



# דוח תקופתי

ליום 31 בדצמבר 2025

## חלק ג'

דוחות  
כספיים

## חלק ב'

דוח הדירקטוריון  
של החברה

## חלק א'

דוח תיאור  
עסקי חברה

## חלק ו'

דוח שנתי בדבר  
אפקטיביות הבקרה  
הפנימית על הדיווח  
הכספי והגלוי

## חלק ה'

שאלון ממשל  
תאגידי

## חלק ד'

דוח פרטים  
נוספים

## חלק ז'

דוחות כספיים  
של חברות כלולות מהותיות



# חלק א'

דוח תיאור  
עסקי חברה



דמייה למחשבה בלבד

דונוב תל אביב

ISRAELCANADA

# **ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ**

**דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2025**

## **תוכן עניינים**

|                                                        |                       |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>דוח תיאור עסקי החברה</b>                            | <b>חלק א'</b>         |
| <b>דוח תיאור עסקי התאגיד של ישראל קנדה מלונות בע"מ</b> | <b><u>נספח א'</u></b> |
| <b>דוח הדירקטוריון של החברה</b>                        | <b>חלק ב'</b>         |
| <b>דוחות כספיים של החברה</b>                           | <b>חלק ג'</b>         |
| <b>דוחות כספיים של חברות כלולות מהותיות:</b>           |                       |
| <b>דוח כספי ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ</b>           |                       |
| <b>דוח כספי ורטיקל סיטי בע"מ</b>                       |                       |
| <b>דוח פרטים נוספים</b>                                | <b>חלק ד'</b>         |
| <b>שאלון ממשל תאגידי</b>                               | <b>חלק ה'</b>         |
| <b>דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על</b>        | <b>חלק ו'</b>         |
| <b>הדיווח הכספי והגילוי</b>                            |                       |

## **חלק א' - תיאור עסקי החברה**

### **חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד**

|    |                                         |    |
|----|-----------------------------------------|----|
| 1. | פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....  | 4  |
| 2. | השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה..... | 14 |
| 3. | חלוקת דיבידנדים.....                    | 15 |

### **חלק שני - מידע אחר**

|    |                                                         |    |
|----|---------------------------------------------------------|----|
| 4. | מידע כספי לגבי פעילות החברה.....                        | 18 |
| 5. | סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה..... | 21 |

### **חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות**

|       |                                                                                                        |     |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.    | תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות).....                                                                 | 27  |
| 6.1   | מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות).....                                                    | 29  |
| 6.2   | קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) (קרי, הקרקעות בקדימה צורן ובפולין)..... | 35  |
| 6.3   | קרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות).....                                    | 36  |
| 6.3.1 | תמצית תוצאות.....                                                                                      | 36  |
| 6.3.2 | קרקעות שאינן מהותיות מאוד.....                                                                         | 37  |
| 6.3.3 | Four & Five, רמת השרון.....                                                                            | 44  |
| 7.    | תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה.....                                                                          | 52  |
| 8.    | תחום הקמת פרויקטים בישראל.....                                                                         | 57  |
| 8.1   | מידע כללי על תחום הקמת פרויקטים בישראל.....                                                            | 64  |
| 8.2   | תמצית תוצאות.....                                                                                      | 74  |
| 8.3   | אזורים גאוגרפיים.....                                                                                  | 74  |
| 8.4   | נתונים מצרפיים.....                                                                                    | 74  |
| 8.5   | פרויקטים שהסתיימו.....                                                                                 | 77  |
| 8.6   | פרויקטים בהקמה.....                                                                                    | 78  |
| 8.7   | פרויקטים בתכנון.....                                                                                   | 81  |
| 8.8   | עתודות קרקע.....                                                                                       | 82  |
| 8.9   | "פרויקטים אחרים" – פרויקטים של התחדשות עירונית.....                                                    | 83  |
| 8.10  | פרויקט Rainbow תל-אביב.....                                                                            | 94  |
| 8.11  | פרויקט SHE, תל-אביב.....                                                                               | 99  |
| 8.12  | פרויקט מידטאון ירושלים.....                                                                            | 103 |
| 8.13  | פרויקט Vertical.....                                                                                   | 110 |
| 8.14  | לקוחות.....                                                                                            | 117 |
| 8.15  | שיווק.....                                                                                             | 117 |
| 8.16  | תחרות.....                                                                                             | 117 |
| 8.17  | הסכמים מהותיים.....                                                                                    | 117 |
| 8.18  | צפי להתפתחות בשנה הקרובה.....                                                                          | 117 |
| 8.19  | גורמי סיכון.....                                                                                       | 117 |



|     |                                       |      |
|-----|---------------------------------------|------|
| 118 | תחום הנדל"ן המניב בישראל              | 9.   |
| 118 | מידע כללי על תחום הנדל"ן המניב        | 9.1  |
| 127 | תמצית תוצאות                          | 9.2  |
| 127 | אזורים גיאוגרפים                      | 9.3  |
| 127 | פילוחים ברמת תחום הפעילות             | 9.4  |
| 128 | הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים | 9.5  |
| 129 | שוכרים עיקריים (מצרפי)                | 9.6  |
| 130 | נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרפי      | 9.7  |
| 130 | קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי           | 9.8  |
| 130 | זכויות בניה בלתי מנוצלות              | 9.9  |
| 130 | רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי      | 9.10 |
| 131 | נכסים מהותיים                         | 9.11 |
| 133 | נכסים מהותיים מאוד                    | 9.12 |
| 133 | הסכמי מימון                           | 9.13 |
| 133 | תחרות                                 | 9.14 |
| 133 | יעדים ואסטרטגיה עסקית                 | 9.15 |
| 133 | גורמי סיכון                           | 9.16 |
| 134 | תחום ניהול מלונות                     | 10.  |
| 134 | תחום "אחרים"                          | 11.  |

### חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

|     |                                 |      |
|-----|---------------------------------|------|
| 136 | רכוש קבוע ומשרדי החברה          | 11א. |
| 136 | הון אנושי                       | 12.  |
| 137 | ספקים                           | 13.  |
| 137 | הון חוזר                        | 14.  |
| 138 | מימון, אשראי והשקעות שוטפות     | 15.  |
| 141 | מיסוי                           | 16.  |
| 141 | הליכים משפטיים                  | 17.  |
| 141 | סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם   | 18.  |
| 142 | אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח | 19.  |
| 142 | יעדים ואסטרטגיה עסקית           | 20.  |
| 143 | דיון בגורמי סיכון               | 21.  |

# חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות: למען הנוחות למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הנקובה בצידי:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר המכהנים כדירקטור ומנכ"ל החברה וכיו"ר הדירקטוריון, בהתאמה;                                                                                                                                                                                                                                                                                          | - | "בעלי השליטה"        |
| ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | - | "החברה" או "התאגיד"  |
| החברה והתאגידים המוחזקים על ידיה;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | - | "הקבוצה"             |
| איי סי אר ישראל ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ חברה כלולה המוחזקת בשרשור על ידי החברה בשיעור של 42.5%, על ידי קבוצת ראם בשיעור של 42.5% ועל ידי גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ בשיעור של 15%.                                                                                                                                                                                 | - | "ICR" או "איי סי אר" |
| החברה וקבוצת ראם מחזיקות באיי סי אר באמצעות ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ ("ICR פרויקטים"), המוחזקת על ידי החברה (50%) ועל ידי א.ר. ראם מגורים בע"מ (50%) ("ראם מגורים"); ראם מגורים מוחזקת על ידי קבוצת ראם בשיעור של 85% ועל ידי לאומי פרטנרס בשיעור של 15%.                                                                                                                | - |                      |
| "קבוצת ראם" – למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות (בשרשור) בקבוצת ראם הינם: "משפחת נקש" המחזיקה בשיעור של כ-35.03%, רז עודד המחזיק בשיעור של כ-38.8%, אבי חורמרו בשיעור של כ-11.63%, פועלים אקוויטי בשיעור של כ-10.67% ואי.בי.איי נאמנויות עבור צד שלישי שהעניק יפוי כוח בלתי חוזר להצבעה למר רז עודד בשיעור של כ-3.87%. למיטב ידיעת החברה בעל השליטה בקבוצת ראם הינו מר רז עודד; | - |                      |
| חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | - | "חוק ניירות ערך"     |
| חוק החברות, תשנ"ט-1999;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | - | "חוק החברות"         |
| רשות ניירות ערך;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   | "הרשות"              |
| הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   | "הבורסה"             |

## פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.

### כללי

1.1

החברה התאגדה ביום 23 במרץ 1986 בישראל, לפי פקודת החברות, תחת השם "רב קר מזגנים (1986) בע"מ", כחברה פרטית בעירבון מוגבל. ביום 7 בפברואר 1993 שונה שם החברה ל-"רב קר תעשיות בע"מ", ביום 17 במאי 1993 הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרתה בפקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983. החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות היות ומניותיה נסחרות בבורסה. ביום 28 בנובמבר 2000 שונה שם החברה ל-"3" פאן טכנולוגיות בע"מ". ביום 2 במרץ 2006 שונה שם החברה ל-"פאנגאיה נדל"ן בע"מ". ביום 25 באפריל 2013 שונה שם החברה ל-"ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ".

- נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה 6 תחומי פעילות כמפורט להלן:
- (1) תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) בישראל ובפולין – לפרטים ראה סעיף 6 להלן;
  - (2) תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה – לפרטים ראה סעיף 7 להלן;
  - (3) תחום הקמת פרויקטים בישראל – לפרטים ראה סעיף 8 להלן;
  - (4) תחום נדל"ן מניב בישראל – לפרטים ראה סעיף 9 להלן;
  - (5) תחום "אחרים" – לפרטים ראה סעיף 11 להלן (לרבות דיוור מוגן).
  - (6) תחום המלונאות - לפרטים ראה **נספח א'** לדוח להלן;

### **אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו**

1.3

#### **התקשרות בעסקה למיזוגה של קבוצת אקרו בע"מ אל ולתוך ישראל קנדה**

1.3.1

ביום 18 בפברואר 2026 התקשרה החברה עם קבוצת אקרו בע"מ<sup>1</sup> ("אקרו") בהסכם מיזוג סטטוטורי על פי הוראות הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות ("הסכם המיזוג"), לפיו בכפוף להתקיימות התנאים המתלים אשר יפורטו להלן, אקרו תתמזג אל ולתוך החברה, באופן שכלל נכסיה והתחייבויותיה של אקרו [לרבות התחייבויות אקרו כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו-(סדרה ב') של אקרו<sup>2</sup> ("הסדרות הקיימות")] יועברו לחברה, במצבם As-Is (כמו שהוא) ואקרו תחוסל ללא הליכי פירוק ("המיזוג" או "עסקת המיזוג").

עסקת המיזוג, ככל ותבוצע, תבוצע בעסקת מזומן (40%) ומניות (60%), בהתאם ליחסי שווי מוסכמים של 6.9 מיליארד ש"ח לחברה ו-3.1 מיליארד ש"ח לאקרו<sup>3</sup> (משקף יחס החלפה של 1: 2.2258).

לאור יחסי המיזוג האמורים, כל בעל מניה באקרו במועד הקובע שייקבע לעסקה<sup>4</sup> מניות של אקרו, יהיה זכאי לתמורות בגין כל מניה אחת (1) של אקרו (ובהינתן כמות כוללת של 63,065,930 מניות אשר קיימות נכון למועד זה בהון אקרו, ובשים לב לאמור להלן בקשר עם ניירות ערך המירים של אקרו), כדלקמן (ביחד: "התמורה"):

א. **תמורה במזומן** - סך של 19.66 ש"ח, כך שסך תמורת המזומן אשר תשולם לכלל בעלי המניות של אקרו במסגרת עסקת המיזוג תסתכם לכ-1.24 מיליארד ש"ח ("התמורה במזומן"). וכן-

ב. **תמורה במניות** - כ-1.458 מניה של החברה, כך שסך המניות שתוקצינה לבעלי המניות של אקרו במסגרת עסקת המיזוג יהא 91,947,958 מניות ("המניות המוקצות") והן תהוונה 21.23% מהון המניות המונפק והנפרע של ישראל קנדה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא) (בהינתן נתוני הון ישראל קנדה נכון למועד חתימת ההסכם).

לפרטים אודות גידול אפשרי בתמורה ראה דוח זימון אסיפה מיום 4 במרץ 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-019778) המובא בדוח זה בדרך של הפניה ("דוח זימון האסיפה").

כניסתו של ההסכם לתוקף כפופה להתקיימות תנאים המתלים לכל המאוחר עד ליום 28 בפברואר 2027 ולא לפני 10 בספטמבר 2026<sup>5</sup> ("המועד האחרון"), אשר העיקריים מביניהם הינם כדלקמן:

1. אישור הדירקטוריון של כל אחת מהחברות המשתתפות במיזוג (ישראל קנדה ואקרו) (שהתקבל ביום 18 בפברואר 2026) וכן אישור האסיפה הכללית (נכון למועד פרסום הדוח, החברות פרסמו דוח זימון אסיפה

<sup>1</sup> חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה.

<sup>2</sup> בדרך של הקצאת סדרות אגרות חוב חדשות של החברה אשר תוקצינה על פי דוח הצעת מדף למחזיקי אגרות החוב של אקרו באותם תנאים של כל אחת מהסדרות הקיימות של אקרו ובאופן ששטר הנאמנות של כל אחת מהסדרות ימשיך להיות בתוקף ויוסב לחברה. נכון למועד חתימת עסקת המיזוג, שווי החברה בבורסה הסתכם לסך כ-7 מיליארד ש"ח, ושווי אקרו הסתכם לסך של כ-2.8 מיליארד ש"ח.

<sup>3</sup> המועד הקובע יחול 10 ימי עסקים ממועד התקיימות כל התנאים המתלים או מועד מאוחר יותר כפי שיקבע עם הבורסה, ולאחריו יופסק המסחר בניירות הערך של אקרו. השלמת המיזוג תבוצע בסמוך לאחר המועד הקובע.

<sup>4</sup> בהתאם להוראות ההסכם, המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים נקבע ליום 10 בספטמבר 2026. עם זאת, כל אחד מהצדדים להסכם יהיה רשאי להאריך את המועד האחרון עד ליום 31 בדצמבר 2026 ("הצד המאריך") על ידי הודעה לצד האחר לצורך התקיימותו של תנאי/ים מתלה/ים שטרם התקיים/מו וטרם נתקבלה הודעת דחייה סופית ביחס אליו או עד 60 ימים ממועד סיום מצב חירום במדינה (כפי שהוגדר בהסכם), לפי המאוחר ובכל מקרה לא יאוחר מיום 28 בפברואר 2027.



- כללית) של כל אחת מהחברות המשתתפות במיזוג בהתאם להוראת סעיפים 314 ו-320 לחוק החברות<sup>6</sup>  
**ברוב רגיל** וזאת היות ועניינם האישי של בעלי השליטה באקרו ובישראל קנדה בעסקת המיזוג אינו עודף על עניינם של יתר בעלי המניות של החברה ואקרו, בהתאמה, בעסקת המיזוג.
2. קבלת אישור רשות המיסים להחלטת מיסוי בהסכם (פרה רולינג) לפי סעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, לפיו המניות המוקצות שתוקצנה על ידי ישראל קנדה לבעלי המניות באקרו תחויב במס רק במועד מכירתן ולא במועד הקצאתן.
3. השלמת כל ההליכים הדרושים לעסקת המיזוג בהתאם לפרק הראשון לחלק השמיני בחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו לרבות קבלת תעודת מיזוג מרשם החברות, ובכלל אלה המצאת הצעת המיזוג לרשם החברות בתוך 3 ימים ממועד פרסום דוח זימון האסיפה הכללית (אשר נכון למועד פרסום הדוח כבר הוגש לרשם החברות), שליחת הודעות לנושים בדבר הגשת הצעת מיזוג לרשם החברות, לרבות נושים מהותיים כמשמעותם בתקנות החברות (מיזוג), תש"ס-2000 ("תקנות מיזוג") ונושים מובטחים, וכן יתר הפעולות הנדרשות בהתאם להוראות חוק החברות ותקנות המיזוג. **בעניין זה יודגש, כי המיזוג יושלם רק לאחר שתתקבל תעודת מיזוג מרשם החברות.**
4. קבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של מניות ישראל קנדה אשר תוקצנה לבעלי המניות של אקרו במסגרת עסקת המיזוג ושל סדרות אגרות חוב חדשות של ישראל קנדה אשר תוקצנה (חלף הסדרות הקיימות של אקרו) על פי דוח הצעת מדף שיפורסם על ידי ישראל קנדה וכן קבלת היתר רשות ניירות ערך לדוח הצעת המדף האמור.
5. קבלת אישור גורמים מממנים של ישראל קנדה ואקרו לעסקת המיזוג, ככל שעל פי תנאי ההתקשרות עימם נדרש אישור כאמור.
6. קבלת אישור הממונה על התחרות (אשר נכון למועד פרסום הדוח, כבר הוגשה הודעת מיזוג).
7. הסכם בעלי השליטה באקרו לרבות יפוי הכוח שניתנו מכוחו למר יצחק ארבוך יבוטל ויפקע ולא יהיה לו כל תוקף
- בנוסף, הוסכם כי בתקופת הביניים (קרי, עד למועד ההשלמה), אקרו לא תבצע כל פעולה החורגת ממהלך העסקים הרגיל וכן לא תבצע כל חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות. בנוסף, אקרו לא תבצע הקצאה של מניות או ניירות ערך המירים למעט בקשר עם כתבי האופציה הלא סחירים של אקרו. כן יתאפשר גיוס אגרות חוב בהיקף שאינו עולה על ההיקף שנקבע בהסכם. ישראל קנדה לא תעשה כל פעולה החורגת ממהלך העסקים הרגיל שלה וכן לא תבצע כל חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, למעט חלוקה מותרת בהיקף כספי שלא יעלה על 25 מיליון ש"ח.
- הצדדים יפעלו להשלמת המיזוג עד 14 ימי עסקים לאחר התקיימות התנאים המתלים ובכל מקרה לא לפני ה-10 בספטמבר 2026 או מועד מאוחר יותר כפי שייקבע עם הבורסה ("מועד ההשלמה"). במועד ההשלמה תסתיים כהונתם של הדירקטורים המכהנים באקרו ובנוסף ה"ה יצחק ארבוך, יו"ר הדירקטוריון וזיו יעקובי, דירקטור ומנכ"ל אקרו יתפטרו מתפקידם בקבוצה ויחתמו על מכתבי היעדר תביעות והתחייבות לאי תחרות בתקופה שסוכמה בהסכם, וכתבי אופציה הלא סחירים של אקרו שלא מומשו עד למועד ההשלמה יפקעו, באופן שבאקרו קנדה לא יהיו ניירות ערך המירים במועד ההשלמה.
- נכון למועד פרסום דוח זה, התנאים המתלים טרם התקיימו. ביום 4 במרץ 2026 זימנו החברה ואקרו אסיפות בעלי מניות אשר עתידות להתכנסנה ביום 12 באפריל 2026. בנוסף, הוגשו מסמכי המיזוג לרשם החברות, רשות התחרות וכן הצדדים פועלים לקבלת אישור רשות המיסים.
- ביום 16 במרץ 2026 פרסם נאמן שתי סדרות אגרות חוב של החברה דיווח מידי למחזיקי אגרות החוב משתי הסדרות ולפיה אם מי מהם מתנגד למיזוג אקרו אל ולתוך החברה, הלה נדרש למסור על כך הודעה בכתב לנאמן (תוך פירוט הנימוקים להתנגדותו) וזאת לא יאוחר מיום 25.3.2026.
- לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 19 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא 01-016054-2026), דוח זימון האסיפה, 6 במרץ 2026 (מס' אסמכתא 01-020237-2026) ו-16 במרץ 2026 (מס' אסמכתא 01-023048-2026) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. מונחים שלא הוגדרו מפורשות בדוח זה תהא להם המשמעות אשר ניתנה להם בדוח זימון האסיפה.**

<sup>6</sup> לענין זה יצוין, כי בעלי השליטה בישראל קנדה ובעלי השליטה באקרו (ה"ה יצחק ארבוך, לרבות מכוח יפוי כוח שהוענק לו על ידי בעלי מניות באקרו, והגב' רעיה שטראוס בן דרור ("בעלי השליטה באקרו")) התחייבו בהתחייבות בלתי חוזרת כי כל אחד מהם יצביע באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה או אקרו, לפי העניין, בעד עסקת המיזוג וכן בנוסף בעלי השליטה באקרו התחייבו שלא למכור את מניותיהם עד למועד הקובע.

**השלמת עסקת מיזוג בין ישראל קנדה מלונאות בע"מ לבין קבוצת די.אן.איי (ט.ר) בע"מ**

ביום 30 בספטמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת, עסקת מיזוג בין ישראל-קנדה מלונאות בע"מ, אשר הוחזקה על ידי החברה בשיעור של כ-68.5% (בשרשור) ("ישראל קנדה מלונאות"); בעלי מניות ישראל קנדה מלונאות, עמם נמנים כאמור החברה<sup>7</sup>, ה"ה ראובן אלקס (כ-12%), המכהן כדירקטור ומנכ"ל ישראל קנדה מלונאות ועופר פלדמן (כ-4.5%), וגופים מקבוצת מנורה חברה לביטוח בע"מ (כ-15%) ("מנורה"); ובין קבוצת די.אן.איי (ט.ר) בע"מ ("די.אן.איי"), חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה והיא בשליטת ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר, בעלי השליטה בחברה; בהתאם לסעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], לפיו, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, יעבירו כלל בעלי המניות בישראל קנדה מלונאות את מלוא החזקותיהם בישראל קנדה מלונאות, המהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של ישראל קנדה מלונאות<sup>8</sup>, במצבן As-Is, כשהן נקיות וחופשיות<sup>9</sup>, וזאת כנגד הקצאת 706,985,445 מניות רגילות חדשות שוות זכויות של די.אן.איי ("עסקת המיזוג")<sup>10</sup>.

יחס ההחלפה בעסקת המיזוג נקבע בהתבסס על הערכות שווי של ישראל קנדה מלונאות ודי.אן.איי ליום 30 ביוני 2025, לפיהן השווי של די.אן.איי הוא כ-140 מיליון ש"ח והשווי של ישראל קנדה מלונאות הוא כ-801 מיליון ש"ח ("הערכות השווי").

יוער כי בחודש יולי 2025 התקשרו בעלי המניות בקנדה מלונאות בתוספת להסכם בעלי המניות שהיה בתוקף באותו מועד לפיו כפוף לאישור עסקת המיזוג והפיכת קנדה מלונאות לחברה בת של די.אן.איי הסכם בעלי המניות יבוטל ויפקע לאלתר.

כן יוער, כי בחודש יולי 2025 התקשרו החברה ומנורה בהסכם לפיו כפוף להשלמת המיזוג, כל עוד מנורה (ו/או נעבר מותר שלה כהגדרת המונח בהסכם) תחזיק במניות המהוות 10% לפחות מהון המניות המונפק והנפרע של די.אן.איי (שלא בדילול מלא), וכל עוד ישראל קנדה תהיה בעלת השליטה בדי.אן.איי, ישראל קנדה מתחייבת לעשות שימוש בכל אמצעי השליטה שלה כבעלת מניות בדי.אן.איי כדי לוודא שדירקטוריון די.אן.איי יכלול דירקטור אחד, מתוך שישה (6) דירקטורים לפחות, שעל מועמדותו המליצה מנורה.

ביום 6 בנובמבר 2025 התקיימו התנאים המתלים לעסקה.

במקביל באותו היום גופים מקבוצת מנורה הודיעו לישראל קנדה מלונאות על מימוש 91,138 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל-91,138 מניות רגילות של ישראל קנדה מלונאות, בנות 0.001 ש"ח ע.ג. כל אחת ("מניות המימוש"), כנגד מחיר מימוש בסך 304.13 ש"ח לכל כתב אופציה, ובתמורה כוללת בסך כ-28 מיליון ש"ח ("תמורת המימוש"). בהתאם לכך, ישראל קנדה מלונאות הקצתה למנורה את מניות המימוש, כנגד קבלת תמורת המימוש וזאת עובר להשלמת עסקת המיזוג.

**ביום 10 בנובמבר 2025 (לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים) ולאחר מימוש האופציה על ידי מנורה כאמור לעיל, הושלמה עסקת המיזוג וישראל קנדה מלונאות הפכה לחברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של די.אן.איי כנגד הקצאת המניות לבעלי המניות הקיימים בישראל קנדה מלונאות, עליהם כאמור נמנית החברה.**

**ביום 17 בדצמבר 2025 שונה השם של די.אן.איי ל-"ישראל קנדה מלונאות בע"מ".**

**נכון למועד דוח זה, החברה מחזיקה במניות המהוות כ-55.7% מהון המניות המונפק והנפרע של ישראל קנדה מלונאות בע"מ (כ-54.76% בדילול מלא).**

לפרטים נוספים אודות עסקת המיזוג ואודות הפעילות של ישראל קנדה מלונאות בע"מ ראה נספח א' לדוח זה כן דיווחים מיידיים של החברה מימים 6 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא 084463-01-2025), 30 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא 081786-0-2025) ו-30 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא 073502-0-2025) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה<sup>11</sup>.

<sup>7</sup> בין במישרין ובין בעקיפין, באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה.  
<sup>8</sup> לאחר מימוש כל ניירות הערך ההמירים בישראל קנדה מלונאות, לרבות מימוש אופציות לא סחירות של גופים מקבוצת מנורה ערב המיזוג, בכפוף להשלמת עסקת המיזוג.

<sup>9</sup> למעט חסימה מכוח סעיף 15 לחוק ניירות ערך.  
<sup>10</sup> הצדדים התקשרו בהסכם המיזוג ביום 16 ביולי 2025, וביום 30 בספטמבר 2025 התקשרו בתוספת להסכם המיזוג, המאריכה את המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים וכן מתאימה את מספר המניות המוקצות (לאור שינוי זניח בשווי).

<sup>11</sup> לפרטים אודות כינוס האסיפה שעל סדר יומה עסקת המיזוג בחודש יולי 2025 וביטולה ביום 26 באוגוסט 2025 ראה דיווח מיידי מיום 17 ביולי 2025 (מס' אסמכתא 053070-01-2025) וכן באור 15 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 (פורסם ביום 27 באוגוסט 2025, מס' אסמכתא 064080-01-2025) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

**1.3.3.1**

ביום 3 באפריל 2025 הושלמה עסקת מלוונות בראון ("מועד השלמת עסקת בראון") לפיה ישראל קנדה מלוונות רכשה<sup>12</sup>, באמצעות חברה בת (100%) קנדה מלוונות החזקות בע"מ (להלן: "קנדה מלוונות החזקות"), בתמורה לסך של כ-131 מיליון ש"ח אשר שולם במזומן במועד ההשלמה ומומן בעיקרו באמצעות הון עצמי (כ-57 מיליון ש"ח<sup>13</sup>) ובאמצעות מימון חיצוני (כ-74 מיליון ש"ח) שנטלה שותפות מלוונות<sup>14</sup> ("השותפות המלוונות") מבנק ישראלי. במסגרת העסקה נרכש חלק מהפעילות העסקית של רשת 'בראון' המופעלת תחת המותג 'בראון' ('Brown') וחלק ממלוונות בראון הוטלס בע"מ (להלן: "קבוצת בראון") וכן התקשרו עם צדדי ג' נוספים לרכישת חלק מהפעילות בישראל וביוון אשר הוחזקה על ידי צדדי ג', כדלקמן: (א) קנדה מלוונות החזקות רכשה את הקניין הרוחני של מלוונות בראון בישראל הכולל, בין היתר, את מותגי הרשת ("בראון", "לייטהאוס" ועוד) מערכת הזמנות, אתר אינטרנט, נכסים דיגיטליים ומועדון לקוחות; (ב) השותפות המלוונות רכשה את הפעילות המלוונות בישראל אשר פועלת תחת המותג "בראון" (הסכמי שכירות וניהול של 7 בתי מלון בישראל וכן 50% ממניותיה של חברה המחזיקה בזכות להקמת מלון בנתב"ג) שנרכשו כחלק מהסדר החוב; (ג) קנדה מלוונות החזקות התקשרה בהסכמי שכירות וניהול של 3 בתי מלון בישראל, תחת המותג "בראון" אשר לא היו חלק מהסדר החוב (להלן: "III המלוונות"); ו-(ד) פעילות בראון ביוון שנרכשה על ידי תאגיד זר שהינו בבעלות ובשליטה מלאות של קנדה מלוונות מאת צד ג'.

בנוסף ואגב הסדר החוב, רכשה ישראל קנדה מלוונות, באמצעות השותפות המלוונות 50% מזכויות ההפעלה של מלון JLM בתמורה ל-10 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 16 בדצמבר 2024, 5 בפברואר 2025, 27 בפברואר 2025 ו-6 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2024-01-624678, 2025-01-008894, 2025-01-013479 ו-2025-01-024890, בהתאמה) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה וכן נספח א' לדוח תקופתי זה.

**עסקת מכירת חלק מפעילות בראון לישראל קנדה**

**1.3.3.2**

ביום 29 ביוני 2025 התקשרו החברה וקנדה מלוונות (כל אחת לרבות באמצעות תאגידים בבעלות ובשליטה מלאות של כל אחת מהם) בהסכם אשר נכנס לתוקף רטרואקטיבית מיום 2 באפריל 2025 שהינו המועד הסמוך למועד השלמת עסקת בראון ("המועד הקובע") כאילו החברה השתתפה ברכישת פעילות בראון במועד הקובע, לפי: (א) החברה תרכוש מישויות המוחזקות על ידי קנדה מלוונות (להלן: "מוכרי הממכר"): (1) תרכוש כ-43% מחלקה של קנדה מלוונות בפעילות יוון; (2) תרכוש כ-38% משותפות המלוונות (הן בשותף הכללי והן בשותפות המוגבלת); וכן (3) תתקשר בהסכם גב אל גב עם קנדה מלוונות החזקות ושותפות כללית שהוקמה על ידם והמוחזקת על ידם בשיעור של כ-43% ישראל קנדה ו-57% קנדה מלוונות החזקות ("שותפות כללית") לפיו כל הזכויות והחובות הכלכליות של III המלוונות, מכל מין וסוג שהוא, יוקנו לשותפות הכללית ביחס ל-III המלוונות, גב אל גב (Back To Back) ביחס להסכמים של III המלוונות, ללא זכות חזרה, וזאת מבלי לפגוע בעובדה שהשוכרת והמנהלת של III המלוונות תיוותר קנדה מלוונות החזקות ויוענקו לישראל קנדה זכויות וטו בקשר עם החלטות מסוימות בשותפות הכללית (להלן יחד: "הממכר" או "פעילות מלוונות בראון הנרכשת") וזאת בתמורה להמרת הלוואות בעלים שניתנו לקנדה מלוונות החזקות בסך של 20 מיליון ש"ח ("עלות הממכר"); (ב) ההחלטות בקשר עם פעילות מלוונות בראון הנרכשת תתקבלנה פה אחד על ידי ישראל קנדה וקנדה מלוונות החזקות או לחילופין החלטות מיוחדות (כמפורט להלן) תתקבלנה על ידי ישראל קנדה וקנדה מלוונות פה אחד; (ג) החברה העניקה לקנדה מלוונות אופציית CALL לרכישת כלל החזקות של ישראל קנדה בפעילות מלוונות בראון הנרכשת אשר תהיה ניתנת למימוש החל מיום 1 באוקטובר 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2026 (להלן: ו-"עסקת הממכר", בהתאמה).

יוער כי עסקת הממכר בוצעה בין ישראל קנדה לבין כל אחד מהישויות המשפטיות המרכיבות את עסקת מלוונות בראון והמחזיקות בפעילות בראון ובאופן שכל אחד מרכיבי הממכר הינו בשליטה משותפת של ישראל קנדה וקנדה מלוונות ומוצג במסגרת הדוחות הכספיים של קנדה מלוונות כהשקעה (אקוויטי). יוער, כי דוחותיה הכספיים של השותפות המלוונות מצורפים לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה מלוונות.

<sup>12</sup> לרבות במסגרת הליך של הסדר חוב שהוגש עבור קבוצת בראון לבית המשפט בתל אביב על פי חלק י' לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח, 2018 ("הסדר החוב").

<sup>13</sup> מתוך סכום זה, סכום של 20 מיליון ש"ח הועמד על ידי החברה לישראל קנדה מלוונות כהלוואת בעלים כאמור בסעיף 1.4.2.2 להלן.

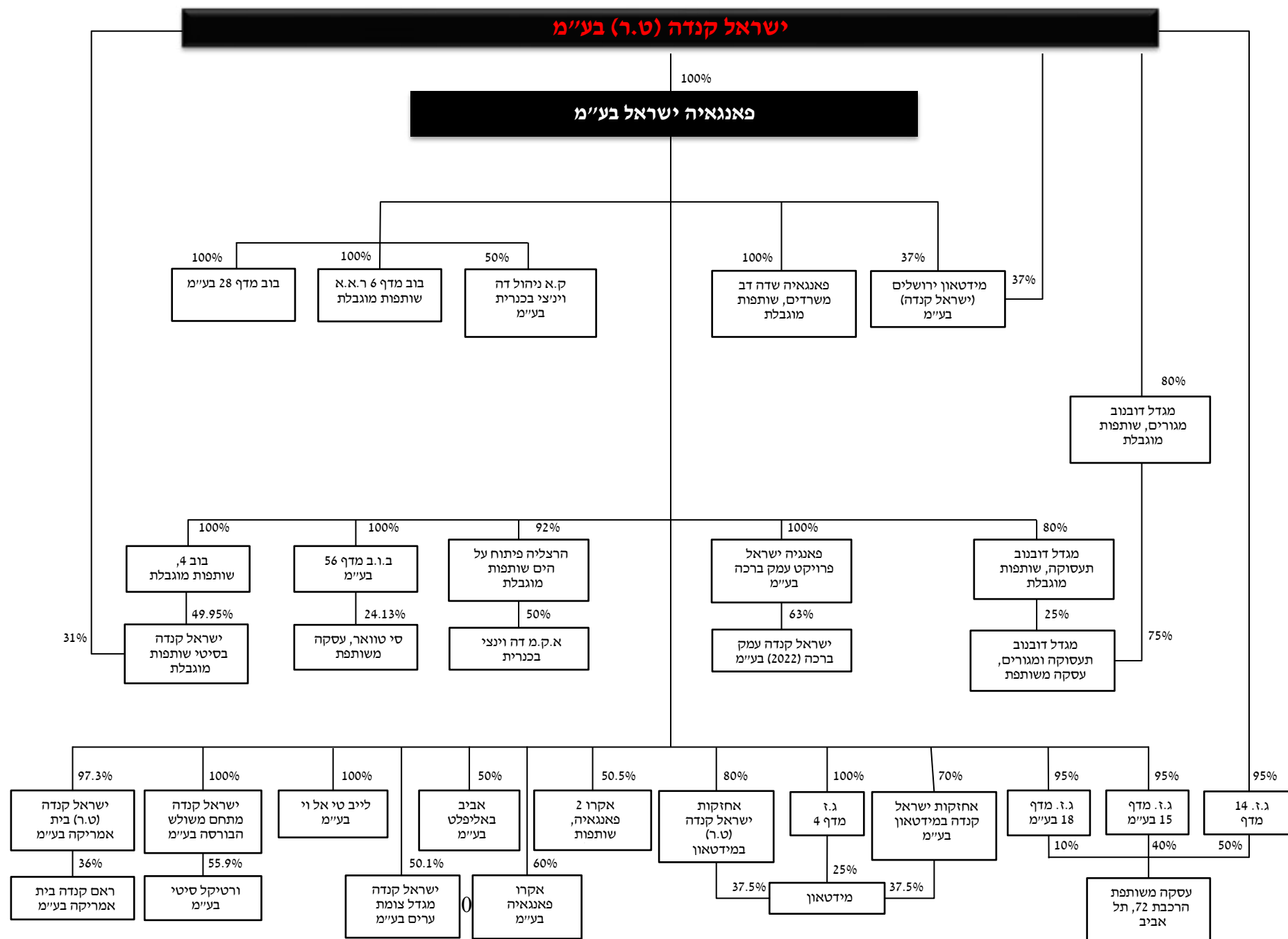
<sup>14</sup> איי.סי. מלוונות, שותפות מוגבלת אשר נכון למועד השלמת העסקה הוחזקה בשיעור של 90% על ידי קנדה מלוונות החזקות ו-10% על ידי הכשרה חברה לביטוח בע"מ ("הכשרה"). נכון למועד דוח זה, עקב התקיימות תנאי בהסכם השותפות, השותפות המלוונות מוחזקת בשיעור של 80% על ידי קנדה מלוונות החזקות והחברה וכ-20% על ידי הכשרה.

## למען הנוחות, להלן פירוט טבלאי של עסקת מלונות בראון :

| תיאור                           | שיעור החזקת ישראל קנדה (בשרשור) בעסקת מלונות בראון ביום 2.4.2025 | שיעור החזקת החברה (בשרשור) בפעילות מלונות בראון לאחר עסקת המכירה בסעיף 1.4.1.2 לעיל | שיעור החזקת ישראל קנדה מלונות בראון לאחר עסקת המכירה בסעיף 1.4.1.2 לעיל                                  |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>השותפות המלונאית</b>         | 90%                                                              | כ-34.3%                                                                             | כ-45.7% וזאת גם לאור העובדה שהכשרה עלתה בשיעורי ההחזקה ל-20% מהשותפות המלונאית בהתאם להוראות ההסכם עימה. |
| <b>עסקת המלונות III</b>         | 100%                                                             | 43%                                                                                 | 57%                                                                                                      |
| <b>פעילות יוון</b>              | 100%                                                             | 43%                                                                                 | 57%                                                                                                      |
| <b>ישראל קנדה מלונות החזקות</b> | 100%                                                             | ---                                                                                 | 100%                                                                                                     |

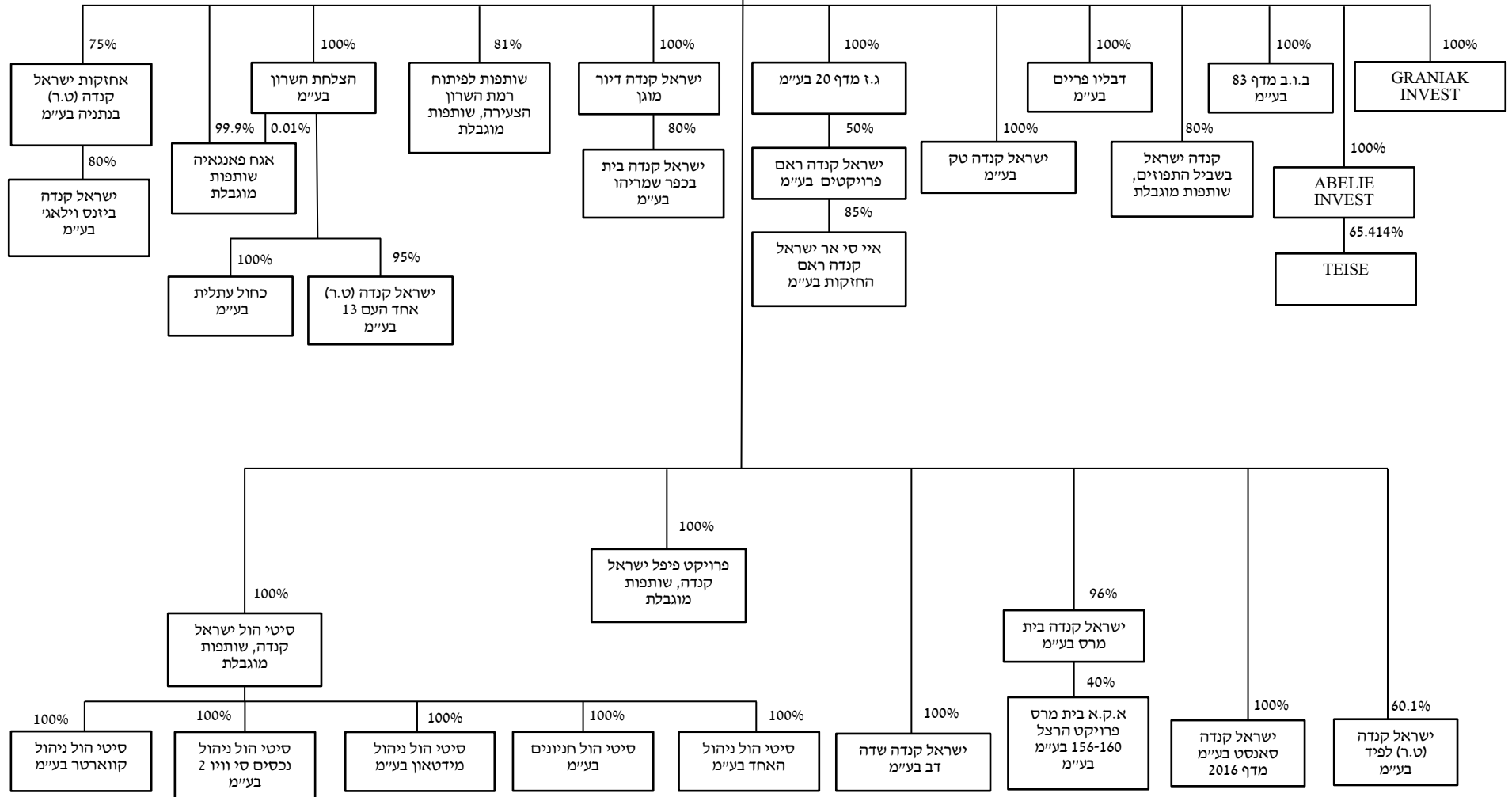
לפרטים נוספים אודות עסקת בראון, עסקת מכירת חלק ממלונות בראון לחברה ופעילות מלונות בראון ראו דוח תיאור עסקי התאגיד של חברת המלונות המצורף כנספח א' לדוח תקופתי זה.

להלן תרשים מבנה ההחזקות (של החברות הפעילות) של החברה נכון למועד דוח זה :

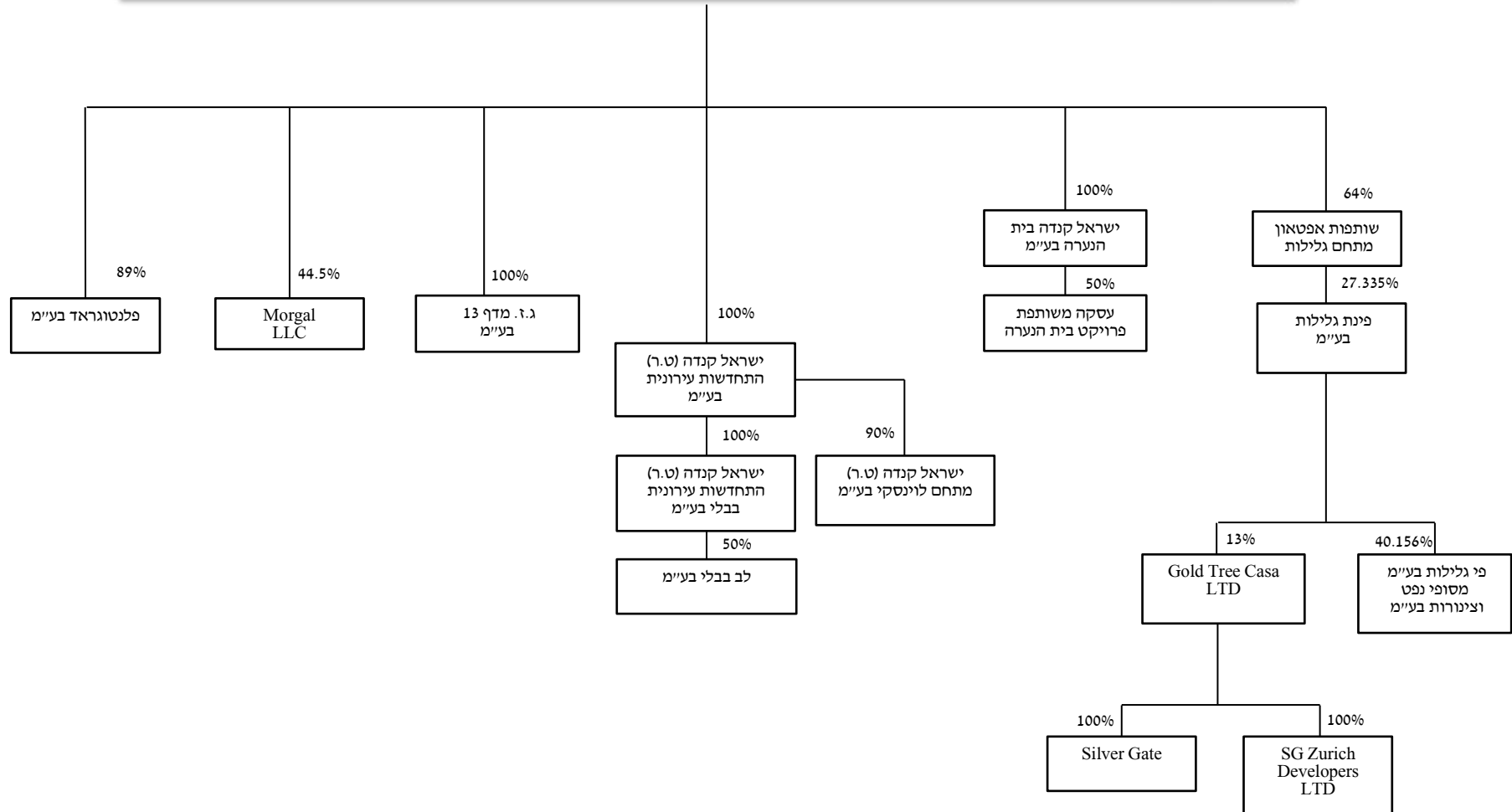




## ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ



# ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ





## 2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

להלן פרטים אודות השקעות בחברה ועסקאות במניותיה מאז 1 בינואר 2024 ועד למועד פרסום דוח זה:

### 2.1 השקעות בהון החברה

החל מיום 1 בינואר 2024 ועד למועד פרסום דוח זה, החברה לא ביצעה השקעות מהותיות בהון החברה למעט כמפורט להלן:

להלן פרטים אודות הקצאות פרטיות של מניות החברה למשקיעים המנויים בתוספת הראשונה (סעיף 15א(ב)(1)) לחוק ניירות ערך ולמשקיעים נוספים:

| תאריך<br>ההקצאה | המשקיעים                                                                                                                               | כמות מניות<br>מוקצות | תמורה<br>למניה<br>(בש"ח) | תמורה<br>כוללת<br>(במיליוני<br>ש"ח) | תאריך<br>ההקצאה | הפניה לדוחות<br>המיידיים<br>המובאים בדוח<br>זה בדרך של<br>הפניה         |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 26.1.2025       | מגדל סל מניות ישראל בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה, וכן מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ, שותפות מניות ישראל הפניקס עמיתים ומשקיע נוסף | 8,333,334            | 15                       | 125                                 | 28.1.2025       | 26 בינואר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-006613) המובא בדוח זה בדרך של הפניה. |
| 26.1.2026       | שותפות סל מניות ישראליות, גוף מוסדי מקבוצת הראל                                                                                        | 10,198,300           | 17.65                    | 180                                 | 29.1.2026       | 26 בינואר 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-009593) המובא בדוח זה בדרך של הפניה. |

### 2.2 עסקאות בניירות ערך של החברה

החל מיום 1 בינואר 2024 ונכון למועד הדוח בעלי העניין בחברה לא ביצעו פעולות בניירות ערך של החברה בעסקאות מחוץ לבורסה למעט כמפורט להלן:

| בעל העניין             | סוג נייר<br>הערך | מועד<br>הרכישה /<br>מכירה | כמות ניירות ערך<br>שנרכשה<br>(שנמכרה) או<br>מומשה למניות<br>החברה | מחיר<br>לנייר ערך<br>(בש"ח) | תמורה כוללת<br>(באלפי ש"ח) |
|------------------------|------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| אברהם בן דוד<br>אוחיון | מניות            | 8.9.2024                  | (1,450,973)                                                       | 12.5                        | כ-18,137                   |
| ברק רוזן               | מניות            | 15.1.2025                 | 277,500                                                           | 12                          | כ-3,330                    |
| אסף טוכמאיר            | מניות            | 15.1.2025                 | 277,500                                                           | 12                          | כ-3,330                    |
| אברהם בן דוד<br>אוחיון | מניות            | 3.4.2025                  | (3,274,336)                                                       | 11.3                        | כ-37,000                   |
| אברהם בן דוד<br>אוחיון | מניות            | 15.7.2025                 | (3,309,000)                                                       | 15.36                       | כ-50,628                   |
| אברהם בן דוד<br>אוחיון | מניות            | 15.10.2025                | (1,654,495)                                                       | 15.36                       | כ-25,421                   |

### 2.3 יפוי כוח להצבעה מאברהם בן דוד אוחיון למר ברק רוזן

ביום 23 בדצמבר 2019<sup>15</sup> מר ברק רוזן (להלן: "רוזן"), הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה, הודיע לחברה כי באותו היום קיבל רוזן יפוי כוח (להלן: "יפוי הכוח") מאברהם בן דוד אוחיון<sup>16</sup> (להלן: "אוחיון"), בעל עניין בחברה, אשר החזיק ב-

<sup>15</sup> כאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 24 בדצמבר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-123523.

<sup>16</sup> למיטב ידיעת החברה וכפי שדווח לה על ידי מר אוחיון, ניירות הערך של החברה מוחזקים על ידי ABDO International Holding LTD, חברה פרטית זרה המוחזקת במלואה על ידי מר אוחיון ז"ל.

50,652,089 מניות של החברה, היוו במועד מתן יפוי הכוח כ-19.88% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, לא בדילול מלא (להלן: "מניות יפוי הכוח"), אשר תנאיו העיקריים הינם כדלקמן:

1. רוזן יהיה רשאי להצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (מכל סוג) (להלן: "האסיפה הכללית") באמצעות מניות יפוי הכוח בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. ההצבעה באסיפה הכללית על ידי רוזן תהא כפופה למתן הודעה לאוהיון בדבר סדר יומה של האסיפה הכללית, בהקדם האפשרי ובכל מקרה לא יאוחר מיומיים לאחר זימונה.
  2. יפוי הכוח ניתן לביטול על ידי מי מה"ה רוזן ואוהיון בהודעה מוקדמת בכתב בת 30 ימים או באמצעות הודעה בכתב אשר תינתן בתוך 14 ימים ממועד זימון האסיפה הכללית.
- לעניין זה יצוין, כי יפוי הכוח חל על מניות אשר הוחזקו על ידי אוהיון במועד מתן יפוי הכוח וכן על כל המניות אשר יוחזקו על ידו מעת לעת.

בהתבסס על חוות דעת משפטית, בעלי השליטה המשותפת בחברה לעניין חוק החברות ולעניין חוק ניירות ערך הינם ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר המחזיקים, במישרין ובעקיפין (באמצעות תאגידים בשליטתם), ובאמצעות יפוי כוח שניתן למר ברק רוזן על ידי אברהם בן דוד אוהיון ז"ל (להלן: "אוהיון") כאמור בדיווח המידי מיום 24 בדצמבר 2019<sup>17</sup> (להלן: "יפוי הכוח") במניות המהוות, נכון למועד פרסום דוח זה כ-48.33% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא). ביחס לאוהיון ז"ל, בהתבסס על חוות דעת משפטית, החברה רואה בו "מחזיק יחד", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, עם ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר ובהתאם לכך כבעל שליטה משותפת לעניין חוק החברות (אך לא לעניין חוק ניירות ערך).

במסגרת דיונים שהתקיימו בין החברה לבין סגל הרשות בקשר עם יפוי הכוח, סגל הרשות הודיע לחברה כי עמדת הרשות היא שיש לראות באוהיון כבעל שליטה משותפת בחברה הן לעניין חוק החברות והן לעניין חוק ניירות ערך.

### 3. חלוקת דיבידנדים

3.1 במהלך השנתיים האחרונות לא חלקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה למעט כמפורט להלן:

- א. ביום 26 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 26 במרץ 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-026377) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- ב. ביום 24 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 25 במרץ 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-020071) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- ג. ביום 23 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי המתפרסם במקביל לדוח זה, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

3.2 ביום 25 במאי 2017 החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות לפיה, החל מהדוחות הכספיים השנתיים (מבוקרים של החברה) לשנת 2017, החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה, בכפוף למגבלות על פי דין לרבות מבחני החלוקה<sup>18</sup> ובכפוף למגבלות על פי כל הסכם<sup>19</sup>, דיבידנד במזומן בסכום של לפחות 25% מסך הרווח השנתי הנקי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה קודם להחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד (להלן: "מדיניות החלוקה"). יובהר, כי עיתוי החלוקה, מדי שנה, ככל שתבוצע, לא יהיה בהכרח לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

לעניין זה יובהר ויודגש כי חלוקת דיבידנד בפועל תהיה בכפוף לצרכי החברה והתחייבויותיה,

17 מס' אסמכתא: 2021-01-123523, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

18 "מבחני החלוקה" לעניין זה משמעם מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות.

19 לפרטים אודות המגבלות ראה סעיף 3.3 להלן.

כפי שיהיו במועדים הרלוונטיים לחלוקה ובכפוף לקבלת החלטה ספציפית על פי הוראות הדין וכל הסכם. עוד יובהר ויודגש כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי לשנות, מעת לעת, את מדיניות החלוקה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

3.3 נכון למועד זה, לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות<sup>20</sup> כלשהן לחלוקת דיבידנדים, למעט ההגבלות המתוארות להלן:

3.3.1 במסגרת מימון שהועמד לקבוצה על ידי בנק מקומי התחייבה החברה: (1) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה (בנטרול רווחי (הפסדי) שערך נכסים) בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) (להלן: "**דוחות כספיים סולו**"); (2) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן של החברה בנפרד (סולו) מ-30%; (3) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן של החברה (מאוחד) מ-22% (4) ההון העצמי לא כולל זכויות מיעוט לא יפחת מ-525 מיליון ש"ח.

3.3.2 במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ז') של החברה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ז') קיימות במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכל עת, ובכלל זה דיבידנדים (כהגדרת המונח בחוק החברות), בכפוף למגבלות המצטברות המפורטות להלן: (1) החברה עומדת בכל אחת מההתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') (להלן: "**שטר אג"ח ז'**") וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם קבלת ההחלטה על ביצוע החלוקה ובנוסף בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בשטר אג"ח ז', מתחת ל-525 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו בשטר אג"ח ז', מתחת לשיעור של 44%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (3) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות אג"ח ז'; (4) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה, כפי שיהיה מעת לעת, על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין; (5) במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי, וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי כאמור; (6) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

3.3.3 במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ח') קיימות במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכל עת, ובכלל זה דיבידנדים (כהגדרת המונח בחוק החברות), בכפוף למגבלות המצטברות המפורטות להלן: (1) החברה עומדת בכל אחת מההתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') (להלן: "**שטר אג"ח ח'**") וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם קבלת ההחלטה על ביצוע החלוקה ובנוסף בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בשטר אג"ח ח', מתחת ל-1.4 מיליארד ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (2) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו בשטר אג"ח ח', מתחת לשיעור של 44%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (3) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי מאוחד למאזן במאוחד, כהגדרתו בשטר אג"ח ח', מתחת לשיעור של 20% וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (4) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות אג"ח ח'; (5) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח לתקופה של החברה, כפי שנצבר החל מיום 1 בינואר 2022, על פי דוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים הסקורים

<sup>20</sup> בכפוף להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מותרת.



האחרונים, לפי העניין ; (6) במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי, וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי כאמור ; (7) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

לפרטים נוספים בדבר הוראות שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה, ראה סעיף ה.4. לדוח הדירקטוריון של החברה המצורף כפרק ב' לדוחות הכספיים של החברה.

3.3.4 בהתאם לעסקת המיזוג בין החברה לבין אקרו, כמפורט בסעיף 1.3.1 לעיל, החברה התחייבה כי בתקופת הביניים, החברה לא תבצע כל חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, למעט חלוקה מותרת בהיקף כספי שלא יעלה על 25 מיליון ש"ח.

3.4 נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת העודפים לחלוקה (הפסדים) בחברה כמשמעותם בחוק החברות, הסתכמה לסך של כ-1,338 מיליון ש"ח.

## חלק שני – מידע אחר

### 4. מידע כספי לגבי פעילות החברה

להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות החברה ותוצאות פעילותה ליום 31 בדצמבר של אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח)

| 2024    |                  |         |         |                 |                            |                         |                                 |        | 2025      |           |        |         |         |         |       |     |         | נדל"ן יזמי<br>(השקעה<br>בקרעות)<br>פולין<br>ישראל                |  | נדל"ן יזמי<br>ברוסיה | הקמת<br>פרויקטים<br>בישראל | נדל"ן<br>זמני | מלונות | אחרים | התאמות<br>למאוחד | מאוחד | סעיפי<br>רווח/הפסד<br>ומאזן ע"פ<br>תחומי<br>פעילות <sup>21</sup> |
|---------|------------------|---------|---------|-----------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------|-----------|-----------|--------|---------|---------|---------|-------|-----|---------|------------------------------------------------------------------|--|----------------------|----------------------------|---------------|--------|-------|------------------|-------|------------------------------------------------------------------|
| מאוחד   | התאמות<br>למאוחד | אחרים   | מלונות  | נדל"ן<br>להשקעה | הקמת<br>פרויקטים<br>בישראל | נדל"ן<br>זמני<br>ברוסיה | נדל"ן יזמי<br>(השקעה<br>בקרעות) |        |           |           |        |         |         |         |       |     |         |                                                                  |  |                      |                            |               |        |       |                  |       |                                                                  |
|         |                  |         |         |                 |                            |                         | ישראל                           | פולין  |           |           |        |         |         |         |       |     |         |                                                                  |  |                      |                            |               |        |       |                  |       |                                                                  |
| --      | --               | --      | --      | --              | --                         | --                      | --                              | --     | --        | --        | --     | --      | --      | --      | --    | --  | --      | הכנסות<br>מחיצוניים                                              |  |                      |                            |               |        |       |                  |       |                                                                  |
| 702,375 | (274,216)        | 19,982  | 291,017 | 88,619          | 465,575                    | 57,088                  | --                              | 54,310 | 977,404   | (335,326) | 18,390 | 389,809 | 88,824  | 497,218 | 1,903 | --  | 316,586 | הכנסות<br>מתחומי<br>פעילות אחרים                                 |  |                      |                            |               |        |       |                  |       |                                                                  |
| 66,371  | (120,222)        | --      | --      | 184,592         | --                         | --                      | 2,001                           | --     | 156,087   | (85,053)  | 38,677 | 19,539  | 182,165 | --      | --    | 759 | --      | רווח מעליית<br>ערך                                               |  |                      |                            |               |        |       |                  |       |                                                                  |
| 5,490   | --               | 345     | 4,753   | 53              | --                         | --                      | --                              | 339    | 5,860     | --        | --     | --      | 350     | 5,510   | --    | --  | --      | הכנסות<br>אחרות                                                  |  |                      |                            |               |        |       |                  |       |                                                                  |
| 774,236 | (394,438)        | 20,327  | 295,770 | 273,264         | 465,575                    | 57,088                  | 2,001                           | 54,649 | 1,139,351 | (420,379) | 57,067 | 409,348 | 271,339 | 502,728 | 1,903 | 759 | 316,586 | סה"כ הכנסות                                                      |  |                      |                            |               |        |       |                  |       |                                                                  |
| --      | --               | --      | --      | --              | --                         | --                      | --                              | --     | --        | --        | --     | --      | --      | --      | --    | --  | --      | עלויות<br>המיוחסות<br>לתחום<br>הפעילות                           |  |                      |                            |               |        |       |                  |       |                                                                  |
| 358,714 | (344,471)        | 23,983  | 257,682 | 21,009          | 383,434                    | --                      | --                              | 17,077 | 688,436   | (235,810) | 23,773 | 402,354 | 13,681  | 407,852 | --    | --  | 76,586  | עלויות מכר<br>משתנות<br>המיוחסות<br>לתחום<br>הפעילות             |  |                      |                            |               |        |       |                  |       |                                                                  |
| 41,104  | (5,684)          | 1       | --      | 8,859           | 30,344                     | 1,068                   | 58                              | 6,458  | 86,475    | (79,189)  | (254)  | --      | 6,559   | 60,432  | 525   | 48  | 98,354  | עלויות<br>משתנות<br>המיוחסות<br>לתחום<br>הפעילות                 |  |                      |                            |               |        |       |                  |       |                                                                  |
| --      | --               | --      | --      | --              | --                         | --                      | --                              | --     | --        | --        | --     | --      | --      | --      | --    | --  | --      | סך עלויות<br>אשר אינן<br>מהוות הכנסות<br>בתחום פעילות<br>אחר     |  |                      |                            |               |        |       |                  |       |                                                                  |
| 38,963  | (118)            | 1,276   | --      | 37,805          | --                         | --                      | --                              | --     | --        | --        | --     | --      | 51,410  | --      | --    | --  | --      | הפסד מירידת<br>ערך                                               |  |                      |                            |               |        |       |                  |       |                                                                  |
| 75,203  | 75,203           | --      | --      | --              | --                         | --                      | --                              | --     | 132,383   | 132,383   | --     | --      | --      | --      | --    | --  | --      | עלויות שלא<br>הוקצו לתחום<br>פעילות<br>ספציפי                    |  |                      |                            |               |        |       |                  |       |                                                                  |
| 513,984 | (275,070)        | 25,260  | 257,682 | 67,673          | 413,778                    | 1,068                   | 58                              | 23,535 | 958,704   | (182,616) | 23,519 | 402,354 | 71,650  | 468,284 | 525   | 48  | 174,940 | סה"כ עלויות                                                      |  |                      |                            |               |        |       |                  |       |                                                                  |
| 203,667 | (57,137)         | (2,817) | 26,090  | 138,793         | 24,560                     | 49,858                  | 1,255                           | 23,066 | 165,872   | (178,625) | 27,995 | 4,567   | 146,854 | 31,415  | 1,208 | 459 | 132,000 | רווח (הפסד)<br>מפעולות<br>רגילות<br>המיוחס<br>לבעלים של<br>החברה |  |                      |                            |               |        |       |                  |       |                                                                  |

<sup>21</sup> הסבר לגבי התפתחויות בסעיפים הנ"ל ראה בפרק דוח הדירקטוריון.

| 2024       |                  |         |           |                 |                            |                         |                                  |           | 2025       |                  |         |           |                 |                            |                         |                                  |           | סעיפי<br>רווח/הפסד<br>ומאזן ע"פ<br>תחומי<br>פעילות <sup>21</sup> |
|------------|------------------|---------|-----------|-----------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------|------------|------------------|---------|-----------|-----------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------|
| מאוחד      | התאמות<br>למאוחד | אחרים   | מלונות    | נדל"ן<br>להשקעה | הקמת<br>פרויקטים<br>בישראל | נדל"ן<br>יזמי<br>ברוסיה | נדל"ן יזמי<br>(השקעה<br>בקרקעות) |           | מאוחד      | התאמות<br>למאוחד | אחרים   | מלונות    | נדל"ן<br>להשקעה | הקמת<br>פרויקטים<br>בישראל | נדל"ן<br>יזמי<br>ברוסיה | נדל"ן יזמי<br>(השקעה<br>בקרקעות) |           |                                                                  |
|            |                  |         |           |                 |                            |                         | פולין                            | ישראל     |            |                  |         |           |                 |                            |                         | פולין                            | ישראל     |                                                                  |
| 56,585     | (62,231)         | (2,116) | 11,998    | 66,798          | 27,237                     | 6,162                   | 688                              | 8,048     | 14,775     | (59,138)         | 5,553   | 2,427     | 52,835          | 3,029                      | 171                     | 252                              | 9,656     | רווח (הפסד)<br>מפעולות<br>רגילות<br>המיוחס<br>למיעוט של<br>החברה |
| 260,252    | (119,368)        | (4,933) | 38,088    | 205,591         | 51,797                     | 56,020                  | 1,943                            | 31,114    | 180,647    | (237,763)        | 33,548  | 6,994     | 199,689         | 34,444                     | 1,378                   | 711                              | 141,646   | רווח (הפסד)<br>תפעולי                                            |
| 10,956,300 | (567,116)        | 275,132 | 1,291,253 | 3,506,612       | 5,073,846                  | 181,305                 | 15,489                           | 1,179,779 | 12,640,955 | (1,454,092)      | 335,241 | 2,222,089 | 4,028,513       | 5,964,356                  | 185,369                 | 13,717                           | 1,345,762 | סך הנכסים ליום<br>31 בדצמבר                                      |

| 2023      |               |         |         |              |                      |                   |                            |           | סעיפי רווח/הפסד ומאזן ע"פ תחומי פעילות            |
|-----------|---------------|---------|---------|--------------|----------------------|-------------------|----------------------------|-----------|---------------------------------------------------|
| מאוחד     | התאמות למאוחד | אחרים   | מלונות  | נדל"ן להשקעה | הקמת פרויקטים בישראל | נדל"ן יזמי ברוסיה | נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) |           |                                                   |
|           |               |         |         |              |                      |                   | פולין                      | ישראל     |                                                   |
| --        | --            | --      | --      | --           | --                   | --                | --                         | --        | הכנסות מחיצוניים                                  |
| 623,710   | (787,183)     | 27,754  | 309,908 | 65,707       | 893,562              | 34,177            | --                         | 79,785    | הכנסות מתחומי פעילות אחרים                        |
| 86,892    | (27,658)      | 2,642   | --      | 109,994      | --                   | --                | 1,914                      | --        | רווח מעליית ערך                                   |
| 152       | --            | --      | --      | --           | --                   | --                | --                         | 152       | הכנסות אחרות                                      |
| 710,754   | (814,841)     | 30,396  | 309,908 | 175,701      | 893,562              | 34,177            | 1,914                      | 79,937    | סה"כ הכנסות                                       |
| --        | --            | --      | --      | --           | --                   | --                | --                         | --        | עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות              |
| 385,500   | (723,531)     | 25,259  | 278,534 | 8,673        | 765,569              | 11,589            | --                         | 19,407    | עלויות מכר משתנות המיוחסות לתחום הפעילות          |
| 65,188    | 19,860        | 663     | (394)   | 7,189        | 28,196               | 653               | 53                         | 8,968     | עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות              |
| 2,185     | --            | --      | 394     | 1,791        | --                   | --                | --                         | --        | סך עלויות אשר אינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר  |
| 23,502    | (19,447)      | --      | --      | 42,949       | --                   | --                | --                         | --        | הפסד מירידת ערך                                   |
| 56,217    | 56,217        | --      | --      | --           | --                   | --                | --                         | --        | עלויות שלא הוקצו לתחום פעילות ספציפי              |
| 532,591   | (666,901)     | 25,922  | 278,534 | 60,602       | 793,765              | 12,242            | 53                         | 28,375    | סה"כ עלויות                                       |
| 112,124   | (144,147)     | 5,281   | 21,491  | 105,832      | 98,386               | 19,522            | 1,202                      | 39,405    | רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה |
| 31,190    | (3,793)       | (807)   | 9,883   | 9,267        | 1,411                | 2,413             | 659                        | 12,157    | רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס למיעוט של החברה |
| 178,162   | (147,940)     | 4,474   | 31,374  | 115,099      | 99,797               | 21,935            | 1,861                      | 51,562    | רווח (הפסד) תפעולי                                |
| 8,581,459 | (2,214,540)   | 235,278 | 958,434 | 3,392,176    | 4,775,429            | 202,920           | 14,362                     | 1,217,400 | סך הנכסים ליום 31 בדצמבר                          |

## סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

נכון למועד פרסום דוח זה פועלת החברה בתחום הנדל"ן בישראל וכן מחזיקה בפרויקט נדל"ן ברוסיה. לעניין תיחום הפעילות ראה סעיף 20 להלן. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבות המקרו כלכליות של כל אחת מהמדינות בהן פועלת החברה נכון למועד פרסום דוח זה וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

הערכות החברה המפורטות בסעיף 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 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.

### המצב המאקרו-כלכלי בישראל

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

### התפתחויות בפעילות הריאלית בשוק המקומי

הצמיחה במשק במונחי התוצר המקומי הגולמי הסתכמה בכ-1% בשנת 2024 ו-3.1% בשנת 2025.<sup>22</sup> הפעילות הכלכלית התאוששה בחדות במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 לאחר ההתכווצות ברבעון השני, על רקע מבצע "עם כלביא". קצב הצמיחה ברבעון השלישי של 2025 במונחים שנתיים הינו 11%, והוא משקף גידול בכל רכיבי התוצר, זאת לאחר ההתכווצות של 4.8% במונחים שנתיים ברבעון השני. למעט בנתוני הקצה, ככלל, שוק העבודה לא נפגע והתאפיין בשיעור אבטלה נמוך ועליית שכר מהירה במגזר העסקי.<sup>23</sup>

### סביבת האינפלציה בישראל

לאחר שבשנת 2022 הסתכם שיעור העלייה ב-5.2%, גבוה מהותית מטווח יעד האינפלציה של בנק ישראל, שהינו בטווח שבין 1% לבין 3% לשנה ("טווח היעד" או "היעד"), בשנים האחרונות חלה התמתנות של מדד המחירים לצרכן (בהשוואה לשנת 2022) ושיעור עלייתו הסתכם בשנים 2023, 2024 ו-2025 ב-3%, 3.2% ו-2.6% בהתאמה. להערכת הוועדה המוניתרית של בנק ישראל ("הוועדה") נותרו מספר סיכונים לעלייה מחודשת באינפלציה: ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, עלייה בביקושים לצד מגבלות ההיצע וההתפתחויות הפיסקליות.<sup>24</sup>

ע"פ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל לשנת 2026,<sup>25</sup> שיעור אינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים של שנת 2026 צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2.0%.

בעניין זה יצוין כי התוצאות העסקיות של הנדל"ן המניב של החברה מושפעות משינויים בשער מדד המחירים לצרכן בעיקר שלושה פרמטרים עיקריים: הוצאות מימון, השפעה על ההכנסות

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

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

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

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

(שכן דמי השכירות אותם גובה החברה צמודים למדד זה); והשפעה על שינוי בשווי נדל"ן להשקעה (שכן הצמדת ההכנסות למדד גורמת לעליה בהכנסות במקרה של עליית מדד וגוררת אחריה עלייה בשווי הנדל"ן).

## מדיניות מוניטרית של בנק ישראל וסביבת הריבית השקלית<sup>26</sup>

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

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

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

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

לפרטים נוספים בדבר סיכוני ריבית ואינפלציה ראה סעיף 21 לדו"ח זה.

## לפרטים אודות השפעת הריבית והאינפלציה על החברה ראה סעיף 25' לדוח הדירקטוריון להלן פרמטרים כלכליים עיקריים של מדינת ישראל:<sup>27</sup>

| 2023                                                 | 2024                                        | 2025                                                 | פרמטרים מאקרו כלכליים                                                 |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1,878,373                                            | 2,006,624                                   | 2,111,333                                            | תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח)                                       |
| 190,791                                              | 201,232                                     | 208,900                                              | תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)                                       |
| 2%                                                   | 1%                                          | 3.1%                                                 | שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי                                       |
| 0.1%                                                 | -0.3%                                       | 1.7%                                                 | שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש                                  |
| 3.3%                                                 | 3.4%                                        | 2.6%                                                 | שיעור אינפלציה                                                        |
| 4.35%                                                | 4.69%                                       | 4%                                                   | התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (בריבית קבועה לא צמודה למדד) 28 |
| S&P – AA<br>Moody's – A1<br>Fitch – A+               | S&P – A<br>Moody's – Baa1<br>Fitch – A      | S&P – A<br>Moody's – Baa1<br>Fitch – A               | דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך 29                                        |
| 1<br>דולר=3.62<br>70 ש"ח<br>1<br>אירו=4.01<br>16 ש"ח | 1<br>דולר=3.62<br>6270 ש"ח<br>1<br>אירו=4.0 | 1<br>דולר=3.19<br>00 ש"ח<br>1<br>אירו=3.74<br>55 ש"ח | שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליוירו ליום האחרון של התקופה 30           |

<sup>26</sup> כפי שפורסמה ע"י בנק ישראל ביום 23 בפברואר 2026.

<sup>27</sup> אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך הודעות לתקשורת מאת בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, וחשבונות לאומיים לשנת 2025 כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או על פי על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים

נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

מתוך אתר ה-FRED. לפרטים נוספים ראו:

[https://fred.stlouisfed.org/series/IRLT1T01LQ156N?utm\\_source=chatgpt.com](https://fred.stlouisfed.org/series/IRLT1T01LQ156N?utm_source=chatgpt.com)

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

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

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

| 2023      | 2024      | 2025      | פרמטרים מאקרו כלכליים                                              |
|-----------|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------|
|           | 116 ש"ח   |           | שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים                       |
| 2%        | 2.9%      | 5.1%      | תוצר מקומי גולמי של המגזר העסקי (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח)      |
| 1,398,304 | 1,473,819 | 1,542,868 | שיעור צמיחה בתוצר העסקי הגולמי (במחירים קבועים)                    |
| 4.2%      | 5.4%      | 3.4%      | תוצר עסקי גולמי בענף הבינוי, לאחר מס (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח) |
| 97,445    | 90,871    | 101,786   |                                                                    |

## נדל"ן להשקעה

ככלל, השפעתו של הגידול בהיקף הבניה שלא למגורים על היקף ההיצע של שטחי השכרה, על מחירי השכירות למ"ר ועל רמת התחרות בתחום זה, תלויה במידה רבה בפערי היצע וביקוש לשטחים אלו בשים לב לגידול בתוצר במשק הישראלי ולגידול או לצמצום בהיקף הפעילות העסקית בישראל, לצד הסביבה המוניטרית והרגולטורית במשק.

להלן תובא סקירה תמציתית של שוק הנדל"ן העסקי המניב בישראל למסחר ולמשרדים<sup>31</sup>:

## נדל"ן למסחר

שנת 2024 הייתה שנת שיא בפדיונות, בעקבות ההאטה החריפה בענף התיירות היוצאת וקשיים לוגיסטיים שהשפיעו על הרכישות בפלטפורמות המקוונות והפנו ביקושים למסחר הפיזי. בתשעת החודשים הראשונים של 2025 חלה צמיחה מתונה בפדיונות בהשוואה ל-2024 ובחלק מהמרכזים המסחריים הם אף הצטמצמו, אך הם עדיין היו חזקים בהשוואה ל-2023. התוצאות הושפעו בין היתר מהמלחמה עם איראן בחודש יוני, שבמהלכה מרכזים מסחריים רבים נסגרו לתקופה קצרה, מה שגרם לירידה זמנית בפדיונות. ברבעון השלישי של השנה, שכלל את תקופת החגים, רוב החברות הציגו צמיחה בפדיונות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. החברות הפועלות בתחום המשיכו לשמור על ביצועים תפעוליים טובים ועל תפוסה גבוהה ברוב הנכסים, והציגו עלייה בדמי השכירות בחידושי חוזים ובחוזים חדשים, מה שתמך בצמיחה של עד כ-5% בממוצע ב-NOI מנכסים זהים.

## נדל"ן למשרדים

שוק המשרדים הציג בשנת 2025 סימני התאוששות (במהלך 2025 חלה עלייה חדה בהיקף השטחים שלגביהם נחתמו עסקאות שכירות, כ-445 אלף מ"ר לעומת כ-343 אלף מ"ר במהלך 2024), בעיקר על רקע חזרה של גיוסים בענף ההיי-טק לאחר תקופה מאתגרת. בתל אביב נחתמו מספר עסקאות משמעותיות, ודמי השכירות ושיעורי התפוסה בעיר נותרו יציבים למדי, אם כי גם בעיר בתל אביב קיימים תתי שווקים עם מאפיינים שונים. לצד זאת השוק עדיין מאתגר, והמשא ומתן מול השוכרים עדיין ארוך ומורכב, בעיקר באזורים פחות מרכזיים, והחברות נדרשות להעניק חודשי שכירות חינם, שיפורים במושכר במימון בעלי הנכסים וקיצור משך החוזים שנחתמים. גוברת השונויות באיכות בין נכסי פרימיום במיקומים מרכזיים לבין נכסים באיכות נמוכה יותר ובמיקומים פריפריאליים. במעגלים שמחוץ לתל אביב ממשיכים להירשם קשיי אכלוס ולחץ מסוים על דמי השכירות. אזורים אלו רגישים יותר לשינויים בביקוש ולקצב ההתאוששות של המשק, והשלמתם של פרויקטים חדשים הצפויה להיכנס לשוק בשנים הקרובות עשויה להגביר את הלחץ על שיעורי התפוסה בהם. במהלך השנה חל שיפור ברוב הערים, למעט הרצליה וירושלים, מבחינת שיעור התפוסה בבנייני המשרדים. בחיפה עלתה התפוסה מ-92% ל-98%, בפתח תקווה (קריית אריה) חל שיפור מ-82% ל-85%, במרכז העסקים של תל אביב המשתרע לאורך ציר מנחם בגין עלתה התפוסה מ-97% ל-99.5%. מנגד, בהרצליה ובירושלים ירדה התפוסה בשתי נקודות האחוז. מחירי השכירות

31 את המידע המובא להלן ניתן למצוא ב-מעלות בכתובת: <https://maalot>.

שמרו על יציבות יחסית ברוב הערים למעט תל אביב, העיר היחידה שבה מחירי השכירות עלו. ברעננה ובירושלים נרשמו ירידות קלות במחירי השכירות.

### נדל"ן יזמי

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

בעניין זה יצוין כי ביום 22.07.2025 פורסם חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 163), התשפ"ה-2025, אשר נועד לעודד הקמת ממ"דים מרווחים לשהייה ממושכת, בהליך רישוי בפטור מהיטל השבחה. התיקון מאפשר תוספת שטח מוגנת של בין 3-6 מ"ר (בנוסף ל-9 מ"ר נטו הסטנדרטיים), כולל אפשרות לחדר רטוב (שירותים/מקלחת) בתוך הממ"ד, בכל רחבי הארץ. נכון למועד זה החברה בוחנת את השפעת התיקון יחד עם היועצים המקצועיים ואת הטמעתו בפרויקטים חדשים (דוגמת People).

### מגמות בענף המגורים בשנת 2025<sup>32</sup>

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

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

בחלוקה לדירות חדשות ויד שנייה ניתן לראות כי כ-34,030 (37.5%) מסך הדירות שנמכרו בשנת 2025 הן דירות חדשות, נתון המהווה ירידה של 25.5% לעומת שנת 2024. עוד יצוין כי נכון לסוף חודש דצמבר 2025 ישנן 86,090 דירות חדשות שנותרו למכירה, נתון זה מהווה עלייה של כ-13.36% לעומת סוף חודש דצמבר 2024. 31.9% מתוך כלל הדירות החדשות שטרם נמכרו הן במחוז תל אביב; 24.8% במחוז המרכז ו-8.2% במחוז חיפה. על אף המגמה

האמורה, רכישות הקרקעות של הקבלנים במכרזי רמ"י שמרו על רמה גבוהה בשנת 2025.<sup>33</sup> סך היקף המשכנתאות שנלקחו בשנת 2025 עומד על כ-105.7 מיליארד ש"ח המשקף גידול ביחס לשנת 2024, בה היקף המשכנתאות עמד על סך של 93.2 מיליארד ש"ח.<sup>34</sup> היקפי המשכנתאות עלו למרות ירידה במספר העסקאות בשל שילוב של הבשלת מבצעי קבלן (80/20) שנחתמו לפני שנים, עלייה במחיר הממוצע של הדירות הנרכשות ושיעור משכנתאות גבוה יותר, וגידול בשיעור המשכנתאות הממוחזרות.

ביום 23 במרץ 2025 פורסמה החלטת בנק ישראל, ולפיה, מבצעי המימון השונים בהם נוקטות חברות הפועלות בתחום טומנים בחובם עלייה בסיכון, הן לרוכשים וליזמים ויתכן ואף

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

33 ע"פ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2025, [כפי שפורסם ע"י בנק ישראל](#).  
34 יצוין כי להערכת גורמי המקצוע אחת מהסיבות לנתוני השיא כאמור היא עליית המע"מ בחודש ינואר 2025 בשיעור של 1% שעודד את הרוכשים להקדים תשלומים.



לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית (זאת, כיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על-ידי רוכשים שישנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה). לאור כך פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כדלקמן: (א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עולה על 25% ; (ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בגין הלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים. לעניין הטבות המימון השונות המוצעות על ידי הקבלנים לצורך רכישת הדירות, בחודש דצמבר 2025 נרשם גידול משמעותי בשכירות הטבות המימון המדווחות אשר הגיעה ל-32% מסך העסקאות בשוק החופשי (עם מסירה של 12 וחודשים ומעלה). זאת לעומת שיעור של 24% בחודש נובמבר 2025. מדובר על חזרה לשיעורים שנרשמו בדצמבר 2024, זאת על אף מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון שתוארו לעיל.

מסקירת ענף הנדל"ן למגורים מחודש נובמבר 2025,<sup>35</sup> בה נכלל ניתוח אודות ביטולי עסקאות מכירה של קבלנים בשוק החופשי מהשנים האחרונות, עולה כי מתוך כלל העסקאות לרכישת דירה חדשה שבוצעו בשנת 2021 נמצא כי עד ינואר 2024 0.5% מהן בוטלו. לעומת זאת, מתוך כלל העסקאות לרכישת דירה חדשה שנחתמו ב-2023, עד ינואר 2026 בוטלו כ- 3.6% מהעסקאות.

### **המצב הביטחוני**

בתקופת הדוח נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל והחמאס (וזאת במסגרת השלב הראשון של תכנית 21 הנקודות של נשיא ארה"ב, מר דונלד טראמפ), במסגרתו הופסקה הלחימה, שוחררו כלל החטופים שברשות חמאס תמורת אסירים פלסטינאיים וכוחות צה"ל נסוגו מחלקים מרצועת עזה. בעקבות הפסקת האש ובלימת ההסלמה הצבאית, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי סטנדרד אנד פור (S&P) ביום 7 בנובמבר 2025 על העלאת תחזית הדרוג של מדינת ישראל מ"שליטת" ל"יציבה" אם כי לא העלה את דירוג האשראי של המדינה והותירו על רמה A.

ביום 28 בפברואר 2026, לאחר תקופה של ניסיונות לגבש הבנות עם הרפובליקה האסלאמית של איראן ("איראן"), חלה הסלמה משמעותית בזירה הבינלאומית, במסגרתה פתחו ישראל וארצות הברית, במבצע הצבאי "שאגת הארי", מבצע רחב היקף שכלל תקיפות אוויריות נגד יעדים צבאיים, תשתיות ומפקדות בשטח איראן, לרבות פעולות שנקטו נגד בכירי המשטר האיראני ("מבצע שאגת הארי"). מבצע שאגת הארי נועד, בין היתר, לצמצם את יכולותיה הצבאיות של איראן ולהשפיע על מאזן הסיכונים האסטרטגי באזור המזרח התיכון. בתגובה, פתחה איראן בהתקפות כנגד מטרות בשטח ישראל ובסמוך לגבולותיה, וכן לעבר יעדים נוספים באזור מזרח התיכון.

במהלך ההסלמה, הצטרף לעימות ארגון חיזבאללה, ארגון שיעי לבנוני הנתמך על ידי איראן ובעל ברית מובהק שלה, המשגר רקטות לעבר שטח ישראל מלבנון. בתגובה לכך, מבצע צה"ל תקיפות נגד יעדי חיזבאללה בלבנון.

להסלמה האמורה היו, בין היתר, השלכות מיידיות על המשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום, הוצאת צווי חירום והגבלות על פעילות במשק, השבתה של מוסדות חינוך ומקומות עבודה, צמצום פעילות בענפים שונים וגיוס מילואים בהיקף נרחב. צעדים אלה מובילים, בין היתר, לשיבושים תפעוליים, לעיכובים בלוחות זמנים ולעלייה בעלויות חומרים וכוח אדם. נכון למועד זה, החברה אינה יודעת להעריך את השפעתו המיידית על החברה ופעילותה.

**יובהר כי מבצע שאגת הארי החל ביום 28 בפברואר 2026 ולפיכך, נכון למועד פרסום דוח זה, ובשלב בו נמצאת המערכה מול איראן, אין ביכולת החברה להעריך את השפעת המבצע על**

ניתן למצוא את המידע בכתובת: [reviews-and-publishes.com/review-real-estate-122025.pdf](https://www.reviews-and-publishes.com/review-real-estate-122025.pdf)

פעילות החברה. יחד עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח, אתרי הבנייה בפרויקטים של החברה ו-ICR פועלים כסדרם.  
לפרטים בדבר השפעת מבצע שאגת הארי על פעילות החברה המלונאית – ראה דוח תיאור עסקי התאגיד של ישראל קנדה מלונות בע"מ המצורף כנספח א' לדוח זה.

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכלכלית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה לגבי השלכות המשבר על פעילותה בהתחשב בניסיון העבר, וכן מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק במדינות בהן פועלת החברה וענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השווקים בהם פועלת החברה.  
יובהר, כי המגמות המתוארות לעיל הינן מגמות אשר החברה זיהתה בתחומי הפעילות שלה בשנים האחרונות. יחד עם זאת, יודגש, כי אין כל ודאות כי מגמות אלה תימשכנה ו/או תתרחבנה ויתכן היפוך מגמות בשל השפעות חיצוניות על תחומי הפעילות. כמו כן, יודגש כי גם אם המגמות המפורטות לעיל תימשכנה ואולי אף תתרחבנה, אין בכך כדי להסיק באופן ישיר על התפתחות הפעילות של החברה. יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

## חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.

### תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)

נכון למועד זה, החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) בישראל ובפולין. להלן פרטים אודות עתודות קרקע עיקריות של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) (באלפי ש"ח). יודגש כי האמור בטבלה שלהלן הינו כפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד המפורטת בסעיף 6.3.2.3 להלן.

### עתודות קרקע עיקריות

| שם הפרויקט                                                       | מיקום              | שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט | שטח הקרקע (דונם) | חלק החברה בחברת הפרויקט המזיקה בקרקע | חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע | תיאור                                                             | עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.25 <sup>36</sup> | היקף שיווק               | מחיר ממצע למ"ר מבונה (ללא מע"מ)     | סה"כ הכנסות צפויות (100%) | סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) | סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) | שיעור רווח גולמי צפוי | עודפים (אחרי מס) <sup>37</sup> | מועד תחילת בניה צפוי | מועד סיום בניה צפוי |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------|
| רמת השרון<br>החדשה/<br>Four & Five<br>עתודות קרקע<br>מהותית מאוד | רמת השרון          | 2015                                   | כ-62             | 381%                                 | ראה טבלה בסעיף 6.3.3.3 להלן   | פרויקט מעורב שימושים למגורים משרדים ומסחר כמפורט בסעיף 6.3.3 להלן | 17,225                                          | 97% מגורים<br>38% משרדים | 7.5 מגורים<br>5 משרדים              | 972,767                   | 752,684                              | 609,674                                            | 63%                   | 304,096                        | רבעון ראשון 2027     | 2033                |
| מתחם לפיד                                                        | תל-אביב            | 2017                                   | כ-7.5            | 60%                                  | 100%                          | פרויקט מעורב שימושים למגורים ומלונאות                             | 323,755                                         | -                        | 114.4 מגורים<br>35 משרדים           | 2,380,420                 | 1,068,586                            | 641,152                                            | 27%                   | 420,725                        | טרם נקבע             | טרם נקבע            |
| פרויקט אפטאון, מתחם פי גלילות                                    | תל-אביב ורמת השרון | 2017                                   | כ-34             | כ-64%                                | כ-16%                         | פרויקט מעורב שימושים למגורים משרדים ומסחר                         | 25,527                                          | 61%                      | 11                                  | 49,576                    | 31,729                               | 24,049                                             | 31%                   | 133,277                        | טרם נקבע             | טרם נקבע            |
| פרויקט אפטאון מתחם פי גלילות (אחזקה באמצעות חברת פינת גלילות)    | תל-אביב ורמת השרון | 2017                                   | כ-65             | כ-17%                                | 100%                          | פרויקט מעורב שימושים למגורים משרדים ומסחר                         | 64,192                                          | -                        | 11                                  | 193,347                   | 123,742                              | 129,155                                            | 43%                   |                                | טרם נקבע             | טרם נקבע            |
| ביונס וילאג'                                                     | נתניה              | 2019                                   | כ-72             | כ-60%                                | כ-63%                         | פרויקט ביעוד תעסוקה                                               | 92,792                                          | 37%                      | 7.5                                 | 254,655                   | 152,793                              | 161,863                                            | 38%                   | 130,807                        | טרם נקבע             | טרם נקבע            |
| בית מרס                                                          | תל-אביב            | 2022                                   | כ-12.4           | 38.4%                                | 100%                          | פרויקט מעורב שימושים תחת תא 5000                                  | 856,274                                         | -                        | 57.6 מגורים<br>40 מסחר<br>23 תעסוקה | 2,232,362                 | 553,414                              | 210,297                                            | 9%                    | 199,640                        | טרם נקבע             | טרם נקבע            |

<sup>36</sup> העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנכס בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (כלולה – אקוויטי (לפי העלות הספרי החברה הכלולה), פעילות משותפת – איחוד יחסי ואיחוד).

<sup>37</sup> העודפים כוללים את ההון עצמי שהושקע (ללא התייחסות להון עצמי עתידי, ככל שיידרש, הואיל ואין אפשרות לצפות זאת בשלב זה).

<sup>38</sup> לפרטים בקשר עם רכישת 1.25% בשותפות ביום 4 בינואר 2026 ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח.

| שם הפרויקט   | מיקום  | שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט | שטח הקרקע (דונם) | חלק החברה בחברת הפרויקט המחזיקה בקרקע | חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע | תיאור                                      | עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.25 <sup>36</sup> | היקף שיווק | מחיר מכירה ממוצע למ"ר מבונה (ללא מע"מ) | סה"כ הכנסות צפויות (100%) | סה"כ רווח מהפרויקט (100%) | סה"כ רווח גולמי צפוי (חלק החברה האפקטיבי) | שיעור רווח גולמי צפוי | עודפים (אחרי מס) <sup>37</sup> | מועד תחילת בניה צפוי | מועד סיום בניה צפוי |
|--------------|--------|----------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------|
| הרובע הצפוני | הרצליה | 2025                                   | כ-25.3           | 100%                                  | 100%                          | פרויקט ביעוד חקלאי ובתחום תוכנית תמ"ל 3006 | 94,473                                          | 42%        | 12.1                                   | 179,132                   | 84,659                    | 84,659                                    | 47%                   | 100,897                        | טרם נקבע             | טרם נקבע            |

יצוין, כי תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) בחברה מהווה תחום ראשי אחד המאגד בתוכו שני תתי תחומים הכוללים את הקרקעות של החברה בפולין וישראל כמפורט בסעיף 6 זה להלן היות והחברה סבורה ששני התחומים האמורים משתייכים לתחום ראשי זה (השקעה בקרקעות שבמועד רכישתן לא התקבלה החלטה בחברה לגבי אופן השימוש בהן) וזאת על אף שהשקעות החברה בקרקעות בפולין וישראל מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה, לאור הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 8, כ-2 תחומי פעילות נפרדים<sup>39</sup>. בנוסף, החברה סבורה כי אופן ההצגה האמור (בו עושה החברה שימוש החל מתחילת פעילותה בתחום) מפשט את פרק עסקי החברה ומקל על קריאתו<sup>40</sup>.

עם זאת יודגש, כי אין באופן ההצגה האמור כדי לשנות את העובדה כי במסגרת תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) ניתן על ידי החברה מלוא המידע אותו היא נדרשת ליתן אודות שני התחומים האמורים בהתאם לתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף ובהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון הנחיית גילוי בנוגע לפעילות השקעה מחודש דצמבר 2013 (להלן: "**הנחיית נדל"ן להשקעה**") ובהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי (להלן: "**הנחיית נדל"ן יזמי**"), ובנפרד, ביחס לכל אחד משני התחומים (בכפוף לאמור להלן).

למעשה, שני התחומים האמורים מוצגים כמעין תתי תחומים בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) והחברה מספקת במסגרת תיאור התחום האמור את מלוא המידע והנתונים הנדרשים על פי תקנות פרטי תשקיף, הנחיית נדל"ן להשקעה והנחיית נדל"ן יזמי, באופן נפרד ביחס לכל אחד משני התחומים ולמעשה מתייחסת אליהן בפועל כאל שני תחומי פעילות נפרדים, באופן זהה לאמור בדוחותיה הכספיים. כך, שבפועל, קיימת התאמה בין תחומי (ותתי תחומי) הפעילות כפי שהם מוצגים בפרק עסקי החברה, המובא בפרק זה, לבין מגזרי הפעילות שנכללו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

כן יצוין, כי הנתונים היחידים שלא ניתנו על ידי החברה בפרק עסקי החברה באופן נפרד לשני התחומים האמורים הינה תמצית התוצאות כמפורט בסעיף 6.2.1 ו-6.3.1 להלן. אולם מידע זה ניתן בסעיף 4 לעיל ולפיכך, למיטב ידיעת החברה, כולל פרק זה את מלוא המידע הנדרש בהתאם לתקנות פרטי תשקיף, בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה והנחיית נדל"ן יזמי, ביחס לכל אחד משני תחומי הפעילות האמורים (בנפרד).

## **מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)**

6.1

### **מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו:**

א.

לפרטים אודות מבנה תחום הפעילות בישראל ראה סעיף 5 לעיל בקשר עם הסקירה הכלכלית בישראל.

### **ביצד החברה מחליטה אם לסווג קרקע הנמצאת בבעלות החברה לתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) או לחילופין לתחומי הקמת הפרויקטים ו/או הנדל"ן המניב**

ב.

טרם רכישת קרקע או בסמוך לאחר רכישת קרקע בוחנת החברה את היקף ואופי הזכויות הקיימות בקרקע ו/או את פוטנציאל הזכויות וכן את מצבה התכנוני של הקרקע ובהתאם מחליטה על הסיווג המתאים, בשים לב גם לתוכניות החברה והיבטים מימוניים ותזרימיים. ככל שהחברה מחליטה לפעול למכירת חלקים בקרקע במצבם As-Is ו/או ככל שפרק הזמן הצפוי עד לאישור ההליך התכנוני המבוקש על ידי החברה (לרוב לאישור תב"ע חדשה ו/או שינוי יעוד הקרקע ואישור תב"ע חדשה) הינו ארוך, החברה תסווג בדרך כלל את הקרקע כמלאי מקרקעין בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות).

ככל שלקרקע קיימת תב"ע ו/או לחברה אין כוונה למכור את הקרקע במצב (AS-IS), החברה תבחן את אופי הפרויקט לפי החלופות הבאות: (1) אם כוונת החברה להקים פרויקט מגורים למכירה בקרקע, תסווג הקרקע כמלאי מקרקעין ותשווה לתחום הקמת הפרויקטים בישראל; או (2) אם הכוונה להקים פרויקט שישמש כנכס מניב, תסווג הקרקע כנדל"ן להשקעה ותשווה לתחום הנדל"ן המניב; או (3) ככל שמדובר בפרויקט בעירוב שימושים (קרי, פרויקט הן למגורים, הן למשרדים והן למסחר) זכויות המגורים בקרקע בד"כ תסווגנה כמלאי מקרקעין ותשווינה לתחום הקמת פרויקטים בישראל ויתרת הזכויות למשרדים/מסחר המיועדות להשכרה (לעיתים מלוא הזכויות הנ"ל) תסווגנה כנדל"ן להשקעה ותשווינה לתחום הנדל"ן להשקעה (כאשר יש מקרים בהם גם זכויות המשרדים/מסחר יסווגו כמלאי מקרקעין מקום בו יוחלט לשווקם ולא להותירם כנדל"ן להשקעה). בנוסף, ייתכנו מקרים בהם מלוא הזכויות למשרדים/מסחר תסווגנה כנדל"ן להשקעה אולם לאור

<sup>39</sup> הקרקעות של החברה בקדימה צורן בישראל ובפולין מסווגות בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה היות ובמועד רכישת הקרקעות, לא נקבע לקרקעות שימוש עתידי על ידי הנהלת החברה, תוך שהחברה שמרה על כלל האופציות, לשימוש בהן, פתוחות. בנוסף לקרקעות האמורות מחזיקה החברה קרקעות נוספות בישראל (ברמת השרון, בהוד השרון, בהרצליה, בנתניה ובתל-אביב) המסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, כמלאי מקרקעין במגזר מקרקעין בישראל.

<sup>40</sup> בהתאם לסעיף 3 לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 (להלן: "**התוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף**"), כל מגזר בר דיווח בדוחות הכספיים של החברה יראוהו כתחום פעילות, אשר יש ליתן בפרק תיאור עסקי החברה, את מלוא הפרטים אודותיו, בהתאם לנדרש בתוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף. כמפורט בסעיף 1.2 לעיל ובדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה, החברה וחברות הקבוצה פעילות ב-6 מגזרי פעילות עיקריים לפיכך, נדרשת החברה ליתן במסגרת פרק זה את כל המידע והנתונים הנדרשים על פי התוספת הראשונה לתקנות פרטי תשקיף ביחס לכל אחד מתחומי הפעילות.

מכירות משמעותיות יחסית של חלק מהזכויות הנ"ל, הזכויות תסווגנה מחדש כמלאי מקרקעין (לדוגמה זכויות למשרדים בפרויקט ורטיקל שסווגו כמלאי מקרקעין כמפורט בסעיף 9.11 להלן וכן זכויות למשרדים בפרויקט מידטאון ירושלים שסווגו בתחילה כנדל"ן להשקעה ולאחר מכן כמלאי מקרקעין כמפורט בסעיף 8.12 להלן).

ג.

#### הסכמי שיתוף וניהול בקשר עם קרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין

ביחס לקרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין בדוחות הכספיים של החברה, ואשר החלטת החברה לגביהן היא למוכרן כיחידות קרקע במצבן As-Is, החברה משווקת את הזכויות במקרקעין באופן שהרוכשים הפוטנציאליים רוכשים זכויות במושע במקרקעין או זכויות ליחידות קרקע רעיוניות שתהיינה, ככל שתהיינה, במקרקעין ובמקביל, ביחס למרבית נכסי הקרקעות כאמור, חותמים על הסכם שיתוף המסדיר את מערך היחסים ביניהם כבעלי זכויות במושע במקרקעין המהווים מעין קבוצת רכישה והסכם ניהול עם החברה (אשר עיקריהם הינם כמפורט להלן). התמורות להן זכאית החברה מכוח הסכם השיתוף ו/או הניהול מותנות בדרי"כ בשינוי יעוד הקרקע ו/או בהשלמת הליכי תכנון שיהפכו את הקרקע לקרקע הזמינה לבנייה ו/או בקבלת היתרי בניה וכדומה (להלן ביחד: "**התנאי הקובע**" ו-"**הליך התכנון**"). בהתאמה. הסכם השיתוף והסכם הניהול הינם הסכמים אחידים לכל בעלי הזכויות בכל קרקע בהתאמה. הסכם השיתוף מעניק לחברה (או למי מטעמה) את הסמכות והרשות הבלעדית לנהל ולקדם את כל הפעולות הנדרשות במסגרת הליך התכנון ביחס לקרקע. הסכם השיתוף קובע הוראות נוספות לרבות הוראות בדבר החלק היחסי של כל אחד מהרוכשים בקרקע ובעלויות הליך התכנון (פרו-רטה להחזקות בקרקע). לפרטים אודות דמי הניהול העתידיים של החברה שהינם כפופים להתקיימות התנאי הקובע ראה סעיף 6.3.2.3 להלן.

במקרה שבו מדובר בפרויקט בעירוב שימושים, והחברה בוחרת להיוותר בעלים של זכויות מסוימות אותן היא לא משווקת לקבוצת רכישה (לרוב כאמור מדובר בזכויות למשרדים ו/או למסחר), אותן זכויות מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה והגילוי לגביהם ניתן בתחום נדל"ן מניב בסעיף 9 להלן.

לרוב הסכמי השיתוף כוללים את ההוראות שלהלן (כאשר הוראות המתקיימות להליך הבנייה מופיעות לרוב בקרקעות שזמינות לבנייה):

- (א) הגדרת הפרויקט שיוקם על ידי חברי קבוצת הרכישה במקרקעין.
- (ב) הוראות בדבר מימון הקמת הפרויקט על המקרקעין באמצעות מימון בנקאי משותף (פרו רטה להחזקה במקרקעין), אשר תנאיו יסוכמו עם הבנק המממן על ידי נציגות מוסמכת של השותפים (להלן: "**הנציגות**").
- (ג) מנגנוני קבלת החלטות והרוב הנדרש לקבלת החלטות עקרוניות בעניין הקמת הפרויקט (וקבלתן על ידי נציגות או אסיפה כללית לרוב ברוב קולות); מגבלות בקשר עם מכירת זכויות בפרויקט לפני סיום הפרויקט; הפרת הסכם השיתוף על ידי מי מהשותפים וכדומה. בקרקעות זמינות לבנייה נקבעים גם עקרונות תוכנית ההקמה והניהול של הפרויקט; חלוקת שטחי הפרויקט המתוכננים בין השותפים; נשיאה בעלויות הקמת הפרויקט על פי החלק היחסי של כל שותף ועוד;
- (ד) בנוסף, נספח להסכם השיתוף הינו הסכם הניהול עם מנהלת הפרויקט (החברה וככל שיש לה שותף בפרויקט אז גם השותף) הקובע את תפקידי המנהל ומסדיר גם את זכאות המנהל לדמי ניהול. עיקרי הסכם הניהול מפורטים להלן.

לעניין זה יצוין, כי לעיתים כניסת הסכם השיתוף לתוקף כפופה להתקיימות תנאים מתלים דוגמת השלמת רכישת הקרקע ותשלום מלוא התמורה לבעלים; התקיימות תנאי בדבר אחזקה מקסימלית של הזכויות בקרקע על ידי המנהלים או שינוי יעוד של הקרקע או כל תנאי אחר שיוגדר בהסכם המכר ו/או בהסכם השיתוף.

להלן יתוארו עיקרי הסכם הניהול:

- (א) החברה המנהלת אחראית על ריכוז וניהול הקמת הפרויקט באמצעות נציגות הפרויקט, ניהול אדמיניסטרטיבי של תהליך הרישוי, ההקמה ומסירת היחידות לשותפים, ריכוז פעילות המפקח ההנדסי, היועצים והקבלן המבצע וכיו"ב. כל התהליכים הדרושים לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט על ידי בנק מממן, נושאי רישוי והיתרים וכל פעולה נוספת הדרושה לצורך הקמת הפרויקט. כן עשויים מנהלי הפרויקט לרכז את כל פעולות המכירה ו/או העברת הזכויות ביחס ליחידות בפרויקט בכל תקופת תוקפו של הסכם השיתוף ועד המצאת "טופס 4" לפרויקט ו/או רישומו כבית משותף (להלן ביחד: "**שירותי הניהול**").
- (ב) בתמורה לשירותי הניהול זכאית המנהלת לדמי ניהול שנקבעים מראש אשר משולמים לרוב לאורך חיי הפרויקט על פי אבני דרך שנקבעות מראש במסגרת הסכם הניהול ולעיתים עוברות אף בחינה ו/או התאמה על ידי הבנק המלווה את הקמת הפרויקט.
- (ג) במסגרת הסכם הניהול נקבע מנגנון לסיום הסכם הניהול בהתקיים סיבה מוצדקת הנעוצה בהפרת קיום התחייבויותיה של מנהלת הפרויקט (בשל התרשלות, זלזול, חוסר מקצועיות וכדומה). פירוט הוראות הסכם השיתוף והסכם הניהול לעיל הינו ביחס להסכמים מקובלים בפעילות החברה, ואולם ייתכנו שינויים ו/או התאמות בהסכמי שיתוף וניהול קיימים ו/או עתידיים בהתאם למאפייני הפרויקט ו/או המקרקעין עליהם הוא מוקם, הליכי רישוי וכיוצא באלה.

יובהר כי ככל והקרקע המשווקת לקבוצת הרכישה הינה בשלבי תכנון ראשוני, ייתכן והסכם השיתוף יכלול הוראות בדבר פעילות משותפת לקידום תכנון ולא יכלול הוראות/ עקרונות בקשר עם בנייה משותפת.

ד. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות:

החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) בעיקר בישראל. לפרטים אודות מגבלות החקיקה בישראל ראה סעיף 8.1.3 להלן. במכירה של קרקע שאינה זמינה לבניה, חלה על החברה חובה למסור לקונה הפוטנציאלי שמאות ערוכה על פי תקן שמאי 22 מכוח תקנות הגנת הצרכן (חובת גילוי פרטים במכירת קרקע שאינה זמינה לבניה) וכן לציין באופן מפורש כי הקרקע אינה זמינה לבניה.

ה. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו:

נכון למועד דוח זה, החברה מתמקדת בפיתוח הקרקעות הקיימות במטרה להשביחן ולהציף ערך על ידי שינוי יעודן ו/או הפיכתן מקרקעות שאינן זמינות לבניה לקרקעות שזמינות לבניה. במקביל ביחס לחלק מהקרקעות החברה החלה בשיווק של הקרקעות המוחזקות על ידיה כאשר ברוב הקרקעות נמכרו שיעורים משמעותיים מהיקף הקרקע.

ו. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות):

לדעת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) הינם היכולת לאתר מקרקעין באזורי ביקוש, בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה; יכולת להתאים את פיתוח הפרויקטים לדרישות וציפיות השוק; יכולת לשווק פרויקט בפרק זמן קצר הן למשקיעים והן לרוכשי זכויות בקרקע, בין אם מדובר במכרז, באופציה לרכישה של קרקע או בעסקת רכישה שטרם הושלמה; היכולת לגייס מימון חיצוני (לרבות בנקאי) הנדרש לרכישת הקרקע ו/או הקמת הפרויקט.

ז. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות):

לדעת החברה, הון עצמי, איכויות אנוש וניסיון מצטבר בתחום הינם חסמי הכניסה העיקריים עבור כל התארגנות של צדדים שלישיים המעוניינים להיכנס לתחום פעילות זה (יחד עם זאת יודגש כי קיימים צדדים שלישיים רבים מאוד העוסקים בתחום פעילות זה של החברה). להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום פעילותה של החברה הינם, תקופה ארוכה יחסית העלולה להידרש (בתנאי שוק מסוימים) לשם מכירת קרקעות לצדדים שלישיים, בתמורה נאותה וכן משך הזמן, המורכבות והניסיון והידע הכרוכים בתהליך שינוי היעוד לשינוי יעוד הקרקע הרלוונטית.

ח. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות)

לפרטים אודות השלכות המס הייחודיות החלות על השותפויות, החברות הקפריסאיות והחברה ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה. על פי תיקון מספר 69 לחוק מיסוי מקרקעין שבח ורכישה התשכ"ג 1963- ברכישת קרקע במתווה של קבוצת רכישה, אשר הינה זמינה לבנייה, יחול מס רכישה לפי מדרגות מס של דירה לפי סך העלויות שיידרשו לצורך בניית היחידה (קרקע ובנייה).

ט. קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)

כאמור בסעיף 6 לעיל, הקרקעות של החברה בקדימה צורן, ישראל ובפולין מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה. לפרטים אודות הקרקעות האמורות בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה (כהגדרת המונח בסעיף 6 לעיל) ראה סעיף 6.2 להלן.

י. קרקע המסווגת כמלאי מקרקעין בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)

הקרקעות של החברה בישראל (שאינם קדימה צורן ופולין), מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי מקרקעין. לפרטים אודות הקרקעות האמורות בהתאם לטיוטת הנחיית נדל"ן יזמי ראה סעיף 6.3 להלן.

יא. צירוף שותפים והסכמי ייסוד חברות הנכס המחזיקות בנכס – תיאור כללי<sup>41</sup>

בעסקאות לרכישת נכסים של החברה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות), בתחום פעילות הקמת פרויקטים בישראל, בתחום ייזום וניהול קבוצות רכישה וכן בתחום הנדל"ן המניב בישראל, לעיתים קרובות החברה (בין אם לפני רכישת המקרקעין ובין אם לאחר מכן) מצרפת שותפים לחברה או לשותפות אשר נוסדה באופן ייעודי לרכישת הנכס (להלן בסעיף יא' זה ביחד: "**חברת הנכס**" ו-"**הנכס**", בהתאמה). יצוין, כי בשנים האחרונות החברה צירפה מס' משקיעים מוסדיים כשותפים בפרויקטים או בתחומי פעילות מסוימים (כגון פרויקט

41 הסכמים כאמור קיימים לדוגמא בפרויקטים דובנוב, מידטאון ירושלים, SHE, שביל התפוזים, רמת השרון החדשה, פי גלילות, סאנסט, נתניה ביזנס וילגי ועוד.

ורטיקל סיטי, פרויקט מידטאון ירושלים, פרויקט בית ישראל קנדה (לשעבר בית יורוקום), כניסת מנורה כשותפה בתחום המלונאות וכניסת כלל בחברה<sup>42</sup> ICR).

מרבית ההסכמים בין החברה לבין השותפים דומים במהותם ולרוב כוללים את ההוראות המפורטות להלן:

1. ניהול חברת הנכס – לרוב ניהול חברת הנכס נעשה באופן בלעדי על ידי החברה ולעיתים הניהול נעשה ביחד עם שותף מוביל נוסף. בנוסף, ככל שמדובר בשותפות, לרוב השותפים המוגבלים מעניקים לשותף הכללי ו/או לחברה התחייבות לשיפוי בגין כל נזק ו/או חבות שיושגו על החברה כבעלת מניות בשותף הכללי ו/או על החברה בגין ערבותה להתחייבויות השותפות, כל אחד על פי חלקו היחסי בשותפות המוגבלת.
2. מימון חברת הנכס – לרוב מימון רכישת הנכס נעשה על ידי השקעות של השותפים בהון חברת הנכס תוך התבססות על שיעור מימון חיצוני מסוים שיתקבל (ככל שיתקבל) לצורך רכישת הנכס ו/או הקמת הפרויקט באופן שהשקעות השותפים בהון חברת הנכס הינה עודפת ביחס להחזקותיהם בחברת הנכס ובהתאמה, חלק החברה בהשקעות ההון בחברת הנכס הינו נמוך ביחס להחזקותיה בחברת הנכס. לרוב השקעות ההון נושאות ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים בתוספת אחוז מסוים (לרוב בין 1% ל-3%). כמו כן, בדרך"כ כל שותף מתחייב להעמיד הון עצמי נוסף או בטוחה ו/או העמדת בטחונות נוספים (שאינם כלולים בנכסי חברת הנכס) לצורך קבלת מימון מבנקים כאמור לעיל, כל אחד על פי חלקו היחסי בחברת הנכס. לעניין זה יצוין, כי לרוב בהסכמי ייסוד חברת הנכס נקבעות הוראות בדבר שיפוי על ידי שותף שהפר את ההוראות האמורות לעיל את יתר השותפים בחברת הנכס וכן הוראות בדבר פיצוי מוסכם ודילול החזקות של שותף מפר.
- עוד יצוין לעניין זה, כי בדרך"כ כאשר חברת הנכס נוטלת מימון בנקאי, החברה מעמידה ערבות להבטחת התחייבויותיה של חברת הנכס בשיעור של 100% ולא כפי חלקה בחברת הנכס. עוד יצוין, כי כאשר החברה מנהלת את חברת הנכס ביחד עם שותף מוביל נוסף כי אז ישנן הוראות לפיהן ככל שהמנהלים יידרשו להעמיד ערבויות כי אז הם יפעלו כי הערבויות יהיו ביחס לחלקם של המנהלים בשותף הכללי (בדרך"כ 50%) ולא ביחד ולחוד (כשאין כל ודאות לכך).
3. החזר השקעות ההון וחלוקת רווחים – במרבית ההסכמים נקבעות הוראות לפיהן לאחר פירעון מלוא התחייבויות חברת הנכס לרבות תשלום עמלות שיווק לחברה, חברת הנכס תפרע לשותפים את השקעות ההון באופן שיפרעו תחילה סכומים עודפים שהועמדו על ידי השותפים ביחס להחזקותיהם בחברת הנכס ולאחר מכן תיפרענה השקעות ההון שהועמדו על ידי כלל השותפים (לרבות החברה), פרו רטה להחזקותיהם בחברת הנכס. לרוב חלוקת הרווחים הינה על פי החלטת החברה. לעיתים נקבעות הוראות המעניקות לחברה (בשרשור סופי) קדימות בחלוקה בשיעור מסוים.
4. שיווק הפרויקט על ידי החברה – במרבית ההסכמים נקבע כי פעולות השיווק של הפרויקט יבוצעו על ידי החברה והיא תהיה זכאית לעמלות שיווק בשיעור של 1.5%-3% מסכום המכירה של חברת הנכס בתוספת מע"מ כדין וכן לעמלות בקשר שטחים להשכרה בפרויקט. כאשר יש שותף מוביל נוסף אז חלוקת עמלות השיווק הינה בדרך כלל בחלקים שווים לחברה ולשותף או מנגנון אחר כפי שנקבע בין הצדדים.
5. העברת זכויות ופיצוי מוסכם – במרבית ההסכמים נקבעות הוראות בדבר העברת זכויות, לפיהן העברת זכויות השותפים כפופה לאישור החברה, וכן לזכות סירוב ראשונה לטובת החברה. בנוסף, קבועות לעיתים הוראות המקנות לשותפים זכות הצטרפות למכירת החזקות של החברה במקרה בו החברה תחזיק לאחר העברת הזכויות, בפחות משיעור מסוים בחברת הנכס או שתחל מלהיות בעלת השליטה. ביחס להעברת זכויות על-ידי החברה – על-פי מרבית ההסכמים, החברה רשאית לבצע העברה של החזקותיה לצדדים שלישיים בהתאם לשיקול דעתה המוחלט ומבלי שיחולו עליה הוראות זכות הסירוב הראשונה ובלבד שהנעבר יקבל על עצמו את כל ההתחייבויות החלות על החברה, פרו רטה לחלקו היחסי בחברת הנכס. במרבית ההסכמים קיים מנגנון של דילול ופיצוי מוסכם במקרה של אי העמדת השקעות הון של השותפים לחברת הנכס.
- הפירוט לעיל, בהתאמות הנדרשות, מתבצע גם במקרים בו כניסת המשקיעים/ שותפים נעשית בדרך של מכירת חלק מזכויות החברה במקרקעין וחתימה על הסכם לשיתוף פעולה לצורך קידום והקמה משותפת של הפרויקט.

יב. מכירת 15% מהחזקות ICR לגופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ

ביום 19 באוגוסט 2024 התקשרה ICR עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל"), בהסכם השקעה, אשר היה כפוף להתקיימות תנאים מתלים, לפיו ICR הקצתה לכלל מניות המהוות 15% מהון המניות המונפק והנפרע של ICR, וזאת כנגד השקעה של כ-258 מיליון ש"ח המשקף שווי ל-ICR (אחרי הכסף) של כ-1.7.

<sup>42</sup> יוער, כי ביחס לכניסת גופים מקבוצת מנורה לחברה המלונות וכן גופים מקבוצת כלל לחברת ורטיקל ו-ICR ההסכמים הינם הסכמי בעלי מניות מקובלים כמתואר בסעיפים 1.3 לעיל. כן יוער, כי עם הפיכת חברת המלונות לחברה ציבורית הסכם בעלי המניות עם גופים מקבוצת מנורה בוטל.



מיליארד ש"ח, חלק החברה בשווי ICR (אחרי הכסף) הינו כ- 730 מיליוני ש"ח לעומת הערך בספרים של השקעה ב- ICR באמצעות ICR פרויקטים ליום 31 במרץ 2024 העומד על סך של כ- 230 מיליון ש"ח.

ביום 30 בספטמבר 2024, לאחר שהתקיימו מלוא התנאים המתלים (לרבות קבלת אישורי בנקים) הושלמה העסקה ו-ICR הקצתה לכלל את המניות המוקצות כנגד השקעת כלל ב-ICR וכן נחתמו הסכמי בעלי המניות כמפורט להלן.

לאחר הקצאה כאמור מחזיקה החברה, בשרשור סופי, במניות המהוות כ-42.5% מההון המונפק והנפרע של ICR ומזכויות ההצבעה בה.

להלן יתוארו עיקרי מערך ההסכמים:

### הסכם ההשקעה

השלמת העסקה הייתה כפופה להתקיימות תנאים מתלים מקובלים בתוך 90 ימים ממועד החתימה על ההסכם ("מועד השלמה") לרבות קבלת אישורי צדדים שלישיים (בנקים). עוד כלל הסכם ההשקעה סעיפים מקובלים ביחס לשיפוי בגין המצגים שניתנו על ידי ICR. כן הוסכם, כי תמורת ההשקעה תשמש גם לפירעון הלוואות בעלים שהועמדו ל-ICR (חלק החברה כ-67 מיליוני ש"ח). במועד ההשלמה חתמו החברה והשותפה על ויתור על טענות כלפי ICR שעילתן קודמת למועד החתימה על הסכם ההשקעה למעט ביחס להלוואות הבעלים ולמעט תשלומים מכוח הסכמים קיימים לרבות הסכמי ניהול לפיהם מכהנים ה"ה ברק רוזן<sup>43</sup> ורז עודד כיו"ר דירקטוריון משותף ב-ICR<sup>44</sup> וכן שירותי שיווק לפרויקטים של ICR על ידי החברה. במהלך הרבעון השני לשנת 2025 פרעה ICR לחברה הלוואות בעלים בסכום כולל של 16 מיליוני ש"ח. בנוסף לכך, במהלך רבעון השלישי לשנת 2025 פרעה ICR לחברה הלוואות בעלים בסכום כולל של 18 מיליוני ש"ח נוספים ובכך פרעה ICR לחברה את מלוא יתרות הלוואות הבעלים.

### הסכם בעלי המניות

ICR פרויקטים והמשקיעה התקשרו בהסכם בעלי מניות אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות ב-ICR ("הסכם בעלי המניות") ויכלול הוראות מקובלות בהסכמים מן הסוג הזה וכן זכויות מקובלות להגנה על זכויות המיעוט לרבות: (1) זכויות מגנות למשקיעה בהחלטות מסוימות כמקובל בהסכמים מן הסוג הזה; (2) זכות למינוי דירקטור או משקיף מטעם המשקיעה כל עוד היא מחזיקה במניות המהוות 10% מהון המניות המונפק והנפרע של ICR; (3) מגבלות מקובלות על העברת מניות ICR וכן מגבלות על העברת מניות על ידי בעלות המניות ב-ICR פרויקטים<sup>45</sup> לרבות תקופת חסימה של שנתיים להעברה של מניות ICR, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות למשקיעה, זכות גרירה ל-ICR פרויקטים וכדומה. במסגרת הסכם בעלי המניות התחייבו ICR פרויקטים ובעלות המניות בה (לרבות החברה) כי לא יחול אירוע שינוי שליטה בתקופה של 3 שנים מתום תקופת החסימה כאמור לעיל; וכן התחייבו (בין היתר) (1) בהסדר לתיחום פעילות לפיו לא יפעלו בתחום ההתחדשות העירונית אלא באמצעות ICR למעט פרויקטי התחדשות עירונית קיימים ולמעט ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית בעיר תל אביב יפו (שביחס אליהם לא תחול כל מגבלה ובעלות המניות ב-ICR פרויקטים לרבות החברה תהינה רשאיות לפעול ללא מגבלה); (2) כי אם וככל שיהיה אירוע IPO (כהגדרת המונח בהסכם) הוא יבוצע ב-ICR ולא ב-ICR פרויקטים. לעניין זה יצוין, כי בעלות המניות ב-ICR פרויקטים (עליהן נמנית החברה) התקשרו במועד ההשלמה בהסכם בעלי מניות חדש המעגן את ההתחייבויות כתוצאה מעסקת ההשקעה כמפורט לעיל. כן יודגש, כי לא חל שינוי ביחס לשליטה המשותפת של החברה ושל השותפה ב-ICR פרויקטים וב-ICR והן החברה והן השותפה תחשבנה כבעלות שליטה משותפת ב-ICR פרויקטים וב-ICR.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 20 באוגוסט 2024 ומיום 1 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא -2024

<sup>43</sup> הנמנה על בעלי השליטה בחברה ומכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה.

<sup>44</sup> בהתאם להסכם רכישת השליטה ב-ICR הוסכם כי בגין כהונה כיו"ר דירקטוריון משותף ב-ICR כל אחד מהיו"ר המשותף, יהיו זכאים לתשלום דמי ניהול הכוללים מרכיב קבוע ומרכיב משתנה. התשלום למר רוזן הותנה בקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לתשלום התגמול. לפיכך החל ממועד רכישת השליטה, החברה זכאית לתגמול הקבוע והתגמול המשתנה. בהתאם להסכמה עם המשקיעה דמי הניהול נערכו עדכונים בהסכם הניהול ובשיעור המרכיב הקבוע והמשתנה וכן נקבעה תקרה לדמי הניהול הכוללים כך שסכומים העולים על תקרת דמי הניהול, ישולמו על ידי ICR פרויקטים.

<sup>45</sup> למעט העברה לנעבר מורשה ולמעט האפשרות לשעבד/למשכן את המניות בהתאם הוראות ההסכם (לטובת מימון של ICR וכפוף לכך שמימוש השעבוד יהיה כפוף להסכם בעלי המניות).

01-085218 ו-01-607271-2024, בהתאמה) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה וכן באור 38(4)(ו) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

יג. אופן קבלת החלטה בחברה האם לבצע פרויקט באמצעות ICR או באמצעות תאגיד אחר הנמצא בבעלות החברה. הסכמים אליהם כפופה החברה בהקשר זה

ICR הינה יישות משפטית נפרדת עם הנהלה עצמאית הפועלת להבאת עסקאות חדשות ל-ICR. כן יצוין כי החל ממועד כניסתה של כלל כמשקיעה ב-ICR (כאמור בסעיף יב' לעיל), הוסכם על הסדר תיחום פעילות לפיו החברה וקבוצת ראם לא יפעלו בתחום ההתחדשות העירונית אלא באמצעות ICR למעט פרויקטי התחדשות עירונית קיימים (כדוגמת פרויקט בבלי) ולמעט ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית בעיר תל אביב יפו (שביחס אליהם לא תחול כל מגבלה ובעלות המניות ב-ICR פרויקטים לרבות החברה תהיינה רשאיות לפעול ללא מגבלה).

למעלה מן הצורך יוער כי גם לשותפים של החברה ב-ICR קיימת פעילות נדל"ן עצמאית בישראל שאינה באמצעות ICR. כאשר ההזדמנות העסקית מגיעה לידי של מנכ"ל ICR כי אז, ההזדמנות העסקית מנוצלת על ידי ICR.

ביחס ליתר העסקאות בהן ההזדמנות העסקית מגיעה לידי החברה, החברה בוחנת מספר שיקולים כגון: האם להשקיע לבדה או יחד עם שותף משיקולים של פיזור סיכון, שיקולי תזרים, מינוף, רווחיות, סוג הפרויקט ועוד. כאשר החליטה החברה להשקיע בפרויקט ספציפי יחד עם שותף, החברה בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה בקשר עם זהות השותף ובהתאם מחליטה עם מי להשקיע בפרויקט, וזאת לאחר הגעה להסכמות מסחריות. השקעה באמצעות ICR מהווה בפועל הכנסת שותף בחלקים שווים (יחד עם השותפים של החברה ב-ICR), וזאת כמובן בהינתן הסכמה של השותף השני (השולט ב- 42.5% הנוספים) לבצע את אותה השקעה.

יד. תוכנית תא/5500

תכנית מתאר מקומית תא/5500 אשר הופקדה ביום 31/12/2025 מהווה תיקון ועדכון לתכנית המתאר המקומית תא/5000 אשר אושרה למתן תוקף בשנת 2016. תכנית המתאר העירונית מחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות תכנון מפורטות חדשות ובפועל מעדכנת את זכויות הבניה, הצפיפות, גובה מבנים וכיו"ב ביחס לתוכנית 5000. מובהר כי מכח תוכנית המתאר, לא ניתן להוציא היתרי בנייה, אלא לאחר הכנת תכנית מפורטת שהינה בסמכות ועדה מקומית. בהתאם לתשריטי התכנית, כלולים מקרקעי החברה בנכסים לפיד, בית מרס, קרקעות בצפון תל אביב, טורקז, עמק ברכה ועוד. החברה בוחנת באמצעות יועציה המקצועיים את השפעת התוכנית על הפרויקטים השונים אותם היא מקדמת ובהתאם תפעל, בין היתר להגשת התנגדויות בהתאם.

## קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) (קרי, הקרקעות בקדימה צורן ובפולין)

6.2

### פרק א' – רמת המצרף

#### תמצית תוצאות (מצרפי)

6.2.1

להלן מפורטות תמצית תוצאות תחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) עבור השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2023 עד 2025 (באלפי ש"ח):

| לשנה שנסתיימה ביום |            |            |                                |
|--------------------|------------|------------|--------------------------------|
| 31.12.2023         | 31.12.2024 | 31.12.2025 |                                |
| 437                | 521        | 562        | סך הכנסות הפעילות (מאוחד)      |
| 1,914              | 1,806      | 732        | רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד) |
| 2,351              | 2,327      | 1,294      | רווח/הפסד מהפעילות (מאוחד)     |

#### אזורים גיאוגרפים

6.2.2

לפרטים המקרו כלכליים אודות ישראל ראה סעיף 5 לעיל.

#### גילוי אודות קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה ברמה המצרפית

6.2.3

להלן פרטים אודות הקרקעות של החברה בישראל ופולין ליום לשנים 2023 עד 2025:

| תקופה<br>(שנה שנסתיימה ביום) |            |            | פרמטרים                                                             |                                                                         | אזור                            |
|------------------------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 31.12.2023                   | 31.12.2024 | 31.12.2025 |                                                                     |                                                                         |                                 |
| 19,400                       | 19,600     | 20,050     | הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) |                                                                         | קדימה צורן, ישראל <sup>47</sup> |
| 73.13                        | 74.13      | 74.13      | סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (דונם)                                 |                                                                         |                                 |
| ---                          | ---        | ---        | מגורים                                                              | סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר) |                                 |
| ---                          | ---        | ---        | משרדים                                                              |                                                                         |                                 |
| 14,362                       | 15,489     | 13,717     | הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) |                                                                         |                                 |
| 345.8                        | 345.8      | 345.8      | סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (דונם)                                   |                                                                         |                                 |
| ---                          | ---        | ---        | מגורים                                                              | סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר) |                                 |
| ---                          | ---        | ---        | משרדים                                                              |                                                                         |                                 |

#### רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

6.2.4

ביום 6 בינואר 2025 התקשרה חברה בת ביחד עם שותף צד ג' שאינו קשור לחברה (חלק חברת הבת 66.66%) בהסכם לרכישת כ-162 דונם בקדימה צורן מצדדים שלישיים בתמורה לסך של כ-73 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן<sup>49</sup>, כך שלאחר תאריך הדוח החברה מחזיקה בכ-236 דונם במקרקעין בקדימה צורן.

נכון למועד הדוח אין לחברה נכסים מהותיים ומהותיים מאוד בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) המסווגים כנדל"ן להשקעה.

<sup>46</sup> בחודש מאי 2023 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה לאמץ את המלצות החוקר שמונה לשמיעת ההתנגדויות לתכנית המתאר ברובן ובשינויים מסוימים ולתת תוקף לתכנית המתאר הכוללת לקדימה צורן 0112086-457. ביום 29 בדצמבר 2024 התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות. ביום 18 בדצמבר 2025 פורסמה ברשומות הודעה על ביטול פרסום התכנית למתן תוקף ברשומות, זאת ככל הנראה בעקבות החלטת הוועדה המחוזית מיום 22 באוקטובר 2025, ממנה עולה, בין היתר, כי פרטי הגושים והחלקות שבמסמכי התכנית שפורסמו למתן תוקף אינם עדכניים. להערכת החברה בקרוב יעודכנו המסמכים והתוכנית תפורסם למתן תוקף מחדש. יצוין כי התוכנית האמורה חלה על כ-15% מהמקרקעין וביחס ליתרת הזכויות טרם אושרה תוכנית.

<sup>47</sup> החברה והמחזיקים הנוספים בקרקע התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר את מערכת יחסיהם בכל הקשור למתחם קדימה צורן (לעיל ולהלן: "הסכם השיתוף"). הסכם השיתוף מעניק להצלחת השרון את הסמכות לנהל ולקדם את כל הפעולות הנדרשות במסגרת הליך התכנון ביחס למתחם. בנוסף, החברה התחייבה כלפי הרוכשים כי עד להשלמת הליך התכנון בקרקע, היא תישאר בעלת זכויות בשטח של כ-50 דונם לפחות ממתחם קדימה צורן. החברה ויועציה המקצועיים ממשיכים לעקוב ולפעול לשמירת ומקסום הזכויות במתחם.

<sup>48</sup> למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתכנית המקומית לפיתוח מרחבי, כ-91% משטח הקרקע מיועדים לצמודי קרקע, מבני תירות ומבנים למטרות נופש, יתרת השטח מיועדת לשטח ירוק. נכון למועד דוח זה, אין בכוונת החברה להקים פרויקט כאמור והיא בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה.

<sup>49</sup> לפרטים בדבר השלמת רכישת הזכויות במקרקעין לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 15 א לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה. הזכויות הנוספות יסווגו ככלאיי בדוחותיה הכספיים של החברה.

**קרקעות המסווגות כמלאי מקרקעין בתחום נדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות)**

**פרק א' – רמת המצרף**

**6.3.1 תמצית תוצאות**

| לשנה שנסתיימה ביום |            |            | פרמטר                              |
|--------------------|------------|------------|------------------------------------|
| 31.12.2023         | 31.12.2024 | 31.12.2025 |                                    |
| במטבע ההצגה        |            |            |                                    |
| 79,937             | 54,649     | 316,586    | הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)        |
| 51,562             | 31,114     | 141,646    | רווחי תחום הפעילות (מאוחד)         |
| 39,405             | 23,066     | 132,000    | רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)    |
| 1,217,400          | 1,179,779  | 1,345,762  | סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד) |

**פרק ב' - גילוי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד**

**6.3.2 קרקעות שאינן מהותיות מאוד**

6.3.2.1 להלן גילוי אודות הקרקעות של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) שאינן מהותיות מאוד לחברה בהתאם לטיוטת נדל"ן יזמי כמפורט להלן:

| נתונים כלליים על הפרויקטים<br>(על בסיס מאוחד) |                       |                        |                                                                  |                          |                                                |                                                                          |                      |                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                      |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם עתודת הקרקע <sup>50</sup>                  | מיקום עתודת הקרקע     | מועד רכישת עתודת הקרקע | עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪) |                          |                                                |                                                                          |                      | חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע | חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע ליום 31.12.2025 (%) | שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)                                                                                                                                                                             | מצב טכנוני מבוקש/מתוכנן**   |                      |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                               |                       |                        | עלויות של מקוריות תכנון פיתוח ואחרונות שהיוו לקרקע               | עלויות מימון שהיוו לקרקע | עלויות (ירידות ערך) שגרשמו במצטבר בגין מכירות) | סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.25 (לאחר גריעות בגין מכירות) | יח"ד / (#) ייעוד אחר |                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        | מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר | יח"ד / (#) ייעוד אחר | סטטוס הליכי תכנון |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                               |                       |                        |                                                                  |                          |                                                |                                                                          |                      |                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                      |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                               |                       |                        |                                                                  |                          |                                                |                                                                          |                      |                                                        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                      |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| פרויקט טורקז                                  | תל אביב <sup>51</sup> | 9/2015                 | 35,385                                                           | 2,414                    | ---                                            | ---                                                                      | 24,317               | 10.22%-                                                | 10.22%-                                           | 104                                                                                                                                                                                                                                                    | ---                         | 104                  | ---               | הקרקע בייעוד מגורים על פי תכנית בנין עיר 3388/א'. תכנית איחוד וחלוקה 3388/ב' אושרה. על אף אישורה פורסמה הנחייה לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב לפיה לא ניתן להוציא מכח התו"ב לפיה לא ניתן להוציא מכח התכנית היתרי בנייה, וזאת להערכת החברה בשל כוונת הועדה לקדם תוכנית חדשה המעצימה זכויות בנייה |
| גוש 6609                                      | תל-אביב <sup>52</sup> | 6/2014                 | 14,520                                                           | 931                      | ---                                            | ---                                                                      | 4,486                | 25%                                                    | 100%                                              | נכון למועד דוח זה מאושרת תכנית מתארית 3700. מכוח תכנית זו לא ניתן להוציא היתרי בניה, אלא לאחר אישור תכניות מפורטות לכל אחד מחמשת מתחמי התב"ע. עיריית תל אביב החליטה על מינוי שמאי חדש מטעמה תכנית לביצוע איחוד וחלוקה, החברה ויועציה פועלים מול השמאי. |                             |                      |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| הצוק הצפוני                                   | תל-אביב               | 4/2018                 | 53,120                                                           | 10,389                   | ---                                            | ---                                                                      | 63,480               | 6%                                                     | 100%                                              |                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                      |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| הצוק הצפוני – גוש 6621, חלקה 42               | תל אביב               |                        |                                                                  |                          |                                                |                                                                          |                      | 72%                                                    | 100%                                              |                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |                      |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

<sup>50</sup> פרויקט הרברט סמואל מוצג לפי חלקה של ICR.

<sup>51</sup> 7383/3000 חלקים מחלקה 33 בגוש 6632 ו-9/96 חלקים מחלקה 34 בגוש 6632 בתל-אביב שטח של כ-5,000 מ"ר וכן חלקים מחלקות 684, 687 ו-681 בגוש 6630 בתל-אביב, בשטח כולל של כ-7,933 מ"ר.

<sup>52</sup> מקרקעין הידועים כחלקות 64 ו-65 בגוש 6609 בשטח רשום של 1,004 מ"ר כל חלקה ובסה"כ 2,008 מ"ר בתל-אביב.

| נתונים כלליים על הפרויקטים<br>(על בסיס מאוחד)         |                   |                        |                                                                  |                          |                                   |                                                            |                        |                                                  |                                                   |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |  |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--|-------------------|
| שם עתודת הקרקע <sup>50</sup>                          | מיקום עתודת הקרקע | מועד רכישת עתודת הקרקע | עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪) |                          |                                   |                                                            |                        | חלק התאגיד האפקטיבי הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע | חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע (%) ליום 31.12.2025 | שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%) | מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |  | סטטוס הליכי תכנון |
|                                                       |                   |                        | עלויות מקוריות של פיתוח ואחרות שהיוו לקרקע                       | עלויות מימון שהיוו לקרקע | עלויות (ירידות ערך) שנרשמו במצטבר | סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים (לאחר גרעיות בגין מכירות) | יח"ד /(#)<br>ייעוד אחר |                                                  |                                                   |                                                                            | מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | יח"ד /(#)<br>ייעוד אחר |  |                   |
|                                                       |                   |                        |                                                                  |                          |                                   |                                                            |                        |                                                  |                                                   |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |  |                   |
| פרויקט סאנסט <sup>53</sup>                            | תל-אביב           | 12/2017                | 90,000                                                           | 43,165                   | ---                               | ---                                                        | 77,599                 | 100%                                             | כ – 44%                                           | 8,000                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |  |                   |
| הוד השרון (שביל התפוזים) <sup>54</sup>                | הוד השרון         | 5/2016                 | 104,158                                                          | 7,351                    | ---                               | ---                                                        | 4,686                  | 80%                                              | 4%                                                | 103,600                                                                    | הקרקע כלולה בתחום תכנית מתאר מקומית בהכנה המקודמת על ידי חברת "דירה להשכיר". במסגרת התכנית ישונה יעוד הקרקע לפיתוח שכונת מגורים, שטחי ציבור ושטחים ירוקים. מכוח תכנית זו לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה, אלא לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה.                                                                                                                                                                                                           |                        |  |                   |
| הוד השרון (הוד השרון מערב) <sup>55</sup>              | הוד השרון         | 12/2016                | 15,257                                                           | ---                      | ---                               | ---                                                        | 1,918                  | 50%                                              | כ-1%                                              | 117,000                                                                    | ע"פ תוכנית מתאר הוד השרון הר-2050 אשר פורסמה ברשומות בחודש מאי 2022 הקרקעות סווגו בייעוד למגורים. ביום 18.9.2025 הפקידה הוועדה המחוזית מרכז להתנגדויות הציבור את תכנית 423-1203314 - נוף ירקון הוד השרון, שעניינה פיתוח שכונת מגורים בעירוב שימושים בהיקף של 9,000 יח"ד, שטחי ציבור ותעסוקה לצד פארק וגן לאומי. התכנית נמצאת בשלב התנגדויות. למיטב ידיעת החברה מקודמת פנייה ליו"ר המועצה הארצית על מנת שיאריך את המועד להכריע בתכנית עד לנובמבר 2026. |                        |  |                   |
| פרויקט אפטאון – מקרקעי (פי גלילות) <sup>56</sup>      | רמת השרון         | 3/2017                 | 137,016                                                          | 11,630                   | ---                               | ---                                                        | 25,527                 | 64%                                              | 16%                                               | כ-34 דונם <sup>57</sup>                                                    | תוכנית תמ"ל 3007 נערכה על ידי הותמ"ל לשינוי ייעודי קרקע למגורים שצ"פ, תעסוקה, מסחר, דיור מיוחד, וכדו'. על פי מסמכי התכנית, התוכנית כוללת כ – 18,500 יחידות דיור (לרבות דיור מוגן ודירות להשכרה) וכן כ – 1.1 מיליון מטר לתעסוקה, שטחי ציבור, פארק ושטחים נוספים. התכנית הופקדה להתנגדויות הציבור ביום 30.12.2025.                                                                                                                                      |                        |  |                   |
| פרויקט אפטאון – החזקה בחברת פינת גלילות <sup>58</sup> | רמת השרון         | 3/2017                 | 60,724                                                           | 3,468                    | ---                               | ---                                                        | 64,192                 | כ-17%                                            | כ-27.3357%                                        | כ-65 דונם                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |  |                   |

<sup>53</sup> זכויות הבעלות במחצית (50%) בלתי מסוימת מהזכויות בחלקות 457 ו- 459 בגוש 6632 בתל אביב, בשטח של כ-8,000 מ"ר, בתחומי תחולתה של תב"ע ת.א. 3700 בצפון מערב תל אביב.

<sup>54</sup> גוש 6413, חלקות 36 ו- 81 בהוד השרון.

<sup>55</sup> גוש 6444, חלקות 54 ו- 55 בהוד השרון.

<sup>56</sup> חלק מחלקה 7 בגוש 6619 וכן חלק מחלקה 4 גוש 6611 במתחם "פי גלילות" רמת השרון.

<sup>57</sup> מתוכם כ- 9 דונמים אשר אינם כלולים בתחום התוכנית.

<sup>58</sup> גוש 6611 חלקה 4 (בחלק) גוש 6619 חלקה 7 (בחלק) במתחם "פי גלילות" רמת השרון. הנתונים לעיל משקפים את חלק החברה בשרשרת המהווה כ-17%.

| נתונים כלליים על הפרויקטים<br>(על בסיס מאוחד) |                     |                        |                                                                  |        |                   |     |                      |                                                        |                                                   |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |  |  |
|-----------------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-----|----------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|--|
| שם עתודת הקרקע <sup>59</sup>                  | מיקום עתודת הקרקע   | מועד רכישת עתודת הקרקע | עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪) |        |                   |     |                      | חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע | חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע (%) ליום 31.12.2025 | שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%)     | תב"ע בעתודת הקרקע                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |  |  |
|                                               |                     |                        | מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן**                                        |        | סטטוס הליכי תכנון |     | יח"ד (#) / ייעוד אחר |                                                        |                                                   |                                                                                | מ"ר ממוצע / ייעוד אחר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | יח"ד (#) / ייעוד אחר |  |  |
|                                               |                     |                        | מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר                                      |        |                   |     |                      |                                                        |                                                   |                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |  |  |
| פרויקט לפיד <sup>59</sup>                     | תל-אביב             | 2017                   | 211,777                                                          | 32,623 | 79,356            | --- | 323,755              | 60.1%                                                  | 100%                                              | כ-7.5 דונם <sup>60</sup>                                                       | החברה פועלת לקידום תוכנית משותפת בסמכות ועדה מחוזית עם בעלי המקרקעין הסמוכים ונציגיהם, בקשר עם המקרקעין הסמוכים. במסגרת התכנית מתוכננת בין היתר הקמת פרויקט מלונאי (ע"י השותף) עם רשת המלונות Four Seasons , או רשת מלונאית ברמה דומה. היקף הזכויות בפרויקט צפוי לעמוד על כ- 120 אלף מ"ר, מתוכם חלק החברה כ- 33 אלף מ"ר בחלוקה ל- 55% מגורים ו- 45% מלונאות. ביום 7 באפריל 2021 הוועדה המקומית תל-אביב אישרה את התוכנית. במהלך 2025 הועברה התכנית לוועדה המחוזית וכרגע בבדיקת תנאי סף. |                      |  |  |
| ביונס וילאג'                                  | נתניה <sup>61</sup> | 2019                   | 133,960                                                          | 9,836  | --                | --  | 92,792               | 60%                                                    | 63%                                               | שטח רשום של כ-72 דונם ובכפוף לחכירות לדורות לטובת צדדי ג' על שטח של כ-18 מתוכם | החברה מקדמת תכנית בסמכות ועדה מקומית לפרויקט תעסוקה ומסחר בהיקף בנייה של כ-250 אלפי מ"ר . ביום 7 בינואר 2026 הופקדה התכנית להתנגדויות בכוונת החברה לקדם בעתיד תב"ע בסמכות וועדה מחוזית לתוספת זכויות בנייה בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר.                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |  |  |

<sup>59</sup> מקרקעין הידועים כחלקות 49-53 ו-55 וחלקי חלקות 48, 18 ו-54 בגוש 7011 המצויים ברח' אילת בתל-אביב יפו.

<sup>60</sup> מתוך מתחם בשטח של כ-20 דונם.

<sup>61</sup> כנס הידוע כחלקה 175 בגוש 8236 באזור התעשייה הצפוני של נתניה.

<sup>62</sup> יצוין, כי נכון למועד דוח זה המבנים על המקרקעין מושכרים לצדדים שלישיים המשולמים לרוכשי הזכויות מהחברה. השוכר הודיע על מימוש האופציה נוספת שעמדה לו להארכת השכירות עד לשנת 2030.

| נתונים כלליים על הפרויקטים<br>(על בסיס מאוחד) |                       |                         |                                                                  |                          |                                   |                                                                          |                                                        |                                                 |                                                                            |                                      |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| תב"ע בעתודות הקרקע                            |                       |                         |                                                                  |                          |                                   |                                                                          |                                                        |                                                 |                                                                            |                                      |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| שם עתודת הקרקע <sup>50</sup>                  | מיקום עתודת הקרקע     | מועד רכישת עתודת הקרקע  | עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪) |                          |                                   |                                                                          | חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע | חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע (ליום 31.12.2025) | שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%) | מצב תכנוני לפי שימושים <sup>**</sup> |                                                       | סטטוס הליכי תכנון                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                               |                       |                         | עלויות מקוריות של מקורות תכנון מיתוח ואחרות שהיוו לקרקע          | עלויות מימון שהיוו לקרקע | עלויות (ירידות ערך) שנרשמו במצטבר | סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.25 (לאחר גריעות בגין מכירות) |                                                        |                                                 |                                                                            | מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר           | יח"ד / (#) ייעוד אחר                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| בית מרס                                       | תל-אביב               | 2022 <sup>63</sup>      | 693,958                                                          | 46,542                   | 115,773                           | ---                                                                      | 856,274                                                | 38%                                             | 100%                                                                       | כ-12.4                               | קרקע עליה בנויים שלושה מבנים ביעוד תעסוקה מלאכה ומסחר | החברה מקדמת תב"ע בסמכות ועדה מקומית לפרויקט בהיקף של כ-61 א' מ"ר בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים. בחודש פברואר 2025 אושר הפרויקט בפורום מהנדס העיר ובתאריך 25/3/2026 נקבע דיון להפקדת התכנית בוועדה המקומית.                                               |
| עמק ברכה                                      | תל-אביב               | 2022/2025 <sup>64</sup> | 50,456                                                           | 2,849                    | 7,903                             | ---                                                                      | 61,207                                                 | 60%                                             | 80%                                                                        | כ-2.08 דונם                          | מבנה מלאכה                                            | על המקרקעין קיימת תב"ע בתוקף תא/3401א לתעסוקה ומגורים המאפשרת עד 1820 מ"ר למגורים ו-5000 מ"ר נוספים לתעסוקה.<br>החברה פועלת לקידום תכנית עם חלקות סמוכות, להעצמת זכויות לפרויקט בעירוב שימושים בהיקף כולל של כ-130 א' מ"ר. חלק החברה הצפוי בזכויות הבניה כ-74%. |
| הרברט סמואל (באמצעות ICR)                     | תל-אביב <sup>65</sup> | 2016                    | 62,309                                                           | 1,657                    | 22,230                            | --                                                                       | 86,196                                                 | 14.17%                                          | 33.33%                                                                     | 1,785                                | 3,600 מ"ר למגורים ומסחר                               | מסמכי התב"ע המקודמים כוללים 24,188 מ"ר (מגורים- 8,811 מ"ר, מסחר ומלונאות- 15,377 מ"ר). הסתיימה תקופת ההתנגדויות לתוכנית והתקיים דיון בהתנגדויות. להערכת החברה, כשאין כל ודאות, החלטת הועדה התקבל בחודשים הקרובים.                                               |

<sup>63</sup> יוער כי לחברה יש הכנסות מהשכרת הנכס עד להתחלת עבודות הבנייה בסך של כ-9 מיליון שקלים חדשים בשנה (לפי 100%).

<sup>64</sup> מקרקעין בשטח של כ-1.2 דונם, הידועים כחלקה 553 בגוש 7093 ברחוב עמק הברכה בתל אביב. לפרטים אודות החזקה במקרקעין, לרבות רכישת יתרת הזכויות ראה ביאור 15. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

<sup>65</sup> זכויות הבעלות על המקרקעין מתפרשות על חלקות 12, 23, 119 ו-124 בגוש 6914 בשטח רשום של 473 מ"ר, 236 מ"ר, 527 מ"ר ו-549 מ"ר, בהתאמה. לפרטים נוספים ראה באור 23. לדוחות הכספיים של ישראל קנדה ראו פרויקטים בע"מ.



| נתונים כלליים על הפרויקטים<br>(על בסיס מאוחד) |                   |                        |                                                                  |                          |                                           |                                                                          |                                                        |                                                   |                                                                            |                                          |                            |                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|-----------------------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| שם עתודת הקרקע <sup>50</sup>                  | מיקום עתודת הקרקע | מועד רכישת עתודת הקרקע | עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ₪) |                          |                                           |                                                                          | חלק התאגיד האפקטיבי בחברת הפרויקט המחזיקה בעתודת הקרקע | חלק חברת הפרויקט בעתודת הקרקע (%) ליום 31.12.2025 | שטח הקרקע בידי החברה וצדדים שלישיים שרכשו מהחברה ו/או באמצעותה במ"ר (100%) | מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)** |                            | תב"ע בעתודת הקרקע                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|                                               |                   |                        | עלות מקורית של עתודת הקרקע                                       | עלויות מימון שהיוו לקרקע | עלויות (ירידות ערך) שגרשו במצטבר (מכירות) | סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.25 (לאחר גרעיות בגין מכירות) |                                                        |                                                   |                                                                            | מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר               | מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר | סטטוס הליכי תכנון                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|                                               |                   |                        |                                                                  |                          |                                           |                                                                          |                                                        |                                                   |                                                                            |                                          |                            |                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|                                               |                   |                        |                                                                  |                          |                                           |                                                                          |                                                        |                                                   |                                                                            |                                          |                            |                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| הרובע הצפוני הרצליה                           | הרצליה            | 2025 <sup>66</sup>     | 145,931                                                          | 10,346                   | ---                                       | ---                                                                      | 94,473                                                 | 100%                                              | 100%                                                                       | כ-25 דונם                                | חקלאי                      | הקרקע כלולה בתחום תכנית תמ"ל 3006 אשר הינה תכנית למתחמים מועדפים המוקדמת על ידי המדינה במסלול מהיר. על פי המידע המצוי בידי החברה, התוכנית מתווה רובע עירוני חדש "הרובע הצפוני" הכולל שימושים מעורבים למגורים/תעסוקה/מסחר/מבני ציבור ושטחים ירוקים. |  |

### 6.3.2.2 נתונים נוספים אודות עתודות הקרקע שהחברה החלה בשיווקם (נתונים לפי 100%)

| שם הפרויקט ומיקומו          | חלק החברה האפקטיבי | יחידות מלאי בספרים ליום 31.12.25 אלפי ש"ח | סה"כ יחידות קרקע בפרויקט | סה"כ יחידות קרקע שנתרו במלאי | שיווק של הפרויקט  | מחיר מכירה ממוצע ליח"ד באלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) |      |      | מחיר מכירה ממוצע ליח"ד באלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) | מחיר מכירה ממוצע ליח"ד באלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) | רווח גולמי צפוי ש"ח | שיעור רווח גולמי צפוי | יחידות צפויות בפרויקט אלפי ש"ח | מועד משיכה משוער |
|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|------|------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|
|                             |                    |                                           |                          |                              |                   | 2023                                            | 2024 | 2025 |                                                 |                                                 |                     |                       |                                |                  |
| הוד השרון (שביל התפוזים)    | 80%                | 4,686                                     | 832                      | 35                           | 96% <sup>67</sup> | ---                                             | 427  | ---  | ---                                             | 1,736                                           | 14,873              | 68%                   | 14,876                         | 2026-2028        |
| הוד השרון מערב              | 100%               | 1,918                                     | 138                      | 9                            | 93%               | 530                                             | 587  | 559  | ---                                             | 2,319                                           | 5,179               | 63%                   | 5,179                          | 2026-2028        |
| פרויקט סאנסט (תל-אביב צפון) | 100%               | 77,599                                    | 96                       | 55                           | 44%               | ---                                             | ---  | ---  | ---                                             | 20,056                                          | 118,800             | 35%                   | 118,800                        | 2026-2029        |
| ביונס וילאג' נתניה          | 60%                | 92,792                                    | 430                      | 272                          | 37%               | ---                                             | ---  | ---  | ---                                             | 6,894                                           | 254,655             | 64%                   | 254,655                        | 2026-2029        |
| הרובע הצפוני הרצליה         | 100%               | 94,473                                    | 306                      | 177                          | 42%               | ---                                             | ---  | 849  | ---                                             | 10,187                                          | 179,133             | 47%                   | 179,133                        | 2026-2027        |

<sup>66</sup> זכויות הבעלות בחלקה 18 בגוש 6663, חלקה 4 בגוש 6663 וכן ב-26,092/110,812 חלקים בלתי מסוימים (במושע) במקרקעין הידועים כחלקה 63 בגוש 6663. לפרטים אודות רכישת יתרת הזכויות במקרקעין ראה ביאור 15כג. לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

<sup>67</sup> בהתאם להוראות הסכם השיתוף, החברה התחייבה להחזיק ב- 5% מהקרקע עד להשלמת הליכי התכנון.

6.3.2.3 להלן פרטים אודות דמי הניהול העתידיים הצפויים בפרויקטים<sup>68</sup> :

| שם הפרויקט ומיקומו                     | דמי ניהול (אלפי ש"ח) |                | תנאי מתלה לגיבוש קבוצת הרכישה וקבלת דמי הניהול               | מועדי זכאות                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|----------------------|----------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | 100%                 | שטרם התקבלו    |                                                              |                                                                                                                                                |
| פרויקט כחול חוף, עתלית                 | 13,400               | 3,931          | שינוי ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף 6.3.2.1 לעיל | מועד הזכאות לקבלת הכספים 80% מהכספים התקיים. במהלך שנת 2025 נחתם הסכם ליווי והתקבלו כ-4.5 מיליון ש"ח. יתרת דמי הניהול ישולמו עם השלמת הפרויקט. |
| פרויקט טורקוי, תל-אביב                 | 8,320                | 8,320          | יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים                   | על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול                                   |
| פרויקט חוף התכלת, הרצליה <sup>69</sup> | 14,000               | 14,000         | יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים                   | על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול                                   |
| הוד השרון (שביל התפוזים)               | 24,000               | 24,000         | שינוי ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף 6.3.2.1 לעיל | 14 ימים ממועד משלוח הודעה על אישור התוכנית לשינוי ייעוד הקרקע כמפורט בטבלה שבסעיף 6.3.2.1 לעיל                                                 |
| פרויקט נתניה, ביזנס וילאג'             | 21,600               | 21,600         | שינוי ייעוד המקרקעין בהתאם לתוכנית כמפורט בסעיף 6.3.2.1 לעיל | במועד הוצאת היתר הבנייה הראשון ביחס לכל אחד מהבניינים                                                                                          |
| הצוק הצפוני, תל-אביב                   | 15,700               | 15,700         | יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים                   | על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול                                   |
| פרויקט סאנסט                           | 7,680                | 7,680          | יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים                   | על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול                                   |
| מתחם פי גלילות                         | 28,000               | 28,000         | יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים                   | על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול                                   |
| הוד השרון מערב                         | 5,520                | 5,520          | יאושרו ויוקצו בגין המקרקעין זכויות למגורים                   | על פי הסכם השיתוף, לאחר אישור תב"ע מפורטת יחתם הסכם שיתוף לבניה שיכלול בין השאר גם אבני דרך לקבלת דמי הניהול                                   |
| <b>סה"כ</b>                            | <b>138,220</b>       | <b>128,751</b> | <b>---</b>                                                   | <b>---</b>                                                                                                                                     |

<sup>68</sup> בפרויקטים בהם הצפי הינו לקבלת זכויות למגורים נקבעה במרבית הסכמי הניהול הוראה בדבר זכאות לדמי ניהול שונים במקרה בו יאושרו זכויות לתעסוקה/ מסחר וכו'.

<sup>69</sup> לעניין זה יצוין, כי מלבד הרוכשים אשר התקשרו עם החברה בהסכמי שיתוף וניהול בהסכמי הניהול, גם צדדים שלישיים נוספים המחזיקים בכ-4 דונם משטח הקרקע התקשרו עם החברה בהסכמי שיתוף וניהול ביחס לקרקע.

#### 6.3.2.4 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

| שם פרויקט, עיר <sup>70</sup>                       | תקרת אשראי פיננסי <sup>71</sup> | יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח (31.12.25) |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| פרויקט טורקיו, תל אביב                             | -                               | -                                               |
| גוש 6609, תל-אביב                                  | -                               | -                                               |
| הצוק הצפוני, תל-אביב                               | -                               | -                                               |
| הצוק הצפוני – גוש 6621, חלקה 42, תל-אביב           | -                               | -                                               |
| פרויקט סאנסט, תל-אביב                              | 59,020                          | -                                               |
| הוד השרון (שביל התפוזים)                           | -                               | -                                               |
| הוד השרון (הוד השרון מערב)                         | -                               | -                                               |
| פרויקט אפטאון – מקרקעי פז (פי גלילות), רמת השרון   | -                               | -                                               |
| פרויקט אפטאון – החזקה בחברת פינת גלילות, רמת השרון | 210,000                         | -                                               |
| פרויקט לפיד, תל-אביב                               | 211,049                         | -                                               |
| ביונס וילאג, נתניה                                 | -                               | -                                               |
| בית מרס, תל-אביב                                   | 541,288                         | -                                               |
| עמק ברכה, תל-אביב                                  | 105,315                         | -                                               |
| הרברט סמואל, תל אביב (באמצעות ICR)                 | 138,501                         | -                                               |
| הרובע הצפוני, הרצליה                               | 59,175                          | -                                               |

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל (לרבות בסעיף 6 לעיל ולרבות בחלק א' (רמת המצרף)), בין היתר, תחזיות ואומדנים בדבר היקפי הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, רווח גולמי צפוי ושיעורו, מועדי תחילה וסיום של הפרויקטים, הליכי תכנון הקרקע לרבות כוונות החברה בקשר עם שינוי ייעוד/תב"ע/זכויות וכדומה, יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט, מועד המשיכה הצפוי ודמי הניהול בפרויקטים השונים של החברה אשר מותנים בתנאים המפורטים בטבלה שלעיל, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, הערכה לגבי מספר היחידות שיאושרו למגורים ככל שיתקבלו, על מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם וברגולציה שיתכן ותחול על מארגני קבוצות רכישה ו/או שינוי ו/או החמרת הרגולציה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי), בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציה המיסוי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו' - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העלולים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינם כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

<sup>70</sup> פרויקט הרברט סמואל מוצג לפי 100% האשראי בפרויקט.

<sup>71</sup> נתונים לפי 100%.

## פרק ג' - גילוי אודות פרויקטים מהותיים מאוד

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 פרויקט Four & Five, רמת השרון (מתחם אלקו) הינו פרויקט מהותי מאוד בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי. להלן פרטים אודות הפרויקט האמור בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי.

### 6.3.3 Four & Five, רמת השרון<sup>72</sup>

6.3.3

#### 6.3.3.1 הצגת הפרויקט

6.3.3.1

| פרויקט Four & Five רמת השרון<br>נתונים לפי 100%, חלק החברה בשותפות שמחזיקה בקרקע: 81%    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם הפרויקט:                                                                              | רמת השרון החדשה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| מיקום הפרויקט:                                                                           | חלקה 154 בגוש 6547, רמת השרון                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| תיאור קצר של הפרויקט:                                                                    | השותפות המוגבלת, בהובלת החברה שמחזיקה 100% מהשותף הכללי בשותפות המוגבלת פועלת לשינוי יעוד המקרקעין (היינו, תעשייה ותעסוקה) לאזור מעורב הכולל מגורים, מסחר ותעסוקה (להלן: "שינוי היעוד המוצע" ו-"הפרויקט", בהתאמה). השותפות פועלת לשינוי יעוד הקרקע למגורים, מסחר ותעסוקה. ראה פרוט בסעיף 6.3.3.2 להלן.                                                            |
| חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:                                                             | 7381%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| מבנה האחזקה בזכויות בפרויקט:                                                             | חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של הצלחת השרון בע"מ ("הצלחת השרון") מחזיקה במקרקעין בשיעור של כ-81%, באמצעות שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות המוגבלת"). כמו כן מחזיקה הצלחת השרון ב-100% מהשותף הכללי של השותפות המוגבלת האמורה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3 לעיל.                                                                                                      |
| ציון שמות השותפים בפרויקט:                                                               | החברה בת ושותפיה בשותפות המוגבלת התקשרו בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלים של השותפות המוגבלת אשר דומה במהותו לתיאור הכללי המופיע בסעיף 6.1 (יא) לעיל.                                                                                                                                                                                                    |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים:                                                                | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:                                                     | עלות<br>דצמבר 2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר):                                                      | הקו הכחול של התוכנית הינו על שטח של כ- 57 דונם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):                                                          | ל.ר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):                                                          | רבעון ראשון 2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:                                                          | שיווק יחידות קרקע בפרויקט החל בשנת 2015 כמפורט בסעיף 6.3.3.4 להלן                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| מועד סיום שיווק בפרויקט מתוכנן:                                                          | לא ידוע                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| הסכמים עם קבלני ביצוע בקשר עם הפרויקט:                                                   | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):                                        | זכויות חכירה <sup>74</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:                                                          | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| קיומן של חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:                                                | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)? | כן, בהתאם למחירי המכירה בפועל הגבוהים מהעלות המוצגת בדוחות החברה. לעניין הרווח הגולמי הצפוי ממכירת המלאי ראה סעיף 6.3.3.6 להלן.                                                                                                                                                                                                                                   |
| תשתיות בקרבת הפרויקט:                                                                    | תשתיות מקומיות דוגמת כבישים/מים/ניקוז של עיריית רמת השרון. כחלק מהיתר הבנייה צפוי תשלום אגרות והיטלים בגין הרחבת תשתיות. אלו יושתו על רוכשי היחידות ועל החברה, לפי חלקם היחסי בבעלות במקרקעין באותה העת.                                                                                                                                                          |
| נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):                                 | למיטב ידיעת החברה, במקרקעין מצויים חומרים מזהמים אשר נדרש לטהרם. המקרקעין נרכשו במצבן As-Is והאחריות לטיהור חלה על השותפות המוגבלת ובהתאם על רוכשי הקרקעות מהחברה. השותפות המוגבלת שכרה את שירותיו של סוקר לעניין בדיקת זיהום קרקע, להערכת החברה, עלויות פינוי הזיהום אינן מהותיות ביחס להיקף הקרקע. יוער, כי החברה ביצעה דיגומי זיהום קרקע בשטח וממתינה לממצאים. |

<sup>72</sup> מתחם אלקו לשעבר.

<sup>73</sup> לפרטים בקשר עם רכישת 1.25% בשותפות ביום 1 בינואר 2026 ראה ביאור T15. לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

<sup>74</sup> זכות להירשם כחוכר לתקופה שעד 22.3.2064, על פי הסכם החכירה בין החברה בת/השותפות לבין רמ"י, התואם את השימושים, היעודים והזכויות בהתאם לתכנית 214.

| פרויקט Four & Five, רמת השרון<br>נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81% |                |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מצב תכנוני נוכחי                                                        |                |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| סוג מלאי                                                                | סה"כ<br>(מ"ר)  | שטחים         | הערות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| יחידות דיור                                                             | ---            | כ-600<br>יח"ד | על המקרקעין חלה בין היתר תוכנית רש/1/ב/214, מזרח מורשה, לפיה יועדו המקרקעין לשמש כאזור תעשייה/תעסוקה, עם זכויות בנייה בהיקף של 180% (עיקרי) (לעיל ולחלן: "תוכנית 214"). יעוד המקרקעין בהסכם החכירה החדש אשר נחתם זה מכבר עם רמ"י תואם את השימושים, היעודים והזכויות בהתאם לתכנית 214.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| שטחי תעסוקה (משרדים ומסחר)                                              | כ-150 אלפי מ"ר |               | ביום 4 באוגוסט 2025 פורסמה למתן תוקף תכנית שקידמה החברה, להקמת פרויקט בהיקף שטחים כולל של כ-206 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח של כ-90 אלפי מ"ר. על פי התכנית תותר הקמת 4 מגדלים בני עד 20 קומות כ"א שיחוברו בקומות התחתונות בהן יוקצו שימושי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר. כמו כן, יוקמו 10 בנייני מגורים בני 9 קומות ובהם 600 יחידות דיור קטנות (מתוכן 120 יוקצו עבור דירות להשכרה). על פי התוכנית יוקצה שטח לטובת הקמת בית ספר, ושטחי ציבור נוספים לתושבי המקום, וכן שטח של כ-7.5 דונם לטובת מסוף תחבורה ושימושי אחסנה עירוניים (לחלן: "התוכנית"). ביחס לתוכנית הוגש ערר על ידי עיריית רמת השרון. בחודש אוקטובר 2025 הגישה עיריית רמת השרון עתירה לבית משפט ודיון בעתירה נקבע ליום 29 במרץ 2026. |

| שנת 2023                                      | שנת 2024 | שנת 2025 | פרויקט Four & Five, רמת השרון<br>נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81% |
|-----------------------------------------------|----------|----------|-------------------------------------------------------------------------|
| נתונים כספיים במטבע הפעילות                   |          |          |                                                                         |
| עלויות שהושקעו (מיליוני ש"ח)                  |          |          |                                                                         |
| 169.7                                         | 171.7    | 180.6    | סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                               |
| 44.1                                          | 44.1     | 44.2     | סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחר                        |
| ---                                           | ---      | ---      | סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה                                           |
| (207.5)                                       | (207.8)  | (208.2)  | גריעת עלויות שהוכרו בדוח רווח והפסד                                     |
| ---                                           | ---      | ---      | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)                                  |
| 6                                             | 8        | 17       | סה"כ עלות מצטברת                                                        |
| עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה <sup>75</sup> |          |          |                                                                         |
| ---                                           | ---      | ---      | סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)                               |
| ---                                           | ---      | ---      | סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)                 |
| ---                                           | ---      | ---      | סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)                               |
| ---                                           | ---      | ---      | סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)                             |
| ---                                           | ---      | ---      | שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)                             |
| ל.ר.                                          | ל.ר.     | ל.ר.     | מועד השלמה צפוי                                                         |

<sup>75</sup> נכון למועד זה, בכוונת החברה ליזום את הפרויקט במתכונת של קבוצת רכישה ולפיכך אין רלוונטיות לעלויות שטרם הושקעו.

שיווק זכויות המגורים

ממועד רכישת הקרקע ועד ליום 31.12.2022, השותפות המוגבלת שיווקה לרוכשים זכויות עתידיות ליחידות דיור שתהיינה במקרקעין (ככל שתהיינה) לאחר אישור שינוי היעוד המוצע (כאמור בסעיף 6.3.3.2 לעיל<sup>76</sup>) כאשר נכון למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמים למכירת זכויות ל-584 יחידות קרקע עתידיות כאמור בתמורה כוללת של כ-316 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר עד למועד זה התקבל בידי השותפות המחזיקה בפרויקט סך של כ-316 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה הינו כ-256 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות הכרה בהכנסה משיווק יחידות המגורים ראה באור 15 ד. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

על פי הוראות הסכם השיתוף, במידה ולא יינתנו זכויות מספיקות ליח"ד לכל אחד מן הרוכשים, נקבעו מנגנוני המרה מזכויות למגורים לזכויות לתעסוקה מתוך זכויות השותפות בתעסוקה. נכון למועד הדוח, טרם נעשתה בחינה של אופן השימוש במנגנוני המרה כאמור.

שיווק שטחים במושע במקרקעין

בחודש מרץ 2018 השותפות המוגבלת החלה בשיווק שטחים במושע במקרקעין, כאשר הזכויות שתצמחנה מהשטחים הנמכרים, תינתנה לרוכשים, בדמות זכויות לקרקע ביעוד למשרדים. במסגרת הסכמי המכירה (הן לזכויות הרעיוניות למגורים והן לזכויות במושע למשרדים) הצדדים מתקשרים גם בהסכם שיתוף ובהסכם ניהול לפיו, בכפוף לאישור שינוי היעוד המוצע, החברה המנהלת אשר תהיה תאגיד מקבוצת החברה, תהיה זכאית לדמי ניהול מכל הרוכשים, אשר יפעלו לבניה במקרקעין במתכונת של קבוצת רכישה.

בהנחת אישור השטחים כמפורט בטבלה בסעיף 6.3.3.2 לעיל, החברה המנהלת תהיה זכאית לדמי ניהול בגובה של 40 אלף ש"ח בגין כל יחידת מגורים ו- 40 אלף ש"ח בגין כל יחידת משרדים. דמי הניהול אשר ישולמו על ידי כל אחת מקבוצות הרכישה שתתגבשנה במקרקעין, ישולמו תוך 14 יום מקבלת היתר בניה ראשון לבניין שאותו מקימה אותה קבוצת רכישה, אשר להערכת החברה ובכפוף לדחיית העתירה, צפוי להתקבל במהלך שנת 2027. האמור ביחס לדמי הניהול הינו מידע צופה פני עתיד אשר התממשותו אינה ודאית והיא כפופה לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד כאמור בסעיף 6.3.3.9 להלן.

נכון למועד דוח זה, השותפות המוגבלת לא שיווקה שטחי מסחר שיהיו במקרקעין, כאשר שיווק שטחים אלו כפוף להחלטת השותפות המוגבלת.

<sup>76</sup> בכפוף לדחיית העתירה המנהלית המפורטת בסעיף 6.3.3.2 לעיל.

להלן פרטים אודות שיווק השטחים בפרויקט רמת השרון החדשה (נתונים באלפי ש"ח) :

| פרויקט Four & Five, רמת השרון<br>נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81% |                   |          |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שנת 2023                                                                | שנת 2024          | שנת 2025 |                                                                                                                      |
|                                                                         |                   |          | <b>נתונים כספיים באלפי ש"ח</b>                                                                                       |
|                                                                         |                   |          | <b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>                                                                                   |
| (1)                                                                     | <sup>78</sup> (3) | ---      | היחידות הנמכרות (מגורים) <sup>77</sup>                                                                               |
| ---                                                                     | ---               | ---      | היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב א' <sup>79</sup>                                                                      |
| 37 (*)                                                                  | 42                | 9        | היחידות הנמכרות (משרדים) – שלב ב' <sup>80</sup>                                                                      |
|                                                                         |                   |          | <b>מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):</b>                                                  |
| ---                                                                     | ---               | ---      | מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - מגורים                                                                             |
| 600                                                                     | 679               | 731      | מחיר ממוצע באלפי ש"ח (ללא מע"מ) - משרדים                                                                             |
|                                                                         |                   |          | <b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>                                                                                 |
| 587                                                                     | 584               | 584      | היחידות הנמכרות מגורים                                                                                               |
| 182                                                                     | 182               | 182      | היחידות הנמכרות משרדים (שלב א')                                                                                      |
| 37                                                                      | 79                | 88       | היחידות הנמכרות משרדים (שלב ב')                                                                                      |
|                                                                         |                   |          | <b>שיעור השיווק של הזכויות הנמכרות (%):</b>                                                                          |
| 1,005,257                                                               | 972,905           | 972,767  | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (כולל דמי ניהול ויחידות מסחר ומשרדים)                                                 |
| 446,400                                                                 | 474,910           | 478,987  | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר                                                                              |
| 98%                                                                     | 97%               | 97%      | שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של יחידות המגורים הנמכרות(%)                                                      |
| 34%                                                                     | 37%               | 38%      | שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה של היחידות למשרדים ומסחר (%)                                                      |
|                                                                         |                   |          | <b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים *:</b>                                                                              |
| 13                                                                      | 16                | 16       | יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות המגורים (#)*                                                                      |
| 737                                                                     | 695               | 686      | יחידות שטרם נמכרו מהיחידות הנמכרות משרדים (שלב ב' בלבד) (#)*                                                         |
| 6,283                                                                   | 8,206             | 17,224   | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) <sup>81</sup> |
| ***                                                                     | ***               | ***      | ***                                                                                                                  |
| ל.ר.                                                                    | ל.ר.              | ל.ר.     | מספר יחידות שנמכרו מתום התקופה ועד סמוך לפרסום הדוח                                                                  |
| ל.ר.                                                                    | ל.ר.              | ל.ר.     | מחיר ממוצע ליחידות שנמכרו מתום התקופה ועד לסמוך לתאריך פרסום הדוח (לא כולל מע"מ)                                     |

\* היחידות האמורות הן בהתאם לתוכנית אשר אושרה כמפורט בסעיף 6.3.3.2 לעיל ובהתאם לסיווג מחדש בהתאם להגדרה של יחידות נמכרות משרדים שלב ב'.

<sup>77</sup> "היחידות הנמכרות מגורים" - כל אחד מהרוכשים יהיה זכאי לקרקע ליחידת דיור אחת (ממוצעת) שלמה, ולא פחות מכך, וזאת על אף תוצאת החישוב האריתמטי שבהסכם המכר וללא צורך בתמורה נוספת מצידם. לפרטים נוספים ראה באור 15 ד. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

<sup>78</sup> בשנת 2023 בוטל הסכם מכר אחד ובשנת 2024 בוטלו 3 הסכמי מכר.

<sup>79</sup> "היחידות הנמכרות משרדים שלב א'" - יחידות קרקע, שכל אחת מהן עתידה להצמיח כמותאור בס"ק 6.3.3.2 לעיל, ובהתאם למנגנונים שבהסכמי המכר, זכות לקרקע ליחידת משרדים בת 250 מ"ר ברוטו.

<sup>80</sup> "היחידות הנמכרות משרדים שלב ב'" - יחידות קרקע שכל אחת מהן עתידה להצמיח כמותאור בס"ק 6.3.3.2 לעיל, ובהתאם למנגנונים שבהסכמי המכר, זכות לקרקע ליחידת משרדים בת 129.2 מ"ר ברוטו.



### 6.3.3.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

| פרויקט Four & Five, רמת השרון<br>נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%<br>סכומים באלפי ש"ח, ללא מע"מ |                                                                                                   |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| סה"כ הכנסות שהוכרו / צפויות להיות מוכרות בגין חוזים חתומים                                            | סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין הסכמים שלא הוכרה בגינם הכנסה. בהנחת גביה של מלוא התמורה |               |
| ---                                                                                                   | 478,987                                                                                           | עד 31.12.2025 |
| ---                                                                                                   | ---                                                                                               | 2026          |
| ---                                                                                                   | ---                                                                                               | 2027          |
| ---                                                                                                   | ---                                                                                               | 2028          |
| ---                                                                                                   | ---                                                                                               | 2029 ואילך *  |
| ---                                                                                                   | 478,987                                                                                           | סה"כ          |

### 6.3.3.6 רווחיות גולמית

| פרויקט Four & Five, רמת השרון<br>נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%<br>אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (מיליוני ש"ח) |       |       |                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|------------------------------------------------------------|
| 2023                                                                                                                              | 2024  | 2025  |                                                            |
| 1,005                                                                                                                             | 973   | 973   | סה"כ הכנסות צפויות בגין הפרויקט (מיליון ש"ח) <sup>82</sup> |
| 220                                                                                                                               | 220   | 220   | סה"כ עלויות פרויקט צפויות (מיליון ש"ח)                     |
| 785                                                                                                                               | 753   | 753   | סה"כ רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (מיליון ש"ח)      |
| 233                                                                                                                               | 238   | 265   | מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במטבע הפעילות)     |
| 553                                                                                                                               | 515   | 488   | מתוכו, סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (במטבע הפעילות)     |
| 78%                                                                                                                               | 77%   | 77%   | שיעור רווח גולמי למחזור כולל צפוי בפרויקט (%)              |
| 0.538                                                                                                                             | 0.538 | 0.538 | מגורים                                                     |
| ---                                                                                                                               | ---   | ---   | מסחר                                                       |
| 0.59                                                                                                                              | 0.59  | 0.59  | משרדים דור א                                               |
| 0.60                                                                                                                              | 0.7   | 0.7   | משרדים דור ב                                               |
| ---                                                                                                                               | ---   | ---   | אחר                                                        |

מחיר ממוצע ליחידת קרקע למשרדים או יחידת קרקע רעיונית למגורים לפיו חושב רווח גולמי (לפי שימושים) (במטבע הפעילות)

<sup>82</sup> ההכנסות הצפויות לא כוללים דמי ניהול עתידיים (ככל שיהיו).

### 6.3.3.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

| פרויקט Four & Five, רמת השרון<br>נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81%                                                  |                  |                                         |                   |                    |                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהיחידות הנמכרות כהגדרתם לעיל שטרם הוכר ליום 31.12.2025<br>(במטבע הפעילות) (במיליון ש"ח) |                  |                                         |                   |                    |                                                                                                                          |
| השפעת עליה של 10%                                                                                                        | השפעת עליה של 5% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (במיליון ש"ח) | השפעת ירידה של 5% | השפעת ירידה של 10% |                                                                                                                          |
| 536                                                                                                                      | 512              | 488                                     | 463               | 439                | רווח גולמי בהנחת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| ל.ר                                                                                                                      | ל.ר              | ל.ר                                     | ל.ר               | ל.ר                | רווח גולמי בהנחת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר                                                |

### 6.3.3.8 מימון ספציפי לליווי הפרויקט ושעבודים ומגבלות על הקרקע

נכון למועד דוח זה, השותפות המוגבלת לא נטלה מימון לצורך אשראי ו/או מימון ליווי הפרויקט. נכון למועד דוח זה, לא קיימים שעבודים ומגבלות על הקרקע.

### 6.3.3.9 התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (במיליוני ש"ח)

| פרויקט Four & Five, רמת השרון<br>נתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 81% |                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 753                                                                     | רווח גולמי צפוי                                                                                                                                |
| --                                                                      | הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות) |
| 753                                                                     | רווח כלכלי צפוי מהפרויקט                                                                                                                       |
| --                                                                      | הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח                                                                                                                  |
| --                                                                      | הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח                                                                                                              |
| 753                                                                     | סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן                                                                                               |
| (173)                                                                   | התאמות אחרות לעודפים (מס)                                                                                                                      |
| 580                                                                     | סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)                                                                                                               |
| 227                                                                     | סכומים שנמשכו עד למועד הדוח                                                                                                                    |
| 353                                                                     | סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)                                                                                                    |
| 286                                                                     | חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה                                                                                                               |
| במועד קבלת התקבולים מאת רוכשי יחידות הקרקע                              | מועד צפוי למשיכת עודפים                                                                                                                        |
| --                                                                      | תנאים מתלים למשיכת הפרויקט                                                                                                                     |

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל ביחס לפרויקטים המהותיים מאוד והפרויקטים שאינם מהותיים מאוד של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות), לרבות הנתונים שהובאו בטבלאות שלעיל הכוללים, בין היתר, שינוי היעוד המוצע/תב"ע, תחזיות ואומדנים בדבר לוחות הזמנים לשינוי היעוד ומועדי תחילה וסיום של הפרויקטים, סך ההכנסות והעלויות הצפויים בפרויקט, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט, צבר הכנסות ומקדמות בפרויקט ודמי הניהול הצפויים בפרויקט, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם לרבות במהלך הקמת הפרויקט ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך שינוי היעוד ולצורך בניית הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקט; ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקט לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי אישור שינוי היעוד המוצע - בכלל או בהיקף המוצע ו/או אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים; אי התקשרות בהסכמי מימון בפרויקט; היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקט; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי ו/או התפעולי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

#### תחרות

ביחס לתחרות בישראל ראה סעיף 8.1.6 להלן. לעניין זה יצוין, כי ביחס לקרקע ברובע הצפוני בהרצליה קיימות מספר חברות המשווקות קרקעות לצדדים שלישיים בתחום תוכנית התמ"ל, כך גם בקרקעות בהוד השרון דבר העשוי להשפיע על שיווק הקרקע האמורה.

#### יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה תפעל לאיתור קרקעות בישראל בעלות פוטנציאל השבחה לשם מימושן בעתיד וכן להמשך מכירת הקרקעות המהוות מלאי עסקי.

#### גורמי סיכון

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) ראה סעיף 21 להלן.

#### התאמות הנדרשות ברמת תאגיד – קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה

להלן פרטים אודות התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי לנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה (נכסי נדל"ן להשקעה בקדימה צורן ובפולין ונכסי נדל"ן להשקעה בסעיף 9 להלן):

| 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 |                                                                                                          |                             |
|------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 19,400     | 19,600     | 20,050     | סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) באזור "ישראל" [כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 6.2.3 לעיל (מאוחד)] | הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד |
| 14,362     | 15,489     | 13,717     | סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן יזמי (השקעה בקרקעות) באזור "פולין" [כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 6.2.3 לעיל (מאוחד)] |                             |
| 98,122     | 55,496     | 52,945     | סה"כ קרקעות ו/או נכסים מניבים שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור ישראל [כפי שמוצג בטבלאות שבסעיף 9 להלן (מאוחד)] |                             |
| 131,884    | 90,585     | 86,712     | סה"כ (מאוחד)                                                                                             |                             |
| ---        | ---        | ---        | נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי                                    | התאמות                      |
| ---        | ---        | ---        | התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים                                                                |                             |
| ---        | ---        | ---        | התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות                                                                   |                             |
| ---        | ---        | ---        | התאמות אחרות                                                                                             |                             |
| ---        | ---        | ---        | סה"כ התאמות                                                                                              |                             |
| 131,884    | 90,585     | 86,712     | סה"כ, אחרי התאמות                                                                                        |                             |
| 131,884    | 90,585     | 86,712     | סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)                                                             | הצגה בדוח על המצב הכספי     |
| ---        | ---        | ---        | סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)                                                       |                             |
| 131,884    | 90,585     | 86,712     | סה"כ                                                                                                     |                             |

## תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה

7.

### מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה

7.1

א. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו, שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו:

רוסיה היא בין המדינות הגדולות בעולם, בעלת שטח כולל של למעלה מ-17 מיליון קמ"ר (שטח כמעט כפול משל ארה"ב) עם אוכלוסייה המונה כ-145 מיליון תושבים, ויש בה אוצרות טבע רבים. לאור מלחמת אוקראינה – רוסיה, השוק הרוסי התמודד עם שיעורי אינפלציה גבוהים והבנק המרכזי של רוסיה בחן צעדים מוניטריים נוספים על מנת להשיב את האינפלציה ליעד הרצוי, ובשנת 2025 אכן התמתנה האינפלציה לרמות של 5.8% שנתית.

בנייני הממשל, הסקטור הפיננסי והתאגידים הגדולים מרוכזים בשתי הערים הגדולות ברוסיה, מוסקבה וסנט פטרסבורג, מה שמעלה באופן משמעותי את המחירים בערים אלו בלמעלה מפי שלוש מהמחיר הממוצע ברוסיה. סנט פטרסבורג הינה העיר השנייה בגודלה ברוסיה אחרי מוסקבה ומאכלסת כ-5.5 מיליון איש והיא מהווה מרכז מסחרי, פיננסי ותעשייתי מרכזי ברוסיה בתחומים רבים.

שוק הנדל"ן ברוסיה התמודד בשנים האחרונות עם אתגרים משמעותיים, בעיקר בצל העלייה בריבית ובהוצאות המחייה, ועליית שיעור הריבית על ידי הבנק המרכזי לשיעור של כ-20%, דבר שהוביל לעליה בריביות למשכנתאות עד לכ-30%.

לפי נתוני שירות הסטטיסטיקה של המדינה הפדרלית (Rosstat), המחיר הממוצע המשוקלל למ"ר של שטח מגורים בשוק הדיור של סנט פטרסבורג (דירות חדשות) עמד על 293,000 רובל למ"ר.

ב. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות:

החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה ועליה לעמוד בדרישות החוק לרכישת קרקעות, החזקה ובניה עליהן וכן כפופה להיתרי בניה, כמפורט להלן.

א. אסטרטגיית החברה:

ביום 15 בינואר 2017 אישר דירקטוריון החברה עדכון לאסטרטגיית החברה באופן שהחברה תתמקד בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד (ראה סעיף 20 להלן). לפיכך החברה לא עתידה להרחיב את נכסיה ו/או פעילותה ברוסיה (למעט ביחס לפרויקט פלנטוגראד הנוכחי).

ב. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה:

לדעת החברה, הון עצמי, איכויות אנוש וניסיון מצטבר בתחום הנדל"ן ברוסיה הינם חסמי הכניסה העיקריים עבור כל התארגנות של צדדים שלישיים המעוניינים להיכנס לתחום פעילות זה (יחד עם זאת יודגש כי קיימים צדדים שלישיים רבים מאוד העוסקים בתחום פעילותה של החברה). להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום פעילותה של החברה הינם, תקופה ארוכה יחסית העלולה להידרש (בתנאי שוק מסוימים) לשם מכירת קרקעות לצדדים שלישיים, בתמורה נאותה.

ג. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הנדל"ן היזמי ברוסיה:

לפרטים אודות השלכות המס הייחודיות החלות על חברות הקבוצה ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי זה.

**פרטים אודות הקרקע ברוסיה בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי**

7.2

**חלק א' – רמת המצרף**

**תמצית תוצאות**

7.2.1

| לשנה שנסתיימה ביום |            |            | פרמטר                              |
|--------------------|------------|------------|------------------------------------|
| 31.12.2023         | 31.12.2024 | 31.12.2025 |                                    |
| 34,177             | 57,088     | 1,903      | הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)        |
| 21,935             | 56,020     | 1,378      | רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד) |
| 19,522             | 49,858     | 1,208      | רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)    |
| 202,920            | 181,305    | 185,369    | סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד) |

**אזורים גיאוגרפים**

7.2.2

לפרטים המקרו כלכליים אודות רוסיה ראה סעיף 5.2 לעיל.

## חלק ב' – גילוי לגבי פרויקט נדל"ן יזמי שאינו מהותי מאוד

| שם                 | מיקום                               | מועד רכישה               | נתונים כספיים (אלפי רובל) |                            |                    |                          |                                  | שטח     | חלק התאגיד האפקטיבי | זכויות בניה      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------------|---------|---------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    |                                     |                          | עלות מקורית               | עלויות מימון שהווננו לקרקע | עלויות תכנון אחרות | ירידות ערך שנרשמו במצטבר | עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.25 |         |                     | מצב תכנוני נוכחי |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                    |                                     |                          |                           |                            |                    |                          |                                  |         |                     | יח"ד/יעוד אחר    | מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| סטאטוס הליכי תכנון | יח"ד/יעוד אחר                       | מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר | יח"ד/יעוד אחר             | מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר   | יח"ד/יעוד אחר      | מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר | סטאטוס הליכי תכנון               |         |                     |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| קרקע ברוסיה        | מחוז מוסקובסקי, סנט פטרסבורג, רוסיה | 2007                     | 2,547,324                 | 4,911,646                  | 401,330            | (1,246,933)              | 6,613,367                        | 269,686 | 44.5% <sup>83</sup> | כ- 2,397.1 דונם  | יעוד הקרקע הינו למגורים ומסחר, לתשתיות הנדסיות, כבישים, מבני ציבור וגני ילדים. זכויות הבנייה על פי התב"ע (PPT) שאושרה בסוף שנת 2014 היו לכ-1,460 אלפי מ"ר למגורים וכן כ-150 אלפי מ"ר (ברוטו) למסחר במקבצים גדולים, בכפוף לאמור להלן בעניין שינויי החקיקה וההשפעה שלהם על זכויות הבנייה. בפועל, ובהתבסס על התכנון המפורט של הפרויקט שנעשה על ידי הרוכש בעסקת התמורות התקבלו היתרי בניה לכל חלקות המגורים ברובע 8 המורכב מהגוש הראשון ומהגוש השני (כהגדרתם להלן) בהיקף של כ-315,612 מ"ר למגורים (ללא מרפסות) אשר נבנו, נמכרו ברובם המכריע ואף התקבלו ביחס אליהם אישורי איכלוס. על רקע שינויי חקיקה ברוסיה חלים שינויים בהיקפי הזכויות בשאר הגושים של הפרויקט (שלושה רובעים נוספים) ובשטחי המסחר, בהשוואה לזכויות הבנייה על פי התב"ע (PPT) כאמור לעיל. מורגל והרוכש <sup>84</sup> פועלים לשינויי תכנון, לעדכון ה- PPT ועדכנו בהתאם את תנאי העסקה ביניהם הן כתוצאה מכך והן כתוצאה משינויי חקיקה נוספים שנכנסו לתוקף בשנים האחרונות. |

לפרטים נוספים אודות הקרקע ברוסיה ראה ביאור 8ב(2)ה) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 המצורפים לדוח זה.

## תחרות

השוק הרוסי הינו שוק גדול בהיקפו, בשוק פועלות מספר רב של חברות רוסיות אך גם חברות בינלאומיות. לאור היקפו של שוק הנדל"ן הרוסי וכמות חברות הנדל"ן הפועלות בתחום, החברה מעריכה כי חלקה בשוק הנדל"ן הרוסי הינו זניח.

<sup>83</sup> תאגיד המוחזק על ידי החברה בשיעור של 44.5%, אלקטרה 50% ושותף נוסף 5.5%.

<sup>84</sup> כמפורט בביאור 8ב(2)ה) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

### הלוואות בעלים למימון רכישת הנכסים בתחום נדל"ן יזמי ברוסיה

להלן פרטים אודות הלוואות בעלים שהעמידה החברה ו/או שותפיה לחברות בנות וקשורות שלה, לצורך רכישה ומימון הנכס בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה:

| למימון הנכס | מעמיד הלוואה                                                         | מועד העמדת הלוואה                  | סכום מקורי (אלפי ש"ח)                   | ריבית שנתית   | ריבית אפקטיבית | תנאים עיקריים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | יתרת הלוואה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח) |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| קרקע ברוסיה | החברה <sup>85</sup>                                                  | ספטמבר 2007 עד דצמבר 2016 לשיעורין | כ-118,000 אלפי ש"ח (28,975 אלפי דולר)   | 9%            | 9%             | הלוואת הבעלים הינה בהיקף כולל של עד כ- 110 מיליון דולר (להלן: "הלוואת הבעלים") ביחס של 65% על ידי אלקטרה והשותף ו-35% על ידי פלנטוגראד בע"מ. הלוואת הבעלים תפרע באופן שבו ראשית, יוחזר לאלקטרה ולשותף חלקם העודף בהלוואות הבעלים ורק לאחר מכן תפרע יתרת הלוואות הבעלים בחלקים שווים לשותפה ולפלנטוגראד בע"מ. הלוואות לא נקבע מועד פירעון. יצוין כי נכון למועד זה נוצלו מלוא הלוואות הבעלים והועמדו הלוואות נוספות הכלולות ביתרה שלהלן. | 22,142                                          |
|             | חברה זרה אשר למיטב ידיעת החברה הינה בשליטת אלקטרה השקעות (1998) בע"מ |                                    | כ-155,367 אלפי ש"ח (37,275 אלפי דולר)   | 9%            | 9%             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 29,112                                          |
|             | אלקטרה השקעות (1998) בע"מ                                            |                                    | כ-121,800 אלפי ש"ח (30,000 מיליון דולר) | Libor + 4.25% | ---            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ---                                             |
|             | המשקיע <sup>86</sup>                                                 |                                    | כ-29,600 אלפי ש"ח (7,250 אלפי דולר)     | 9%            | 9%             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 6,049 (*)                                       |

\* ההלוואות הרובליות מוצגות בעלות מופחתת, לעניין העמדת הלוואות בשווי הוגן בהתאם להוראות תקן בינלאומי 9 IFRS. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 ב(ד) של הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

### סיכונים סביבתיים ודרכי ניהול

ככל שעסקת התמורות תבוטל ביחס לגושים 3-8 בגין אי קבלת האישורים הדרושים, כי אז להערכת החברה תהיה למורגל הרוסית חשיפה מהותית ולהערכת החברה יכול ויהיה לכך השפעה מהותית מאוד על שווי הקרקע ברוסיה כאשר נכון למועד פרסום דוח זה אין ביכולת החברה להעריך את ההשפעה האמורה. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 8 ב(ד) לדוחות הכספים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

<sup>85</sup> הלוואה הועמדה במקור על ידי חברת פלנטוגרד בע"מ (89%) כשמקור הכספים היו הלוואות מהחברה ומהמשקיע לפלנטוגראד. נכון למועד הדוח ההלוואות הומחו למעמדי הלוואה כמפורט בטבלה וזאת לאור שינוי המבנה בהחזקות באופן שהחברה, השותף ואלקטרה מחזיקות במישרין במורגל הרוסית.

<sup>86</sup> מחזיק כ-5.5% בחברת מורגל הרוסיה.

יעדים ואסטרטגיה עסקית

בהתאם לאסטרטגיה של החברה (המפורטת בסעיף 20 להלן) לפיה החברה תפעל בתחום הנדל"ן רק בישראל, אין בכוונת החברה להרחיב את פעילותה ברוסיה. בהתאם לכך האסטרטגיה העסקית של החברה בתחום היא להמשיך ולקדם את עסקת התמורות לגבי הקרקע בסנט פטרסבורג בלבד.

גורמי סיכון

פעילותה של החברה ברוסיה חשופה, בין היתר, לגורמי הסיכון המפורטים להלן:

- א. אי יציבות פוליטית – ראה באור 8(4)(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.
- ב. חשיפה לשער הרובל – לשינויי בשער הרובל עלולה להיות השפעה על שווי הנכס המוחזק ברוסיה.
- ג. שינויי חקיקה העשויים להשפיע על המצב התכנוני בקרקע - זכויות הבניה הקיימות בקרקע עשויות להיות מושפעות הן מהליכי תכנון מפורט שיכולים להוביל להפחתה בזכויות הבניה, והן משינויי חקיקה ותקנות שהיו בשנים האחרונות ועלולים להשפיע גם על מתחם הפרויקט, על התכנון המפורט הקיים בקרקע (כאמור בסעיף 7.2.3 לעיל) ועל היקף זכויות הבניה שניתן יהיה לבנות בפועל. לפרטים נוספים ראה באור 8(4)(ד) לדוחותיה הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה |               |            |                                                   |
|------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------------------------|
| השפעה גדולה                              | השפעה בינונית | השפעה קטנה |                                                   |
|                                          | +             |            | אי יציבות פוליטית                                 |
|                                          | +             |            | חשיפה לרובל                                       |
|                                          | +             |            | עסקת המסגרת ואי קבלת אישורים בקשר עם עדכוני חקיקה |
|                                          | +             |            | שינוי חקיקה                                       |

לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון של החברה בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה ראה סעיף 21 להלן.



## תחום הקמת פרויקטים בישראל

נכון למועד זה, החברה פועלת בתחום הקמת פרויקטים בישראל באמצעות תאגידים מוחזקים לרבות באמצעות ICR שלה מספר פרויקטים יזמיים ופרויקטי התחדשות עירונית (בשלבים שונים) כמפורט בסעיף זה להלן.

להלן פרטים עיקריים אודות הפרויקטים של החברה וחברות בנות בתחום הקמת פרויקטים בישראל. יודגש, כי האמור בטבלאות שלהלן כפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד שלאחר סעיף 8.9ב' להלן.

### פרויקטים בהקמה:

| שם הפרויקט <sup>87</sup>                                           | מיקום   | חלק החברה האפקטיבי בפרויקט | חלק החברה בשליטה בפרויקט | תיאור                                       | עלות בדוחות הכספיים ליום <sup>88</sup> | שיעור ביצוע ליום 31.12.25 | סה"כ יחידות לשייווק    | סה"כ שנמכרו למועד הדוח | סה"כ משרדים/מסחר לשייווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי | מחיר מכירה ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) | סה"כ הכנסות צפויות <sup>89</sup> (100%) | סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט <sup>90</sup> (100%) | אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) | הון עצמי שהושקע במלואו (100%) | סה"כ עודפים (חלק החברה) | מועד סיום בניה צפוי |
|--------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------|
| פרויקט Rainbow (מתחם שדה דב) (פרויקט מהותי מאוד) <sup>91</sup>     | תל אביב | 100%                       | 100%                     | פרויקט מגורים ומסחר                         | 1,582,182 <sup>92</sup>                | 6.93%                     | 459                    | 270                    | ---                                             | 71.2                             | 3,297,740 <sup>93</sup>                 | 468,973 <sup>94</sup>                              | 20%                           | 639,202                                        | 439,125 <sup>95</sup>         | 891,406                 | 2030                |
| פרויקט מידטאון ירושלים – זכויות מגורים לשייווק (פרויקט מהותי מאוד) | ירושלים | 73%                        | 100%                     | פרויקט בעירוב שימושים, מגורים, מסחר ומשרדים | 727,512 <sup>96</sup>                  | 7.1%                      | 695 יח"ד <sup>97</sup> | 258                    | ---                                             | 60.7                             | 2,639,639 <sup>98</sup>                 | 788,626 <sup>99</sup>                              | 30%                           | 564,381                                        | 158,873                       | 513,292                 | 2030                |

<sup>87</sup> בפרויקטים של ICR רכיב המימון המשמעותי הופחת מההכנסות.

<sup>88</sup> העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנכס בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (כוללה – אקוויטי, פעילות משותפת – איחוד יחסי ואיחוד). כמו כן, פרויקטים של ICR מוצגים על פי אופן הצגתם בדוחות הכספיים של ICR.

<sup>89</sup> ההכנסות אינן כוללת הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלים בפרויקטים של התחדשות עירונית והכנסות משכירות שטחי המסחר.

<sup>90</sup> הרווח הגולמי המוצג כולל את ההכנסות בגין מכירת המלאי ובניכוי רכיב מימון משמעותי (כהגדרתו בעמדת סגל חשבונאית 11-5 של רשות לניירות ערך).

<sup>91</sup> שטחי המסחר אינם מיועדים למכירה ומסווגים כנכס נדל"ן מניב. לפרטים נוספים ראה טבלה בסעיף 9 להלן.

<sup>92</sup> לא כולל הון אשראי לא ספציפי בגין אג"ח.

<sup>93</sup> לא כולל רכיב מימון משמעותי.

<sup>94</sup> לא כולל רכיב מימון משמעותי.

<sup>95</sup> הון עצמי נטו לאחר משיכת הון עצמי עודף.

<sup>96</sup> בגין חלק המגורים בלבד. מובהר כי הנתונים לעיל אינם כוללים את חלק המשרדים המיועד למכירה.

<sup>97</sup> לאור טיוב תכנון הדירות ושיווקן, עודכן מספר היחידות לשיווק ל - 695 דירות (חלק 800), ללא שינוי בשטחים לשיווק. עם התקדמות התכנון, ייתכנו שינויים נוספים במספר היחידות לשיווק, ללא שינוי בשטחים לשיווק. לפרטים אודות זכויות החברה בשטחים לתעסוקה, מלונאות ויחידות דיור להשכרה – ראה בפרק נדל"ן להשקעה – סעיף 9 להלן.

<sup>98</sup> לא כולל רכיב מימון משמעותי.

<sup>99</sup> לא כולל רכיב מימון משמעותי.

| שם הפרויקט <sup>87</sup>                                              | מיקום    | חלק החברה האפקטיבי בפרויקט | חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט | תיאור                                          | עלות בדוחות הכספיים ליום <sup>88</sup> 31.12.25 | שיעור ביצוע ליום 31.12.25 | סה"כ יחידות לשיווק | סה"כ שנמכרו למועד הדוח | סה"כ משרדים/מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יומי | מכירה ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) | סה"כ הכנסות צפויות <sup>89</sup> (100%) | סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט <sup>90</sup> (100%) | אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) | הון עצמי שהושקע במלואו (100%) | סה"כ עודפים (חלק החברה) | מועד סיום בניה צפוי |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------|
| פרויקט מידטאון ירושלים – זכויות משרדים (פרויקט מהותי מאוד)            | ירושלים  | 73%                        | 100%                            | פרויקט בעירוב שימושים מגורים, מסחר ומשרדים     | 193,034                                         | 2.25%                     | ---                | 4,052 מ"ר              | 44,607                                         | 21.9                        | <sup>100</sup> 976,343                  | <sup>101</sup> 303,849                             | 31%                           | 221,133                                        |                               |                         | 2030                |
| פרויקט SHE זכויות למגורים (פרויקט מהותי מאוד)                         | תל אביב  | 81%                        | 81%                             | פרויקט בעירוב שימושים למגורים, תעסוקה ומסחר    | 421,454                                         | 1.2% (הנדסי)              | 102                | 4                      | <sup>102</sup> 166                             | 118.6                       | 1,136,966                               | 321,052                                            | 28%                           | 260,052                                        | 110,777                       | 243,240                 | 2032                |
| ורטיקל סיטי (זכויות משרדים לשיווק) <sup>103</sup> (פרויקט מהותי מאוד) | רמת גן   | 56%                        | 56%                             | פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר | 724,497                                         | 5.3% (הנדסי)              | ---                | 26,559 מ"ר             | <sup>104</sup> 73,252                          | 27.4                        | <sup>105</sup> 2,050,515                | <sup>106</sup> 534,555                             | 26%                           | 298,816                                        | 488,503                       | 354,602                 | 2031                |
| לב בבלי                                                               | תל אביב  | <sup>107</sup> 50%         | 50%                             | <sup>243</sup> יח"ד (כ-138 יח"ד לשיווק)        | 172,864                                         | 0% (הנדסי)                | 138                | 17                     | ---                                            | 63.6                        | <sup>108</sup> 822,852                  | <sup>109</sup> 133,948                             | 16%                           | 66,974                                         | 94,044                        | 84,613                  | 2029                |
| הסתדרות (Air)                                                         | גבעתיים  | 42.50%                     | 42.50%                          | פינוי בינוי, מגורים ומסחר                      | 501,241                                         | 9.40%                     | 216                | 154                    | ---                                            | 35.3                        | 951,898                                 | 320,436                                            | 34%                           | 126,540                                        | 8,326                         | 92,256                  | 2029                |
| פארק צפון שלב א' (נווה גן)                                            | רמת שרון | 21.25%                     | 21.25%                          | פרויקט מגורים ומסחר                            | 179,879                                         | 67.78%                    | 299                | 264                    | ---                                            | 46.6                        | 679,798                                 | 122,685                                            | 18%                           | 28,425                                         | 65,141                        | <sup>110</sup> 56,987   | 2027                |

<sup>100</sup> לא כולל רכיב מימון משמעותי.

<sup>101</sup> לא כולל רכיב מימון משמעותי.

<sup>102</sup> יתרת זכויות החברה בנכס (23,517 מ"ר תעסוקה ומסחר ו-2,661 מ"ר שטחי ציבורי) מופיעים בדוחות החברה כנכס מניב ופירוט לגביהן ניתן בסעיף 9 להלן.

<sup>103</sup> הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים אך ורק לזכויות המשרדים המסווגים כמלאי מקרקעין. לפרטים נוספים אודות הפרויקט בכללותו ראה סעיף 9.11.2 להלן.

<sup>104</sup> בניכוי קומבינציה.

<sup>105</sup> לא כולל רכיב מימון משמעותי.

<sup>106</sup> לא כולל רכיב מימון משמעותי.

<sup>107</sup> החברה וב.ס.ר מחזיקות 81.77% מהפרויקט. הנתונים לעיל מציגים רק את זכויות החברה וב.ס.ר.

<sup>108</sup> לא כולל רכיב מימון משמעותי.

<sup>109</sup> לא כולל רכיב מימון משמעותי.

<sup>110</sup> בפארק צפון שלב א' מגרש 27, מגרש 28, מגרש 30 העודפים של הפרויקט משועבדים לגוף מוסדי, אשר סך ההלוואה ממנו ל-ICR לתאריך הדוח על המצב הכספי עומדת על כ-141 מיליון ש"ח.

| שם הפרויקט <sup>87</sup>       | מיקום    | חלק החברה האפקטיבי בפרויקט | חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט | תיאור               | עלות הכספיים ליום <sup>88</sup> | שיעור ביצוע ליום <sup>89</sup> | סה"כ יחידות שנמכרו לדוח | סה"כ משרדים/מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יומי | מחיר מכירה ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) | סה"כ הכנסות צפויות <sup>90</sup> (100%) | סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט <sup>91</sup> (100%) | אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) | הון עצמי הון עומדים (חלק החברה) (100%) | סה"כ עומדים (חלק החברה) | מועד סיום בניה צפוי |
|--------------------------------|----------|----------------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| מגרשים 28,30                   |          |                            |                                 |                     |                                 |                                |                         |                                                |                                  |                                         |                                                    |                               |                                                |                                        |                         |                     |
| פארק צפון שלב א' (נווה גרש 27) | רמת שרון | 31.88%                     | 31.88%                          | פרויקט ומסחר מגורים | 316,397                         | 27.96%                         | 127                     | ---                                            | 47.4                             | 623,013                                 | 59,190                                             | 10%                           | 21,388                                         | 114,153                                | 56,207 <sup>111</sup>   | 2027                |
| פארק צפון שלב ב' (איב) 24-26   | רמת שרון | 21.25%                     | 21.25%                          | פרויקט ומסחר מגורים | 512,531                         | 25.20%                         | 331                     | ---                                            | 43.6                             | 848,601                                 | 71,302                                             | 8%                            | 28,570                                         | 155,700                                | 77,375                  | 2028                |

## פרויקטים בתכנון<sup>113</sup>

| שם הפרויקט <sup>114</sup>       | מיקום   | שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט | חלק החברה האפקטיבי בפרויקט | חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט | תיאור                                                                                                  | עלות הכספיים ליום <sup>116</sup> | סה"כ יחידות שנמכרו לדוח | סה"כ משרדים/מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יומי (מ"ר) | סה"כ יחידות שנמכרו לדוח | סה"כ הכנסות צפויות <sup>117</sup> (100%) | סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט <sup>118</sup> (100%) | אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) | הון עצמי הון עומדים (חלק החברה) (100%) | סה"כ עומדים (חלק החברה) | מועד תחילת בניה צפוי | מועד סיום בניה צפוי |
|---------------------------------|---------|----------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|
| פרויקט People קרמינצקי, תל אביב | תל אביב | 2025                                   | 100% בזכויות המגורים       | 100%                            | 302 יח"ד, 2- אלפי מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה בחיקף של 60- אלף מ"ר כולל שטחי מסחר בקומת הקרקע <sup>119</sup> | 333,928                          | ---                     | ל.ר                                                  | 302                     | 1,418,983                                | 375,033                                             | 26%                           | 375,033                                        | 111,003                                | 311,482                 | 2027                 | 2033                |
| דובנוב <sup>120</sup>           | תל-אביב | 2024                                   | 80%                        | 100%                            | 133 יח"ד <sup>120</sup>                                                                                | 387,677                          | ---                     | ל.ר                                                  | 133 יח"ד                | 1,142,174                                | 325,844                                             | 29%                           | 260,675                                        | 158,375                                | 267,963                 | 2027                 | 2032                |

<sup>111</sup> בפארק צפון שלב א' מגרש 27, מגרש 28, מגרש 30 העומדים של הפרויקט משועבדים לגוף מוסדי, אשר סך ההלוואה ממנו ל-ICR לתאריך הדוח על המצב הכספי עומדת על כ-141 מיליון ש"ח.

<sup>112</sup> בפרויקט EVE ישנן 11 יח"ד מותנות בקבלת היתר בניה במגרש 25.

<sup>113</sup> לא כולל פרויקטי התחדשות עירונית אשר שיווקם טרם החל לגביהם ניתן פירוט בטבלה שלהלן.

<sup>114</sup> בפרויקטים אדמית (JASMIN), תל השומר (SERENITY), הנטקה (PASTORAL) וברודצקי לא כלולים הכנסות בגין מתן שירותי בניה לבעלים.

<sup>115</sup> בחלק מן ההסכמים בפרויקטים השונים בהם טרם התקבל היתר בנייה, הסכמי המכר קיימת לצדדים זכות ביטול באם לא יתקבל ההיתר. בפרק זמן הקבוע בהסכם.

<sup>116</sup> העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנכס בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (כולל – אקוויטי, פעילות משותפת – איחוד יחסי ואיחוד). כמו כן, פרויקטים של ICR מוצגים על פי אופן הצגתם בדוחות הכספיים של ICR.

<sup>117</sup> הנתונים אינם כוללים את שטחי המסחר אשר אינם מיועדים למכירה ומסווגים כנדל"ן להשקעה, למעט פרויקט Pastoral בו טרם בוצע הפיצול. ICR מבצעת את הפיצול במועד ההכרה לראשונה בקרקע.

<sup>118</sup> בהתאם להסכמות בין החברה לבין צ'ק פוינט, זכויות המגורים תהיינה בבעלות החברה ואילו זכויות התעסוקה תהיינה בבעלות של צ'ק פוינט. לפרטים ראה ביאור 15 כה. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המוצגים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

<sup>119</sup> יתרת זכויות החברה בנכס מופיעה בדוחות החברה כנכס מניב ופירוט לגביה ניתן בסעיף 9 להלן.

<sup>120</sup> לאור טיוב תכנון הדירות, עודכן מספר היחידות לשיווק ל-133 דירות (חלק 170), ללא שינוי בשטחים לשיווק. עם התקדמות התכנון, ייתכנו שינויים נוספים במספר היחידות לשיווק, ללא שינוי בשטחים לשיווק.

| שם הפרויקט <sup>115114</sup> | מיקום     | שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט | חלק החברה האפקטיבי בפרויקט | חלק החברה בשליטה בחברות בפרויקט | תיאור                     | עלות בדוחות הכספיים ליום <sup>116</sup> 31.12.25 | סה"כ יחידות לשייווק | סה"כ יחידות /מ"ר משרדים /מ"ר משרדים שנמכרו למועד הדוח | סה"כ הכנסות צפויות <sup>117</sup> (100%) | סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) | אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר החברה (האפקטיבי) | הון עצמי שהושקע (100%) | הון עצמי שטרם הושקע (100%) | סה"כ עודפים (חלק החברה) | מועד תחילת בנייה צפוי | מועד סיום בנייה צפוי |
|------------------------------|-----------|----------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| בית הנערה המתחם הנוסף        | הוד השרון | 2021                                   | 50%                        | 50%                             | 539 יח"ד                  | 452,650                                          | ---                 | ל.ר                                                   | 2,411,832                                | 657,845                              | 27%                           | 328,922                                    | 59,094                 | טרם נקבע                   | 371,679                 | טרם נקבע              | טרם נקבע             |
| בית הנערה                    | הוד השרון | 2022                                   | 50%                        | 50%                             | 94 יח"ד                   |                                                  | ---                 | ל.ר                                                   | 532,902                                  | 127,311                              | 24%                           | 63,655                                     | 10,306                 | טרם נקבע                   | 81,492                  | 2026                  | 2030                 |
| תל השומר (SERENITY)          | רמת גן    | 2017                                   | 42.50%                     | 42.50%                          | פרויקט מגורים – 58 יח"ד   | 3,710                                            | ---                 | 13 יח"ד                                               | 126,010                                  | 18,902                               | 15%                           | 8,033                                      | 5,233                  | 11,584                     | 12,106                  | 2026                  | 2029                 |
| פסטורל (הנטקה), קרית יובל    | ירושלים   | פינוי בינוי                            | 42.50%                     | 42.50%                          | 425 יח"ד ו-1,210 מ"ר מסחר | 86,222                                           | 1,210               | 124 יח"ד                                              | 1,041,189                                | 220,149                              | 21%                           | 93,563                                     | 47,158                 | ---                        | 74,205                  | 2026                  | 2030                 |
| אידמיית (JASMIN)             | גבעתיים   | פינוי בינוי                            | 42.5%                      | 42.5%                           | פרויקט מגורים – 118 יח"ד  | 16,022                                           | ---                 | 12 יח"ד                                               | 368,163                                  | 63,610                               | 17%                           | 27,034                                     | 17,936                 | 31,515                     | 36,978                  | 2026                  | 2030                 |
| ברודצקי                      | תל אביב   | תמא 38/2                               | 42.5%                      | 42.5%                           | פרויקט מגורים – 166 יח"ד  | 7,284                                            | ---                 | ---                                                   | 413,770                                  | 79,922                               | 19%                           | 33,967                                     | 7,730                  | טרם נקבע                   | 26,761                  | 2026                  | 2029                 |
| מגרש 29 פארק צפון            | רמת השרון | 2021                                   | 21.25%                     | 21.25%                          | 79 יח"ד ו-211 מ"ר מסחר    | 97,241                                           | 211                 | ---                                                   | 207,887                                  | 31,611                               | 15%                           | 13,435                                     | 24,741                 | טרם נקבע                   | 15,105                  | 2026                  | 2029                 |

## עתודות קרקע:

| שם הפרויקט                                       | מיקום     | שנת התקשרות החברה לרכישת הפרויקט | חלק החברה האפקטיבי בפרויקט | חלק החברה בשליטה בחברות בפרויקט | תיאור                        | עלות בדוחות הכספיים ליום <sup>121</sup> 31.12.25 | זכויות נוכחיות          | זכויות צפויות (מצ"ב) מבוקש – מ"ר (לשייווק) | סה"כ הכנסות צפויות <sup>122</sup> (100%) | סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) | סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) | הון עצמי שהושקע (100%) | הון עצמי שטרם הושקע (100%) | סה"כ עודפים (חלק החברה) | מועד תחילת בנייה צפוי | מועד סיום בנייה צפוי |
|--------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| פארק צפון (נווה גן) – שלב ג' <sup>122</sup>      | רמת השרון | 2021                             | 42.5%                      | 42.5%                           | 256 יח"ד ו-820 מ"ר מסחר      | 713,691                                          | 256 יח"ד ו-820 מ"ר מסחר | 256 יח"ד ו-820 מ"ר מסחר                    | 1,320,616                                | 174,757                              | 74,272                                             | 278,947                | טרם נקבע                   | 126,673                 | 2027                  | 2030                 |
| פארק צפון, נווה גן, רמת השרון (שלב ב') – מגרש 23 | רמת השרון | 2021                             | 21.25%                     | 21.25%                          | 70 יח"ד                      | 97,307                                           | 70 יח"ד                 | 70 יח"ד                                    | 181,819                                  | 26,023                               | 11,060                                             | 41,418                 | טרם נקבע                   | 19,500                  | 2028                  | 2031                 |
| מתחם 12 (עסקת קומבינציה)                         | נתניה     | 2023                             | 42.5%                      | 42.5%                           | כ-200 יח"ד ושטחי ציבור       | 337                                              | כ-200 יח"ד ושטחי ציבור  | כ-200 יח"ד ושטחי ציבור                     | 339,426                                  | 62,167                               | 26,421                                             | 337                    | טרם נקבע                   | 13,814                  | 2027                  | 2031                 |
| הארי (עסקת קומבינציה)                            | נתניה     | 2023                             | 42.5%                      | 42.5%                           | 300 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה. | ---                                              | קרקע חקלאית             | 300 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה.               | 412,906                                  | 76,488                               | 32,507                                             | -                      | טרם נקבע                   | 16,925                  | טרם נקבע              | טרם נקבע             |

<sup>121</sup> העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצהרה של החברה בנכס בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (כלולה – אקוויטי, פעילות משותפת – איחוד יחסי ואיחוד). פרויקטים של ICR מוצגים על פי אופן הצגתם בדוחות הכספיים של ICR.

<sup>122</sup> הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR בפרויקט.

**פרויקטים אחרים עיקריים (התחדשות עירונית שלא הוחל בהם שיווק):**  
**פרויקטים מעל 67% חתימות**

| שם הפרויקט <sup>123</sup>       | סוג הפרויקט | חלק החברה האפקטיבי בפרויקט | חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט | סטטוס הסכמי של הפרויקט                               |                                     | מספר דירות קיימות | מספר דירות המיועדות למכירה                     | מחיר מכירה ממוצע למ"ר <sup>124</sup> | סה"כ רווח צפוי מהפרויקט (לא כולל עלויות בניה לטובת הבעלים) | סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) | סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) | הון עצמי שהושקע (100%) <sup>125</sup> | מועד תחילת בניה צפוי | מועד סיום בניה צפוי |
|---------------------------------|-------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------|
|                                 |             |                            |                                 | שיעור שיעור הדירורים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדירורים | שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט 126 |                   |                                                |                                      |                                                            |                                                    |                                                    |                                       |                      |                     |
| לוינסקי /לבנדה                  | פינוי בינוי | 45%                        | 45%                             | 68%                                                  | 67%                                 | 90                | 180                                            |                                      | טרם נקבע                                                   | טרם נקבע                                           | טרם נקבע                                           | טרם נקבע                              | טרם נקבע             | טרם נקבע            |
| מתחם הצופים, לוד                | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 92%                                                  | 67%                                 | 49                | 262 יח"ד ו- 1,195 מ"ר מסחר                     | 21,588                               | 618,460                                                    | 105,306                                            | 44,755                                             | 6,707                                 | 30,305               | 2031                |
| מתחם דיזינגוף – המייסדים, נתניה | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 96%                                                  | 67%                                 | 67                | 129 יח"ד ו- 528 מ"ר מסחר                       | 26,393                               | 424,645                                                    | 73,606                                             | 31,283                                             | 4,227                                 | 22,163               | 2031                |
| מתחם גאפנוב, אשדוד              | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 90%                                                  | 67%                                 | 168               | 588 יח"ד ו- 4,288 מ"ר מסחר                     | 23,488                               | 1,370,979                                                  | 225,909                                            | 96,011                                             | 978                                   | 60,976               | 2033                |
| רוטשילד בת ים <sup>127</sup>    | פינוי בינוי | 21.25%                     | 21.25%                          | 99%                                                  | 67%                                 | 163               | 395 יח"ד, 5,650 מ"ר מסחר ו- 10,000 מ"ר מלונאות | 32,097                               | 741,390                                                    | 136,758                                            | 58,122                                             | 15,486                                | 45,791               | 2031                |
| יצחק שדה - קטמנים, ירושלים      | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 99%                                                  | 67%                                 | 150               | 329 יח"ד ו- 666 מ"ר מסחר                       | 31,672                               | 1,156,512                                                  | 251,411                                            | 106,849                                            | 11,454                                | 82,889               | 2031                |
| בר כוכבא 86, הרצליה             | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 73%                                                  | 67%                                 | 30                | 50 יח"ד ו- 125 מ"ר מסחר                        | 34,050                               | 176,571                                                    | 41,050                                             | 17,446                                             | 956                                   | 13,498               | 2031                |
| רבי עקיבא (גורדון), הרצליה      | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 88%                                                  | 67%                                 | 56                | 114 יח"ד                                       | 33,860                               | 349,542                                                    | 68,996                                             | 29,323                                             | 1,018                                 | 20,919               | 2031                |
| קוקיס, בת-ים                    | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 98%                                                  | 67%                                 | 61                | 114 יח"ד ו- 520 מ"ר מסחר                       | 28,891                               | 371,807                                                    | 67,599                                             | 28,730                                             | 1,356                                 | 19,804               | 2033                |
| כצלסון, יהוד                    | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 90%                                                  | 67%                                 | 272               | 646 יח"ד ו- 1,300 מ"ר מסחר                     | 25,755                               | 1,749,063                                                  | 253,297                                            | 107,651                                            | 4,671                                 | 67,662               | 2032                |

<sup>123</sup> המידע הכספי כולל גם שטחי מסחר.

<sup>124</sup> המחיר הממוצע למ"ר הוא לשטח פדלת.

<sup>125</sup> טרם נקבע על ידי ICR מאחר ומדובר במידע שאינו בשליטת ICR אלא על פי דרישת הגופים המממנים. ההון העצמי שיושקע ייקבע בסמוך לחתימה על הסכמי הליווי.

<sup>126</sup> יודגש, כי לעניין פרויקטי פינוי בינוי הרוב נדרש לשם נקיטת הליכים כנגד בעלי דירות שמסרבים לחתום על ההסכם, הינו בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמשיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. "מקבץ לפינוי בינוי" או "מקבץ" משמעותו: בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תוכנית מפורטת. לעניין פרויקטי תמ"א הרוב הנדרש הינו של 66.67% מהדירות והרכוש המשותף בבניין.

<sup>127</sup> פרויקט של ICR בשותפות עם צד ג', חלק ICR בפרויקט 50%.

| שם הפרויקט <sup>123</sup> | סוג הפרויקט | חלק החברה האפקטיבי בפרויקט | חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט | סטטוס הסכמי של הפרויקט                       |                                     | מספר דירות קיימות | מספר דירות המיועדות למכירה         | מחיר מכירה ממוצע למ"ר <sup>124</sup> | סה"כ הכנסות צפויות (לא כולל עלויות בניה לטובת הבעלים) | סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) | סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) | הון עצמי שהושקע (100%) <sup>125</sup> | סה"כ עודפים (חלק החברה) | מועד תחילת בניה צפוי | מועד סיום בניה צפוי |
|---------------------------|-------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|
|                           |             |                            |                                 | שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים | שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט 126 |                   |                                    |                                      |                                                       |                                                    |                                                    |                                       |                         |                      |                     |
| אבא הלל רש"י, רמת גן      | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 87%                                          | 67%                                 | 83                | 128 יח"ד ו- 370 מ"ר מסחר           | 34,847                               | 506,304                                               | 78,212                                             | 33,240                                             | 3,211                                 | 21,420                  | 2028                 | 2032                |
| סולומון, נתניה            | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 88%                                          | 67%                                 | 112               | 213 יח"ד ו 484 מ"ר מסחר –          | 27,125                               | 707,834                                               | 114,257                                            | 48,559                                             | 1,153                                 | 30,704                  | 2029                 | 2033                |
| סומקן, תל אביב            | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 73%                                          | 67%                                 | 168               | 292 יח"ד ו 5,481 מ"ר מסחר –        | 30,884                               | 850,928                                               | 165,220                                            | 70,218                                             | 707                                   | 48,958                  | 2029                 | 2033                |
| פרוג, רמת גן              | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 78%                                          | 67%                                 | 167               | 254 יח"ד                           | 38,119                               | 887,339                                               | 150,845                                            | 64,109                                             | 1,513                                 | 41,889                  | 2030                 | 2034                |
| פנינת איילון, תל אביב     | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 74%                                          | 67%                                 | 125               | 68 יח"ד ו- 26,510 מ"ר מסחר ומשרדים | 44,371                               | 798,533                                               | 217,560                                            | 92,463                                             | 1,132                                 | 73,818                  | 2030                 | 2034                |
| מעונות שרה, הרצליה        | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 75%                                          | 67%                                 | 186               | 401 יח"ד ו 1,078 מ"ר מסחר –        | 36,186                               | 1,337,632                                             | 251,289                                            | 106,798                                            | 1,915                                 | 73,570                  | 2029                 | 2033                |
| הראה-נגבה, רמת גן         | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 78%                                          | 67%                                 | 111               | 158 יח"ד ו 191 מ"ר מסחר –          | 32,822                               | 519,237                                               | 73,272                                             | 31,140                                             | 408                                   | 17,670                  | 2030                 | 2034                |
| חיפה, סטרומה (שלב א')     | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 79%                                          | 67%                                 | 204               | 640 יח"ד ו 255 מ"ר מסחר –          | 19,617                               | 1,428,523                                             | 223,815                                            | 95,121                                             | 3,261                                 | 62,526                  | 2029                 | 2033                |
| חיפה, סטרומה (שלב ב')     | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 74%                                          | 67%                                 | 193               | 664 יח"ד ו- 1,195 מ"ר מסחר         | 21,072                               | 1,525,773                                             | 255,358                                            | 108,527                                            | 0                                     | 72,521                  | 2029                 | 2033                |
| חיפה, סטרומה (שלב ג')     | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 74%                                          | 67%                                 | 160               | 500 יח"ד ו- 1,460 מ"ר מסחר         | 22,264                               | 1,250,429                                             | 236,181                                            | 100,377                                            | 0                                     | 71,345                  | 2029                 | 2033                |
| דרך ההגנה, תל אביב        | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 67%                                          | 67%                                 | 128               | 218 יח"ד ו- 500 מ"ר מסחר           | 31,170                               | 642,863                                               | 137,936                                            | 58,623                                             | 749                                   | 42,885                  | 2030                 | 2034                |
| חורד א', אור יהודה        | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 72%                                          | 67%                                 | 88                | 262 יח"ד                           | 24,514                               | 730,831                                               | 138,624                                            | 58,915                                             | 195                                   | 40,423                  | 2029                 | 2033                |
| רבי עקיבא, חולון          | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 71%                                          | 67%                                 | 157               | 341 יח"ד ו- 380 מ"ר מסחר           | 27,842                               | 1,006,900                                             | 163,506                                            | 69,490                                             | 984                                   | 43,829                  | 2028                 | 2032                |
| משמר הירדן, גבעתיים       | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 69%                                          | 67%                                 | 112               | 178 יח"ד                           | 42,060                               | 688,940                                               | 132,293                                            | 56,224                                             | 851                                   | 39,104                  | 2030                 | 2034                |
| הגיבור האלמוני, תל אביב   | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 68%                                          | 67%                                 | 80                | 100 יח"ד ו- 467 מ"ר מסחר           | 43,123                               | 320,949                                               | 31,170                                             | 13,247                                             | 0                                     | 4,564                   | 2030                 | 2034                |
| ששת הימים, נתניה          | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 71%                                          | 67%                                 | 102               | 207 יח"ד ו- 550 מ"ר מסחר           | 26,958                               | 599,699                                               | 103,291                                            | 43,899                                             | 0                                     | 28,471                  | 2030                 | 2034                |
| רוטשילד ראשון לציון       | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 67%                                          | 67%                                 | 317               | 625 יח"ד ו- 22,159 מ"ר מסחר        | 33,256                               | 2,137,905                                             | 380,795                                            | 161,838                                            | 0                                     | 111,793                 | 2032                 | 2036                |

**פרויקטים מתחת ל-67% חתימות :**

| שם הפרויקט <sup>128</sup>           | סוג הפרויקט | חלק החברה האפקטיבי בפרויקט | חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט | סטטוס הסכמי של הפרויקט                       |                                                | מספר דירות קיימות | מספר דירות המיועדות למכירה | מחיר מכירה למ"ר <sup>129</sup> | סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) | סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) | אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט | הון עצמי שהושקע (100%) | הון עצמי שטרם הושקע (100%) | מועד תחילת בניה צפוי | מועד סיום בניה צפוי |
|-------------------------------------|-------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------|
|                                     |             |                            |                                 | שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים | שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט <sup>130</sup> |                   |                            |                                |                                      |                                                    |                               |                        |                            |                      |                     |
| חורד ב', אור יהודה                  | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 51%                                          | 67%                                            | 88                | 262 יח"ד                   | 24,514                         | 732,044                              | 146,487                                            | 20%                           | 0                      | טרם נקבע                   | 2029                 | 2033                |
| אנצ'ו סירני, גבעתיים <sup>131</sup> | פינוי בינוי | 21.25%                     | 21.25%                          | 12%                                          | 67%                                            | 320               | 424 יח"ד ו-12,137 מ"ר מסחר | 39,275                         | 928,029                              | 187,356                                            | 20%                           | 0                      | טרם נקבע                   | 2031                 | 2035                |
| פנקס, תל-אביב                       | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 54%                                          | 67%                                            | 26                | 33 יח"ד                    | 59,998                         | 154,856                              | 33,738                                             | 22%                           | 6                      | טרם נקבע                   | 2029                 | 2031                |
| הר ציון/העמל, תל-אביב               | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 29%                                          | 67%                                            | 28                | 50 יח"ד ו-17,199 מ"ר מסחר  | 47,215                         | 593,358                              | 68,503                                             | 12%                           | 0                      | טרם נקבע                   | 2029                 | 2034                |
| פרחי אביב, תל-אביב                  | פינוי בינוי | 42.50%                     | 42.50%                          | 45%                                          | 67%                                            | 85                | 88 יח"ד                    | 47,650                         | 356,391                              | 46,784                                             | 13%                           | 0                      | טרם נקבע                   | 2030                 | 2034                |

<sup>128</sup> המידע הכספי כולל גם שטחי מסחר.

<sup>129</sup> המחיר הממוצע למ"ר הוא לשטח פלדה.

<sup>130</sup> יודגש, כי לעניין פרויקטי פינוי בינוי הרוב נדרש לשם נקיטת הליכים כנגד בעלי דירות שמסרבים לחתום על ההסכם, הינו בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. "מקבץ לפינוי בינוי" או "מקבץ" משמעותו: בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תוכנית מפורטת. לעניין פרויקטי תמ"א הרוב הנדרש הינו של 66.67% מהדירות והרכוש המשותף בבניין.

<sup>131</sup> פרויקט של ICR בשותפות עם צד ג', חלק ICR בפרויקט 50%.

**מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו**

8.1.1

מתכונת ההתקשרות בה פועלת החברה בתחום זה, הינה איתור פרויקטים שבמועד ההתקשרות הוערכו כבעלי פוטנציאל רווח גבוה. במקביל לרכישה החברה שילבה לעיתים משקיעים, טרם רכישת הקרקע (כגון מידטאון ירושלים, מגדל דובנוב וכדומה) ובכך הקטינה את סיכוני הפעילות של החברה.

במסגרת תחום פעילות זה, עוסקת הקבוצה (בין לבדה ובין ביחד עם שותפיה בפרויקטים השונים) ברכישת קרקעות, בייזום, תכנון, פיתוח, ובניה של פרויקטים למגורים, משרדים ומסחר על הקרקעות לרבות פרויקטים בעירוב שמושים שנרכשו ובשיווק ומכירה של שטחי מגורים, משרדים ומסחר בפרויקטים האמורים.

בנוסף, החברה, באמצעות ICR, פועלת בתחום ההתחדשות העירונית כאשר נכון למועד דוח זה, ל-ICR פרויקטים בשלבים שונים בתחום ההתחדשות העירונית כמפורט בסעיף 8.9 להלן.

בפרויקטים של החברה שילוב קבוצת המשקיעים נעשה על ידי החברה ומנהליה, שהינם בעלי השליטה בחברה (בעיקר הודות למוניטין, ניסיונם והיכרותם רבת השנים של ה"ה רוזן וטוכמאיר, בעלי השליטה, עם המשקיעים). המשקיעים (עליהם נמנית החברה) מתקשרים ביניהם בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי האחזקות בחברת הפרויקט. יצוין, כי בשנים האחרונות על משקיעי החברה בפרויקטים השונים נמנים גם גופים מוסדיים (לדוגמא פרויקט מידטאון ירושלים ופרויקט SHE) בין היתר ההסכם האמור קובע לרוב כי החברה תהיה המשווקת הבלעדית של הפרויקט הרלוונטי בתמורה לעמלות שיווק. ההסכם בין החברה לבין המשקיעים הינו לרוב דומה ועיקריו מפורטים בסעיף 6.1 (יא') לעיל.

מימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט נעשה על ידי החברה המחזיקה בפרויקט לרבות באמצעות מימון בנקאי, אשר תנאיו מסוכמים עם הגורם המממן על ידי חברת הפרויקט וההון העצמי הנדרש לחברת הפרויקט מועמד לה על ידי החברה ועל ידי המשקיעים, כאשר במרבית הפרויקטים של החברה שיש בהם משקיעים (כגון פרויקט SHE, פרויקט מגדל דובנוב) ההון העצמי שמועמד על ידי המשקיעים (שאינם החברה) הינו מימון עודף ביחס לחלקם היחסי בחברת הפרויקט.

התחום מתאפיין בתחרות ובפעילות של גורמים רבים, עליהם נמנות חברות ציבוריות, חברות פרטיות וכן קבוצות רכישה. התחרות באה לידי ביטוי הן בשלב היזמות ואיתור קרקעות לבניה והן בשלבים מתקדמים יותר של הפרויקט ושיווקו כאשר בשלב זה ישנה תחרות גם מול יזמים אחרים ומול היצע דירות יד שנייה.

פעילות בתחום הקמת פרויקטים בישראל כוללת בתוכה במספר שלבים אשר לעיתים שלובים זה בזה ומבוצעים על ידי היזם במקביל הכוללים: איתור קרקעות פוטנציאליות ורכישתן בהתאם לכדאיות הכלכלית הטמונה בהן וכן התקשרות עם גוף מממן לרכישת הקרקע; השבחת הקרקעות בדרך של שינוי יעוד הקרקע ליעוד הרלוונטי לפרויקט וכן קידום הליכים תכנוניים לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט על המקרקעין לרבות הגדלת היקף זכויות הבניה הקיימות על המקרקעין. לעניין זה יצוין כי לעיתים תהליכי התכנון ובעיקר שינוי יעוד הקרקע הינם תהליכים העשויים להימשך מספר שנים והכרוכים בתשומות ניהוליות רבות ובעלויות אשר לעיתים הינן לא מבוטלות; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לצורך הקמת הפרויקט לרבות התקשרות עם קבלן מבצע ראשי; התקשרות עם גוף מממן לליווי בניית הפרויקט; ושיווק היחידות ואו שטחים בפרויקט לרוכשים פוטנציאליים.

לפרטים נוספים אודות המצב המקור כלכלי בישראל ראה סעיף 5 לעיל.

**פינוי בינוי – כללי**

פרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים (לעיתים באזורים בדרוג סוציו אקונומי נמוך), שלעיתים כוללים גם יעודים נוספים, אשר נהרסים ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים לרבות בעירוב שימושים. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "**מנהל הרשות**"). פרויקט פינוי בינוי (וגם פרויקט עיבוי בינוי) יכול להתקיים באחד משני מסלולים, כמפורט בהוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו – 2016 (להלן: "**חוק הרשות הממשלתית**"):

האחד, הינו מסלול רשויות מקומיות – במסלול הרשויות המקומיות הכרזת המתחם תעשה לבקשת הרשות המקומית או מיוזמתו של מנהל הרשות בהסכמת הרשות המקומית וזאת בהינתן שבמתחם ישנו מספר מינימלי של יחידות לפינוי והריסה כקבוע בד"ן, כלומר 24 יחידות לפחות וכן מוצעת לגבי השטח תכנית (להלן:



**"תכנון ראשוני"** לפינוי לשם בינוי או לשם עיבוי הבנייה, שכולל לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם.

השני, **הינו מסלול לבקשת יזם** – לפי מסלול זה, מנהל הרשות מכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי לבקשת היזם בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר בתקנות בהתייעצות עם שר השיכון והבינוי. בדומה למסלול רשויות, גם במסלול זה נדרש מספר יחידות קיימות מינימלי, דהיינו 24 יחידות קיימות במתחם וכן קיים תכנון ראשוני כהגדרתו לעיל. הכרזה לפי פסקה זו תינתן רק לאחר התייעצות עם מנהל רשות המיסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים לפי פסקה זו. לעניין מסלול זה, יצוין שלפי הוראות סעיף 4 (ד) לחוק הרשות הממשלתית, מנהל הרשות רשאי להכריז על מתחם כפינוי בינוי, גם על שטח שיש בו 12 יחידות לפחות ובלבד שהן כלולות בתכנית לפינוי בינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות לפחות (להלן: **"השטח המתוכנן"**) ויראו כמתחם אחד את כל השטחים שהוכרו עליהם כמתחם פינוי ובינוי שהם חלק מהשטח המתוכנן.

במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים זכאים להקלות מס בהיטל השבחה בתנאים מסוימים.

כמו כן, במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים יהיו זכאים להטבות במס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס עד ליום התקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם; ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים והכל בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בדין ולרבות לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

במסגרת הפרויקט, הדיירים הקיימים זכאים, בתמורה למכירת מלוא זכויותיהם בקרקע, לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש שייבנה בפרויקט. לצורך הריסת הבניינים הקיימים ובניית הבניינים החדשים תחתם, הדיירים מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת ביצוע העבודות למעט בפרויקטים של בינוי-פינוי, שבמסגרתם הדיירים עוברים ישירות מדירתם הקיימת לבניין חדש שבנה היזם במתחם בסמוך לדירתם הקיימת. בפרויקטים של פינוי בינוי הדיירים זכאים לקבלת דמי שכירות למשך כל תקופת הבנייה, ממועד פינוי דירתם הקיימת ועד לקבלת הדירה החדשה.

הליך התקשרות עם בעלי זכויות בפרויקטים מסוג פינוי בינוי, לאור תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה, התשפ"ב-2022) (להלן: **"תקנות פינוי בינוי"**):

סעיף 1א (א) לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן: **"חוק פינוי בינוי"**), קובע כי לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה, עם בעל דירה בבית משותף יקיים היזם כינוס משותף לבעלי הדירות או ישתתף בכינוס כאמור ובמהלכו יציג את העסקה המוצעת על ידו והכל בהתאם להוראות הכלולות בחוק פינוי בינוי.

כמו כן מחייב סעיף 1א (ב) לחוק פינוי בינוי, כי לא יאוחר משבועיים לפני חתימת עסקה ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות מסמך המפרט את עיקרי ההצעה, אשר תוכנו וצורתו יכללו, לכל הפחות את העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטוחות שהוא מציע לבעלי הדירות וכן פרטים על אודות ניסיונו המקצועי (להלן: **"מסמך עיקרי ההצעה"**).

עוד מחויב היזם בהתאם להוראות סעיף 1ב (א) להודיע על חתימת עסקה ראשונה בבית המשותף לכל בעלי הדירות בבית המשותף וכן בהתאם להוראות סעיף 1ב (ב) למסור לבעל דירה שחתם עותק מקורי או נאמן למקור ממסמכי העסקה. התקנות מפרטות את ההוראות בנוגע לאופן ביצוע הכינוס וההודעה עליו, תוכנו של מסמך עיקרי ההצעה, צורתו ואופן מסירתו וכן על אופן מסירת הודעה על חתימת עסקה ראשונה וכן את התנאים בהם יועלו בעלי הדירות לבטל את העסקה עם היזם.

## הקלות בתחום המיסוי – הן ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית והן ביחס לפרויקטים יזמיים

1. "מס מטרו" – חוק ההסדרים קבע 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"<sup>132</sup>, 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 32% מההשבחה שישולם לאוצר המדינה. בסה"כ ישולם 72% מן ההשבחה. על אף האמור לעניין מימוש זכות במקרקעין מושבחים בדרך של קבלת היתר לבנייה, ישלם בעל המקרקעין מס השבחת מטרו בשיעור של 60% מההשבחה, ובלבד שהוגשה בקשה להיתר האמור עד ליום 31 בדצמבר 2030.
2. "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 הוועדה המקומית לאשר לשיעור של 50% חלף שיעור של 20%, וזאת גם על מקרקעין בבעלות פרטית<sup>133</sup>. 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"; (2) הוספת שימושי מגורים למגרש בייעוד תעסוקה או למסחר<sup>134</sup> בהיקף שלא יעלה על 100% מהשטח הכולל המותר לבניה, ובלבד שיחולו עליה הוראות התוספת השישית וכן הוראת סעיף 63 לחוק התכנון והבניה. סעיף 63 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.
3. היטל השבחה בתוכנית פינוי בינוי - ביום 1.5.2022 נקבע בחוק התכנון והבניה כי שיעור היטל ההשבחה שיחול בפרויקטים של פינוי בינוי יעמוד על 25%. עם זאת, ניתנה האפשרות לרשויות המקומיות לחלק את תחומי הישוב לאזורים ולקבוע שיעור היטל של (0%, או 25% או 50%), שיחול על פרויקטים שמקודמים בשטחה; וזאת לתקופה של חמש שנים. חלק מהרשויות קיבלו החלטה כאמור ואף החליטו על פטור מלא.

## תמ"א 38 – כללי

ביום 18 במאי 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (לעיל ולהלן: **"תמ"א 38"**) שנועדה לעודד חיזוקם של מבנים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.

תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין היתר באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הוספת זכויות בניה והכל בכפוף לקבלת כלל האישורים והיתר בניה מהוועדה המקומית. היזם קבל מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה ובתמורה נושאים היזמים בכלל עלויות הפרויקט והבנייה של דירות הדיירים החדשות לדיירים, על הצמדותיהן, וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים הקיימים.

לאחרונה הוחלט להביא לסיומה של תמ"א 38 ותחתיה לחוקק הסדרים חלופיים שיאפשרו ביצוע פרויקטי התחדשות בניינית.

נכון למועד דוח זה, ב-ICR הפרויקט המקודם לפי תמ"א 38 הוא פרויקט ברודצקי אשר בו התקבלה החלטת וועדה לאישור הפרויקט כאמור בסעיף 8.9 להלן ולהערכת החברה, מבנה המיסוי והיטלי ההשבחה לפרויקט זה יהיו בהתאם לתוכנית תמ"א 38/2 כפי שהם נכון למועד דוח זה.

<sup>132</sup> יקבעו בהתאם להוראות תמ"א 70 (תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב), אשר נכון למועד זה, אושרה על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבניה וממתינה לאישור הממשלה.

<sup>133</sup> 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.

<sup>134</sup> למעט בשטח מגרש שמותרים בו שימוש קרקע לתעשייה/תעשייה עתירת ידע או מלאכה.

- א. עסקת מזומן – עסקה בה החברה ו/או קבוצת רוכשים שאורגנה על ידי החברה רוכשת את הקרקע מבעלי הזכויות במקרקעין בתמורה לתשלום אשר משולם במועדים הנקבעים בהסכם המכר כנגד קבלת החזקה המשפטית והפיסית בקרקע (בכפוף לזכויות שוכרים בקרקע ככל שקיימים וכן לעיתים בכפוף לצורך פינוי פולשים הקיימים בקרקע) והמצאת אישורים ומסמכים בהתאם להסכם הרכישה.
- ב. עסקאות פינוי בינוי/תמ"א 38/התחדשות בניינית – כמפורט בסעיף 8.1.1 לעיל.
- ג. עסקת קומבינציה – עסקה בה הקבוצה מתקשרת עם בעלים של קרקע בהסכם לפיו בתמורה למכירת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין לקבוצה הבעלים יהיו זכאים לחלק מיחידות הדיור שיבנו בפרויקט על ידי הקבוצה וזאת בהתאם ליחס החלפה שנקבע בין הקבוצה לבין הבעלים.
- ד. מכרזים של רמ"י ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים – לעיתים הקבוצה (ושותפיה ככל שרלוונטי) משתתפת במכרזים לרכישת זכויות במקרקעין המפורסמים על ידי רשות מקרקעי ישראל (לעיל ולהלן: "**רמ"י**") ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים כאשר במכרזים הנ"ל על המציע המשתתף במכרז להגיש הצעה לרכישת הזכויות במקרקעין (לרוב חכירה כשמדובר בקרקעות של רמ"י ורשויות מקומיות או בעלות כשמדובר במכרזים של גופים פרטיים). במועד הגשת ההצעה נדרש המציע להפקיד ערבות (לרוב בגובה של 10% מסכום ההצעה במכרז או מסכום המינימום שנקבע במכרז) אשר תחולט ככל שהמציע יזכה במכרז ו/או תהווה פיצוי מוסכם ככל שהמציע, שהוכרז כזוכה, לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי המכרז. במכרזים הנ"ל לעיתים ישנו מחיר מינימום להגשת הצעה במכרז. ההצעה ניתנת על ידי המציע על פי שיקולים של המציע (כגון בדיקות שערך ביחס למקרקעין נשוא המכרז, הערכות פנימיות וכדומה). זכייה במכרזים כאמור יכולה להיות מותנית בהליך התמחרות ו/או על פי כללים אחרים שנקבעים במסגרת מסמכי המכרז.

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

הליכי תכנון ובנייה – הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבנייה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("**תב"ע**") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעוד המתאים. לאחר אישור התב"ע, היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ולאחר מכן לקבלת היתרי הבנייה. בהתאם לאמור, פועל היזם להכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**"), ביחס לפרויקטים בהם זה נדרש.

אישור תיקון לחוק המכר – ביום 30.6.2022 פורסם תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן ובהתאמה: "**התיקון**" ו- "**חוק המכר דירות**") אשר יחול לפי הוראותיו על חוזים שייחתמו ממועד 7.7.2022 (להלן: "**המועד הקובע**") הכולל שני נושאים עיקריים שיש בהם השפעה על החברה ועל עסקאות הנחתמות עם רוכשי דירות בקשר עם הגבלת הפרשי הצמדה המשולמים על ידי רוכשי יחידות לעד 40% ממחיר היחידה וצמצום נסיבות בהן החברה יכולה לטעון לעיכובים במסירה שאינם באחריותה.

כמו כן, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, 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) תשל"ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו-2006, תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38, החלטות ממשלה וכדומה.

### גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

- גורמי ההצלחה הקריטיים ביותר עבור פעילותה בהקמת פרויקטים בישראל הינם כדלקמן:
- (1) ההון האנושי והניסיון המצטבר של הפועלים מטעמה בתחום זה, ובראשם ה"ה רוזן וטוכמאיר (בעלי השליטה בחברה), להם ניסיון רב שנים בתחום זה והכרות מעמיקה עם שוק הנדל"ן בישראל.
  - (2) היכולת לאתר מקרקעין בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה ויכולת להתאים את פיתוח הפרויקטים לדרישות וציפיות השוק.

- (3) השגת מימון בנקאי לטובת פרויקטים בהם מעורבת החברה, לאור היקפם הכספי הגדול.
- (4) מערך השיווק של החברה והיכולת לשווק את הפרויקטים בטווחי זמן קצרים יחסית.
- (5) יכולתה של החברה לייצר הכנסות מדמי ניהול ועמלות שיווק על ידי העמדת שירותי ניהול ו/או שירותי שיווק בפרויקטים בהם היא מעורבת.
- (6) יכולתה של החברה לצרף משקיעים לפרויקטים בהם היא מעורבת ובכך להקטין את החשיפה של החברה לרבות את ההון העצמי הנדרש למימון הפרויקטים.

#### מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

8.1.5

לדעת החברה, איכויות אנושיות, ניסיון מצטבר, הון עצמי ויכולת לגייס הון ממקורות חיצוניים ומוניטין הינם מחסומי הכניסה העיקריים עבור כל התארגנות של צדדים שלישיים המעוניינים להיכנס לתחום הפעילות האמור בסעיף 8 זה או לתחום פעילות דומה לו. יחד עם זאת יצוין כי קיימים צדדים שלישיים רבים מאוד העוסקים בתחום פעילות זה.

להערכת החברה, מחסומי היציאה העיקריים בתחום פעילות זה הינם, תקופת הביצוע של פרויקטים והתחייבויות חוזיות כלפי בעלי זכויות בפרויקטים, רשויות ורוכשים או לחלופין התקופה שתידרש לצורך מכירת נכסי החברה לצדדים שלישיים, בתמורה נאותה, אשר יכנסו בנעילה לעניין ההתחייבויות האמורות.

#### מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

8.1.6

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבניה וכיו"ב. היקף הפרויקטים בהם מעורבת נכון למועד זה החברה אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. בנוסף, קרקעות פנויות, במיוחד באזורי הביקוש בהן פועלת החברה, הינן משאב מוגבל, דבר המגדיל את התחרותיות ביחס אליהן בין הגופים העוסקים בתחום.

#### תחרות מול פרויקטים סמוכים

קיימת תחרות נוספת – בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים המוקמים על ידי הקבוצה. יצוין, כי על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאלים, החברה עושה מאמצים לאיתור פרויקטים אטרקטיביים, הן מבחינת מיקומם וכדאיותם עבור לקוחותיה הפוטנציאליים והן בדרך של יצירת מיתוג נפרד וסטנדרט גבוה לפרויקטים של החברה ביחס לסביבתם. היתרון היחסי של החברה למול מתחריה הינו, בין היתר, גם המוניטין והניסיון הרב אותם צברו בתחום הנדל"ן החברה ובעלי השליטה בה - ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר.

#### אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

8.1.7

בהתאם לאופי הפרויקט החברה בוחרת האם להתקשר עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn-Key), החל מעבודות החפירה והדיפון, עבור לבניית שלד הבניין, מסירת היחידה לרוכשי יחידות הדירור וכלה בתום תקופות האחריות והבדק, או להפריד עבודות מסוימות מעבודות הקבלן הראשי לצורך בנייה יעילה יותר של הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.4.4. להלן.

#### מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

8.1.8

מדיניות רכישת נכסים של החברה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובערים המרכזיות, תוך מתן העדפה לנכסים עם פוטנציאל השבחה והיקפי בניה נרחבים לרבות פרויקטים בעירוב שימושים.

מימון רכישת הפרויקטים הינו לרוב מהון עצמי, צירוף שותפים (כמפורט בסעיף 6.1 א' לעיל) ומימון בנקאי. מימון הקמת הפרויקטים נעשה, כמקובל בתחום פעילות זה בשני שלבים. בשלב ראשון, נלקחת הלוואה לרכישת הקרקע כנגד שיעבוד הקרקע. בשלב שני, הכולל את ליווי הבניה (כולל מתן ערבויות חוק מכר לרוכשים) מקובל שתנאי סף להעמדת האשראי, מעבר להעמדת הון עצמי בשיעורים מקובלים, הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור בהיקף מסוים. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט (לרבות אפשרות החברה למשוך הון עצמי או עודפים קודם לסיום הפרויקט).

הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט, והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל

פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינו (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן) לרבות הוצאת ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 וכן בפרויקטים של התחדשות עירונית ערבויות לבעלי הדירות הקיימות – דבר המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים לגוף המממן, הקרקע, חשבון הפרויקט, הסכמי המכר ו/או הסכמי פינוי-בינוי 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 החברה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, אשר אינה מתוקנת ע"י החברה, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל.

בחלק מן הפרויקטים, כשלב ביניים עד כניסה לליווי מלא, חברת הפרויקט מתקשרת עם בנקים מקומיים על הסדר שוברים המאפשר לחברת הפרויקט הרלוונטית לקבל תשלומים מרוכשי יחידות העולים על 7% מסכום התמורה על פי הסכם המכר עוד קודם להתקשרות בהסכם לליווי הפרויקט, וכנגד תשלום באמצעות שוברים כאמור הרוכשים מקבלים ערבויות חוק מכר בהתאם לחוק (כך החברה פעלה בפרויקט מידטאון ירושלים וכן בפרויקט Rainbow (שדה דב) אשר נכון למועד פרסום הדוח כבר בליווי מלא וכן בפרויקט ורטיקל). התמורות המתקבלות מרוכשים כנגד תשלום השוברים, משמשות, בין היתר, לפירעון חלקי של האשראי שניטל על ידי חברת הפרויקט לטובת מימון רכישת הקרקע או לצורך תשלום בגין עבודות הבנייה המבוצעת בפרויקט.

#### הסכמים עם דיירים בפרויקט פינוי/תמ"א 38/2 או תוכניות שהוצאו מכוחה/חלופת שקד

8.1.9

במסגרת פרויקט פינוי בינוי, תמ"א 38/2 או תוכניות שהוצאו מכוחה וחלופת שקד היזם מתקשר עם כל אחד מבין בעלי הדירות בבניין בהסכם (להלן: **"בעל הדירה"**, **"הדירה הקיימת"** ו-**"הבניין הקיים"**, לפי העניין), לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שיקבעו בהסכם, היזם ירכוש מבעל הדירה את זכויותיו במקרקעין (כאשר בדר"כ בפרויקט מסוג תמ"א - מכר חלקי ובפרויקט מסוג פינוי בינוי - מכר מלא), ובתמורה לכך יהרוס היזם את הבניין הקיים ויבנה עבור בעל הדירה, דירה / יחידה חדשה בבניין חדש שיקים על גבי המקרקעין נשוא הבניין הקיים (להלן: **"הדירה החדשה"** ו-**"הבניין החדש"**, לפי העניין). כמו-כן, בתקופה שהחל ממועד מסירת החזקה בדירה הקיימת לזום בפועל ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה לבעל הדירה, היזם משלם סכום כספי השווה לשכ"ד חודשי של דירה דומה בשטח לדירה הקיימת. במסגרת ההסכמים נקבע כי כל אחד מבעלי הדירות יהיה אחראי באופן בלעדי להתחייבויותיו (ללא ערבות הדדית). יחד עם זאת, במקרה של הפרה של אחד מבעלי הדירות, לדוגמה אי פינוי דירתו, תקום לזום זכות להאריך את התקופה למילוי התחייבויותיו כלפי יתר בעלי הדירות עד למועד בו תתקן ההפרה הנ"ל.

**הסכם כאמור, על-פי רוב, כפוף לתנאים מתלים כדלקמן<sup>135</sup>:** (1) נחתם הסכם בין היזם לבין הבעלים של הרוב המינימלי הנדרש לפי החוק בהתאם לסוג הפרויקט לצורך הגשת תביעה לאכיפת ההסכם על המיעוט שלא חתם על ההסכם (להלן: **"הרוב המינימאלי"**) תוך פרק זמן מוגדר מראש, כאשר היזם מתחייב לנקוט בהליכים נגד "הדיירים הסרבנים" לרבות פניה בנושא למפקח על המקרקעין<sup>136</sup> והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם. יודגש כי על מנת להוציא את ההסכם אל הפועל, תידרש בסופו של דבר הסכמת כלל (100%) בעלי הדירות (לרבות באמצעות החלטה מחייבת של המפקח על המקרקעין (בפרויקט פינוי בינוי), לפי העניין); (2) הגשה ואישורה של תביעה חדשה וחלופת שקד) או בית המשפט המוסמך (בפרויקט פינוי בינוי), לפי העניין); (3) קבלת היתר בניה לפרויקט – תוך פרק זמן שנקבע מראש במקרה שנדרש אישורה לצורך ביצוע הפרויקט (3) קבלת היתר בניה לפרויקט

בהתאם לסעיף 11 לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו – 2006 (להלן: **"חוק פינוי בינוי"**), רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באסיפה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם יזם בעסקת פינוי ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף זה, אם התקיים אחד מאלה: (1) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; (2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 1א83 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. כמו כן, ביחס להסכמי תמ"א, על פי סעיף 35 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: **"חוק חיזוק בתים משותפים"**): (א) הוראות סעיף 11 לחוק פינוי ובינוי יחולו גם לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק, בשינויים המחויבים ובשינוי זה – במקום פסקאות (1) ו-(2) שבסעיף 11(א) לחוק האמור יקראו: (1) היזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, או עם הרוב המאפשר פניה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור; (2) לא נקלטה בקשה להיתר בניה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 145(א3) לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק.

לפי הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 או חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006.

(לעיתים מותנה בהסכם כי זכויות הבניה שיקבל היזם לא יפחתו מכמות מסוימת), תוך פרק זמן שנקבע מראש; (4) חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה תוך פרק זמן שנקבע מראש; (5) קבלת הסכמת הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות או שעבודים לטובת צדדים שלישיים על הדירות הקיימות להסרת המשכנתאות/השעבודים כנגד קבלת ערבות אוטונומית או בטוחה אחרת שתועמד להבטחת החוב לאותם הבנקים/צדדים שלישיים, על מנת להבטיח את זכויותיהם חלף המשכנתא/שעבוד, כאשר שווי בטוחה זו, ככל שתועמד לבנקים שלטובתם רשומה המשכנתא/צדדים שלישיים, יופחת מסך ערבות המכר, כהגדרתה (להלן). כמו כן, על פי רוב, מוקנית לחברה ברירת ביטול של ההסכם במקרה בו שיעור הרווחיות הצפוי מהפרויקט נמוך מזה שנקבע בהסכם.

יודגש, כי חלק מההסכמים כוללים רק חלק מהתנאים שצוינו. כן יודגש כי חלק מההסכמים מציינים כי אי התקיימות התנאים המתלים אין משמעה שההסכם פוקע מאליה באופן אוטומטי ואולם במקרה של אי התקיימות איזה מהם, עד למועד שנקבע לכך בהסכם, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים להסכם לבטל באמצעות משלוח הודעה למשנהו.

התחייבות למועדי ביצוע: ההסכם כולל התחייבות של היזם למועד תחילת וסיום העבודות לתכנון וביצוע וכן התחייבות לעמידה במועדי ביצוע אחרים שנקבעו בהסכם (כשעיכוב שנגרם, לדוג': מחמת כוח עליון או מהפרת ההסכם על ידי מי מבעלי הדירות) לא ייחשב איחור ולא יזכה את בעלי הדירות בכל סעד שהוא. מאידך, עיכוב לא "מוצדק" יזכה את בעלי הדירות במגוון סעדים, החל מפיצוי כספי ועד לזכות לבטל את ההסכם, כתלות במשך העיכוב). מנגד, ההסכם כולל התחייבות של בעלי הדירות לפנות את דירותיהם במועדים שנקבעו לכך ואם לא – יהיו חשופים לחבות בפיצויים ואף לביטול ההסכם על ידי היזם. כמו כן, לעיתים, כוללים ההסכמים גם מתן סמכויות ליזם לפעול לסילוק חובות של בעלי הדירות שלא עשו כן בעצמם, לצורך הסדרת חכירות ו/או סילוק עיקולים ושעבודים, באופן שיאפשר את שעבוד המקרקעין לטובת הגורם המממן, תוך מתן סמכויות ליזם לקזז תשלומים שבוצעו על ידו כאמור מהתשלומים או בטוחות שהוא צריך להעמיד לבעלי הדירות וכן לעיכוב מסירת הדירה החדשה ורישום משכנתה לטובת החברה ככל שמלוא החוב לחברה לא שולם.

ערבויות: בכפוף לכניסת ההסכם לתוקף, היזם נושא באחריות מלאה כלפי בעלי הדירות לביצוע ולטיב הקמת הבניין החדש<sup>137</sup>, ומתחייב להעמיד ערבויות לטובת בעלי הדירות בבניין הקיים כדלקמן: ערבות בתנאי חוק המכר (ולעיתים עם הרחבות, כגון הוספת עילות מימוש מעבר לקבוע בחוק) בשווי הדירה החדשה ("ערבות מכר"); ערבות להבטחת תשלום שכר דירה; ערבות טיב לתקופת הבדק, ערבות לתשלום מיסים החלים על-פי דין על הבעלים והיזם התחייב לשאת בהם לפי ההסכם; ובחלק מהמקרים גם ערבות לרישום צו בית משותף. לעיתים היזם מתחייב לשאת בחלק או בכל עלויות דמי הניהול של הבית המשותף לתקופה מוגבלת בתקופה שלאחר אכלוס הבניין החדש לבעלים אשר חוזרים לגור בבניין החדש.

העברת זכויות: לרוב היזם אינו רשאי להעביר את רוב זכויותיו בפרויקט וכן לעיתים ישנה התחייבות שלא תועבר השליטה בו עד לתום הפרויקט אלא בהסכמת בעלי הדירות או נציגות הבעלים. על אף האמור, בחלק מההסכמים הוכנסה הסתייגות ולפיה אין באמור בכדי לגרוע מזכות היזם לצרף שותפים ו/או משקיעים ו/או להעביר את זכויותיו לחברה אם או בת ובלבד שהדבר לא יגרע מהתחייבויות היזם על-פי ההסכם, ביחד ולחוד עם שותף/משקיע ו/או החברה הנעברת ו/או בכפוף למגבלת החזקה מינימאלית של היזם.

שדרוג/שנמוך דירות הבעלים: חלק מההסכמים כוללים זכות של בעלי הדירות הקיימות לשדרג את דירתם בתמורה לתשלום הפרשי השווי בין הדירות ו/או (בפרויקטים של פינוי בינוי), לשנמך את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי נמוך יותר ובמקרה כאמור זכאים הדיירים המשמכים לקבלת ערבות מכר שתכלול גם את תשלום דמי השנמוך, אשר ישולמו במועד מסירת דירות הבעלים החדשות לבעלי הדירות הקיימות. חלק מההסכמים כוללים גם זכות של בעלי הדירות הקיימות לרכוש דירה נוספת בפרויקט טרם מכירת דירות החברה לקהל הרחב.

התחייבויות נוספות: ההסכמים כוללים לרוב תניות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: התחייבות היזם לשאת בכלל עלויות הפרויקט, למעט עלויות שהוחרגו מפורשות בהסכם אך לרבות כלל תשלומי המיסים, לרבות מס שבח, מע"מ והיטל השבחה הנוגעים לפרויקט (כאשר לרוב הבעלים מתחייבים לעמוד בתנאי הפטורים ממס הקבועים בחוק וכן מתחייבים לאפשר כי היזם יהיה רשאי לעשות שימוש בכל הפטורים מתשלומי מיסים והיטלים להם זכאים בעלי הדירות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על מי מבעלי הדירות חיוב כספי); התחייבויות היזם בקשר לבניה, איכותה וביצועה הרציף, תוך עמידה בדרישות הדין; התחייבויות היזם לעריכת ביטוחים שהוסכמו (לרבות על ידי הקבלן הראשי); תנאים לפינוי הדירות הקיימות ולמכירת דירות חדשות על ידי היזם; מינוי נציגות מטעם בעלי הדירות והסדרת סמכויותיה והרוב בו היא

137 בדומה לפרויקט יזמי רגיל שבו היזם אחראי כלפי רוכשי הדירות. יצוין כי היזם דואג לקבל אחריות גב אל גב מקבלן הביצוע של הפרויקט.

נדרשת לקבל החלטותיה, לרבות בדבר ביטול ההסכם; השלמת הליך ביטול רישום הבית המשותף הקיים ורישום הבית המשותף החדש והשלמת עבודות הפיתוח בלוחות הזמנים שסוכמו; התחייבויות שונות של היזם לתיקון ליקויים ופגמים בתקופות האחריות והבדק; התחייבות היזם לשפות את בעלי הדירות בכפוף לתנאים שנקבעו לכך בהסכם; זכות הניתנת לבעלי הדירות למנות עו"ד, מפקח ושמאי אשר ילוו את העסקה מטעמם (ושבעלות שכרם יישא היזם); זכות למנות יועצים נוספים על חשבון היזם (כגון: יועץ ביטוח); התחייבות של היזם למתן פיצוי מוסכם מראש לדיירים במקרה של הפרות שנקבעו בהסכם (וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד להם על-פי דין) ובכלל זה מקרה של איחור במסירה אשר לעיתים תקנה זכות לחילוט ערבות המסירה ככל שתנאיה מאפשרים זאת. הוראות העוסקות במימון הפיננסי לפרויקט (באמצעות בנקים, חברות ביטוח וקרנות שונות) ובכלל זאת הסדרת הבטוחות לבעלי הדירות ולרוכשי דירות. כמו כן, חלק מההסכמים כוללים מנגנון של מתן תמורה נוספת לבעלים, במקרה ששיעור הרווחיות בפרויקט יעלה על שיעור רווחיות יזמי מקובל שנקבע בהסכם, והכל בהתאם למנגנון שנקבע לעניין זה בהסכמים.

## 8.1.10 חתימה על כתבי הרשמה ושיווק יחידות הדיור

### 8.1.10.1 כתבי הרשמה

הליך שיווק יחידות הדיור/משרדים בחברה מורכב משני שלבים – בשלב הראשון, לאחר שסוכמו הפרטים המסחריים עם הרוכש, חותם הרוכש על כתב הרשמה / כתב הצטרפות הכולל את עיקרי הפרטים המסחריים שסוכמו (פרטי היחידה, הצמדותיה, תמורה ופריסת התשלומים) וכן פרטים משפטיים כלליים ביחס לנכס. לצורך כניסתו לתוקף של כתב ההרשמה, על הרוכש להפקיד בחשבון הנאמנות של הפרויקט דמי הרשמה בסך של בין 50,000 ש"ח לבין 100,000 ש"ח (תלוי פרויקט) (להלן ובהתאמה: "**דמי הרשמה**" ו-"**כתב ההרשמה**"). בשלב השני ועל פי הוראות כתב ההרשמה, על הרוכש להשלים את רכישת הזכויות וחתימה על הסכם מכר מחייב בתוך כ-14-7 ימים ממועד חתימתו ותשלום דמי הרצינות ייזקף על חשבון התשלום הראשון על חשבון התמורה על פי הסכם המכר. עוד קובע כתב ההרשמה כי במידה והרוכש לא יחתום על הסכם מכר ויחליט שלא להשלים את העסקה, לא יושבו לו דמי ההרשמה והם יחולטו לטובת חברת הפרויקט. יצוין, כי לעתים, לבקשת הרוכש, החברה מאשרת כי דמי ההרשמה יושבו לרוכש במידה והרכישה לא תושלם בשל מחלוקות משפטיות הקשורות בהסכם המכר.

יצוין, כי בפרויקטים בהם החלה החברה בשיווק מוקדם טרם קבלת ההיתר, חלק מהסכמי המכר כפופים לקבלת היתר בניה ומקנים לצדדים זכות ביטול במידה ולא התקבל היתר בניה מלא בתקופה שנקבעה בהסכם המכר (לרוב כ-18-42 חודשים ממועד החתימה על הסכמי המכר). בהתאם להוראות חוק מכר הרוכשים מפקידים בחשבון הנאמנות של הפרויקט הרלוונטי עד 7% מסכום התמורה על פי הסכם המכר ורק לאחר הנפקת פנקס שוברים (בין בליווי מלא ובין בהסדר שוברים כאמור בסעיף 8.1.8 לעיל) החברה גובה מעל 7% בהתאם ללוח התשלומים שנקבע עם כל רוכש.

כמו כן יצוין כי לאור העובדה שהחברה משווקת יחידות טרם השלמת הליכי התכנון וטרם קבלת היתר בניה מלא, כוללים הסכמי המכר בפרויקטים הרלוונטיים מנגנונים לעדכון תמורת המכירה במקרה של שינוי בשטחי המכר בין התוכנית הראשונית לבין תוכנית המכר לאחר היתר, כאשר במקרה של שינוי מהותי (גידול ו/או קיטון) בשטח הדירה והמרפסת, ו/או ביטול חדר, תעמוד לצדדים זכות ביטול של הסכם המכר

### 8.1.10.2 שיווק יחידות בפרויקטים של החברה (ללא פרויקטים של ICR)

ביחס לתנאים המסחריים, לרוב החברה מוכרת ללקוחות יחידות דיור בתנאים מסחריים מקובלים ופריסת תשלומים לאורך חיי הפרויקט ולעיתים מעניקה ללקוחות פריסת תשלומים שונה (לדוגמה פריסת תשלומים בשיעור של 20%-80%<sup>138</sup> ו/או במקרים בודדים פטור מהצמדה).

היקף המכירות של החברה בפרויקט מידטאון ירושלים בתנאי תשלום מיטביים בשנת 2023, היה בשיעור של כ-83% מסך המכירות לאותה שנה ובהיקף כולל של כ-349 מיליון ש"ח בגין חוזים אלה, בשנת 2024 כ-30% בהיקף כולל של כ-93 מיליון ש"ח ושנת 2025 כ-17% בהיקף כולל של כ-89 מיליון ש"ח. מתוך סך החוזים שנחתמו בתנאי תשלום מיטביים שולם נכון למועד הדוח סך של כ-84 מיליון ש"ח.

138 כך מכירות מוקדמות שביצעה החברה בפרויקט מידטאון ירושלים (בשנת 2023), שם פריסת התשלומים עמדה על 20%-80% בחלק מהסכמי המכר.

בגין עסקאות בהן החברה העניקה הטבות מימון בדרך של תנאי תשלום מיטיבים כמתואר לעיל, החברה חישה השפעה של רכיב מימון משמעותי בסך של כ-52 מיליון ש"ח, אשר טופל חשבונאית בדוחותיה הכספיים של החברה כהקטנה בסעיף הכרה בהכנסה ממכירת דירות ומנגד רישום רכיב המימון בסעיף הכנסות מימון, בהתאם לשיעור השלמת הפרויקט, בסך של כ-3 מיליון ש"ח בשנת 2025.

היקף המכירות של החברה בפרויקט שדה דב בתנאי תשלום מיטיבים בשנת 2023, היה בשיעור של כ-24% מסך המכירות לאותה שנה ובהיקף כולל של כ-165 מיליון ש"ח בגין חוזים אלה, בשנת 2024 כ-17% בהיקף כולל של כ-147 מיליון ש"ח ובשנת 2025 כ-5% בהיקף כולל של כ-34 מיליון ש"ח. מתוך סך החוזים שנחתמו בתנאי תשלום מיטיבים שולם נכון למועד הדוח סך של כ-68 מיליון ש"ח.

בגין עסקאות בהן החברה העניקה הטבות מימון בדרך של תנאי תשלום מיטיבים כמתואר לעיל, החברה חישה השפעה של רכיב מימון משמעותי בסך של כ-40 מיליון ש"ח, אשר טופל חשבונאית בדוחותיה הכספיים של החברה כהקטנה בסעיף הכרה בהכנסה ממכירת דירות ומנגד רישום רכיב המימון בסעיף הכנסות מימון, בהתאם לשיעור השלמת הפרויקט, בסך של כ-2 מיליון ש"ח בשנת 2025.

בפרויקט People לא ניתנו תנאי תשלום מיטיבים בהיקפים משמעותיים ולכן ההשפעה הינה לא מהותית.

ביחס לתנאי התשלום המיטיבים, להערכת החברה החשיפה אינה מהותית אולם אין ביכולת החברה להעריך אם החשיפה תתממש והרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם, או אם לאו.

יצוין, כי בשנת הדוח בוטלו 9 הסכמי מכר בהיקף כספי כולל של כ-62.4 מיליון ש"ח (כולל מע"מ)<sup>139</sup>. לאחר תאריך הדוח ועד למועד פרסום דוח זה בוטלו 5 הסכמי מכר בהיקף כספי כולל של כ-22.7 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

### שיווק יח"ד בפרויקטים של ICR

8.1.10.3

על מנת לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן ובדומה לרוב חברות הנדל"ן במשק, מציעה ICR לרוכשים בשוק החופשי הטבות כגון פטור מהצמדת התמורה למדד וכן פריסה מיטיבה בהתקשרויותיה למכירת יחידות דיור ("מודלי שיווק").

בין היתר, בחלק מהתקשרויותיה מאפשרת ICR - (א) פריסת תשלומים ופטור מהצמדה - תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה ("חוזים גמישים"); ו/או (ב) הלוואות קבלן - תשלום על ידי הרוכש של 15%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום נוסף של 1,500 אלפי ש"ח בממוצע בהלוואת קבלן אותה נוטל הרוכש מהבנק בעוד ש- ICR נושאת בהחזר הריבית בגינה, ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה ("הלוואות קבלן").

בחוזים הגמישים ו/או בחוזים עם הלוואות קבלן, ההשלמה ל-90% התמורה נעשית עד 3-4 חודשים לפני מועד המסירה ו-10% הנותרים ישולמו לקראת מועד מסירת הדירה. ביחס להלוואות קבלן, למיטב ידיעת ICR, הגורם הבנקאי המעמיד לרוכש את הלוואת הקבלן, בוחן את יכולת ההחזר של הרוכש לא רק ביחס להלוואת קבלן אלא גם ביחס למשכנתא הצפויה להילקח במועד מסירת יח"ד. לפיכך, ביחס להלוואות קבלן אף שקיימת חשיפה מסוימת לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי ICR, להערכת ICR ולאור כך שהגורם הבנקאי בוחן את יכולת ההחזר של רוכשי יח"ד ולאור העובדה ש ICR קיבלה שיעור של עד כ-45% (כולל הלוואות קבלן) ממחיר הרכישה, חשיפה כאמור, ככל שתהיה, אינה צפויה להיות מהותית.

לא כולל דירות שבוטלו כנגד רכישה של דירה חלופית בפרויקט בהתאם להוראת ביצוע 20/97 של רשות המסים.



ביחס לחוזים הגמישים, להערכת ICR קיימת חשיפה מאחר ואין ביכולת ICR להעריך האם הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם אם לאו, עם זאת החברה צופה כי הדיירים יעמדו בהתחייבויותיהם וזאת לאור ניסיון מאכלוס פרויקטים במהלך שנת 2025.

היקף המכירות של ICR במודלי שיווק בשנת 2023, בשנת 2024 ובשנת 2025 היו בשיעור של כ-80% בהיקף כספי כולל של כ-341 מיליון ש"ח, כ-55% בהיקף כספי כולל של כ-612 מיליון ש"ח וכ-52% בהיקף כספי כולל של כ-295 מיליון ש"ח, בהתאמה מסה"כ המכירות.

בשנת 2024 ובשנת 2025 בעקבות מבצעי הלוואות הקבלן ש-ICR קידמה בפרויקטים המשווקים, ICR שילמה תזרימית לבנקים למשכנתאות ריבית המסתכמת לסך של כ-3 מיליון ש"ח וכ-6.9 מיליון ש"ח, בהתאמה. בגין עסקאות בהן ICR העניקה הטבות מימון בדרך של חוזים גמישים כמתואר לעיל, ICR חישה השפעה של רכיב מימון משמעותי (אשר טופל חשבונאית בדוחותיה הכספיים של ICR כהקטנה במחירי העסקאות לצורך הכרה בהכנסה) בסך של כ-4 מיליון ש"ח בשנת 2024 וכ-23.4 מיליון ש"ח בשנת 2025, בהתאמה.

יצוין, כי בשנת הדוח בוטלו 8 הסכמי מכר בהיקף כספי כולל של כ-38 מיליון ש"ח כולל מע"מ. לאחר תאריך הדוח ועד למועד פרסום דוח זה לא בוטלו הסכמי מכר.

**בעניין זה יצוין, כי בפרויקטים בביצוע/בהקמה ובפרויקטים בתכנון שהוחל בהם שיווק שבהם קיים 'רכיב מימון משמעותי' – ה'רכיב מימון משמעותי' נוכח מההכנסות ביחס ליח"ד המכורות בלבד ואילו ביחס ליח"ד שטרם נמכרו, המחיר למ"ר ובהתאם לכך ההכנסות, הינם בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה או דוח ביצוע מתקדם, לפי העניין. במקרים כאמור המחיר למ"ר המוצג בטבלאות המפורטות בדוח תקופתי זה הינו ממוצע משוקלל של המחיר למ"ר ליח"ד המכורות ושל יח"ד שטרם נמכרו. כן יצוין, כי ביחס לפרויקטים המסווגים בתכנון שטרם הוחל בהם שיווק, פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ופרויקטים אחרים בהם ניתנו נתוני רווחיות (קרי, עלויות, הכנסות ורווח גולמי), הנתונים מבוססים על התוכניות העסקיות של החברה לכל פרויקט ואינם לוקחים בחשבון 'רכיב מימון משמעותי' היות שאין ביכולת החברה להעריך מה יהיו ההטבות לרוכשי יח"ד במועד תחילת השיווק ואם בכלל יהיו הטבות כאמור.**

## פרק א' – רמת המצרף

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים של החברה בתחום הקמת פרויקטים בישראל בהתאם להוראות הנחיית נדל"ן יזמי. לעניין זה יצוין, כי בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי, פרויקט Rainbow "שדה דב", זכויות המגורים בפרויקט מידטאון ירושלים וזכויות המגורים בפרויקט SHE הינם פרויקטים מהותיים מאוד.

### תמצית תוצאות:

8.2

| לשנה שנתיימה ביום |            |            | פרמטר                              |
|-------------------|------------|------------|------------------------------------|
| 31.12.2023        | 31.12.2024 | 31.12.2025 |                                    |
| 893,562           | 465,575    | 502,728    | הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)        |
| 99,797            | 51,797     | 34,444     | רווחי תחום הפעילות (מאוחד)         |
| 98,386            | 24,560     | 31,415     | רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)    |
| 4,775,429         | 5,073,846  | 5,964,356  | סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד) |

### אזורים גיאוגרפים:

8.3

לפרטים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל ראה סעיף 5 לעיל.

### נתונים מצרפיים<sup>140</sup>:

8.4

#### פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2025<sup>141</sup>:

8.4.1

| 31.12.2025 |                                                                                  |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1,256      | מסי יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה                                                    |
| 2,969,153  | יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)                          |
| 2,072,500  | רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה                                             |
| 111        | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה              |
| 11,125     | שטחי מכירה מחייבים (במ"ר) שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה            |
| 724        | מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה                  |
| 53,987     | שטחי מכירה (במ"ר) שטרם נחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה          |
| 1,681      | שטחי מכירה מחייבים (במ"ר) שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (משרדים)   |
| 40,555     | שטחי מכירה (במ"ר) שטרם נחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (משרדים) |
| 19         | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח            |
| 1,031      | שטחי מכירה (במ"ר) מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח          |
| --         | שטחי מכירה (במ"ר) מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (משרדים) |

#### פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום אחרון לשנת 2025

8.4.2

| פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת 2025 |                                                                                                                                                      |                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 31.12.2025                                                                  | מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה                                                                                                                  |                                                                                                         |
| --                                                                          | 0-6                                                                                                                                                  | יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות, באלפי ש"ח) |
| --                                                                          | 6-12                                                                                                                                                 |                                                                                                         |
| --                                                                          | 12-18                                                                                                                                                |                                                                                                         |
| 2,582                                                                       | 18-24                                                                                                                                                |                                                                                                         |
| --                                                                          | מעל 24                                                                                                                                               |                                                                                                         |
| 2,582                                                                       | סך הכל                                                                                                                                               | גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)                  |
| --                                                                          | 0-6                                                                                                                                                  |                                                                                                         |
| --                                                                          | 6-12                                                                                                                                                 |                                                                                                         |
| --                                                                          | 12-18                                                                                                                                                |                                                                                                         |
| 1                                                                           | 18-24                                                                                                                                                |                                                                                                         |
| --                                                                          | מעל 24                                                                                                                                               |                                                                                                         |
| 1                                                                           | סך הכל                                                                                                                                               |                                                                                                         |
| 4,591                                                                       | רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)                                                                                                                          |                                                                                                         |
| --                                                                          | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח) |                                                                                                         |

<sup>140</sup> בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי, הנתונים ניתנים ביחס לדוחות המאוחדים של החברה בלבד (קרי, ללא חברות כלולות או חברות בעסקאות משותפות).

<sup>141</sup> הנתונים בטבלה שלהלן משקפים את חלק החברה כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ולא לפי חלקה האפקטיבי בפרויקטים.

**צבר הכנסות ומקדמות**

| הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח) |           | מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח) |           |
|--------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| שנת 2026                                         | רבעון 1   | 100,886                                                           | 52,930    |
|                                                  | רבעון 2   | 100,886                                                           | 50,470    |
|                                                  | רבעון 3   | 100,886                                                           | 94,422    |
|                                                  | רבעון 4   | 100,886                                                           | 63,553    |
| שנת 2027                                         | 356,022   |                                                                   | 320,364   |
| שנת 2028                                         | 797,377   |                                                                   | 307,352   |
| שנת 2029                                         | 749,439   |                                                                   | 1,066,945 |
| שנת 2030 ואילך                                   | 571,661   |                                                                   | 472,967   |
| סה"כ                                             | 2,878,043 |                                                                   | 2,429,004 |

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות ועיתוי קבלת המקדמות כמפורט בטבלה דלעיל, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד, שאינו בשליטת הקבוצה בלבד. לפרטים אודות הערכות החברה בדבר מידע צופה פני עתיד זה ראה פסקה לאחר סעיף 8.9ב' להלן (פסקת מידע צופה פני עתיד).

ספקים, קבלנים ראשיים וקבלני משנה

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הקמת פרויקטים בישראל הינם קבלנים, אדריכלים, מנהלי פרויקטים, מתכננים, מהנדסים, יועצים וכדומה עימם מתקשרת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים. כמפורט בסעיף 8.1.7 לעיל, לרוב נוהגת החברה להתקשר עם קבלן ראשי בהסכם פאוולי 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 ובתקופת הבדק והאחריות על פי חוק מכר. יחד עם זאת, בחלק מן הפרויקטים, החברה בוחרת להפריד מרכיבים מסוימים מהסכם הקבלן הראשי משיקולי עלות/ יעילות ובמקרה כאמור, הקבלן הראשי בפרויקט משמש כ"קבלן ממונה" ביחס לרכיבים אלו. החברה מעניקה חשיבות להתקשרות עם קבלנים ראשיים בעלי מוניטין של עמידה בלוחות זמנים ואיכות בנייה גבוהה. בנוסף להתקשרות עם קבלן ראשי, לרוב החברה ממנה מנהל פרויקט הנותן, בין היתר, שירותי פיקוח הנדסי מטעמה של החברה לליווי הפרויקט.

| זיהוי הספק/קבלן המשנה | הפרויקטים שנבנים על ידו נכון למועד הדוח                                            | האם צד קשור [כן/לא] | היקף התקשרות (אלפי ש"ח) <sup>142</sup> | היקף רכישות מהספק בשנת 2025 באלפי ש"ח | משקל הספק מכלל הרכישות של החברה | תלות מיוחדת בספק [כן/לא] |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| DBLK (*)              | מידטאון ירושלים, פרויקט SHE, Rainbow, שדה דב ת"א, ורטיקל סיטי ר"ג, בית הנערה הוד"ש | לא                  | 99,411                                 | 15,395                                | 6%                              | לא                       |
| תדהר בנייה            | פרויקט מידטאון ירושלים                                                             | לא                  | 1,261,000                              | 63,683                                | 7%                              | לא                       |
| תדהר בנייה            | פרויקט Air גבעתיים, בת ים והגפן של חברת ICR                                        | לא                  | 1,003,368                              | 77,974                                | 9.7% (לפי חלק ICR)              | לא                       |
| אשטרום בנייה          | פרויקט Rainbow                                                                     | לא                  | 736,000                                | -                                     | -                               | לא                       |
| אלקטרה בנייה          | פרויקט ורטיקל – חפירה, דיפון, ביסוס ומרתפים                                        | לא                  | 390,000                                | 88,148                                | 10%                             | לא                       |
| סיון ביצוע            | פרויקטים של ICR שדרות ירושלים ת"א, OCEAN 1 ו-2 נתניה                               | לא                  | 335,741                                | 44,335                                | 5.5% (לפי חלק ICR)              | לא                       |
| צמח המרמן             | פרויקט ICR פארק צפון שלב א'                                                        | כן                  | 588,098                                | 192,372                               | 24% (לפי חלק ICR)               | לא                       |
| בר ים ביצוע ובניה     | פרויקט ICR פארק צפון שלב ב'                                                        | כן                  | 388,000                                | 74,498                                | 9% (לפי חלק ICR)                | לא                       |
| קבוצת גבאי            | פרויקט Rainbow                                                                     | לא                  | 93,026                                 | 43,627                                | 8%                              | לא                       |

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 הספקים ו/או הקבלנים המבצעים הבאים:

(\*) משקל הספק מכלל הרכישות של החברה לשנת 2025.

<sup>142</sup> היקף ההתקשרות צמוד למדד תשומות הבניה למגורים.

## חלק ב' – גילוי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

## פרויקטים שהסתיימו ליום האחרון של שנת 2025

8.5

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2025

### 8.5.1

| פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים |               |                                                                  |                          |                 |                                 |                                  |                                                        |                               |                             |                           |              |              |              |              |                                                      |                                         |                                      |                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| שם                                                                                                       | מיקום הפרויקט | מועד רכישת הקרקע/ זכייה במכרז/ חתימת יום על הסכם התחדשות עירונית | מועד תחילת בניית הפרויקט | מועד סיום הבניה | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%) | יחידות שונות במלאי ליום 31.12.25 | עלות המליטת ליח"ד שונות במלאי ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח) | שיעור הון עצמי מתוך העלות (%) | ממוצע מ"ר ליח"ד שונות במלאי | מתום התקופה עד למועד הדוח | רבעון 4/2025 | רבעון 3/2025 | רבעון 2/2025 | רבעון 1/2025 | הכנסות צפויות מדירות במלאי (אלפי ש"ח) <sup>143</sup> | רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (אלפי ש"ח) | שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי | יתרת עודפים בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (אלפי ש"ח) |
|                                                                                                          |               |                                                                  |                          |                 |                                 |                                  |                                                        |                               |                             |                           | רבעון 4/2025 | רבעון 3/2025 | רבעון 2/2025 | רבעון 1/2025 |                                                      |                                         |                                      |                                                                    |
| אחד העם                                                                                                  | תל אביב       | דצמבר 2015                                                       | 2020                     | 2024            | 95%                             | 1                                | 2,582                                                  | ל.ר                           | 95                          | -                         | -            | 2            | 1            | 2            | 7,173                                                | 4,591                                   | 64%                                  | 5,845                                                              |
| מנרב ים                                                                                                  | בת ים         | פרויקט פינוי בינוי                                               | 2019                     | 2025            | 42.5%                           | 2                                | 8,755                                                  | 100%                          | 133                         | 1                         | ---          | 1            | 1            | 1            | 10,812                                               | 2,057                                   | 19%                                  | 4,839                                                              |
| הגפן, בר זוכבא, שלב ב                                                                                    | הרצליה        | פרויקט פינוי בינוי                                               | 2022                     | 2025            | 42.5%                           | 2                                | 5,002                                                  | 100%                          | 109                         | ---                       | ---          | ---          | ---          | ---          | 8,637                                                | 3,635                                   | 42%                                  | 49,939                                                             |
| וושן פארק 2 (נתניה) <sup>144</sup> (1009)                                                                | נתניה         | 2020                                                             | 2022                     | 2025            | 42.5%                           | 2.18                             | 5,252                                                  | 100%                          | 125                         | 1.18                      | (2)          | ---          | ---          | ---          | 6,799                                                | 1,547                                   | 23%                                  | 28,163                                                             |
| המסילה                                                                                                   | הרצליה        | 2020                                                             | 2022                     | 2025            | 42.5%                           | 3                                | 18,805                                                 | 100%                          | 135                         | 1                         | ---          | ---          | ---          | ---          | 20.872                                               | 2.067                                   | 10%                                  | 11,420                                                             |

| פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2025 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות |                                                                     |              |              |              |              |                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------------------------------------------------|
| שם                                                                                                                 | מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ |              |              |              |              | מחיר ממוצע למ"ר ללא מע"מ לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור |
|                                                                                                                    | מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח                                     | רבעון 4/2025 | רבעון 3/2025 | רבעון 2/2025 | רבעון 1/2025 |                                                                    |
| אחד העם, תל-אביב                                                                                                   | --                                                                  | --           | 76           | 55           | 74           | 76                                                                 |
| מנרב ים, בת ים                                                                                                     | 39                                                                  | ---          | 29.5         | 47.5         | 46.8         | 40.6                                                               |
| הגפן, בר כוכבא, שלב ב, הרצליה                                                                                      | ---                                                                 | ---          | ---          | ---          | ---          | 39.8                                                               |
| אושן פארק 2 (נתניה 1009)                                                                                           | 19.8                                                                | ---          | ---          | ---          | ---          | 25.8                                                               |
| המסילה, הרצליה                                                                                                     | 54.7                                                                | ---          | ---          | ---          | ---          | 51.5                                                               |

143 הכנסות בפרויקטים: מנרב ים, הגפן, אושן פארק 2 והמסילה אינן כוללות הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלים.

144 בנתניה אושן פארק 2 (1009) ישנה דירת פול שנמכרה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי שהתמורה בה מתחלקת בין ICR לבין בעלי הקרקע (חלק ICR 18%) - מבחינת ICR מדובר בדירה נוספת שמעבר למלאי דירות היום שנמכר במלואו - הכנסות צפויות מדירות במלאי כלולות את דירת הפול לפי החלק היחסי של ICR. כמו כן, במהלך שנת 2025 בוטלו 2 חוזי מכר ממלאי ICR. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ICR מכרה דירה אחת ללקוחות חיצוניים..

## פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2025

| פרטים כלליים על פרויקטים שהקמתם ומכירתם הושלמה במלואה ליום האחרון של הדוח |               |                    |                  |                 |                         |            |                 |                              |             |                      |             |                       |             |                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|------------------|-----------------|-------------------------|------------|-----------------|------------------------------|-------------|----------------------|-------------|-----------------------|-------------|---------------------------|-------------|
| שם                                                                        | מיקום         | מועד רכישת קרקע    | מועד תחילת בנייה | מועד סיום בנייה | חלק התאגיד האפקטיבי (%) | יח"ד שנמכר | מ"ר ממוצע ליח"ד | הכנסות שהוכרו <sup>145</sup> |             | סה"כ עלויות שהוכרו   |             | סה"כ רווח גולמי שהוכר |             | סה"כ שיעור רווח גולמי (%) |             |
|                                                                           |               |                    |                  |                 |                         |            |                 | תקופה מתחילת הפרויקט         | תקופה שוטפת | תקופה מתחילת הפרויקט | תקופה שוטפת | תקופה מתחילת הפרויקט  | תקופה שוטפת | תקופה מתחילת הפרויקט      | תקופה שוטפת |
| ירושלים שדרות                                                             | תל אביב - יפו | 2018               | 2021             | 2025            | 42.50%                  | 117        | 82              | 23,600                       | 281,498     | 19,329               | 244,903     | 4,271                 | 36,594      | 18%                       | 13%         |
| בר כוכבא, הגפן שלב א                                                      | הרצליה        | פרויקט פינני בינוי | 2021             | 2025            | 42.50%                  | 180        | 118             | 29,554                       | 529,363     | 20,263               | 378,680     | 9,292                 | 150,683     | 31%                       | 28%         |
| פארק 1 אושן (נתניה 1013) <sup>146</sup>                                   | נתניה         | 2019               | 2021             | 2025            | 42.50%                  | 67         | 136             | 8,630                        | 243,778     | 1,410                | 195,587     | 7,220                 | 48,191      | 84%                       | 20%         |

פרויקטים בהקמה<sup>147</sup> (אלפי ש"ח) :

| פרויקטים בהקמה – נתונים כלליים ליום האחרון לשנת 2025 |               |                                                                    |                          |                       |                                 |                              |                      |                                    |                                             |               |               |                                                        |                    |                                   |                                   |
|------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| שם הפרויקט <sup>148</sup>                            | מיקום הפרויקט | מועד רכישת הקרקע/ זכויה במכרז/ כניסה לתוקף של הסכם התחדשות עירונית | מועד תחילת הבניה בפרויקט | מועד סיום בנייה משוער | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%) | סה"כ יח"ד / משרדים           | סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד | שיעור השלמה כספי ליום 31.12.25 (%) | סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים |               |               | סה"כ יח"ד / משרדים שטרם נמכרו/ טרם הוכרו ליום 31.12.25 | סה"כ הכנסות צפויות | סה"כ עלויות צפויות <sup>149</sup> | שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%) |
|                                                      |               |                                                                    |                          |                       |                                 |                              |                      |                                    | סמוך למועד הדוח <sup>150</sup> 31.12.25     | ליום 31.12.25 | ליום 31.12.24 |                                                        |                    |                                   |                                   |
| לב בבלי, תל אביב                                     | תל אביב       | תמ"א 15438/2                                                       | 2025                     | 2029                  | 50% <sup>155</sup>              | 243 יח"ד (כ-138 יח"ד לשיווק) | 105                  | 0% (הנדסי)                         | 18                                          | 17            | 4             | 121                                                    | 822,852            | 688,904                           | 14%                               |
| ההסתדרות (Air)                                       | גבעתיים       | פרויקט פינני בינוי                                                 | 2025                     | 2029                  | 42.50%                          | 216                          | 110.7                | 9.40%                              | 1                                           | 154           | 146           | 62                                                     | 951,898            | 631,462                           | 1%                                |

<sup>145</sup> הכנסות בפרויקטים אושן פארק 1 והגפן א' אינן כוללות הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלים.

<sup>146</sup> בנתניה אושן פארק 1 ישנה דירת פול שטרם נמכרה שהרווח בה מתחלק בין ICR לבין בעלי הקרקע - מבחינת ICR מדובר בדירה נוספת שמעבר למלאי דירות היום שנמכר במלואו.

<sup>147</sup> העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנכס בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (כלולה – אקוויטי, פעילות משותפת – איחוד יחסי ואיחוד). פרויקטים של ICR מוצגים על פי אופן הצגתם בדוחות הכספיים של ICR.

<sup>148</sup> בפרויקטים של ICR רכיב המימון המשמעותי הופחת מההכנסות.

<sup>149</sup> העלויות אינן כוללות עלויות מימון ושיווק.

<sup>150</sup> הרווח הגולמי המוצג כולל את ההכנסות בגין מכירת המלאי ובניכוי רכיב מימון משמעותי (כהגדרתו בעמדת סגל חשבונאית 11-5 וכמפורט בסעיף 8.1.10 לעיל).

<sup>151</sup> בפארק צפון שלב א' מגרש 27, ומגרש 28 ומגרש 30 העודפים של הפרויקט משועבדים לגוף מוסדי, אשר סך ההלוואה ממנו ל-ICR לתאריך הדוח על המצב הכספי עומדת על כ-141 מיליון ש"ח.

<sup>152</sup> בפארק צפון שלב א' מגרש 27 ומגרש 28 לאחר מועד הדוח וסמוך למועד הפרסום בוטלו 2 הסכמי מכר בהיקף כספי כולל של כ-8.3 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

<sup>153</sup> בפארק צפון שלב א' מגרש 28 לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי בוטלה מכירה של דירה אחת.

<sup>154</sup> לפירוט בעניין רכישת הזכויות בפרויקט ראה ביאור 8ב.(4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

<sup>155</sup> ישראל קנדה וב.ס.ר מחזיקות יחד ב-81.77% מהפרויקט. הנתונים לעיל מציינים רק את זכויות החברה וב.ס.ר.

| פרויקטים בהקמה – נתונים כלליים ליום האחרון לשנת 2025 |               |                                                                   |                          |                       |                                 |                    |                      |                                    |                                             |               |                                   |                                                        |                    |                                   |                                   |                                     |                                |                                                                                |
|------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| שם הפרויקט <sup>148</sup>                            | מיקום הפרויקט | מועד רכישת הקרקע/ זכיה במכרז/ כניסה לתוקף של הסכם התחדשות עירונית | מועד תחילת הבניה בפרויקט | מועד סיום בנייה משוער | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%) | סה"כ יח"כ / משרדים | סה"כ מ"ר ממוצע ליח"כ | שיעור השלמה כספי ליום 31.12.25 (%) | סה"כ יח"כ שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים |               |                                   | סה"כ / יח"כ משרדים שטרם נמכרו/ טרם הוכרו ליום 31.12.25 | סה"כ הכנסות צפויות | סה"כ עלויות צפויות <sup>149</sup> | שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%) | סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>150</sup> | סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) | יתרת עודפים צפויה לפני מס בסיום הפרויקט הון עצמי שהושקע בפרויקט <sup>151</sup> |
|                                                      |               |                                                                   |                          |                       |                                 |                    |                      |                                    | ליום 31.12.24                               | ליום 31.12.25 | סמוך למועד הדוח <sup>153152</sup> |                                                        |                    |                                   |                                   |                                     |                                |                                                                                |
| פארק צפון שלב א' (נווה גן) מגרשים 28,30              | רמת השרון     | 2021                                                              | 2023                     | 2027                  | 21.25%                          | 299                | 100                  | 67.78%                             | 258                                         | 264           | 1                                 | 35                                                     | 679,798            | 557,113                           | 10%                               | 122,685                             | 18%                            | 134,086                                                                        |
| פארק צפון שלב א' (נווה גן) מגרש 27                   | רמת השרון     | 2021                                                              | 2024                     | 2027                  | 31.88%                          | 170                | 103                  | 27.96%                             | 123                                         | 127           | 1                                 | 43                                                     | 623,013            | 563,823                           | 19%                               | 59,190                              | 10%                            | 132,252                                                                        |
| פארק צפון שלב ב' (איב) 24-26                         | רמת השרון     | 2021                                                              | 2024                     | 2028                  | 21.25%                          | 331                | 101.84               | 25.20%                             | 119                                         | 151           | 11                                | 180                                                    | 848,601            | 777,299                           | 19%                               | 71,302                              | 8%                             | 182,060                                                                        |

| פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט |                                                                                                     |         |                            |        |                                                |                                                                      |                               |                               |                                                       |                             |                |                    |                                                         |                                                                          |                        |                           |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------|--------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|--------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|
| שם הפרויקט <sup>156</sup>                                                              | עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025 (מתייחס למלאי הקיים), לא כולל עלויות מימון ושיווק : |         |                            |        | יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2024 | מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ: |                               |                               | הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח: |                             |                |                    | מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025 |                                                                          | סה"כ הכנסות שטרם הוכרו | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | שיעור רווח גולמי צפוי |
|                                                                                        | קרקע, היטלים, פיתוח                                                                                 | בנייה   | עלויות מימון שהונו לפרויקט | אחרות  |                                                | מיום ועד סמוך למועד פריסום הדוח 1.1.2025                             | בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 | בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 | הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו (100%):               |                             |                |                    | צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור                            | מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור ללא מע"מ (ש"ח) |                        |                           |                       |
|                                                                                        |                                                                                                     |         |                            |        |                                                |                                                                      |                               |                               | מקדמות שנתקבלו:                                       | יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: | הכנסות שהוכרו: | הכנסות שטרם הוכרו: |                                                         |                                                                          |                        |                           |                       |
| לב בבלי                                                                                | 142,273                                                                                             | 16,699  | 13,792                     | 0      | 516,040                                        | 63.3                                                                 | 64.3                          | ל.ר                           | 7,289                                                 | 69,038                      | 0              | 76,327             | 746,525                                                 | 62.2                                                                     | 822,852                | 133,948                   | 16%                   |
| ההסתדרות (Air)                                                                         | 496,092                                                                                             | 40,089  | 5,302                      | 21,566 | 68,413                                         | 34.40                                                                | 34.60                         | 38.13                         | 139,394                                               | 377,008                     | 48,284         | 468,119            | 435,496                                                 | 41.19                                                                    | 903,614                | 297,741                   | 34%                   |
| פארק צפון שלב א' (נווה גן) מגרשים 28,30                                                | 302,495                                                                                             | 122,057 | 25,318                     | 10,763 | 96,481                                         | 45.80                                                                | 48.47                         | 45.54                         | 200,858                                               | 300,805                     | 340,009        | 161,654            | 178,135                                                 | 50.3                                                                     | 339,789                | 66,883                    | 18%                   |
| פארק צפון שלב א' (נווה גן) מגרש 27                                                     | 303,132                                                                                             | 50,209  | 38,066                     | 12,975 | 159,441                                        | 46.84                                                                | 51.12                         | 47.07                         | 171,965                                               | 180,259                     | 98,516         | 253,707            | 270,790                                                 | 53.04                                                                    | 524,497                | 50,325                    | 10%                   |
| פארק צפון שלב ב' (איב) 24-26                                                           | 420,391                                                                                             | 57,891  | 91,177                     | 4,990  | 202,849                                        | 45.32                                                                | 43.76                         | 41.78                         | 156,991                                               | 104,892                     | 65,998         | 195,885            | 586,718                                                 | 47.42                                                                    | 782,603                | 67,222                    | 8%                    |



## 8.7 פרויקטים בתכנון (שאינם פרויקטי התחדשות עירונית למעט פרויקטי התחדשות עירונית שהחלו בהם שיווק) (אלפי ש"ח)

| פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים       |               |                    |                    |                        |                       |                                    |                                 |                                                                                |                 |                                              |                 |
|----------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|-----------------|
| שם הפרויקט                                         | מיקום הפרויקט | מועד רכישת קרקע    | עלות נוכחית בספרים | מועד תחילת בניה מתוכנן | מועד סיום בניה מתוכנן | האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%) | יח"ד בפרויקט                                                                   |                 |                                              |                 |
|                                                    |               |                    |                    |                        |                       |                                    |                                 | מצב תכנון נוכחי                                                                |                 | מצב תכנוני מתוכנן                            |                 |
|                                                    |               |                    |                    |                        |                       |                                    |                                 | יח"ד                                                                           | מ"ר ממוצע ליח"ד | יח"ד                                         | מ"ר ממוצע ליח"ד |
| דובנוב 4 (זכויות המגורים)                          | תל-אביב       | 2024               | 157 387,677        | 2027                   | 2033                  | מיומן בגין קרקע. אין ליווי בנקאי   | 80%                             | 133 יח"ד<br>17,500 מ"ר ברוטו<br>שטחי מסחר ותעסוקה<br>וכ - 1,500 מ"ר שטחי ציבור | 80.5            | ---                                          | ---             |
| People                                             | תל-אביב       | 2025               | 158 333,928        | 2027                   | 2033                  | מיומן בגין קרקע. אין ליווי בנקאי   | 100% בזכויות המגורים            | 302 יח"ד וכן כ-2,000 מ"ר מסחר <sup>159</sup> ;                                 | 44.1            | ---                                          | ---             |
| בית הנערה (המתחם הנוסף)                            | חוד השרון     | 2021               | 384,897            | טרים נקבע              | טרים נקבע             | מיומן בגין קרקע. אין ליווי בנקאי   | 50%                             | 440 יח"ד                                                                       | 35.6            | 570 יח"ד                                     | ---             |
| בית הנערה                                          | חוד השרון     | 2021               | 67,753             | 2026                   | 2030                  | מיומן בגין קרקע. אין ליווי בנקאי   | 50%                             | 94                                                                             | 35.6            | 94                                           | ----            |
| תל השומר <sup>160</sup><br>Serenity                | רמת גן        | 2017               | 3,710              | 2026                   | 2029                  | כן                                 | 42.50%                          | 58 יח"ד (33 לשיווק)                                                            | 117             | 58 יח"ד (33 לשיווק)                          | 117             |
| JASMIN <sup>161</sup> (אידימית)                    | גבעתיים       | פרויקט פינני בינוי | 16,022             | 2026                   | 2030                  | כן                                 | 42.50%                          | 118 יח"ד (76 לשיווק)                                                           | 109             | 118 יח"ד (76 לשיווק)                         | 109             |
| ברודצקי <sup>162</sup>                             | תל אביב       | תמ"א 38/2          | 7,284              | 2026                   | 2029                  | לא                                 | 42.50%                          | 166 יח"ד (70 לשיווק)                                                           | 103             | 166 יח"ד (70 לשיווק)                         | 103             |
| פסטורל, הנטקה <sup>163</sup>                       | ירושלים       | פרויקט פינני בינוי | 86,222             | 2026                   | 2029                  | כן                                 | 42.50%                          | 425 יח"ד (מתוכן 276 לשיווק) ו-1,210 מ"ר מסחר                                   | 108             | 425 יח"ד (מתוכן 276 לשיווק) ו-1,210 מ"ר מסחר | 108             |
| פארק צפון, נווה גן שלב א' - מגרש <sup>164</sup> 29 | רמת השרון     | 2021               | 97,241             | 2026                   | 2029                  | לא                                 | 21.25%                          | 79 יח"ד ו-211 מ"ר מסחר                                                         | 101             | 79 יח"ד ו-211 מ"ר מסחר                       | 101             |

<sup>157</sup> לא כולל חלק מניב.

<sup>158</sup> לא כולל חלק מניב.

<sup>159</sup> יצוין, כי הזכויות המפורטות בסעיף זה הינן הזכויות המיוחסות למגורים בפרויקט. זכויות המשרדים בפרויקט מיוחסות לחברת צ'קפינט כוללות חלק מהמגרש, עליו יוקמו שני מבני תעסוקה (האחד מבנה קיים המיועד לשימור) בשטח ברוטו עילי של כ-60 אלף מ"ר, וכן כ-2,000 מ"ר מסחר וכן שטחי תת קרקע מתאימים.

<sup>160</sup> לפרטים ראה ביאור 23 ה לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראה פרויקטים בע"מ המצורפים בפרק ג' לדוחות הכספיים לשנת 2025.

<sup>161</sup> לפרטים ראה ביאור 23 ד לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראה פרויקטים בע"מ המצורפים בפרק ג' לדוחות הכספיים לשנת 2025.

<sup>162</sup> לפרטים ראה ביאור 23 כד לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראה פרויקטים בע"מ המצורפים בפרק ג' לדוחות הכספיים לשנת 2025.

<sup>163</sup> לפרטים ראה ביאור 23 יב לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראה פרויקטים בע"מ המצורפים בפרק ג' לדוחות הכספיים לשנת 2025.

<sup>164</sup> לפרטים ראה ביאור 23 יד לדוחותיה הכספיים של ישראל קנדה ראה פרויקטים בע"מ המצורפים בפרק ג' לדוחות הכספיים לשנת 2025.

| פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט |                      |                            |              |                                                                                              |                                                                              |                            |                                          |                                                   |                           |                        |                       |         |     |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|---------|-----|
| שם <sup>165</sup>                                             | עלויות שהושקעו בפועל |                            |              | מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט, ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.25 | חוזים חתומים (ככל שנתחמו חוזי מכירה מחייבים) נכון ליום האחרון של שנת הדיווח: |                            | מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים: |                                                   | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | סה"כ הכנסות שטרם הוכרו | שיעור רווח גולמי צפוי |         |     |
|                                                               | קרקע, היטלים, פיתוח  | עלויות מימון שהונו לפרויקט | תכנון ואחרות |                                                                                              | הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו                                             |                            | מספר חוזים מוקדמים <sup>166</sup>        | מחיר ממוצע מהמלאי צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור |                           |                        |                       |         |     |
|                                                               |                      |                            |              |                                                                                              | מקדמות שנתקבלו                                                               | יתרת סכומים לקבל לפי חוזים |                                          |                                                   |                           |                        |                       |         |     |
| דובנוב (זכויות מגורים)                                        | 353,671              | 26,767                     | 7,239        | 428,653                                                                                      | 79                                                                           | 11                         | 5,254                                    | 98,389                                            | 1,038,530                 | 52                     | 1,142,174             | 325,844 | 29% |
| People <sup>167</sup>                                         | 319,734              | 9,208                      | 4,986        | 710,022                                                                                      | 44                                                                           | 64                         | 12,387                                   | 210,173                                           | 1,196,423                 | 95                     | 1,418,983             | 375,033 | 26% |
| בית הנערה (שני המתחמים יחד)                                   | 357,361              | 90,969                     | 4,319        | 1,948,616                                                                                    | 34                                                                           | 7                          | 1,449                                    | 21,619                                            | 2,921,665                 | 42                     | 2,944,734             | 543,468 | 18% |
| תל-השומר ר"ג, Serenity                                        | 991                  | 343                        | 2,376        | 103,398                                                                                      | 32                                                                           | 13                         | ---                                      | ---                                               | 126,010                   | 32                     | 126,010               | 18,902  | 15% |
| JASMIN (אידימית)                                              | 8,763                | 840                        | 6,419        | 288,531                                                                                      | 36                                                                           | 12                         | ---                                      | ---                                               | 368,163                   | 37                     | 368,163               | 63,610  | 17% |
| ברודצקי                                                       | -                    | -                          | 7,284        | 326,564                                                                                      | ---                                                                          | ---                        | ---                                      | ---                                               | 413,770                   | 50                     | 413,770               | 79,922  | 19% |
| פסטורל, הנטקה <sup>168</sup>                                  | 63,224               | 4,105                      | 18,893       | 358,786                                                                                      | 30                                                                           | 124                        | 62,150                                   | 313,882                                           | 665,157                   | 31                     | 1,041,189             | 220,149 | 21% |
| פארק צפון, נווה גן שלב א' - מגרש 29                           | 78,565               | 18,088                     | 588          | 79,035                                                                                       | ---                                                                          | ---                        | ---                                      | ---                                               | 203,667                   | 50,414                 | 203,667               | 30,838  | 15% |

### עתודות קרקע (אלפי ש"ח)

8.8

| עתודות קרקע – נתונים כלליים                      |           |            |             |                          |                    |                                 |                  |                     |                         |                         |                                                                                                                    |               |
|--------------------------------------------------|-----------|------------|-------------|--------------------------|--------------------|---------------------------------|------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| שם <sup>169</sup>                                | מיקום     | מועד רכישה | מועד רכישה  |                          |                    |                                 |                  | חלק התאגיד האפקטיבי | שטח (מ"ר/דונם)          | זכויות בניה             |                                                                                                                    |               |
|                                                  |           |            | עלות מקורית | עלויות מימון שהונו לקרקע | עלויות תכנון אחרות | עלויות/ירידות ערך שנרשמו במצטבר | מצב תכנוני נוכחי |                     |                         | מצב תכנוני מתוכנן       |                                                                                                                    |               |
|                                                  |           |            |             |                          |                    |                                 | יח"ד/יעוד אחר    |                     |                         |                         | יח"ד/יעוד אחר                                                                                                      | יח"ד/יעוד אחר |
| פארק צפון (נווה גן) – שלב ג' <sup>170, 171</sup> | רמת השרון | 2021       | 585,162     | 126,940                  | 1,589              | ---                             | 713,691          | 9,587               | 256 יח"ד ו-820 מ"ר מסחר | 256 יח"ד ו-820 מ"ר מסחר | מגרש 20 - התקבל היתר חפירה ודיפון - התקבלה החלטת ועדה חיובית להיתר מלא. מגרשים 18-19 - התקבלה החלטת ועדה להיתר מלא |               |
| פארק צפון (נווה גן) – שלב ב' – מגרש 23           | רמת השרון | 2021       | 83,651      | 12,569                   | 1,088              | ---                             | 97,307           | 2,730               | 70 יח"ד                 | 70 יח"ד                 | נמצא בשלב התכנון – קידום לקראת הגשת תוכנית עיצוב                                                                   |               |

<sup>165</sup> נתונים כספיים בפרויקטים: תל השומר, Serenity, JASMIN (אידימית), ברודצקי, פסטורל ופארק צפון מגרש 29 מוצגים לפי חלקה של ICR.

<sup>166</sup> בפרויקטים תל השומר ואדימית התקבלו עבור הדירות המכורות 7% בטאמנות וכן החוזים בפרויקטים אלו מותנים בקבלת היתר בניה.

<sup>167</sup> לפירוט בעניין רכישת הזכויות בפרויקט וחתימת הסכם שיתוף בין החברה לבין צ"ק פוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ ראה ביאור 15כ. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המוצגים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

<sup>168</sup> בפרויקט הנטקה המידע הכספי כולל את רכיב המסחר בפרויקט.

<sup>169</sup> נתונים כספיים בפרויקטים: פארק צפון שלב ג', פארק צפון שלב ב' מגרש 23, מתחם 12 והארי מוצגים לפי חלקה של ICR.

<sup>170</sup> שלב ג' מורכב ממתחמים ב' ו-ג' ומהווים את מגרשים 18 עד 20 מההווים חלק מחלקות 3, 9 ו-11 בגוש 6617, שכונת נווה-גן, רמת השרון.

<sup>171</sup> הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים לזכויות המגורים בלבד. לפרטים אודות זכויות המסחר ראו סעיף 9 להלן.

| עתודות קרקע – נתונים כלליים |       |            |             |                            |                    |                                  |                     |                 |                  |                          |                              |                                                                                       |                          |
|-----------------------------|-------|------------|-------------|----------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------|-----------------|------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| שם <sup>169</sup>           | מיקום | מועד רכישה | מועד רכישה  |                            |                    |                                  | חלק התאגיד האפקטיבי | שטח (מ"ר/ דונם) | זכויות בניה      |                          | סטאטוס הליכי תכנון           |                                                                                       |                          |
|                             |       |            | עלות מקורית | עלויות מימון שהיוונו לקרקע | עלויות תכנון אחרות | ירידות/ עליות/ ערך שנרשמו במצטבר |                     |                 | מצב תכנוני נוכחי |                          |                              | מצב תכנוני מתוכנן                                                                     |                          |
|                             |       |            |             |                            |                    |                                  |                     |                 | יח"ד/ יעוד אחר   | מ"ר ממוצע יח"ד/ יעוד אחר |                              | יח"ד/ יעוד אחר                                                                        | מ"ר ממוצע יח"ד/ יעוד אחר |
| מתחם <sup>172</sup> 12      | נתניה | 2023       | -           | 241                        | 96                 | ---                              | 337                 | 42.5%           | כ- 16 דונם       | כ- 200 יח"ד ושטחי ציבור  | כ- 200 יח"ד ושטחי ציבור      | מקודמת תוכנית עיצוב - הועברה לאישור העירייה. צפי לאישור תוכנית העיצוב מאי 2026.       |                          |
| הארי <sup>173</sup>         | נתניה | 2023       | -           | -                          | -                  | ---                              | -                   | 42.5%           | כ- 8 דונם        | קרקע חקלאית              | 300 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה. | תב"ע בסמכות מקומית אשר נמצאת בהליך תאום מול הועדה המקומית ל- 300 יח"ד ועוד שטחי מסחר. |                          |

### "פרויקטים אחרים" - פרויקטי התחדשות עירונית (אלפי ש"ח)

8.9

נכון למועד דוח זה, הקבוצה מנהלת מספר משאים ומתנים לפרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38 (לרבות פינוי בינוי)) אשר נמצאים בשלבים שונים כמפורט להלן<sup>174</sup> (שאינם מוגדרים כפרויקטים בתכנון או כפרויקטים בהקמה). ל-ICR ישנם פרויקטים שעברו את הרוב הדרוש ופרויקטים שטרם עברו את הרוב הדרוש כפי שמפורט בטבלאות להלן ולעיל, אשר היקף יח"ד בהם, אם וככל שיצאו לפועל (כשאינן כל ודאות שכך יהיה) יסתכם לסך של כ-12,700 יח"ד, מתוכם כ-8,700 יח"ד לשיווק<sup>175</sup>.

יצוין, כי לאחר תאריך הדוח, ICR נבחרה על ידי בעלי זכויות ב-3 פרויקטים חדשים בתחום ההתחדשות העירונית בנתיבות (כ-2,400 יח"ד), לוד (כ-782 יח"ד) וראשון לציון (כ-375 יח"ד), להקמת 3 פרויקטים נפרדים בהיקף כולל של כ-3,557 יח"ד (חלק ICR כ-2,357 יח"ד) מתוכם כ-3,066 יח"ד לשיווק (חלק ICR כ-1,944 יח"ד). יודגש, כי אין ודאות שזכיית ICR תוביל להתקשרות בהסכמים מחייבים ואף אם ICR תתקשר בהסכמים מחייבים אין כל ודאות שהתנאים המתלים (המקובלים בהסכמים מהסוג) הזה יתקיימו.

יצוין כי בטבלה שלהלן מתוארים פרויקטים בהם הושג שיעור חתימות העולה על השיעור הנדרש על פי דין או פרויקטים בשיעור נמוך מכך וכן פרויקטים אשר להערכת החברה, לרבות ביחס לשלב ההליך התכנוני בכל אחד מהפרויקטים הרלוונטיים למועד דוח זה, ההסתברות להוצאתם אל הפועל גבוהה יחסית (כפוף להתקיימות התנאים המתלים בכל אחד מההסכמים). ככלל, הסכם התחדשות עירונית ביחס לכל פרויקט ייכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאים המתלים האמורים בו.

<sup>172</sup> עסקת קומבינציה. יחס הקומבינציה הינו: כ-45% לבעלי הזכויות ו-כ-55% ל-ICR. 100% מבעלי הזכויות חתמו על ההסכם הקומבינציה אשר מהווים 30 בעלי קרקע.

<sup>173</sup> עסקת קומבינציה. נכון למועד הדוח, אין עלות בקרקע וטרם נדרשו עלויות תכנון. יחס הקומבינציה הינו: 40% לבעלי הזכויות ו-60% ל-ICR במגורים, בעוד במסחר יחס הקומבינציה טרם נקבע. 100% מבעלי הזכויות חתמו על ההסכם הקומבינציה אשר מהווים 15 בעלי קרקע.

<sup>174</sup> כאמור בסעיף 8.1.9 לעיל, כניסת חלק מהסכמי התחדשות עירונית מותנים בחתימה של לפחות 67% מהדיירים בפרויקט הרלוונטי בפרק הזמן שנקבע בהסכם וחלק אחר מותנה ברוב מיוחס כפי שיוגדר מעת לעת כאמור בסעיף 8.1 לעיל. לפרטים אודות עיקר התנאים המתלים לכניסתם לתוקף של ההסכמים ראה סעיף 8.1.9 לעיל.

<sup>175</sup> מתוך סך יח"ד להקמה ולשיווק של ICR, 1,296 יח"ד ו-819 יח"ד, בהתאמה בשני פרויקטים: רוטשילד בת ים ואנצו סרני גבעתיים, מיוחסות לשותפים צד ג' שונים.

**פרויקטים עם מעל 67% חתימות**

| מיקום<br>מקרקעי<br>הפרויקט               | סוג הפרויקט ככל<br>שמדובר בפרויקט<br>פינוי בינוי – האם<br>/המתחם הוכרז<br>האם ניתנה<br>החלטה מקדמית | חלק<br>התאגיד<br>האפקטיבי | שטח<br>הקרקע<br>עליו<br>מקודם<br>הפרויקט<br>ומבנה<br>הבעלות<br>בקרקע<br>ר"במ | סטטוס הסכמי של<br>הפרויקט                   |                                                                | מספר<br>דירות<br>קיימות <sup>176</sup> | מספר<br>דירות<br>המיועדות<br>למכירה | העלויות<br>הכרוכות בפינוי<br>הדיירים עימם<br>נחתם הסכם<br>ובכלל זה<br>שכירות חלופית<br>והריסה (אלפי<br>ש"ח) | יחס<br>ההחלפה עם<br>הדיירים <sup>177</sup><br>החתומים <sup>178</sup> | מועד<br>התחלת<br>החתימה<br>של<br>דיירים | האם נכון<br>למועד הדוח<br>ניתן לביטול<br>על פי<br>הוראות<br>סעיף 11<br>לחוק פינוי<br>או<br>סעיף 15<br>לחוק חיזוק<br>בתים<br>משותפים <sup>179</sup> | סטטוס תכנוני<br>נוכחי (לרבות עמדת<br>הרשות המקומית)<br>ולוחות זמנים<br>משוערים להוצאת<br>היתרי בניה (ככל<br>שניתן)                                         |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          |                                                                                                     |                           |                                                                              | שיעור<br>הסכמה<br>נדרש<br>להתחלת<br>הפרויקט | שיעור<br>הדיירים<br>שחתמו<br>על<br>ההסכם<br>מתוך סך<br>הדיירים |                                        |                                     |                                                                                                             |                                                                      |                                         |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                            |
| לוינסקי /<br>לבנדה                       | פינוי בינוי                                                                                         | 45%                       | 1,480                                                                        | 68%                                         | 67%                                                            | 90                                     | 180                                 | טרם נקבע                                                                                                    | טרם נקבע                                                             | יולי-22                                 | ל"ר                                                                                                                                                | נבחנות חלופות<br>לתכנון, ייתכן<br>והעירייה תצטרף<br>כמגישה ו/או שיגדלו<br>שטחי הפרויקט<br>למתחם גדול יותר                                                  |
| מתחם<br>הצופים, לוד                      | פינוי בינוי -<br>התקבלה הכרזה                                                                       | 42.50%                    | 8,800                                                                        | 92%                                         | 67%                                                            | 49                                     | 262 יח"ד<br>ו-1,195<br>מ"ר<br>מסחר  | 14,838                                                                                                      | 01: 06.5                                                             | אוג-21                                  | ל"ר                                                                                                                                                | תב"ע מאושרת.<br>תכנית העיצוב<br>אושרה בתנאים<br>שלא מעכבים את<br>פתיחת הגשה<br>להיתר. נפתחה<br>בקשה להיתר חפ"ד<br>והיתר מלא לחצי<br>מהמתחם (חלק<br>דרומי). |
| מתחם<br>דיזינגוף –<br>המייסדים,<br>נתניה | פינוי בינוי -<br>מתחם מוכרז                                                                         | 42.50%                    | 3,401                                                                        | 96%                                         | 67%                                                            | 67                                     | 129 יח"ד<br>ו-528<br>מ"ר<br>מסחר    | 22,440                                                                                                      | 01: 02.9                                                             | אוק-20                                  | ל"ר                                                                                                                                                | אושרה תוכנית<br>עיצוב. הגשת היתר<br>כולל חפירה ודיפון-<br>פברואר 2026, הגשת<br>היתר מלא- אפריל<br>2026.                                                    |
| מתחם<br>גאפנוב,<br>אשדוד                 | פינוי בינוי – לאחר<br>המלצת ועדה<br>מקומית להפקדה,<br>פרה רולינג בועדה<br>מחוזית                    | 42.50%                    | 44,270                                                                       | 90%                                         | 67%                                                            | 168                                    | 588 יח"ד<br>ו-4,288<br>מ"ר<br>מסחר  | 58,536                                                                                                      | 01: 04.5                                                             | אוג-13                                  | ל"ר                                                                                                                                                | התוכנית הומלצה<br>להפקדה בוועדה<br>המחוזית. משלימים<br>תנאים להפקדה                                                                                        |
| רוטשילד בת<br>ים <sup>179</sup>          | פינוי בינוי -<br>המתחם הוכרז                                                                        | 21.25%                    | 10,300                                                                       | 99%                                         | 67%                                                            | 163                                    | 395<br>יח"ד,                        | 64,446                                                                                                      | 01: 03.4                                                             | מאי-12                                  | ל"ר                                                                                                                                                | תוכנית עיצוב<br>אושרה בוועדה.<br>לקראת אישור סופי.<br>הגשת היתר לדיפון                                                                                     |

<sup>176</sup> הנתונים מוצגים לפי הפרויקט בכללותו. כמו כן מספר הדירות הקיימות כולל גם מחסנים. בעלי יחידות מסחר ו/או יחידות מחסנים זכאים לתמורות בפרויקט וחותמים על הסכם פינוי בינוי.

<sup>177</sup> לעניין זה יצוין, כי "יחס ההחלפה" הינו היחס בין היחידות בפרויקט לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.

<sup>178</sup> החברה פועלת להשלמת התנאים המתלים ולמיטב ידיעתה אין לחברה חשיפה לביטול הסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות החוק.

<sup>179</sup> פרויקט של ICR בשותפות עם צד ג', חלק ICR בפרויקט 50%.

| מיקום<br>מקרקעי<br>הפרויקט       | סוג הפרויקט ככל<br>שמדובר בפרויקט<br>פינוי בינוי – האם<br>המתחם הוכרז<br>האם ניתנה<br>החלטה מקדמית | חלק<br>התאגיד<br>האפקטיבי | שטח<br>הקרקע<br>עליו<br>מקודם<br>הפרויקט<br>ומבנה<br>הבעלות<br>בקרקע<br>ר"במ | סטטוס הסכמי של<br>הפרויקט                   |                                                                | מספר<br>דירות<br>קיימות <sup>176</sup> | מספר<br>דירות<br>למכירה<br>המיועדות                 | העלויות<br>הכרוכות בפינוי<br>הדיירים עימם<br>נחתם הסכם<br>ובכלל זה<br>שכירות חלופית<br>והריסה (אלפי<br>ש"ח) | יחס<br>ההחלפה עם<br>הדיירים <sup>177</sup> | מועד<br>התחלת<br>של<br>דיירים | האם נכון<br>למועד הדוח<br>ניתן לביטול<br>על פי<br>הוראות<br>סעיף 11<br>לחוק פינוי<br>בינוי או<br>סעיף 15<br>לחוק חינוך<br>בתים <sup>178</sup> | סטטוס תכנוני<br>נוכחי (לרבות עמדת<br>הרשות המקומית)<br>ולוחות זמנים<br>משוערים להוצאת<br>היתרי בניה (ככל<br>שניתן)                                                                                                              |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  |                                                                                                    |                           |                                                                              | שיעור<br>הסכמה<br>נדרש<br>להתחלת<br>הפרויקט | שיעור<br>הדיירים<br>שחתמו<br>על<br>ההסכם<br>מתוך סך<br>הדיירים |                                        |                                                     |                                                                                                             |                                            |                               |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                  |                                                                                                    |                           |                                                                              |                                             |                                                                |                                        | 5,650<br>מ"ר<br>מסחר ו-<br>10,000<br>מ"ר<br>מלונאות |                                                                                                             |                                            |                               |                                                                                                                                               | וחפירה- פברואר<br>2026, תיאום יועצים<br>לקומות טיפוסיות<br>והגשת היתר מלא-<br>צפי יוני 2026                                                                                                                                     |
| יצחק שדה-<br>קטמונים,<br>ירושלים | פינוי בינוי –<br>התקבלה החלטה<br>מקדמית.                                                           | 42.50%                    | 7,300                                                                        | 67%                                         | 99%                                                            | 150                                    | 329 יח"ד<br>ו-666<br>מ"ר<br>מסחר                    | 53,625                                                                                                      | 01: 02.6                                   | יולי-21                       |                                                                                                                                               | התקבל היתר חפירה<br>ודיפון בחודש<br>דצמבר 2025.<br>התב"ע מתקנת<br>לתוספת קומות<br>ויח"ד (493 יח"ד)<br>לאחר דיון<br>בהתנגדויות ICR<br>ממתינה לכניסה<br>לדיון חוזר אחרי<br>פרסום 106ב. בקשה<br>להיתר מלא נקלטה<br>בוועדה המקומית. |
| בר כוכבא 86,<br>הרצליה           | פינוי בינוי -<br>התקבלה החלטה<br>מקדמית                                                            | 42.50%                    | 2,220                                                                        | 67%                                         | 73%                                                            | 30                                     | 50 יח"ד<br>ו-125<br>מ"ר<br>מסחר                     | 6,925                                                                                                       | 01: 02.7                                   | מרץ-21                        |                                                                                                                                               | תב"ע בסמכות ועדה<br>מקומית שנידונה<br>ICR להפקדה.<br>עובדת על השלמת<br>התנאים להפקדת<br>התכנית.                                                                                                                                 |
| רבי עקיבא<br>(גורדון),<br>הרצליה | פינוי בינוי- מתחם<br>מוכרז                                                                         | 42.50%                    | 6,574                                                                        | 67%                                         | 88%                                                            | 56                                     | 114 יח"ד                                            | 15,644                                                                                                      | 01: 03.0                                   | יוני-17                       |                                                                                                                                               | תכנית מאושרת.<br>מכינים תכנית עיצוב<br>מול הוועדה<br>המקומית.                                                                                                                                                                   |
| קוקיס, בת-<br>ים                 | פינוי בינוי –<br>התקבלה החלטה<br>מקדמית                                                            | 42.50%                    | 3,690                                                                        | 67%                                         | 98%                                                            | 61                                     | 114 יח"ד<br>ו-520<br>מ"ר<br>מסחר                    | 21,313                                                                                                      | 01: 02.9                                   | ספט-16                        |                                                                                                                                               | התכנית מופקדת<br>להתנגדויות עד ה-<br>20.04.2026                                                                                                                                                                                 |
| כצנלסון, יהוד                    | פינוי בינוי –<br>התקבלה החלטה<br>מקדמית                                                            | 42.50%                    | 19,000                                                                       | 67%                                         | 90%                                                            | 272                                    | 646 יח"ד<br>ו-1,300<br>מ"ר<br>מסחר                  | 86,236                                                                                                      | 01: 03.4                                   | ספט-15                        |                                                                                                                                               | תב"ע אושרה למתן<br>תוקף והחל הליך<br>התכנון לטובת<br>אישור תכנית עיצוב<br>לארבעת המתחמים.                                                                                                                                       |

| מיקום<br>מקרקעי<br>הפרויקט | סוג הפרויקט ככל<br>שמדובר בפרויקט<br>פינוי בינוי – האם<br>/המתחם הוכרז<br>האם ניתנה<br>החלטה מקדמית | חלק<br>התאגיד<br>האפקטיבי | שטח<br>הקרקע<br>עליו<br>מקודם<br>הפרויקט<br>ומבנה<br>הבעלות<br>בקרקע<br>ר"במ | סטטוס הסכמי של<br>הפרויקט                   |                                                                | מספר<br>דירות<br>קיימות <sup>176</sup> | מספר<br>דירות<br>המיועדות<br>למכירה           | העלויות<br>הכרוכות בפינוי<br>הדיירים עימם<br>נחתם הסכם<br>ובכלל זה<br>שכירות חלופית<br>והריסה (אלפי<br>ש"ח) | יחס<br>ההחלפה<br>עם<br>הדיירים <sup>177</sup><br>החתומים | מועד<br>התחלת<br>של<br>דיירים | האם נכון<br>למועד הדוח<br>ניתן לביטול<br>על פי<br>הוראות<br>סעיף 11<br>לחוק פינוי<br>בינוי או<br>סעיף 15<br>לחוק חיזוק<br>בתים<br>משותפים <sup>178</sup> | סטטוס תכנוני<br>נוכחי (לרבות עמדת<br>הרשות המקומית)<br>ולוחות זמנים<br>משוערים להוצאת<br>היתרי בניה (ככל<br>שניתן)                                                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                                                                                                     |                           |                                                                              | שיעור<br>הסכמה<br>נדרש<br>להתחלת<br>הפרויקט | שיעור<br>הדיירים<br>שחתמו<br>על<br>ההסכם<br>מתוך סך<br>הדיירים |                                        |                                               |                                                                                                             |                                                          |                               |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                              |
| אבא הלל<br>רש"י, רמת גן    | פינוי בינוי –<br>מתחם מוכרז                                                                         | 42.50%                    | 3,200                                                                        | 87%                                         | 67%                                                            | 83                                     | 128 יח"ד<br>ו-370<br>מ"ר<br>מסחר              | 30,758                                                                                                      | 01: 02.6                                                 | ספט-14                        | ל"ר                                                                                                                                                      | תב"ע אושרה למתן<br>תוקף והחל הליך<br>התכנון, בשיתוף עם<br>עיריית רמת גן<br>לצורך הגשת תוכנית<br>עיצוב.                                                                                       |
| סולומון,<br>נתניה          | פינוי בינוי – טרם<br>התקבלה החלטה<br>מקדמית                                                         | 42.50%                    | 6,541                                                                        | 88%                                         | 67%                                                            | 112                                    | 213 יח"ד<br>ו-484<br>מ"ר<br>מסחר              | 39,024                                                                                                      | 01: 02.9                                                 | אוק-22                        | ל"ר                                                                                                                                                      | תב"ע בסמכות<br>הועדה המקומית<br>נתניה, נמצאת בשלב<br>פרה רולינג מול<br>העירייה.                                                                                                              |
| סומקן, תל<br>אביב          | פינוי בינוי – טרם<br>הוכרז                                                                          | 42.50%                    | 4,800                                                                        | 73%                                         | 67%                                                            | 168                                    | 292 יח"ד<br>ו-5,481<br>מ"ר<br>מסחר            | 58,036                                                                                                      | 01: 02.8                                                 | דצמ-22                        | ל"ר                                                                                                                                                      | התקבלה החלטה<br>ועדה מחוזית<br>להגדלת הקו הכחול<br>ותיאום פרה רולינג<br>מול ועדה מחוזית,<br>ICR פועלת בהתאם<br>לצורך מתחמים<br>סמוכים. במקביל,<br>מקודמת התנגדות<br>לתוכנית המתאר<br>תא/5500 |
| פרוג, רמת גן               | פינוי בינוי – טרם<br>התקבלה החלטה<br>מקדמית                                                         | 42.50%                    | 10,600                                                                       | 78%                                         | 67%                                                            | 167                                    | 254 יח"ד                                      | 41,329                                                                                                      | 01: 02.6                                                 | אפר-23                        | ל"ר                                                                                                                                                      | תכנית בסמכות<br>ועדה מחוזית.<br>מתקיים פרה רולינג<br>עם הוועדה<br>המקומית והמחוזית<br>לקראת בחירת<br>חלופת תכנון.                                                                            |
| פינת איילון,<br>ת"א        | פינוי בינוי – טרם<br>התקבלה החלטה<br>מקדמית                                                         | 42.50%                    | כ-7 דונם                                                                     | 74%                                         | 67%                                                            | 125                                    | 68 יח"ד<br>ו-26,510<br>מ"ר<br>מסחר<br>ומשרדים | 1,750                                                                                                       | 01: 01.5                                                 | מאי-23                        | ל"ר                                                                                                                                                      | ICR פועלת בתיאום<br>עם עיריית תל אביב<br>לקידום תבע.<br>לקראת דיון בפרום<br>מהנדסי העיר- צפי<br>יוני 2026. במקביל<br>מקודמת התנגדות<br>לתוכנית המתאר<br>תא/5500                              |
| מעונות שרה,<br>הרצליה      | פינוי בינוי - מתחם<br>מוכרז                                                                         | 42.50%                    | 18,200                                                                       | 75%                                         | 67%                                                            | 186                                    | 401 יח"ד<br>ו-1,078<br>מ"ר<br>מסחר            | 58,393                                                                                                      | 01: 03.2                                                 | פבר-23                        | ל"ר                                                                                                                                                      | התוכנית הומלצה<br>להפקדה בסמכות<br>הוועדה המקומית.                                                                                                                                           |

| מיקום<br>מקרקעי<br>הפרויקט  | סוג הפרויקט ככל<br>שמדובר בפרויקט<br>פינוי בינוי – האם<br>/המתחם הוכרז<br>האם ניתנה<br>החלטה מקדמית | חלק<br>התאגיד<br>האפקטיבי | שטח<br>הקרקע<br>עליו<br>מקודם<br>הפרויקט<br>ומבנה<br>הבעלות<br>בקרקע<br>ר"במ | סטטוס הסכמי של<br>הפרויקט                   |                                                                | מספר<br>דירות<br>קיימות <sup>176</sup> | מספר<br>דירות<br>המיועדות<br>למכירה | העלויות<br>הכרוכות בפינוי<br>הדיירים עימם<br>נחתם הסכם<br>ובכלל זה<br>שכירות חלופית<br>והריסה (אלפי<br>ש"ח) | יחס<br>ההחלפה<br>עם<br>הדיירים <sup>177</sup> | מועד<br>התחלת<br>של<br>דיירים | האם נכון<br>למועד הדוח<br>ניתן לביטול<br>על פי<br>הוראות<br>סעיף 11<br>לחוק פינוי<br>בינוי או<br>סעיף 15<br>לחוק חיזוק<br>בתים<br>משותפים <sup>178</sup> | סטטוס תכנוני<br>נוכחי (לרבות עמדת<br>הרשות המקומית)<br>ולוחות זמנים<br>משוערים להוצאת<br>היתרי בניה (ככל<br>שניתן)         |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             |                                                                                                     |                           |                                                                              | שיעור<br>הסכמה<br>נדרש<br>להתחלת<br>הפרויקט | שיעור<br>הדיירים<br>שחתמו<br>על<br>ההסכם<br>מתוך סך<br>הדיירים |                                        |                                     |                                                                                                             |                                               |                               |                                                                                                                                                          |                                                                                                                            |
|                             |                                                                                                     |                           |                                                                              |                                             |                                                                |                                        |                                     |                                                                                                             |                                               |                               |                                                                                                                                                          | משלימים תנאים<br>להפקדה                                                                                                    |
| הראה-נגבה,<br>רמת גן        | פינוי בינוי – טרם<br>התקבלה החלטה<br>מקדמית                                                         | 42.50%                    | 4,475                                                                        | 78%                                         | 67%                                                            | 111                                    | 158<br>יח"ד ו –<br>191 מ"ר<br>מסחר  | 36,520                                                                                                      | 01: 02.4                                      | מרץ-23                        | ל"ר                                                                                                                                                      | תכנית בסמכות<br>ועדה מחוזית.<br>מתקיים פרה רולינג<br>עם הוועדה<br>המקומית והמחוזית<br>לקראת בחירת<br>חלופת תכנון<br>נבחרת. |
| חיפה,<br>סטרומה<br>(שלב א') | פינוי בינוי – טרם<br>התקבלה החלטה<br>מקדמית                                                         | 42.50%                    | 14,616                                                                       | 79%                                         | 67%                                                            | 204                                    | 640 יח"ד ו<br>255 –<br>מ"ר<br>מסחר  | 72,334                                                                                                      | 01: 04                                        | מרץ-18                        | ל"ר                                                                                                                                                      | התכנית אושרה<br>למתן תוקף. בימים<br>אלו ICR עובדת על<br>תוכנית עיצוב.                                                      |
| חיפה,<br>סטרומה<br>(שלב ב') | פינוי בינוי – טרם<br>התקבלה החלטה<br>מקדמית                                                         | 42.50%                    | 13,079                                                                       | 74%                                         | 67%                                                            | 193                                    | 664 יח"ד<br>ו-1,195<br>מסחר         | 68,778                                                                                                      | 01: 05.4                                      | מרץ-20                        | ל"ר                                                                                                                                                      |                                                                                                                            |
| חיפה,<br>סטרומה<br>(שלב ג') | פינוי בינוי – טרם<br>התקבלה החלטה<br>מקדמית                                                         | 42.50%                    | 10,804                                                                       | 74%                                         | 67%                                                            | 160                                    | 500 יח"ד<br>ו-1,460<br>מ"ר<br>מסחר  | 56,360                                                                                                      | 01: 04.5                                      | יולי-23                       | ל"ר                                                                                                                                                      |                                                                                                                            |
| דרך ההגנה,<br>תל אביב       | פינוי בינוי – טרם<br>התקבלה החלטה<br>מקדמית                                                         | 42.50%                    | 6,500                                                                        | 67%                                         | 67%                                                            | 128                                    | 218 יח"ד<br>ו-500<br>מ"ר<br>מסחר    | 44,456                                                                                                      | 01: 02.7                                      | ינו-24                        | ל"ר                                                                                                                                                      | התכנית נמצאת<br>בשלב פרה רולינג.<br>מתקיים שיח בעניין<br>עם הרשות<br>המקומית. במקביל<br>מכינה ICR<br>התנגדות לתא 5500/     |
| הורד א', אור<br>יחודה       | פינוי בינוי – טרם<br>התקבלה החלטה<br>מקדמית                                                         | 42.50%                    | 4,500                                                                        | 72%                                         | 67%                                                            | 88                                     | 262 יח"ד                            | 31,126                                                                                                      | 01: 04.0                                      | אוג-21                        | ל"ר                                                                                                                                                      | ICR בשיח עם<br>הוועדה המקומית<br>לאחר שיח עם<br>הוועדה המחוזית<br>עקב מגבלות רת"ע                                          |

| מיקום<br>מקרקעי<br>הפרויקט         | סוג הפרויקט ככל<br>שמדובר בפרויקט<br>פינוי בינוי – האם<br>/המתחם הוכרז<br>האם ניתנה<br>החלטה מקדמית | חלק<br>התאגיד<br>האפקטיבי | שטח<br>הקרקע<br>עליו<br>מקודם<br>הפרויקט<br>ומבנה<br>הבעלות<br>בקרקע<br>ר"במ | סטטוס הסכמי של<br>הפרויקט                                      |                                             | מספר<br>דירות<br>קיימות <sup>176</sup> | מספר<br>דירות<br>המיועדות<br>למכירה          | העלויות<br>הכרוכות בפינוי<br>הדיירים עימם<br>נחתם הסכם<br>ובכלל זה<br>שכירות חלופית<br>והריסה (אלפי<br>ש"ח) | יחס<br>ההחלפה<br>הממוצע עם<br>הדיירים <sup>177</sup> | מועד<br>התחלת<br>החלפת<br>של<br>דיירים | האם נכון<br>למועד הדוח<br>ניתן לביטול<br>על פי<br>הוראות<br>סעיף 11<br>לחוק פינוי<br>בינוי או<br>סעיף 15<br>לחוק חיזוק<br>בתים<br>משותפים <sup>178</sup> | סטטוס תכנוני<br>נוכחי (לרבות עמדת<br>הרשות המקומית)<br>ולוחות זמנים<br>משוערים להוצאת<br>היתרי בניה (ככל<br>שניתן) |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    |                                                                                                     |                           |                                                                              | שיעור<br>הדיירים<br>שחתמו<br>על<br>ההסכם<br>מתוך סך<br>הדיירים | שיעור<br>הסכמה<br>נדרש<br>להתחלת<br>הפרויקט |                                        |                                              |                                                                                                             |                                                      |                                        |                                                                                                                                                          |                                                                                                                    |
| רבי עקיבא,<br>חולון (כולל<br>מסחר) | פינוי בינוי-<br>התקבלה החלטה<br>מקדמית                                                              | 42.50%                    | 23,000                                                                       | 71%                                                            | 67%                                         | 157                                    | 341 יח"ד ו-<br>380 מ"ר<br>מסחר               | 51,449                                                                                                      | 01: 03.3                                             | אוג-21                                 | ל"ר                                                                                                                                                      | התכנית מופקדת<br>לאחר דיון<br>בהתנגדויות. המתנה<br>לנוסח פרסום להליך<br>106ב אחרי תוספת<br>זכויות                  |
| משמר הירדן,<br>גבעתיים             | פינוי בינוי - טרם<br>התקבלה הכרזה<br>או החלטה<br>מקדמית                                             | 42.50%                    | 10,070                                                                       | 69%                                                            | 67%                                         | 112                                    | 178 יח"ד                                     | 41,230                                                                                                      | 01: 02.6                                             | ינו-25                                 | ל"ר                                                                                                                                                      | ICR החלה לפעול<br>לצורך הכנת תב"ע<br>בסמכות הועדה<br>המחוזית. בשלב זה<br>החל פרה רולינג מול<br>הועדה המקומית.      |
| הגיבור<br>האלמוני, תל<br>אביב      | פינוי בינוי - טרם<br>התקבלה הכרזה<br>או החלטה<br>מקדמית                                             | 42.50%                    | 4,700                                                                        | 68%                                                            | 67%                                         | 80                                     | 100 יח"ד ו-<br>467 מ"ר<br>מסחר               | 23,480                                                                                                      | 01: 02.2                                             | אפר-24                                 | ל"ר                                                                                                                                                      | ICR מגישה<br>התנגדות לתוכנית<br>תא 5500, במקביל<br>מקדמת תכנון                                                     |
| ששת הימים,<br>נתניה                | פינוי בינוי- טרם<br>התקבלה החלטה<br>מקדמית                                                          | 42.50%                    | 4,785                                                                        | 71%                                                            | 67%                                         | 102                                    | 207 יח"ד ו-<br>550 מ"ר<br>מסחר               | 35,879                                                                                                      | 01: 03.0                                             | פבר-25                                 | ל"ר                                                                                                                                                      | התכנית בשלב פרה<br>רולינג עם הועדה<br>המקומית לטובת<br>בחירת חלופת תכנון<br>מוסכמת                                 |
| רוטשילד<br>ראשלי"צ                 | פינוי בינוי - טרם<br>התקבלה הכרזה<br>או החלטה<br>מקדמית                                             | 42.50%                    | 130,116                                                                      | 67%                                                            | 67%                                         | 317                                    | 625 יח"ד ו-<br>22,159 מ"ר<br>מסחר<br>ומשרדים | 103,763                                                                                                     | 01: 03.2                                             | נוב-25                                 | ל"ר                                                                                                                                                      | בתאום ראשוני מול<br>העירייה                                                                                        |



**פרויקטים עם שיעור חתימות מתחת ל-67%**

| מיקום הפרויקט                       | סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית | חלק התאגיד האפקטיבי | שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע במ"ר | סטטוס הסכמי של הפרויקט                       |                                 | מספר דירות קיימות <sup>180</sup> | מספר דירות למכירה המיועדות | העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (אלפי ש"ח) | יחס ההחלפה עם הדיירים <sup>181</sup> | מועד התחלת מועד הדיירים | האם נכון למועד הדוח ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי או סעיף 5 לחוק חזוק בתים משותפים <sup>182</sup> | סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן) |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |                                                                                      |                     |                                                      | שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים | שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט |                                  |                            |                                                                                        |                                      |                         |                                                                                                                 |                                                                                                  |
| הורד ב', אור יהודה                  | פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית                                                | 42.50%              | 4,500                                                | 51%                                          | 67%                             | 88                               | 262 יח"ד                   | 31,126                                                                                 | 01:04.0                              | דצמ-21                  | ל"ר                                                                                                             | ICR בשיח עם הוועדה המקומית לעניין התכנון של הפרויקט                                              |
| אנצ'ו סירני, גבעתיים <sup>183</sup> | פינוי בינוי – טרם התקבלה החלטה מקדמית                                                | 21.25%              | 17,000                                               | 12%                                          | 67%                             | 320                              | 424 יח"ד ו-12,137 מ"ר מסחר | 119,814                                                                                | 01:02.4                              | אפר-23                  | ל"ר                                                                                                             | תבי"ע מתאריט קיבלה תוקף במחוז. בכוונת ICR לקדם תכנית איחוד וחלוקה בוועדה המקומית.                |
| פנקס, תל-אביב                       | פינוי בינוי                                                                          | 42.50%              | 1,480                                                | 54%                                          | 67%                             | 26                               | 33 יח"ד                    | 6,035                                                                                  | 01:02.4                              | מרץ-23                  | ל"ר                                                                                                             | בפרה רולינג מול עיריית תל אביב נוכח מיקומו הייחודי של המגרש                                      |
| הר ציון/העמל, תל-אביב               | קומביניציה                                                                           | 42.50%              | 6,993                                                | 29%                                          | 67%                             | 28                               | 50 יח"ד ו-17,199 מ"ר מסחר  | 10,664                                                                                 | 01:03                                | מאי-24                  | ל"ר                                                                                                             | בכוונת ICR לקדם תכנית מפורטת עבור הפרויקט בתיאום עם עיריית תל אביב.                              |
| פרחי אביב, תל-אביב                  | פינוי בינוי - טרם התקבלה הכרזה או החלטה מקדמית                                       | 42.50%              | 3,800                                                | 45%                                          | 67%                             | 85                               | 88 יח"ד                    | 21,570                                                                                 | 01:02.5                              | אפר-24                  | ל"ר                                                                                                             | הכנת התנגדות נוכח תמ"א 70 לתכנית תא 5500/ ובחמתנה להפקדת תכנית תא/5555                           |

<sup>180</sup> הנתונים מוצגים לפי הפרויקט בכללותו. כמו כן מספר הדירות הקיימות כולל גם מחסנים. בעלי יחידות מסחר ו/או יחידות מחסנים זכאים לתמורות בפרויקט וחותמים על הסכם פינוי בינוי.

<sup>181</sup> לעניין זה יצוין, כי "יחס ההחלפה" הינו היחס בין היחידות בפרויקט לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.

<sup>182</sup> החברה פועלת להשלמת התנאים המתלים ולמיטב ידיעתה אין לחברה חשיפה לביטול הסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם להוראות החוק.

<sup>183</sup> פרויקט של ICR בשותפות עם צד ג', חלק ICR בפרויקט 50%.

8.9 א' מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים (אלפי ש"ח)

| מידע על אשראי לליווי פרויקט (אלפי ש"ח) <sup>184</sup> |                                                |                                                        |                                |                              |                      |                          |                  |                                 |                            |                                                             |                                                 | שם פרויקט, עיר |                                 |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|---------------------------------|
| קבלן ביצוע                                            |                                                |                                                        |                                | תקרת אשראי פיננסי            |                      |                          |                  |                                 |                            |                                                             |                                                 |                |                                 |
| הצמדת תמורה? [לא צמוד/מדד תשומות/אחר]                 | כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי [כן/לא] | סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר – פרט) | התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא] | עמידה בתנאי הסכם הליווי הדוח | ריבית צמודה/לא צמודה | טווח ריביות אשראי פיננסי | סה"כ מסגרת אשראי | יתרה לניצול ערבויות לתאריך הדוח | תקרת אשראי ערבויות חוק מכר | תקרת אשראי (מימון) בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין (וכדומה) | יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח (31.12.25) |                |                                 |
| מדד תשומות הבניה                                      | כן                                             | פאושלי                                                 | לא                             | כן                           | לא צמודה             | פריים+0.85%              | 1,320,000        | 394,720                         | 1,320,000                  | -                                                           | 25,254                                          | 500,000        | פארק צפון, שלב א' מגרשים 28+30  |
| ל.ר.                                                  | ל.ר.                                           | ל.ר.                                                   | ל.ר.                           | ל.ר.                         | ל.ר.                 | ל.ר.                     | ל.ר.             | ל.ר.                            | ל.ר.                       | ל.ר.                                                        | ---                                             | 145,000        | פארק צפון, שלב א' מגרש 29       |
| מדד תשומות הבניה                                      | כן                                             | פאושלי                                                 | לא                             | כן                           | לא צמודה             | פריים+0.85%              | 807,000          | 354,007                         | 807,000                    | -                                                           | 117,697                                         | 325,000        | פארק צפון, שלב א' מגרש 27       |
| מדד תשומות הבניה                                      | כן                                             | פאושלי                                                 | לא                             | כן                           | לא צמודה             | פריים+0.85%              | 1,645,000        | 786,401                         | 865,000                    | 18,800                                                      | 100,600                                         | 780,000        | פארק צפון שלב ב' מגרשים-24-26   |
| ל.ר.                                                  | ל.ר.                                           | ל.ר.                                                   | ל.ר.                           | ל.ר.                         | ל.ר.                 | ל.ר.                     | ל.ר.             | ל.ר.                            | ל.ר.                       | ל.ר.                                                        | ---                                             | 125,300        | פארק צפון שלב ב מגרש 23         |
| ל.ר.                                                  | ל.ר.                                           | ל.ר.                                                   | ל.ר.                           | ל.ר.                         | ל.ר.                 | ל.ר.                     | ל.ר.             | ל.ר.                            | ל.ר.                       | ל.ר.                                                        | ---                                             | 267,000        | פארק צפון מגרש 18+19 (שלב ג')   |
| ל.ר.                                                  | ל.ר.                                           | ל.ר.                                                   | ל.ר.                           | ל.ר.                         | ל.ר.                 | ל.ר.                     | ל.ר.             | ל.ר.                            | ל.ר.                       | ל.ר.                                                        | ---                                             | 185,000        | פארק צפון מתחם מגרש 20 (שלב ג') |
| מדד תשומות הבניה                                      | כן                                             | פאושלי                                                 | לא                             | כן                           | לא צמודה             | פריים+1%-2.2%            | 1,618,000        | 804,765                         | 1,050,000                  | 568,000                                                     | 187,010                                         | 250,000        | ההסתדרות, גבעתיים               |
| ל.ר.                                                  | ל.ר.                                           | ל.ר.                                                   | ל.ר.                           | כן                           | לא צמודה             | פריים+0.6%               | 1,367,000        | 1,186,727                       | 897,000                    | 470,000                                                     | 261,348                                         | 305,000        | הנטקה                           |
| ל.ר.                                                  | ל.ר.                                           | ל.ר.                                                   | ל.ר.                           | ל.ר.                         | ל.ר.                 | ל.ר.                     | ל.ר.             | ל.ר.                            | ל.ר.                       | ל.ר.                                                        | 0                                               | 138,501        | הרברט סמואל                     |
| ל.ר.                                                  | ל.ר.                                           | ל.ר.                                                   | לא                             | כן                           | לא צמודה             | פריים + 0.4%             | ל.ר.             | ל.ר.                            | 850,000                    | 880,000                                                     | 87,586                                          | 87,586         | בבלי, תל-אביב <sup>185</sup>    |
| ל.ר.                                                  | ל.ר.                                           | ל.ר.                                                   | לא                             | כן                           | לא צמודה             | פריים + 0.25% + 1%       | ל.ר.             | ל.ר.                            | ל.ר.                       | ל.ר.                                                        | ---                                             | 358,837        | בית הנערה                       |

184 מרבית ההלוואות הינן הלוואות עם זכות חזרה לחברה (Recourse) (למעט ביחס לפרויקטים המוחזקים על ידי ICR שם זכות החזרה הינה ל-ICR). מידע על אשראי לליווי פרויקט שמוצג במסגרת הפרויקטים של ICR מוצג לפי 100% ולא לפי חלקה של ICR בפרויקט.

185 נחתם הסכם ליווי. טרם התקיימו התנאים המתלים לצורך כניסה לליווי.

| קבלן ביצוע                            |                                                |                                             |                                | מידע על אשראי לליווי פרויקט (אלפי ש"ח) <sup>184</sup> |                      |                          |                  |                                 |                            |                                                                   |                                                 |                   | שם פרויקט, עיר              |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| הצמדת תמורה? [לא צמוד/מדד תשומות/אחר] | כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי [כן/לא] | סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב – פרט) | התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא] | עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח                   | ריבית צמודה/לא צמודה | טווח ריביות אשראי פיננסי | סה"כ מסגרת אשראי | יתרה לניצול ערבויות לתאריך הדוח | תקרת אשראי ערבויות חוק מכר | תקרת אשראי ערבויות (מימון) בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה | יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח (31.12.25) | תקרת אשראי פיננסי |                             |
|                                       |                                                |                                             |                                |                                                       |                      |                          |                  |                                 |                            |                                                                   |                                                 |                   | (שני המתחמים)               |
| ל.ר                                   | ל.ר                                            | ל.ר                                         | לא                             | כן                                                    | לא צמודה             | פריים + 0.15%            | ל.ר              | ל.ר                             | ל.ר                        | ל.ר                                                               | ---                                             | 356,361           | דובנוב, תל-אביב             |
| ל.ר                                   | ל.ר                                            | ל.ר                                         | לא                             | כן                                                    | לא צמודה             | פריים + 0.1%             | ל.ר              | ל.ר                             | ל.ר                        | ל.ר                                                               | ---                                             | 252,086           | People (קרימינצקי), תל-אביב |

| השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר       |              | השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר |              | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר |              | השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר |              | השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר |              |                                         |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|
| שיעור ב-10%                                                     | הרווח הגולמי | שיעור ב-5%                                               | הרווח הגולמי | שיעור ב-15%               | הרווח הגולמי | שיעור ב-5%                                               | הרווח הגולמי | שיעור ב-10%                                               | הרווח הגולמי |                                         |
| פרויקט שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה במלואה <sup>186</sup> |              |                                                          |              |                           |              |                                                          |              |                                                           |              |                                         |
| -16%                                                            | -717         | -8%                                                      | -359         | 64%                       | 4,591        | 8%                                                       | 359          | 16%                                                       | 717          | אחד העם, תל אביב                        |
| -53%                                                            | -1,081       | -26%                                                     | -541         | 19%                       | 2,057        | 26%                                                      | 541          | 53%                                                       | 1,081        | מנרב ים                                 |
| -24%                                                            | -864         | -12%                                                     | -432         | 42%                       | 3,635        | 12%                                                      | 432          | 24%                                                       | 864          | הגפן, בר כוכבא, שלב ב                   |
| -44%                                                            | -680         | -22%                                                     | -340         | 23%                       | 1,547        | 22%                                                      | 340          | 44%                                                       | 680          | אושן פארק 2 (נתניה 1009)                |
| -101%                                                           | -2,087       | -50%                                                     | -1,044       | 10%                       | 2,067        | 50%                                                      | 1,044        | 101%                                                      | 2,087        | המסילה                                  |
| פרויקטים בהקמה <sup>187</sup>                                   |              |                                                          |              |                           |              |                                                          |              |                                                           |              |                                         |
| -56%                                                            | -74,653      | -28%                                                     | -37,326      | 16%                       | 133,948      | 28%                                                      | 37,326       | 56%                                                       | 74,653       | לב בבלי, תל אביב                        |
| -15%                                                            | -43,550      | -7%                                                      | -21,775      | 34%                       | 297,741      | 7%                                                       | 21,775       | 15%                                                       | 43,550       | הסתדרות (Air)                           |
| -27%                                                            | -17,814      | -13%                                                     | -8,907       | 18%                       | 66,883       | 13%                                                      | 8,907        | 27%                                                       | 17,814       | פארק צפון שלב א' (נווה גן) מגרשים 28,30 |
| -54%                                                            | -27,079      | -27%                                                     | -13,540      | 10%                       | 50,325       | 27%                                                      | 13,540       | 54%                                                       | 27,079       | פארק צפון שלב א' (נווה גן) מגרשים 27    |
| -87%                                                            | -58,672      | -44%                                                     | -29,336      | 8%                        | 67,222       | 44%                                                      | 29,336       | 87%                                                       | 58,672       | פארק צפון שלב ב' (איב) 24-26            |
| פרויקטים בתכנון <sup>188</sup>                                  |              |                                                          |              |                           |              |                                                          |              |                                                           |              |                                         |
| -31%                                                            | -115,636     | -15%                                                     | -57,818      | 26%                       | 375,033      | 15%                                                      | 57,818       | 31%                                                       | 115,636      | People                                  |
| -32%                                                            | -101,987     | -16%                                                     | -50,994      | 28%                       | 325,844      | 16%                                                      | 50,994       | 32%                                                       | 101,987      | דובנוב                                  |
| -67%                                                            | -12,601      | -33%                                                     | -6,301       | 15%                       | 18,902       | 33%                                                      | 6,301        | 67%                                                       | 12,601       | תל-השומר Serenity, ר"ג                  |
| -58%                                                            | -36,816      | -29%                                                     | -18,408      | 17%                       | 63,610       | 29%                                                      | 18,408       | 58%                                                       | 36,816       | JASMIN (אידימית) גבעתיים                |
| -52%                                                            | -41,377      | -26%                                                     | -20,689      | 19%                       | 79,922       | 26%                                                      | 20,689       | 52%                                                       | 41,377       | ברודצקי                                 |
| -30%                                                            | -66,516      | -15%                                                     | -33,258      | 21%                       | 220,149      | 15%                                                      | 33,258       | 30%                                                       | 66,516       | פסטורל, הנטקה                           |
| -66%                                                            | -20,367      | -33%                                                     | -10,183      | 15%                       | 30,838       | 33%                                                      | 10,183       | 66%                                                       | 20,367       | פארק צפון, נווה גן שלב א' - מגרש 29     |

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, מועדי התחלה וסיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, יתרת סכומים לקבל, הכרה בהכנסה, הכנסות שטרם הוכרו, רווח גולמי שטרם הוכר וניתוחו (לרבות ההנחות הכלולות בו) הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים (לרבות ההנחות הכלולות בו), עלויות פיננסיים דיירים (ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית) הסטאטוס התכנוני של הפרויקטים השונים והתכנון העתידי (לרבות עמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית) הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד דוח זה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים

<sup>186</sup> בפרויקטים: מנרב ים, הגפן בר כוכבא שלב ב', אושן פארק 2 והמסילה הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR.

<sup>187</sup> בפרויקטים: ההסתדרות, פארק צפון שלב א' מגרשים 30,28,27 ופארק צפון שלב ב' מגרשים 24-26 הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR.

<sup>188</sup> בפרויקטים: תל השומר Serenity, JASMIN, ברודצקי, פסטורל ופארק צפון שלב א' מגרש 29 הנתונים מוצגים לפי חלקה של ICR.

הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור); בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור המצב הבטחוני ושינויים תכופים ברגולציית המיסוי), - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או התב"ע הקיימת ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; עמידת רוכשי יח"ד ו/או השטחים האחרים לשיווק בהתחייבויותיהם; הרעה בסביבה הכלכלית (לרבות המצב הבטחוני במדינה, שינויים בסביבת הריבית והאינפלציה) אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

## חלק ג' – גילוי אודות פרויקטים מהותיים מאוד

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, פרויקט Rainbow ("שדה דב"), זכויות המגורים בפרויקט SHE, זכויות המגורים בפרויקט מידטאון ירושלים, פרויקט פארק צפון שלב א' וכן חלק מזכויות המשרדים בפרויקט ורטיקל, רמת גן הינם פרויקטים מהותיים מאוד.

### פרויקט Rainbow מתחם שדה דב, תל-אביב – פרויקט בתכנון

8.10

8.10.1

| הצגת הפרויקט                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| פירוט ליום 31.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)                                                                   |
| פרויקט Rainbow מתחם "שדה דב"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | שם הפרויקט:                                                                                         |
| מקרקעין הידועים כחלק מחלקות 314, 324, 312, 209, 208, 169 ו-164, 15 בגוש 6634 במתחם הידוע כ"שדה דב" בתל אביב                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | מיקום הפרויקט:                                                                                      |
| 189459 יחיד בשטח של כ-46,340 מ"ר אקו לשיווק ושטחי מסחר בהיקף של כ-1,600 מ"ר ברוט.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | תיאור קצר של הפרויקט:                                                                               |
| 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:                                                                        |
| החברה מחזיקה בפרויקט באמצעות חברת ישראל קנדה שדה דב בע"מ (לשעבר - ג.ז. מודף 35 בע"מ) (להלן: "חברת הפרויקט"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):                                            |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס): |
| איחוד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):                                               |
| 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:                                                                |
| 8,647 מ"ר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:                                                                       |
| רבעון ראשון 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:                                                                     |
| שיווק במהלך הפרויקט                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | מועד סיום שיווק צפוי:                                                                               |
| השלמת עבודות בשלבים החל משנת 2029 ועד שנת 2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:                                                                     |
| רבעון שני 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:                                                                     |
| ביום 30.5.2024 נחתם הסכם עם קבלן חפירה, דיפון וביסוס. ביום 31.12.2025 נחתם הסכם עם קבלן ראשי בפרויקט.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | הסכמים עם קבלני ביצוע:                                                                              |
| זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):                                                   |
| בהתאם להוראות המכרז וחזוה החכירה, חברת הפרויקט התחייבה כי מועד השלמת הבניה יהיה בתוך 48 חודשים מיום קבלת הודעת הזכייה (23.8.2021). ביום 5.8.2024 נחתמה בין החברה לרמ"י תוספת לחוזה החכירה, לפיה הוארך המועד להשלמת הבניה, וזאת עד ליום 23.8.2026. החברה תשקול פניה לרמ"י, במידת הצורך, לשם מתן ארכה נוספת להשלמת הבניה, בהתבסס על מועד מסירת המגרש לידי החברה, על עיכובים בשל המצב הבטחוני (מלחמת חרבות ברזל, עם כלביא, שאגת הארי) וסיבות נוספות (כשאין כל ודאות לכך). מסירת חזקה במגרש מאת רמ"י בוצעה ביום 8.2.2024. | הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):                                     |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:                                                   |
| כן. נבדק שווי מימוש נטו כולל הוצאות מימון עתידיות להקמת הפרויקט.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?                                                             |
| רמ"י מבצעת עבודות פיתוח במתחם וכמו כן ישנן תשתיות קיימות בסביבת הפרויקט                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:                                                                |
| על פי בדיקות שערכה החברה, לא נמצאו זיהומים בקרקע נכון למועד הדוח. ביום 4.2.2026 פרסמו רמ"י והמשרד להגנת הסביבה כי במסגרת חקירות ראשוניות בקרקע במתחם "שדה דב" התגלו תרכובות מסוג PFAS. ביום 4.2.2026 פרסמה החברה דיווח מיידי בנושא, במסגרתו עדכנה כי קיימים בידי החברה אישור המשרד להגנת הסביבה ואישור רשות המים כי אין חשש לזיהום קרקע במתחם הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 4.2.2026 (מס' אסמכתא 012515-01-2026) המובא בדוח זה בדרך של הפניה                                                            | נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):                                            |

### מצב תכנוני

8.10.2

| פרויקט Rainbow מתחם "שדה דב", תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%) |                                    |           |                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מצב תכנוני נוכחי                                                                                       |                                    |           |                                                                                                 |
| סוג מלאי                                                                                               | סה"כ שטחים                         | סה"כ יח"ד | הערות                                                                                           |
| יחידות דיור                                                                                            | כ-46,200 אקו <sup>189</sup> לשיווק | 459       | ביום 2 בפברואר 2023 התוכנית אושרה ופורסמה למתן תוקף. ביום 21 במרץ 2024 ההתקבל היתר חפירה ודיפון |
| שטחי מסחר                                                                                              | 1,600 <sup>191</sup>               | ---       |                                                                                                 |

189 לאור טיוב תכנון הדירות ושיווקן, עודכן מספר היחידות לשיווק ל- 459 דירות (חלף 480), ללא שינוי משמעותי בשטחים לשיווק. עם התקדמות התכנון, ייתכנו שינויים נוספים במספר היחידות לשיווק, ללא שינוי בשטחים לשיווק.

190 מרפסות מחושבות לפי 50%.

191 שטחי המסחר מסווגים כנדל"ן להשקעה – ראה סעיף 9.

| פרויקט Rainbow מתחם "שדה דב", תל-אביב מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%) |            |           |                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------------------------------------------------|
| מצב תכנוני נוכחי                                                                                       |            |           |                                                            |
| סוג מלאי                                                                                               | סה"כ שטחים | סה"כ יח"ד | הערות                                                      |
| שטחי משרדים                                                                                            | ---        | ---       | לפרויקט. ביום 30 בספטמבר 2025 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. |
| זכויות בנייה לא מנוצלות                                                                                | ---        | ---       |                                                            |

8.10.3

### עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (נתונים באלפי ש"ח)

| שנת 2023  | 2024        | שנת 2025    | פרויקט Rainbow מתחם "שדה דב", תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%) |                    |
|-----------|-------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1,262,262 | 1,262,262   | 1,262,262   | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                                             | עלויות שהושקעו     |
| *73,779   | *74,494     | 84,920      | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות                                          |                    |
| ---       | 20,297      | 70,710      | עלויות מצטברות בגין בניה                                                         |                    |
| 130,960   | 183,846     | 231,732     | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)                                               |                    |
| *7,236    | *10,426     | 34,168      | עלויות מצטברות אחרות                                                             |                    |
| 1,474,237 | 1,559,287   | 1,683,792   | סה"כ עלות מצטברת                                                                 |                    |
| -         | -           | 101,610     | עלויות שנגרעו לרווח והפסד                                                        |                    |
| 1,474,237 | **1,559,287 | **1,582,182 | סה"כ עלות מצטברת בספרים                                                          |                    |
| ל.ר.      | ל.ר.        | ל.ר.        | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו                                                     | עלויות שהיו צפויות |
| 57,384    | 64,137      | 3,885       | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)                              |                    |
| 820,945   | 804,548     | 883,129     | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)                                             |                    |
| *11,983   | 47,212      | 29,454      | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) <sup>192</sup>     |                    |
| *77,289   | 79,505      | 38,506      | עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו                                                 |                    |
| 1,067,601 | 995,402     | 954,974     | סה"כ עלות שנותרה להשלמה                                                          |                    |
| 0%        | 3%          | 6.93%       | שיעור השלמה [כספין] לא כולל קרקע                                                 |                    |
|           |             |             |                                                                                  |                    |

\*סווג מחדש

\*\* לא כולל היוון אשראי לא ספציפי של אג"ח.

\*\*\* החל ממועד קבלת היתר הבניה המלא לפרויקט ביום 30 בספטמבר 2025, החברה לא מהווה עלויות מימון (למעט בגין ערבויות חוק מכר).

8.10.4

### שיווק הפרויקט (נתונים באלפי ש"ח)

| שנת 2023           | שנת 2024          | שנת 2025  |           |           |           |           | פרויקט Rainbow שדה דב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%) |                                        |
|--------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                    |                   | רבעון 1   | רבעון 2   | רבעון 3   | רבעון 4   | כל התקופה | חזוים שנחתמו בתקופת השוטפת                                       | חזוים שנחתמו בתקופת השוטפת             |
| <sup>194</sup> 121 | <sup>193</sup> 99 | 10        | 10        | 26        | 13        | 59        | יחידות דיור (#)                                                  | יחידות דיור (#)                        |
| 11,785             | 12,028            | 1,130     | 1,218     | 2,532     | 1,478     | 6,357     | יחידות דיור (מ"ר)                                                | יחידות דיור (מ"ר)                      |
| 77,703             | 83,237            | 79,383    | 90,565    | 82,480    | 91,916    | 85,669    | יחידות דיור                                                      | יחידות דיור                            |
| 121                | 220               | 228       | 234       | 260       | 270       | 270       | יחידות דיור (#)                                                  | יחידות דיור (#)                        |
| 11,785             | 23,813            | 24,753    | 25,060    | 27,592    | 28,789    | 28,789    | יחידות דיור (מ"ר)                                                | יחידות דיור (מ"ר)                      |
| 77,703             | 80,493            | 80,504    | 80,955    | 81,136    | 81,704    | 81,704    | יחידות דיור                                                      | יחידות דיור                            |
| 3,787,270          | 3,879,501         | 3,879,501 | 3,879,501 | 3,879,501 | 3,898,589 | 3,898,589 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע)                           | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע) |

<sup>192</sup> מימון מהוון בגין ערבות חוק מכר.

<sup>193</sup> הנתונים כוללים 4 הסכמי מכר שבוטלו בשנת 2025.

<sup>194</sup> הנתונים כוללים 5 הסכמי מכר שבוטלו בשנת 2025.

<sup>195</sup> מחיר ממוצע למ"ר במצטבר לדירות מכורות עד שנת 2025 בנטרול רכיב מימון משמעותי הינו 80,300 ש"ח למ"ר כולל מע"מ.

| שנת 2023  | שנת 2024  | שנת 2025  |           |           |           |           | פרויקט Rainbow שדה דב<br>(נתונים לפי 100% חלק<br>החברה האפקטיבי 100%)                                          |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |           | רבעון 1   | רבעון 2   | רבעון 3   | רבעון 4   | כל התקופה |                                                                                                                |
|           |           |           |           |           |           |           | המסחר (כולל מע"מ) <sup>196</sup>                                                                               |
| 915,696   | 1,916,782 | 1,992,716 | 2,028,695 | 2,238,655 | 2,352,172 | 2,352,172 | סה"כ הכנסות צפויים מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ                                               |
| 26%       | 48%       | 49.6%     | 51%       | 57%       | 59%       | 59%       | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה <sup>197</sup> (%)                                                           |
| 359       | 260       | 252       | 225       | 199       | 189       | 189       | יחידות דיור (#) <sup>198</sup>                                                                                 |
| 34,470    | 22,442    | 21,502    | 21,196    | 18,664    | 17,551    | 17,551    | יחידות דיור (מ"ר) <sup>199</sup>                                                                               |
| 1,610     | 1,610     | 1,610     | 1,610     | 1,610     | 1,610     | 1,610     | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                                |
| 1,097,505 | 844,614   | 842,962   | 802,410   | 725,429   | 693,326   | 693,326   | סה"כ עלות מצטברת (יותר מלאי ליום 31.12.2025) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי |
| 27        | 8         | 2         | 18        | 7         | 4         | 4         | מספר חוזים שנחתמו מתוך התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)                                                          |
| 82,379    | 79,620    | 77,706    | 83,000    | 83,700    | 83,269    | 83,269    | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתוך התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)                                      |

(\*) סווג מחדש

הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הרשמה.

## 8.10.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים עד ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

| סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (לא כולל מע"מ) <sup>200</sup> | סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (לא כולל מע"מ) |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| עד ליום האחרון של 2025                                                      | 597,137                                             |
| שנת 2026                                                                    | 186,312                                             |
| שנת 2027                                                                    | 241,904                                             |
| שנת 2028                                                                    | 209,353                                             |
| שנת 2029                                                                    | 500,671                                             |
| שנת 2030 ואילך                                                              | 269,778                                             |
| סה"כ                                                                        | 2,005,155                                           |

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החוזי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה (ג) שינויים בתמורה ו/או קיומה של זכות ביטול כמפורט בסעיף 8.1.10.1. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרם לעיכוב בבניית הפרויקט, בהתחשב גם במצב הבטחוני) ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

- 196 הכנסות צפויות לא כוללות רכיב מימון משמעותי.
- 197 תמהיל הדירות השתנה מ- 480 ל-459 דירות, שטח אקו' לשיווק עודכן ללא שינוי מהותי. שיעור השיווק ונתוני יחידות הדיור שטרם נחתמו לגביהם חוזים עודכנו לגבי תקופות קודמות.
- 198 תמהיל הדירות השתנה מ- 480 ל-459 דירות, שטח אקו' לשיווק עודכן ללא שינוי מהותי. שיעור השיווק ונתוני יחידות הדיור שטרם נחתמו לגביהם חוזים עודכנו לגבי תקופות קודמות.
- 199 שטח אקו' לשיווק עודכן ללא שינוי מהותי, נתוני השטחים עודכנו בהתאם לרבות לגבי תקופות קודמות.
- 200 ההכנסות לא כוללות רכיב מימון משמעותי.



## 8.10.6

רווחיות גולמית (נתונים באלפי ש"ח)

| אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (לא כולל מע"מ) |            |           |                                                                           |
|---------------------------------------------------------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| שנת 2023                                                | שנת 2024   | שנת 2025  |                                                                           |
| *3,231,127                                              | *3,281,563 | 3,297,740 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט <sup>201</sup>                                 |
| 2,541,838                                               | 2,554,689  | 2,638,766 | עלויות פרויקט צפויות                                                      |
| *689,289                                                | *726,874   | 658,973   | רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט                                              |
| 689,289                                                 | 726,874    | 658,973   | רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט                                              |
| ---                                                     | ---        | 19,771    | מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה                                         |
| 689,289                                                 | 726,874    | 639,202   | מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה                                         |
| 21%                                                     | 22%        | 20%       | שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)                                    |
| *70,940                                                 | *72,035    | 72,035    | מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) לא כולל מע"מ |

(\*) סווג מחדש

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע 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 אשר 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, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט או להאטה של קצב המכירות בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או בזמינות כוח אדם, בין היתר בשל המצב הבטחוני; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבותיהם על-פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

## 8.10.7

ניתוחי רגישות לרווח גולמי צפוי שטרם הוכר

| ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר - מיליוני ש"ח <sup>202</sup> |                  |                           |                  |                   |                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| השפעת עליה של 10%                                                              | השפעת עליה של 5% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עליה של 5% | השפעת עליה של 10% |                                                                                                               |
| 756                                                                            | 698              | 639                       | 580              | 522               | השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| 385                                                                            | 512              | 639                       | 766              | 893               | השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר                                                |

## 8.10.8

מימון ספציפי

| פרויקט Rainbow מתחם "שדה דב", תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)                           |                          |            |                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 792,452                                                                                                    | מוצג כהלוואות לזמן קצר:  | 31.12.2025 | יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) <sup>203</sup> |
| --                                                                                                         | מוצג כהלוואות לזמן ארוך: |            |                                                         |
| 1,103,943                                                                                                  | מוצג כהלוואות לזמן קצר:  | 31.12.2024 |                                                         |
| --                                                                                                         | מוצג כהלוואות לזמן ארוך: |            |                                                         |
| מוסד מלווה:                                                                                                |                          |            |                                                         |
| 2 בנקים מקומיים                                                                                            |                          |            |                                                         |
| תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:                                                                    |                          |            |                                                         |
| אוקטובר 2024                                                                                               |                          |            |                                                         |
| סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):                                                                                 |                          |            |                                                         |
| כ-3.2 מיליארד ש"ח כולל אשראי פיננסי ומסגרת ערביות חוק מכר (מתוכה עד לסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח אשראי פיננסי) |                          |            |                                                         |
| מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה (אשראי פיננסי):                                                              |                          |            |                                                         |
| 408,000                                                                                                    |                          |            |                                                         |
| מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:                                                                          |                          |            |                                                         |
| ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.2%. (ריבית אפקטיבית כ-6.11%, נכון להיום)            |                          |            |                                                         |

<sup>201</sup> ההכנסות הצפויות לא כוללות רכיב מימון משמעותי.<sup>202</sup> הרווח הגולמי לא כולל רכיב מימון משמעותי.<sup>203</sup> ההלוואה הינה לכלל הפרויקט כולל מימון הקרקע.

| פרויקט Rainbow מתחם "שדה דב", תל-אביב<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| בנוסף, הלווה תשלם למלווים עמלות מקובלות בהסכמים מן הסוג הזה לרבות בגין הוצאת ערבויות בשיעור של שנה בין כ-0.35% עד 0.7% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| מועדי פירעון קרן וריבית:                                                                                               | 30 בספטמבר 2030 (ערבויות בנקאיות וערבויות חוק המכר תפקענה על פי תנאיהן)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| תניות פיננסיות מרכזיות:                                                                                                | ביחס למלווה אחד מתוך שני המלווים שהעמידו את מסגרת האשראי, החברה התחייבה לעמוד גם בתנאים המפורטים בסעיף 15.2.2 להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:                                                                        | עילות להעמדה לפירעון מיידי:<br>העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות לרבות: איחור בתשלום סכום כלשהו; אם לא התקבלו כל האישורים וההיתרים להקמת הפרויקט והחלה בפועל הקמתו עד ליום 1.1.2026; אם הופסק ביצוע הפרויקט לתקופה העולה על 60 ימים במצטבר; אם חל עיכוב בהקמת הפרויקט באופן שידחה את מועד השלמתו (יוני 2030); אם קצב המכירות ו/או מחירי המכירה יהיו נמוכים מהקבוע בהסכם; אם תחול סטיה של 5% בנתוני רווחיות/הכנסות/ עלויות הפרויקט ביחס לדוח אפס של הפרויקט; אם לפי שיקול דעת הבנקים חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות ולא חל החריג הקבוע בהסכם; אם ינקטו הליכי פירוק ו/או פשרה ו/או הסדר ו/או כינוס ו/או עיקול ו/או הוצאה לפועל לגבי המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או חשבונות הפרויקט כפוף לחריגים שנקבעו אם תחול הרעה ממשית בנייהול הלווה באופן שלדעת המלווים משפיע לרעה על ביצוע הפרויקט; הלווה תעביר, תשעבד או תמחה זכויות בפרויקט ו/או במקרקעין בלי הסכמה מראש של המלווה; אם יבוצע שימוש בכספי האשראי הפיננסי שלא לטובת קידום הפרויקט ללא קבלת הסכמת הבנקים מראש ובכתב; שינוי בשיעור בעלות החברה בלווה, לרבות שינוי שליטה, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב <sup>204</sup> ; אי עמידה בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 15.3.2 להלן. |
| ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:                                                       | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| האם מסוג non-recourse [כן/לא]:                                                                                         | לא. יצוין, כי החברה העמידה ערבות ללא הגבלה בסכום לטובת הבטחת התחייבויותיה של חברת הפרויקט למממנים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:                                                      | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| בטחונות:                                                                                                               | כמפורט בסעיף 8.10.6 להלן                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## שעבודים ומגבלות על הקרקע

8.10.9

| סוג                      | פרויקט Rainbow מתחם "שדה דב", תל-אביב<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | הסכום המובטח<br>ליום 31.12.2025<br>(באלפי ש"ח) |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| שעבודים                  | נרשמה ברמ"י התחייבות לרישום משכנתה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט במקרקעין ובקשר עם המקרקעין; שעבוד קבוע ושעבוד שוטף והמחאה על דרך השעבוד (לפי העניין) ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעין ובפרויקט ובקשר עימם, לרבות זכויות חברת הפרויקט ע"פ חוזה החכירה, והתוספת לחוזה החכירה, וכן על כל הנכסים וזכויות חברת הפרויקט הקשורים אליו, לרבות ציוד, מכונות, מלאי, חייבים, ספקים, נותני שירותים, רשויות מס לרבות מע"מ, קבלני הביצוע, וכל זכויות חברת הפרויקט כלפי צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט, לרבות כל הזכויות הנובעות ו/או שייבעו מהפסדים, הקלות, פטורים, הנחות, זיכויים, מענקים והחזרים שעומדים לזכותה כיום ו/או שיעמדו לזכותה בעתיד בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט; שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות חברת הפרויקט ע"פ הסכמי קבלני הביצוע ו/או הסכמים עם מתכננים עיקריים, לרבות ע"פ הבטוחות שניתנו לחברת הפרויקט ע"פ הסכמים אלה; שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות חברת הפרויקט ע"פ פוליסות הביטוח של הפרויקט, לרבות כל הזכויות לתקבולים מכוחם; שעבוד כל זכויות חברת הפרויקט כלפי עיריית תל אביב על פי הסכם התשתיות וכן שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות ע"פ חוזה מכר ו/או חוזה שכירות של היחידות בפרויקט וכל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט; לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות חברת הפרויקט מעת לעת בחשבונות הפרויקט ובכל פקדון כספי הנובע מהפרויקט ו/או בכל אופן אחר מתקבולים ו/או הכנסות הקשורים בפרויקט; שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כלל הנכסים והזכויות הקיימים והעתידים ושעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין של חברת הפרויקט והון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט המוחזק על ידי בעלת המניות בחברת הפרויקט לרבות כל הדיבידנדים, המניות האחרות, הזכויות, הכספים והנכסים המגיעים ושיגיעו לבעלי המניות בחברת הפרויקט ו/או בגין המניות הנ"ל; | 792,452                                        |
| אחר (הערות אזהרה וכיו"ב) | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ---                                            |

<sup>204</sup> "שליטה" לעניין זה כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, לרבות החזקה ביחד עם אחרים. אסף טוכמאיר וברק רוזן יישארו בכל עת בעלי השליטה בחברה, וימשיכו להחזיק יחד, בכל עת, במישרין ובעקיפין, לא פחות מ-32% מאמצעי השליטה בחברה.

| פרויקט Rainbow מתחם "שדה דב", תל-אביב<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%) (באלפי ש"ח)                                                |                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| רווח גולמי צפוי <sup>205</sup>                                                                                                                 | 658,973                                                                                                                                                                                                                              |
| הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות) | (71,596)                                                                                                                                                                                                                             |
| רווח כלכלי צפוי מהפרויקט                                                                                                                       | 587,377                                                                                                                                                                                                                              |
| הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח                                                                                                                  | 462,866                                                                                                                                                                                                                              |
| הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                                    |
| סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן                                                                                               | 1,050,243                                                                                                                                                                                                                            |
| התאמות אחרות לעודפים (מס)                                                                                                                      | (135,097)                                                                                                                                                                                                                            |
| סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)                                                                                                               | 915,147                                                                                                                                                                                                                              |
| סכומים שנמשכו עד למועד הדוח                                                                                                                    | (23,741)                                                                                                                                                                                                                             |
| סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)                                                                                                    | 891,406                                                                                                                                                                                                                              |
| מועד צפוי למשיכת עודפים                                                                                                                        | 2030                                                                                                                                                                                                                                 |
| תנאים מתלים למשיכת הפרויקט                                                                                                                     | ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת טופס 4, מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן משולמות ע"פ חווי המכירה, פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים, ובכפוף לאישור הבנק. |

זכויות המגורים בפרויקט SHE, תל-אביב – פרויקט בהקמה<sup>206</sup>

8.11

הצגת הפרויקט

8.11.1

| (נתונים לפי 100%. חלק החברה 81%)                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם הפרויקט:                                                                                         | SHE                                                                                                                                                                                                                                           |
| מיקום הפרויקט:                                                                                      | זכויות בעלות במקרקעין הידועים כחלקות 10 ו-16 בגוש 6924 המצויים בפינת הרחובות הרצל 19 ויהודה הלוי 24 בתל-אביב.                                                                                                                                 |
| תיאור קצר של הפרויקט:                                                                               | מגדל בן 40 קומות בשטח כולל (לפי תב"ע בתוקף) של 38,192 מ"ר (עיקרי ושירות) בחלוקה כדלקמן: (א) 102 יחיד בשטח של כ- 9,583 מ"ר (87 מ"ר עיקרי בממוצע לכל יחיד); (ב) שטחי משרדים ומסחר בשטח של כ- 23,517 מ"ר; ו-(ג) מבני ציבור בשטח של כ- 2,661 מ"ר. |
| חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:                                                                        | 81%                                                                                                                                                                                                                                           |
| מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):                                            | כמפורט בסעיף 1.3 לעיל                                                                                                                                                                                                                         |
| ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס): | ---                                                                                                                                                                                                                                           |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):                                               | איחוד                                                                                                                                                                                                                                         |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:                                                                | דצמבר 2017 (ביחס ל-50%) ודצמבר 2021 (ביחס ליתרת ה-50%)                                                                                                                                                                                        |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:                                                                       | 10,775 מ"ר                                                                                                                                                                                                                                    |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:                                                                     | רבעון ראשון 2025                                                                                                                                                                                                                              |
| מועד סיום שיווק צפוי:                                                                               | שיווק לאורך תקופת בניית הפרויקט                                                                                                                                                                                                               |
| מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:                                                                     | 2032                                                                                                                                                                                                                                          |
| מועד התחלת עבודות הריסה [בפועל]:                                                                    | עבודות ההריסה הושלמו במהלך 2023 ביום 1.7.2025 החלו עבודות החפירה והדיפון של הפרויקט. ביום 20 במרץ 2025 נחתם הסכם עם קבלן חפירה ודיפון.                                                                                                        |
| הסכמים עם קבלני ביצוע:                                                                              | בעלות                                                                                                                                                                                                                                         |
| פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):                                                   | הסכם שיתוף עם הבעלים של יתרת המקרקעין <sup>207</sup> .                                                                                                                                                                                        |
| הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):                                     | ---                                                                                                                                                                                                                                           |
| קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:                                                   | כן. נבדק שווי מימוש נטו כולל הוצאות מימון עתידיות להקמת הפרויקט.                                                                                                                                                                              |
| האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?                                                             | ---                                                                                                                                                                                                                                           |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:                                                                | ---                                                                                                                                                                                                                                           |
| נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):                                            | ---                                                                                                                                                                                                                                           |

<sup>205</sup> הרווח הגולמי לא כולל הכנסות מרכיב מימון משמעותי.

<sup>206</sup> הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים לזכויות המגורים בלבד. לפרטים אודות זכויות תעסוקה ומסחר ראו סעיף 9 להלן.

<sup>207</sup> לאור העובדה כי המוכר נותר בעלים של חלקה 25 בגוש 6924 הסמוכה למקרקעין נשוא הסכם המכר (להלן: "מקרקעי המוכר"), המוכר וחברת הפרויקט התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר את מערכת היחסים בין המוכר לחברת הפרויקט כבעלים של מקרקעי המוכר והמקרקעין, בהתאמה, ובין היתר קובע הסכם השיתוף כי כל צד יהיה זכאי באופן בלעדי לזכויות והחובות בגין חלקו בקרקע.

8.11.2 מצב תכנוני

| פרויקט SHE, תל-אביב<br>מצב תכנוני של הפרויקט<br>(נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 81%)             |           |            |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|----------------------------|
| מצב תכנוני נוכחי                                                                                     |           |            |                            |
| הערות                                                                                                | סה"כ יח"ד | סה"כ שטחים | סוג מלאי                   |
| ביום 18.2.2024 אושרה תוכנית עיצוב אדריכלי.<br>ביום 1 בדצמבר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון<br>לפרויקט. | 102       | 9,583 מ"ר  | יחידות דיור                |
|                                                                                                      | ---       | 23,517     | שטחי משרדים/מלונאות        |
|                                                                                                      | ---       | 2,661      | מבני ציבור                 |
|                                                                                                      | ---       | ---        | זכויות בנייה לא<br>מנוצלות |

8.11.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

| שנת 2023 | שנת 2024 | שנת 2025 | פרויקט SHE, תל-אביב<br>(נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 81%) | זוגות |
|----------|----------|----------|-----------------------------------------------------------------|-------|
| 297,340* | 297,340  | 297,340  | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                            | זוגות |
| 22,243   | 22,275   | 22,262   | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות                         |       |
| 1,174*   | 1,293*   | 3,787    | עלויות מצטברות בגין בניה                                        |       |
| 40,241*  | 58,850*  | 76,292   | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)                              |       |
| 8,560*   | 11,991*  | 21,773   | עלויות מצטברות אחרות                                            |       |
| 368,384  | 390,456  | 421,454  | סה"כ עלות מצטברת                                                |       |
| 368,384  | 390,456  | 421,454  | סה"כ עלות מצטברת בספרים                                         |       |
| ל.ר.     | ---      | ---      | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)                            | זוגות |
| ל.ר.     | 14,184   | 14,203   | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)             |       |
| ל.ר.     | 240,062  | 311,594  | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)                            |       |
| ל.ר.     | 46,410   | 28,457   | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)  |       |
| ל.ר.     | 13,163   | 40,206   | עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו                                |       |
| ל.ר.     | 313,820  | 394,460  | סה"כ עלות שנוותרה להשלמה                                        |       |
| ל.ר.     | 0%       | 1.2%     | שיעור השלמה [הנדסין] לא כולל קרקע (%)                           |       |

\*סווג מחדש

8.11.4 רווחיות גולמית (נתונים באלפי ש"ח)

| אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט |           |                        |                                        |                                                                                    |
|------------------------------------------|-----------|------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| שנת 2023                                 | שנת 2024  | שנת 2025               |                                        |                                                                                    |
| ---                                      | 1,018,068 | 1,136,966              | הכנסות צפויות בגין הפרויקט             |                                                                                    |
| ---                                      | 704,275   | 815,914                | עלויות פרויקט צפויות                   |                                                                                    |
| ---                                      | 313,792   | 321,052                | רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט           |                                                                                    |
| ---                                      | 313,792   | 321,052                | רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט           |                                                                                    |
| ---                                      | ---       | -                      | מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה      |                                                                                    |
| ---                                      | 313,792   | 321,052                | מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה      |                                                                                    |
| ---                                      | 31%       | 28%                    | שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) |                                                                                    |
| ---                                      | 102,564*  | 118,645 <sup>208</sup> | מגורים                                 | מחיר ממוצע למ"ר לפיו<br>חושב רווח גולמי שטרם<br>הוכר (לפי שימושים) לא<br>כולל מע"מ |

\*סווג מחדש

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע 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 אשר 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, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם (לרבות עקב המצב הבטחוני); (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על-פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

## ניתוחי רגישות לרווח גולמי צפוי שטרם הוכר

8.11.5

| ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר - מיליוני ש"ח |                  |                           |                  |                  |                    |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| השפעת עליה של 10%                                               | השפעת עליה של 5% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עליה של 5% | השפעת עליה של 5% | השפעת ירידה של 10% |
| 427                                                             | 374              | 321                       | 268              | 215              |                    |
| 239                                                             | 280              | 321                       | 362              | 403              |                    |

## מימון ספציפי

8.11.6

| פרויקט SHE, תל-אביב<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)       |            |                                                                                                                                                                              |         |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| יתרות בדוח<br>על המצב<br>הכספי<br>(במטבע<br>הפעילות)<br><sup>209</sup> | 31.12.2025 | מוצג כהלוואות לזמן קצר:                                                                                                                                                      | 308,599 |
|                                                                        | 31.12.2024 | מוצג כהלוואות לזמן ארוך:                                                                                                                                                     | ---     |
|                                                                        |            | מוצג כהלוואות לזמן קצר:                                                                                                                                                      | 284,431 |
|                                                                        |            | מוצג כהלוואות לזמן ארוך:                                                                                                                                                     | ---     |
| מוסד מלווה:                                                            |            | בנק מקומי                                                                                                                                                                    |         |
| תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:                                |            | 30.8.2017 (ההלוואה הווארכה מעת לעת ובחודש מרץ 2025 החברה ביצעה מימון מחדש להלוואה באותם תנאים וללא שינוי למעט הגדלה של הקרן מסך של כ-275 מיליון ש"ח לסך של כ-350 מיליון ש"ח) |         |
| סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):                                             |            | 349,000                                                                                                                                                                      |         |
| מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה (אשראי פיננסי):                          |            | 40,401                                                                                                                                                                       |         |
| מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:                    |            | פריים+1%                                                                                                                                                                     |         |
| מועדי פירעון קרן וריבית:                                               |            | 30.06.2026                                                                                                                                                                   |         |
| תניות פיננסיות מרכזיות:                                                |            | ל.ר.                                                                                                                                                                         |         |
| תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:                        |            | ל.ר.                                                                                                                                                                         |         |
| ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:       |            | ל.ר.                                                                                                                                                                         |         |
| האם מסוג non-recourse [כן/לא]:                                         |            | ל.ר.                                                                                                                                                                         |         |
| תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:      |            | ---                                                                                                                                                                          |         |
| בטחונות:                                                               |            | כמפורט בסעיף 8.11.6 להלן                                                                                                                                                     |         |

## שעבודים ומגבלות על הקרקע

8.11.6

| סוג                      | מירוט                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | הסכום המובטח ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| שעבודים                  | שעבודים קבועים ושעבוד צף, מדרגה ראשונה, כפי שהוסכם עם הבנק (בין היתר, משכנתא מדרגה ראשונה על הקרקע, שעבוד חשבונית חברת הפרויקט, שעבוד על זכויות חברת הפרויקט במקרקעין, שעבודים על הסכם השכירות עם שוכר שהיה קיים במקרקעין, הסכם השיתוף, שעבודים על זכויות השותפות מכוח הסכמי מכר עם רוכשים פוטנציאליים (ככל שיהיו), זכויות השותפות המוגבלת בקשר עם דמי ביטוח וכדומה); להימנע מיצירת כל שעבוד נוסף על המקרקעין ו/או על זכויותיה על פי הסכם הרכישה ו/או זכויותיה הנובעות ממנו לכל צד שלישי אחר, לרבות לטובת המוכר; לא להעביר לשותפים סכום כלשהו ללא הסכמת הבנק; | 308,599                                  |
| אחר (הערות אזהרה וכיו"ב) | ערבות בלתי מוגבלת בסכום של החברה להבטחת כל התחייבויות חברת הפרויקט.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ---                                      |

<sup>209</sup> ההלוואה הינה לכלל הפרויקט כולל מימון הקרקע.

| פרויקט SHE, תל-אביב (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 81%)                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 321,052                                                                                                                                                                                                                                     | <b>רווח גולמי צפוי</b>                                                                                                                         |
| (74,923)                                                                                                                                                                                                                                    | הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות) |
| 246,129                                                                                                                                                                                                                                     | <b>רווח כלכלי צפוי מהפרויקט</b>                                                                                                                |
| 110,777                                                                                                                                                                                                                                     | הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח                                                                                                                  |
| טרם נקבע                                                                                                                                                                                                                                    | הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח                                                                                                              |
| 356,906                                                                                                                                                                                                                                     | סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן                                                                                               |
| (56,610)                                                                                                                                                                                                                                    | התאמות אחרות לעודפים                                                                                                                           |
| <b>300,296</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)</b>                                                                                                        |
| -                                                                                                                                                                                                                                           | סכומים שנמשכו עד למועד הדוח                                                                                                                    |
| 300,296                                                                                                                                                                                                                                     | <b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)</b>                                                                                             |
| 2032                                                                                                                                                                                                                                        | מועד צפוי למשיכת עודפים                                                                                                                        |
| <p>ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת טופס 4, מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן משולמות ע"פ חווי המכירה, פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים, ובכפוף לאישור הבנק.</p> |                                                                                                                                                |
| תנאים מתלים למשיכת הפרויקט                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                |

## הצגת הפרויקט

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| פירוט ליום 31.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (נתונים לפי 100%. חלק החברה 73%)                                                                     |
| פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | שם הפרויקט:                                                                                          |
| מקרקעין הידועים כחלקות 291,298,299 (לשעבר חלקות 168, 169, 170, 171 ו-172) בגוש 30107, המצויים ברח' בין הרחובות שמואל ברוך (ובהמשך שדרות שזר מדרום), ורח' יפו מכיוון צפון בעיר ירושלים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | מיקום הפרויקט:                                                                                       |
| כ- 695 יח"ד <sup>211</sup> בשני מגדלים בני 40 קומות ובשטח כולל של כ- 43,500 מ"ר אקו' לשיווק, שטחי מסחר, משרדים ומלונאות בשטח כולל של כ- 75,000 מ"ר ברטו וכן 200 יח"ד להשכרה בשני מגדלים של 40 קומות, מבנה לשימור ביעוד מלון בשטח של כ- 5,250 מ"ר ברטו וכן כ- 12,000 מ"ר מבני ציבור. יצוין, כי לאור החלטת החברה לשווק חלק משטחי המשרדים מתוך כלל הנדל"ן להשקעה בשווי של כ- 139 מיליון ש"ח, סך של כ- 44,607 מ"ר מתוך זכויות המשרדים סווגו החל מחודש יולי 2024 כמלאי מקרקעין חלק נדל"ן להשקעה כפי שהוצג ממועד הרכישה של מקרקעין אלה. יתר זכויות התעסוקה, המסחר, המלון והדירות להשכרה מסווגות כנדל"ן להשקעה כמפורט בסעיף 9 להלן. על פי התב"ע, הדירות להשכרה יהיו בבעלות אחודה ויעמדו להשכרה לתקופה של עשר שנים ממועד קבלת טופס 4 בשכר דירה בתנאי שוק חופשי (ללא מחיר מופקח). בחלוף עשר שנים – ניתן יהיה למכור אותן ללא כל מגבלה. | תיאור קצר של הפרויקט:                                                                                |
| 73% <sup>212</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:                                                                         |
| כמפורט בסעיף 1.3 לעיל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):                                             |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ- 25% מן הזכויות בנכס): |
| איחוד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):                                                |
| אוקטובר 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:                                                                 |
| 17 דונם (ביחס למתחם בכללותו)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:                                                                        |
| רבעון רביעי 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:                                                                      |
| שיווק לאורך תקופת בניית הפרויקט                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | מועד סיום שיווק צפוי:                                                                                |
| 2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:                                                                      |
| רבעון רביעי 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:                                                                      |
| קיים הסכם עם קבלן ראשי לבניית הפרויקט (תדחר).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | הסכמים עם קבלני ביצוע:                                                                               |
| זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):                                                    |
| בהתאם למכרז, השלמת הבניה תהיה תוך 48 חודשים מאישור המכרז ע"י ועדת המכרזים ובמגרשים מסוימים מהמקרקעין ייבנו מבני ציבור ומוסדות לטובת עיריית ירושלים. החברה קיבלה ארכה של שנתיים על ידי רמ"י. החברה תשקול פניה לרמ"י, במידת הצורך, לשם מתן ארכה נוספת להשלמת הבניה, בהתבסס על על עיכובים בשל המצב הבטחוני (עם כלביא, שאגת הארץ) וסיבות נוספות (כשאיין כל ודאות לכך). כחלק מתנאי המכרז הזוכה התחייבה לבצע על חשבונה מטלות ציבוריות והקמת מבנה ציבור בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר לטובת עיריית ירושלים. לאחר אישור התוכנית, כמפורט לעיל, היקף השטחים הציבוריים גדל (לכ- 12,000 מ"ר) ונחתם הסכם הקמה בגין שטחים אלה מול עיריית ירושלים.                                                                                                                                                                                              | הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):                                      |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:                                                    |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?                                                              |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:                                                                 |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):                                             |

<sup>210</sup> על אף שחלק משטחי התעסוקה סווגו מחדש למלאי, הנתונים המוצגים בסעיף 8.12 (על סעיפי המשנה) שלהלן מתייחסים לזכויות המגורים בלבד. לפרטים אודות זכויות התעסוקה, המסחר, הדיור להשקעה והמלון המהווים נדל"ן מניב ראו סעיף 9 להלן.

<sup>211</sup> לאור טיוב תכנון הדירות ושיווקן, עודכן מספר היחידות לשיווק ל- 695 דירות (חלף 800), ללא שינוי בשטחים לשיווק. עם התקדמות התכנון, ייתכנו שינויים נוספים במספר היחידות לשיווק, ללא שינוי בשטחים לשיווק.

<sup>212</sup> לפרטים נוספים ראה ביאור 15 (יג) לדוחות הכספים המאוחדים לשנת 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

8.12.2 מצב תכנוני

| פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק)<br>מצב תכנוני של הפרויקט<br>(נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 73%) |                       |           |                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מצב תכנוני נוכחי                                                                                             |                       |           |                                                                                                                          |
| סוג מלאי                                                                                                     | סה"כ שטחים            | סה"כ יח"ד | הערות                                                                                                                    |
| יחידות דיור                                                                                                  | 43,500 מ"ר אק' לשיווק | 695       | בחודש פברואר 2025 התקבל היתר בנייה מלא למגדלי המגורים בחודש אפריל 2025 התקבל היתר בנייה מלא למגדל המשרדים והמגדל המעורב. |

8.12.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט זכויות המגורים

| פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק)<br>(נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 73%) |           |           |                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|
| שנת 2023                                                                            | שנת 2024  | שנת 2025  |                                                                               |
| 306,650                                                                             | 306,650   | 306,650   | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                                          |
| 25,606                                                                              | 40,975    | **245,608 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות                                       |
| *11,839                                                                             | *16,659   | 89,721    | עלויות מצטברות בגין בנייה                                                     |
| 33,275                                                                              | 59,330    | 67,510    | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)                                            |
| *22,891                                                                             | *42,499   | 62,995    | עלויות מצטברות אחרות                                                          |
| 400,261                                                                             | 466,112   | 772,484   | סה"כ עלות מצטברת                                                              |
| -                                                                                   | -         | 44,972    | עלויות שנגרעו לרווח והפסד                                                     |
| 400,261                                                                             | 466,112   | 727,512   | סה"כ עלות מצטברת בספרים                                                       |
| -                                                                                   | -         | -         | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)                                          |
| 193,770                                                                             | 166,329   | -         | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)                           |
| 731,086                                                                             | *923,341  | 1,003,110 | עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)                                         |
| *34,446                                                                             | 9,462     | 17,605    | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן) <sup>213</sup> |
| *141,066                                                                            | *138,940  | 57,814    | עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו                                              |
| 1,100,369                                                                           | 1,238,072 | 1,078,529 | סה"כ עלות שנותרה להשלמה                                                       |
| *0.9%                                                                               | 1.4%      | 7.1%      | שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע (%)                                           |

\* סווג מחדש  
\*\* כולל הפרשה להיטלים

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט זכויות המשרדים למכירה

| פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק)<br>(נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 73%) |          |                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------|
| שנת 2024                                                                            | שנת 2025 |                                                                               |
| 111,422                                                                             | 111,422  | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                                          |
| 8,491                                                                               | 51,901   | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות                                       |
| 3,447                                                                               | 7,879    | עלויות מצטברות בגין בנייה                                                     |
| 12,073                                                                              | 14,142   | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)                                            |
| 8,906                                                                               | 8,816    | עלויות מצטברות אחרות                                                          |
| 144,338                                                                             | 194,160  | סה"כ עלות מצטברת                                                              |
| -                                                                                   | 1,126    | עלויות שנגרעו לרווח והפסד                                                     |
| 144,338                                                                             | 193,034  | סה"כ עלות מצטברת בספרים                                                       |
| -                                                                                   | -        | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)                                          |
| 43,410                                                                              | -        | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)                           |
| 439,350                                                                             | 434,917  | עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)                                         |
| 8,458                                                                               | 6,390    | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן) <sup>214</sup> |
| 36,938                                                                              | 37,028   | עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו                                              |
| 528,156                                                                             | 478,335  | סה"כ עלות שנותרה להשלמה                                                       |
| 1.4%                                                                                | 2.25%    | שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע (%)                                           |

<sup>213</sup> מימון מהווון בגין ערבות חוק מכר.  
<sup>214</sup> מימון מהווון בגין ערבות חוק מכר.



| שנת 2023  | שנת 2024  | שנת 2025  |           |           |           |           | פרויקט מידטאון ירושלים – זכויות מגורים (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 73% <sup>216,215</sup> )             |                                                         |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|           |           | רבעון 1   | רבעון 2   | רבעון 3   | רבעון 4   | כל התקופה | יחידות דיור (#)                                                                                                 | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת                              |
| *125      | **88      | 7         | 6         | 13        | 22        | 48        | יחידות דיור (#)                                                                                                 | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ) |
| 6,768     | 5,290     | 520       | 432       | 1,166     | 2,040     | 4,158     | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                               | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)                  |
| 64,808    | 71,823    | 72,952    | 76,037    | 86,965    | 74,945    | 78,207    | יחידות דיור                                                                                                     | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)                  |
| *125      | **212     | 218       | 223       | 236       | 258       | 258       | יחידות דיור (#)                                                                                                 | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)                  |
| 6,768     | 12,008    | 12,474    | 12,851    | 14,004    | 16,044    | 16,044    | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                               | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)                  |
| 64,808    | 68,080    | 68,279    | 68,537    | 70,096    | 70,715    | 70,715    | יחידות דיור <sup>217</sup>                                                                                      | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)                  |
| 2,725,664 | 3,026,541 | 3,026,541 | 3,026,541 | 3,026,541 | 3,124,113 | 3,124,113 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע המסחרי) כולל מע"מ <sup>218</sup>                                          | שיעור השיווק של הפרויקט                                 |
| 438,619   | 817,517   | 851,825   | 880,738   | 981,602   | 1,134,549 | 1,134,549 | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי) כולל מע"מ                                                | שיעור השיווק של הפרויקט                                 |
| 18%       | 31%       | 31.3%     | 32%       | 34%       | 37%       | 37%       | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)                                                                           | שיעור השיווק של הפרויקט                                 |
| 567       | 483       | 477       | 472       | 459       | 437       | 437       | יחידות דיור (#)                                                                                                 | שיעור השיווק של הפרויקט                                 |
| 36,167    | 30,927    | 31,033    | 30,656    | 29,503    | 27,463    | 27,463    | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                               | שיעור השיווק של הפרויקט                                 |
| ---       | ---       | ---       | ---       | ---       | ---       | ---       | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                                 | שיעור השיווק של הפרויקט                                 |
| ---       | 324,238   | 471,687   | 479,425   | 475,277   | 485,720   | 485,720   | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי ליום 31.12.2025) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי | שיעור השיווק של הפרויקט                                 |
| ---       | 6         | 3         | 10        | 11        | 15        | 15        | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (#)                                                           | שיעור השיווק של הפרויקט                                 |
| ---       | ---       | 73,195    | 76,732    | 73,158    | 69,942    | 69,942    | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (כולל מע"מ)                                       | שיעור השיווק של הפרויקט                                 |

(\*) כולל חוזה אחד שבוטל.

(\*\*) החברה שינתה בשנת 2025 את תמהיל הדירות.

(\*\*) כולל שני חוזים שבוטלו.

הנתונים מתייחסים לחוזים חתומים ולא כוללים כתבי הרשמה.

<sup>215</sup> הטבלה שלהלן כוללת רק את דירות המגורים המוצגות בסעיף המלאי בדוחות הכספיים, יתרת הזכויות בקרקע (דיור להשכרה, משרדים, מלונאות ומסחר) המהווים נדל"ן מניב מוצגים בדוחות הכספיים בסעיף נדל"ן להשקעה כמפורט בסעיף 9 להלן.

<sup>216</sup> תמהיל הדירות השתנה מ-693 ל-695 דירות, שטח אקו' לשיווק נותר זהה. שיעור השיווק ונתוני יחידות הדיור שטרם נחתמו לגביהם חוזים עודכנו גם לגבי תקופות קודמות.

<sup>217</sup> מחיר ממוצע למ"ר בגין דירות מכורות עד לשנת 2025 בנטרול רכיב מימון משמעותי הינו כ-67,500 ש"ח כולל מע"מ.

<sup>218</sup> הכנסות צפויות לא כוללות רכיב מימון משמעותי.

| 2023 | 2024    | שנת 2025 |         |         |         |           | מידטאון ירושלים – זכויות משרדים<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה<br>האפקטיבי 73%)                         |                                                                             |
|------|---------|----------|---------|---------|---------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|      |         | רבעון 1  | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | כל התקופה |                                                                                                         |                                                                             |
| ---  | 2,371   | 1,681    | ---     | ---     | ---     | 1,681     | שטחי משרדים<br>(מ"ר)                                                                                    | חוזים שנחתמו<br>בתקופה השוטפת                                               |
| ---  | ---     | ---      | ---     | ---     | ---     | ---       | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                       |                                                                             |
| ---  | ---     | ---      | ---     | ---     | ---     | ---       | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                         |                                                                             |
| ---  | 24,327  | 26,003   | ---     | ---     | ---     | 26,003    | שטחי משרדים<br>(מ"ר)                                                                                    | מחיר ממוצע למ"ר<br>(ללא מע"מ)<br>בחוזים שנחתמו<br>בתקופה השוטפת             |
| ---  | ---     | ---      | ---     | ---     | ---     | ---       | שטחי מסחר                                                                                               |                                                                             |
| ---  | 2,371   | 4,052    | 4,052   | 4,052   | 4,052   | 4,052     | שטחי משרדים<br>(מ"ר)                                                                                    | חוזים מצטברים<br>עד לסוף התקופה                                             |
| ---  | ---     | ---      | ---     | ---     | ---     | ---       | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                       |                                                                             |
| ---  | ---     | ---      | ---     | ---     | ---     | ---       | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                         |                                                                             |
| ---  | 24,327  | 25,022   | 25,022  | 25,022  | 25,022  | 25,022    | שטחי משרדים<br>(מ"ר) <sup>219</sup>                                                                     | מחיר ממוצע למ"ר<br>במצטבר (ללא<br>מע"מ) בחוזים<br>שנחתמו עד סוף<br>התקופה   |
| ---  | ---     | ---      | ---     | ---     | ---     | ---       | שטחי מסחר                                                                                               |                                                                             |
| ---  | 976,343 | 976,343  | 976,343 | 976,343 | 976,343 | 976,343   | סה"כ הכנסות<br>צפויות מכל<br>הפרויקט (באלפי<br>ש"ח) ללא מע"מ <sup>220</sup>                             | שיעור השינוק של<br>הפרויקט                                                  |
| ---  | 57,678  | 101,389  | 101,389 | 101,389 | 101,389 | 101,389   | סה"כ הכנסות<br>צפויות מחוזים<br>שנחתמו במצטבר<br>(באלפי ש"ח) ללא<br>מע"מ                                |                                                                             |
| ---  | 5%      | 9%       | 9%      | 9%      | 9%      | 9%        | שיעור שינוק ליום<br>האחרון של<br>התקופה (%)                                                             |                                                                             |
| ---  | 42,236  | 40,555   | 40,555  | 40,555  | 40,555  | 40,555    | שטחי משרדים<br>(מ"ר)                                                                                    | שטחים שטרם<br>נחתמו לגביהם<br>חוזים:                                        |
| ---  | ---     | ---      | ---     | ---     | ---     | ---       | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                       |                                                                             |
| ---  | ---     | ---      | ---     | ---     | ---     | ---       | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                         |                                                                             |
| ---  | 136,666 | 176,523  | 176,523 | 176,523 | 176,523 | 176,523   | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי)<br>המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו<br>לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב<br>הכספי | מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר<br>2026 ועד למועד פרסום הדוח<br>(כמות/מ"ר) |
| ---  | 1,681   | ---      | ---     | ---     | ---     | ---       | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי<br>ש"ח) בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר<br>2026 ועד למועד פרסום הדוח      |                                                                             |
| ---  | 26,003  | ---      | ---     | ---     | ---     | ---       |                                                                                                         |                                                                             |

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בגין זכויות מגורים עד ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

8.12.5

| סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים<br>חתומים (לא כולל מע"מ) <sup>221</sup> | סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל<br>(לא כולל מע"מ) |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------|
| 57,440                                                                         | 133,288                                                | עד ליום האחרון של 2025 |
| 98,705                                                                         | 57,794                                                 | שנת 2026               |
| 82,665                                                                         | 63,031                                                 | שנת 2027               |
| 257,180                                                                        | 84,256                                                 | שנת 2028               |
| 220,440                                                                        | 552,585                                                | שנת 2029               |
| 202,070                                                                        | 117,500                                                | שנת 2030 ואילך         |
| 918,500                                                                        | 1,008,454                                              | סה"כ                   |

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החוזי בהתבסס על ניסיון החברה; (ג) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבניית הפרויקט, בהתחשב גם במצב הבטחוני) ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

<sup>219</sup> מחיר ממוצע בגין שטחים מכורים עד שנת 2025 בנטרול רכיב מימון משמעותי הינו כ-23,785 ש"ח.

<sup>220</sup> לא כולל הכנסות מרכיב מימון משמעותי.

<sup>221</sup> לא כולל הכנסות מרכיב מימון משמעותי.

רווחיות גולמית זכויות המגורים

| אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח) |            |           |                                           |
|------------------------------------------------------|------------|-----------|-------------------------------------------|
| שנת 2023                                             | שנת 2024   | שנת 2025  |                                           |
| 2,322,089*                                           | 2,556,952* | 2,639,639 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט <sup>222</sup> |
| 1,500,630*                                           | 1,704,183  | 1,851,013 | עלויות פרויקט צפויות                      |
| 821,459                                              | 852,768    | 788,626   | רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט              |
| 821,459                                              | 852,768    | 788,626   | רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט              |
| ---                                                  | ---        | 15,502    | מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה         |
| 821,459                                              | 852,768    | 773,124   | מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה         |
| 35%                                                  | 33%        | 30%       | שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)    |
| 55,290*                                              | 60,342*    | 61,865    | מחיר ממוצע למ"ר לפיו                      |
| ---                                                  | ---        | ---       | חושב רווח גולמי שטרם                      |
| ---                                                  | ---        | ---       | הוכר (לפי שימושים) לא                     |
| ---                                                  | ---        | ---       | כולל מע"מ                                 |

(\*) סווג מחדש

רווחיות גולמית זכויות המשרדים

| אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח) |          |          |                                           |
|------------------------------------------------------|----------|----------|-------------------------------------------|
| שנת 2023                                             | שנת 2024 | שנת 2025 |                                           |
| ---                                                  | 976,343  | 976,343  | הכנסות צפויות בגין הפרויקט <sup>223</sup> |
| ---                                                  | 672,495  | 672,495  | עלויות פרויקט צפויות                      |
| ---                                                  | 303,849  | 303,849  | רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט              |
| ---                                                  | 303,849  | 303,849  | רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט              |
| ---                                                  | ---      | 927      | מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה         |
| ---                                                  | 303,849  | 302,922  | מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה         |
| ---                                                  | 31%      | 31%      | שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)    |
| ---                                                  | ---      | ---      | מחיר ממוצע למ"ר לפיו                      |
| ---                                                  | ---      | ---      | חושב רווח גולמי שטרם                      |
| ---                                                  | 22,000   | 22,000   | הוכר (לפי שימושים) לא                     |
| ---                                                  | ---      | ---      | כולל מע"מ                                 |

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע 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 אשר 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, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט או להאטה של קצב המכירות בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם (לרבות עקב המצב הבטחוני); (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבותיהם על-פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי מזכויות המגורים שטרם הוכר

| ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מזכויות המגורים שטרם הוכר – מיליוני ש"ח <sup>224</sup> |                  |                           |                  |                   |                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| השפעת עליה של 10%                                                                              | השפעת עליה של 5% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עליה של 5% | השפעת עליה של 10% | השפעת ירידה של 10%                                                                                            |
| 934                                                                                            | 854              | 773                       | 693              | 612               | השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| 593                                                                                            | 683              | 773                       | 863              | 954               | השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר                                                |

222 לא כולל הכנסות מרכיב מימון משמעותי.

223 לא כולל הכנסות מרכיב מימון משמעותי.

224 הרווח הגולמי לא כולל הכנסות מרכיב מימון משמעותי.

## ניתוחי רגישות לרווח גולמי צפוי מזכויות המשרדים למכירה שטרם הוכר

| ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מזכויות המגורים שטרם הוכר – מיליוני ₪ <sup>225</sup> |                  |                           |                  |                   |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| השפעת עליה של 10%                                                                            | השפעת עליה של 5% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עליה של 5% | השפעת עליה של 10% | השפעת ירידה של 10% |
| 502                                                                                          | 453              | 303                       | 356              | 307               |                    |
| 236                                                                                          | 269              | 303                       | 336              | 370               |                    |

8.12.8

### מימון ספציפי

| פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק)<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%) |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| יתרות בדוח על המצב<br>הכספי (במטבע הפעילות)<br>226                                   | 31.12.2025 | מוצג כהלוואות לזמן קצר:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 896,626 |
|                                                                                      |            | מוצג כהלוואות לזמן ארוך:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | --      |
|                                                                                      | 31.12.2024 | מוצג כהלוואות לזמן קצר:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 831,396 |
| מוצג כהלוואות לזמן ארוך:                                                             |            | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |
| מוסד מלווה:                                                                          |            | בנק מקומי וגופים מוסדיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |
| תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:                                              |            | 30 ביולי 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |
| סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):                                                           |            | עד כ-4.38 מיליארד ש"ח, כולל אשראי פיננסי ומסגרת אשראי לערבויות חוק מכר (מתוכה עד כ-1.56 מיליארד ש"ח אשראי פיננסי) הלוואת מזנן - עד כ-130 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |
| מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה (אשראי פיננסי):                                        |            | 663,374                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |
| מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:                                  |            | ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.5%-0.9% (להלן: "המרווח") (שיעור ריבית 4.4%-6.8%). בנוסף, הלווה שילמה למלווים עמלות מקובלות בהסכמים מן הסוג הזה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |
| מועדי פירעון קרן וריבית:                                                             |            | האשראי שנוצל על חשבון מסגרות האשראי ייפרע בתום 6 חודשים ממועד סיום הקמת הפרויקט, שיחול לא יאוחר מיום 28 בפברואר 2031 (קרי, לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2031) (ערבויות בנקאיות וערבויות חוק המכר תפקענה על פי תנאיהן).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |
| תניות פיננסיות מרכזיות:                                                              |            | כמפורט בסעיף 15.2.2 להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |
| תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:                                      |            | <b>תנאים מוקדמים להעמדת המימון</b><br>ההסכם כולל תנאים מוקדמים להעמדת המימון בהתאם לשלב שבו נמצא הפרויקט וכמפורט להלן:<br>תנאים מוקדמים להעמדת האשראי הפיננסי למימון הקרקע, שעיקריהם מפורטים להלן:<br>העמדת מכתב כוונות מעודכן ביחס ליתרה הבלתי מסולקת של האשראי מכוח הסכם מימון הקרקע; רישום בטוחות לטובת המלווים.<br>התנאים המוקדמים התקיימו<br><b>תנאים מוקדמים להעמדת מימון להקמת הפרויקט, שעיקריהם מפורטים להלן:</b>                                                                                                                                               |         |
|                                                                                      |            | קיום כל התנאים המפורטים לעיל והעמדת מימון הקרקע בפועל;<br>המצאת 'דוח אפס' עדכני לפרויקט; השקעת הון עצמי על ידי הלווה בסך עד כ-828 מיליון ש"ח <sup>227</sup> , המהווה כ-18% מתקציב הפרויקט; רישום כל הבטוחות לטובת הבנק; התקשרות עם קבלן מבצע ראשי (התקיים);<br>קבלת כל האישורים וההיתרים להקמת הפרויקט לרבות קבלת היתר בנייה (התקבל); מכירה מוקדמת של לפחות 291 דירות למגורים, המהוות כ-41.9% מסך הדירות למגורים בפרויקט, בסכום מצטבר שלא יפחת מכ-1.076 מיליארד ש"ח, וכן לפחות 6,561 מ"ר של שטחי משרדים, המהווים 10% משטחי המשרדים בפרויקט <sup>228</sup> , בסכום מצטבר |         |

<sup>225</sup> הרווח הגולמי לא כולל הכנסות מרכיב מימון משמעותי.

<sup>226</sup> ההלוואה הינה לכלל הפרויקט כולל מרכיב הנדל"ן.

<sup>227</sup> יצוין כי ההון העצמי עשוי לפחות במדרגות שנקבעו בהסכם הליווי, עד לסכום מינימלי של כ-552 מיליון ש"ח, המהווה 12% מתקציב הפרויקט, והכול בהתאם לקצב מכירת דירות למגורים, מכירת שטחי משרדים, שיעור ביצוע הפרויקט וחתימת הסכמי בנייה (פאוזל) עם קבלנים בפרויקט, בהתאם ליעדים שנקבעו בהסכם הליווי. יצוין כי נכון למועד דוח זה, סך ההון העצמי מסתכם לכ-674 מיליון ש"ח, ובהכללת סכום הלוואת המזון מסתכם לכ-804 מיליון ש"ח.

<sup>228</sup> למרות האמור, הלווה יהיה ראשי למכור יותר מ-10% משטחי המשרדים בפרויקט, על חשבון מכירה של דירות למגורים, ובלבד שהתמורה שתתקבל ממכירת הדירות למגורים בצירוף שטחי המשרדים כאמור, לא תפחת מכ-1,208 מיליון ש"ח.

| פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק)<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 73%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| שלא יפחת מכ-131 מיליון ש"ח (טרם התקיים).<br>תנאים מוקדמים להעמדת ערבויות מכר ופוליסות מכר ("בטוחות המכר") על ידי המלווים, שעיקריהם מפורטים להלן:<br>קיום כל התנאים המפורטים לעיל והעמדת מימון הקרקע בפועל; חתימה על המסמכים הנדרשים להעמדת בטוחות המכר לטובת המלווים.<br><br><b>עילות להעמדה לפירעון מיידי</b><br>הסכם הליווי כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של הסכם הליווי ו/או למימוש הבטחונות, בכפוף לתקופות ריפוי מוסכמות, לרבות: איחור בתשלום סכום כלשהו; אי התחלת ביצוע הפרויקט במועדו; הפסקת ביצוע הפרויקט לתקופה העולה על 60 ימים במצטבר; עיכוב בהקמת הפרויקט באופן שידחה את מועד השלמתו (פברואר 2031); קצב המכירות או מחירי המכירה יהיו נמוכים מהקבוע בהסכם; חריגה שעולה על 5% בתקציב הפרויקט; חריגה מההיתרים והאישורים בקשר עם הפרויקט; נקיטת הליכי פירוק, פשרה, הסדר, כינוס נכסים, עיקול או הוצאה לפועל לגבי המקרקעין, הפרויקט, חשבונות הפרויקט; אם לפי שיקול דעת המלווים חל שינוי מהותי לרעה בעסקי הלווה; אם לפי שיקול דעת המלווים חלה הרעה מהותית בשווי הבטחונות, ולא הועמדו בטחונות חלופיים; הלווה תעביר, תשעבד או תמחה זכויות בפרויקט בלי הסכמה מראש של הבנק; ביטול הסכמים עם הקבלן הראשי או האדריכל, ללא חתימת הסכם חלופי; שינוי בשיעור בעלות החברה בלווה, לרבות שינוי שליטה, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב <sup>229</sup> ; אי עמידה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 15.3.2 להלן.<br><br>בנוסף, יחולו על האשראי הנ"ל גם היחסים והתנאים המפורטים בסעיף 15.3.2 להלן. |                                                                   |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:  |
| לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | האם מסוג non-recourse [כן/לא]:                                    |
| לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: |
| בטחונות: כמפורט בסעיף 8.12.9 להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                   |

## 8.12.9 שעבודים ומגבלות על הקרקע

| הסכום המובטח ליום<br>31.12.2025 (באלפי ש"ח) | פירוט                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | סוג                      |         |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|
| 896,626                                     | משכנתה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של הלווה במקרקעין ובקשר עם המקרקעין; שעבוד קבוע ושעבוד שוטף והמחאה על דרך השעבוד (לפי העניין) ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות בפרויקט, על הפרויקט וכן על כל הנכסים וזכויות הלקוחות הקשורים אליו, לרבות חייבים, ספקים, נותני שירותים, רשויות מס, קבלנים, וכל זכויות הלקוחות כלפי צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין ו/או הפרויקט; לרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות על פי פוליסות הביטוח של הפרויקט; לרבות שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וזכויות קיוזו מיוחדות על כל הכספים שיעמדו מעת לעת בחשבונות הפרויקט ובכל פקדון כספי הנובע מהפרויקט. | דרגה ראשונה              | שעבודים |
| ---                                         | ערבויות ללא הגבלה בסכום בחתימת החברה (100%). התחייבות שלא לשעבד את מניות הלווה ו/או זכויות אחרות של הלווה (שעבוד שלילי).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | אחר (הערות אזהרה וכיו"ב) |         |

<sup>229</sup> "שליטה" לעניין זה כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, לרבות החזקה ביחד עם אחרים. אסף טוכמאיר וברק רוזן יישארו בכל עת בעלי השליטה בחברה, וימשיכו להחזיק יחד, בכל עת, במישרין ובעקיפין, לא פחות מ-32% מאמצעי השליטה בחברה.

| פרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר שערי צדק)<br>(נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי (73%) (באלפי ש"ח)                                                                                                                                     |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| רווח גולמי צפוי <sup>230</sup>                                                                                                                                                                                                       | 1,092,475 |
| הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)                                                                                        | (226,151) |
| רווח כלכלי צפוי מהפרויקט                                                                                                                                                                                                             | 866,324   |
| הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח                                                                                                                                                                                                        | 158,873   |
| הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח                                                                                                                                                                                                    | טרם נקבע  |
| סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן                                                                                                                                                                                     | 1,025,197 |
| הלוואות מזנין                                                                                                                                                                                                                        | (130,000) |
| התאמות אחרות לעודפים (מס)                                                                                                                                                                                                            | (199,254) |
| סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)                                                                                                                                                                                                     | 695,942   |
| סכומים שנמשכו עד למועד הדוח                                                                                                                                                                                                          | -         |
| סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)                                                                                                                                                                                          | 695,942   |
| מועד צפוי למשיכת עודפים                                                                                                                                                                                                              | 2030      |
| נתאים מתלים למשיכת הפרויקט                                                                                                                                                                                                           |           |
| ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת טופס 4, מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן משולמות ע"פ חוזי המכירה, פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים, ובכפוף לאישור הבנק. |           |

### VERTICAL (זכויות משרדים לשיווק) - פרויקט בהקמה

8.13

#### הצגת הפרויקט

8.13.1

| פירוט ליום 31.12.2025 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם הפרויקט:           | VERTICAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| מיקום הפרויקט:        | חלקה 1028 גוש 6207, מגרש הידוע כמגרש מס' 1, תאי שטח 100, 200 ו-300 על פי תכנית 506-0406942 (חלקות מקור 917, 919 ו-924 בגוש 6207), "מתחם משולש הבורסה" ברמת-גן, ("התכנית" ו-"המגרש") חלק מתת הקרקע בחלקה 367 בגוש 6207 <sup>231</sup> , וכן חלקות 716 ו-717 בגוש 6207 הסמוכים למגרש <sup>232</sup> ("המקרקעין"). במסגרת המכרז שפרסמו רמ"י, נתיבי איילון וחברת דירה להשכיר ביחס למגרש ואשר בו זכתה החברה ("המכרז"), רכשה חברת ורטיקל (כהגדרת להלן) 98.8% מהזכויות במגרש, כאשר יתרת הזכויות במגרש היתה של בעלים במשותף (במושע), אשר מכר זכויותיהם לחברת ורטיקל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| תיאור קצר של הפרויקט: | פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כולל של כ-176 אלף מ"ר שטח עילי (244 אלף מ"ר כולל שטח תת קרקעי) מתוכן 400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות החל ממועד קבלת תעודת גמר לכלל המתחם ("תקופת ההשכרה"), כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדירור בשכר דירה מופחת ומפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי הזים לשוכרים בשוק החופשי (בתום תקופת ההשכרה תוכל חברת ורטיקל למכור את זכויותיה בדירות, כולן או חלקן), 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובנייה מרקמית לתעסוקה ולמסחר. חברת ורטיקל (כהגדרתה להלן) התחייבה מול דירה להשכיר לנהל את מערך ההשכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים שיוקמו במתחם, וזאת משך כל תקופת ההשכרה (20 שנים) <sup>233</sup> . מתוך כלל הזכויות האמורות בפרויקט, 75,000 מ"ר זכויות למשרדים מסווגות כמלאי מקרקעין לזמן ארוך <sup>234</sup> . יצוין, עיריית רמת גן מקדמת תוכנית בסמכות ועדה מחוזית לתוספת שטחי תעסוקה ו/מגורים בהתאם לתוכנית. ביום 28 ביולי 2024, החליטה הוועדה המקומית |

230

הרווח הגולמי לא כולל רכיב מימון משמעותי.

231

חלק זה הוחכר מעיריית רמת גן לתקופה של 99 שנים.

232

חברת ורטיקל (כהגדרתה להלן) התקשרה בהסכמי קומבינציה/פינוי-בינוי / מכר חלקי תמורת שירותי בניה) עם כל בעלי הזכויות ברח' תע"ש 1-3 ברמת גן במקרקעין הסמוכים לפרויקט, הידועים כחלקות 716-717 בגוש 6207 ("הבעלים"), למעט בעל זכויות אחד ברחוב תע"ש 3, על מנת לצרפם לפרויקט לצורך מימוש הזכויות על פי התב"ע החדשה. בהסכמים עם הבעלים קיים תנאי מתלה לפיו תאושר התב"ע החדשה עד ליום 31 בדצמבר 2026. בתמורה יהיו זכאים הבעלים ליחידות ו/או שטחים שייבנו בפרויקט לפי יחס המרה של 150% של שטחי היחידות הקיימות כיום בנטו. את השטחים אמורים הבעלים לקבל בבניין הדרומי הראשון שיוקם החל מהקומה ה-10 מעל קומת המסחר. במקביל, החברה מנהלת מו"מ עם עיריית רמת גן אשר גם לה זכויות במבנה ברחוב תע"ש.

יודגש, כי בכפוף לצירוף השטחים הנ"ל ועל פי התוכנית המקודמת בימים אלה על ידי העירייה תקבל חברת הפרויקט זכויות נוספות בהיקף של מעל 30,000 מ"ר ברוטו וזאת כנגד תמורה לבעלי הקרקע בשטח של כ-6 אלפי מ"ר שטחי משרדים ברוטו.

233

יצוין, כי במסגרת המכרז בו זכתה חברת ורטיקל נכלל תא שטח אשר אינו כלול בשטחים אשר הוקצו במסגרת המכרז ולא נכלל בחוזה החכירה. תא השטח האמור מיועד לשמש כחניון ציבורי הכולל 300 מקומות חניה ("חניון העירייה"). במסגרת המכרז, הוטל על חברת ורטיקל לתכנן ולהקים את שטח החניה בתמורה לתשלום של 120 אלפי ש"ח עבור כל מקום חניה ותשלום נוסף בסך כ-8.2 מיליוני ש"ח ע"י עיריית רמת גן ("העירייה"). בעניין זה יצוין כי חברת ורטיקל והעירייה התקשרו בחודש פברואר 2024 בהסכם חכירה לצורך חכירת שטח תת קרקעי המצוי מתחת לשטח חניון העירייה וכן שטח תת קרקעי נוסף לתקופה של 99 שנה לטובת בניית חניון הפרויקט שימוקם מתחת לחנון הציבורי שייבנה לטובת העירייה, וזאת בתמורה לסך של 26.4 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ כדין.

234

תחילה חברת ורטיקל (כהגדרתה להלן) ייעדה את מלוא הזכויות בפרויקט כנדל"ן להשקעה, ואולם לאור חתימה על חוזה מכר בהיקפים ושיעורים משמעותיים החליטה חברת ורטיקל כי זכויות בנייה למשרדים בהיקף של כ-75,000 מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה בפרויקט יסווגו מחדש החל מחודש אוקטובר 2023 כמלאי מקרקעין לזמן ארוך חלק נדל"ן להשקעה כפי שהוצגו ממועד רכישת המקרקעין.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>פירוט ליום 31.12.2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                            |
| להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות במתחם לרח"ק 30 ("התב"ע החדשה"), כך שלאחר אישור התב"ע החדשה, היקף זכויות הבניה במתחם יעמוד על כ-354 אלפי מ"ר, מתוכם 230 אלפי מ"ר תעסוקה ומסחר, 26 אלפי מ"ר מגורים, 24 אלפי מ"ר מבני ציבור, 53 אלפי מ"ר מגורים להשכרה ומעונות לסטודנטים.                                                                                                                                                                             |                                                                                                            |
| <b>התיאור בטבלה זו הינה ביחס לפרויקט בכללותו, כאשר יודגש כי הנתונים בטבלאות בסעיף זה להלן הינם ביחס לחלק המסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן יומי בלבד. לפרטים אודות הזכויות בפרויקט המסווגות כנדל"ן להשקעה ראה סעיף 9 להלן.</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                            |
| כ-55.9%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:</b>                                                                        |
| החברה מחזיקה בזכויות בפרויקט באמצעות ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ ("ישראל קנדה הבורסה"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה אשר מחזיקה בכ-55.9% מהון המניות המונפק והנפרע של ורטיקל סיתי בע"מ שהינה בעלת הזכויות בפרויקט ("חברת ורטיקל").                                                                                                                                                                                                                               | <b>מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):</b>                                            |
| ב.ס.ר מתחם משולש הבורסה בע"מ ("בסר הבורסה"), חברה בת המוחזקת במלואה על ידי ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ (תאגיד מדווח שאגרות החוב שלו נסחרות בבורסה) (כ-19.64%) וכלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ (יחד: "כלל") (כ-24.47%). לפרטים אודות הסכם השותפות בין החברה, ישראל קנדה הבורסה, בסר הבורסה וכלל ראה סעיף 6.13.10 להלן.                                                                                                                                                    | <b>ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):</b> |
| אקוויטי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/אקוויטי):</b>                                             |
| 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מועד הזכייה בפרויקט):</b>                                          |
| 11.5 דונם (זכויות חכירה שנרכשו במכרז + מקרקעי ארנקי הקרן)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:</b>                                                                       |
| רבעון 2/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:</b>                                                                     |
| 2031                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>מועד סיום שיווק צפוי:</b>                                                                               |
| 2031                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):</b>                                                                     |
| רבעון 2/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):</b>                                                                     |
| בחודש פברואר 2025, התקשרה חברת ורטיקל עם קבלן צד ג' ("הקבלן") בהסכם לעבודות חפירה, דיפון וביסוס בחלק מהמגרש וכן במקרקעין הסמוכים בהם צפוי להיבנות חניון העירייה וחניון הפרויקט. הקבלן אחראי להקמה של חניון תת קרקעי בן שישה מפלסים, במתווה תכנון- ביצוע באחריות הקבלן. העבודות להקמת החניון כוללות עבודות חפירה, דיפון, ביסוס, עבודות שלד חניון, עבודת מערכות וכל עבודות הגמר עד להשלמה מלאה של החניון ברמת מוכנות להפעלה, בתמורה לסך כולל של כ-390 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן. | <b>הסכמים עם קבלני ביצוע:</b>                                                                              |
| ביום 16 בפברואר 2022 התקשרה חברת ורטיקל עם רמ"י בהסכם חכירה ביחס ל-98.815% מהמגרש לתקופה של 98 שנים החל ממועד הזכייה במכרז, עם אופציה ל-98 שנים נוספות. במסגרת הסכם החכירה, התחייבה חברת ורטיקל להשלים את הבניה בתום 70 חודשים ממסירת מלוא חלקי המגרש ליום, אשר התרחש בחודש ינואר 2025. מועד השלמת הבניה הוארך בהמשך על ידי רמ"י ודירה להשכיר.                                                                                                                                  | <b>פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):</b>                                                   |
| ביחס ליתרת הזכויות במגרש קיימות לחברת ורטיקל זכויות בעלות או שהתקשרה בהסכמים לרכישת זכויות בעלות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                            |
| ביחס למקרקעי חניון הפרויקט – לחברת ורטיקל זכויות חכירה מאת עיריית רמת גן ל-99 שנים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                            |
| ביחס למקרקעין הסמוכים ברחוב התע"ש 1-3 – בכפוף לחתימת הסכמים עם כל הבעלים, להתקיימות התנאי המתלה בהם לקיום התחייבויות חברת ורטיקל לפיהם – לחברת ורטיקל זכות להירשם כבעלים במקרקעין אלה.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                            |
| ראה פירוט בתיאור הפרויקט לעיל לרבות הערות השוליים בגינו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                            |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):</b>                                     |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:</b>                                                   |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?</b>                                                             |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:</b>                                                                |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):</b>                                            |

## 8.13.2 מצב תכנוני של הפרויקט

| <b>VERTICAL</b><br><b>פרויקט בהקמה</b><br><b>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 55.9%)</b><br><b>מצב תכנוני נוכחי</b>                                                                                                          |                       |           |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|-------------------------|
| הערות                                                                                                                                                                                                                                    | סה"כ שטחים            | סה"כ יח"ד | סוג מלאי                |
| ביום 11 בספטמבר 2025, התקבל היתר בנייה מלא לשלב א' של הפרויקט. היתר הבנייה הוא לבניית מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר, מתוכם 400 יח"ד לבנייה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים ובנייה מרקמית לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור. | 78,252 <sup>235</sup> | ---       | יחידות דיור             |
|                                                                                                                                                                                                                                          | ---                   | ---       | שטחי מסחר               |
|                                                                                                                                                                                                                                          | ---                   | ---       | שטחי משרדים             |
|                                                                                                                                                                                                                                          | ---                   | ---       | זכויות בנייה לא מנוצלות |

<sup>235</sup> השטחים כוללים כ- 5,000 מ"ר המיועדים להבנות עבור הבעלים במסגרת הסכמי הקומבינציה המתוארים בסעיף זה לעיל.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

8.13.3

| שנת 2024 | 2025    | VERTICAL<br>פרויקט בהקמה<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 55.9%) |
|----------|---------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 482,237  | 482,237 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                                            |
| 31,703   | 71,430  | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות                                         |
| -        | 40,122  | עלויות מצטברות בגין בניה                                                        |
| 57,317   | 67,995  | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)                                              |
| 50,582   | 62,713  | עלויות מצטברות אחרות                                                            |
| 621,840  | 724,497 | סה"כ עלות מצטברת <sup>236</sup>                                                 |
| 621,840  | 724,497 | סה"כ עלות מצטברת בספרים                                                         |
| -        | -       | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו                                                    |
| 71,364   | 31,637  | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)                             |
| 755,294  | 715,172 | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)                                            |
| 24,010   | 13,332  | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) <sup>237</sup>    |
| 38,198   | 31,322  | עלויות מצטברות אחרות שטרם הושקעו                                                |
| 888,866  | 791,463 | סה"כ עלות שנתורה להשלמה                                                         |
| 19%      | 0%      | שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע                                                   |
| 0%       | 5.3%    | שיעור השלמה (הנדסי)                                                             |

שיווק הפרויקט

8.13.4

| 2024      | שנת 2025  |           |           |           |           | VERTICAL<br>פרויקט בהקמה<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 55.9%) |                                   |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|           | רבעון 1   | רבעון 2   | רבעון 3   | רבעון 4   | כל התקופה | שטחי משרדים (מ"ר)                                                               | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת        |
| 8,669     | ---       | 1,718     | ---       | ---       | 1,718     | יחידות דיור (מ"ר)                                                               | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)        |
| ---       | ---       | ---       | ---       | ---       | ---       | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                 | בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת       |
| 26,386    | ---       | 24,857    | ---       | ---       | 24,857    | שטחי משרדים (מ"ר)                                                               | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)        |
| ---       | ---       | ---       | ---       | ---       | ---       | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                 | בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת       |
| 24,841    | 24,841    | 26,559    | 26,559    | 26,559    | 26,559    | שטחי משרדים (מ"ר)                                                               | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה      |
| ---       | ---       | ---       | ---       | ---       | ---       | יחידות דיור (מ"ר)                                                               |                                   |
| ---       | ---       | ---       | ---       | ---       | ---       | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                 |                                   |
| 27,500    | 27,500    | 27,329    | 27,329    | 27,329    | 27,329    | שטחי משרדים (מ"ר) <sup>238</sup>                                                | מחיר ממוצע למ"ר במצטבר (ללא מע"מ) |
| ---       | ---       | ---       | ---       | ---       | ---       | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                 | בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה       |
| 2,050,515 | 2,050,515 | 2,050,515 | 2,050,515 | 2,050,515 | 2,050,515 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח לא כולל מע"מ) <sup>239</sup>          | שיעור השיווק של הפרויקט           |
| 683,115   | 683,115   | 725,820   | 725,820   | 725,820   | 725,820   | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח לא כולל מע"מ)                |                                   |
| 34%       | 34%       | 36%       | 36%       | 36%       | 36%       | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)                                           |                                   |

<sup>236</sup> בנטרול מימון בין חברתי.

<sup>237</sup> מימון מהוון בגין ערבות חוק מכר.

<sup>238</sup> מחיר ממוצע למ"ר במצטבר לשטחים מכורים עד לסוף שנת 2025 בנטרול רכיב מימון משמעותי הינו כ-25.7 אלפי ש"ח לא כולל מע"מ.

<sup>239</sup> לא כולל רכיב מימון משמעותי.



|         |         |         |         |         |         |                                                                                                         |                                       |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 48,411  | 48,411  | 46,693  | 46,693  | 46,693  | 46,693  | שטחי משרדים<br>(מ"ר) <sup>240</sup>                                                                     | שטחים שטרם<br>נחתמו לגביהם<br>חוזים : |
| ---     | ---     | ---     | ---     | ---     | ---     | יחידות דיור<br>(מ"ר)                                                                                    |                                       |
| ---     | ---     | ---     | ---     | ---     | ---     | שטחי מסחר<br>(מ"ר)                                                                                      |                                       |
| 410,963 | 461,816 | 461,816 | 461,816 | 461,816 | 461,816 | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי)<br>המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו<br>לגביהם חוזים מחייבים בדוח על<br>המצב הכספי |                                       |
| ---     | ---     | ---     | ---     | 1,782   | 1,782   | מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר<br>2026 ועד למועד פרסום הדוח<br>(כמות/מ"ר)                             |                                       |
| ---     | ---     | ---     | ---     | 25,469  | 25,469  | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)<br>בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026<br>ועד למועד פרסום הדוח                  |                                       |

### 8.13.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

8.13.5

| סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין<br>חוזים חתומים <sup>206</sup> | סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל<br>בגין חוזים חתומים | VERTICAL<br>פרויקט בהקמה<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט<br>55.9%) |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ---                                                                 | 49,650                                                    | הכנסה שהוכרה עד ליום 31.12.2025                                                    |
| 72,348                                                              | 141,268                                                   | שנת 2026                                                                           |
| 144,696                                                             | 47,486                                                    | שנת 2027                                                                           |
| 217,044                                                             | 28,729                                                    | שנת 2028                                                                           |
| 217,044                                                             | 66,111                                                    | שנת 2029                                                                           |
| 72,348                                                              | 390,234                                                   | 72,348                                                                             |
| 723,480                                                             | 723,480                                                   | סה"כ                                                                               |

### 8.13.6 רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

8.13.6

| 2024      | 2025      | VERTICAL<br>פרויקט בהקמה<br>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 55.9%) |                                                          |
|-----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 2,050,515 | 2,050,515 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט <sup>241</sup>                                       |                                                          |
| 1,510,705 | 1,515,960 | עלויות פרויקט צפויות                                                            |                                                          |
| 539,819   | 534,555   | רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט                                                    |                                                          |
| ---       | ---       | מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רוי"ה                                               |                                                          |
| 539,819   | 534,555   | מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר רוי"ה                                               |                                                          |
| 26%       | 26%       | שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)                                          |                                                          |
| 28,000    | 28,000    | משרדים                                                                          | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר |
| ---       | ---       | מסחר                                                                            |                                                          |

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע 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 תשקיף זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתוכני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם (לרבות בגין המצב הבטחוני); (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבותיהם על-פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

<sup>240</sup> השטח לשיווק הינו בניכוי כ-5,000 מ"ר המיועדים להבנות עבור הבעלים במסגרת הסכמי הקומבינציה המתוארים בסעיף זה לעיל.

<sup>241</sup> לא כולל רכיב מימון משמעותי.

| <b>VERTICAL</b><br><b>פרויקט בהקמה</b><br><b>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 55.9%)</b> |                  |                           |                  |                   |                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (במיליוני ש"ח) <sup>242</sup></b>               |                  |                           |                  |                   |                                                                                                               |
| השפעת עליה של 10%                                                                                    | השפעת עליה של 5% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עליה של 5% | השפעת עליה של 10% |                                                                                                               |
| 667                                                                                                  | 601              | 535                       | 468              | 402               | השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| 383                                                                                                  | 459              | 535                       | 610              | 686               | השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר                                                |

מימון ספציפי

| <b>VERTICAL</b><br><b>פרויקט בהקמה</b><br><b>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 55.9%) (אלפי ש"ח)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |            |                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|
| 1,016,145                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | מוצג כהלוואות לזמן קצר :  | 31.12.2025 | <b>יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) <sup>243</sup></b> |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | מוצג כהלוואות לזמן ארוך : |            |                                                                |
| 797,908                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | מוצג כהלוואות לזמן קצר :  | 31.12.2024 |                                                                |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | מוצג כהלוואות לזמן ארוך : |            |                                                                |
| בנקים מקומיים ("המלווים").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |            | <b>מוסד מלווה :</b>                                            |
| <p>ביום 16 בנובמבר 2025, התקשרה חברת ורטיקל, ("הלווה"), בהסכם מימון עם המלווים להעמדת מסגרת אשראי פיננסי בסכום כולל שלא יעלה על כ-1,290 מיליון ש"ח (אובליגו, כולל אשראי פיננסי וערבויות חוק מכר עד לסכום של 300 מ"ח בדרך של הסדר שוברים אשר נחתם ביום 26 בנובמבר 2025), המהווה גידול של כ-330 מיליון ש"ח בהשוואה למסגרת האשראי הקיימת עד לאותו מועד. האשראי הפיננסי משמש לצורך מימון עבודות הקמת הפרויקט והנפקת ערבויות מכר לרוכשים בפרויקט.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |            | <b>תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה :</b>                |
| עד כ-1.29 מיליארד ש"ח, כולל אשראי פיננסי ומסגרת אשראי לערבויות חוק מכר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |            | <b>סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות) :</b>                             |
| 274,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |            | <b>מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה (אשראי פיננסי) :</b>          |
| <p>ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.2%-0.7% ("המרווח") (שיעור ריבית מתואם 6.11%-6.4%). בנוסף, הלווה תשלם למלווים עמלות מקובלות בהסכמים מן הסוג הזה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |            | <b>מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח) :</b>    |
| 31/12/2026 (ערבויות בנקאיות וערבויות חוק המכר תפקענה על פי תנאיהן).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |            | <b>מועדי פירעון קרן וריבית :</b>                               |
| התחייבויות פיננסיות כמפורט בסעיף 15.3.2 להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |            | <b>תניות פיננסיות מרכזיות :</b>                                |
| <p>בנוסף, התחייבה הלווה כי עד לפירעון המלא והסופי של הסכם המימון, לא יבוצע שינוי מבנה ביחס ללווה ולא יחול שינוי בעלות בלווה, לרבות שינוי שליטה, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. למען הסר ספק, לא יראו בהעברת מניות בין בעלי המניות בלווה עצמם או לתאגיד אחר המוחזק באופן מלא על ידי אותו בעל שליטה בבעל המניות בלווה כשינוי שליטה.</p> <p><u>הסכם הלווה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של הסכם הלווה ו/או למימוש הביטחונות, בכפוף לתקופות ריפוי מוסכמות, לרבות:</u> איחור בתשלום סכום כלשהו; הפסקת ביצוע הפרויקט לתקופה העולה על 30 ימים; חריגה מתקציב עלויות הפרויקט; חריגה מההיתרים והאישורים בקשר עם הפרויקט; נקיטת הליכי פירוק, פשרה, הסדר, כינוס נכסים, עיקול או הוצאה לפועל לגבי המקרקעין, הפרויקט, חשבונות הפרויקט; אם לפי שיקול דעת המלווים חל שינוי מהותי לרעה בעסקי הלווה; אם לפי שיקול דעת המלווים חלה הרעה מהותית בשווי הביטחונות, ולא הועמדו ביטחונות חלופיים; הלווה תעביר, תשעבד או תמחה זכויות בפרויקט בלי הסכמה מראש של המלווים; ביטול הסכמים עם הקבלן ללא חתימת הסכם חלופי; בקרות אחד או יותר מהעילות להעמדה לפירעון מיידי (בשינויים המחויבים) בקשר עם מי מהערבים, או בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים באיזה מהמסמכים האחרים עליהם חתמה או תחתום הלווה (או ערב כלשהו עבור הלווה) כלפי המלווים, המהווים עילה להעמדה לפירעון מיידי של חבות כלשהי.</p> |                           |            | <b>תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה) :</b>        |

<sup>242</sup> הרווח הגולמי הינו בנטרול רכיב מימון משמעותי.

<sup>243</sup> ההלוואה הינה לכלל הפרויקט כולל מרכיב הנדל"ן.

| <b>VERTICAL</b><br><b>פרויקט בהקמה</b><br><b>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 55.9%) (אלפי ש"ח)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:                                                | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| האם מסוג non-recourse (כן/לא):                                                                                  | לא. החברה וב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ אחראים ("הערבים") כלפי הבנק, לחדוד להבטחת כלל הסכומים המגיעים או יגיעו לבנק מאת הלווה בקשר עם מסמכי האשראי, ללא הגבלה בסכום, בחלוקה שלהלן: החברה 74% וב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ - 26% מהסכומים המובטחים לבנק. כמו כן, ניתנה למלווים התחייבות לאי יצירת שעבוד צף כללי על מניות הלווה ו/או זכויות אחרות של הלווה (שעבוד שלילי). |
| תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:                                               | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| בטחונות:                                                                                                        | כמפורט בטבלה להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### 8.13.8 שעבודים ומגבלות על הקרקע

| סוג                      | פירוט                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | הסכום המובטח ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| שעבודים                  | להבטחת פירעון הסכם המימון נרשמו לטובת המלווים שעבודים קבועים מדרגה ראשונה, כמקובל בהסכמים מהסוג הזה, לרבות השעבודים והביטחונות המפורטים להלן: (1) משכנתה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של הלווה במקרקעין (בעלות וחכירה); (2) שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות הלווה במקרקעין על פי הסכם הרכישה; (3) שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות בפרויקט, לרבות זכויות הלווה על פי ההסכם עם קבלן הביצוע, זכויות הלווה על פי חוזה מכר שנחתמו עם רוכשי דירות, זכויות בחשבונות הלווה וזכויות הלווה בביטוח הפרויקט וכיו"ב. | 1,290,000                              |
| אחר (הערות אזהרה וכיו"ב) | הערת אזהרה לטובת - לטובת חברת ורטיקל על הבעלות של מדינת ישראל ונתיבי איילון; הערת אזהרה לטובת הבנק בקשר עם זכויות הלווה על הבעלות של נתיבי איילון; משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק על זכויות החכירה של הלווה; הערת אזהרה על הבעלות של אנשים פרטיים לטובת חברת ורטיקל, הערת אזהרה לטובת חברת דירה להשכיר על זכויות החכירה של חברת ורטיקל.                                                                                                                                                                                                                                  | 1,290,000                              |

### 8.13.9 רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

| <b>VERTICAL</b><br><b>פרויקט בהקמה</b><br><b>(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 55.9%)</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| רווח גולמי צפוי <sup>244</sup>                                                                                                                 | 534,555                                                                                                                                                                                                                                                              |
| הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות) | (46,052)                                                                                                                                                                                                                                                             |
| רווח כלכלי צפוי מהפרויקט                                                                                                                       | 488,503                                                                                                                                                                                                                                                              |
| הון עצמי שהושקע עד למועד התשקיף                                                                                                                | 256,406                                                                                                                                                                                                                                                              |
| הון עצמי שטרם הושקע עד למועד התשקיף                                                                                                            | ---                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן                                                                                               | 744,909                                                                                                                                                                                                                                                              |
| התאמות אחרות לעודפים (מס)                                                                                                                      | (112,356)                                                                                                                                                                                                                                                            |
| סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)                                                                                                               | 632,553                                                                                                                                                                                                                                                              |
| סכומים שנמשכו עד למועד התשקיף                                                                                                                  | ---                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד התשקיף (100%)                                                                                                  | 632,553                                                                                                                                                                                                                                                              |
| מועד צפוי למשיכת עודפים                                                                                                                        | 2031                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| תנאים מתלים למשיכת הפרויקט                                                                                                                     | ביחס לעודפים וההון העצמי שהושקע ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת טופס 4, מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן משולמות ע"פ חוזה המכירה, פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים, ובכפוף לאישור הבנק. |

<sup>244</sup> הרווח הגולמי הינו בנטרול רכיב מימון משמעותי.

| שם ההסכם                                                         | תיאור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>כניסת גופים מקבוצת כלל כשותפה בחברת הפרויקט (הסכם שותפות)</b> | <p>ביום 18 באפריל 2024 התקשרו בסר הבורסה, ישראל קנדה הבורסה, חברת ורטיקל (אשר במועד ההתקשרות החוזקה בשיעור של 24% על ידי בסר הבורסה ו-76% ע"י ישראל קנדה הבורסה), עם כלל בהסכם, אשר היה כפוף לתנאים מתלים, לפיו כלל השקיעה בחברת ורטיקל סכום כולל של כ-160 מיליוני ש"ח, בדרך של העמדת הלוואות בעלים בסך של כ-142 מיליוני ש"ח, ובדרך של השקעה בהון חברת ורטיקל בסך של כ-18 מיליוני ש"ח, וזאת כנגד הקצאת מניות המהוות כ-24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת ורטיקל, כשהן נקיות וחופשיות, אשר הושלם ביום 25 ביוני 2024.</p> <p>במקביל להתקשרות בהסכם ההשקעה התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות אשר עיקריו כדלקמן: מינוי דירקטורים לחברת ורטיקל (החברה ובסר ימנו 2 דירקטורים כ"א וכלל דירקטור אחד) וקבלת החלטות ברוב של 60% בהתאם להחזקות הצדדים במניות חברת ורטיקל למעט החלטות מיוחדות שבהן יידרש לקבל את אישור כלל כמקובל בהסכמים מהסוג הזה; קבלת שירותי שיווק מהחברה וכן קבלת שירותי פיקוח על ידי בסר וחברת פיקוח נוספת בשיעורים שנקבו בהסכם; מימון חברת ורטיקל (נקבע יחס מינוף מקסימלי של 85% באופן שבמקרה של אי עמידה בו חברת ורטיקל תידרש לרפא את היחס האמור לרבות בדרך של דרישה להעמדת הלוואות בעלים מבעלי מניותיה) ומנגנון דילול ביחס לבעל מניות אשר לא העמיד את הלוואות הבעלים הנדרשות; מגבלות על עבירות המניות (תקופת חסימה שבה לא ניתן יהיה להעביר את המניות של בעלות המניות הקיימות אל מתחת ל-50.01% לחברה ו-15.5% לבסר); הוראות הנוגעות לזכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות לצדדים האחרים (כאשר כלל אינה כפופה לה) וכן זכות מצרנות לכל בעלי המניות; פירעון הלוואות הבעלים אשר תפרענה מהעודפים בחברת ורטיקל; פיצוי לכלל במקרה שבו ישולמו היטלי השבחה מעבר לתקרה שנקבעה בהסכם באופן שכלל תהיה זכאית לפיצוי בסכום השווה למכפלה של שיעור החזקותיה בחברת ורטיקל לסכום העולה מתקרת היטלי השבחה שנקבעה בהסכם בדרך של הסבת חלק יחסי מהלוואות הבעלים של בעלות המניות ועוד.</p> <p>לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 21 באפריל 2024 (מס' אסמכתא 0044592-01-2024 ומיום 25 ביוני 2024 (מס' אסמכתא 064083-01-2024) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה וכן באור 38(4)(ז) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.</p> |

המידע המתואר לעיל ביחס לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכרה בהכנסה, הכנסות צפויות, הכנסות שטרם הוכרו, רווח גולמי שטרם הוכר וניתוחו (לרבות ההנחות הכלולות בו), רווח גולמי צפוי וניתוחו (לרבות ההנחות הכלולות בו), מועדי תחילה וסיום בניית הפרויקטים, מועדי תחילה וסיום של שיווק הפרויקטים, הערכות בדבר קבלת אורכה לסיום הבניה מרמ"י, המצב התכנוני העתידי של הפרויקטים הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בשיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקט; בהתקשרות חברת הפרויקט בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות בקשר עם האמור עם המצב הבטחוני ככל שתוארך/תורחב לחזיתות נוספות כאמור בסעיף 5 לעיל ולרבות עליית הריבית והאינפלציה). יודגש, כי ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטי בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט; (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, מחסור בכוח אדם, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; (ו) הרעה בסביבה הכלכלית (לרבות עקב המצב הבטחוני ועליית הריבית והאינפלציה) אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה ו/או חברות הפרויקט והחברה באופן שיביא לירידה במחירי יחידות הדיור בפרויקט ו/או לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

**8.14 לקוחות**  
"לקוחות" החברה בתחום הקמת פרויקטים בישראל הינם רוכשי הדירות ורוכשי המשרדים של החברה בפרויקטים בתחום זה אשר יכולים להימנות על לקוחות פרטיים וכן על לקוחות עסקיים. יצוין כי חלק מהלקוחות הינם "משקיעים חוזרים" ו"לקוחות חוזרים" בפרויקטים של החברה.

**8.15 שיווק**  
שיווק הפרויקטים שצוינו לעיל נעשה על ידי שימוש במאגר משקיעים של החברה הגדל מעת לעת. משקיעים אלו ממליצים בפני משקיעים פוטנציאלים אחרים על השתתפות בפרויקטים של החברה והכוונה כי אלו יצטרפו לפרויקטים הבאים. לחברה מאגר לקוחות פוטנציאלים, אשר רבים מהם השתתפו בעבר במיזמים שהקימו בעלי השליטה באופן פרטי ו/או במיזמים של החברה. בנוסף, השיווק נעשה גם בדרך של פרסום בטלוויזיה, באינטרנט ובעיתונות הכתובה, דיוור אלקטרוני ושילוט ופניות יזומות ללקוחות פוטנציאלים.

**8.16 תחרות**  
ענף הבניה בישראל בכלל ובגוש דן בפרט מאופיין בתחרות רבה. לאור זאת, החברה חשופה לתחרות בעיקר מצד צדדים שלישיים העוסקים ברכישת נדל"ן למטרות פיתוח ו/או בהקמה של פרויקטים יזמיים וכן לתחרות מצד צדדים שלישיים שאינם עוסקים דרך קבע, בעסקאות בתחום הנדל"ן. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.1.6 לעיל.

**8.17 צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

**פרויקטים בהקמה** - בכוונת הקבוצה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה.

**פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע** – בכוונת הקבוצה להמשיך ולפעול לקידום תכנית בנין עיר והליכי הרישוי וביצוע של הפרויקטים בתחום הפעילות.

**פרויקטים בהתחדשות עירונית** – בכוונת הקבוצה להמשיך בקידום פרויקטי התחדשות עירונית לרבות המשך החתמת דיירים על פרויקטים קיימים ו/או עתידיים. בנוסף, החברה תמשיך לפעול לאיתור פרויקטי התחדשות עירונית נוספים.

בנוסף, החברה תפעל לאיתור עסקאות חדשות להקמת פרויקטים חדשים בתחום הפעילות.

יצוין, כי לאחר תאריך הדוח, ICR נבחרה על ידי בעלי זכויות ב-3 פרויקטים חדשים בתחום ההתחדשות העירונית בנתיבות (כ-2,400 יח"ד), לוד (כ-782 יח"ד) וראשון לציון (כ-375 יח"ד), להקמת 3 פרויקטים נפרדים בהיקף כולל של כ-3,557 יח"ד (חלק ICR כ-2,357 יח"ד) מתוכם כ-3,066 יח"ד לשיווק (חלק ICR כ-1,944 יח"ד). יודגש, כי אין ודאות שזכיית ICR תוביל להתקשרות בהסכמים מחייבים ואף אם ICR תתקשר בהסכמים מחייבים אין כל ודאות שהתנאים המתלים (המקובלים בהסכמים מהסוג) הזה יתקיימו. לעניין פרויקט נוסף חדש ניו איסלנד בירושלים ראו באור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של ישראל קנדה ראם פרויקטים ליום 31.12.2025 המצורפים לדוח זה.

**8.18 גורמי סיכון**

לפרטים אודות גורמי הסיכון ראה סעיף 21 להלן.

## תחום הנדל"ן המניב בישראל

### מידע כללי על תחום הנדל"ן המניב

נכון למועד דוח זה, הפרויקטים של החברה בתחום זה הינם כדלקמן. יודגש כי האמור בטבלאות שלהלן כפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד להלן.

### נדל"ן מניב<sup>245</sup>

| שם הפרויקט                                               | מיקום   | מועד רכישת הנכס | חלק החברה (בשרשור סופי) | תיאור                                                                                                    | שווי בספרים ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) <sup>246</sup><br>(מוצג לפי 100%) | סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה                                                       | NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (מלאה) (100%) (באלפי ש"ח) <sup>247</sup> | NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (מלאה) (100%) (באלפי ש"ח) | חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)                 |                              |                          | LTV ליום 31.12.2025 | שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2025 |
|----------------------------------------------------------|---------|-----------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          |         |                 |                         |                                                                                                          |                                                                          |                                                                                      |                                                                                  |                                                                   | יתרת חוב ליום 31.12.2025 (מוצג לפי 100%) | שיעור ריבית שנתית על החוב    | מועד פירעון סופי של החוב |                     |                                                                                 |
| פרויקט מידטאון תל-אביב (שטחי מסחר וחניון) <sup>248</sup> | תל-אביב | 2011            | 81%                     | שטחי המסחר בפרויקט מידטאון (הוקם ע"י החברה ושותפים)                                                      | 527,506                                                                  | כ-16 אלפי מ"ר וחניון הכולל 702 חניות                                                 | 34,651                                                                           | 28,067                                                            | 333,674                                  | צ. מדד + 3.8%-4.09%          | 14/03/2030               | 63%                 | 97%                                                                             |
| פרויקט סי-טאון (מייקרוסופט)                              | הרצליה  | 2016            | 24.13%                  | מבנה משרדים ומסחר בהרצליה פיתוח שהוקם על ידי החברה ושותפים ומושכר במלואו לחברת מייקרוסופט <sup>249</sup> | 1,326,440                                                                | כ-44 אלף מ"ר משרדים, כ-3 אלף מ"ר מסחר וקרע עם זכויות בניה לכ-7 אלף מ"ר למשרדים ומסחר | 67,940                                                                           | 16,394                                                            | 813,438                                  | ב.י. + 1.75%, צ. מדד + 1.29% | 10/09/2035               | 61%                 | 100%                                                                            |
| אחד העם מסחר                                             | תל-אביב | 2015            | 95%                     | פרויקט מגורים ומסחר שהוקם על ידי החברה                                                                   | 9,523                                                                    | 277 מ"ר מסחר                                                                         | 843                                                                              | 801                                                               | ---                                      | ---                          | ---                      | ---                 | 80%                                                                             |
| בית ישראל קנדה (לשעבר בית אמריקה) <sup>250</sup>         | תל-אביב | 2019            | 36%                     | בניין 13 קומות מעל קומת קרקע למשרדים ומסחר                                                               | 276,784                                                                  | 7,800 משרדים וכ-200 מ"ר מסחר                                                         | 11,449                                                                           | 4,122                                                             | 113,097                                  | פריים + 1%                   | 22/04/2032               | 41%                 | 98%                                                                             |
| 2 קומות משרדים בפרויקט מידטאון תל-אביב                   | תל-אביב | 2011            | 100%                    | 2 קומות משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה                                                                | 84,200                                                                   | כ-3,100 מ"ר ו-44 חניות                                                               | 4,002                                                                            | 4,002                                                             | 36,938                                   | צ. מדד + 3.86%               | 26/03/2026               | 44%                 | 100%                                                                            |

<sup>245</sup> הטבלה אינה כוללת הכנסות שכ"ד משימושי ביניים במקרקעין בתכנון בסך של כ-28 מיליון ש"ח.

<sup>246</sup> ביישות כלולה השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של היישות הכלולה.

<sup>247</sup> ה-NOI מחושב ללא עלויות אחזקה.

<sup>248</sup> שטחי המלון מושכרים לישראל קנדה מלונאות בע"מ (חברה בת ציבורית המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-55.7%) ועל כן אינם מסווגים כנדל"ן מניב.

<sup>249</sup> לפרטים אודות הסכם השכירות עם חברת מייקרוסופט ראה באור 15 ו בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

<sup>250</sup> ביום 14 במאי 2025 הוועדה המקומית של עיריית תל אביב אישרה להפקדה תכנית הכוללת תוספת זכויות של כ-16 אלפי מ"ר (כ-4,600 מ"ר מגורים והיתרה בגין שטחי תעסוקה ומסחר).

| שם הפרויקט                                  | מיקום   | מועד רכישת הנכס    | חלק החברה (בשירות סופי) | תיאור                                                                      | שווי בספרים ליום 31.12.2025 <sup>246</sup> (אלפי ש"ח) (מוצג לפי 100%) | סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה                    | NOI צפוי שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח) <sup>247</sup> | NOI צפוי שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח) | חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)                 |                           |                          | LTV ליום 31.12.2025 | שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2025 |
|---------------------------------------------|---------|--------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                                             |         |                    |                         |                                                                            |                                                                       |                                                   |                                                                    |                                                     | יתרת חוב ליום 31.12.2025 (מוצג לפי 100%) | שיעור ריבית שנתית על החוב | מועד פירעון סופי של החוב |                     |                                                                                 |
| קומות משרדים בפרויקט החושלים                | הרצליה  | 2010/2024          | 59%                     | קומות משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה                                    | 84,756                                                                | 4,950 מ"ר – 89 חניות                              | 5,691                                                              | 3,358                                               | 48,866                                   | פריים+1.1%, צ.מ.דד+3.6%   | 29/12/2035<br>15/07/2026 | 58%                 | 100%                                                                            |
| קומת משרדים בפרויקט אליפלט                  | תל-אביב | 2010               | 100%                    | קומת משרדים בפרויקט שהוקם על ידי החברה                                     | 28,760                                                                | 1,675 מ"ר – 10 מקומות חניה                        | 2,054                                                              | 2,054                                               | 20,536                                   | פריים+0.5%                | 01/04/2026               | 71%                 | 100%                                                                            |
| פרויקט לייב                                 | תל-אביב | 2010               | 100%                    | שטחי מסחר בפרויקט שהוקם על ידי החברה                                       | 3,189                                                                 | 125 מ"ר מסחר                                      | 265                                                                | 265                                                 | ---                                      | ---                       | ---                      | ---                 | 100%                                                                            |
| שטחי משרדים, מסחר וחניון בפרויקט דה וינצי   | תל-אביב | 2016               | 50%                     | פרויקט מגורים, תעסוקה ומסחר שהוקם על ידי החברה ושותפים באמצעות קבוצת רכישה | 456,934                                                               | כ-9,000 מ"ר משרדים, כ-1,200 מ"ר מסחר וכ-252 חניות | 32,680                                                             | 16,340                                              | 278,007                                  | צ.מ.דד+3.73%              | 06/08/2027               | 61%                 | 100%                                                                            |
| שטחי משרדים בפרויקט דה וינצי <sup>251</sup> | תל-אביב | מועדים שונים       | 100%                    |                                                                            | 78,767                                                                | כ-2,340 מ"ר                                       | 6,601                                                              | 6,601                                               | 40,291                                   | צ.מ.דד+4.22%              | 05/07/2026               | 51%                 | 100%                                                                            |
| הגפן, בר כוכבא שטחי מסחר <sup>252</sup>     | הרצליה  | פרויקט פינני בינוי | 42.50%                  | 1,576 מ"ר שטחי מסחר ואחסנה בפרויקט הגפן שלב א' ושלב ב' המוחזק על ידי ICR   | 48,927                                                                | 1,576                                             | 3,428                                                              | 1,457                                               | ---                                      | ---                       | ---                      | ---                 | 96%                                                                             |

<sup>251</sup> במועדים שונים החברה (באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות) רכשה שטחי משרדים מצדדים שלישיים.

<sup>252</sup> הגפן א' כולל שטחי מסחר לרבות אחסנה.

נדל"ן מניב בהקמה :

| שם הפרויקט <sup>253</sup>                                    | מיקום   | מועד רכישת הנכס | חלק החברה (בשרש ר סופי) | תיאור                                                                                                                                                   | שווי בספרים ליום 31.12.25 <sup>254</sup> (אלפי ש"ח) - (מוצג לפי 100%) | צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח) | צפי עלויות הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח) | סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה                                                                                        | מועד סיום בניה משוער     | צפי NOI בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (אלפי ש"ח) <sup>255</sup> | צפי NOI בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (אלפי ש"ח) | חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)                 |                          |                          | LTV ליום 31.12.25 | שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.25 |
|--------------------------------------------------------------|---------|-----------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              |         |                 |                         |                                                                                                                                                         |                                                                       |                                             |                                                    |                                                                                                                       |                          |                                                                         |                                                          | יתרת חוב ליום 31.12.25 - (מוצג לפי 100%) | שיעור ריבית שנתי על החוב | מועד פירעון סופי של החוב |                   |                                                                               |
| פרויקט Rainbo w מתחם שדה דב                                  | תל-אביב | 2021            | 100%                    | פרויקט מגורים (כמפורט בסעיף 8.10 לעיל) הכולל 1,610 מ"ר מסחר                                                                                             | 46,150                                                                | 16,550                                      | 16,550                                             | 1,610                                                                                                                 | 2030                     | 4,830                                                                   | 4,830                                                    | 21,925                                   | פריים+ 0.2%              | 2030                     | 48%               | ---                                                                           |
| פרויקט מידטאון ירושלים (משרדים, דירות להשכרה, מלונאות ומסחר) | ירושלים | 2020            | 73%                     | פרויקט משולב למגורים, משרדים, מלונאות ומסחר (זכויות המגורים וחלק מזכויות המשרדים מסווגות בתחום הנדל"ן היוזמי). לפרטים ראה סעיף 8.12 לעיל <sup>256</sup> | 509,106                                                               | 925,600                                     | 675,688                                            | כ-21,002 מ"ר משרדים חלק מניב, כ-13,743 מגורים להשכרה, כ-4,525 מ"ר מסחר, כ-10,810 מ"ר מלונאות ומבנה לשימור כ-4,425 מ"ר | 2030                     | 97,605                                                                  | 71,252                                                   | 319,848                                  | פריים+ 0.7%              | 2030                     | 63%               | ---                                                                           |
| HQ (מגרש 4006)                                               | הרצליה  | ---             | 17.7% <sup>257</sup>    | פרויקט הכולל 23,000 מ"ר תעסוקה ו-1,000 מ"ר מסחר וכן חניות. צפי להשלמת עבודות - רבעון שני 2026                                                           | 449,800                                                               | 32,000                                      | 5,664                                              | כ-24,000 מ"ר עילי משרדים ומסחר                                                                                        | טופס 4 התקבל בינואר 2026 | טרם נקבע                                                                | טרם נקבע                                                 | 191,903                                  | פריים+ 1.25%             | 30/10/2026               | 43%               | ---                                                                           |
| פרויקט ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה)                       | רמת גן  | 2021            | 55.9%                   | פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר הכולל: 400 יחיד לבניה                                                                                    | 1,315,260 <sup>258</sup>                                              | 2,269,067                                   | 1,269,067                                          | 117,429                                                                                                               | 2031                     | 206,923 <sup>259</sup>                                                  | 115,670                                                  | 639,582                                  | פריים + 0.4%             | 31/12/2026               | 49%               | ---                                                                           |

<sup>253</sup> בפרויקטים ההסתדרות, פארק צפון א, ב' ו-ג' NOI טרם נקבע כיון שהם בשלבי ביצוע.

<sup>254</sup> ביישות כלולה השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של היישות הכלולה.

<sup>255</sup> ה- NOI מחושב ללא עלויות אחזקה.

<sup>256</sup> כאמור בסעיף 8.12.2 לעיל, לאור החלטת החברה לשווק חלק משטחי המשרדים מתוך כלל הנדל"ן להשקעה בשווי של כ-139 מיליון ש"ח, סך של כ-44,607 מ"ר מתוך זכויות המשרדים סווגו החל מחודש יולי 2024 כמלאי מקרקעין חלק נדל"ן להשקעה כפי שהוצג ממועד הרכישה של מקרקעין אלה..

<sup>257</sup> לפרטים אודות רכישת זכויות נוספות בפרויקט ראה באור 32 ח בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

<sup>258</sup> כולל סך של כ- 421 מיליון ש"ח בגין זכויות נוספות.

<sup>259</sup> מחושב בגין הזכויות הכלולות בהיתר הבנייה הקיים.



| שם הפרויקט <sup>253</sup>                                              | מיקום     | מועד רכישת הנכס | חלק החברה (בשרשור סופי) | תיאור                                                                                                      | שווי בספרים ליום 31.12.25 <sup>254</sup> (אלפי ש"ח) - (מוצג לפי 100%) | צפי עלויות להשלמת הפרויקט (אלפי ש"ח) | צפי עלויות הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח) | סה"כ שטחי / מסחר להשכרה | מועד סיום בניה משוער | NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (אלפי ש"ח) <sup>255</sup> | NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (אלפי ש"ח) | חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)               |                     |                          | LTV ליום 31.12.25 | שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.25 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                        |           |                 |                         |                                                                                                            |                                                                       |                                      |                                                    |                         |                      |                                                                          |                                                           | יתרת חוב ליום 31.12.25 (מוצג לפי 100%) | ריבית שנתית על החוב | מועד פירעון סופי של החוב |                   |                                                                               |
|                                                                        |           |                 |                         | רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובנייה מרקמית לתעסוקה ולמסחר. |                                                                       |                                      |                                                    |                         |                      |                                                                          |                                                           |                                        |                     |                          |                   |                                                                               |
| שטחי תעסוקה בפרויקט SHE (בנין לאומי לשעבר)                             | תל-אביב   | 2018            | 81%                     | פרויקט מגורים, משרדים, מלונאות ומסחר כמפורט בסעיף 8.11 לעיל <sup>260</sup>                                 | 162,800                                                               | 574,001                              | 464,941                                            | 23,517 מ"ר              | 2032                 | 62,244                                                                   | 50,418                                                    | 85,990                                 | פריים + 1%          | 30/06/2026               | 53%               | ---                                                                           |
| פארק צפון (נווה גן-שלב א') – שטחי מסחר מגרשים 27,28- <sup>261</sup> 30 | רמת השרון | 2021            | 42.5%                   | 1,194 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט פארק צפון שלב א' (100% שטח הפרויקט)                                            | 27,449                                                                | 6,991                                | 2,971                                              | 1,194                   | 2028-2029            | ---                                                                      | ---                                                       | ---                                    | ---                 | ---                      | ---               | ---                                                                           |
| פארק צפון (נווה גן-שלב ב') – שטחי מסחר מגרשים 24-26 <sup>262</sup>     | רמת השרון | 2021            | 42.5%                   | 406 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט פארק צפון שלב ב' (100% שטח הפרויקט)                                              | 8,267                                                                 | 3,000                                | 1,275                                              | 406                     | 2028                 | ---                                                                      | ---                                                       | ---                                    | ---                 | ---                      | ---               | ---                                                                           |
| פארק צפון (נווה גן-שלב ג') – שטחי מסחר מגרשים 18-20                    | רמת השרון | 2021            | 42.5%                   | 816 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט פארק צפון שלב ג' (100% שטח הפרויקט)                                              | 24,066                                                                | 6,805                                | 2,892                                              | 816                     | 2030                 | ---                                                                      | ---                                                       | ---                                    | ---                 | ---                      | ---               | ---                                                                           |

<sup>260</sup> שטחי המגורים מפורטים בפרק הקמת פרויקטים ראה סעיף 8.11 לעיל.

<sup>261</sup> השטחים מוצגים ברמת 100%.

<sup>262</sup> השטחים מוצגים ברמת 100%.

| שם הפרויקט<br>253 | מיקום   | מועד רכישת הנכס    | חלק החברה (בשרשו ר סופי) | תיאור                                                            | שווי בספרים ליום 31.12.25<br>254 (אלפי ש"ח) - (מוצג לפי 100%) | צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח) | צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח) | סה"כ שטחי משרדים / להשכרה | מועד סיום בניה משוער | NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)<br>255 | NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח) | חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)                 |         |                     |                          | LTV ליום 31.12.25 | שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.25 |
|-------------------|---------|--------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------|---------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|                   |         |                    |                          |                                                                  |                                                               |                                             |                                                           |                           |                      |                                                                     |                                                              | יתרת חוב ליום 31.12.25 - (מוצג לפי 100%) | על החוב | ריבית שנתית על החוב | מועד פירעון סופי של החוב |                   |                                                                               |
| ההסתדרות גבעתיים  | גבעתיים | פרויקט פינני בינוי | 42.5%                    | 1,147 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט ההסתדרות, גבעתיים (100% שטח הפרויקט) | 17,032                                                        | 12,777                                      | 5,430                                                     | 1,147                     | 2029                 | ---                                                                 | ---                                                          | ---                                      | ---     | ---                 | ---                      | ---               |                                                                               |

**עתודות קרקע עיקריות בתחום הנדל"ן המניב:**

| שם הפרויקט                                       | מיקום   | מועד רכישת הנכס | חלק החברה (בשרשור סופי) | תיאור                                                                                                                                                                 | שווי בספרים ליום 31.12.25 <sup>263</sup> (אלפי ש"ח)- (מוצג לפי 100%) | צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח) | צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח) | סה"כ שטחי משרדים / להשכרה ומעונות סטודנטים             | מועד סיום בניה משוער | NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח) <sup>264</sup> | NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח) | חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)                 |                           |                          | LTV ליום 31.12.2025 | שיעור תפוסה / שיעור הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2025 |
|--------------------------------------------------|---------|-----------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                                                  |         |                 |                         |                                                                                                                                                                       |                                                                      |                                             |                                                           |                                                        |                      |                                                                           |                                                            | יתרת חוב ליום 31.12.2025 (מוצג לפי 100%) | שיעור ריבית שנתית על החוב | מועד פירעון סופי של החוב |                     |                                                                           |
| בית ישראל קנדה (לשעבר בית יורקום) <sup>265</sup> | רמת גן  | 2018-2020       | 42.4%                   | פרויקט להקמת מגדל משרדים ומסחר <sup>266</sup>                                                                                                                         | 267,000                                                              | 849,147                                     | 360,038                                                   | כ-60,000 מ"ר משרדים, תעסוקה, ומסחר                     | טרם נקבע             | 107,280                                                                   | 45,487                                                     | 76,985                                   | פריים+0.68%               | 23/11/2026               | 29%                 | ---                                                                       |
| שטחי משרדים ומסחר בפרויקט למד                    | תל-אביב | דצמבר 2016      | 90%                     | בניין משרדים ומסחר בן 6 קומות                                                                                                                                         | 19,000                                                               | 45,039                                      | 40,535                                                    | 5,000                                                  | טרם נקבע             | 6,022                                                                     | 5,420                                                      | ---                                      | ---                       | ---                      | ---                 | ---                                                                       |
| מגרש 4001                                        | הרצליה  | ---             | 17.4%                   | על המגרש קיימת תוכנית מאושרת ל- 26,000 מ"ר עילי ל- 24,000 מ"ר תעסוקה ו- 2,000 מ"ר מסחר. עבודות חפירה ודיפון הסתיימו. ביום 2.2.2023 התקבל חיתר מרתפים ובתוקף עד 02/29. | 237,420                                                              | ---                                         | ---                                                       | תוכנית כוללת כ- 6,000 מ"ר, וכ- 31,000 מ"ר משרדים ומסחר | ---                  | טרם נקבע                                                                  | טרם נקבע                                                   | ---                                      | ---                       | ---                      | ---                 | ---                                                                       |
| מסחר פרויקט People                               | תל-אביב | יולי 2025       | 100%                    | כ-2,000 מ"ר מסחר                                                                                                                                                      | 22,187                                                               | 30,500                                      | 30,500                                                    | כ-2,000 מ"ר מסחר                                       | טרם נקבע             | 4,752                                                                     | 4,752                                                      | 15,706                                   | פריים+0.1%                | 01/07/2027               | 71%                 | ---                                                                       |
| פרויקט עמק ברכה                                  | תל-אביב | 2022-2025       | 68%                     | כ-18,000 מ"ר משרדים, מסחר 400                                                                                                                                         | 105,576                                                              | ---                                         | טרם נקבע                                                  | כ-18,000 מ"ר משרדים, מסחר 400                          | טרם נקבע             | טרם נקבע                                                                  | טרם נקבע                                                   | 66,666                                   | פריים+0.7%                | 01/05/2027               | 63%                 | ---                                                                       |

<sup>263</sup> ביישות כלולה השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של הישות הכלולה.

<sup>264</sup> ה-NOI מחושב ללא עלויות אחזקה.

<sup>265</sup> השווי המוצג הינו ללא שווי זכויות למגורים.

<sup>266</sup> לפרטים בדבר הפקדת תוכנית להעצמת זכויות ראה באור 15 ט בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

| שם הפרויקט                | מיקום   | מועד רכישת הנכס | חלק החברה (בשרשור סופי) | תיאור                                | שווי בספרים ליום 31.12.25 <sup>263</sup> (אלפי ש"ח) - (מוצג לפי 100%) | צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח) | צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח) | סה"כ שטחי משרדים / מסחר/דיור להשכרה ומעונות סטודנטים            | מועד סיום בניה משוער | NOI צפוי שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (אלפי ש"ח) <sup>264</sup> | NOI צפוי שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (אלפי ש"ח) | חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)                 |                           |                          | שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2025 |
|---------------------------|---------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                           |         |                 |                         |                                      |                                                                       |                                             |                                                           |                                                                 |                      |                                                                   |                                                    | יתרת חוב ליום 31.12.2025 (מוצג לפי 100%) | שיעור ריבית שנתית על החוב | מועד פירעון סופי של החוב |                                                                                 |
|                           |         |                 |                         | מ"ר ודיור בהישג יד                   |                                                                       |                                             |                                                           | מ"ר ודיור בהישג יד                                              |                      |                                                                   |                                                    |                                          |                           |                          |                                                                                 |
| שדה דב מגרש 306           | תל-אביב | אוגוסט 2024     | 100%                    | משרדים ומסחר                         | 174,300                                                               | 358,711                                     | 358,711                                                   | מ"ר שטחי תעסוקה, 5,400 מ"ר שטחי לוגיסטיקה ו-2,000 מ"ר שטחי מסחר | טרם נקבע             | 49,116                                                            | 49,116                                             | 95,098                                   | פריים + 0.3%              | 24/09/2026               | 55%                                                                             |
| מגדל דובנוב (חלק התעסוקה) | תל-אביב | אוגוסט 2024     | 80%                     | כ-17,500 מ"ר ברוטו שטחי מסחר ותעסוקה | 154,600                                                               | 306,888                                     | 245,510                                                   | 17,500 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר                                    | 2032                 | 44,347                                                            | 35,477                                             | 101,596                                  | פריים+ 0.15%              | 21/08/2027               | 66%                                                                             |

יודגש, כי הערכות החברה לעיל בדבר, בין היתר, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, מועד סיום בניה משוער, נתונים בדבר NOI צפוי וסה"כ שטחי משרדים, מסחר ויחידות דיור להשכרה, סטאטוס הליך תכנוני לרבות הזכויות העתידיות מכוחו, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; באישור התב"עות הנדרשות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ובעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בהתממשות הערכות החברה ביחס לכלל עלויות הפרויקט (אשר עשוי לחול בהן שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בשמירת רמות מחירי ההשכרה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות לאור המצב הבטחוני ועליית הריבית והאינפלציה); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; ובהנחת תפוסה מלאה בכלל השטחים המניבים של החברה (הליך שמטבע הדברים אורך זמן מה ממועד השלמת הקמת הפרויקט) וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, ולפיכך אין כל ודאות כי הערכות החברה שלעיל תתממשנה והן יכולות להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

בתחום פעילות זה עוסקת החברה באיתור, פיתוח והשכרה של נכסי נדל"ן מניב בישראל בעיקר באזור המרכז.

חלק מהנכסים המניבים של החברה (לרבות נכסים מניבים בהקמה ו/או בתכנון) בתחום זה הינם שטחי משרדים ו/או מסחר בפרויקטים אשר הוקמו ו/או מוקמים על ידי החברה (לרבות ביחד עם שותפים) בין בדרך של פרויקט נדל"ן להשקעה בהקמה בין בדרך פרויקט נדל"ן יזמי (בתחום הקמת הפרויקטים בישראל) ו/או בין בדרך של ארגון קבוצות רכישה, בהם השטחים בפרויקטים אשר יועדו למשרדים ו/או למסחר, או חלקם, נותרו בידי החברה (ושותפיה ככל שרלוונטי) וסווגו על ידי החברה (בשרשור סופי) כנדל"ן להשקעה (כדוגמת שטחי מסחר וחניון בפרויקט מידטאון, שטחי משרדים ומסחר בפרויקט דה וינצ'י, קומות משרדים בפרויקט החושלים, קומת מסחר בפרויקט אליפלט – ביחס לפרויקטים שהסתיימו; חלק משטחי משרדים, דיור להשגה ומסחר בפרויקט מידטאון ירושלים ושטחי מסחר בפרויקט Rainbow וכדומה – ביחס לפרויקטים בביצוע).

בנוסף, בשנים האחרונות החברה הגדילה את פורטפוליו הנכסים המניבים שלה על ידי רכישות יעודיות של נכסים קיימים ו/או עתודות קרקע עליהן ייבנו שטחי תעסוקה ו/או מסחר כגון בניין ישראל קנדה (בית יורוקום לשעבר), בית ישראל קנדה (בית אמריקה לשעבר), חלק מפרויקט מידטאון ירושלים (לשעבר "שערי צדק"), חלק מפרויקט ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה) וחלק מפרויקט דובנוב.

מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

9.1.2

לאור העובדה כי נכון למועד הדוח מרבית הפרויקטים מוקמים על ידי החברה (ושותפיה ככל שרלוונטי) החברה כפופה לכל המגבלות המפורטות בסעיף 8.1.3 לעיל בקשר עם הקמת פרויקטים בישראל לרבות חקיקה בתחום התכנון והבניה, ייעוד קרקעות, זכויות בנייה ותנאים למתן היתרי בניה וכדומה. בנוסף, לאחר בניית מבני המשרדים ו/או המסחר וכן ביחס לקומות המשרדים שבבעלות החברה, לאור העובדה כי נכסים אלו יושכרו ו/או מושכרים לצדדים שלישיים, החברה כפופה לחוקי העזר של העיר בה בנוי מבנה המשרדים ו/או המסחר, לחקיקה הנוגעת להתאמת הנכסים והשירותים לאנשים עם מוגבלויות, לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 וכיו"ב.

בנוסף, בחלק מן הפרויקטים קיימות לחברה זכויות בדירות להשכרה ו/או מעונות סטודנטים אשר צפויים לשמש כנדל"ן מניב בהתאם לתקופות והמגבלות החלות עליהם על פי התב"עות הרלבנטיות. כך לדוגמא בפרויקט ורטיקל ייבנו על ידי החברה 400 יח"ד אשר על פי התב"ע 75% מהן ניתן יהיה להשכיר בשוק חופשי ו - 25% מהן יושכרו בשכ"ד מפוקח, וכן 350 מעונות סטודנטים אשר מתוכם כ - 30% בשכר דירה מפוקח, והכל - לתקופה של עשרים שנה. לאחר תקופה זו ניתן יהיה למכור את הדירות בשוק החופשי ללא מגבלות. בפרויקט מידטאון ירושלים יבנו על ידי החברה כ - 200 יח"ד אשר על פי התב"ע ישמשו כיחידות להשכרה בשוק חופשי לתקופה של עשר שנים, ולאחר מכן, ניתן יהיה למכור אותן בשוק החופשי ללא מגבלות.

שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

9.1.3

לשינויים והשפעות השוק על תחום זה ראה סעיף 5 לעיל.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

9.1.4

לדעת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב הינם היכולת לאתר מקרקעין באזורי ביקוש, בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה; יכולת להתאים את פיתוח הפרויקטים לדרישות וציפיות השוק; יכולת לגייס מימון להקמת הפרויקט בתנאים טובים, יכולת להתקשר עם שוכרים בעלי מוניטין ואיתנות פיננסית, בחוזים ארוכי טווח ובדמי שכירות המייצרים תשואה גבוהה לחברה וכן יכולת לבנות תמהיל שוכרים המשרת את הפרויקט ומייצר ערך בפני עצמו.

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

9.1.5

מחסום כניסה עיקרי לתחום הנדל"ן המניב הינו איתנות פיננסית, מוניטין והיכולת לגייס מימון לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת להקמת פרויקטים לנדל"ן מניב. שוכרים פוטנציאליים יעדיפו יום בעל ניסיון מוכח בתחום.

האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

9.1.6

נכון למועד דוח זה, עיקר הנכסים של החברה בתחום פעילות זה, ממוקמים במרכז הארץ בעיקר בערים תל-אביב, רמת גן והרצליה וכן, בירושלים (פרויקט מידטאון (לשעבר "שערי צדק")).

9.1.7

סוגי הנכסים והשימושים בהם

נכון למועד זה, סל הנכסים של החברה מורכבים משטחי משרדים, מסחר, חניון ודיור להשכרה שנבנו ו/או נבנים על ידי החברה (ושותפיה) בפרויקטים של החברה בתחום הקמת פרויקטים בישראל (כגון פרויקט מידטאון) ובתחום ניהול וייזום קבוצות רכישה (כגון פרויקט דה וינצ'י). ביחס לפרויקט SHE, סי טאוור, בנין ישראל קנדה (יורקום לשעבר), ורטיקל, דובנוב ומידטאון ירושלים, הקרקעות (כולן או חלקן) נרכשו לצורך הקמת פרויקט נדל"ן מעורב שימושים הכולל גם זכויות למשרדים/מסחר.

9.1.8

סוגי שוכרים

נכון למועד דוח זה, אין מאפיינים ייחודיים לשוכרים בנכסי החברה. יצוין, כי החברה פועלת לאיתור שוכרי עוגן בפרויקטים השונים דוגמת מיקרוסופט ישראל מחקר ופיתוח (2002) בע"מ ביחס למבנה המשרדים בפרויקט סי טאוור, ו-Connecteam בפרויקט דה וינצ'י.

9.1.9

מדיניות רכישת ומימוש נכסים

מדיניות החברה הינה לפעול לרכישת נכסים בעיקר באזורי ביקוש באזור המרכז כאשר ביחס לנכסים שיש בהם שימוש מעורב היינו למגורים משרדים ו/או מסחר, לעיתים החברה בוחרת שלא לשווק או לשווק באופן חלקי את שטחי המשרדים ו/או המסחר ו/או שטחי מגורים להשכרה ארוכת טווח בפרויקטים שנרכשים על ידה (ועל ידי שותפיה ככל שרלוונטי) ולהותירם בידי החברה (ובידי שותפיה) כנדל"ן להשקעה, כפי שמפורט בסעיף 9.1.1 לעיל. מדיניות מימוש נכסים כפופה לשיקול דעת הנהלת החברה, בהתאם למצב שוק הנדל"ן המניב באזורים בהם פועלת החברה ו/או לזיהוי הזדמנויות מכירה בהתאם להצעות שהחברה מקבלת מעת.

## חלק א' - רמת המצרף

תמצית תוצאות  
להלן מפורטות תמצית תוצאות תחום הנדל"ן המניב עבור השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2023 עד 2025 (באלפי ש"ח):

| לשנה שנסתיימה ביום |            |            |                                                       |
|--------------------|------------|------------|-------------------------------------------------------|
| 31.12.2023         | 31.12.2024 | 31.12.2025 |                                                       |
| 61,521             | 79,252     | 83,900     | סך הכנסות הפעילות (מאוחד)                             |
| 13,901             | 20,716     | 20,240     | סך הוצאות הפעילות (מאוחד)                             |
| 14,409             | 26,683     | 45,702     | רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)                        |
| 62,029             | 85,219     | 109,362    | רווח/הפסד מהפעילות (מאוחד)                            |
| 43,356             | 48,312     | 54,570     | NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (מאוחד)     |
| 35,621             | 40,352     | 45,773     | NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (חלק החברה) |
| 47,620             | 58,536     | 63,660     | סה"כ NOI (מאוחד)                                      |
| 39,885             | 50,576     | 54,863     | סה"כ NOI (חלק החברה)                                  |

אזורים גיאוגרפיים  
למידע אודות נתונים מקרו כלכליים אודות ישראל ראה סעיף 5 לעיל.

### פילוחים ברמת תחום הפעילות<sup>267</sup>

#### פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

| אזורים | שימושים   | תקופת הדיווח | משרדים | מסחר   | חניון | סה"כ   |
|--------|-----------|--------------|--------|--------|-------|--------|
| ישראל  | מאוחד     | שנת 2025     | 20,721 | 12,745 | 1,097 | 33,465 |
|        | חלק החברה |              | 20,721 | 10,386 | 977   | 31,106 |
|        | מאוחד     |              | 62%    | 38%    | ל.ר   | 100%   |
|        | חלק החברה |              | 67%    | 33%    | ל.ר   | 100%   |
| ישראל  | מאוחד     | שנת 2024     | 21,650 | 12,755 | 958   | 34,405 |
|        | חלק החברה |              | 21,650 | 10,396 | 838   | 32,046 |
|        | מאוחד     |              | 63%    | 37%    | ל.ר   | 100%   |
|        | חלק החברה |              | 68%    | 32%    | ל.ר   | 100%   |

#### פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים (נתונים באלפי ש"ח)

| אזורים | שימושים   | תקופת הדיווח | משרדים  | מסחר    | חניון   | סה"כ      |
|--------|-----------|--------------|---------|---------|---------|-----------|
| ישראל  | מאוחד     | שנת 2025     | 492,959 | 388,182 | 217,921 | 1,099,062 |
|        | חלק החברה |              | 492,959 | 316,366 | 191,561 | 1,000,886 |
|        | מאוחד     |              | 45%     | 35%     | 20%     | 100%      |
|        | חלק החברה |              | 49%     | 32%     | 19%     | 100%      |
| ישראל  | מאוחד     | שנת 2024     | 486,942 | 476,712 | 186,648 | 1,150,302 |
|        | חלק החברה |              | 486,942 | 388,075 | 163,468 | 1,038,485 |
|        | מאוחד     |              | 42%     | 41%     | 16%     | 100%      |
|        | חלק החברה |              | 47%     | 37%     | 16%     | 100%      |

#### פילוח NOI לפי אזורים ושימושים (נתונים באלפי ש"ח)

| אזורים | שימושים   | תקופת הדיווח | משרדים | מסחר   | חניון  | סה"כ   |
|--------|-----------|--------------|--------|--------|--------|--------|
| ישראל  | מאוחד     | שנת 2025     | 26,393 | 29,906 | 10,436 | 66,734 |
|        | חלק החברה |              | 26,393 | 24,312 | 9,173  | 59,878 |
|        | מאוחד     |              | 40%    | 45%    | 16%    | 100%   |
|        | חלק החברה |              | 44%    | 41%    | 15%    | 100%   |
| ישראל  | מאוחד     | שנת 2024     | 24,513 | 30,120 | 8,547  | 63,180 |
|        | חלק החברה |              | 24,513 | 24,435 | 7,441  | 56,388 |
|        | מאוחד     |              | 39%    | 48%    | 14%    | 100%   |
|        | חלק החברה |              | 43%    | 43%    | 13%    | 100%   |

<sup>267</sup> בסעיף זה לא נלקחים בחשבון הכנסות ושטחי השכרה זמניים בקרקעות ופרויקטים שהינם עתודות קרקע/ פרויקטים בהקמה משום שהכנסות השכירות הינן זמניות (משימושי ביניים) עד להתחלת הבניה והקמת הנכסים כנכסים מניבים. כמו כן לא נלקחים בחשבון נכסים בחברות כלולות. להלן פירוט הנכסים המוצגים תחת "משרדים": פרויקט סי טאוור (מייקרוסופט), קומות משרדים בפרויקטים – מידטאון ת"א, דה ווינצי ת"א, אליפלט והחושלים. נכסים המוצגים תחת "מסחר": מידטאון ת"א מסחר, אחד העם ולייב

9.4.4

**רווחי או הפסדי שערך לפי אזורי שימושים (נתונים באלפי ש"ח)**

| אזורים | שימושים   | תקופת הדיווח | משרדים | מסחר   | חניון  | סה"כ   |
|--------|-----------|--------------|--------|--------|--------|--------|
| ישראל  | מאוחד     | שנת 2025     | 4,694  | 3,145  | 13,873 | 21,712 |
|        | חלק החברה |              | 4,694  | 2,547  | 10,693 | 17,935 |
|        | מאוחד     |              | 22%    | 14%    | 64%    | 100%   |
|        | חלק החברה |              | 26%    | 14%    | 60%    | 100%   |
| ישראל  | מאוחד     | שנת 2024     | 10,092 | 20,456 | 163    | 30,548 |
|        | חלק החברה |              | 10,092 | 16,653 | 163    | 26,745 |
|        | מאוחד     |              | 33%    | 67%    | ---    | 100%   |
|        | חלק החברה |              | 38%    | 62%    | ---    | 100%   |

9.4.5

**דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי שימושים**

| משרדים     |            | מסחר       |            | חניון      |            |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
| 116        | 113        | 171        | *162       | 933        | 883        |

\*סווג מחדש

9.4.6

**פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים**

| משרדים     |            | מסחר       |            | חניון      |            |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
| 100%       | 96%        | 97%        | 98%        | 99%        | 99%        |

9.4.7

**מספר מבנים מניבים לפי אזורי שימושים**

| משרדים     |            | מסחר       |            | חניון      |            |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
| 5          | 5          | 3          | 1          | 3          | 3          |

9.4.8

**פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל פי שווי בסוף שנה לפי שימושים**

| משרדים     |            | מסחר       |            | חניון      |            |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
| 5.35%      | 5.03%      | 7.7%       | 6.3%       | 4.8%       | 4.6%       |

9.5

**הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים**

להלן פרטים אודות ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים :

| בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים |                                            |            |                              | בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים |                                            |            |                              | תקופת הכרה בהכנסה |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|
| הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)*   | הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן) (באלפי ש"ח) | מספר חוזים | שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר) | הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח) | הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן) (באלפי ש"ח) | מספר חוזים | שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר) |                   |
| 18,118                               | -                                          | 1          | -                            | 18,119                            | -                                          | 1          | -                            | רבעון 1           |
| 18,757                               | -                                          | 1          | 170                          | 18,764                            | -                                          | 1          | -                            | רבעון 2           |
| 18,128                               | -                                          | 5          | 3,015                        | 19,012                            | -                                          | 5          | 270                          | רבעון 3           |
| 17,606                               | -                                          | 2          | 225                          | 19,088                            | -                                          | 2          | 225                          | רבעון 4           |
| 55,107                               | -                                          | 14         | 4,142                        | 70,721                            | -                                          | 6          | 1,015                        | שנת 2027          |
| 43,704                               | -                                          | 10         | 2,857                        | 65,307                            | -                                          | 5          | 419                          | שנת 2028          |
| 35,935                               | -                                          | 7          | 1,260                        | 62,755                            | -                                          | 7          | 1,627                        | שנת 2029          |
| 106,148                              | -                                          | 11         | 12,486                       | 617,266                           | -                                          | 31         | 20,599                       | שנת 2030 ואילך    |
| 313,504                              | -                                          | 51         | 24,156                       | 891,032                           | -                                          | 51         | 24,156                       | סה"כ              |

הנתונים הנוגעים להכנסות המפורטות בטבלה שלעיל מהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) המבוססים על הסכמי השכירות הקיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (לא כולל הכנסות משימושי ביניים) לרבות הסכמים עם שוכרים ביחס לנכסים בהקמה. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהמידע צופה פני העתיד לא יתממש הינם ביטול הסכמי השכירות במועד המוקדם מזה שנחזה לכך על



ידי החברה (לדוג', עקב הפרתם מכל סיבה שהיא לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים ו/או בשל סגירה זמנית של עסקים לאור מצב בטחוני) וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי לא יחול שינוי בהכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים, לרבות שינויים מהותיים מהאמור לעיל.

#### 9.6 שוכרים עיקריים (מצרפי)

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ונכון למועד פרסום דוח זה, לחברה אין שוכרים עיקריים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה המאוחדות ליום 31 בדצמבר 2025.

9.7 **נכסים מניבים בהקמה – גילוי מצרפי**

| תקופה      |                |            | משתנים                                                                                                                        | אזור                                        |
|------------|----------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 31.12.2023 | 268 31.12.2024 | 31.12.2025 |                                                                                                                               |                                             |
| 2          | 3              | 4          | מספר נכסים בהקמה בתום השנה                                                                                                    | ישראל – משרדים, מלונאות, דיור להשכרה וחניות |
| 91.13      | 51.81          | 80.77      | סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף שנה (באלפי מ"ר)                                                                                |                                             |
| 30,600     | 58,708         | 148,784    | סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ₪)                                                                             |                                             |
| 558,222    | 522,200        | 798,376    | הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ₪)                                                                    |                                             |
| 30,600     | 58,708         | 148,784    | תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ₪)                                                                              |                                             |
| 2,411,437  | 1,211,005      | 1,521,815  | סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום שנה) (באלפי ₪)                                             |                                             |
| 0%         | 0%             | 0%         | שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזה שכירות (%)                                                                          |                                             |
| ---        | ---            | ---        | הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ₪) |                                             |

9.8 **קרקעות להשקעה – גילוי מצרפי**

| תקופה      |            |            | משתנים                                                                | אזור  |
|------------|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------|-------|
| 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 |                                                                       |       |
| 98,122     | 113,543    | 133,265    | הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה, באלפי ש"ח (במאוחד) | ישראל |
| 2.59       | 2.49       | 2.54       | סה"כ שטח הקרקעות בתום שנה (באלפי מ"ר)                                 |       |
| 12.52      | 10.75      | 10.73      | משרדים                                                                |       |
| ---        | ---        | ---        | מסחר                                                                  |       |
| ---        | ---        | ---        | חניון                                                                 |       |

9.9 **זכויות בנייה בלתי מנוצלות**

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ונכון למועד פרסום דוח זה, אין בנכסים המניבים של החברה (שאינם מבנים בהקמה ו/או קרקעות) זכויות בנייה קיימות שאינן מנוצלות (להבדיל מקידום תוכניות שטרם אושרו לקבלת זכויות בנייה נוספות בנכסים המניבים).

9.10 **רכישת ומכירת נכסים – גילוי מצרפי**

להלן פרטים אודות רכישות ומכירות בתחום הנדל"ן המניב בתקופת הדוח:

| תקופה<br>(שנה שנתיימה ביום) |                                                                              |                                                           | פרמטרים                                                 | אזור  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------|
| 31.12.2023                  | 31.12.2024                                                                   | 31.12.2025                                                |                                                         |       |
| --                          | --                                                                           | --                                                        | מספר נכסים שנמכרו בתקופה*                               | ישראל |
| --                          | --                                                                           | --                                                        | תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)    |       |
| --                          | --                                                                           | --                                                        | שטח נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי מ"ר) (*)                 |       |
| --                          | --                                                                           | --                                                        | רווחו(הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח) |       |
| 2                           | 2693                                                                         | 2                                                         | מספר נכסים שנרכשו בתקופה                                | ישראל |
| 20,500                      | 611,200                                                                      | 30,520                                                    | עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)            |       |
|                             |                                                                              |                                                           | שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר) (*)         |       |
| 204 מ"ר ו - 65 חניות        | 6.5 דונם – דובנוב, שדה דב משרדים ובנוסף זכויות בקומות משרדים בפרויקט החושלים | 2 דונם – זכויות בפרויקט קרמניצקי וזכויות נוספות בעמק ברכה |                                                         |       |

(\*) השטחים מייצגים את שטח הקרקע שנרכש

סווג מחדש.

לפרטים אודות הנכסים שנרכשו במהלך שנת הדיווח ראה ביאור 15 כד. וביאור 15 כה. בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

## חלק ב' – רשימת נכסים מהותיים

### נכסים מהותיים

9.11

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 פרויקט ורטיקל סיטי (מתחם הבורסה) הינו פרויקט מהותי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה.

### פרויקט ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה) – פרויקטים בהקמה

9.11.1

| שם עתודת הקרקע ומאפייניה |  |  | תקופת הדיווח           | נתונים כספיים                        |                                           |                                        |                        |                                          |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |              |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|--------------------------|--|--|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                          |  |  |                        | נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים       |                                           |                                        |                        | נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |              |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|                          |  |  |                        | שווי הוגן שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי) | ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה) | רווחי שערון שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי) | שם מעריך השווי וניסיון | מודל הערכה                               | הנחות נוספות בבסיס ההערכה – לפי העניין [Rate / שיעור היוון], מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למטר רבוע של קרקעות השוואה | ייעוד נוכחי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | זכויות בניה נוכחיות                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |              |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|                          |  |  |                        | 2025                                 | 1,315,260                                 | 1,315,260                              | 113,924                | קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין          | השוואה                                                                                                                 | תעסוקה: 8,000 ש"ח למ"ר ובגין תוספת זכויות בניה לתעסוקה 6,250 ש"ח למ"ר מסחר: 20,000 ש"ח למ"ר לקומות קרקע ו 14,000 ש"ח למ"ר לקומות עליונות ולתוספת זכויות בניה דיור להשכרה (שוק חופשי): 10,650 ש"ח למ"ר דיור להשכרה (מפוקח): 8,520 ש"ח למ"ר, 10,650 ש"ח למ"ר. מעונות סטודנטים (שוק חופשי): 9,800 ש"ח למ"ר מעונות סטודנטים (מפוקח): 7,200 ש"ח למ"ר תוספת זכויות בניה למגורים: 23,000 ש"ח למ"ר | ייעוד נוכחי                                                                                                                                                                                                                                                         | זכויות בניה נוכחיות | ייעוד מתוכנן | זכויות בניה מתוכננות | תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| נתונים שנתיים על הקרקע   |  |  | ציון שם עתודת הקרקע    | ורטיקל סיטי (מתחם משולש הבורסה)      |                                           |                                        |                        |                                          |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | פרויקט המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כולל של כ-176 אלף מ"ר שטח עילי (244 אלף מ"ר כולל שטח תת קרקע) מתוכם 400 יח"ד <sup>270</sup> לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור ובניה מרקמית לתעסוקה ולמסחר. |                     |              |                      | ביום 16.2.2022 אושרה למתן תוקף תוכנית מתארית למתחם הבורסה רג/1800. למיטב ידיעת החברה, בכוונת עיריית רמת גן לקדם תוכנית בסמכות ועדה מקומית לתוספת שטחי תעסוקה בהתאם לתוכנית המתאר אשר אושרה כאמור. ביום 28 ביולי 2024, החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות במתחם לרח"ק 30, כך שלאחר אישור התכנית, היקף זכויות הבניה במתחם יעמוד על כ-354 אלפי מ"ר, מתוכם 230 אלפי מ"ר תעסוקה ומסחר, 26 אלפי מ"ר מגורים, 24 אלפי מ"ר מבני ציבור, 53 אלפי מ"ר מגורים להשכרה ומעונות לסטודנטים.] |  |  |
|                          |  |  | אזור                   | ישראל                                |                                           |                                        |                        |                                          |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |              |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|                          |  |  | ציון המטבע המסחרי      | ש"ח                                  |                                           |                                        |                        |                                          |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |              |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|                          |  |  | ציון מיקום הקרקע       | רמת גן <sup>271</sup>                |                                           |                                        |                        |                                          |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |              |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|                          |  |  | מועד רכישת הקרקע       | 2021 <sup>272</sup>                  |                                           |                                        |                        |                                          |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |              |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|                          |  |  | חלק התאגיד (בפועל) (%) | כ-273%56                             |                                           |                                        |                        |                                          |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |              |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|                          |  |  | שיטת הצגה בדו"ח המאוחד | אקוויטי                              |                                           |                                        |                        |                                          |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |              |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |

על פי תנאי המכרז, מגדל המגורים יכלול 400 יח"ד לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה של 20 שנה ברציפות החל ממועד קבלת תעודת גמר לכלל המתחם, כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מופחת ומפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי הזים לשוכרים בשוק החופשי. בתום תקופת ההשכרה יוכל הזוכה למכור את זכויותיו בדירות, כולן או חלקן\_חברת הפרויקט התחייבה לנהל את מערך ההשכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים שיוקמו במתחם, וזאת משך כל תקופת ההשכרה (20 שנים). הנתונים בטבלה שלהלן מתייחסים אך ורק לזכויות המסווגות כנדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים אודות הזכויות המסווגות כמלאי מקרקעין ראה סעיף 8.7 לעיל.

חלקה 1028 גוש 6207, מגרש הידוע כמגרש מס' 1, תאי שטח 100, 200 ו-300 על פי תכנית 506-0406942 (חלקות מקור 917, 919 ו-924 בגוש 6207), "מתחם משולש הבורסה" ברמת-גן.

לפרטים אודות רכישת הזכויות בפרויקט ראה ביאור 8.8. (4)ו) בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

לפרטים אודות הקצאת מניות לחברות מקבוצת כלל ראה סעיף 1.3.2 לעיל.

| שם עתודת הקרקע ומאפייניה                  |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  | תקופת הדיווח | נתונים כספיים |                        |  |                                |  |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|--------------|----------------------|------------------------------------------|--|--------------|---------------|------------------------|--|--------------------------------|--|
| נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים            |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      | נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה |  |              |               | תיאור מצב תכנוני נוכחי |  | תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור |  |
| שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי) | ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה) | רווחי שערך שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי) | שם מעריך השווי וניסיון          | מודל הערכה | הנחות נוספות בבסיס ההערכה – לפי העניין [Cap Rate / שיעור היוון], מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למטר רבוע של קרקעות השוואה                                                                                                                                                                                | ייעוד נוכחי | זכויות בניה נוכחיות | ייעוד מתוכנן | זכויות בניה מתוכננות | תיאור התקדמות הליך האישורים              |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            | דירור להשכרה (מפוקח): 8,520 ש"ח למ"ר<br>מעונות סטודנטים (שוק חופשי): 10,100 ש"ח למ"ר<br>מעונות סטודנטים (מפוקח): 5,600 ש"ח למ"ר<br>לשווי התוסף מרכיב המע"מ בגין הדירור להשכרה                                                                                                                             |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
| 771,520                                   | 743,898                                   | (54,495)                              | קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין | השוואה     | תעסוקה: 8,000 ש"ח למ"ר<br>מלונאות: 10,000 ש"ח למ"ר<br>מסחר: 20,000 ש"ח למ"ר<br>דירור להשכרה (שוק חופשי): 10,650 ש"ח למ"ר<br>דירור להשכרה (מפוקח): 8,520 ש"ח למ"ר<br>מעונות סטודנטים (שוק חופשי): 10,400 ש"ח למ"ר<br>מעונות סטודנטים (מפוקח): 6,200 ש"ח למ"ר<br>לשווי התוסף מרכיב המע"מ בגין הדירור להשכרה |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           |                                           |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |
|                                           | </                                        |                                       |                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |              |                      |                                          |  |              |               |                        |  |                                |  |

יודגש, כי הערכות החברה לעיל בדבר, בין היתר, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, מועד התחלה וסיום בניה משוער, נתונים בדבר NOI צפוי וסה"כ שטחי משרדים, מסחר ודירור להשכרה, סטאטוס הליך תכנוני לרבות הזכויות העתידיות מכוחו, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; באישור התב"עות הנדרשות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ובעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בהתממשות הערכות החברה ביחס לכלל עלויות הפרויקט (אשר עשוי לחול בהן שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בשמירת רמות מחירי ההשכרה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות לאור המצב הבטחוני כאמור בסעיף 5 לעיל ועליית הריבית והאינפלציה); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; ובהנחת תפוסה מלאה בכלל השטחים המניבים של החברה (הליך שמטבע הדברים אורך זמן מה ממועד השלמת הקמת הפרויקט) וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 21 להלן - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, ולפיכך אין כל ודאות כי הערכות החברה שלעיל תתממשנה והן יכולות להיות שונות באופן מהותי, מהאמור לעיל.

## חלק ג' – רשימת נכסים מהותיים מאוד

- 9.12 נכסים מהותיים מאוד  
נכון למועד הדוח, לחברה אין נכסים מהותיים מאוד כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן להשקעה, בתחום הנדל"ן המניב.
- 9.13 הסכמי מימון  
נכון למועד הדוח הלוואות החברה בקשר עם פרויקט ורטיקל אשר תנאיה מפורטים בסעיף 8.13 לעיל, פרויקט מידטאון אשר תנאיה מפורטים בסעיף 8.12 לעיל ובקשר עם פרויקט ריינבו אשר פרטיה מפורטים בסעיף 8.10 לעיל הינם הסכמי הלוואה מהותיים<sup>274</sup>.
- 9.14 תחרות  
שוק הנדל"ן המניב בארץ (בדומה לשוק הנדל"ן היוזמי) הינו שוק בו פועלים מספר רב של שחקנים ומטבעו מאופיין בתחרות גבוהה יחסית העשויה להשפיע לרעה על תפוסת הנכסים ודמי השכירות בהם (ראה גם סעיף 9.1.3 לעיל). לאור זאת, החברה חשופה לתחרות מצד חברות נדל"ן, יזמי נדל"ן, בעלים של נכסים העוסקים בתכנון ייזום והקמה של נכסי נדל"ן מניב. כאמור, מספר המתחרים בתחום זה הוא גדול, ולא ניתן להעריך את גודל הקבוצה ומעמדה בתחום זה. יחד עם זאת, ניתן לומר כי החברה נמנית על החברות המובילות בתחום הנדל"ן. תחרות נוספת בתחום זה הינה התחרות אל מול השוכרים הפוטנציאליים המושפעת בעיקר, ממיקום הנכס, תכנונו ורמת הגימור (כאשר הנוהג בתחום זה הינה כי הבנייה היא עד לרמת מעטפת ואת השיפורים במושכר מבצעים השוכרים, לעיתים בהשתתפות חלקית או מלאה של המשכיר), איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכמי השכירות והתנאים המסחריים. תחרות נוספת בתחום זה הינה מול רוכשים פוטנציאליים של שטחי משרדים ו/או מסחר המושפעת בעיקר מיכולת השוכרים לממן את רכישת הנכס.
- 9.15 יעדים ואסטרטגיה עסקית  
בכוונת החברה להמשיך לפעול לקידום בניית הפרויקטים הקיימים של החברה לרבות שינוי תב"ע ו/או קבלת היתרים לצורך התחלת בנייה בעתודות הקרקע בתחום הנדל"ן המניב וכן להרחיב את תחום הפעילות ובכלל זה להמשיך לפעול ולהשכיר את שטחי הנדל"ן המניב של החברה.
- 9.16 גורמי סיכון  
לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ראה סעיף 21 להלן.

הלוואה מהותית לעניין זה הינה כהגדרת המונח בעמדה משפטית מס' 104-15 "אירוע אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 וביום 2 בפברואר 2023.

## 10. תחום המלונאות

לפרטים אודות תחום המלונאות ראה נספח א' לדוח זה.

## 11. תחום "אחרים"

### 11.1 ניהול וייזום קבוצות רכישה

בעבר החברה הייתה גורם מוביל בתחום ניהול וייזום קבוצות רכישה<sup>275</sup>. נכון למועד דוח זה, ניהול וייזום קבוצות רכישה אינו עולה לכדי תחום פעילות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ואינו מגזר בר דיווח. נכון למועד הדוח, החברה מנהלת את שתי קבוצות הרכישה בפרויקט עתלית אשר נמצאות בשלבים סופיים של בניית הפרויקט. לפרטים אודות ההכנסות הצפויות מהפרויקט ראו סעיף 6.3.2.3 לעיל

### 11.2 דיור מוגן

ביום 15 במרץ 2022, התקשרה החברה, באמצעות חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 80% ועל ידי צדדים שלישיים בשיעור של 20% ("חברת כפר שמריהו"), עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכרת"), בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה במקרקעין בכפר שמריהו עליהם פועל בית דיור מוגן בתמורה לסך של 125 מיליון ש"ח. חברת הדיור מוגן נכנסה בנעלי המוכרת בכל הקשור להפעלת בית הדיור המוגן, וזאת החל מיום 1 ביולי 2022 ויתרת התמורה שולמה בדצמבר 2022. יצוין, כי מנכ"ל חברת הדיור המוגן הינו מר יורם בן פורת ("המנכ"ל").

### 11.2.2 השקעה של עמיתים בפעילות הדיור המוגן של החברה בסך כ-100 מיליון ש"ח

ביום 11 במרץ 2026, התקשרה ישראל קנדה (ט.ר) דיור מוגן בע"מ ("חברת הדיור המוגן"), חברה בת של החברה המוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה<sup>276</sup> ואשר מחזיקה בחברת כפר שמריהו (80%), עם שלוש קרנות פנסיה ותיקות שבהסדר<sup>277</sup> ("עמיתים"), בהסכם השקעה של עמיתים בחברת הדיור המוגן, לפיו תקצה חברת הדיור המוגן לעמיתים מניות בשיעור כ-19.8% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הדיור המוגן (לרבות בדילול מלא), וזאת כנגד התחייבות להשקעה של 100 מיליון ש"ח מהם הועמדו בפועל כ-28 מיליון ש"ח כהשקעה הונית ("ההשקעה ההונית"), וכן כ-30 מיליון ש"ח כהלוואת בעלים<sup>278</sup> ("הלוואת הבעלים") המשקפת כ-19.8% מסך הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לחברת הדיור המוגן<sup>279</sup>. כ-42 מיליון ש"ח נוספים יועמדו על ידי עמיתים בעתיד לצורך הרחבת פעילות הדיור המוגן<sup>280</sup>. (יחד: "העסקה")<sup>281</sup>.

<sup>275</sup> להרחבה בדבר אופן ההתאגדות והפעולה בקבוצת רכישה – ראה סעיף 6 לעיל.

<sup>276</sup> ללא דילול. בדילול מלא, החברה מחזיקה בכ-90% מחברת הדיור המוגן. למנכ"ל חברת הדיור המוגן הוקצו 111 כתבי אופציה בחברת הדיור המוגן, שיבשילו בארבע מנות שנתיות שוות, הניתנים למימוש למניות בשיעור כ-9.9% (בדילול מלא) מהונה המונפק והנפרע של חברת הדיור המוגן. נכון למועד דוח זה, שלוש מתוך ארבע המנות הובשלו במלואן ("אופציות המנכ"ל"). במסגרת הסכם ההשקעה, הוסכם כי המנכ"ל יוותר על מגוון האנטי-דילול, כך שהקצאת מניות נוספות לעמיתים, במסגרת מנגנון האנטי-דילול לטובת עמיתים, ידללו גם את החזקות המנכ"ל.

<sup>277</sup> מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ; קרן הגימלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ; וקרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים א.ש בע"מ.

<sup>278</sup> שתישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים.

<sup>279</sup> לרבות לחברת כפר שמריהו.

<sup>280</sup> סכום זה יועמד על ידי עמיתים פרו ראטה להחזקותיה בחברה, בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם כל סכום שיועמד על ידי עמיתים מתוך מסגרת עמיתים, יועמד במקביל על ידי החברה, בהתאם לחלקה היחסי. יצוין כי לאחר ניצול מסגרת עמיתים, נקבע מנגנון שיאפשר מימון נוסף לחברת הדיור המוגן, גם אם עמיתים לא תשתתף בו.

<sup>281</sup> במועד ההתקשרות, החברה ועמיתים התקשרו בהסכם בעלי מניות אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהן כבעלי מניות בחברת הדיור המוגן ("הסכם בעלי המניות"), שיהיה בתוקף עד להשלמת הנפקה ראשונה לציבור (IPO) של חברת הדיור המוגן וכולל זכויות מקובלות להגנה על זכויות המיעוט, לרבות: (1) דרישת הסכמת עמיתים ביחס להחלטות מסוימות, כמקובל בהסכמים מסוג זה; (2) זכות לעמיתים למינוי דירקטור וכן משקיף בדיקטוריון (לפני IPO) כל עוד היא מחזיקה במניות בשיעור 10% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הדיור המוגן; (3) מגבלות מקובלות על העברת מניות חברת הדיור המוגן, לרבות זכות הצעה ראשונה לחברה, זכות הצטרפות לעמיתים, זכות מצרנות לפני IPO וכדומה. הצדדים הסכימו לפעול לביצוע IPO בתוך 7 שנים ממועד ההתקשרות, על בסיס מאמץ מיטבי (best effort). לאחר 5 שנים, וככל שלא בוצע IPO, עמיתים תוכל לבקש להקים ועדת היגוי לקידום ה-IPO (שיקול הדעת הסופי יהיה בידי דירקטוריון חברת הדיור המוגן). ככל שלא יושלם IPO כאמור בתוך 7 שנים, הוסכם לקדם עסקה שתאפשר לעמיתים לממש את השקעתה בחברת הדיור המוגן, בתוך 3 שנים, על בסיס מאמץ מיטבי (best effort), באחת הדרכים

### פרטים אודות בית הדיור המוגן :

בית הדיור המוגן מעמיד לרשות הדיירים יחידות דיור ובנוסף לכך שירותים הכוללים ארוחות, שירות רפואי ופעילות תרבותית וחברתית.

בחודש ספטמבר 2022, החלה חברת הדיור המוגן בעבודות השיפוץ והשדרוג של בית הדיור המוגן ואשר במסגרתן, שופצו וחודשו כלל יחידות הדיור הקיימות ונוספו יחידות דיור נוספות כך שכעת, לאחר שהושלמו עבודות השיפוץ כולל בית הדיור המוגן 88 יחידות דיור חדשות וכן 6 יחידות נוספות (מחלקת מדיקל / החלמה) הכוללות 11 מיטות, המתאפיינות ברמת גימור גבוהה מעל הנהוג בבתי דיור אחרים. כמו כן, במסגרת השיפוץ חודשו כל המתקנים המשותפים הקיימים בבית ומוקמים מתקנים משותפים חדשים כגון: מועדון כושר, ספרייה, חדרי חוגים, מטבח וחדר אוכל.

נכון למועד הדוח, הסתיים שיפוץ בית הדיור המוגן והחל שלב האכלוס, במסגרתו נמכרו 15 יחידות דיור ואוכלסו 5 יחידות מדיקל.

הפעילות הקיימת, נכון למועד זה, בבית הדיור המוגן אינה מהותית לחברה.

### חברת ניהול מבית ישראל קנדה - CITY HALL

11.3

במהלך שנת 2022 הקימה החברה זרוע פעילות בתחום ניהול הנכסים פעילות חברת הניהול סינרגטית לפעילות החברה ומאפשרת יצירת רציפות ניהולית ותפעולית בין שלבי הקמת הנכס לבין הפעלתו בפועל. באמצעות ניהול מקצועי וסטנדרט שירות גבוה, פועלת החברה לשיפור חווית הדיירים ולשמירה על איכות הנכסים והמותג לאורך זמן. חברת הניהול מעורבת בשלבי התכנון המוקדמים של הפרויקטים, במטרה להטמיע שיקולים תפעוליים, תחזוקתיים וחויית משתמש כבר בשלב הייזום וזאת על מנת להבטיח ניהול אפקטיבי ואיכותי לדיירי הפרויקט ושימור ערך הנכסים לאורך זמן.

נכון למועד הדו"ח חברת הניהול מנהלת את בניין המגורים "אחד" (פרויקט "אחד העם"), בנייני משרדים בהרצליה פיתוח, שטחים מסחריים וכן מספר חניונים בבעלות החברה.

בשלב זה פעילות חברת הניהול אינה מהותית לפעילות החברה.

---

הבאות: רכישת מניות עמיתים על ידי החברה; מכירת מניות עמיתים לצד שלישי; מכירת כלל מניות חברת הדיור המוגן לצד שלישי; מכירת פעילות חברת הדיור המוגן לצד שלישי ופירוק חברת הדיור המוגן. למניעת ספק – במקרה שהחברה מילאה את כל התחייבויותיה על פי סעיף זה לעיל, ועל אף האמור לא הושלמה עסקה – לא יהווה הדבר הפרה של החברה את סעיף זה.

## חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

### רכוש קבוע ומשרדי החברה

11א'.

משרדי החברה ממוקמים בקומת המשרדים שבבעלותה בפרויקט Sea View, הרצליה (פרויקט שנבנה על ידי החברה ושותף) והם מסווגים כרכוש קבוע בדוחות הכספיים של החברה, כאשר חלק מקומת המשרדים מושכר לבעלי השליטה כמפורט בתקנה 22 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שווי הרכוש הקבוע בקומת המשרדים האמורה מסתכם לסך של כ-26 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה שוכרת שטחי משרדים נוספים באותו פרויקט מגורם צד ג' שאינו קשור לחברה.

כמו כן, חברת המלונאות שוכרת מחברת מידטאון בע"מ, חברה נכדה המוחזקת בשיעור אחזקה של כ-81% בשרשור, כ-4,350 מ"ר מהשטח המסחרי בפרויקט מידטאון עליו הוקם מלון וזאת כנגד דמי שכירות חודשיים בהתאם לכך סווגו שטחי המלון מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף רכוש קבוע בדוחות הכספיים בסכום של כ-120 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראה באור 10 לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

### הון אנושי

12.

12.1 נכון למועד זה, לחברה אין התחייבויות מהותיות בשל סיום יחסי עובד-מעביד.

12.2 לפרטים אודות מצבת הדירקטורים של החברה ומצבת נושאי משרה בכירה של החברה ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה. לפרטים אודות הסכמי ניהול עם כל אחד מה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן ראה תקנה 22 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

12.3 להלן פרטים אודות מצבת כוח האדם של החברה נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 :

| מחלקה                            | ליום 31.12.2025 | ליום 31.12.2024 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| יו"ר, מנכ"ל, משנה למנכ"ל         | 3               | 3               |
| שיווק ומכירות                    | 13              | 11              |
| כספים                            | 12              | 11              |
| הנדסה                            | 7               | 5               |
| משפטי                            | 4               | 4               |
| פיתוח עסקי                       | 5               | 3               |
| נכסים מניבים, ניהול נכסים        | 11              | 10              |
| מלונאות (מטה)                    | 30              | 26              |
| דיר מוגן                         | 15              | 19              |
| אדמיניסטרציה, תפעול, כ"א ומיחשוב | 10              | 12              |
| <b>סה"כ</b>                      | <b>110</b>      | <b>104</b>      |

העסקתם של העובדים אינה מוגבלת בזמן. כן זכאים העובדים האמורים לתנאים סוציאליים בהתאם להוראות הדין. כמו כן, בנוסף לעובדים האמורים, הקבוצה מתקשרת (מעת לעת) עם סוכני מכירות הזכאים למענקים, שגובהם נקבע מעת לעת, בגין מכירת יחידות (מגורים/משרשים/מסחר) בפרויקטים בהם קשורה החברה.

### מדיניות תגמול

12.4

ביום 3 בפברואר 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול חדשה לחברה (אשר תהא בתוקף עד תום 3 שנים ממועד אישורה). לפרטים נוספים לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול ראה דיווחים מיידיים מיום 1 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא 011268-01-2026) ומיום 4 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא 012289-01-2026) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

### נותני שירותים

12.5

החברה מתקשרת, מעת לעת, עם צדדים שלישיים (להלן: "מתווכים") לצורך איתור עסקאות נדל"ן עבור החברה. בין החברה לבין המתווכים לא מתקיימים יחסי עובד מעביד והחברה נוהגת לשלם למתווכים אלו סכומים המבוססים על עסקאות בפועל שמתווכים אלו מאתרים ו/או מבצעים עבור החברה. הסכומים אשר משולמים למתווכים, אינם מהותיים ביחס להיקף הפעילות של החברה וביחס להיקף העסקאות הספציפיות.



תלות

החברה בפעילותה מסתמכת על הידע, הניסיון, המוניטין וההיכרות הרחבה עם הגורמים השונים בשוק של ה"ה טוכמאיר ורוזן, המכהנים כיו"ר דירקטוריון החברה וכמנכ"ל ודירקטור בחברה, בהתאמה, ואשר מעניקים לחברה שירותי ניהול בתחום הנדל"ן, באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאות. הפסקת ההתקשרות עם השניים עלולה לפגוע בצורה מהותית בתוצאותיה העסקיות של החברה ובכלל זה ביכולתה לממש את האסטרטגיה שלה, לשווק את נכסיה, לגייס מקורות מימון לפעילותה ולרכוש נכסי נדל"ן.

**13.**ספקים

נכון למועד זה, החברה (במאוחד), בין בעצמה ובין וביחד עם שותפיה בפרויקטים, התקשרה עם נותני שירותים ויועצים שונים בקשר עם הפרויקטים שבבעלותה. בין ההתקשרויות האמורות, נכון למועד זה, נמנות התקשרויות עם אדריכלים, קונסטרוקטורים ויועצים נוספים שונים. להערכת הנהלת החברה, אין לה וליתר שותפיה תלות באיזה מהספקים מכיוון שביכולתה להתקשר בהסכמים דומים עם מספר ספקים אחרים ולפיכך החלפת הספקים הקיימים אינה כרוכה בעלויות מהותיות.

**14.**הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2025, על פי דוחותיה המאוחדים של החברה, קיים גירעון בהון החוזר בסך של כ-693 מיליון ש"ח בהשוואה לעודף בהון החוזר של כ-490 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 :

| הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (מיליוני ש"ח) | התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (במיליוני ש"ח) | סך הכל (מיליוני ש"ח) |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|
| נכסים שוטפים                                                 | 4,161                                       | (1,870)              |
| התחייבויות שוטפות                                            | 4,854                                       | (2,465)              |
| גירעון בנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות                 | (693)                                       | 595                  |
|                                                              |                                             | (98)                 |

להסברים אודות ההון החוזר של החברה ראה בדוח הדירקטוריון של החברה.

**מימון, אשראי והשקעות שוטפות**

**15.**

**מקורות מימון**

**15.1**

להלן פירוט מקורות המימון של הקבוצה:

| זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)    |                      | זמן קצר              |                            | סה"כ                 |                      |                                       |  |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------|--|
| סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)       | שיעור ריבית ממוצעת % | שיעור ריבית אפקטיבית | סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח) | שיעור ריבית ממוצעת % | שיעור ריבית אפקטיבית | פרטי מקור מימון                       |  |
| תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |                      |                      |                            |                      |                      |                                       |  |
| 1,452,167                        | 5.6%                 | ל.ר.                 | 3,133,513                  | 5.6%                 | ל.ר.                 | מתאגידים בנקאיים                      |  |
| 188,553                          | 4.59%                | ל.ר.                 | 318,247                    | 4.59%                | ל.ר.                 | מוסדות פיננסיים ואחרים                |  |
| 1,640,722                        | --                   | --                   | 3,451,761                  | --                   | --                   | סה"כ תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |  |
| אגרות חוב                        |                      |                      |                            |                      |                      |                                       |  |
| 250,988                          | 4.17%                | 4.26%                | 292,150                    | 4.17%                | 4.26%                | אגרות חוב (סדרה ז')                   |  |
| 886,999                          | 6.68%                | 6.74%                | ---                        | 6.68%                | 6.74%                | אגרות חוב (סדרה ח')                   |  |
| 1,137,987                        | ---                  | ---                  | 292,150                    | ---                  | ---                  | סה"כ אגרות חוב                        |  |
| 2,778,709                        | ---                  | ---                  | 3,743,911                  | ---                  | ---                  | סה"כ מימון חיצוני                     |  |
| 2,689,255                        | ---                  | ---                  | ---                        | ---                  | ---                  | הון עצמי (ליום 31.12.2025)            |  |
| 1,054,615                        | ---                  | ---                  | ---                        | ---                  | ---                  | זכויות שאינן מקנות שליטה              |  |
| ---                              | ---                  | ---                  | ---                        | ---                  | ---                  | סה"כ מקורות מימון והון עצמי           |  |

**אגרות חוב**

**15.2**

נכון למועד הדוח, לחברה 2 סדרות של אגרות חוב, סדרות ז' עד ח'. לפרטים אודותיהן ראה סעיף ו' לדוח הדירקטוריון של החברה המצורף בחלק ב' לדוח תקופתי זה.

**הלוואות מהותיות<sup>282</sup>**

**15.3**

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה סולו אין הלוואות מהותיות (למעט אגרות החוב כמפורט להלן). בנוסף לחברה סולו יש הלוואה לא מהותית בסך כולל של כ- 69 מיליוני ש"ח. בנוסף, לחברות הבנות של החברה שתי הלוואות מהותיות בסך כולל של כ-1,689 מיליוני ש"ח ו-101 הלוואות לא מהותיות בסך 3,404 מיליוני ש"ח<sup>283</sup>.

בנוסף, החברה התחייבה כלפי בנק מקומי אשר העמיד הלוואות לחברה ולחברות מוחזקות של החברה בסכום כולל של כ- 4,340 מיליון ש"ח, לעמידה בהתחייבויות אשר עיקריהן המפורטות להלן:

| התחייבויות פיננסיות/התחייבויות אחרות                                                                                           | עמידה בהתחייבויות נכון ליום 31.12.2025<br>(מועד הבדיקה ע"פ ההסכם)                                   | הערות                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סכום ההון העצמי המאוחד <sup>284</sup> של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 1,200 מיליון ש"ח. | ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 2,689 מיליון ש"ח                | הבדיקה תעשה על בסיס הדוחות הרבעוניים/שנתיים, סולו או מאוחד (לפי העניין); אי עמידה באמות המידה המפורטות במשך 2 רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי |
| ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-17% מסך                        | הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט): 2,689 מיליון ש"ח;<br>סך מאזן מאוחד: 12,641 מיליון ש"ח;<br>יחס: 21% |                                                                                                                                                               |

כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, ביום 2 בפברואר 2023 וביום 14 בינואר 2024 (להלן: "עמדת אשראי בר דיווח"). לעניין זה יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הלוואות המפורטות להלן הינן הלוואות מהותיות (כהגדרתן בעמדת אשראי בר דיווח): (א) הלוואה שהועמדה לפרויקט Rainbow "שדה דב" כמפורט בסעיף 8.10.5 לעיל; (ב) הלוואה שהועמדה לפרויקט מידטאון, ירושלים, כמפורט בסעיף 8.12.5 לעיל וכן הלוואה שהועמדה לפרויקט ורטיקל סיטי כמפורט בסעיף 8.14.5 לעיל.

חברות כלולות נלקחו לפי חלק החברה בהלוואה.

"הון עצמי מאוחד" לעניין זה משמעו - ההון העצמי של החברה, כולל זכויות שאין מקנות שליטה (לשעבר זכויות מיעוט), כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים.

282

283

284

| התחייבויות פיננסיות/התחייבויות אחרות                                                                                                                                                                          | עמידה בהתחייבויות נכון ליום 31.12.2025 (מועד הבדיקה ע"פ ההסכם)                                        | הערות                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים)                                                                                                                                                                     |                                                                                                       |                                                                                                                                                                    |
| יחס הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן ע"פ המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה לא יפחת מ-37.5%                                                                                                            | הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט): 2,689 מיליון ש"ח;<br>סך מאזן סולו: 4,306 מיליון ש"ח;<br>יחס: 62.4%   |                                                                                                                                                                    |
| ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל- 22% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות כספיים מאוחדים). | הון עצמי (לא כולל זכויות מיעוט): 3,360 מיליון ש"ח;<br>סך מאזן מאוחד: 12,641 מיליון ש"ח;<br>יחס: 26.5% |                                                                                                                                                                    |
| התחייבויות לאי שינוי שליטה באופן שה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות בעלי השליטה בחברה <sup>285</sup>                                                                                               | ---                                                                                                   | "שליטה" לעניין זה – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך                                                                                                                   |
| התחייבות לאי ביצוע מיזוג ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב                                                                                                                                                       | ---                                                                                                   | התחייבות כאמור תחול הן לגבי מיזוג ע"פ החלק השמיני או התשיעי לחוק החברות, תשנ"ט-1999 והן לגבי כל פעולה אשר תוצאתה רכישת עיקר נכסי החברה כהגדרת המונח בכתב ההתחייבות |
| מגבלה על חלוקת דיבידנד                                                                                                                                                                                        | ---                                                                                                   | ראה סעיף 3.3 לעיל                                                                                                                                                  |
| התחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף על נכסי החברה, כולם או מקצתם, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב                                                                                                                    | ---                                                                                                   | ---                                                                                                                                                                |

יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום דוח זה, החברה וחברות הבנות עומדות בכל המגבלות החלות עליהן.

אמות המידה הפיננסיות המהותיות של האשראים הלא מהותיים הינן כמפורט בסעיף 15.2.1 לעיל. בנוסף, ביחס לחלק מהאשראים שהועמדו לחברות המוחזקות על ידי החברה יש התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות של החברות המוחזקות. בנוסף, ביחס לאשראים שהועמדו לנכסים מניבים, נקבעו בנוסף התניות פיננסיות המתייחסות לרווח תפעולי ויחסי LTV.

15.3.3

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי הענין (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן. **לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מיידי של האשראים הלא מהותיים של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של האשראים המהותיים שהועמדו לחברה/לחברות הבנות שסכומם צוין לעיל.** עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.

כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות הבנות של החברה (להלן: "**התאגידים הלוויים**"), כוללים עילות לפירעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווי הלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (להלן: "**העילות הלא פיננסיות**").

ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה) ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווי בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעון המידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), ומבלי שהדבר מחייב, במקרה של אי עמידת התאגיד הלווי בעילה הלא פיננסית, הבנק המלווה והתאגיד מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) ובין בדיעבד.

כאמור בסעיף 1.3.1 לעיל, עסקת המיזוג טעונה קבלת הסכמת גורמים מממנים, לרבות הגורם המממן הנוכחי, בקשר עם ירידת החזקותיהם של ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר מתחת ל-32% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. החברה פועלת מול הגורם המממן לקבלת הסכמתו לעסקת המיזוג. נכון למועד דוח זה, הסכמה כאמור טרם התקבלה.

לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי של האשראים האמורים ואין באמור כדי לגרוע מכללי חשבונאות מקובלים בהקשר של סיווג התחייבויות לזמן קצר בדוחות הכספיים. ברי שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מיידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

15.4 נכון למועד פרסום הדוח לחברה, לחברות בנות מסגרות אשראי (להלן: "מסגרת אשראי") בסך של כ-248 מיליון ש"ח שאינה מנוצלת (לא כולל חשבונות בליווי)<sup>286</sup>.

15.5 לפרטים אודות מגבלות החלות על החברה (במאוחד) בהתאם להסכמי האשראי עליהם חתמה ו/או בהתאם לתנאי אגרות החוב של החברה ראו סעיף 15.3 לעיל וכן סעיף ו' לדוח הדירקטוריון של החברה המצורף בחלק ב' לדוח תקופתי זה.

## 15.6 לתאגיד מספר הלוואות בריבית משתנה

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 יתרת ההלוואות של התאגיד בריבית משתנה ממוסדות בנקאים והלוואות מאחרים מסתכם לסך של כ- 4,346 מיליון ש"ח וכ- 4,085 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן פרטים אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה החברה (לרבות באמצעות חברות הבנות של החברה):

| מטבע בו ניתן האשראי | יתרה למועד הדוח (במיליוני ש"ח) | סמוך למועד ריבית | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח) | טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2024 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח) |
|---------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|
| שקל                 | 4,549                          | 5.79%            | 4,346                                   | 7.6%-5.75%                     | 4,085                                   |
|                     |                                |                  |                                         | -6.15%<br>7.85%                |                                         |

## 15.7 דירוג

החברה ואגרות החוב סדרות ז' עד ח' של החברה מדורגות על ידי על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") וזאת החל מיום 20 במאי 2024.

להלן היסטוריית הדירוגים:

| מועד           | שם החברה המדרגת | נשוא הדירוג                                         | הדירוג           |
|----------------|-----------------|-----------------------------------------------------|------------------|
| 20 במאי 2024   | מעלות           | חברה ואגרות החוב סדרות ו' עד ז'                     | ilA- באופק חיובי |
| 4 ביוני 2024   | מעלות           | אגרות החוב סדרה ח' בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח       | ilA- באופק חיובי |
| 23 ביוני 2024  | מעלות           | אגרות החוב סדרה ח' בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח       | ilA- באופק חיובי |
| 4 בדצמבר 2024  | מעלות           | הרחבת אגרות החוב סדרה ח' בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח | ilA- באופק חיובי |
| 5 בדצמבר 2024  | מעלות           | הרחבת אגרות החוב סדרה ח' בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח | ilA- באופק חיובי |
| 6 במאי 2025    | מעלות           | הרחבת אגרות החוב סדרה ח' בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח | ilA- באופק חיובי |
| 9 ביוני 2025   | מעלות           | אשרור דירוג                                         | ilA- באופק חיובי |
| 9 בספטמבר 2025 | מעלות           | הרחבת אגרות החוב סדרה ח' בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח | ilA- באופק חיובי |

16.

## מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראה באור 14 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

17.

## הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים מהותיים למעט כמפורט בבאור 15 כו. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ובדיווחים המידיים של החברה מימים 8 ביולי 2025 (מס' אסמכתא 01-050101-2025), 9 בספטמבר (מס' אסמכתא 01-067906-2025), 12 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא 01-086345-2025) ו-13 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא 01-086758-2025) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

18.

## סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

כחלק מניהול הסיכונים הכולל של עסקיה, החברה מכירה בחשיבות זיהוי, הערכה וניהול סיכונים סביבה ואקלים, אשר משמשת כלי אסטרטגי לקבלת החלטות, גיבוש תוכניות להפחתת סיכונים והגברת מוכנות של החברה להתמודדות עם סיכונים סביבתיים, בין היתר, במטרה להבטיח עמידה בהוראות הדין ולמזער סיכונים סביבתיים העלולים לנבוע מפעילותה או העלולים לפגוע בפעילותה. לשם כך, החברה מסתייעת ביועצים מקצועיים המלווים את תהליכי התכנון, הבנייה וניהול הנכסים הקיימים.

בין יתר התנאים לקבלת היתרי חפירה ודיפון והיתרי בניה, בקשר עם הפרויקטים שבהם מעורבת החברה בתחום ייזום וניהול פרויקטים לבניה ובתחום ניהול קבוצות רכישה, על מגישי הבקשות להיתרים האמורים, עליהם נמנית, בחלק מהפרויקטים, החברה (לרבות באמצעות חברות בנות), להתחייב לשמירה על דיני איכות הסביבה, הן בשלב הבניה והן בשלב השימוש בנכס. בנוסף, במקרה בו מדובר בנכס מסחרי, ייתכן ויידרשו תנאים הקשורים בשמירה על הסביבה כחלק מהתנאים לקבלת רישיון עסק.

בנוסף, בשנים האחרונות גופים ממשלתיים ורשויות מקומיות הגבירו את פעולות הפיקוח והאכיפה באתרי בנייה, ולהערכת החברה מגמה זו צפויה להימשך גם בשנים הקרובות. לצורך עמידה בדרישות הרגולטוריות ובהיתרי הבניה ולמזער את הסיכונים הסביבתיים, החברה משקיעה משאבים משמעותיים, לרבות התקשרות עם יועצי איכות הסביבה לכל פרויקט, גם ללא דרישה רגולטורית וזאת על מנת להבטיח בחינה סביבתית מעמיקה ומקיפה.

החברה ביצעה הערכת סיכונים אקלים, תוך מיפוי שני סוגי סיכונים מרכזיים. סיכונים פיזיים, המייצגים את ההשפעות הישירות של שינויי האקלים על פעילות החברה (כגון עלייה בתדירות ובעוצמת אירועי מזג אוויר קיצוני, שריפות והצפות) וסיכונים מעבר, הנובעים משינויים רגולטוריים, טכנולוגיים ושינויים בשוק כחלק מהמעבר לכלכלה דלת פחמן לרבות יישום מס פחמן, דרישות גילוי ודיווח, שינויים בתפיסות השוק, והטמעת תהליכים ומערכות חסכוניות באנרגיה בפרויקטים.

תהליך הערכת הסיכונים כלל שלושה שלבים מרכזיים. ראשית, זיהוי ראשוני של סיכונים באמצעות סקירת סיכונים פוטנציאליים בקרב חברות נדל"ן עמיתות, ניתוח פרסומים מקצועיים בתחום ודיונים עם גורמי הנהלה רלוונטיים. שנית, סינון ואפיון סיכונים המפתח מתוך רשימת הסיכונים הפוטנציאליים. ולבסוף נבחנו דרכי פעולה להפחתת סיכונים והתמודדות עמם. בהתאם לממצאי הסקירה, נמצא כי הסיכונים שזוהו אינם בעלי השפעה מהותית על פעילות החברה.

נושאי סביבה ואקלים בחברה מנוהלים על ידי חברי הנהלה, לפי תחום עיסוקם: המשנה למנכ"ל אמון על ריכוז הנושאים ותכלולם לרבות דיווח וגילוי, היועצת המשפטית ומזכירת החברה אמונה על היבטי ממשל תאגידי, ציות ורגולציה, וסמנכ"ל הנדסה אמון על ניהול הנושאים בפרויקטים השונים ובעבודה מול קבלני הביצוע. במידת הצורך, מעורבים גורמים נוספים בהנהלת החברה.

החברה אימצה מדיניות פרסום של דוח סביבה, חברה וממשל (ESG) ובשנת 2025 פורסם הדוח הרביעי של החברה באתר החברה.

החברה צפויה להמשיך בתהליך תיקוף הסיכונים ובחינת השפעתם במהלך שנת 2026, תוך עדכון הערכת הסיכונים בהתאם לצורך.

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח ראה באור 32 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

**יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה**

ביום 15 בינואר 2017 אישר דירקטוריון החברה עדכון לאסטרטגיית החברה באופן שהחברה תתמקד בתחום הנדל"ן במדינת ישראל בלבד, כמפורט להלן<sup>287</sup>:

- א. החברה תפעל בתחום הנדל"ן במגזרי פעילותה הקיימים נכון למועד זה (קרי, מגזר השקעה בקרקעות, בין כנדל"ן להשקעה ובין כמלאי קרקעות לשם השבחתם מימושם בעתיד, מגזר הקמת פרויקטים, מגזר ייזום וניהול קבוצות רכישה ומגזר הנדל"ן המניב) וכן בפעילויות נדל"ן נוספות.
- ב. החברה תפעל לביצוע השקעות עם שותפים אסטרטגיים מובילים ועם משקיעים.
- ג. החברה תפעל ליצירת ערך מוסף גבוה לכל עסקה ותפעל לפיזור סיכון, החזרת הון עצמי ויצירת רווח לחברה.
- ד. החברה תפעל להגדלת מרכיב הנכסים המניבים במצבת הנכסים שלה.
- ה. החברה תפעל לייעול בתפעול הנכסים.

ביום 27 באפריל 2021 דירקטוריון החברה דן בהצעות השקעה בתאגידי חדשנות בהיקפים לא מהותיים לחברה. לאחר שהתקיים דיון בדירקטוריון החברה, חברי הדירקטוריון הגיעו לכלל מסקנה כי השקעה בחדשנות משתלבת וסינרגטית לפעילות החברה וכחברה מובילה בתחום הנדל"ן בישראל שלה ניסיון רב שנים, השקעה בחדשנות הינה נכונה ולטובת החברה ובכך למעשה אישר את עדכון האסטרטגיה של החברה. התקשרויות החברה בעסקאות השקעה בחדשנות תבוצענה על ידי תאגיד ההשקעות ובאופן שהחברה תשקיע (באמצעות תאגיד ההשקעות) בתאגידי חדשנות בהשקעה כוללת שלא תעלה על סך של 2% מסך הנכסים של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו טרם ביצוע ההשקעה (להלן: "**תקרת ההשקעה**"), ובשים לב להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה שההשקעה בנדל"ן תהווה את עיקר הפעילות של החברה. כן יצוין, כי דירקטוריון החברה יהא רשאי לעדכן את תקרת ההשקעה בשים לב להתחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 באפריל 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-072525) המובא בדוח זה בדרך של הפניה. בשנים 2023-2025 החברה לא ביצעה השקעות חדשות בתאגידי חדשנות והיקף ההשקעות הכולל של החברה הינו זניח.

ביום 24 בינואר 2022 דירקטוריון החברה קיבל החלטה על כניסה לתחום פעילות נוסף ולעסוק, לפעול וליזום בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, בבתים המאופיינים ברמת גימור גבוהה ומתן שירותים נלווים ברמה גבוהה, תוך כוונה לרכוש בתי דיור מוגן או קרקעות עם תב"ע קיימת לדיור מוגן ובין השאר ליזום ולמקסם את תוספת הזכויות. פעילות החברה תתבצע באמצעות חברת בת ייעודית המרכזת את פעילות תחום הדיור המוגן.

ביום 8 בספטמבר 2022 וכתוצאה מכך שדירקטוריון חברת המלונאות עדכן את האסטרטגיה של חברת המלונאות, אישר דירקטוריון החברה, כחברה שפעילה בין השאר באמצעות חברות בנות (החברה ביחד עם חברות הבנות תיקרא להלן יחד: "**הקבוצה**") את עדכון האסטרטגיה של הקבוצה, באופן שתחום המלונאות של החברה בלבד<sup>288</sup>, הפועל באמצעות חברת הבת ישראל קנדה מלונאות בע"מ, יורחב גם ליוון (בנוסף לישראל).

בקשר עם השקעות החברה באלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (אשר החזקות החברה במניותיה מומשה זה מכבר) (להלן: "**אלרוב**") ונורסטאר החזקות אינק (להלן: "**נורסטאר**") (כמפורט בסעיפים 1.3 ו-1.4 לעיל), החברה מבקשת לציין כי השקעות החברה באלרוב ובנורסטאר אינן מהוות חלק אינטגרלי מהאסטרטגיה העסקית של החברה. בשתי העסקאות זיהתה החברה הזדמנות עסקית ואישרה כל אחת מהעסקאות האמורות

<sup>287</sup> לפרטים אודות החלטת דירקטוריון החברה בדבר את כניסתה של החברה לתחום פעילות חדש - תחום אנרגיה מתחדשת ראה דיווחים מיידיים מיימים 10 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-113031), 22 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-116977) ו-2 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-123424) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

<sup>288</sup> למען הסר ספק יובהר כי הרחבת הפעילות ליוון היא רק בתחום המלונאות, ולא ביתר תחומי הפעילות של הקבוצה.

בדירקטוריון החברה, כעסקה נקודתית שאושרה אד-הוק. לפרטים נוספים ראה ביאור 15 יח. לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

השינויים האמורים עוסקים בתחימת אסטרטגיית החברה לישראל בלבד למעט ביחס למלונאות שתחום פעילותה הורחב ליוון כאמור לעיל, כאשר בכוונת החברה להמשיך בפעילותה בפרויקטים הקיימים באירופה נכון למועד זה, וזאת להבדיל מפרויקטים חדשים (למעט ביחס למלונאות).

21.

## דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, מלבד גורמי הסיכון הספציפיים שתוארו בפרק זה לעיל, פעילותה מושפעת מגורמי הסיכון המפורטים להלן:

| גורמי סיכון                                        | הסבר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה) |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>סיכונים מאקרו כלכליים</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| <b>חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל</b>          | נכון למועד זה, עיקר פעילות החברה ממוקדת בישראל. לפיכך, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה ומדיניות ממשלתית. מדיניות ממשלתית משפיעה על פעילות החברה במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, מיסוי דירות להשקעה (מס רכישה ומס על הכנסות משכירות), הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם ובהתייכרות עלות עבודות הבנייה, עליית מיסים ישירים ועקיפים וכן הלאה. כמו כן, פעילות החברה (במיוחד) בתחום ניהול המלונות חשופה להיקף לינות ישראלים ותיירים בישראל התלויה בין היתר במצב הכלכלי והביטחוני בישראל, חלופות תיירותיות לישראל, הטבות הניתנות לתחום זה בישראל, כח אדם זמין לתחום זה בישראל ועוד. לפרטים אודות השלכות נתונים מקרו כלכליים בישראל על פעילותה החברה ראה סעיף 5 לעיל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | גדולה                              |
| <b>המצב הבטחוני בישראל</b>                         | המשק הישראלי בכלל ופעילות הנדל"ן בפרט מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני ישראלי, הן בפעילות של נכסים קיימים (בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מלונאות וכן הלאה), הן בשיווק של פרויקטים והן בבניה של נכסים (יזמי ומניבים) המושפעים ממצב רוח לאומי, מגבלות על כח אדם, גיוסי עובדים, עיכובים באספקת חומרים וכן הלאה. לפרטים אודות ההשלכות הפוטנציאליות של המצב הבטחוני, לרבות מבצע שאגת הארי הנמצא בעיצומו נכון למועד פרסום דוח זה, ראה סעיף 5 להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | גדולה                              |
| <b>הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט</b> | תחום עיסוק החברה דורש מקורות מימון משמעותיים. 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. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרום קושי בגיוס הון ו/או חוב ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והרעת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה נכון למועד זה ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויות קיימות ו/או לפגוע ברווחיות הפרויקטים ו/או ביכולת החברה להתרחב לפרויקטים נוספים. כן יודגש, כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה להביא גם לירידת מחירי המכירה של נכסים בשיווק, ירידת מחירי השכירות, ירידה באחוזי התפוסה בנכסים וכפועל יוצא – ירידה בהערכות השווי של נכסים מניבים, ירידה בביקושים לנכסים, ירידה בכושר התשלומים של שוכרים, ירידה בזמינות למשכנתאות – מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה. הרעה כאמור, יכולה להביא גם למצב בו שחקנים בשוק הנדל"ן, בדגש על יזמים, מייצרים מבצעי מכירות אגרסיביים על מנת לאפשר המשך מכירות על אף ההרעה בסביבה הכלכלית, כאמור. מבצעים אלה בעלי יכולת להשפיע על השוק בטווח הקצר, ואולם הדבר בא על חשבון רווחיות הפרויקטים ואיכותם, דבר שעלול להתבטא בשוק הנדל"ן בטווח הארוך. לפרטים אודות הסביבה הכלכלית ותחום הנדל"ן בתקופת הדוח ראה סעיף 5 לעיל. | גדולה                              |

| גורמי סיכון                                                                                                                | הסבר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| סיכוני אינפלציה וריבית                                                                                                     | <p>לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נטלה החברה מימון בנקאי ואחר בריבית משתנה ו/או בריבית צמודה למדד, וכן עשויה החברה ליטול מימון בנקאי ואחר חדש, בין אם בריבית קבועה ובין אם בריבית משתנה. עליית שיעורי הריבית ו/או שינויים במדד תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה בפרויקטים קיימים ולפגיעה אפשרית ברווחיות שלהם כמו גם עשויה להביא לפגיעה ביכולת החברה להיכנס לפרויקטים חדשים.</p> <p>עליית ריבית עשויה להביא גם לגידול בהוצאות המימון של לקוחות קיימים ופוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את ההון הפנוי שלהם לצורך ביצוע השקעות חדשות ו/או להקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.</p> <p>כמו-כן, שינויים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי הנכסים המניבים של הקבוצה שכן עליית שיעורי הריבית יכולה להשפיע על שיעורי ההיוון ועל הערכת שווי נכסים אלה, ולהפך.</p> <p>לפרטים אודות השפעת עליית שיעורי האינפלציה בארץ ובעולם על פעילות החברה ראה סעיף 5 לעיל.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       | בינונית                            |
| התפרצות מגיפות                                                                                                             | <p>התפרצות מגיפות בעולם ובישראל בפרט (כגון, כתוצאה מנגיף הקורונה (Covid-19)) עלולה להשפיע לרעה על הפעילות הכלכלית בארץ ובעולם ולהשרות אי ודאות בקשר עם הפעילות הכלכלית בארץ ובעולם, וכתוצאה מכך, ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | קטנה                               |
| סיכוני מטבע                                                                                                                | <p>לחברה מעט נכסים והתחייבויות הצמודים או הנקובים במטבע חוץ, כתוצאה מכך לחברה קיימת חשיפה נמוכה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ: החשיפה המטבעית העיקרית של החברה היא לרובל הרוסי זאת בגין השקעתה בסנט פטרסבורג, רוסיה. יצוין כי הפרויקט ברוסיה אינו מהווה מקור מהותי לקבלת כספים ובהתאם אי קבלת תזרים מהפרויקט ברוסיה לא ישפיע על הצרכים התזרימיים של החברה. בפעילות המלוואית של החברה, תעריפי האירוח נקבעים בשי"ח או במט"ח ועל כן תזרימי המזומנים מתקבולים במט"ח חשופים לשינויים בשערי החליפין של השקל מול המט"ח הרלוונטי.</p> <p>המשך התחזקות השקל ביחס למט"ח, תביא להפחתה ביכולת הקנייה של רוכשים תושבי חוץ נכסי נדל"ן בישראל, ובכך תקשה על שיווק נכסי החברה לתושבי חו"ל.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | קטנה                               |
| <b>סיכונים ענפיים</b>                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |
| חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה המושפעים ממחירי סחורות בעולם ומעלויות כח אדם מקצועי והמינות ומחירי חומרי גלם וכח אדם מקצועי | <p>לעילה במחירי תשומות הבנייה (לרבות מחיר הנפט אשר נתון לשינויים משמעותיים לאור המערכה מול איראן, ולרבות לשינויים בשערי מט"ח) ו/או בעלויות כח אדם לבנייה יכולה להיות השפעה על הרווחיות של פרויקטים וכן על יכולתה של החברה ליזום פרויקטים חדשים.</p> <p>יצוין כי לצורך הקטנת חשיפה זו כאמור, החברה נוהגת להצמיד את מחירי התמורה בגין דירות/ משרדים למדד תשומות הבנייה (למגורים ו/או למסחר ומשרדים, לפי העניין), ואולם בהתאם להוראות החוק, הצמדה זו חלה רק על 40% ממחיר הנכס הנמכר (ראו סעיף 8.1.3 לעיל).</p> <p>שיבוש באספקת חומרי גלם עקב החרפה במצב הביטחוני בישראל (לרבות שינוי מסלולי אספקה ימיים) ו/או שביתות ו/או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם התחייבה החברה כלפי גופים מממנים במסגרת מסמכי המימון, ו/או כלפי רוכשים ושוכרים.</p> <p>בנוסף, לאור המצב הביטחוני צומצם כח האדם לבנייה בישראל. על כן, עלות כח האדם המקצועי, אשר ברובו נשען על עובדים ממדינות אחרות- עלתה.</p> <p>בתחום המלוואות, היות וחלק גדול מהעובדים מועסק בשכר מינימום, העלאת שכר המינימום תביא לגידול משמעותי בהוצאות ההפעלה של בתי המלון ועלולה להשפיע על תוצאות פעילותה. כמו כן, לאור תנודתיות בצרכי כח האדם בשל עונתיות הפעילות, לעתים קיים מחסור בכח אדם מיומן. אירועים חיצוניים (דוגמת מצב בטחוני) עלולים להקשות עוד יותר על מציאת כח אדם מתאים.</p> | גדולה                              |
| הליכי תכנון ואישור                                                                                                         | <p>השלמת הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות) ובתחום הקמה וביצוע פרויקטים ובתחום הנדל"ן המניב בישראל כפופים לקבלת היתרי בניה ואישורים והיתרים נוספים מרשויות התכנון אשר מטבעם, לוקח זמן רב לקבל אותם ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועד או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית לחברה. לפיכך, יכול ומועדי קבלת ההיתרים ובהתאמה, התחלות הבניה, שניתנו על ידי החברה בדיווחים ו/או אליהם התחייבה החברה בהסכמים מול רוכשים/שוכרים, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | גדולה                              |
| מדיניות ממשלתית                                                                                                            | <p>לאורך השנים, ממשלות ישראל יוזמות מהלכים ומבצעים בתחום הדיוור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים (כגון תוכניות "מחיר למשתכן" ו-"דירה בהנחה"). מהלכים אלה עלולים להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים באזורים בהם פועלת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה. יחד עם זאת, לרוב, שיווק יחידות בתוכניות האמורות אינו מהווה תחרות ישירה לאופי הנכסים המשווקים על ידי החברה.</p> <p>בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי בניה, העסקת עובדים זרים, שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, ועדות תכנון וקצב אישורי הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעה רבות על עסקי החברה, בעיקר בכל הנוגע לעמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים.</p> <p>לפרטים אודות מדיניות ממשלתית בתקופת הדוח ראה סעיף 5 לעיל.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | גדולה                              |



| מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה) | הסבר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | גורמי סיכון                            |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| גדולה                              | תחום הנדל"ן היזמי למגורים הינו ענף עתיר הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראים הניתנים על ידי הבנקים ו/או החמרה בדרישות היקף ההון העצמי מהיזם ו/או בביטחונות שדורשים הבנקים, עשויים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ובתוצאותיה. בנוסף, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרוכשי דירות ו/או מגבלות על היקף המכירות המותרות במבצעי מימון עלולות לעכב הליכי מכירה של זכויות בפרויקטים אותם יוזמת החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | מגבלות מימון                           |
| גדולה                              | פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקט אותו יוזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או שיהיו קשיים בשיווקו ו/או שתהיה סטייה בעלויות הקמתו ביחס להערכות מוקדמות של החברה ו/או שיחולו שינויים בפרויקט בשל דרישות רשויות ביחס לאופן בו הוא שווק ו/או שהתמורה שתקבל ממכירתו או השכרתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה. עיכוב בהקמת נכס (אשר יביא להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכול להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי החברה, אי השלמת הבניה ו/או עיכובים על ידי הקבלן המבצע במועד ובהתאם לכך עיכובים במועד מסירת הנכסים לרוכשים, אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התחדשות עירונית לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית הפרויקטים, אי קבלת מימון מתאים לרכישת הנכס או בנייתו, קבלת עררים/עתירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות וכיו"ב. בנוסף, ליקויי בניה בהיקף מהותי בפרויקט הקבוצה שבגינם לא התקבל שיפוי מתאים מהקבלן הראשי, עלולים להשפיע על רווחיות הפרויקט. כמו כן, שיווק הפרויקט עלול להתקבל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, עודף היצע של שטחי נדל"ן ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה. להערכת הנהלת החברה, במידה ואחד מהקבלנים הראשיים שעמם מתקשרת הקבוצה יגיע למצב של חדלות פירעון ועקב כך תיעצר בניית הפרויקטים בהם הוא פעיל עלולה להיות לכך השפעה שלילית בטווח הקצר על תוצאות וביצועי החברה עד כניסתו של קבלן חלופי לאתר. | סיכונים יזמות וסיכון תפעולי מול קבלנים |
| בינונית                            | מעט לעת נחקקים תיקונים לחקיקת המס החלה על נכסי נדל"ן ופעילות נדל"נית. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים (עתידיה) וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) פוגעים בהיקף העסקאות הפוטנציאליות של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות. במקרה של עליית מיסים עקיפה, דוגמת מע"מ, הדבר מוביל להקטנת ההכנסה הפנויה של כלל האוכלוסייה, לרבות רוכשי דירות ובכך עלול להאט את קצב המכירות בחברה. בנוסף, במקרה כאמור, החברה מעדכנת את מחירי הדירות על מנת שלא לפגוע ברווחיות הפרויקט, וגם בכך יש כדי להאט את קצב המכירות בחברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | שינויים במיסוי, לרבות מיסוי על נדל"ן   |
| בינונית                            | לפרטים בדבר סיכונים סביבתיים החלים על פעילות החברה ודרכי ניהולם, ראה סעיף 18 לעיל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | סיכונים איכות סביבה                    |
| בינונית                            | ענף הנדל"ן מאופיין בסיכון גבוה לאירועי בטיחות בעבודה באתרי הבנייה. מעבר לפגיעה הגופנית העשויה להגרם, אירועים כאלה עלולים להביא לעצירת עבודות בפרויקטים ולעיכובים בלוחות הזמנים. בנוסף, הם חושפים את החברה ונושאי המשרה בה לאחריות משפטית וכן לסנקציות רגולטוריות וקנסות אפשריים מצד הרשויות המוסמכות. אירועי בטיחות פוגעים גם במוניטין החברה. לצורך הפחתת הסיכון החברה נוקטת שורה של צעדים וביניהם הקפדה על נהלים מתאימים, הקפדה על עבודה עם חברות קבלניות וגורמי פיקוח המחזיקים במדיניות בטיחות מחמירה ביותר וכן הצבת דרישות בטיחות מקיפות במסגרת הסכמי ההתקשרות עם, לרבות עמידה בכל דין ותקן רלוונטי. כמו כן, החברה מסתייעת בחברות הפיקוח המובילות בענף הבנייה על מנת לוודא שתהליכי העבודה באתרי הבנייה מתבצעים באופן תקין ובטוח. בנוסף, החברה מסתייעת במומחי בטיחות ובגורמי פיקוח חיצוניים המבצעים ביקורות בטיחות עצמאיות, ובמקביל מתקיימות ביקורות פנימיות על ידי מנהלי החברה. החברה מיישמת מנגנוני דיווח ברורים לאירועי בטיחות, כך שכל אירוע בטיחות מדווח ללא דיחוי להנהלה, ומתבצעת הפקת לקחים ופעולות תיקון למניעת הישנות מקרים דומים בעתיד. על אף האמצעים שנקטים, לא ניתן לאיין לחלוטין את סיכון הבטיחות בעבודה. אירוע בטיחות חמור שעלול להתרחש על אף מאמצי הניהול והבקרה, עלול להשפיע לרעה על פעילות החברה, תוצאותיה העסקיות ומוניטין החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | סיכונים בטיחות בעבודה                  |
| קטנה                               | אופי הפעילות בענף המלונאות והעבודה עם מספר רב של סוכנים וחברות בארץ ובחו"ל מחייבת מתן אשראי לגורמים אלה. מאחר וחברת המלונות פועלת עם מספר רב של סוכנים הפיזור הרב גורם לצמצום החשיפה. צמצום סיכון זה מתבצע על ידי דרישת ערבויות בנקאיות או אישיות, קבלת מקדמות וביטוח אשראי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | סיכונים אשראי לקוחות                   |

| גורמי סיכון                                                                                                                                  | הסבר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| גילוי עתיקות וגילוי זיהומים במקרקעי הקבוצה                                                                                                   | גילוי עתיקות ואז זיהומים במקרקעין בהם פועלות חברות הקבוצה, ובכלל זה זיהומי קרקע ומי-תהום, חומרים מסוכנים ואז פסולת תעשייתית/בניין (לרבות דלקים, שמנים, מתכות כבדות, אסבסט וכיו"ב), עשוי להסב לחברה הוצאות לא צפויות והתחייבויות נוספות, בין היתר בשל דרישות לביצוע סקרים ובדיקות, עבודות חקירה, ניטור, פינוי ושיקום/טיהור, התקשרויות עם קבלני שיקום, וכן עמידה בדרישות רגולטוריות של רשויות מוסמכות. בנוסף, ממצאים כאמור עלולים להביא לעיכוב ואז עצירת עבודות ואז הליכי רישוי ותכנון, לשינוי תכנון/שיטות ביצוע, ואף להשפיע על היתכנות הפרויקט.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | בינונית                            |
| שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סליה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים. | חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סליה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | קטנה                               |
| <b>סיכונים ייחודיים לקבוצה</b>                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
| תלות בבעלי השליטה                                                                                                                            | לצורך פיתוח פעילות החברה בתחום הנדל"ן, מסתמכת החברה על הידע, הניסיון והמוניטין של מנכ"ל החברה, ברק רוזן, ויו"ר דירקטוריון החברה, אסף טוכמאיר ואשר מעניקים לחברה שירותי ניהול בתחום הנדל"ן באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאה (של כל אחד מהם). אי יכולתו של מי מהם למלא תפקיד פעיל בחברה, עלולה לפגוע ביכולת החברה לממש את האסטרטגיה האמורה לעיל, לגייס מקורות מימון לפעילותה, לרכוש נכסי נדל"ן או להגיע לרווחיות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | גדולה                              |
| אי עמידת החברה בהתניות פיננסיות והעמדת הלוואה לפירעון מיידי                                                                                  | בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים של החברה (הן לצורך רכישת הקרקע והן לצורך בניית הפרויקט) מוגדרות מספר עילות שהתקיימות אחת מהן או יותר, מהווה עילה לפירעון מיידי של ההלוואה. היות שקיימות עילות אשר אינן בשליטת החברה (לרבות כאלו הנוגעות לשותפיה) הרי שיכול והחברה תידרש לפירעון מיידי של ההלוואות האמורות מסיבות שאינן קשורות במישרין אליה, כאשר במקרה כזה אין כל ודאות כי יהיו בידיה מקורות מספקים לפירעון ההלוואות האמורות בנסיבות כאמור. כמו כן, חברות הקבוצה הינן צד להסכמי מימון עם בנקים ותאגידים פיננסיים שונים, מכוחם עליהן לעמוד בהתניות פיננסיות ואז התניות אחרות, שלא כולן הינן בשליטת החברה (כגון המצאת היתרי בניה ואז רישום זכויות במועדים שנקבעו). אי עמידה בהתניות אלו עלולה להביא להעמדת המימון המהותי שנלקח על ידן לפירעון מיידי. הדברים רלוונטיים גם, בשינויים המחויבים, ביחס להתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') ואגרות החוב (סדרה ח').                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | גדולה                              |
| אי עמידת השותפים בפרויקטים בהתחייבויותיהם                                                                                                    | בחלק מהפרויקטים של החברה לחברה יש שותפים אשר התחייבו להשקיע בהון של חברות הבנות של החברה (לרבות השקעות בהון עודפות ביחס להחזקותיהם) ככל שידרש לצורך קידום הפרויקטים הרלוונטיים. במקרה האמור, קיים סיכון ששותפי החברה לא יעמדו בהתחייבויותיהם דבר אשר עלול לסכל את התקדמות הפרויקטים. יחד עם זאת, הסכמי השותפים קובעים בתוכם מנגנוני דילול במקרה של הפרה כך שלרוב יהיה ביכולת החברה ויתר השותפים לרפא את ההפרה או לצמצם את השפעתה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | קטנה                               |
| סיכוני סייבר והגנת הפרטיות                                                                                                                   | פעילותה של החברה נשענת בין היתר גם על מערכות מידע אשר תומכות בתהליכים העסקיים בחברה. זמינות המערכות, מהימנות הנתונים ושמירה על סודיותם הכרחית לצורך קיום פעילות עסקית תקינה. כשל במערכות המידע של החברה עלול להסב פגיעה בשירותים שהחברה מעניקה ללקוחותיה, פגיעה בלקוחות החברה, וכתוצאה מכך אף לפגיעה במוניטין של החברה. כמו כן, בשנים האחרונות חלה עלייה בסיכון אירוע סייבר, וכפועל יוצא גם תשומת הלב הניהולית והמשאבים שהחברה משקיעה בנושא זה עולים בהתמדה. על מנת למזער את סיכון הסייבר, פעילות החברה מלווה ביועצים טכנולוגיים (פנימיים וחיצוניים), לרבות CISO, האמונים על ניהול מידע עסקי רגיש וניהול מידע אישי רגיש ביחס ללקוחותיה הקיימים או הפוטנציאליים של החברה ועובדיה, מידע המוגן על פי חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981 ותקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), תשע"ז-2017. החברה קבעה נהלים לאבטחת המידע המצוי אצלה ונהלים לצורך הגברת ההגנה מפני מתקפות סייבר חיצוניות במטרה גם להגן מפני שיבוש פעילותה התקינה של החברה. בנוסף, נערכות על ידי גורמים חיצוניים מבדקי חדירה למערכות המידע ונוספו שכבות הגנה על המערכות הקיימות. החברה מקפידה להמשיך ולעדכן את מערכות ההגנה הקיימות ולהוסיף עליהן לצורך הגנה מפני גישה לא מורשית, שיבוש, הפרעה או השבתה, על מנת להבטיח את רציפות הפעילות העסקית ואת העמידה בהוראות החוק הרלוונטיות החלות עליה בהקשר לנושא זה. | בינונית                            |
| סיכון ציות                                                                                                                                   | לאור תחום פעילותה של החברה, ובשל היותה חברה ציבורית, מחויבת החברה לעמידה בדרישות רגולטוריות נרחבות, לרבות חוקים ותקנות בתחומי הנדל"ן, תכנון ובנייה, חברות, ניירות ערך ודיווח פיננסי, דיני עבודה, מיסוי ועוד. אי-עמידה בדרישות אלה עלולה לחשוף את החברה לתביעות משפטיות, לקנסות ולסנקציות מטעם הרשויות הרגולטוריות, לפגוע במוניטין החברה ולהוביל לעיכובים בביצוע פרויקטים ולהגדלת עלויותיהם. להפחתת סיכון זה, החברה מפעילה מנגנוני פיקוח ואכיפה פנימיים, בין היתר על ידי אימוץ תכניות אכיפה, ליווי על ידי יועצים משפטיים חיצוניים לתחומים השונים, הקפדה על מערכות דיווח נאותות, קיום תרבות ציות ארגונית, וביצוע הכשרות תקופתיות לעובדים ולמנהלים בנושא ציות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | קטנה                               |

## **ישראל קנדה מלונות בע"מ**

(לשעבר קבוצת די.אן.איי (ט.ר) בע"מ)

("החברה" או "קנדה מלונות")

### **דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2025**

|               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| <b>פרק א'</b> | <b>דוח תיאור עסקי החברה</b>     |
| <b>פרק ב'</b> | <b>דוח הדירקטוריון של החברה</b> |
| <b>פרק ג'</b> | <b>דוחות כספיים של החברה</b>    |
| <b>פרק ד'</b> | <b>דוח פרטים נוספים</b>         |
| <b>פרק ה'</b> | <b>הצהרות מנהלים</b>            |

## תוכן העניינים

### **חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה**

|    |                                                  |    |
|----|--------------------------------------------------|----|
| 1. | התאגדות החברה והתפתחות עסקיה.....4               | 4  |
| 2. | תחום הפעילות של החברה ואירועים מהותיים .....     | 8  |
| 3. | השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה ..... | 14 |
| 4. | חלוקת דיבידנדים .....                            | 15 |

### **חלק שני - מידע אחר**

|    |                                                          |    |
|----|----------------------------------------------------------|----|
| 5. | מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה .....               | 16 |
| 6. | פירוט מלוונות וקרקעות החברה .....                        | 20 |
| 7. | סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ..... | 24 |

### **חלק שלישי - תיאור עסקי החברה בתחום הפעילות**

|    |                            |    |
|----|----------------------------|----|
| 8. | תיאור תחום המלוונאות. .... | 28 |
|----|----------------------------|----|

### **חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה**

|    |                                                               |    |
|----|---------------------------------------------------------------|----|
| 9  | רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....                               | 38 |
| 10 | נכסים לא מוחשיים.....                                         | 38 |
| 11 | הון אנושי .....                                               | 39 |
| 12 | חומרי גלם וספקים.....                                         | 42 |
| 13 | הון חוזר.....                                                 | 42 |
| 14 | השקעות.....                                                   | 43 |
| 15 | מימון ואשראי.....                                             | 44 |
| 16 | מיסוי.....                                                    | 49 |
| 17 | סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם .....                           | 49 |
| 18 | מגבלות ופיקוח על פעילות החברה.....                            | 49 |
| 19 | הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה .....                       | 50 |
| 20 | הליכים משפטיים.....                                           | 50 |
| 21 | אירועים לאחר תאריך הדוח ואירועים שטרם הושלמו למועד הדוח ..... | 50 |
| 22 | יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה .....         | 54 |
| 23 | דיון בגורמי סיכון .....                                       | 55 |

## חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקי החברה

הגדרות:

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בדוח זה:

|                                                           |                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>"החברה"</b>                                            | - ישראל קנדה מלונות בע"מ (לשעבר קבוצת די.אן.איי (ט.ר.) בע"מ), חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה בתל אביב;                                                           |
| <b>"הבורסה"</b>                                           | - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;                                                                                                                                              |
| <b>"הדוחות הכספיים"</b>                                   | - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025;                                                                                                                          |
| <b>"הון החברה"</b>                                        | - הון המניות המונפק והנפרע של החברה;                                                                                                                                             |
| <b>"ישראל קנדה מלונות" או "קנדה מלונות" או "חברת הבת"</b> | - ישראל קנדה מלונות 2019 בע"מ ח.פ. 516018397 (לשעבר ישראל קנדה מלונות בע"מ) אשר מוזגה לתוך החברה בעסקת המיזוג והינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה;                       |
| <b>"הקבוצה"</b>                                           | - החברה וחברות בנות או כלולות.                                                                                                                                                   |
| <b>"חוק החברות"</b>                                       | - חוק החברות, תשנ"ט-1999;                                                                                                                                                        |
| <b>"חוק ניירות ערך"</b>                                   | - חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;                                                                                                                                                    |
| <b>"ישראל קנדה"</b>                                       | - ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרות בבורסה בתל אביב.                                                                                                  |
| <b>"עסקת המיזוג"</b>                                      | - עסקה שהושלמה ביום 10 בנובמבר 2025 לפיה מוזגה בהתאם לסעיף 103כ לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ישראל קנדה מלונות והפכה לחברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה כמפורט בסעיף 1.2 להלן. |

## 1. התאגדות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

### 1.1 שנת התאגדות וצורת ההתאגדות

קבוצת די.אן.איי. (ט.ר) בע"מ התאגדה בישראל ביום 24 באוקטובר 2004 כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות, תשנ"ט-1999. ביום 13 במאי 2007 הפכה החברה לחברה ציבורית, שמניותיה רשומות למסחר בבורסה. החברה הוקמה תחת השם לייזר דטקט סיסטמס בע"מ, ביום 27 ביוני 2010 שונה שמה לדי.אן.איי. ביומדיקל סולושנס בע"מ. ביום 26 באוקטובר 2022 שינתה את שמה לקבוצת די.אן.איי. (ט.ר) בע"מ. ביום 10 בנובמבר 2025 הושלמה עסקת המיזוג בין החברה לבין ישראל קנדה מלונאות בע"מ כמפורט בסעיף 1.2 להלן וביום 16 בדצמבר 2025 שונה שם החברה לשמה הנוכחי.

### 1.2 עסקת מיזוג בין החברה לבין ישראל קנדה מלונאות בע"מ

ביום 30 בספטמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת, עסקת מיזוג בין ישראל-קנדה מלונאות בע"מ, אשר הוחזקה על ידי ישראל קנדה בשיעור של כ-68.5% (בשרשור) ("ישראל קנדה מלונאות"); בעלי מניות ישראל קנדה מלונאות, עמם נמנית כאמור ישראל קנדה<sup>1</sup>, ה"ה ראובן אלקס (כ-12%), המכהן כדירקטור ומנכ"ל ישראל קנדה מלונאות ועופר פלדמן (כ-4.5%), וגופים מקבוצת "מנורה חברה לביטוח בע"מ" ("מנורה") (כ-15%)<sup>2</sup>; ובין החברה; בהתאם לסעיף 103 כ לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], לפיו, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, יעבירו כלל בעלי המניות בישראל קנדה מלונאות את מלוא החזקותיהם בישראל קנדה מלונאות, המהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של ישראל קנדה מלונאות<sup>3</sup>, במצבן As-Is, כשהן נקיות וחופשיות<sup>4</sup>, וזאת כנגד הקצאת 706,985,445 מניות רגילות חדשות שוות זכויות של די.אן.איי. ("עסקת המיזוג")<sup>5</sup>.

יחס ההחלפה בעסקת המיזוג נקבע בהתבסס על הערכות שווי של ישראל קנדה מלונאות והחברה ליום 30 ביוני 2025, לפיהן השווי של החברה הוא כ-140 מיליון ש"ח והשווי של ישראל קנדה מלונאות הוא כ-801 מיליון ש"ח, כך שלא חל שינוי שאינו זניח ביחסי ההחלפה ביחס לאמור בדוח ההפניה ("הערכות השווי").

עסקת המיזוג הייתה כפופה להתקיימות תנאים מתלים עד ליום 30 בנובמבר 2025, אשר התקיימו במלואם עד ליום 6 בנובמבר 2025, כמפורט להלן: קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון ישראל קנדה (אשר התקבלו ביום 30 בספטמבר 2025); קבלת אישור הדירקטוריון והאסיפה הכללית של ישראל קנדה מלונאות (אשר התקבלו ביום 30 בספטמבר 2025); קבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אשר התקבלו

<sup>1</sup> בין במישרין ובין בעקיפין, באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה.

<sup>2</sup> לפרטים אודות השקעת מנורה בישראל קנדה מלונאות ראה סעיף 4 למתאר עסקת המיזוג המובא בדוח זה בדרך של הפניה. לפרטים אודות התחייבות החד צדדית של ישראל קנדה למנורה בקשר עם מינוי דירקטור על ידי מנורה ראו תקנה 22 לפרק ד' – דוח פרטים נוספים.

<sup>3</sup> לאחר מימוש כל ניירות הערך ההמירים בישראל קנדה מלונאות, לרבות מימוש אופציות לא סחירות של גופים מקבוצת מנורה ערב המיזוג, בכפוף להשלמת עסקת המיזוג.

<sup>4</sup> למעט חסימה מכוח סעיף 15 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

<sup>5</sup> הצדדים התקשרו בהסכם המיזוג ביום 16 ביולי 2025, וביום 30 בספטמבר 2025 התקשרו בתוספת להסכם המיזוג, המאריכה את המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים וכן מתאימה את מספר המניות המוקצות (לאור שינוי זניח בשווי).

בימים 30 בספטמבר 2025 ו-5 בנובמבר 2025 לעסקת המיזוג וכן לעסקאות נוספות שעלו על סדר יומה של האסיפה האמורה ואושרו כמקשה אחת עם עסקת המיזוג<sup>6</sup>, ברוב הקבוע בסעיף 267א וסעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999; קבלת אישור רשות המסים אשר התקבל ביום 29 באוקטובר 2025; קבלת אישור צדדים שלישיים, לרבות אישור הממונה על התחרות או פטור מהצורך מאישורו, ככל שנדרש, ולרבות גופים מממנים שהעמידו מימון לישראל קנדה מלונאות; וקבלת אישור הבורסה אשר התקבל ביום 6 בנובמבר 2025 ("התנאים המתלים").

בנוסף, ביום 6 בנובמבר 2025, גופים מקבוצת מנורה הודיעו לישראל קנדה מלונאות על מימוש 91,138 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל-91,138 מניות רגילות של ישראל קנדה מלונאות, בנות 0.001 ש"ח ע.נ. כל אחת ("מניות המימוש"), כנגד מחיר מימוש בסך 304.13 ש"ח לכל כתב אופציה, ובתמורה כוללת בסך כ-28 מיליון ש"ח ("תמורת המימוש"). בהתאם לכך, ישראל קנדה מלונאות הקצתה למנורה את מניות המימוש, כנגד קבלת תמורת המימוש וזאת עובר להשלמת עסקת המיזוג.

**ביום 10 בנובמבר 2025 (לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים) ולאחר מימוש האופציה כאמור לעיל, הושלמה עסקת המיזוג וישראל קנדה מלונאות הפכה לחברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה כנגד הקצאת המניות לבעלי המניות הקיימים בישראל קנדה מלונאות, עליהם כאמור נמנית ישראל קנדה.**

**ביום 16 בדצמבר 2025 שונה שם החברה לישראל קנדה מלונאות בע"מ ושם ישראל קנדה מלונאות (החברה שמוזגה לחברה והפכה להיות חברה בת 100% של החברה) שונה לישראל קנדה מלונאות (2019) בע"מ.**

לפרטים נוספים אודות עסקת המיזוג ראו דיווחים מיידיים מימים 30 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-073475) (לעיל ולהלן: "מתאר עסקת המיזוג"), 30 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-081775), 5 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-084203), 6 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-084455) ו-10 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-085360, 2025-01-085503) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה<sup>7</sup>.

### 1.3 פעילות החברה עובר לעסקת המיזוג

יוער, כי בהתאם לאישור רשות המיסים שהתקבל, על החברה בתוך 12 חודשים ("תקופת המכירה") ממועד השלמת המיזוג לפעול למכירת החזקותיה במניות אנטרה בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בנאסד"ק, עד לשיעור שיפחת מ-4.99% (נכון למועד דוח זה מחזיקה החברה כ-8%) וכן לפעול למכירת מלוא החזקותיה במניות ביממד בע"מ (המוחזקות על ידי החברה בשיעור של כ-43% (כ-40% בדילול מלא)), תוך 12 חודשים ממועד השלמת המיזוג (להלן ובהתאמה: "אנטרה", "ביממד" ולהלן ביחד: "הנכסים הנמכרים"). יצוין כי כל ההפסדים מתאינים וניתנים לקיזוז רק כנגד הנכסים

<sup>6</sup> לרבות אישור מדיניות תגמול חדשה, אישור תנאי כהונה של מר ברק רוזן כיו"ר דירקטוריון, אישור תנאי כהונה של מר ראובן אלקס כמנכ"ל, שינוי שם החברה הממוזגת, ואישור פוליסת Run-Off.

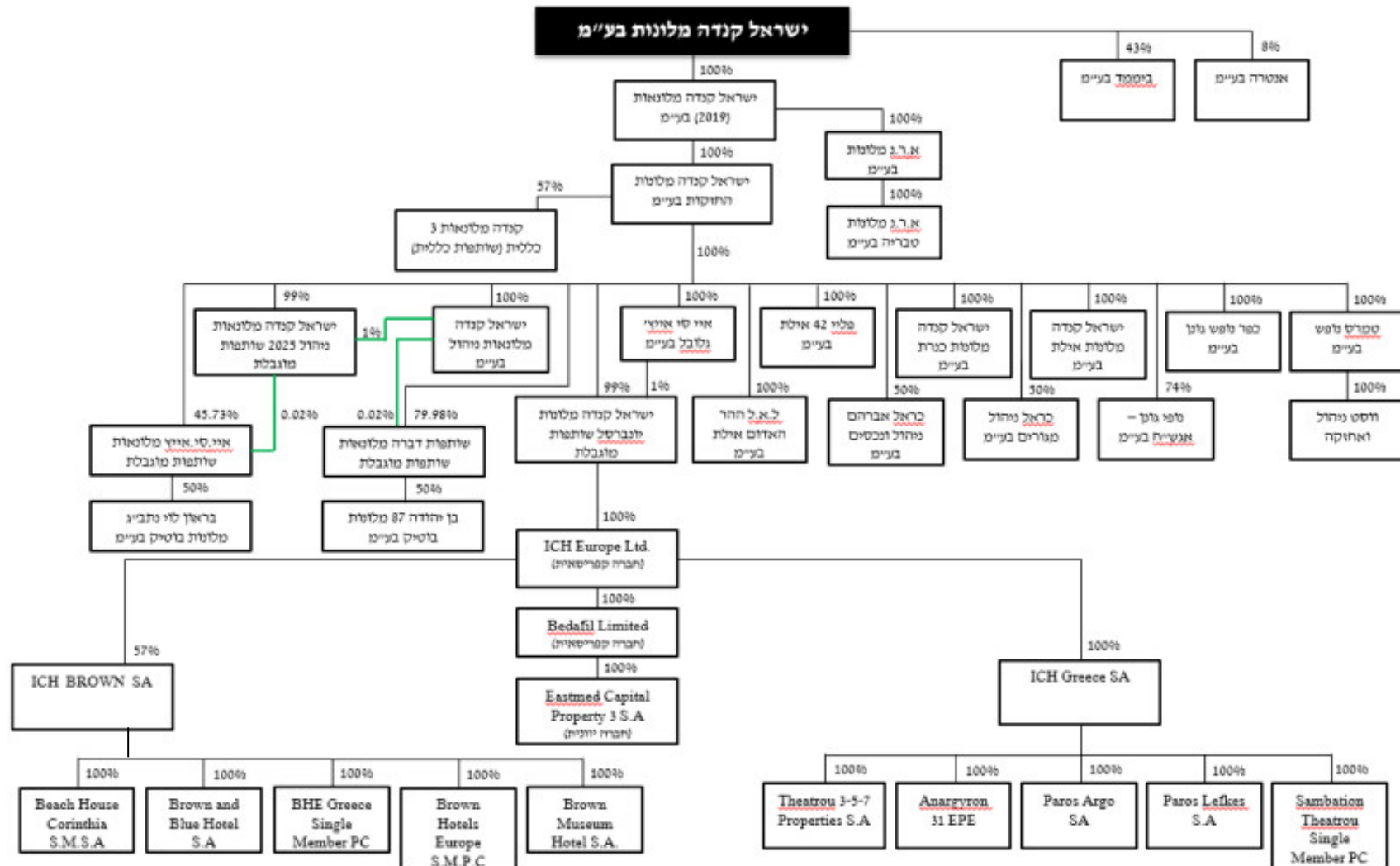
<sup>7</sup> לפרטים אודות כינוס האסיפה שעל סדר יומה עסקת המיזוג בחודש יולי 2025 וביטולה ביום 26 באוגוסט 2025 ראה דיווחים מיידיים מימים 17 ביולי 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-053070) ו-26 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-063989, 2025-01-053988) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

הנמכרים בתקופה של עד 12 חודשים ממועד שינוי המבנה שיחול לצורכי מס עם קבלת אישור האסיפות הכלליות של קנדה מלונות (אשר כאמור התקבל) ושל החברה (אשר התקבל ביום 5 בנובמבר 2025) ("מועד המיזוג"). יתרת ההפסדים מכל סוג שהוא שנצברו עד מועד המיזוג ימחקו בתום תקופת המכירה כאמור ולא יהיו עוד ניתנים להעברה ו/או לקיזוז ו/או לניכוי ו/או להיוון בדרך כלשהיא, במישרין ו/או בעקיפין. בנוסף, הפסדים שייווצרו לאחר המיזוג, המיוחסים להחזקת החברה באנטרה ובבימד לא יותרו בידי החברה במיזוג אלא רק כנגד מכירת אנטרה ובימד ממפורט לעיל. לפרטים אודות השקעות החברה באנטרה ובבימד ראה סעיף 9.14.1 להלן. כמו כן, לפרטים אודות התקשרות בהסכם שיתוף פעולה בקשר עם בניין משרדים (נכס נדל"ן מניב) באנגליה ראה סעיף 9.14.2 להלן.



#### 1.4. תרשים מבנה החזקות של החברה

להלן מבנה החזקות קנדה מלונות כפי שהוא נכון למועד פרסום הדוח:



## 2. תחום הפעילות של החברה ואירועים מהותיים

2.1. נכון למועד דוח זה, החברה פועלת בייזום, רכישה, ניהול והפעלה של בתי מלון בישראל ובחו"ל (בעיקר יוון). כן יצוין, כי נכון למועד דוח זה, פעילות החברה בחו"ל אינה מהותית לה.

### 2.2. עסקת מלוונות בראון

ביום 3 באפריל 2025 הושלמה עסקת מלוונות בראון ("מועד השלמת עסקת בראון") לפיה חברת הבת רכשה, באמצעות חברה מוחזקת (100%) קנדה מלוונות החזקות בע"מ (להלן: "קנדה מלוונות החזקות"), חלק מהפעילות העסקית של רשת 'בראון' המופעלים תחת המותג 'בראון' ('Brown') מאת בראון הוטלס בע"מ (להלן: "קבוצת בראון") במסגרת הסדר חוב בבית המשפט המחוזי בת"א, כדלקמן: (א) הקניין הרוחני של מלוונות בראון בישראל והכולל, בין היתר, את מותגי הרשת ("בראון", "לייטהאוס" ועוד) מערכת הזמנות, אתר אינטרנט, נכסים דיגיטליים ומועדון הלקוחות, שנרכש ישירות ע"י קנדה מלוונות החזקות בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של קנדה מלוונות ("קנדה מלוונות החזקות") ויישאר בבעלותה המלאה והבלעדית ("הקניין הרוחני"); (ב) רכישת פעילות מלוונות בישראל אשר פועלת תחת המותג "בראון", שנרכשה בהסדר החוב (הסכמי שכירות וניהול של 7 בתי מלון בישראל<sup>8</sup> וכן 50% ממניותיה של חברה המחזיקה בזכות להקמת מלון בנתב"ג (להלן: "עסקת נתב"ג"<sup>9</sup>)) ע"י שותפות מוגבלת אשר הוחזקה נכון למועד השלמת העסקה בשיעור של 90% על ידי קנדה מלוונות החזקות ו-10% על ידי הכשרה חברה לביטוח בע"מ ("הכשרה")<sup>10</sup> (להלן: "השותפות המלוונות"); כמו כן, כחלק מהעסקה וכתנאי לה, התקשרה חברת הבת עם צדדי ג' בהסכמי שכירות וניהול של 3 בתי מלון בישראל (בראון מחנה יהודה, בראון ברוט וחלק ממלון בראון לייטהאוס תל אביב), אשר פעלו תחת המותג "בראון" ולא היו חלק מהסדר החוב (להלן: "III המלוונות"); וכן לרכישת פעילות בראון ביוון שנרכשה על ידי תאגיד זר שהינו בבעלות ובשליטה מלאות של

<sup>8</sup> במסגרת עסקת בראון התקשרו גם בהסכם שכירות ביחס למלון לייטהאוס בתל-אביב, אולם כאמור בסעיף 7.1.1 להלן, במלחמת 'עם כלביא' מלון לייטהאוס נפגע בצורה משמעותית ומרבית החדרים נהרסו כליל.

בחודש מאי 2025 הודיעה החברה לבעלים של 144 חדרים כי בכוונתה לא לממש את האופציה להארכת הסכם השכירות וההסכם יפקע בתום שנת 2025. במלחמת 'עם כלביא' המלון נפגע מטיל איראני ויצא מכלל שימוש בכללותו. נכון למועד מתאר זה החברה מנהלת מו"מ עם הבעלים של 144 החדרים במלון על עתיד המלון והסכם השכירות.

<sup>9</sup> החברה מחזיקה בזיכיון מאת רש"ת להקמה, בנייה ותפעול של קומפלקס הכולל מלון בהיקף של כ-250 חדרים, הכולל חניות, חדר כושר, ספא שטחי מסחר ומשרדים, מרכז אירועים וכנסים בגג המבנה, ROOFTOP וכן שירותי צ'ק אין מהיר ושירותי טרקלין. החברה צופה כי תחילת הבנייה תהיה בשנת 2027 והפעלת המלון צפויה להתחיל בשנת 2030. תוקף הזיכיון הינו ל-25 שנה מתחילת ההפעלה. יודגש כי האמור בקשר עם תחילת הבנייה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות

<sup>10</sup> ערך אשר מבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד דוח זה לפיכך עלול לחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי. איי.סי. אייץ מלוונות, שותפות מוגבלת. נכון למועד המתאר, עקב התקיימות תנאי בהסכם השותפות, השותפות המלוונות מוחזקת בשיעור של 80% על ידי קנדה מלוונות החזקות וישראל קנדה ו-20% על ידי הכשרה (לפני העסקה עם ישראל קנדה כאמור בסעיף 2.3 להלן).

קנדה מלוונת מאת צד ג'<sup>11</sup> (להלן: "פעילות יוון" ולהלן ביחד: "פעילות מלוונת בראון", "הממכר" ו-"העסקה", בהתאמה) הכל, בתמורה לסך של כ-131 מיליון ש"ח<sup>12</sup> אשר שולם במזומן במועד ההשלמה ומומן בעיקרו באמצעות הון עצמי (כ-57 מיליון ש"ח<sup>13</sup>) ובאמצעות מימון חיצוני (כ-74 מיליון ש"ח) (להלן: "ההלוואה"), שנטלה השותפות המלוונת (כהגדרתה לעיל) מבנק ישראלי (אשר עיקריה מפורטים בסעיף 15.1.6 להלן).

למען הנוחות, להלן פירוט טבלאי של עסקת מלוונת בראון:

| תיאור                           | שיעור החזקת ישראל קנדה מלוונת (בשרשור) בעסקת מלוונת בראון ביום 2.4.2025 | שיעור החזקת ישראל קנדה (בעלת השליטה) (בשרשור) בפעילות מלוונת בראון לאחר עסקת המכירה בסעיף 2.3 להלן | שיעור החזקת ישראל קנדה מלוונת בפעילות מלוונת בראון לאחר עסקת המכירה בסעיף 2.3 להלן |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>השותפות המלוונת</b>          | 90%                                                                     | כ-34.3%                                                                                            | כ-45.7% וזאת לאור העובדה שהכשרה מחזיקה בכ-20% מהשותפות המלוונת.                    |
| <b>עסקת III המלוונת</b>         | 100%                                                                    | 43%                                                                                                | 57%                                                                                |
| <b>פעילות יוון</b>              | 100%                                                                    | 43%                                                                                                | 57%                                                                                |
| <b>ישראל קנדה מלוונת החזקות</b> | 100%                                                                    | ---                                                                                                | 100%                                                                               |

## 2.3. עסקת מכירת חלק מפעילות בראון לישראל קנדה

ביום 29 ביוני 2025 התקשרו ישראל קנדה וקנדה מלוונת (כל אחת לרבות באמצעות תאגידים בבעלות ובשליטה מלאות של כל אחת מהם) בהסכם אשר נכנס לתוקף

<sup>11</sup> יוער, כי במסגרת עסקת פעילות יוון נרכשו חברות הואיל והמלוונת ביוון הינם מלוונת פעילים, והחברות הנרכשות הן המחזיקות ברישיונות לניהול ותפעול בתי המלון ביוון וכן הן מעסיקות את העובדים הנדרשים להפעלת המלוונת, לרבות פעילות המטה הנדרשת לאופרציה הניהולית ביחס למלוונת המופעלים ביוון החליטה קנדה מלוונת לרכוש ללא תמורה את החברות הנרכשות חלף הקמת אופרציה ניהולית חדשה אשר מטבע הדברים עלולה לקחת זמן רב.

<sup>12</sup> במסגרת ואגב הסדר החוב רכשה החברה, באמצעות השותפות המלוונת את חלקו של שותף אשר החזיק ב-50% מזכויות ההפעלה של מלון JLM בתמורה ל-10 מיליון ש"ח אשר ישולמו בשני תשלומים שווים בהפרש של 24 חודשים. במועד השלמת עסקת בראון שולם למוכר במסגרת הסדר החוב התשלום הראשון בגובה 50% מהתמורה, ולחברה קיימת התחייבות להשלמת התשלום השני למוכר עד לתום 24 חודשים ממועד השלמת עסקת בראון.

<sup>13</sup> מתוך סכום זה, סכום של 20 מיליון ש"ח הועמד על ידי ישראל קנדה לקנדה מלוונת כהלוואת בעלים כאמור בסעיף 2.3 להלן.

רטרואקטיבית מיום 2 באפריל 2025 שהינו המועד הסמוך למועד השלמת עסקת בראון ("המועד הקובע") כאילו ישראל קנדה השתתפה ברכישת פעילות בראון במועד הקובע, לפיו; (א) ישראל קנדה תרכוש מישויות המוחזקות על ידי קנדה מלוונות (להלן: "מוכרי הממכר"); (1) תרכוש כ-43% מחלקה של קנדה מלוונות בפעילות יוון; (2) תרכוש כ-38% משותפות המלוונות (הן בשותף הכללי והן בשותפות המוגבלת); וכן (3) תתקשר בהסכם גב אל גב עם קנדה מלוונות החזקות ושותפות כללית שהוקמה על ידם והמוחזקות על ידם בשיעור של כ-43% ישראל קנדה ו-57% קנדה מלוונות החזקות ("שותפות כללית") לפיו כל הזכויות והחובות הכלכליות של III המלוונות, מכל מין וסוג שהוא, יוקנו לשותפות הכללית ביחס ל-III המלוונות, גב אל גב (Back To Back) ביחס להסכמים של III המלוונות, ללא זכות חזרה, וזאת מבלי לפגוע בעובדה שהשוכרת והמנהלת של III המלוונות תיוותר קנדה מלוונות החזקות ויוענקו לישראל קנדה זכויות וטו בקשר עם החלטות מסוימות בשותפות הכללית (להלן יחד: "הממכר" או "פעילות מלוונות בראון הנרכשת") וזאת בתמורה להמרת הלוואות בעלים שניתנו לקנדה מלוונות החזקות בסך של 20 מיליון ש"ח ("עלות הממכר"); (ב) ההחלטות בקשר עם פעילות מלוונות בראון הנרכשת תתקבלנה פה אחד על ידי ישראל קנדה וקנדה מלוונות החזקות או לחילופין החלטות מיוחדות (כמפורט להלן) תתקבלנה על ידי ישראל קנדה וקנדה מלוונות פה אחד; (ג) ישראל קנדה העניקה לקנדה מלוונות אופציית CALL לרכישת כלל החזקות של ישראל קנדה בפעילות מלוונות בראון הנרכשת אשר תהיה ניתנת למימוש החל מיום 1 באוקטובר, 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2026 (להלן: "אופציית ה-CALL" או "האופציה", "הסכם המכר" ו-"עסקת המכר", בהתאמה).

יוער כי עסקת המכר בוצעה בין ישראל קנדה לבין כל אחד מהישויות המשפטיות המרכיבות את עסקת מלוונות בראון והמחזיקות בפעילות בראון ובאופן שכל אחד מרכיבי הממכר הינו בשליטה משותפת של ישראל קנדה וקנדה מלוונות ומוצג במסגרת הדוחות הכספיים של קנדה מלוונות כהשקעה (אקוויטי). למען הנוחות נתייחס לכל אחד מרכיבי הממכר והחברות הכלולות בחברה כלולה אחת ("החברה הכלולה"). יוער, כי דוחותיה הכספיים של השותפות המלוונות מצורפים לדוח תקופתי זה.

להלן יתוארו עיקרי עסקת המכר:

1. רכישת הממכר - רכישת הממכר הושלמה ביום 30 ביוני 2025 ("מועד ההשלמה") ועם השלמתו ישראל קנדה זכאית למלוא הזכויות והחובות בקשר עם הממכר בתוקף למפרע (As Of) מהמועד הקובע, קרי 2 באפריל 2025.
2. תנאים מתלים - עסקת המכר היתה כפופה לתנאים מתלים שהתקיימו במלואם, שעיקרם, קבלת הסכמות צדדים שלישיים, לרבות בנק מקומי שהעמיד מימון לטובת מימון עסקת בראון (כאמור בסעיף 15.1.6 להלן); הסכמת מנורה כבעלת מניות בקנדה מלוונות; הסכמת הכשרה שמחזיק בשותפות המלוונות; התקשרות בהסכם הסבת מלון דבורה מהשותפות המלוונות לשותפות נפרדת שתוחזק על ידי קנדה מלוונות החזקות והכשרה במישרין (להבדיל מהשלמת ההסכם).
3. אופציית Call - אופציית ה-CALL נכנסה לתוקף במועד ההשלמה וניתנת למימוש על ידי מוכרי הממכר, בהודעה מראש ובכתב שתינתן על ידי קנדה מלוונות או די.אן.איי,

לפי העניין, 10 ימים לישראל קנדה ולמוכרי הממכר ("הודעת המימוש") כנגד תשלום מחיר המימוש (כהגדרתו להלן) כמפורט להלן:

א. אם וככל עסקת המיזוג לא הושלמה עד למועד מתן הודעת המימוש, השלמת העסקה נשוא אופציה ה-CALL או החלטה על אי-מימוש אופציה ה-CALL תובא לדיון ותהיה כפופה לאישור, שיתקבל קודם לתום תקופת המימוש, של דירקטוריון קנדה מלונות (כאשר דירקטורים מטעם ישראל קנדה יהיו מנועים מנוכחות וקבלת החלטות בדיון) ולאחריו באישור אסיפת בעלי מניות קנדה מלונות בידי בעלי מניות המיעוט של קנדה מלונות.

ב. ככל שעסקת המיזוג הושלמה עד למועד מתן הודעת המימוש וקנדה מלונות הפכה לחברה בת של די.אן.איי, השלמת העסקה נשוא אופציה ה-CALL תהיה כפופה לאישור משולש של החברה, ובלבד שהחברה תהיה חברה ציבורית בשליטת ישראל קנדה במועד הרלוונטי. אם וככל שמימוש האופציה יעלה לדיון ואישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, ישראל קנדה מתחייבת להצביע באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בעד מימוש אופציה ה-CALL. לצד האמור, אי מימוש האופציה יהיה כפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה בצירוף חוות דעת מומחה אשר מפרטת את הנימוקים שבעטיין ועדת הביקורת של החברה החליטה שלא לממש את האופציה – החלטה כאמור לצד חוות הדעת תדווח לציבור.

**כאמור במסגרת עסקת המיזוג התחייבה החברה כי כפוף להשלמת עסקת המיזוג והפיכת קנדה מלונות לחברה בת של החברה, אם וככל שועדת הביקורת ודירקטוריון החברה יחליטו שלא לממש את האופציה, כי אז החברה מתחייבת לפרסם דוח מיידי בצירוף חוות דעת מומחה אשר מפרטת את הנימוקים שבעטיין ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה החליטו שלא לממש את אופציה ה-CALL.**

מחיר מימוש האופציה יעמוד על עלות הממכר (20 מיליון ש"ח) בתוספת ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים + 2% מחושבת לפי 365 ימים שנצברת החל ממועד העמדת הלוואת הבעלים (יובהר כי הריבית מגלמת בחובה גם דמי ערבות בגין ערבות ישראל קנדה כאמור בסעיף 15.1.6 להלן (25 מיליון ש"ח שניתנו לטובת הבנק שהעמיד מימון לעסקת בראון) **בתוספת** השקעות של ישראל קנדה בממכר שהועמדו ו/או יועמדו פרו רטה על ידי הצדדים לחברה הכלולה, לרבות חלקה היחסי של ישראל קנדה בסך של 5 מיליון ש"ח בתוספת ריבית בתשלום נדחה לצד שלישי ממנו רכשה קנדה מלונות במסגרת הסדר החוב את חלקו (50%) במלון בראון ממילא JLM, ככל שהתשלום הנדחה ישולם עד לתום תקופת מימוש אופציה ה-CALL **ובתוספת** חלקה פרו רטה של ישראל קנדה בהזרמות בגין כיסוי גרעון חוזר ("מחיר המימוש"). בנוסף לאמור לעיל, מחיר המימוש יהיה כפוף להתאמות מקובלות כגון: חלוקה, מניות הטבה, שינוי במבנה ההון של החברה ("מחיר המימוש המתואם").

תקופת מימוש אופציה ה-CALL נקבעה באופן בו יחלפו למעלה מחמישה רבעוני הקלה מלאים, קרי מיום 1 באוקטובר 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2026. על אף האמור לעיל, אם בתקופת האופציה יוחלט על ידי הצדדים להסכם (קרי, ישראל קנדה וקנדה מלונות), בהחלטה משותפת, למכור את החזקותיהם בחברה הכלולה המשותפת לצד

ג' או את הפעילות של החברה הכלולה המשותפת (כולה או חלקה) לצד ג' ("המכירה"), תקופת המימוש תוקדם והאופציה תהיה ניתנת למימוש החל בסמוך לפני מועד המכירה ועד לתום 60 ימים ממועד המכירה ("תקופת המימוש המוקדמת") ובלבד שאם וככל שהאופציה תמומש בתקופת המימוש המוקדמת בנסיבות כאמור, החברה הכלולה המשותפת תימכר במלואה (במקרה הראשון) או לחילופין החברה הכלולה תיוותר כחברה כלולה גם לאחר מכירת פעילותה כאמור (במקרה השני). הוראות סעיף זה לעיל ולהלן יחולו בשינויים המחויבים. יוער, כי אם וככל שתמומש האופציה, לרבות בתקופת המימוש המוקדמת בנסיבות כאמור לעיל, התמורה לה תהיה זכאית ישראל קנדה הינה מחיר המימוש המותאם בלבד והיא לא תהיה זכאית לתמורות נוספות.

ככל שתתקבל החלטה בדבר מימוש אופציית ה-CALL ע"י החברה, היא תודיע על כך בכתב לישראל קנדה ולמוכרי הממכר באמצעות הודעה בכתב שתימסר לישראל קנדה ולמוכרי הממכר תוך 10 ימים ממועד קבלת האישורים ("הודעת האישור"). עם קבלת הודעת האישור הצדדים יפעלו בשקידה על מנת להשלים את מכירת הממכר החוזר (כהגדרתו להלן) ולא יאוחר מ-45 ימים ממועד קבלת הודעת האישור.

במועד השלמת העסקה נשוא אופציית ה-CALL (להלן: "מועד השלמת אופציית ה-CALL"), ישראל קנדה תמכור למוכרי הממכר בחזרה את הממכר (להלן: "הממכר החוזר") על פי הסכמי הממכר בשינויים המחויבים (מוכרי הממכר יהפכו לרוכשי הממכר ורוכשת הממכר, ישראל קנדה, תהפוך למוכרת הממכר). עלות הממכר החוזר תהיה זהה למחיר המימוש המותאם ותשולם כנגד פטור מס במקור וניכוי מס במקור בהתאם לדין על רכיב הריבית במחיר המימוש המותאם.

ככל שאופציית ה-CALL לא תמומש עד תום תקופת המימוש, אופציית ה-CALL תפקע (להלן: "מועד פקיעת אופציית ה-CALL"). במועד פקיעת אופציית ה-CALL תכנסנה לתוקף הוראות מקובלות בין בעלי מניות בדבר זכות סרוב, זכות השתתפות, זכות גרירה, וכיוב' והשליטה המשותפת תיוותר בתוקף.

4. העדר דיספוזיציה – כל עוד אופציית ה-CALL בתוקף: הצדדים מתחייבים לא לעשות שום דיספוזיציה בזכויותיהם בחברה הכלולה המשותפת (ישראל קנדה כרוכשת הממכר ומוכרי הממכר ביחס למשלים הממכר), למעט כמפורט בהסכם המכר; ישראל קנדה מתחייבת להסיר באופן מיידי ועל חשבונה המלא כל עיקול, עיכון או מגבלה אחר שיוטלו על הממכר כך שהוא יוותר חופשי ונקי.

5. החברה הכלולה המשותפת כ"קופסא סגורה" ואיסור חלוקה - כל פעילות מלונאית חדשה, תעשה במסגרת קנדה מלונות ולא במסגרת החברה הכלולה המשותפת (שתכלול כרשימה סגורה אך ורק את הממכר); הצדדים התחייבו כי עד לתום תקופת מימוש האופציה, החברה הכלולה לא תבצע חלוקה לבעלי מניותיה וביחס לשותפות המלונאית, ככל שיוחלט על פי הסכם השותפים בשותפות המלונאית על חלוקה, הצדדים להסכם זה מתחייבים שחלוקה שתוכרז על ידי השותפות המלונאית, ככל שתוכרז, תופקד בידי נאמן עד לתום תקופת מימוש האופציה ומחיר המימוש יותאם.

6. ניהול עסקי החברה הכלולה - קנדה מלונות החזקות (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה), תנהל את עסקי החברה הכלולה המשותפת

תמורת שיעור ממחזור ההכנסות והרווח התפעולי של החברה הכלולה המשותפת (להלן: "דמי הניהול") אשר יהוו גם דמי שימוש תמורת שימוש במוטג בישראל וביוון. ביחס לשותף הכללי בשותפות המלוואית, אזי שישראל קנדה לא תהיה זכאית לתמורות בגין דמי הניהול שיתקבלו בשותף הכללי והם יהיו שייכים לקנדה מלוונת החזקות (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה) כגוף שנותן את שירותי הניהול בפועל.

7. מינוי דירקטורים לחברה הכלולה וקבלת החלטות בחברה הכלולה המשותפת –

א. **מינוי דירקטורים בשותף הכללי של השותפות המלוואית וקבלת החלטות בשותף הכללי** - ה"ה ברק רוזן, מטעם ישראל קנדה וראובן אלקס, מטעם קנדה מלוונת, ימונו כדירקטורים מטעם הצדדים בשותף הכללי של השותפות המלוואית בתוקף החל ממועד ההשלמה וההחלטות בדירקטוריון או באסיפה הכללית של השותף הכללי, לפי העניין, תתקבלנה בהחלטה פה אחד לרבות ההחלטות בנושאים הבאים: (א) מינוי ופיטורי מנכ"ל; (ב) תקציב שנתי לרבות שינויים לתקציב במהלך השנה, ככל שיידרש; (ג) השקעות נוספות; (ד) מימון לרבות מימון מחדש; (ה) חלוקות; ו- (ו) מכירת מלוונת (ההחלטות בס"ק (א) עד (ו) תיקראנה להלן ביחד: "ההחלטות המיוחדות"). למען הסר ספק, הוראות אלו יחולו רק במערכת היחסים שבין הצדדים להסכם זה ולא יחייבו, לא יזכו ולא יחולו על צדדים שלישיים שמחזיקים בשותפות המלוואית.

ב. **קבלת החלטות בחברת פעילות יוון** – במסמכי ההתאגדות של חברת פעילות יוון יקבע כי כל ההחלטות לרבות ההחלטות המיוחדות תתקבלנה פה אחד באסיפה הכללית של בעלי המניות של חברת פעילות יוון.

ג. **מינוי דירקטורים לשותפות הכללית וקבלת החלטות בה** – ה"ה ברק רוזן, מטעם ישראל קנדה וראובן אלקס, מטעם קנדה מלוונת, ימונו כדירקטורים מטעם הצדדים בשותפות הכללית בתוקף החל ממועד ההשלמה. כוח ההצבעה של הדירקטורים בדירקטוריון השותפות הכללית יהיה בהתאם לשיעור האחזקות בשותפות הכללית של בעל המניות שמינה אותם. החלטות בדירקטוריון או באסיפה הכללית של השותפות הכללית, לפי העניין, תתקבלנה ברוב קולות למעט החלטות מיוחדות, כהגדרתן בס"ק א' לעיל, אשר תתקבלנה בהחלטה פה אחד.

ד. ככל שאופציית ה-CALL מומשה, סעיפים א' עד ג' לעיל יבוטלו ויפקעו. ככל שאופציית ה-CALL לא מומשה עד לתום תקופת מימוש אופציית ה-CALL, סעיפים אלו יוותרו בתוקף.

8. העמדת ערבויות - אם וככל שלטובת נטילת מימון של מי מהישויות המרכיבות את החברה הכלולה הצדדים להסכם ידרשו להעמיד ערבויות להבטחת פירעון מימון כאמור ("הערבויות הפיננסיות"), הצדדים יעשו את מירב המאמצים כי הערבויות הפיננסיות כאמור תועמדנה על ידי הצדדים להסכם זה, לחוד ולא ביחד ולחוד. ככל שערבויות פיננסיות כאמור תועמדנה על ידי הצדדים להסכם זה ביחד ולחוד, כי אז יחול הסדר שיפוי לפיו ככל שערבות כאמור מומשה כנגד צד אחד להסכם זה ("הצד המחויב"), הצד האחר ישפה את הצד המחויב, פרו רטה להחזקתו בחברה הכלולה בגין

כל החיובים שהצד המחויב נשא בהם בקשר עם מימוש הערבות הפיננסית ("הסדר השיפוי"). ערבויות אחרות (שאינן ערבויות פיננסיות) תועמדה על ידי קנדה מלוונות או חברה מקבוצת קנדה מלוונות בלבד ויחול הסדר השיפוי.

#### 2.4. מבצע 'עם כלביא' ומבצע "שאגת הארי"

לפרטים אודות מלחמת 'חרבות ברזל', מבצע 'עם כלביא' ומבצע 'שאגת הארי' והשפעותיהם על החברה ראו סעיף 7.1.1 להלן.

### 3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

להלן פרטים אודות השקעות בחברה ועסקאות במניותיה מאז 1 בינואר 2024 ועד למועד פרסום דוח זה.

#### 3.1. השקעות בהון החברה

החל מיום 1 בינואר 2024 ועד למועד פרסום דוח זה, החברה לא ביצעה השקעות מהותיות בהון החברה למעט עסקת המיזוג כמפורט בסעיף 1.2 לעיל ולמעט כמפורט להלן:

| תאריך אישור ההקצאה | המשקיעים              | כמות מניות מוקצות | תמורה למניה (בש"ח) | תמורה כוללת (במיליוני ש"ח) | תאריך ההקצאה | הפניה לדוחות המיידיים המובאים בדוח זה בדרך של הפניה                     |
|--------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 26.1.2025          | גוף מוסדי מקבוצת הראל | 68,159,688        | 1.027              | 70                         | 2.2.2026     | 28 בינואר 2026 (מס' אסמכתא 01-2026-010293) המובא בדוח זה בדרך של הפניה. |

#### 3.2. עסקאות בניירות הערך של החברה

החל מיום 1 בינואר 2024 ונכון למועד הדוח בעלי העניין בחברה לא ביצעו פעולות בניירות ערך של החברה בעסקאות מחוץ לבורסה למעט כמפורט להלן:

| בעל העניין                      | סוג נייר הערך | מועד הרכישה / מכירה | כמות ניירות ערך שנרכשה או מומשה למניות החברה (שנמכרה) או מנייה | מחיר לנייר ערך (בש"ח) | תמורה כוללת (באלפי ש"ח) |
|---------------------------------|---------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| ברק רוזן                        | מניות         | 18.6.2024           | 1,200,000                                                      | 0.69                  | 828                     |
| ברק רוזן                        | מניות         | 3.7.2024            | 900,000                                                        | 0.69                  | 621                     |
| ברק רוזן                        | מניות         | 17.4.2025           | (9,237,266)                                                    | 1.137                 | 10,502-כ                |
| אסף טוכמאיר                     | מניות         | 17.4.2025           | (9,237,266)                                                    | 1.137                 | 10,502-כ                |
| אייל שמואל חומסקי <sup>14</sup> | מניות         | 17.4.2025           | 18,474,532                                                     | 1.137                 | 21,005-כ                |

<sup>14</sup> ביום 8 באפריל 2025 התקשרו ה"ה ברק רוזן ואסף טוכמאיר עם חברות בשליטת מר איל שמואל חומסקי ("הרוכשות") בהסכם למכירת מניות אשר הושלם ביום 17 באפריל 2025. במסגרת ההסכם העניקו הרוכשות ייפוי כוח לה"ה ברק רוזן ו/או אסף טוכמאיר להשתתף ולהצביע בשם כל אחת מהרוכשות בכל אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה (להלן: "ייפוי הכוח"). יפוי הכוח היה בתוקף כל עוד חומסקי מחזיקים במניות החברה, כפי שתהיינה מעת לעת. על אף האמור, אם וככל שעסקת מיזוג החברה עם חברת קנדה מלוונות בע"מ תושלם יפקע ייפוי הכוח. עם השלמת עסקת המיזוג כאמור בדוח זה לעיל פקע יפוי הכוח. לפרטים נוספים אודות מכירת מניות על ידי ברק רוזן ואסף טוכמאיר לחברות בשליטת מר אייל שמואל חומסקי ראה דיווחים מידיים מימים 9 באפריל 2025 (מס' אסמכתא 01-2025-026328) ו-21 באפריל 2025 (מס' אסמכתא 01-2025-029110 ו-01-2025-028115) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.



#### 4. חלוקת דיבידנדים

- 4.1. החל מיום 1 בינואר 2024 ועד לסמוך למועד דוח זה החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה.
- 4.2. נכון למועד זה, אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד.
- 4.3. נכון למועד זה, החברה לא נטלה על עצמה מגבלות כלשהן ביחס לחלוקת דיבידנד למעט כמפורט להלן:
- 4.3.1. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה בהתאם לשטר נאמנות מיום 21 בינואר 2026 ("שטר הנאמנות") כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק דיבידנד אלא אם מתקיימים כל התנאים שלהלן: (א) סכום החלוקה לא יעלה על 45% מהעודפים של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים הסקורים האחרונים, לפי העניין; (ב) ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו (רבעוני או שנתי לפי העניין), בטרם החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח; (ג) יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות) לא יעלה על שיעור של 74%; (ד) היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם (כהגדרת המונחים בסעיף 5.4.1.4 לשטר הנאמנות) אינו עולה על 10; (ה) החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לשטר הנאמנות; (ו) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי והכל מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות; (ז) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב; (ח) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 4.4. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת העודפים לחלוקה (הפסדים) בחברה כמשמעותם בחוק החברות, הסתכמה לסך של כ-111 מיליון ש"ח.

## חלק שני - מידע אחר

### 5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

5.1. להלן טבלה המפרטת נתונים כספיים של החברה לשנים 2023 עד 2025 :

| 2023             | 2024               | 2025               | באלפי ש"ח                                                           |
|------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 308,991          | 290,173            | 299,966            | הכנסות משירותים                                                     |
| 189,667          | 156,558            | 201,464            | עלויות משתנות מיוחסות לתחום הפעילות                                 |
| 89,601           | 93,692             | 106,766            | עלויות קבועות מיוחסות לתחום הפעילות                                 |
| ---              | ---                | (12,724)           | חלק החברה בהפסדי השקעות בישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| 29,723           | 39,923             | (20,471)           | רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים                            |
| ---              | ---                | (517)              | רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה         |
| 17,194           | 3,282              | 19,539             | רווח מפעולות אחרות                                                  |
| 94,951           | 93,084             | 38,009             | <sup>15</sup> EBITDA                                                |
| <b>1,045,320</b> | <b>1,358,773</b>   | <b>1,902,737</b>   | סך נכסים                                                            |
| <b>(857,893)</b> | <b>(1,048,958)</b> | <b>(1,502,752)</b> | סך התחייבויות                                                       |

לפני הוצאות שכירות.

15

5.2. גילוי כספי מצרפי בנוגע למלוונות הקבוצה (לא כולל מלוונות בראון ולא כולל הסכמי ניהול)

5.2.1. בישראל:

| הכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR) <sup>(1)(2)</sup><br>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      | הכנסות מחדרים<br>(באלפי ש"ח)<br>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |         |         | שיעורי תפוסה (בממוצע) <sup>(2)</sup><br>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|------|--------------------------------------------------------------|---------|---------|----------------------------------------------------------------------|------|------|
| 2023                                                                            | 2024 | 2025 | 2023                                                         | 2024    | 2025    | 2023                                                                 | 2024 | 2025 |
| 653                                                                             | 582  | 626  | 197,133                                                      | 181,174 | 176,810 | 70%                                                                  | 72%  | 53%  |

| <sup>(5)</sup> EBITDAR<br>(באלפי ש"ח)<br>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |        |        | <sup>(4)</sup> EBITDA<br>(באלפי ש"ח)<br>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |        |        | <sup>(3)</sup> CAPEX<br>(באלפי ש"ח)<br>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |        |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|--------|----------------------------------------------------------------------|--------|--------|---------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| 2023                                                                  | 2024   | 2025   | 2023                                                                 | 2024   | 2025   | 2023                                                                | 2024  | 2025   |
| <sup>(6)</sup> 77,001                                                 | 91,213 | 53,917 | 40,622                                                               | 49,566 | 11,927 | 9,219                                                               | 8,384 | 14,476 |

5.2.2. בחו"ל:

| הכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR) <sup>(1)(2)</sup><br>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      | הכנסות מחדרים<br>(באלפי ש"ח)<br>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |       | שיעורי תפוסה (בממוצע) <sup>(2)</sup><br>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|------|--------------------------------------------------------------|-------|-------|----------------------------------------------------------------------|------|------|
| 2023                                                                            | 2024 | 2025 | 2023                                                         | 2024  | 2025  | 2023                                                                 | 2024 | 2025 |
| 510                                                                             | 480  | 463  | 6,014                                                        | 7,735 | 7,235 | 44%                                                                  | 56%  | 53%  |

| <sup>(5)</sup> EBITDAR<br>(באלפי ש"ח)<br>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |       | <sup>(4)</sup> EBITDA<br>(באלפי ש"ח)<br>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |       | <sup>(3)</sup> CAPEX<br>(באלפי ש"ח)<br>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|-------|----------------------------------------------------------------------|-------|-------|---------------------------------------------------------------------|------|------|
| 2023                                                                  | 2024  | 2025  | 2023                                                                 | 2024  | 2025  | 2023                                                                | 2024 | 2025 |
| 753                                                                   | 1,871 | 1,583 | 753                                                                  | 1,871 | 1,583 | 170                                                                 | 116  | 426  |

### 5.2.3. בראון<sup>16</sup>

| שיעורי תפוסה (בממוצע) <sup>(2)</sup> | הכנסות מחדרים<br>(באלפי ש"ח)        | הכנסה יומית ממוצעת לחדר ((ADR) <sup>(1)(2)</sup> |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|
| לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום  | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום              |
| 31.12.2025                           | 31.12.2025                          | 31.12.2025                                       |
| 46%                                  | 72,919                              | 608                                              |

| CAPEX <sup>(3)</sup><br>(באלפי ש"ח) | EBITDA <sup>(4)</sup><br>(באלפי ש"ח) | EBITDAR <sup>(5)</sup><br>(באלפי ש"ח) |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום  | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום   |
| 31.12.2025                          | 31.12.2025                           | 31.12.2025                            |
| 370                                 | 340                                  | 29,857                                |

- (1) היחס שבין ההכנסות הכוללות של המלון לבין מספר כל החדרים התפוסים בישראל בלבד.  
(2) יצוין כי נתוני CAPEX להלן מוצגים בגין השקעות לשמירה על הקיים במלונות החברה.  
(3) רווח תפעולי לפני פחת, הפחתות, הוצאות אחרות.  
(4) רווח תפעולי לפני פחת, הפחתות, הוצאות אחרות והוצאות שכירות.  
(5) רווח תפעולי לפני פחת, הפחתות, הוצאות אחרות והוצאות שכירות.

<sup>16</sup> כאמור בסעיף 2.2 לעיל, עסקת מלונות בראון הושלמה בתאריך 3 באפריל 2025 ולכן הנתונים בטבלאות שלהלן מתייחסים לתקופה של 9 חודשים ולא של שנה מלאה. הנתונים כוללים את התוצאות של כלל עסקת בראון המתוארים בסעיף 2.2 וכן מלון דבורה.

5.3. גילוי מצרפי ל-Same Hotels (\*)

גילוי מצרפי למלונות אשר היו את הפעילות בשלוש שנות הדיווח האחרונות וברבעון הראשון והשני לשנת 2025 ואשר לא נערכו בהם שינויים פיזיים מהותיים בתקופה זו בחלוקה לרבעונים כל שנה\* :

| תקופה    |          | הכנסות<br>(באלפי ש"ח) | EBITDA<br>(באלפי ש"ח) | EBITDAR<br>(באלפי ש"ח) |
|----------|----------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| שנת 2025 | שנה מלאה | 257,957               | 38,157                | 67,063                 |
| שנת 2024 | שנה מלאה | 273,075               | 59,037                | 95,179                 |
| שנת 2023 | שנה מלאה | 302,372               | 43,716                | 80,095                 |

<sup>(\*)</sup> המלונות אשר היו את הפעילות בשלוש שנות הדיווח האחרונות היו מלון לייקהאוס טבריה, גלי כנרת טבריה, מלון נופי גונן, מלון אנגיו ים המלח, מלון סוללי אילת, מלון ווסט אשדוד, מלון ווסט תל אביב, מלון סיפורט תל אביב, מלון PLAY תל אביב.

5.4. גילוי בנוגע למלונות מהותיים

להלן יובאו נתונים בדבר מלונות מהותיים של החברה, לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנים 2023 עד 2025 :

| שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים) |                   |      | RevPar <sup>(4)</sup><br>(בש"ח) |      |      | EBITDAR מצרפי<br>(במיליוני ש"ח) |      |       | הכנסות מצרפיות<br>(במיליוני ש"ח) |      |      | מספר מלונות |      |      |                  |
|-----------------------------|-------------------|------|---------------------------------|------|------|---------------------------------|------|-------|----------------------------------|------|------|-------------|------|------|------------------|
| 2023                        | 2024              | 2025 | 2023                            | 2024 | 2025 | 2023                            | 2024 | 2025  | 2023                             | 2024 | 2025 | 2023        | 2024 | 2025 |                  |
| 79%                         | 79%               | 80%  | 694                             | 681  | 636  | 27                              | 30   | 12.5  | 86                               | 85   | 26   | 1           | 1    | 1    | א <sup>(1)</sup> |
| 70%                         | 75%               | 52%  | 690                             | 570  | 589  | 40                              | 32   | 28    | 153                              | 97   | 167  | 3           | 2    | 3    | ב <sup>(2)</sup> |
| 68%                         | 77%               | 61%  | 438                             | 594  | 478  | 10                              | 29   | 12    | 12                               | 81   | 58   | 1           | 4    | 4    | ג <sup>(3)</sup> |
| 61%                         | 33% <sup>17</sup> | 43%  | 375                             | 189  | 296  | 16                              | 2.5  | (1.7) | 57                               | 25   | 44   | 7           | 7    | 7    | ד <sup>(4)</sup> |

1. מלונות מקבוצה א' – מלונות מקבוצה א' הינם מלונות שה-EBITDAR של כל אחד מהם מהווה מעל 20% מה-EBITDAR הכולל של החברה.
2. מלונות מקבוצה ב' – הינם מלונות שה-EBITDAR של כל אחד מהם מהווה 10%-20% מה-EBITDAR הכולל של החברה ;
3. מלונות מקבוצה ג' – הינם מלונות שה-EBITDAR של כל אחד מהם מהווה 5%-10% מה-EBITDAR הכולל של החברה ;
4. מלונות מקבוצה ד' – הינם מלונות שה-EBITDAR של כל אחד מהם נמוך מ-5% מה-EBITDAR הכולל של החברה ;
5. "RevPar" (הכנסה ממוצעת לחדר פנוי) – היחס שבין סך ההכנסות מחדרים לבין מספר כל החדרים הזמינים במלון.

<sup>17</sup> הירידה בשיעור התפוסה בשנת 2024 בקבוצת מלונות ד' נבעה בעיקרה מיציאת מפונים במהלך שנת 2024.

## 6. פירוט מלוונות וקרקעות החברה

נכון למועד דוח זה, החברה מנהלת, משפצת ומפעילה במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות 25 מלוונות בישראל ו-13 מלוונות ביוון וקפריסין, ובסה"כ כ-4,400 חדרים (וכן מתחם מרחצאות בריאות), כלהלן:

| עיר        | שם המלון                                | הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה <sup>18</sup> / ניהול / שכירות) | מס' חדרים | שיעור החזקות אפקטיבי של החברה (%) | מועד רכישת המלון/ תחילת השכירות/ ניהול | תקופת החכירה/ השכירות / הניהול / הפתיחה                                                                                 |
|------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. תל-אביב | מלון Play בפרויקט מידטאון <sup>19</sup> | שכירות                                                           | 115       | 100%                              | 1.1.2020                               | 12 שנים בתוספת תקופת אופציה של 12 שנים נוספות                                                                           |
| 2. טבריה   | גלי כינרת                               | שכירות                                                           | 124       | 100%                              | 1.1.2020                               | הסכם השכירות יהיה לתקופה של 10 שנים החל מיום 1 בינואר 2020 בתוספת שתי תקופות אופציה בנות 10 ו-4 שנים (ובסך הכל 24 שנים) |
| 3. אילת    | מלון Play אילת                          | שכירות                                                           | 73        | 100%                              | 1.2.2020                               | 10 שנים + תקופת אופציה של 10 שנים נוספות                                                                                |
| 4. טבריה   | קלאב הוטל טבריה <sup>20</sup>           | שכירות                                                           | 307       | 100%                              | 1.1.2026                               | 15 שנים + תקופת אופציה של 9 שנים ו-11 חודשים נוספים.                                                                    |
| 5. טבריה   | לייק האוס                               | שכירות                                                           | 250       | 100%                              | 1.1.2018                               | 10 שנים + 2 תקופות אופציה של 5 שנים נוספות כ"א                                                                          |
| 6. טבריה   | מתחם חמי טבריה <sup>21</sup>            | שכירות                                                           | -         | 100%                              | 1.1.2018                               | 10 שנים + 2 תקופות אופציה של 5 שנים נוספות כ"א                                                                          |
| 7. גונן    | כפר הנופש גונן                          | בעלות <sup>22</sup>                                              | 2383      | 74%                               | 1.11.2020                              | ---                                                                                                                     |

חכירה ארוכת טווח, לרוב ממנהל מקרקעי ישראל.

יצוין כי החברה שוכרת (באמצעות חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה) את המלון מבעלת השליטה. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

ישראל קנדה מלוונות החזקות ("השוכרות"), התקשרה ביום 20 ביולי 2025 עם צד שלישי ("המשכיר") בהסכם שכירות מותנה ביחס למלון 'קלאב הוטל' בעיר טבריה ("המלון") לתקופה של 15 שנה, עם אופציה להארכה בכ-10 שנים נוספות ("הסכם השכירות" או "ההסכם"). השוכרת תפעיל את המלון הכולל 307 חדרים אירוח בנוסף לשטחים ציבוריים, לרבות חדרי אוכל, אולמות כנסים ואירועים, בריכה, בר ומועדון ילדים וכן שטחי שירות בהיקף מתאים. בהתאם להסכם, השוכרת תהא אחראית לשפץ את המלון בתקופה של 12 חודשים ממועד המסירה ועלויות השיפוץ בסך מוערך של 45 מיליון ש"ח תחולקנה בין השוכרת והמשכיר באופן שווה (50% כ"א). יחד עם זאת, חריגה מעלויות השיפוץ (ככל שתהא) תחול על השוכרת בלבד. המלון יימסר לידי השוכרת ביום 01/01/2026 ובלבד שעד למועד זה יתקיים התנאי המתלה וככל שלא יתקיים מועד המסירה יהיה מועד התקיימות התנאי המתלה ("מועד המסירה"). כניסתו לתוקף של הסכם השכירות היה מותנה בקבלת אישור הממונה אשר התקבל והחברה קיבלה חזקה במלון. החברה החלה בשיפוץ המלון ולהערכתה המלון לא ייפתח לתקופה של כשנה מיום חתימת ההסכם. להערכת החברה בשנה מייצגת (היינו לא שנת הפעילות המלאה הראשונה של המלון) המלון ימנה על קבוצה ב' כמפורט בסעיף 5.4 לעיל. **האמור בדבר הערכות החברה לפתיחת המלון ולהכנסות החברה מהמלון בשנה מייצגת הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על המידע הקיים בידי החברה נכון למועד דוח זה והינו כפוף לגורמי הסיכון של החברה. לפיכך עלול לחול שינוי באמור לעיל לרבות שינוי מהותי.**

מתחם חמי טבריה אשר החברה שוכרת כחלק מסכם השכירות של מלון "לייקהאוס". בנוסף להפעלת המלון במתחם, החברה מפעילה במתחם מרחצאות בריאות, מכללה וכן משכירה מספר שטחים מסחריים.

ביום 3 בינואר 2022 התקשרה ישראל קנדה מלוונות החזקות בע"מ ("להלן: "הרוכשת") חברה המוחזקת (100%) על ידי החברה, בהסכם רכישה מותנה עם קיבוץ גונן, לרכישת המקרקעין המהווים את כפר הנופש בקיבוץ, אותו שוכרת חברת כפר הנופש גונן בע"מ המוחזקת גם היא ב-100% על ידי החברה (בשרשרת) ("להלן: "השוכרת"). העסקה תבוצע בהתאם לנהלי רמ"י (1401) כך שהמקרקעין יוחזקו באגודה שיתופית חקלאית בה הרוכשת תהיה בעלת 74% מהחזקות ויתרת 26% ישארו בידי הקיבוץ ("להלן: "האגודה"), וזאת בתמורה לסך של 10 מיליון ש"ח. לאגודה קיימת התחייבות לביצוע תשלומים נוספים ככל שיידרשו מרמ"י בעתיד ביחס לחלקים נוספים במקרקעין ואלו יחולו על הצדדים בהתאם להסכמות הצדדים. ביום 24.12.2025, לאחר התקיימות התנאים המתלים, השלימו הצדדים את העסקה כך שהרוכשת שיילמה את מלוא התמורה כנגד קבלת 74% ממניות האגודה. יצוין כי בהתאם להוראות הסכם הרכישה, השוכרת תמשיך להפעיל את כפר הנופש והסכם השכירות אשר היה קיים ערב השלמת העסקה הוארך לתקופה כוללת של 24 שנים.

יצוין כי בחודש יולי 2025 התקשרו הצדדים בהסכם לניהול 20 יחידות נוספות בבעלות צד ג'.

|     | עיר       | שם המלון                       | הזכויות במלון (בעלות לרבות חכירה <sup>18</sup> / ניהול / שכירות) | מס' חדרי' ס | שיעור החזקות אפקטיבי של החברה (%) | מועד רכישת המלון/ תחילת השכירות/ ניהול        | תקופת החכירה/ השכירות / הניהול / הפתיחה                                                                                                                                                                         |
|-----|-----------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.  | ימ המלח   | Enjoy ים המלח                  | בעלות <sup>24</sup>                                              | 321         | 100% <sup>25</sup>                | 1.2.2020                                      | תקופת החכירה עם רמ"י תהא בהתאם להסכם עימה עד לשנת 2042                                                                                                                                                          |
| 9.  | אשדוד     | WEST אשדוד                     | שכירות                                                           | 113         | 100%                              | 1.2.2020                                      | מועד תחילת שכירות: 1.2.2020<br>מועד סיום שכירות: 31.01.2033                                                                                                                                                     |
| 10. | תל אביב   | Play הצוק (לשעבר WEST תל אביב) | בעלות                                                            | 65          | 100%                              | 1.2.2020                                      | החברה הינה בעלים של 54 יחידות מתוך 65 יחידות מלונאיות ובעלת הסכמי שכירות ביחס ליתרת היחידות החל מיום 1.2.2020 ועד ליום 31.12.2026                                                                               |
| 11. | תל אביב   | PLAY לבונטין                   | שכירות                                                           | 34          | 100%                              | 01.08.2023                                    | תקופת השכירות תהיה לתקופה של 10 שנים וחמישה חודשים בתוספת שתי תקופות אופציה. הראשונה בת 5 שנים והשנייה כ-5 שנים.                                                                                                |
| 12. | ירושלים   | מלון "שלוש"                    | שכירות                                                           | 288         | 100%                              | 1.4.2024                                      | תקופת השכירות תהיה ל-20 שנים ממועד תחילת השכירות.                                                                                                                                                               |
| 13. | תל אביב   | Play Sea Port                  | שכירות                                                           | 77          | 100%                              | 1.11.21                                       | 5 שנים בתוספת שתי תקופות אופציה של 5 שנים כל אחת מועד התחלה: 1.11.2021 מועד סיום (כולל אופציה): 30.10.2036                                                                                                      |
| 14. | ורד הגליל | ורד הגליל                      | שכירות / ניהול <sup>26</sup>                                     | 30          | 100%                              | מועד תחילת שכירות החל מיום השלמת העבודות בנכס | 8 שנים ממועד מסירת החזקה בנכס עם אופציה ראשונה לשכירות נוספת של 8 שנים ואופציה שנייה לשכירות נוספת של 8 וחצי שנים. סה"כ תקופת שכירות של 24 שנים ו-6 חודשים. מועד התחלה: ממועד השלמת עבודות השיפוץ               |
| 15. | אילת      | מתחם החמאם                     | בעלות (חכירה מרמ"י)                                              | מגרש        | 100%                              | 15.8.2022                                     | הנכס כיום משמש כשטח מסחרי. החברה החלה לקדם היתר בנייה לצורך מימוש יתרת שטחי המסחר הקיימים בתב"ע הקיימת וכן החלה בקידום תב"ע להגדלת הזכויות במגרש לצורך בניית מלון של כ- 300 חדריים לצד שטחי מסחר, חניונים ועוד. |
| 16. | אילת      | פלי 42 אילת                    | שכירות                                                           | 155         | 100%                              | 1.5.2025                                      | 15 שנים מיום מסירת החזקה; אופציה לשכירות נוספת של 5 שנים; אופציה 2 לשכירות נוספת של 4 שנים ו 11 חודשים. סה"כ תקופת שכירות של 24 שנים ו 11 חודשים                                                                |

כולל 19 סוויטות הנמצאות בשלבי בנייה.

הן ביחס לניהול והן ביחס לבעלות על הקרקע.

יצוין כי ביחס למלון זה, החברה התקשרה בהסכם שכירות ביחס למקרקעין עליהם בנוי מלון ורד הגליל כיום (המונה 30 חדריים) (להלן: "המלון הקיים"), וכן ביחס למלון העתידי להיבנות במקרקעין על ידי בעלת המקרקעין כמלון יוקרה אשר יכלול כ-80 חדריים (להלן: "המלון החדש") לצד חלק מחדרי המלון הקיים שיוסבו למתחם אשר יכלול מלון כפרי ומתחם גלמפינג. עד להקמת המלון החדש מספקת החברה שירותי ניהול לבעלי המקרקעין ביחס למלון הקיים. עם השלמת הקמת המלון החדש, ייכנס הסכם השכירות לתוקף. יצוין כי הקמת המלון החדש הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ומבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד דוח זה. המידע האמור כפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד כאמור בסעיף 7.1 להלן.

|     | עיר   | שם המלון                          | הזכויות במלון (בעלות / לרבות חכירה <sup>18</sup> / ניהול / שכירות) | מס' חדרים | שיעור החזקות אפקטיבי של החברה (%) | מועד רכישת המלון / תחילת השכירות / ניהול | תקופת החכירה / השכירות / הניהול / הפתיחה                                                          |
|-----|-------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17. | אילת  | מתחם 42 רזידנס אילת               | ניהול                                                              | 158       | 50%                               | 30.12.25                                 | לחברה קיימים הסכמי ניהול שונים עם בעלי היחידות לתקופה של 10 שנים שתחילתה 01.09.2025 <sup>27</sup> |
| 18. | אתונה | Play Theatrou                     | בעלות                                                              | 50        | 100% <sup>28</sup>                | 29.8.9.2022                              | החזקות המלון והפעלתו נעשית על ידי אותה חברה (Theatrou 3-5-7 Properties ) (SA)                     |
| 19. | אתונה | Play Anargyron                    | בעלות                                                              | 7         | 100%                              | 30.6.10.2022                             | החזקות המלון והפעלתו נעשית על ידי אותה חברה (Anargyron 31EPE)                                     |
| 20. | פארוס | Play Paros                        | בעלות                                                              | 43        | 100%                              | 14.03.2023                               | פתיחת המלון באוגוסט 2023 החזקות המלון והפעלתו נעשית על ידי אותה חברה (Paros Argo SA)              |
| 21. | פאפוס | Paphos Hills Resort and Spa       | ניהול                                                              | 87        | 100%                              | 03.04.2025                               | תקופת ההסכם הינה עד ליום 9 ביולי 2029.                                                            |
| 22. | אתונה | Theatrou 6 <sup>31</sup>          | שכירות                                                             | כ-50      | 100%                              | 14.07.2025                               | 30.06.2042                                                                                        |
| 23. | אתונה | Lykourgou                         | שכירות                                                             | 34        | 100%                              | 11.2025                                  | פברואר 2026                                                                                       |
| 24. | אתונה | Brown Acropol Hotel <sup>32</sup> | שכירות                                                             | 165       | 100%                              | 31.12.2025                               | תקופת השכירות עד מרץ 2044                                                                         |
|     |       | סה"כ                              |                                                                    | 2,629     |                                   |                                          |                                                                                                   |

### להלן פרטים אודות המלונות אשר הוסבו לחברה במסגרת עסקת בראון, המלונות הנוספים בישראל ומלון דבורה

|     | עיר     | שם המלון        | מס' חדרים | הזכויות במלון (ניהול / שכירות) | שיעור החזקות קנדה מלונות (בשרשור) (%) | מועד תחילת השכירות / ההסבה | תקופת החכירה / השכירות / הניהול (כולל אופציות הארכה של קנדה מלונות) |
|-----|---------|-----------------|-----------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 25. | תל אביב | בראון ביץ' האוס | 53        | שכירות                         | 45.7%                                 | 03.04.2025                 | 23.06.2039                                                          |
| 26. | תל אביב | וילה בראון TLV  | 29        | שכירות                         | 45.7%                                 | 03.04.2025                 | 31.10.2039                                                          |

<sup>27</sup> יוער כי בתקופה זו קיימות לבעלי היחידות אפשרויות סיום הסכם בתנאים מקובלים בתום תקופת ההפעלה המלאה.

<sup>28</sup> ביום 1 לדצמבר 2025 השלימה החברה עסקה לרכישת יתרת הון המניות של GREECE ICH (10%) אשר הוחזק על ידי צד ג'. ה"ש זו מתייחסת לשיעור ההחזקה גם בשורות 19 ו-20 בטבלה לעיל.

<sup>29</sup> מועד הרכישה הוא גם מועד השלמת העסקה ומאותר מועד החברה מפעילה את המלון.

<sup>30</sup> מועד הרכישה הוא גם מועד השלמת העסקה ומאותר מועד החברה מפעילה את המלון.

<sup>31</sup> ביום 14 ליולי 2025, החברה (באמצעות חברה בת בשליטתה ביוון) השלימה עסקה לרכישת 100% ממניותיה של חברה יוונית שהינה צד להסכם חכירה ארוך טווח ביחס לבניין מסחרי (בשלמות) ברחוב THEATROU באתונה (להלן: "הסכם החכירה"), המצוי בסמוך למלון PLAY THEATROU אשר בבעלות החברה, תמורת תשלום של כ-900 אלפי אירו. החברה עתידה לשפץ את הבניין ולהפוך אותו למלון הכולל כ-50 חדרים ומסעדה ובכך להגדיל את מלון PLAY THEATROU שבעלותה באתונה לכ-100 חדרים.

<sup>32</sup> לפרטים אודות הסכם הרכישת 100% מחברה זרה המחזיקה במלון ראה סעיף 21.1.2 להלן. נכון למועד פרסום דוח זה התשלום השני על חשבון התמורה שולם.



| תקופת<br>החכירה/<br>השכירות /<br>הניהול<br>(כולל<br>אופציות<br>הארכה של<br>קנדה<br>מלוונות) | מועד<br>תחילת<br>השכירות /<br>ההסבה | שיעור<br>החזקות<br>קנדה<br>מלוונות<br>(בשרשור)<br>(%) | הזכויות<br>במלון<br>(ניהול /<br>שכירות) | מס' חדרים | שם המלון                 | עיר     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------|--------------------------|---------|-----|
| 30.12.2041                                                                                  | 03.04.2025                          | 45.7%                                                 | שכירות                                  | 33224     | בראון לייטהאוס           | תל אביב | 27. |
| 30.07.2043                                                                                  | 03.04.2025                          | 45.7%                                                 | שכירות                                  | 200       | בראון בובו               | תל אביב | 28. |
| 18.4.2040                                                                                   | 18.04.2025                          | 57%                                                   | שכירות                                  | 182       | בראון "ברוט"             | תל אביב | 29. |
| 31.01.2046                                                                                  | 03.04.2025                          | 45.7%                                                 | שכירות                                  | 46        | בראון ממילא<br>JLM       | ירושלים | 30. |
| 1.02.2035                                                                                   | 03.04.2025                          | 45.7%                                                 | שכירות                                  | 24        | וילה בראון<br>במושבה     | ירושלים | 31. |
| 31.10.2037                                                                                  | 03.04.2025                          | 45.7%                                                 | שכירות                                  | 25        | וילה בראון<br>ירושלים    | ירושלים | 32. |
| 31.3.2044                                                                                   | 01.05.2025                          | 57%                                                   | שכירות                                  | 115       | בראון "מחנה<br>יהודה"    | ירושלים | 33. |
| 26.8.2042                                                                                   | 10.4.2025                           | 40%                                                   | שכירות                                  | 88        | מלון דבורה <sup>34</sup> | תל אביב | 34. |
| ---                                                                                         | ---                                 | ---                                                   | ---                                     | 986       | סה"כ                     |         |     |

**מלוונות בראון אשר הועברו לשכירות / ניהול קנדה מלוונות (או מי מטעמה) במסגרת עסקת המותג והפעילות ביוון**

| תקופת<br>השכירות<br>הניהול /  | מועד<br>תחילת<br>השכירות /<br>ניהול | שיעור<br>החזקות<br>קנדה<br>מלוונות<br>(%) | הזכויות במלון<br>(ניהול /<br>שכירות) | מס' חדרים | שם המלון                                  | עיר               |     |
|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-----------|-------------------------------------------|-------------------|-----|
| 15 שנים<br>+ 5 שנים<br>אופציה | 03.04.2025                          | 57%                                       | שכירות/ניהול                         | 93        | Museum Hotel <sup>35</sup>                | אתונה             | 35. |
| 15 שנים<br>+ 5 שנים<br>אופציה | 03.04.2025                          | 57%                                       | שכירות                               | 179       | Brown Beach<br>Evia Hotel                 | ארטריה<br>(אוויה) | 36. |
| 15 שנים<br>+ 5 שנים<br>אופציה | 03.04.2025                          | 57%                                       | שכירות                               | 166       | Isla Brown<br>Corinthia Hotel             | קורינתוס          | 37. |
| 8 שנים <sup>37</sup>          | 03.04.2025                          | 57%                                       | ניהול                                | 200       | Isla Brown<br>Chania Resort <sup>36</sup> | כריתים            | 38. |
| 15 שנים <sup>38</sup>         | 03.04.2025                          | 57%                                       | ניהול                                | 119       | Brown Beach<br>Chalkida Hotel             | חלקידה            | 39. |
| 15 שנים <sup>39</sup>         | 03.04.2025                          | 57%                                       | ניהול                                | 16        | Villa Brown<br>Ermou Hotel                | אתונה             | 40. |
| ---                           | ---                                 | ---                                       | ---                                  | 773       | סה"כ                                      |                   |     |

<sup>33</sup> יצוין כי מתוך סך החדרים, ההתקשרות ביחס ל-80 חדרים נעשתה במסגרת התקשרות בהסכמי שכירות וניהול ביחס ל-3 בתי מלון בישראל אשר לא היו חלק מהסדר החוב כאמור בסעיף 2.3 לעיל. ביחס לחדרים אלו החזקת קנדה מלוונות הינה 57%. בחודש מאי 2025 הודיעה החברה לבעלים של 144 חדרים כי בכוונתה לא לממש את האופציה להארכת הסכם השכירות וההסכם הסתיים בתום שנת 2025. במלחמת 'עם כלביא' המלון נפגע מטיל איראני ויצא מכלל שימוש בכללותו. בשלב זה אין ודאות ביחס למועד שיקומו של הבניין וחזרתו של המלון לפעילות.

<sup>34</sup> יצוין כי הפעילות העסקית של מלון זה נרכש לאחר השלמת עסקת בראון ואינה חלק מעסקת בראון. כאמור בסעיף 2.3 לעיל, נחתם הסכם בין החברה לבין הכשרה כי מלון דבורה יוחזק על ידי שותפות נפרדת שתוחזק על ידי קנדה מלוונות החזקות והכשרה במישרין.

<sup>35</sup> בימים אלו הצדדים בוחנים מחדש את ההתקשרות להפעלת המלון במסגרת הסכם הניהול הקיים לאור מורכבויות שהתגלו בנכס ובאופן הפעלתו.

<sup>36</sup> בעלי הנכס הודיעו לחברת הניהול כי הם התקשרו בהסכם שכירות עם צד ג' בעונה הבאה (קץ 2026) ועל כן החברה או מי מטעמה לא ימשיכו לספק שירותי ניהול למלון זה בעונה הקרובה.

<sup>37</sup> יצוין כי למשכיר קיימת זכות ביטול להסכמי הניהול ביוון, בהתראה מוקדמת מראש ובכתב של 6 חודשים.

<sup>38</sup> ראה הע"ש 36 לעיל.

<sup>39</sup> ראה הע"ש 36 לעיל.

## 7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

### 7.1. כללי

נכון למועד פרסום דוח זה פועלת החברה בתחום המלונאות בעיקר בישראל וביוון. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבות המקרו כלכליות של כל אחת מהמדינות בהן פועלת החברה נכון למועד פרסום דוח זה וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

הערכות החברה המפורטות בסעיף 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.

#### 7.1.1. המצב הביטחוני בישראל ובאזור המזרח התיכון

פעילות החברה מרוכזת בעיקרה בישראל ולפיכך למצב הביטחוני בישראל השפעה ישירה על ענף התיירות בישראל. התדרדרות במצב הביטחוני או סכסוכים פוליטיים וצבאיים בין ישראל לשכנותיה, עלולים להשפיע לרעה על מצב ענף התיירות בכלל ועל עסקי החברה בפרט, לנוכח קיטון פוטנציאלי בביקוש לחבילות נופש על ידי תיירים ישראלים ו/או זרים.

ביום 7 באוקטובר 2023 החלה מתקפת טרור על מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") ולגיוס מילואים רחב היקף. במקביל, לאור מתקפות טילים על מדינת ישראל, ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן פינוי יישובי עוטף עזה וישובים הסמוכים לגבול הצפוני והטלת מגבלות על התקהלויות, מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לתנאי המיגון השוררים בהם וקרבתם לאזורי הלחימה.

מאז פרוץ המלחמה, חברות תעופה רבות ביטלו טיסותיהן לישראל, ורובן אף הודיעו על השהיית פעילותן בקווי התעופה לישראל. כמו כן, חלו שינויים בתדירות הטיסות והיקף היעדים אליהם מתקיימות טיסות סדירות מישראל ואליה, ובהתאם, ענף התיירות הנכנסת בישראל חווה צמצום מהותי בהיקפו. נכון למועד זה, ענף התיירות הנכנסת טרם שב להיקפים שהיו טרם החלה המלחמה.

החל מפרוץ המלחמה החלה החברה לארח תושבי דרום וצפון מפונים בחלק ממלונות החברה, בהתאם להסכם התקשרות עם מדינת ישראל. בהתאם להסכמות עם המדינה, זכאית החברה לקבלת תשלום עבור אירוח התושבים המפונים בהתאם למחירון שנקבע על ידי מדינת ישראל בתיאום עם התאחדות המלונות בישראל. סגנון אירוח זה, הביא לכך

שפעילות הנופש והמסחר במלונות הקבוצה צומצמה מאוד החל מחודש אוקטובר 2023 ועד לסוף שנת 2025 יצוין כי מרבית המפונים אשר שהו במלונות החברה עזבו עד תום רבעון 1 2025, לפיכך, ביצעה החברה התאמות בהיקף כוח האדם של החברה ואופי הפעילות השוטף שתכליתן לאזן בין עלות התפעול להכנסות בצידה. על רקע האמור, הופחתה מצבת כוח האדם הכוללת של הקבוצה בכ-50% (בשיא המלחמה), כאשר על בסיס היקף ואופי הפעילות בבתי המלון הושבה / הוגדלה באופן הדרגתי מצבת כוח האדם הכוללת של החברה.

### **מבצע 'עם כלביא'**

בליל יום שישי, 13 ביוני 2025, פתחה ישראל במבצע 'עם כלביא' שנפתח במתקפת פתע נרחבת על איראן, שכללה סיכולים ממוקדים, תקיפת מתקני גרעין ואתרי טילים בליסטיים וזאת כחלק מהמערכה מול איראן ושלוחיה במלחמת 'חרבות ברזל'. כתוצאה מהשלכות תקיפות ישראל במרחב, שוגרו טילים בליסטיים אל עבר מדינת ישראל שחלקם פגעו בערים מרכזיות בישראל, ובניהם בת"א. כתוצאה מהפגיעות, נגרם נזק לשני בתי מלון של החברה (מלון לייטהאוס שהיה סגור לשיפוצים ומלון PLAY במתחם מידטאון ת"א שספג נזק קל) נכון למועד זה מלון מידטאון תל אביב חזר לפעילות מלאה (לרבות קליטת מפונים). מלון לייטהאוס נפגע בצורה משמעותית ומרבית החדרים נהרסו אולם טרם ניתן לקבוע את היקף הנזק ואת משך הזמן ו/או העלות שיידרשו על מנת לשקמו. נכון למועד פרסום הדוח מלון לייטהאוס אינו פעיל.

יצוין, כי לאור התפנות תושבים מבתיים ("המפונים") במסגרת מבצע 'עם כלביא', מלונות החברה בעיקר בתל-אביב החלו לארח מפונים וזאת החל מחודש יוני 2025 ועד לתום חודש אוגוסט.

כמו כן, המבצע גרם לסגירת השמים, ביטולי הזמנות וירידה בתפוסה. לנוכח זאת, החברה פעלה לצמצום הוצאות ובין היתר סגרה בתי מלון והוציאה עובדים לחופשה.

### **מבצע שאגת הארי**

בסוף חודש פברואר 2026 פרץ מבצע "שאגת הארי". במסגרת המבצע פתחה מדינת ישראל, בשיתוף פעולה עם ארצות-הברית, במתקפה על איראן, שכללה בין היתר חיסולים ממוקדים של בכירי המשטר והצבא האיראני. עם פרוץ המבצע נסגר המרחב האווירי בישראל ונאסרה התקהלות בהתאם להוראות פיקוד העורף.

כתגובה מיידית, הנהלת החברה פעלה להתאמת מבנה ההוצאות התפעוליות, ובכלל זה סגירת חלק מבתי המלון והוצאת עובדים לחל"ת. במקביל, החברה נערכת לקליטת מפונים בחלק מבתי המלון, ככל שיידרש, באותו האופן שבו פעלה במבצעים קודמים. יצוין כי נכון למועד הדוח החברה מארחת מפונים בחלק מבתי מלונותיה.

נכון למועד אישור הדוחות, קיימת אי-ודאות מהותית בנוגע למשכה ואופייה של המלחמה, וכן להסתברות להתפשטותה לזירות נוספות. אף שאין בידי הנהלת החברה להעריך באופן מהימן את מלוא היקף ההשפעות בשלב זה, להערכתה, למלחמה עלולה להיות השפעה

שלילית על תוצאות החברה ברבעונים הראשון והשני של שנת 2026, בין היתר על רקע קושי להעריך את קצב ההתאוששות של ענף התיירות לאחר סיום המלחמה.

### 7.1.2 המצב הכלכלי בעולם ומצב המשק הישראלי

המצב הכלכלי בארץ ובעולם משפיע על הרגלי הצריכה. משבר כלכלי בעולם עלול להוביל אף למשבר כלכלי או למיתון או האטה כלכלית במשק הישראלי. משבר כלכלי או אי וודאות כלכלית גורמים, בדרך כלל, לירידה בצריכה הכללית, ובייחוד בצריכת הפנאי והנופש, וזו מביאה על פי רוב, לנטיית צרכנים להקטין ביקושים ו/או לבחור באתרי תיירות זולים יותר במקומות אחרים בעולם.

### 7.1.3 השפעת נתוני האינפלציה ועליות הריבית

בשנת 2023 המשיכה מגמת העלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם, אשר החלה בשנת 2022. העלייה בשיעורי האינפלציה הביאה את הבנקים המרכזיים להמשיך במגמת העלאות ריבית, שהחלה כבר בשנת 2022, כחלק מהתמודדות עם עליית המחירים ובמטרה לנסות לבלום אותה. יחד עם זאת בשנת 2025 החלה ירידה הדרגתית באינפלציה בישראל. אחרי תחילת שנה עם אינפלציה מעל יעד הממשלה, המחירים התייצבו והאינפלציה חזרה אל תחום היעד (1%–3%), סביב כ-2.5% בסוף השנה.

בישראל, החל מחודש אפריל 2022 ועד לחודש דצמבר 2023 העלה בנק ישראל את הריבית מריבית בשיעור אפסי עד לשיעור של כ-4.75%. נכון למועד פרסום דוח זה, בנק ישראל הפחית את הריבית לשיעור של 4%<sup>40</sup>. שנת 2025 הסתיימה עם שיעור אינפלציה שנתי של 2.6%.

על פי תחזית בנק ישראל (שפורסמה לפני מלחמת שאגת הארי) צמיחת התוצר עתידה לעמוד על כ-5.2% עם שיעור אינפלציה שנתי של כ-1.7%. ריבית בנק ישראל הצפויה לסוף שנת 2026 עתידה לעמוד על כ-3.5% בממוצע ברבעון הרביעי.

### השפעת השינויים באינפלציה והריבית על החברה

הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה (במאוחד) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ-422 מיליון ש"ח. לפיכך העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון בסך של כ-4.2 מיליון ש"ח לשנה, בגין היקף חוב זהה.

למועד פרסום הדוח, לחברה אשראי צמוד למדד בהיקף זניח.

<sup>40</sup> <https://www.boi.org.il/roles/statistics/boi-interest-rate-and-the-monetary-tools/boi-interest-rate-and-the-monetary-tools/#mainContent>

#### 7.1.4. תנודות בשערי מטבע חוץ

חלק מהמחירים לתיירים במלונות החברה בישראל נקבעו במטבע חוץ, בעיקר בדולר ארה"ב. בשנים האחרונות, החברה שינתה את מרבית מחירוני התיירים לש"ח, אולם, חלק מהמחירים עדיין נקבעים במטבע חוץ, בעיקר דולר ארה"ב.

#### 7.1.5. גורמים בסביבה המקרו כלכלית אשר להערכת החברה עשויים להשפיע באופן מהותי על פעילות המלונות ביוון

##### 7.1.5.1. המצב הכלכלי והסביבתי ביוון

בשנת 2025 כלכלת יוון נחשבת ליציבה יחסית וצומחת בכ-2.1%, 2.3%–מעל הממוצע של גוש האירו. האינפלציה עמדה על כ-2.8%, ואילו שיעור האבטלה עדיין גבוה יחסית – כ-9.3%. החוב הציבורי נותר גבוה מאוד, כ-146% מהתוצר, אך נמצא בירידה הדרגתית בזכות צמיחה ותקציב עם עודף. המערכת הבנקאית התחזקה, וההשקעות של האיחוד האירופי בתשתיות תומכות בכלכלה. עם זאת, יוקר המחיה, שכר נמוך ובעיות דמוגרפיות ממשיכים להוות אתגרים משמעותיים.

על פי תחזיות כלכליות עדכניות, מצבה של כלכלת יוון בשנת 2026 צפוי להיות חיובי וממשיך את הצמיחה מ-2025 הצמיחה בתמ"ג צפויה להישאר סביב כ-2.2%–2.4% בשנת 2026, מונעת בעיקר על ידי צריכה פרטית יציבה והשקעות, כולל מימון מהאיחוד האירופי.

האינפלציה צפויה להמשיך להיחלש מעט לכ-2.3%, בעוד ששיעור האבטלה יירד בהדרגה לכ-8.6%. בשנת 2025\*\* ענף התיירות ביוון חווה שנת שיא וממשיך בצמיחה משמעותית כגורם מרכזי בכלכלה המקומית. לפי נתוני Bank of Greece, מספר המבקרים הזרים הגיע ל-38 מיליון, גבוה בכ-5%–6% לעומת 2024, ורווחי התיירות עמדו על כ-23.6 מיליארד אירו — שיא חדש בהכנסות מהתיירות.

העלייה בהכנסות הייתה מהירה יותר מהגידול במספר המבקרים, מה שמעיד על הוצאה ממוצעת גבוהה יותר לתייר ושיפור באיכות ביקורי התיירים.

שוקי מפתח כמו גרמניה, בריטניה, איטליה וארצות הברית תרמו חלק נכבד מהתנועה וההכנסות, והעונה התרחבה מעבר לקיץ הקלאסי עם עלייה בהזמנות גם בדצמבר.

**כל ההנחות והנתונים המפורטים בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.3 לעיל בדבר הגורמים המשפיעים על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל, ובפרט, שינויים במדיניות בנק ישראל ו/או שיעורים בשיעור האינפלציה.**

# חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד בתחום הפעילות

## 8. תיאור תחום המלונאות

### 8.1. מידע כללי

החברה, בעצמה ובאמצעות חברות בנות בשליטתה, מפעילה ומנהלת מלונות בישראל וביוון. נכון למועד דוח זה, החברה מנהלת במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות 29 מלונות בישראל ו-13 מלונות ביוון וקפריסין, ובסה"כ כ- 4,500 חדרים (וכן מתחם מרחצאות בריאות).

### 8.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלים בו

ככלל, תחום הפעילות והיקפו מושפעים במידה רבה ממספר פרמטרים מרכזיים המשפיעים על הביקוש, ההיצע והרווחיות בענף, ובכללם: עונתיות ותיירות נכנסת; מצב ביטחוני ופוליטי; מצב כלכלי ושיעורי הצמיחה במשק; שערי מטבע אשר עשויים להוות שיקול לתיירי חוץ; תחרות ומגוון היצע; פיתוח תשתיות ותחבורה אשר עשויים להגדיל תיירות באיזורים מסוימים; שיווק ומוניטין.

### תיאור כללי של הסכמי שכירות

להלן יפורטו המאפיינים העיקריים של הסכמי השכירות בתחום פעילות זה:

| התנאים העיקריים של הסכמי השכירות |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>הנכס המושכר</b>               | כל שטחי המלון ובכלל זה שטחי החניה (עילית ותחתית) המצויים במתחם המלון וכן שטחים מסחריים ו/או ציבוריים משותפים במלון. בחלק מהנכסים ריהוט, ציוד ומלאי מהווים חלק מן המושכר.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>השימוש במושכר</b>             | הפעלת מלון בהתאם לאופי הנכס ואופי המלון.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>תקופת ההסכם</b>               | לרוב תקופה קצובה של בין 5 שנים ומעלה כתקופת שכירות ראשונה בתוספת תקופות אופציה וסך מירבי של עד 24 שנים (כמפורט בטבלה שבסעיף 6 לעיל) (להלן: " <b>תקופת השכירות</b> ").                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>אופציה להארכת תקופת ההסכם</b> | ברוב הנכסים קיימת לחברת המלונות אופציה להארכת תקופת השכירות הראשונה שבדרך כלל נעות בין 5 ל-10 שנים לסך מירבי של עד 24 שנות שכירות (כתלות בתקופת ההסכם המקורי), כפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב על ידי חברת המלונות למשכיר.                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ביטול ההסכם</b>               | לרוב לא ניתן לבטל את ההסכם במהלך תקופת ההסכם אלא מסיבה מוצדקת כמפורט בהסכמי השכירות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>קח"צ - קרן חידוש ציוד</b>     | רוב ההסכמים כוללים מנגנון הפרשה של אחוז מסוים בהכנסות (לרוב כ-2%) לקרן נפרדת לצורך חידוש הציוד במלון במהלך תקופת השכירות. לרוב השליטה בקרן החידוש וההוצאות המשולמות ממנה באחריות חברת המלונות. לעיתים ההחלטות בגין ההוצאות נעשות בשיתוף פעולה עם המשכירים.                                                                                                                                                                                                           |
| <b>דמי שכירות שנתיים קבועים</b>  | דמי שכירות שנתיים, צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן, אשר משולמים בשנים עשר תשלומים חודשיים שווים או משולמים אחת לרבעון (להלן: " <b>שכירות שנתיית קבועה</b> "). ביחס לדמי השכירות השנתיים הקבועים בתקופת האופציה, לעיתים דמי השכירות נותרים כפי שהיו בהסכם המקורי ולעיתים ישנו עדכון בדמי השכירות הקבועים בתקופת האופציה. לפרטים ראה באור 3 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.                                                                                         |
| <b>דמי שכירות שנתיים משתנים</b>  | מעבר לתשלום שכירות שנתיית קבועה, בחלק מהסכמי השכירות תשלם חברת המלונות לבעלים שיעור מסוים ממחזור המכירות הכולל של המלון (ובכלל זה הכנסות מהשכרת חדרי מלון, חדרי ועידה, אולמות וכו'), הכנסות ממכירת מזון ומשקאות, הכנסות בגין שירותי תקשורת וכן הכנסות מהשכרת משנה של שטחי חניה, ספא וכו') (להלן: " <b>מחזור מכירות כולל</b> "). וזאת מעל מחזור מכירות מסוים. לעיתים, בחלק מהסכמי השכירות של החברה, קיים מנגנון התחשבות שנתי על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים. |
| <b>ביטוחים</b>                   | באחריות חברת המלונות ועל חשבונה לערוך ביטוחים מקובלים כגון ביטוח בגין נזקי גוף, ונזקים ממוניים בגבולות אחריות בהתאם למקובל בשוק ובהתאם לפעילות המלון. לרוב ביטוח נזקים למבנה ייעשה ע"י בעלי הנכסים ובאחריותם.                                                                                                                                                                                                                                                        |

| התנאים העיקריים של הסכמי השכירות |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>שינויים במושכר</b>            | חברת המלונות רשאית לבצע על חשבונה שינויים פנימיים במושכר (כגון שדרוג חדרים ושטחים משותפים). שינויים מבניים משמעותיים מחייבים הסכמה מוקדמת בכתב של המשכירה (להלן: "שינויים מוסכמים"). יובהר כי חברת המלונות לא תהיה זכאית לקבל כל תשלום מכל מין וסוג שהוא בגין השיפורים במושכר. בתום תקופת השכירות, כהגדרתה לעיל, חברת המלונות אינה נדרשת להחזיר את המושכר למצבו בטרם השינויים המוסכמים, יחד עם זאת, השוכר רשאי להסיר אביזרי ריהוט הקשורים למלון שנרכשו על ידו לאורך תקופת השכירות. המשכירה רשאית לבצע עבודות בנייה מכל סוג בכפוף להסכמה בכתב של השוכר. |
| <b>תחזוקה שוטפת ותיקונים</b>     | באחריות חברת המלונות ועל חשבונה לתקן ולתחזק את המלון ומערכותיו השוטפות (למעט תיקון ותחזוקת הגג ושלד המבנה, ולעיתים גם מערכות מרכזיות משמעותיות - שהינם באחריות ועל חשבון המשכירה). לרוב תשלומים אלו ישולמו מהקח"צ, ככל וקיים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>העברת זכויות</b>              | לרוב הסכמי השכירות לא ניתנים להעברה על ידי השוכר לצד ג' שאינו חברה קשורה ו/או בשליטת השוכר ללא קבלת הסכמת המשכיר. אי הסכמה להעברה כאמור תהא מסיבה מוצדקת בלבד (למשל – היעדר יכולת כלכלית).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## תיאור כללי של הסכמי ניהול

במסגרת פעילותה מספקת החברה שירותי ניהול במלונות הקבוצה אשר החברה אינה בעלת הזכויות בהם או במלונות אשר החברה מחזיקה בזכויות ביחד עם שותפים, ומתקשרת בעצמה או באמצעות חברות מוחזקות בהסכמי ניהול, שעיקרם כלהלן:

| התנאים העיקריים של הסכמי ניהול   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>הנכס המנוהל</b>               | כל שטחי המלון ובכלל זה שטחי החניה (עילית ותחתית) המצויים במתחם המלון וכן שטחים מסחריים ו/או ציבוריים משותפים במלון. הנכסים המנוהלים הינם נכסים שאינם בבעלות החברה והיא אינה מתפעלת אותם עבור עצמה אלא עבור צד שלישי.                                                                                                                                                                                        |
| <b>השימוש במושכר</b>             | הפעלת מלון בהתאם לאופי הנכס ואופי המלון.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>תקופת ההסכם</b>               | לרוב תקופה קצובה של בין 5 שנים ומעלה (להלן: "תקופת הניהול").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>אופציה להארכת תקופת ההסכם</b> | ברוב הנכסים המנוהלים קיימת לחברת המלונות אופציה להארכת תקופת הניהול שדרך כלל נעות בין 10 ל- 15 שנות ניהול (כתלות בתקופת ההסכם המקורי), כפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב על ידי חברת המלונות לבעלים.                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ביטול ההסכם</b>               | במקרים מסוימים תקופת הניהול ניתנת לביטול בהודעה מוקדמת מראש, ובכלל כך כאשר נמכר המלון לצד ג' שלא קיבל על עצמו את הוראות הסכם הניהול או על פי תנאים שנקבעו לשיקול דעת הבעלים או במקרים שלמשך תקופה ממושכת שנקבעה תוצאות המלון נמוכות מרף שנקבע. (וזאת למעט 3 מלונות ביוון שהינם בהסכם ניהול לתקופות של בין 8 ל- 15 שנים ובהן למשכיר זכות ביטול חד צדדית מכל סיבה שהיא, בהתראה מראש ובכתב של 6 חודשים לשוכר). |
| <b>דמי ניהול שנתיים</b>          | בדמי הניהול מהווים, בדרך כלל, שיעור מהמחזור של המלון ובדרך כלל גם בתמורה למרכיב נוסף של דמי תמריץ, בשיעור הנגזר מהרווח התפעולי.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>היקף השירותים</b>             | שירותי הניהול כוללים, בין היתר, ניהול וגיוס עובדים, תמחור שירותי האירוח, המזון והמשקאות, תחזוקת הציוד, ניהול חשבונות, רכישת מלאי, טיפול בתביעות משפטיות הנוגעות לתפעול המלונות המנוהלים, פרסום ויח"צ וכן הכנת תוכנית עסקית ותקציב שנתי שמובאים לאישור הבעלים.                                                                                                                                               |

לעניין התפעול השוטף של מלונות החברה, מבחינת ראיית הנהלת החברה לא קיימת הבחנה בין מלונות שנמצאים בבעלות, בשכירות או בניהול וזאת למעט כך שבמלונות בבעלות נדרשת החברה להשקיע הון עצמי בתחזוקה שוטפת ושיפוף של המלונות. היתרונות בהסכמי ניהול הינם הסיכון הנמוך שבהם והיעדר הצורך בהון עצמי שכן רווחי החברה המנהלת נגזרים מהמחזור ומהרווח התפעולי של המלון (אם קיים) ואין היא מסכנת הון עצמי בעת ההתקשרות בחוזה.

## 8.1.2. מגבלות חקיקה, תקינה, ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילות החברה והחברות המוחזקות על ידה בישראל כפופה, בין היתר, להוראות דין אשר קיומן הינו תנאי על פי דין לפעילותה השוטפת, וכן להוראות דין אשר משפיעות או עשויות להשפיע על פעילותה ותוצאותיה העסקיות:

א. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 - הקמת מבנים בישראל, ובכלל כך בתי מלון, כפופה לחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו, האוסר על בנייה ללא קבלת

היתר בנייה ובחריגה מההיתר מתוכניות מאושרות לבניה הניתנות על ידי עיריות, רשויות או מועצות מקומיות שבשטחן מצויים המבנים. הקמת מרביתם המוחלט של מלונות הרשת בישראל בוצעה טרם רכישתם על ידי החברה, ובחלק מהסכמי הרכישה ניתנו מצגי המוכרים בין היתר ביחס לקבלת היתרי בניה, אישורים והליכים הקשורים במקרקעין, ואף התחייבות לשאת באחריות ביחס לכל טענה, דרישה או תביעה שעילתה קודמת למועד רכישת הנכס.

ב. חוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976 - פעילות בתי מלון בישראל מוסדרת בחוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976 והתקנות שהותקנו מכוחו, בהם מפורטים השירותים הניתנים על ידי בתי מלון, רישויים, סיווגם וכן קבועה החובה לבטח את המשתמשים בשירות ואת רכושם.

ג. חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 - הפעלת בית מלון, הפעלת מתקנים בו וכן מכירת מזון ומשקאות משכרים טעונים קבלת רישיון עסק ועמידה בהוראות הדין. בהתאם לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, והתקנות על-פיו, מתקנות הרשויות המקומיות שבתחומן פועלים בתי המלון, תנאים למתן רישיונות עסק. בהתאם לתנאי ההסכמים במסגרתם שוכרות החברות המוחזקות על ידי החברה את בית המלון או מנהלות אותו, מוסדר אופן הטיפול בקבלת רישיון כאמור, באופן שככלל השוכר הינו הגורם האחראי לקבלת רישיון העסק על שם המלון ובאופן שמנהל המלון פועל כשלוח של בעלי המלון לשם קבלת הרישיון כאמור. כחלק מהדרישות לקבלת חלק מהרישיונות לעיל, נדרשת החברה גם לאישורי כיבוי אש (ובהתאמה לעמידה בתקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי-מלון), התשל"ב-1972, ובדרישות רשות הכבאות מכוחו) ולהיתרי רעלים (אותו מנפיק המשרד לאיכות הסביבה לעוסקים ברעלים על-פי חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, בקשר עם הפעלתן של בריכות שחיה בבתי המלון). בהקשר זה יצוין כי לאחרונה פורסמה הצעה לתיקון חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, שמטרתה הקלת ההליך הביורוקרטי לקבלת רישיון עסק, לפי רמות סיכון של בית העסק. יובהר כי ההצעה כאמור נמצאת בשלבים מקדמיים בלבד, ואין צפי למועד תיקון החוק בפועל.

ד. בטיחות וגהות - בהתאם לתקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות), התשנ"ו-1996 חלה על בתי מלון החובה להעסיק ממונה בטיחות, במקומות בהם מועסקים בבית המלון מעל חמישים עובדים.

ה. חוק אזור סחר חופשי אילת - באוגוסט 1985 פורסם חוק אזור סחר חופשי באילת, התשמ"ה-1985, במטרה לסייע בפיתוח אזור אילת, גיוון מקורות תעסוקה באמצעות עידוד יזמות בעיר והגדלה של התיירות הנכנסת לאזור. בהתאם להוראות החוק, נקבע בין היתר כי טובין הנרכשים מעוסק שמחוץ לאזור אילת ע"י עוסק תושב אילת לצורך עסקו באזור אילת חייבים ככלל במע"מ בשיעור אפס, וכי מכירתם של טובין ושירותים המצויים באזור אילת ע"י עוסק תושב אזור אילת לצריכה או לשימוש באזור אילת תהא ככלל פטורה ממע"מ.

ו. חקיקת הגנת הצרכן - בחודש דצמבר 2010 נכנסו לתוקפן תקנות הגנת הצרכן (ביטול עסקה) התשע"א-2010. חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 והתקנות שהותקנו מכוחו



קובעות הוראות שונות הנוגעות במישרין לפעילות החברה והחברות המוחזקות על ידיה בתחום ענף המלונאות, כגון איסור הטעייה (לרבות בפרסומות), חובת גילוי, זכויות ביטול של הצרכן, הוראות לגבי מכירות מיוחדות, עסקאות מכר מרחוק (אינטרנט, הזמנות באמצעות הטלפון), רכישות של יחידות נופש וכיו"ב, הרלבנטיות לפעילותן של החברה והחברות המוחזקות על ידיה לצורך מכירת אירוח במלונות הקבוצה, לרבות פעילותן השיווקית.

ז. חקיקה בנושא נגישות - החברה כפופה להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998, והתקנות שהותקנו על פיו, העוסקות בין היתר, בביצוע התאמות נגישות למלונות החברה והשירותים הניתנים על ידיה לאנשים עם מוגבלות.

ח. חוק הסכמים קיבוציים, תשי"ז-1957 ביחס לעובדי החברה.

בנוסף לאמור לעיל, במסגרת פעילותה כפופה החברה להוראות דין רלוונטיות ובכלל כן לחוקי עזר עירוניים בכל אחת מהרשויות המקומיות בהן ממוקמים מלונות החברה בישראל ולדיני המיסוי המוניציפאלי. להערכת החברה, נכון למועד חתימת הדוח עומדות חברות הקבוצה בישראל בהוראות הדין המהותיות החלות עליהן.

### 8.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום ורווחיותו

הפעילות המלונאית בישראל מושפעת ממאפיינים הייחודיים לענף התיירות וכן מגורמים כלכליים וביטחוניים המשפיעים במישרין על תחום זה. כאמור בסעיף 7.1.1 לעיל בקשר עם מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ומבצע "שאגת הארי" למועד פרסום דוח זה, עקב יציאת מפוני חרבות ברזל, ירידה דרסטית בכמות התיירים הבינלאומיים לעומת שנים קודמות הייתה השפעה למלחמת חרבות ברזל על תוצאות החברה של שנת 2025.

#### התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

בשנים האחרונות מאותרות מגמות בתחום הפעילות בישראל המיוחסות למאפייני לקוחות תחום הפעילות והעדפותיהם, ובכלל כן (א) שינוי בציפיות הלקוח - מגמה נמשכת של שינוי והתאמת ציפיות הלקוח ודרישותיו מאירוח מלונאי, ובכלל כן עליה במודעות רמת השירות, חיפוש אחר חווית אירוח כוללת באמצעות מגוון תכנים המשלימים לשהייה ולפן הקולינרי, וכן דרישה להתאמת בתי המלון לשינויים ולהתפתחויות הטכנולוגיות; (ב) המשך מגמה של התחזקות של מכירה ישירה ככלי עיקרי לשיווק הפעילות ולביצוע הזמנות באמצעות מרכז ההזמנות או באמצעות רשת האינטרנט; (ג) מיתוג מלונות ויצירת אפיון בין בתי המלון, בהתאם למיקומו הגיאוגרפי, האטרקציות הסובבות אותו וקהלי היעד השונים (תיירות, עסקי, צליינות וכד').

השוקים העיקריים של תחום הפעילות המלונות בישראל הינם תיירות נכנסת ותיירות פנים. בשנת 2023 ועד פרוץ מלחמת חרבות ברזל ביום 7 באוקטובר 2023, נכנסו לישראל כ-3 מיליון תיירים. מדובר בעלייה של כ-12.5% ביחס לשנת 2022 (2.67 מיליון כניסות תיירים) וירידה של כ-34% ביחס לשנת 2019, טרום הקורונה, שהייתה שנת שיא בתיירות הנכנסת לישראל עם 4.5 מיליון תיירים. יחד עם זאת, החל ממועד פרוץ מלחמת חרבות ברזל בחודש

אוקטובר 2023, חלה ירידה חדה בכניסות התיירים לישראל. כפועל יוצא, מספר לינות התיירים ירד באופן משמעותי החל מהרבעון הרביעי של שנת 2023 ועד חודש דצמבר 2024. ע"פ נתוני משרד התיירות, בשנת 2025 נכנסו לישראל כ-1.3 מיליון תיירים עלייה של כ-60% לעומת 2024, אך עדיין רחוק מהרמות של כ-3.5-4 מיליון לפני המשבר של 2023. לפי נתוני הלמ"ס, בשנת 2025 נרשמו כ-3.1 מיליון לינות תיירים, ירידה של 59% לעומת 2023 ו-74% לעומת 2019. לינות הישראלים עמדו בשנת 2025 על כ-17 מיליון לינות לעומת 20.6 מיליון לינות בשנת 2024

בשנת 2025 חל שיפור מרשים בתחום התיירות ביוון. מספר התיירים הזרים הגיע לכ-38 מיליון, עלייה של 5%-6% לעומת 2024, והכנסות המלונאות הגיעו לכ-23.6 מיליארד אירו – שיא חדש. הביקוש הגיע בעיקר משווקים מרכזיים כמו גרמניה, בריטניה, איטליה וארצות הברית, כשהמבקרים בילו בממוצע זמן רב יותר והוציאו יותר כסף, מה שהוביל לעלייה בהכנסות אף מעבר לגידול במספר המבקרים.

#### 8.1.4. שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

בשנים האחרונות מאותרת מגמה של שימוש נרחב ברשתות חברתיות ומנועי חיפוש (סוכני תיירות מקוונים) מבוססי חוכמת המונים, דוגמת Trip Advisor, Booking.com ו-Google, Expedia הפועלות בתחום התיירות ומספקות מידע מיידי ועדכני על בתי מלון, מדרגות אותם לפי סולם (בהסתמך על 'חוכמת ההמונים' - קרי, דירוגים על סמך סקרי שביעות רצון של המתארחים במלונות) ומאפשרות השוואת מחירים והזמנה של חדרים באופן מיידי. מגמה זו יש בה כדי להגביר את התחרות בתחום.

#### 8.1.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה גורמי הצלחה הקריטיים בענף המלונאות בישראל הינם כדלהלן:

- (1) מיקום המלון - מיקום אטרקטיבי המקנה לבית המלון יתרון על פני מלונות אחרים המצויים באזור;
- (2) שירות לקוחות מצוין, הענקת חוויית אירוח ברמה גבוהה, מיתוג ובידול של המלונות, בין היתר, תוך שמירה על איכות המזון המוגש במלונות, יצירת מגוון שירותים ללקוחות, לרבות הפקות בידור ברמה רשתית ומקומית וקיום שיתופי פעולה;
- (3) עיצוב המלון - השקעה בעיצוב חיצוני ופנימי של מבנה המלון מחזק את ייחודו ובידולו של המלון כמותג מלונאות בעל מוניטין חיובי, באופן שתורם למשיכת קהל יעד;
- (4) ניסיון עשיר וידע רב בניהול המלונות תוך שימת דגש על ניהול קפדני של תשומות והוצאות;
- (5) תחזוקה ניקיון ושירות - תחזוקה ושירות ברמה גבוהה מקנים לבית המלון את המוניטין הדרוש לו לצורך פעילותו כמלון ברמה גבוהה ולצורך שמירה על האטרקטיביות של המלון; איכות אזור הלובי, החדרים וחדרי האוכל המתבטאת, בין היתר, בגודל, ברמת בניה וגימור איכותיים במיוחד;

- (6) מגוון שירותים ללקוחות ;
- (7) כוח אדם איכותי - איתור והכשרת כח אדם מיומן ואיכותי ;
- (8) ביצוע פעולות שיווק ופרסום וחיזוק יכולות מכירה רשתית עצמאית, ובכלל זאת תפעול מערך מקוון של מכירה מחד ושל שימור וחוג לקוחות מאידך ;
- (9) איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסיים מגוונים המאפשרות השקעת הון נדרש לצורך רכישת מלונות, ניהולם ותפעולם וכן יכולת פיננסית למימון תחזוקה שוטפת של מלונות וכוח אדם לביצוע תחזוקה זו ;
- (10) איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה להתקשרות לרכישה/שכירות/ניהול מלונות.

#### 8.1.6. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

##### **חסמי כניסה**

להערכת החברה, מחסומי הכניסה העיקריים לתחום הפעילות המלונאית בישראל הינם :

- (1) הצורך בידע, ניסיון ומומחיות בתחום המלונאות ;
- (2) השקעות גדולות ברכישת מלונות וצבירת מוניטין כרשת מלונות מוכרת. ענף המלונאות רווי תחרות, ופועלות בו רשתות וותיקות הנהנות ממוניטין רב ;
- (3) תחזוקה שוטפת של המלונות אשר מטבעם כרוכים בשחלוף ותחזוקה שוטפת וחידוש מתמיד של הציוד הכלול בו ;
- (4) יכולת גיוס מימון זר (בנקאי ואחר) באופן שההון והערבויות הנדרשות יהיו ביחס המשאיר תשואה על ההון ;
- (5) קבלת אישורים והיתרים לפתיחת מלון ומשך הזמן הנדרש לצורך הקמת מלון חדש ;
- (6) הצורך בידע ניסיון ומומחיות במכירות ושיווק והיכרות וקשרים עם סוכני נסיעות מקומיים וזרים ;

##### **חסמי יציאה**

לאור העובדה, שענף התיירות והמלונאות הינו ענף עתיר נכסים, נראה כי מחסום היציאה העיקרי הוא מימוש הנכסים עצמם, בין היתר, עקב פלח המשקיעים המצומצם המתמחה ברכישת נכס מלונאי, וככל שמדובר במשקיעים שמעוניינים בשינוי ייעוד המלון לשימוש מטרות אחרות, הליך זה כרוך בקשיים סטטוטוריים ארוכים ומורכבים, ובנוסף יציאה מתחום הפעילות תדרוש ביטול או סיום הסכמי שכירות וניהול קיימים, התקשרויות עם ספקים וכו'.

#### 8.1.7. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

בשנים האחרונות ניכרת פעילות אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבבעלותם לטווח קצר ("סאבלטים"; למשל, באמצעות אתר Airbnb) באופן המהווה גורם תחרותי עבור מלונות בכלל ומלונות החברה בפרט, ביחס לפלחי שוק מסוימים ובאזורים מסוימים. גם בתי הארחה, צימרים ומתחמי גלמפינג מהווים תחליף אפשרי לחוויה המלונאית המוצעת על ידי החברה, הגם שלהערכת החברה תחליף זה נבדל בטיב, באופי ובחווית השירות. בנוסף לכך, בשנים האחרונות מתחזקים תחום האכסניות ("Hostels") כמוצר תחליפי וזול למלונות עבור צעירים.

#### 8.1.8. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים ראה סעיף 8.7 להלן.

#### 8.2. מוצרים ושירותים

שרותי אירוח, שרותי הסעדה, אירוח ארועים, שרותי ספא והשכרות משנה.

#### 8.3. פילוח הכנסות ורווחיות

להלן נתונים בדבר מקורות הכנסות החברה: הכנסות מחדרים והכנסות ממזון ומשקאות. החברה מייחסת ומקצה בהתאם למחירים פנימיים קבועים אצלה חלק ממחיר החבילה הכולל שנמכר ללקוח הסופי (חבילות של לינה וארוחת בוקר, לינה וחצי פנסיון ולינה ופנסיון מלא). כמו כן, ישנן הכנסות ישירות ממכירת מזון ומשקאות בחדרי אוכל ומסעדות במלונות. יתרת ההכנסות נובעת מהשכרת שטחי מסחר, מועדוני ספא, ימי כיף לקבוצות מתקני המלון וכדומה.

להלן פילוח הכנסות לשנים 2023, 2024 ו-2025 (אלפי ש"ח) :

| פילוח הכנסות                | 2025    | 2024    | 2023    |
|-----------------------------|---------|---------|---------|
| הכנסות חדרים                | 189,755 | 188,909 | 203,147 |
| הכנסות מזון ומשקאות         | 76,013  | 74,818  | 82,177  |
| הכנסות אחרות <sup>(*)</sup> | 34,197  | 26,446  | 23,667  |
| סה"כ                        | 299,966 | 290,173 | 308,991 |

(\*) כולל דמי ניהול

#### 8.4. לקוחות

##### מלונות בישראל

לקוחות מלונות החברה בישראל נחלקים ככלל ללקוחות ישראלים (תיירות פנים) וללקוחות מחו"ל (תיירות נכנסת), חלקם כאורחים בודדים וחלקם כחלק מקבוצות מאורגנות. לקוחות החברה מגיעים למלונות דרך ערוצי שיווק עקיפים (כגון אתרים יעודיים כגון בוקינג, סוכני נסיעות ועוד).

## להלן פילוח הכנסות החברה בין לקוחות תיירים ולקוחות מקומיים בישראל<sup>(\*)</sup>:

| הכנסות מלקוחות מקומיים (באלפי ש"ח) |        |        | הכנסות מלקוחות תיירים (באלפי ש"ח) |           |         |
|------------------------------------|--------|--------|-----------------------------------|-----------|---------|
| לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר        |        |        | לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר       |           |         |
| 2023                               | 2024   | 2025   | 2023                              | 2024      | 2025    |
| 56,325                             | 15,615 | 34,399 | 205,008                           | **234,635 | 209,784 |

(\*) לא כולל הכנסות שאינן מיוחסות לסוגי הלקוחות: מקומיים/תיירים. (כגון: הכנסות ספא ובריכה, ארוחות של ימי כיף וכו')

(\*\*) מתוכם 114,512 אלפי ש"ח שמקורם במפונים בשל מלחמת 'חרבות ברזל'.

### מלונות יוון

לקוחות מלונות החברה ביוון נחלקים ככלל ללקוחות מקומיים (תיירות פנים) וללקוחות מחו"ל (תיירות נכנסת), חלקם כאורחים בודדים וחלקם כחלק מקבוצות מאורגנות. לקוחות החברה מגיעים למלונות דרך ערוצי שיווק עקיפים (כגון אתרים יעודיים כגון בוקינג, סוכני נסיעות ועוד).

### שיווק והפצה 8.5

השיווק מבוצע באמצעות ערוצי שיווק ישירים ועקיפים כגון סוכני נסיעות, אתרים יעודיים באינטרנט כגון בוקינג ואקספדיה, שיתופי פעולה עם כרטיסי אשראי לביצוע הזמנות במלונות, שיתוף פעולה עם מועדוני לקוחות שונים וכן באמצעות קידום כנסים ונופים במלונות החברה. בנוסף, החברה פועלת בערוצי שיווק באמצעות רשתות חברתיות - במגמה לשמור על קשר עם קהל לקוחותיה ובכדי לפתח את תדמית החברה, החברה פעילה ברשתות חברתיות כגון Facebook, Instagram, כאשר החברה מקדמת את הפעילות ברשתות החברתיות וממשיכה לעקוב אחר השינויים המהירים בתחום זה. כן מפעילה החברה משרד יחסי ציבור בישראל, ובד בבד מקדמת את יחסי הציבור שלה בעזרת אנשים שעוסקים בנושא ברמת הרשת והמלון. החל משנת 2021, הוקם מערך השיווק של חברת המלונות – מרכז הזמנות, אתר ומועדון לקוחות. באמצעות כלים אלו הצמיחה החברה את ההכנסות משיווק ישיר לבודדים וקבוצות, דבר אשר הביא לעלייה בהכנסות וקיטון בתשלום עמלות לצדדי ג'. כמו כן, החל משנת 2022 חברת המלונות המשיכה לקדם את תהליך מיתוג המלונות לפי מספר קטגוריות מתוך מטרה לבסס את מותגי החברה השונים. החל ממועד רכישת רשת מלונות "בראון", פועלת החברה לאיחוד וחיזוק המותגים הקיימים בחברה תחת קורת גג אחת וכן לחיבור ואיחוד מועדוני הלקוחות הקיימים ברשותה למועדון מאוחד ואפקטיבי וכן לאיחוד יתר הנכסים הדיגיטליים של הרשת. יצוין כי החברה מעניקה זכות שימוש לצד שלישי ביחס לזכויות שימוש בקניין הרוחני במותג Brown למלון בקרואטיה, וכן שירותי מכירות והפצה באתרי האינטרנט שלה בתמורה לסכום חודשי זניח.

### צבר הזמנות 8.6

אופי פעילות החברה מאפשר ביטול הזמנות בטווחי זמן קצרים ולכן אין לחברה צבר הזמנות מחייב.

## 8.7. תחרות

ענף המלונאות בישראל וביוון הוא ענף תחרותי במסגרתו מתמודדים מלונות רבים בפני תחרות מצד מספר רב של מתחרים, בפריסה ארצית ובאזור אגן הים התיכון. התחרות בתחום הינה למול מספר גורמים, לרבות מלונות אחרים המצויים בסמיכות למלונות הקיימים בחברה (רשתות בתי מלון וכן מלונות בודדים), נופש מוזל באגן הים-התיכון (קפריסין, יוון וכדומה) ואירוח במתכונת "הכל כלול", ובשנים האחרונות גם אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבבעלותם לטווח קצר.

למיטב ידיעת החברה, המתחרים העיקריים של החברה בישראל הם רשתות בתי מלון ישראליות כגון: רשת ישרוטל, רשת פתאל, רשת VERT, מלונות דן וכו'. בנוסף, נפתחו מספר מלונות בוטיק יוקרתיים המוסיפים אף הם לתחרות על הקהל העסקי והתיירותי. החברה מתמודדת עם התחרות בענף, בין היתר, ע"י שמירה על רמת שירות גבוהה במלונותיה ושיפור מתמיד של שירותי החברה ופיתוח המוניטין שלה, לרבות שיפור ושדרוג בתי המלון הקיימים באמצעות שיפוץ של החדרים והשטחים הציבוריים.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2025 נרשמו בישראל כ-19.6 מיליוני לינות בבתי המלון, מהן כ-2.8 מיליוני לינות תיירים וכ-16.9 מיליוני לינות ישראלים. חלקה של החברה מסך הלינות האמור לעיל הוא בשיעור של כ-2.6% מלינות התיירים וכ-2.4% מלינות הישראלים.

מלונות החברה ביוון ממוקמים במקומות אסטרטגיים ומרכזיים. התחרות העיקרית כיום הינה מלונות אחרים של רשתות מקומיות או בינלאומיות שהינם ברמתם של מלונות החברה או ברמה דומה להם והמצויים באיזור הגיאוגרפי של המלון.

בנוסף לערוצי השיווק ביוון לקהל המקומי ולקהלים זרים, כחלק מהאסטרטגיה השיווקית של החברה, המלונות ביוון משווקים גם על ידי סוכני נסיעות ישראלים לקהל הישראלי.

### חלק החברה בשוק בישראל

| מצבת חדרים | סה"כ חדרי החברה | סה"כ חדרים בישראל | חלק החברה |
|------------|-----------------|-------------------|-----------|
| 2025       | 3,178           | 58,000            | 5.4%      |
| 2024       | 1,533           | 58,000            | 2.6%      |
| 2023       | 1,245           | 54,500            | 2.3%      |

## 8.8. עונתיות

הפעילות המלונאית בישראל וביוון מושפעת ממרכיב מובהק של עונתיות, ובכלל כך בהתאם למיקום המלון. עונות השיא בישראל וביוון במלונות התיירות הינן ככלל במהלך הרבעונים השני והשלישי הכוללים את תקופות האביב הקיץ והסתיו וביחס לישראל גם בחלק ניכר מחגי ישראל. בהקשר זה, קיימת גם עונתיות שונה בהתאם למיקומם האזורי של בתי המלון בישראל ובהתאם לאופי אוכלוסיית היעד של בתי המלון.

להלן פרטים ביחס להתפלגות שיעור הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות בישראל ושיעורן מכלל הכנסות החברה במאוחד על פני רבעונים קלנדרים:

| 2023 |                       | 2024 |                       | 2025 |                       |             |
|------|-----------------------|------|-----------------------|------|-----------------------|-------------|
| %-ב  | הכנסות<br>(באלפי ש"ח) | %-ב  | הכנסות<br>(באלפי ש"ח) | %-ב  | הכנסות (באלפי<br>ש"ח) |             |
| 21%  | 63,045                | 23%  | 65,165                | 19%  | 55,229                | רבעון ראשון |
| 27%  | 81,701                | 26%  | 74,363                | 23%  | 66,349                | רבעון שני   |
| 27%  | 82,849                | 30%  | 83,479                | 33%  | 96,554                | רבעון שלישי |
| 25%  | 75,382                | 21%  | 59,339                | 25%  | 74,626                | רבעון רביעי |

להלן פרטים בדבר שיעורי תפוסה ממוצעת על פני רבעונים קלנדרים:

| 2023 | 2024 | 2025 |             |
|------|------|------|-------------|
| 67%  | 82%  | 64%  | רבעון ראשון |
| 68%  | 77%  | 45%  | רבעון שני   |
| 68%  | 75%  | 62%  | רבעון שלישי |
| 75%  | 61%  | 46%  | רבעון רביעי |

במטרה להתמודד עם העונתיות המובהקת הקיימת בפעילות בתחום, פועלת החברה להתאמת הוצאותיה להכנסותיה הצפויות באותה תקופה, ובכלל כך (בין היתר) תוך התאמת כוח האדם הנדרש לפעילות המלונאית באותה תקופה בדרך של יציאת עובדים לחופשות, קיצוץ בעובדים זמניים וחברות כ"א.

## חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

### 9. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

להלן נתונים עיקריים לגבי מבני בתי המלון (כולל בהקמה) בבעלות הקבוצה והקרקע הצמודה אליהם:

| מלון                        | מיקום     | שטח בנוי באלפי מ"ר | מס' חדרים/סוויטות | מועד הפעלת המלון/רכישת הקרקע | מועד סיום זכויות החכירה                         | יתרת עלות מופחתת ל- 31.12.2025 |
|-----------------------------|-----------|--------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|
| מלון PLAY הצוק (לשעבר WEST) | תל אביב   | 19,985             | 54 (*)            | פברואר 2021                  | בעלות                                           | 101,407,692                    |
| מלון ENJOY (פרייד) ים המלח  | ים המלח   | 27,625             | 321               | מאי 2020                     | 9.5.2042 (בתוספת תקופת חכירה נוספת של 49 שנים)  | 320,970,896                    |
| מתחם החמאם (**) (קרקע)      | אילת      | 2,962              | כ-300 (עתידי)     | אוגוסט 2022                  | 17.3.2048 (בתוספת תקופת חכירה נוספת של 49 שנים) | 85,900,000 (***)               |
| Play Theatrou               | אתונה     | 1,800              | 50                | ספטמבר 2022                  | בעלות                                           | 32,003,189                     |
| Play Anargerou              | אתונה     | 338                | 8                 | אוקטובר 2022                 | בעלות                                           | 4,906,605                      |
| Play Paros                  | פארוס     | 1,200              | 43                | אוגוסט 2023                  | בעלות                                           | 17,630,494                     |
| נופי ג'ון אגש"ח             | נופי ג'ון | 3,645              | 63                | דצמבר 2025                   | 74% בעלות                                       | 14,787,904                     |

(\*) 54 יחידות בבעלות מתוך 65 יחידות במלון.

(\*\*) מלון עתידי שטרם הוקם.

(\*\*\*) מתוך זה 68,500,000 עליית ערך של הנדל"ן להשקעה.

לפרטים נוספים ראו באורים 9,11 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

### 10. נכסים לא מוחשיים

על שם החברה וחברות המוחזקות במישרין על ידי החברה, רשומים בישראל כעשרה סימני מסחר המשמשים אותה בפעילותה המלונאית, בין היתר תחת תתי המותגים "WEST", "BROWN HOTELS", "LIGHTHOUSE", "DAVE" ועוד. תוקפם של סימני המסחר הרשומים מוגבל לתקופות הקבועות בחקיקה וניתנות לחידוש בתום כל תקופה.

בנוסף, החברה (באמצעות חברות המוחזקות על ידה בעקיפין) מחזיקה בבעלות ורישום ביחס לסימני מסחר של כלל מותגי "BROWN HOTELS" ומותגי המשנה שלו ביוון, לרבות הסמלילים והשמות אותם מפעיל המותג ביוון כגון ISLA BROWN, BROWN BEACH, BROWN SPA, BROWN ACROPOL ATHENS, VILLA BROWN, BROWN HOTELS. בנוסף, סימני המסחר המשויכים למותג "BROWN" ומותגי המשנה שלו כמתואר לעיל רשומים גם בגרמניה. כמו כן נמצאת החברה בתהליך רישום של סימני המסחר נוספים ב-WIPO (World Intellectual Property Organization).



#### 10.1.1. שם מתחם באינטרנט (Domain Name)

החברה רכשה זכויות שימוש באינטרנט (Domain Name) בהם היא מציגה מידע לגבי המלוונות שלה בישראל ובחו"ל באתרי החברה. החברה משתמשת באתרי האינטרנט לתקשורת עם לקוחות קיימים ופוטנציאליים. על פי המקובל, החברה זכאית להמשיך להשתמש בבלעדיות באתר הנושא את שמה (או שמות מותגים שהיא מפעילה), כל עוד תשלם דמי שימוש שנתיים (בסכומים לא מהותיים) לשמירה על המשתמשים השונים.

#### 10.1.2. מועדוני לקוחות

לחברה פועלים מועדוני לקוחות למותגי בראון ולמלוונות ישראל קנדה (מועדון BROWN ומועדון JOY), המונים יחדיו כ-250,000 חברים רשומים. מועדוני הלקוחות מעניקים הטבות והנחות במלוונות החברה ומהווים תכנית נאמנות מרכזית וכן נכס שיווקי עבור החברה, החברה מצויה בימים אלו בתהליך איחוד והטמעה של המועדונים לכדי פלטפורמת נאמנות אחידה.

בנוסף, החברה מפעילה אתר גלובלי המשמש כפלטפורמת הזמנות ושיווק עבור מלוונות הקבוצה לקהלים מקומיים ובינלאומיים.

### 11. הון אנושי

#### 11.1.1. מבנה ארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני של הנהלת החברה :



(\*) מנכ"ל הקבוצה מכהן גם כדירקטור.

11.1.2. להלן פרטים אודות מצבת כוח האדם בחברה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025 :

| 2023  | 2024  | 2025  |                                          |
|-------|-------|-------|------------------------------------------|
| 55    | 46    | 58    | משרדי הנהלה (מנכ"ל, סמנכ"לים, עובדי מטה) |
| 1,317 | 1,020 | 1,036 | עובדי מלון                               |
| 1,372 | 1,066 | 1,094 | סה"כ עובדים                              |

בנוסף מעסיקה החברה כפי הצורך גם עובדים של חברות כוח אדם.

### 11.1.3. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

מרבית עובדי החברה בישראל מועסקים בהתאם להתקשרות בכתב המסדירה את תנאי העסקתם והכל בהתאם לחוק הודעה לעובד. העסקת עובדי החברה מתבצעת על פי הוראות הסכם קיבוצי כללי מיום 5 ביוני 2023 שנחתם בין התאחדות המלונות בישראל לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה והסתדרות עובדי האירוח והמלונאות. הסכם זה מסדיר את מכלול יחסי העבודה בענף המלונאות, וקובע (ביחס לכלל העובדים, למעט מנהלים ועובדים בתפקידי ניהול המועסקים על פי הסכמי שכר אישיים), בין היתר, את סוגי העסקת העובד - עבודת קבע, עבודה זמנית (לתקופה של עשרים וארבעה חודשים), או עבודה חלקית; שבוע העבודה ושעות העבודה (לרבות שעות נוספות), זכאות לתוספות שכר ובכלל כך תוספת וותק, תוספת מקצועית; דמי הבראה; שבוע העבודה, שעות העבודה, עבודה במשמרות וזכאות להפסקות; שעות נוספות (בהתאם לצרכי הנהלת בית המלון) ותעריפי התשלום; חובת הפרשות לפיצויי פיטורין, תגמולים ופנסיה, קרן השתלמות, ביטוח מחלה ותאונות עבודה, המחויבים על פי המשכורת המובטחת של העובד; גמישות תפעולית; תקנון עבודה; ההסכם הקיבוצי מתיר לחתום על הסכמים אישיים עם מנהלי מלונות, מנהלי אגפים ומחלקות עד לשיעור 10% מכל מלון (כהגדרתו בהסכם הקיבוצי), והכל בתנאי שהסכומים הללו יכללו תנאים שאינם נופלים מאלה החלים על פי ההסכם הקיבוצי. בהתאם לכך, נוהגת החברה להתקשר בהסכמי עבודה אישיים, בין היתר, עם דרג מנהלי מלונות, מנהלי וחשבי אזורים ודרג המנהלים הבכירים בחברה.

התחייבות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעסיק מכוסות ברובן על ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים בקופות פנסיה והפיצויים או על ידי רכישות פוליסות ביטוח מתאימות בחברות ביטוח.

בנוסף, במסגרת העסקת עובדיה מספקות החברה והחברות המוחזקות על ידה פתרונות דיור לעובדיהן בים המלח, ת"א, אילת, ירושלים וצפון הארץ, שעלויותיהם ממומנות ברובן על ידי החברה ואינן מהותיות לחברה.

### 11.1.4. השקעות בהכשרה, הדרכה, פיתוח הון אנושי

החברה משקיעה משאבים בהדרכות מקצועיות לעובדיה, בהתאם לתפקיד העובד ולתחום אליו הוא שייך וכמו גם הדרכות בטיחות בהתאם לחוק.

#### 11.1.5. תכניות תגמול לעובדים

החברה מעניקה לעובדיה מענקי התמדה לצורך שימור העובדים, בהתאם להחלטת הנהלת החברה ולשיקול דעתה.

#### 11.1.6. הלוואות לעובדים

בהתאם לבקשות המופנות להן מעובדיהן, מעמידות חברות המוחזקות על ידי החברה הלוואות לעובדים בישראל, בהתבסס על עמידה בקריטריונים המוגדרים על ידן מעת לעת, בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

#### 11.1.7. עובדי קבלן

במסגרת פעילותן מתקשרות חברות הקבוצה בישראל עם תאגידי כוח אדם ושירותים המעמידים לחברות הקבוצה עובדי קבלן ו/או שירותים (בעיקר עובדי אבטחה, תחזוקה, ניקיון וכדומה) על פי דרישה, אשר מקבלים את שכרם מחברות כוח האדם והשירותים כאמור ובאופן שלא מתקיימים בינם לבין החברה וחברות הקבוצה בישראל יחסי עובד מעסיק או יחסי שולח-שלוח או יחסי שותפות.

בהסכמים בין החברה לבין החברות הקבלניות המציבות את עובדיהן למתן שירותים לחברה, נכללת התחייבות של קבלני השירותים לעמוד בחוקי העבודה בכל הקשור להעסקת עובדיהם וכן הצהרה כי הקבלן הינו המעסיק הבלעדי של כל עובדיו, והאחראי הבלעדי לכל תביעה של עובד בגין כל הפרה של איזה מחוקי העבודה או ההסכמים החלים על העובד במידה ויהיו.

#### 11.1.8. עובדים זרים

כחלק מפעילותה השוטפת של החברה, היא מעסיקה עובדים זרים מאוכלוסיות שונות לצורך תפעול בתי המלון, בייחוד בתפקידי חדרנות, ניקיון שטחים ציבוריים וניקיון במטבחים, כדוגמת עובדים ירדנים, מהפיליפינים, מסרי לנקה ומבקשי מקלט השוהים כחוק בישראל. החברה מקפידה להעסיק עובדים אלו כדין עם היתרים מתאימים ואשרות שהיה מתאימות. עובדים אלו מועסקים במסגרת הוראות ונהלים הקבועים על ידי המדינה ביחס לכל אוכלוסייה כאמור והחברה מקפידה על לקיים הוראות אלו.

#### 11.1.9. דיור לעובדים

החברה מספקת מבנים למגורים לעובדי החברה בים המלח, ת"א ירושלים וצפון הארץ. בשנת 2024 ובשנת 2025 לנו במגורים אלו כ-28 עובדים וכ-60 עובדים, בהתאמה. עלויות הדיור ממומנות ברובן על ידי החברה.

#### 11.1.10. תכנית מענקים לעובדים

החברה מעניקה לעובדיה מענקי התמדה לצורך שימור העובדים, בהתאם להחלטת הנהלת החברה ולשיקול דעתה.

#### 11.1.11. תלות מהותית בנושא משרה

הצוות הניהולי של החברה כולל את יו"ר הדירקטוריון מר ברק רוזן וכן מנכ"ל החברה מר ראובן אלקס, התורמים לפיתוחה העיסוקי של החברה ולניהול מיטבי של עסקיה, וכן סמנכל"ים, המיומנים כל אחד בתחום עיסוקו (להלן ביחד: "המנהלים"). לכל המנהלים ניסיון מקצועי איכותי ורב שנים. עמדתה של החברה הינה כי על אף מעורבותם הניכרת של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה בפעילותה, אין לחברה תלות בהם או במנהלים האחרים לצורך ניהול עסקיה השוטפים.

#### 11.1.12. מדיניות תגמול

ביום 5 בנובמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת גם בכובעה כועדת תגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול חדשה לחברה, שתעמוד בתוקף למשך 3 שנים ממועד אישורה, קרי עד ליום 5 בנובמבר 2028. לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול, ראו דוח זימון אסיפה כללית שפורסם ביום 30 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-073475).

#### 12. חומרי גלם וספקים

לחברה אין ספק מהותי ולהערכת הנהלת החברה, אין לה תלות באיזה מספקיה מכיוון שניתן להתקשר בהסכמים דומים עם מספר רב של ספקים ולפיכך החלפת הספקים הקיימים אינה כרוכה בעלויות מהותיות.

החברה התקשרה בהסכמים רשתיים עם ספקים שונים בקשר עם רכישת המזון, המשקאות, הציוד התפעולי וההשקעות בצורה משותפת ומרוכזת לכל מלונות החברה, וזאת בכדי לנצל את היתרון לגודל לקבלת תנאי רכישה מועדפים. תנאי התשלום הם בד"כ שוטף +60 יום.

#### 13. הון חוזר

13.1.1. ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2025 הוא כ- (158,794) אלפי ש"ח וכ- (114,920) אלפי ש"ח, בהתאמה.

13.1.2. הרכב ההון החוזר של החברה כולל פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה. הנכסים השוטפים כוללים מזומנים ושווי מזומנים, מכשירים פיננסיים, חייבים ויתרות חובה ומלאי. ההתחייבויות השוטפות כוללות אשראי והלוואות לזמן קצר, מכשירים פיננסיים וזכאים ויתרות חובה.

13.1.3. להלן הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (באלפי ש"ח)

| סה"כ (לתקופה של 12 חודשים) | התאמות (לתקופה של 12 חודשים) | הסכום שנכלל בדוחות הכספיים |                                            |
|----------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|
| 128,838                    | ---                          | 128,838                    | נכסים שוטפים                               |
| 287,632                    | ---                          | 287,632                    | התחייבויות שוטפות                          |
| (158,794)                  | ---                          | (158,794)                  | עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים |

להסברים אודות ההון החוזר של החברה ראה דוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

## 14. השקעות

### 14.1.1. החזקה בחברת ביממז בע"מ ואנטרה ביו בע"מ

עובר לעסקת המיזוג, החברה פעלה, בין היתר, בתחום הפיתוח, ייצור ושיווק מכשור רפואי מבוסס טכנולוגיית אולטרסאונד, המיועד להערכה של צפיפות העצם באמצעות מדידת מהירות התפשטות גלי הקול לאורך העצם - באמצעות ביממז בע"מ, חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 40% וכן מחזיקה החברה במניות נסחרות בשיעור של כ-8% של אנטרה בע"מ. כאמור בסעיף 1.3 לעיל, החברה נדרשת למכור את החזקותיה בתוך 12 חודשים ממועד השלמת עסקת המיזוג. לפרטים נוספים אודות ההשקעות האמורות ראה באור 12 (2) לדוח הכספי לשנת 2025.

### התקשרות בהסכם שיתוף פעולה בקשר עם בניין משרדים (נכס נדל"ן מניב)

ביום 25 ביולי 2022 התקשרה החברה עם IBI Pillar Bradford LP, תאגיד מקבוצת IBI<sup>41</sup>, ומשקיע זר נוסף, בהסכמי שיתוף פעולה בקשר עם בניין משרדים (נכס נדל"ן מניב), בן 4 קומות בשטח בנוי כולל של כ-4,000 מ"ר, בעיר ברדפורד באנגליה, אשר מושכר ברובו לגוף של ממשלת אנגליה עד לחודש מרץ 2028. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1(ג) לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024 (פורסם ביום 13 במרץ 2025, מס' אסמכתא 016721-01-2025, המובא בדוח זה בדרך של הפניה).

אי.בי.אי. בית השקעות בע"מ הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ושבעלי השליטה בה, למיטב ידיעת החברה, הינם צבי לובצקי, דוד ויסברג ועמנואל קוק.

41

## 15. מימון ואשראי

החברה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות הון עצמי (תזרים מזומנים חיובי של פעילותה), מימון מתאגידים בנקאיים, מימון חוץ בנקאי ואשראי ספקים לזמן קצר.

להלן פרטים אודות מקורות המימון של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

| פרטי מקור מימון                              | זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) |                      |                        | זמן קצר                    |                      |                        | סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח) |
|----------------------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------|
|                                              | סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)    | שיעור ריבית ממוצעת % | שיעור ריבית אפקטיבית % | סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח) | שיעור ריבית ממוצעת % | שיעור ריבית אפקטיבית % |                            |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים                     | 424,311                       | 6.81%                | 6.97%                  | 49,644                     | 7.51%                | 7.84%                  | 473,955                    |
| הלוואות מגופי מימון חוץ בנקאיים              | 17,900                        | 7.05%                | 7.34%                  | 32,100                     | 6.93%                | 6.97%                  | 50,000                     |
| סה"כ מימון חיצוני                            | 442,211                       | ---                  | ---                    | 81,744                     | ---                  | ---                    | 523,955                    |
| הון המיוחס לבעלים של החברה (ליום 31.12.2025) | ---                           | ---                  | ---                    | ---                        | ---                  | ---                    | 394,407                    |
| סה"כ מקורות מימון                            | ---                           | ---                  | ---                    | ---                        | ---                  | ---                    | 918,362                    |

### 15.1.1. אשראי בריבית משתנה

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה של החברה, שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2024-2025, וסמוך למועד הדוח:

| מטבע בו ניתן האשראי | יתרה סמוך למועד הדוח | שיעור ריבית סמוך למועד הדוח | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח) | טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2025 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח) | טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2024 |
|---------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| ש"ח                 | 449,197              | פריים + 0% עד פריים + 1.85% | 421,896                             | פריים + 0% עד פריים + 1.85%    | 322,807                             | פריים + 0% עד פריים + 1.8%     |
| אירו                | 12,696               | Euribor +2.7%               | 13,109                              | Euribor +2.7%                  | 13,286                              | Euribor +2.7%                  |

### 15.1.2. מסגרות אשראי

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סך מסגרות האשראי הכלליות שקיבלה החברה וחברות בנות מתאגידים בנקאיים וחוץ בנקאיים עמד על כ- 13.8 מיליוני ש"ח אשר כולן נוצלו, נכון ליום 31 בדצמבר 2025. בגין אשראי מנוצל כאמור משלמת החברה ריבית (ככלל משתנה על בסיס ריבית הפריים) בשיעור הנע בין 1.2% ל-3%.

### 15.1.3. מדיניות אשראי

להלן יפורטו ימי והיקף אשראי ספקים נכון ליום 31 בדצמבר לשנים 2023 עד 2025 :

| 2023   | 2024   | 2025   | סעיף                        |
|--------|--------|--------|-----------------------------|
| 64     | 44     | 66     | ממוצע ימי אשראי             |
| 19,998 | 32,277 | 35,921 | היקף אשראי ספקים (אלפי ש"ח) |

להלן יפורטו ימי והיקף אשראי לקוחות ליום 31 בדצמבר לשנים 2023 עד 2025 :

| 2023   | 2024   | 2025   | סעיף                         |
|--------|--------|--------|------------------------------|
| 40     | 61     | 48     | ממוצע ימי אשראי              |
| 32,721 | 30,257 | 39,655 | היקף אשראי לקוחות (אלפי ש"ח) |

### 15.1.4. אמות מידה פיננסיות

נכון למועד הדוח, החברה כפופה לאמות מידה פיננסיות מכוח הסכמי מימון מתאגידים בנקאיים שונים, לרבות אך לא רק, שמירה על יחס LTV, שמירה על יחס רווח תפעולי לחלות שוטפת, יחס כיסוי שירות חוב.

קנדה מלוונת החזקות התחייבה כלפי בנק מקומי לעמוד ביחסים הפיננסיים המפורטים להלן ביחס לכלל ההלוואות אשר הועמדו על ידי המלווה ואשר מסתכמות ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ-240 מיליון ש"ח וכ-273 מיליון ש"ח, בהתאמה. כן יוער, כי למעט ההלוואה המפורטת בסעיף 9.15.6 להלן אשר הינה הלוואה מהותית, כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך, יתר ההלוואות שהועמדו על ידי המלווה אינן עולות לכדי אשראי בר דיווח, יחד עם זאת, על פי מסמכי האשראי הכלליים של המלווה העמדה לפירעון של איזה מההלוואות הלא מהותיות מהוות עילה להעמדה לפירעון מיידי של יתר האשראי שהועמד על ידי המלווה.

| אמת המידה            | פירוט                                                                                                                                                                                               | נכון ליום 31.12.2025                                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| יחס חוב לבטוחה (LTV) | בהתאם לדוחות הכספיים היחס בין סכומי האשראי שהועמדו על ידי המלווה לבין שווי הנכסים של מלון פליי הצוק (לשעבר West ת"א) ומלון אנג'וי ים המלח יחד (להלן יחד: "הנכסים") ע"פ הערכות שווי שלא יעלה על 75%; | יחס חוב לבטוחה LTV : סך החוב למלווה ליום 31.12.2025 : 273 מיליון ש"ח; שווי הנכסים : כ-423 מיליון ש"ח. היחס – 65% |
| יחס כיסוי שירות חוב  | היחס בין הרווח התפעולי של הנכסים בתוספת הוצאות פחת בתוספת הסכום הכולל של הרווח התפעולי מלון West באשדוד בתוספת הוצאות פחת של הנכס באשדוד לבין חלויות שוטפות של ההלוואות מהבנק לא יפחת בכל עת מ-1.15 | יחס כיסוי שירות חוב: 1.87                                                                                        |

יצוין כי במקרה של הפרת אילו מהקובננטים כמפורט לעיל, וכל עוד לא הועמדה הלוואה לפירעון מיידי על ידי המלווה, תחול תוספת ריבית בשיעור של 1% ליתרת ההלוואה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח, החברה עומדת בתנאי ההלוואות שהועמדו לה על-ידי תאגידים בנקאיים.

### 15.1.5. ערבויות

החברה מעמידה מעת לעת ערבויות בנקאיות לבעלי נכסים מהם היא שוכרת את מלוונת החברה. על פי רוב, ערבויות אלה הינן בסכום המשקף דמי שכירות בגובה חודש עד שלושה

חודשי שכירות, בהתאם למו"מ מול בעל הנכס. לפרטים אודות עסקת המתווה החלופי ולהסדר העמדת ערבויות בין החברה לבין ישראל קנדה ראה סעיף 2.3(8) לעיל.



15.1.6. הלוואות מהותיות (אשראי בר דיווח)<sup>42</sup>

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח, לחברה 2 הלוואות מהותיות, כמפורט להלן:

| התאגיד הלווה                  | חלק החברה (בשרשור סופי) | מועד העמדת ההלוואה / האשראי | סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח) | יתרת קרן ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח) | מספר תשלומים רבעוניים (קרן + ריבית)                                                                                     | מועד פירעון אחרון | שעבודים / בטחונות                                                                                                                                                                                                                      | שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)                                                   | תניית שינוי שליטה / מרות / מבנה                                                                      | התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ | 100%                    | 1.1.2022                    | 98,000                               | 98,000                            | מסגרת האשראי ניתנת לניצול החל מיום 29.12.25 (להלן: "מועד תחילת המסגרת") ועד ליום 28.12.28 (להלן: "מועד הפירעון הסופי"). | 28.12.28          | שעבוד קבוע ראשון בדרגה על נכסי הנדל"ן של המלון בים המלח ומלון פליי הצוק (לשעבר West ת"א) וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה על מניות חברות הנכס המחזיקות בנכסי הנדל"ן האמורים                                                                  | ריבית שנתית, משתנה, בשיעור של פריים + 0.95%                                                | ---                                                                                                  | עילות להעמדה לפירעון מיידי:<br>העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות לרבות: אי התקיימות התנאים המוקדמים עד למועד שנקבע עם הבנק (אשר התקיימו), אי עמידה בתשלומי הריבית ו/או הקרן בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם ההלוואה.<br><br>החברה התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 15.1.4 לעיל.<br><br>נכון למועד הדוח ולמועד פרוסום הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה המפורטות לעיל. |
| השותפות המלוונות              | 100%                    | 3.4.2025                    | 74,000                               | 74,000                            | פרעון החל מתום שנה ממועד העמדת ההלוואה ב- 37 תשלומים רבעוניים רצופים בהתאם ללוח סילוקין                                 | 31.3.2035         | - ערבות ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ (מוגבלת לסך של 25 מיליון ש"ח)<br>- ערבות קנדה מלונות מוגבלת לסכום של עד כ-122 מיליון ש"ח (יצוין כי הערבויות האמורות הינן יחד ולחוד בכפוף למגבלת הסכום כאמור ובהתאם לחלקה של ישראל קנדה בשותפות המלוונות) | ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.5%<br>תשלומי ריבית רבעוניים החל בתום שלושה חודשים ממועד העמדת | החברה תחזיק בכל עת ב-100% מחברת ישראל קנדה מלונות החזקות. בנוסף, ביחס לחברה, יותר שינוי בהחזקות כפוף | שמירה על יחס כיסוי שירות חוב ביחס למלונות האמורים על פי נוסחה שלהלן:<br><br>ביחס בין סך האשראי בתוספת חובותיה והתחייבויותיה של ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ כלפי המתווה, בקשר עם המלונות (לא כולל ערבויות בנקאיות), חלקי ה-EBITDA המצרפית של המלונות, לא יעלה                                                                                                                                                                         |

42 כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, ביום 2 בפברואר 2023 וביום 14 בינואר 2024 (להלן: "עמדת אשראי בר דיווח").

| התאגיד הלווה | חלק החברה (בשרשור סופי) | מועד העמדת ההלוואה / האשראי | סכום מסגרת ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח) | יתרת קרן ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח) | מספר תשלומים רבעוניים (קרן + ריבית)                                                     | מועד פירעון אחרון | שעבודים / בטחונות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית) | תניית שינוי שליטה / מרות מבנה                                                                                                                                          | התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                         |                             |                                      |                                   | שנקבע בין הצדדים.<br><br>סכום של 10 מיליון ש"ח ייפרע בתום 24 חודשים ממועד העמדת ההלוואה |                   | לעיל;<br>- שעבודים מדרגה ראשונה ביחס לכלל הזכויות של קנדה מלוונות והשותפות המלוונאית בהסכמי השכירות של מלוונות בראון בישראל המפורטים בטבלה בסעיף 6 לעיל (להלן: "מלוונות בראון") וכן בגין הזכויות בקניין הרוחני שנרכש כאמור וכן שעבוד צף על כלל זכויותיה של קנדה מלוונות בקשר עם מלוונות בראון.<br>- שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, על כל הרכוש הקבוע של מלוונות בראון.<br>- שעבוד קבוע ראשון בדרגה על תקבולי אשראי ממלוונות בראון.<br>- שעבוד קבוע לא מוגבל בסכום על 50 מניות בראון לוי נתב"ג מלוונות בוטיק, שנרכשו בהסדר. | ההלוואה ועד לפירעון סופי                 | לתנאים הבאים:<br><br>ישראל קנדה תחזיק מעל 51% מכל מאמצעי השליטה בקנדה מלוונות; לא יחול שינוי שליטה כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך במישרין או בעקיפין ביחס לקנדה מלוונות. | על:<br><br>שנת 2026 - 5.<br>שנת 2027 - 4.5<br>שנת 2028 ואילך - 4.<br><br>לצורך החישוב תנוטרל השפעת תקן IFRS 16.<br><br><b>נכון למועד הדוח החברה לא נדרשת לעמוד באמת המידה האמורה וזאת עד לתום שנת 2026 שבה אמת המידה תיבחן לראשונה.</b> |

## 16. מיסוי

לפרטים ראה באור 28 לדוח הכספי לשנת 2025.

## 17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

להערכת החברה, שינויי האקלים ואתגרים סביבתיים מהווים סיכונים העלולים להשפיע על פעילותה המלונאית בישראל וביוון. השפעות אלה באות לידי ביטוי בהיבטים רגולטוריים, כגון דרישות מחמירות יותר להפחתת פליטות פחמן ושמירה על איכות הסביבה, והן בהיבטים תפעוליים, דוגמת עלייה בעלויות האנרגיה, שינויים בזמינות המשאבים הטבעיים, טיפול בפסולת, והשפעה על דפוסי הביקוש של התיירות המקומית והבינלאומית כתלות בהשפעות הסביבתיות.

החברה נוקטת צעדים לצמצום החשיפה לסיכונים סביבתיים, לרבות יישום פרויקטים לשיפור היעילות האנרגטית בבתי המלון, מעבר לשימוש באנרגיה מתחדשת, צמצום צריכת מים ופסולת, והתאמת פעילותה לדרישות רגולטוריות מתקדמות בתחום הסביבה.

החוקים הסביבתיים העיקריים המשפיעים על פעילותה של החברה הם חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- (1965) בהיבטים של בנייה ואו שיפוץ המלונות והפעלתם; חוק רישוי עסקים, התשכ"ח - (1968 ותקנותיו) תנאי המשרד להגנת הסביבה במסגרת רישיונות העסק; חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג- (1993) בכל הקשור לחובה להחזיק היתרי רעלים לחומרים שונים המשמשים לתפעול המלון; חוק מניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, התשמ"ח - (1988 ותקנותיו) בכל הנוגע לחובה להחזקת היתרי הזרמה לים; החוק למניעת מפגעים, התשכ"א - (1961 ותקנותיו) בעיקר בהיבטי רעש (חוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג - 1983; כללי תאגידי מים וביוב) שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב, התשע"ד – 2014.

## 18. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

במסגרת פעילותה, כפופה החברה לחוקים שונים בישראל<sup>43</sup> ובניהם:

- א. חוק שירותי תיירות, התשל"ו - 1976, והתקנות על פיו, בשל היות החברה מנהלת ומפעילה בתי מלון בישראל.
- ב. חוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1965 והתקנות על פיו, הכולל תנאים למתן רישיון עסק למלונות החברה, לרבות מתן רישיון למסעדה, חניון, בריכה, ולפעילויות והעסקים המופעלים על ידי החברה במסגרת מתן השירותים המלונאיים במלונות, המחייבים קבלת רישיון עסק על פי החוק.
- ג. חוק הגנת הצרכן, תשמ"א 1981 – בהתייחס בעיקר לעסקאות מכר מרחוק (אינטרנט, הזמנות באמצעות הטלפון) אותן מבצעת החברה לצורך מכירת אירוח במלונות הרשת.

<sup>43</sup> נכון ליום 30 ביוני 2025 פעילות החברה ביוון לא הייתה מהותית.

## 19. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

א. רכישת חלק מפעילות בראון בישראל וביוון –  
לפרטים אודות רכישת הפעילות ראה סעיף 2.2 לעיל.

ב. מכירת כ-43% מפעילות בראון בישראל וביוון לישראל קנדה  
לפרטים ראה סעיף 2.3 לעיל.

## 20. הליכים משפטיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים למעט כמפורט להלן:

ביום 15 באוגוסט 2024, התקבלה בידי חברת המלונאות תביעה שהוגשה בסך של כ-33.4 מיליון ש"ח כנגד ישראל קנדה מלונאות בע"מ ומנכ"ל חברת המלונאות מר ראובן אלקס, בגין משא ומתן שנוהל על ידי החברה עם צד ג' שלא הבשיל לכדי הסכם מחייב בקשר עם עסקת רכישת פעילות מלון שלום בירושלים. בשלב מקדמי זה החברה לומדת את התביעה. יצוין כי אין בכתב התביעה בכדי לערער על זכויות החברה במלון שלום על פי הסכם השכירות הקיים בידה. בהתאם למכתב עורכי דין, סיכוי התביעה להתקבל נמוכים מ-50% והחברה לא ביצעה הפרשה בדוחותיה הכספיים. לפרטים נוספים ראה ביאור 21 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים לדוח זה

## 21. אירועים לאחר תאריך הדוח ואירועים שטרם הושלמו למועד הדוח

### 21.1.1. רכישת 50% ממלון "גליליון" ו-50% ממלון "כפר גלעדי"

ביום 9 בפברואר 2026 ("מועד ההתקשרות"), התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("חברת הבת"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה ("המוכרות"), בהסכמים לרכישת 50% מהזכויות בתאגיד המחזיק והמפעיל מלון הידוע בכינוי 'מלון כפר גלעדי', הכולל 158 חדרים ("תאגיד מלון כפר גלעדי" ו-"מלון כפר גלעדי", לפי העניין) ולרכישת 50% מהזכויות בתאגיד המחזיק והמפעיל מלון הידוע בכינוי 'גליליון', הכולל 120 חדרים ("תאגיד מלון גליליון" ו-"מלון גליליון" וביחד: "התאגידים הנרכשים", לפי העניין) וכן בהסכמים לניהול המלונות ("העסקה"), וזאת בתמורה ובתנאים המפורטים להלן.

1. במועד השלמת העסקה, אשר יחול לאחר השלמת התנאים המתלים המפורטים בסעיף 2 להלן ("מועד השלמה"), תרכוש חברת הבת 50% מהון המניות של כל אחד מהתאגידים הנרכשים, וזאת כנגד תשלום התמורה למוכרות, כדלקמן:  
תמורת הזכויות בתאגיד מלון כפר גלעדי – 77.5 מיליון ש"ח, בהפחתת מחצית החוב הפיננסי נטו של תאגיד מלון כפר גלעדי (אשר עתיד לעמוד על כ-40 מיליון ש"ח במועד

ההשלמה<sup>44</sup>) וכפוף להתאמות ההון החוזר של תאגיד מלון כפר גלעדי, כמפורט בהסכם הרלוונטי.

תמורת הזכויות בתאגיד מלון גליליון – 65 מיליון ש"ח<sup>45</sup>, כפוף לכך שהחוב הפיננסי נטו של תאגיד מלון גליליון לא יעלה על הסכום שנקבע בהסכם הרלוונטי וכן כפוף להתאמות הון חוזר של תאגיד מלון גליליון, כמפורט בהסכם הרלוונטי.

2. תנאים מתלים – השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים מקובלים, עד לתום 180 ימים לאחר מועד ההתקשרות<sup>46</sup>, אשר העיקריים שבהם הם קבלת אישורים רגולטוריים נדרשים לרבות הממונה על התחרות, משרד התיירות, ותאגידים פיננסיים מממנים להעברת הזכויות; אישור רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) וקבלת החלטת מיסוי מטעם רשות המסים לצורך העברת מקרקעי מלון כפר גלעדי לתאגיד כפר גלעדי טרם מועד ההשלמה; השלמת מימון מחדש (refinance) בדרך של הגדלת סכום ההלוואה הבנקאית הקיימת בתאגיד מלון כפר גלעדי, בסכום שישימש לפירעון חוב הלוואות הבעלים הקיימות. יובהר כי השלמת כל אחת מהעסקאות מותנית בהשלמה סימולטנית של העסקה האחרת. **נכון למועד פרסום דוח זה, טרם התקיימו התנאים המתלים.**

3. ניהול המלוונות – חברת הבת התקשרה עם תאגידי המלוונות בהסכמי ניהול ביחס למלוונות, שבמסגרתם, החל ממועד קבלת אישור הממונה על התחרות<sup>47</sup> וכפוף לו, תספק חברת הבת שירותי ניהול רשתיים ביחס למלוונות, בתמורה לדמי ניהול מקובלים בתחום, אשר יחושבו מהמחזור הכולל של כל מלון, וכן בתוספת שיעור מוסכם מהרווח התפעולי של כל מלון.

4. הסכמי בעלי מניות – כחלק מהעסקה, התקשרה חברת הבת בהסכם חברים (ביחס לתאגיד מלון כפר גלעדי) והסכם בעלי מניות (ביחס לתאגיד מלון גליליון) עם המוכרות ("הסכמי בעלי המניות"), אשר ייכנסו לתוקף במועד ההשלמה. הסכמי בעלי המניות כוללים תנאים מקובלים להסכמים מסוג זה, לרבות קבלת החלטות ברוב רגיל למעט החלטות מסוימות בהן ניתנה לחברת הבת<sup>48</sup> זכות הכרעה<sup>49</sup>; כמו כן, ההסכם כולל הוראה לפיה כל עוד החברה היא בעלת מניות היא תשמש כחברת הניהול, למעט מקרה בו ירדה מתחת ל-25% בתאגיד המלון הרלוונטי.

לפרטים נוספים אודות התאגידים הנרכשים ראו דוח מידי מיום 10 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-013753) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

<sup>44</sup> הגדלת המימון הנוכחי לסך כ-80 מיליון ש"ח ופירעון הלוואות הבעלים בתאגיד מלון כפר גלעדי עד למועד ההשלמה הוא תנאי מתלה בעסקה.

<sup>45</sup> בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 4%, שתיצבר ממועד ההתקשרות ועד למועד קבלת אישור הממונה על התחרות.

<sup>46</sup> על פי ההסכמים, ניתן להאריך את המועד ב-60 ימים נוספים.

<sup>47</sup> ועוד טרם התקיימות יתר התנאים המתלים.

<sup>48</sup> כל עוד היא מחזיקה 50% בתאגידים הנרכשים.

<sup>49</sup> לחברת הבת זכות הכרעה בקשר החלטות הקשורות למינוי, סיום כהונה והחלפת מנכ"ל; אישור תקציב שנתי, ובלבד שהתקציב המובא לאישור אינו חורג בהיקפו בשיעור העולה על 15% לעומת היקף התקציב האחרון שאושר; ושינוי מדיניות חלוקת דיבידנד.

### 21.1.2. הסכם לרכישת הבעלות במלון Brown Acropol, יוון

ביום 9 בדצמבר 2025 ("מועד ההתקשרות בעסקה"), התקשרה חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, שהתאגדה בקפריסין ("הרוכשת"), עם צד שלישי ("המוכרת"), בעסקה לרכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברה זרה שהתאגדה בקפריסין ("החברה הנרכשת"), המחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברה זרה שהתאגדה ביוון ("חברת המלון"), המפעילה את מלון Brown Acropol ("המלון") הכולל כ-165 חדרים<sup>50</sup> ואשר היא הבעלים של מלוא ההשקעות שבוצעו במלון ומחזיקה בזכויות השכירות בו<sup>51</sup>, בתמורה לסך כ-13 מיליון אירו<sup>52</sup> אשר תשולם כמפורט להלן:

תשלום ראשון בסך כ-5 מיליון אירו, שולם במועד ההתקשרות בעסקה ממקורותיה העצמיים של החברה, כנגד העברת מלוא הון המניות של החברה הנרכשת לרוכשת, בתוספת התאמות להון החוזר הידוע. התשלום השני, בסך כ-6 מיליון אירו, ישולם עד ליום 24 בפברואר 2026 ("התשלום השני"). יתרת התמורה, בסך כ-2 מיליון אירו, תשולם ב-30 תשלומים חודשיים רצופים, החל מיום 31 במרץ 2026. נכון למועד פרסום דוח זה התשלום השני שולם.

להבטחת התחייבויות הרוכשת לביצוע התשלום השני, ניתנה למוכרת ערבות מאת ישראל קנדה מלוונת החזקות בע"מ<sup>53</sup>. בנוסף, עד למועד התשלום השני בלבד, למוכרת קיימת אופציה לרכישת מניות החברה הנרכשת בחזרה, בקרות אירועי הפרה מקובלים בהסכמים מסוג זה (Default), בהתאם להסכם הרכישה. לאחר השלמת התשלום השני, לא תעמודנה למוכרת בטוחות כלשהן.

המוכרת תישא באחריות מלאה לכל החובות, ההתחייבויות<sup>54</sup> ותשלומי המס של החברה הנרכשת וחברת המלון שעילתם נוצרה עד ליום 1 באפריל 2025. כמו כן, ההסכם כולל מנגנון שיפוי הדדי כמקובל בהסכמים מסוג זה.

### 21.1.3. הסכם ניהול מתחם דירות באילת

ביום 30 באוגוסט 2025 חתמה ישראל קנדה מלוונת החזקות בע"מ עסקה עם קבוצת כראל (להלן: "כראל"), במסגרתה עתידה להצטרף ישראל קנדה מלוונת החזקות בע"מ כבעלת מניות וכמנהלת מלונאית בפעילות של ניהול תפעול והשכרת דירות לטווח קצר בפרויקט "42 מעלות" באילת – הכולל תשעה בנייני מגורים ושטחים משותפים כגון בריכה, חדר כושר ושטחים נוספים (להלן: "המתחם"). במסגרת העסקה עתידה

50 כאמור בסעיף 7 לעיל, המלון מנוהל על ידי החברה באמצעות הסכם ניהול.

51 תקופת השכירות הנוכחית היא עד לשנת 2044. לחברת המלון זכות סירוב ראשונה להארכת תקופת השכירות או לרכישת המלון במקרה של מכירה על ידי המשכיר. הסכם השכירות הוא כמקובל בתחום ובעל מאפיינים דומים למתואר בסעיף 9.1.1 לעיל.

52 ההסכם כולל מנגנון התאמה ביחס להון החוזר, על בסיס מאזני החברה הנרכשת וחברת המלון, לרבות יתרות מזומנים ושווי מזומנים.

53 חברה בת המוחזקת במלואה (100%, בשרשרת) על ידי החברה.

54 למעט התחייבויות שגולו לרוכשת במסגרת בדיקת הנאותות.

להשקיע קנדה מלוונות החזקות סך של 1.5 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת מניות, כך שלאחר ההקצאה יחזיקו כל אחד מהצדדים (קנדה מלוונות החזקות וכראל) ב-50% מהון המניות המונפק של חברות הניהול והתחזוקה במתחם. במסגרת ההסכמות בין הצדדים הוקצתה לכראל מניית בכורה, המקנה לה זכות קדימה לחלוקת רווחים עד לסכום מצטבר של 2.25 מיליון ש"ח.

בנוסף, קנדה מלוונות החזקות תמונה למנהלת הפעילות, עם סמכויות ניהוליות מלאות וזכאות לדמי ניהול חודשיים בשיעור של 2% מהמחזור. בהסכמים נקבעו מנגנוני שיפוי רחבים לטובת קנדה מלוונות החזקות בגין מצגים וחבויות עבר הכוללים מנגנוני איזון והגנה נוספים, וזכות יציאה לקנדה מלוונות החזקות במקרה של ביטול הסכמי ניהול ע"י רוב הדיירים או שינוי רגולטורי מהותי. ביום 5 בנובמבר, 2025 התקבל אישור רשות התחרות וההסכם נכנס לתוקפו.

#### 21.1.4. מו"מ לרכישת מלון באי אוויה ביוון

החברה מנהלת מו"מ מתקדם עם צד שלישי לרכישת מלון פעיל והמושכר לצד ג' הכולל כ-115 חדרים, בריכות שחיה ושטחים משותפים נוספים בתמורה לסך כולל של כ-6 מיליון אירו. נכון למועד הדוח הצדדים מנהלים מו"מ באשר למבנה המשפטי של העסקה וכן ביחס ליתר הנושאים המשפטיים לצורך הגעה לטיוטות סופיות וחתימה.

#### 21.1.5. טיוטת הסכם רכישת מלון "מחנה יהודה" בירושלים

החברה מנהלת מו"מ עם צד שלישי שהינו בעל המקרקעין והמשכיר של מלון "מחנה יהודה" בירושלים (להלן ובהתאמה: "**המוכרת**" ו-"**המלון**") (אותו כאמור בסעיף 6 לעיל, משכירה ומנהלת השותפות המלוונת) לפיו החברה או מי מטעמה תרכוש את חלקה של המוכרת במקרקעין המהווה כ-72% מכלל המקרקעין לצד הסבת הסכמי השכירות ארוכי הטווח עם צדדים שלישיים המחזיקים ביתרת הזכויות במקרקעין המהווים את המלון על צידו תמורת סכום כולל של כ-90 מיליון ש"ח (סכום זה כולל מימון קיים של גוף בנקאי על המקרקעין בשיעור של כ-58 מיליון ש"ח אשר טרם הוחלט על ידי הצדדים אם העסקה תיעשה בכפוף למימון הקיים או באמצעות מימון חדש) וזאת בכפוף להתאמות שייקבעו לאחר סגירת העסקה, אם וככל שתושלם. העסקה תהיה כפופה לתנאים מתלים, ביניהם, אישור דירקטוריון החברה, אישור צדדי ג' המחזיקים ביתרת המקרקעין, אישור הגוף המממן, ככל ויידרש וכן אישורים רגולטוריים, ככל שיידרשו.

#### 21.1.6. הסכם שכירות מלון "The George", תל-אביב

ביום 1 בינואר 2026, התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("**חברת הבת**"), עם חברת אלקו אלפא בע"מ ("**בעלת הנכס**"), חברה בת בשליטת חברת אלקו בע"מ<sup>55</sup>,

המחזיקה ב-100% מהזכויות במלון הפועל תחת השם "The George" בתל-אביב, הכולל שטחי מסחר וחניות ("המלון"), בהסכם שכירות וניהול ביחס למלון ("ההסכם").

ההסכם הוא כמקובל בהסכמים מסוג זה ודומה במהותו לעקרונות הסכם השכירות המתואר בסעיף 8.1.1 לעיל. על פי ההסכם, חברת הבת תשכיר ותנהל את המלון לתקופה בת 5 שנים, החל מיום 1 בפברואר 2026 (כפוף להתקיימות התנאי המתלה)<sup>56</sup> ("התקופה"), עם אופציה להארכת התקופה לתקופה נוספת בת 5 שנים<sup>57</sup>, כאשר במהלך התקופה יתאפשר סיום ההסכם בתנאים מסוימים. תמורת הזכות להשכרה וניהול של המלון תשלם חברת הבת לבעלת הנכס סכום שנתי קבוע או באחוזים מהמחזור השנתי של המלון, לפי הגבוה מביניהם.

כמו כן, במסגרת ההסכם נקבע כי חברת הבת תנהל גם את מועדון החברים אשר פועל כיום במלון, הידוע בשם המסחרי "Friends of George", ותהיה זכאית להכנסות הנובעות מניהולו.

ההסכם מותנה באישור הממונה על התחרות על פי חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ("התנאי המתלה"), ולפיכך נכון למועד דוח זה, אין ודאות לגבי קבלת האישור כאמור ולגבי כניסתו לתוקף של ההסכם. ביום 4 בפברואר, 2026, התקבל אישור הממונה על התחרות, ובכך התקיים התנאי המתלה וההסכם נכנס לתוקפו והחברה החלה להפעיל את המלון מיום 01 במרץ 2026.

האמור בסעיף 21 לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך המבוסס על המידע הקיים לחברה נכון למועד דוח זה. אין כל ודאות כי המו"מ האמורים יבשילו לכדי הסכמים מחייבים ואף אם יבשילו לכדי הסכמים מחייבים, ביחס להסכמים חתומים מותנים הרי שאין כל ודאות שהתנאים המתלים בהם יתקיימו והם ייכנסו לתוקף וביחס למו"מ הרי אין כל ודאות שלא יחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי.

## 22. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי התפתחות בשנה הקרובה

### האסטרטגיה של החברה

החברה תשאף להמשיך להגדיל ולהרחיב את תחום הפעילות ולבסס את מעמדה כחברת המלונאות הצומחת בישראל, תוך הרחבת פעילותה בישראל ומעבר ליוון במדינות נוספות כפי שייקבע מעת לעת. החברה מתמקדת באיתור נכסים במיקומים אסטרטגיים בעלי פוטנציאל תיירותי ונדל"ני גבוה לצורך צמיחה אורגנית ואסטרטגית בארץ ובחו"ל.

<sup>56</sup> ככל שהתנאי המתלה לא יתקיים עד למועד המסירה, מועד המסירה יידחה אוטומטית, לתקופה בת 30 ימים בכל פעם, עד להתקיימות התנאי המתלה.

<sup>57</sup> האופציה תמומש אוטומטית, אלא אם חברת הבת הודיעה מראש על רצונה שלא לממש את האופציה.



מותג המלונות "Brown" שנרכש על ידי החברה, עתיד להוות את זרוע הפעילות המרכזית שלה בתחום המלונאות. מדובר במותג אורבני הפונה לקהלים בינלאומיים, ופועל כיום במיקומים מרכזיים בישראל ובאירופה. המותג מתאפיין בעיצוב ייחודי, חוויית אירוח מוקפדת וחיבור עמוק לסביבה המקומית. החברה רואה במותג Brown מנוע צמיחה משמעותי בשנים הקרובות, ותמשיך לפעול להרחבת נוכחותו בישראל וביעדים בינלאומיים נוספים, תוך שמירה על בידול, ערכיו ומעמדו כמוביל בזירת המלונאות האורבנית.

#### צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה לחזק את מיתוג מלונות הקבוצה בישראל וביוון ולפעול להשבתם. בנוסף, במסגרת פעילותה בישראל וביוון בכוונת החברה לפתח את מותג מלונות בראון ואת המלונות המופעלים על ידה תחת מותג זה. כמו כן, החברה תפעל לניצול הזדמנויות עסקיות לצורך שיפור הרווחיות לצד הפחתת הסיכון וכן תפעל לפתיחת מלונות חדשים בארץ ביוון ובמערב אירופה.

**מובהר, כי אסטרטגיית החברה וצפי להתפתחות בשנה הקרובה, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המתבסס על הערכות, תכניות ותחזיות של החברה בלבד, שהתממשותן אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע זה עלול שלא להתממש באופן חלקי או מלא, באופן שתוכניות החברה בפועל עשויות להיות שונות מהאמור, לרבות באופן מהותי.**

#### 23. דיון בגורמי סיכון

| גורמי סיכון                                      | הסבר                                                                                                                                                                                                                                                                               | מידת ההשפעה<br>(גדולה, בינונית, קטנה) |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>סיכונים מאקרו כלכליים</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |
| <b>מגמות פוליטיות בישראל ובאזור המזרח התיכון</b> | ענף התיירות מושפע מהמצב הביטחוני והפוליטי באזור. חוסר יציבות ביטחונית בארץ או ביוון, עלול להשפיע על התיירות הנכנסת ועל רווחיות החברה.                                                                                                                                              | גדולה                                 |
| <b>האטה כלכלית בארץ ובעולם</b>                   | האטה כלכלית במשק הישראלי או במדינות המקור מהן מגיעה התיירות הנכנסת המתארחים במלונות החברה, עלולה להשפיע על מצב החברה מאחר ומלונאות היא מוצר מותרות ובד"כ, במצבי מיתון, קטנה הצריכה של מוצרים מסוג זה בעת משבר.                                                                     | בינונית                               |
| <b>שיעור האינפלציה</b>                           | לחברה התחייבויות צמודות למדד (נכון ליום 31.12.24 בגין התחייבויות חכירה כ- 543 מיליון ש"ח). עלייה חריגה בשיעור האינפלציה תגדיל את הוצאות המימון של החברה, לרבות בשל הסכמי שכירות הצמודים למדד המחירים לצרכן. לפירוט נוסף אודות השפעת האינפלציה על פעילות החברה ראו סעיף 7.1.3 לעיל. | קטנה                                  |
| <b>עליה הריבית בשיעור</b>                        | לחברה התחייבויות הנושאות ריבית משתנה התלויה בגובה ריבית הפריים לפי העניין. שינויים בשיעורי הריבית עלולים להשפיע על גובה הוצאות המימון של החברה. לפרטים נוספים, ראו ביאור 1 ד' בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024.                                                  | בינונית                               |
| <b>שינויים בשער חליפין</b>                       | תעריפי האירוח נקבעים בעיקר בש"ח. לפיכך תיסוף של השקל ביחס למטבעות השונים (בעיקר דולר ויורו) עשוי לגרום להתייקרות של תעריפי האירוח במט"ח לתייר.                                                                                                                                     | בינונית                               |
| <b>סיכונים ענפיים</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |

| גורמי סיכון                          | הסבר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה) |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>סיכונים מאקרו כלכליים</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <b>העלאת שכר המינימום</b>            | חלק מעובדי החברה מועסקים בשכר המינימום. העלאה של שכר המינימום תגרום לגידול בהוצאות השכר של החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | קטנה                               |
| <b>סיכוני אשראי ללקוחות</b>          | אופי הפעילות בענף המלונאות והעבודה עם סוכנים וחברות בארץ ובחו"ל, מחייבת מתן אשראי לגורמים אלה. מאחר והחברה פועלת עם סוכנים רבים, הפיזור הרחב מאפשר לה גמישות ושליטה בצמצום החשיפה לעניין זה. החברה נוקטת באמצעי הגנה מפני חשיפה זו, כגון דרישת ערבויות אישיות או ערבויות בנקאיות וקבלת מקדמות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | קטנה                               |
| <b>ביטול בשיעור לתיירים מע"מ אפס</b> | הכנסות ממתן שירותי לינה לתיירים חייבות במע"מ בשיעור אפס, בהתאם לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975. ביטולו עלול להביא לירידה בביקושים לחבילות נופש מצד תיירים, ובכך להשפיע לרעה על ענף המלונאות ועל מצב הרשת בפרט.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | בינונית                            |
| <b>סיכוני סייבר</b>                  | החברה חשופה לסיכון סייבר שעלול לפגוע במאגרי המידע המוחזקים על ידה ו/או לפגוע בזמינות מערכות המחשב ו/או מערכות ההזמנות שלה. במקביל, החברה חשופה, בין היתר, לגורמי סיכון ספציפיים הנובעים מהיותה של החברה ישראלית. ההשפעה העיקרית של מימוש סיכונים אלו עשויה לפגוע בפעילות העסקית של החברה, כמפורט לעיל, לרבות הפסקה או שיבוש פעילות ההזמנות של החברה, פגיעה במוניטין מול לקוחות/ספקים, פגיעה ברווחיותה ובפעילותה העסקית, הפרת זכויות הפרט וכיוצא בזה. לאור סיכונים אלו נוקטת החברה באמצעים שונים על מנת להגן על מערכות המידע שלה מפני איומים אלה. הגישה למערכות המידע בחברה ולבסיס הנתונים מבוקרת ומנוהלת. החברה משפרת את מערכי ההגנה שלה באופן שוטף. | קטנה                               |
| <b>סיכונים ייחודיים לקבוצה</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <b>ריכוזיות גיאוגרפית</b>            | מרבית מלונות החברה ונכסיה נמצאים בישראל. אירועים ביטחוניים בישראל עלולים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | בינונית                            |
| <b>ביטול הטבות מס באילת</b>          | ביטול הטבות מס באילת - ביטול הטבות מכוח חוק אזור סחר חופשי אילת (מס הכנסה ומס ערך מוסף) עלולים להשפיע לרעה על רווחיות מלון החברה שממוקם באילת.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | קטנה                               |
| <b>פגיעה במוניטין</b>                | בענף המלונאות ישנה חשיבות למוניטין המותג. לחברה מוניטין עסקי חיובי שמקורו באיכות השירות, מיקום ומראה הנכסים וכיו"ב, פגיעה בתדמית החיובית עלולה להשפיע לרעה על תוצאות החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | קטנה                               |

# חלק ב'

דוח הדירקטוריון  
של החברה



הדמייה לעמשה בלבד

SHE תל אביב

ISRAELCANADA

# ISRAELCANADA

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2025





- סך מכירת דירות, קרקעות והכנסת שותפים לחברה וחברות כלולות מתחילת שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח הסתכמו לסך כולל של כ-3 מיליארד ש"ח (כולל חברה כלולה - ICR), בהשוואה לכ-4.2 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד<sup>1</sup>.
- להלן סיכום נתוני מכירות דירות ומשרדים בפרויקטים עיקריים של החברה עד למועד פרסום הדוח:
  - ❖ בפרויקט "Rainbow", תל אביב, מכרה החברה 276 דירות בתמורה כוללת של כ-2.4 מיליארד ש"ח.
  - ❖ בפרויקט ורטיקל סיטי- מכרה חברה כלולה כ-28.3 אלפי מ"ר משרדים, בתמורה כוללת של כ-903 מיליון ש"ח.
  - ❖ בפרויקט מידטאון ירושלים- מכרה החברה כ-274 דירות בתמורה כוללת של כ-1.2 מיליארד ש"ח, וכ-4 אלפי מ"ר משרדים בתמורה כוללת של כ-119 מיליון ש"ח.
  - ❖ בפרויקט לב בבלי, תל אביב – מכרה החברה הכלולה 19 דירות בתמורה כוללת של כ-101 מיליון ש"ח.
  - ❖ בפרויקט "People", קרמניצקי, מכרה החברה 91 דירות בתמורה כוללת של כ-369 מיליון ש"ח.
  - ❖ בפרויקט בית הנערה, מכרה החברה 12 דירות בתמורה כוללת של כ-61 מיליון ש"ח.
  - ❖ בפרויקט "SHE", מכרה החברה 5 דירות בתמורה כוללת של כ-109 מיליון ש"ח.
  - ❖ בפרויקט דובנוב, מכרה החברה 15 דירות בתמורה כוללת של כ-181 מיליון ש"ח.

(\*) כולל מע"מ וכולל כתבי הרשמה.

(\*\*) כולל מע"מ.

### להלן סיכום פעולות עיקריות שבוצעו על ידי החברה בשנת 2025:

- ביום 23 בינואר 2025, ביצעה החברה הקצאה פרטית של מניות החברה לגופים מוסדיים בתמורה כוללת של כ-125 מיליון ש"ח. ביום 25 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן ביצעה החברה הקצאה פרטית נוספת של מניות לגוף מוסדי בתמורה כוללת של כ-180 מיליון ש"ח.
- ביום 3 באפריל 2025, חברת המלונאות השלימה את רכישת פעילות מלונות בראון תמורת סך של כ-131 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. עם השלמת העסקה, ויחד עם הפעילות הקיימת, החזיקה חברת המלונאות בכ-3,800 חדרי מלון בבעלות, בשכירות ובניהול בישראל וביוון. נכון למועד פרסום הדוחות חברת המלונאות מחזיקה בכ-4,384 חדרי מלון.
- ביום 20 באפריל 2025, זכתה החברה יחד עם חברת צ'ק פוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ, במכרז להקמת פרויקט מעורב למגורים, תעסוקה ומסחר (פרויקט People) בתמורה לסך של 818 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ-318 מיליון ש"ח). ביום 2 ביולי 2025, הושלמו התנאים המתלים ותמורת הרכישה שולמה במלואה. להרחבה ראה ביאור 15 כה' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
- פרויקט Four&Five, רמת השרון - ביום 24 ביולי 2025, החברה קיבלה לידיה את פרוטוקול ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה ("הוועדה") לפיו נדחה הערר שהוגש. בהתאם, פורסמה תכנית רמת השרון החדשה למתן תוקף ברשומות. ביום 22 באוקטובר 2025 הגישה הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון עתירה מנהלית לבית משפט כנגד החלטת הוועדה ודיון בעתירה נקבע ליום 29 במרץ 2026. להרחבה ראה ביאור 15 ד' בדוחות המאוחדים של החברה.
- מידטאון ירושלים - בחודש פברואר 2025 התקבל היתר בניה לשני מגדלי המגורים ונחתם הסכם מול תדהר בנייה בע"מ לביצוע עבודות קבלן ראשי, ובחודש אפריל 2025 התקבל היתר בנייה למגדל המשרדים והמגדל המעורב. ביום 30 ביולי 2025, נחתם הסכם ליווי לפרויקט. להרחבה ראה ביאור 15 ג' בדוחות המאוחדים של החברה.
- ביום 9 בספטמבר 2025 הודיעה חברת מעלות S&P על הותרת הדירוג על ilA עבור הרחבת אג"ח סדרה ח'.
- ביום 11 בספטמבר 2025, התקבל היתר בנייה מלא לשלב א' בפרויקט ורטיקל סיטי.

<sup>1</sup> בגין מכירת דירות ומשרדים כולל כתבי הרשמה, הסכום כולל מע"מ.

- ביום 25 בספטמבר 2025, הושלמה עסקת המכירה של פרויקט הגבעה הצרפתית על ידי ICR בתמורה לסך של כ-300 מיליון ש"ח, וחברת ICR רשמה רווח של כ-130 מיליון ש"ח לפני מס. להרחבה ראה ביאור 8(4)ו(6) לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ביום 30 בספטמבר 2025, התקבל היתר בנייה מלא בפרויקט Rainbow. להרחבה ראה ביאור 15י' בדוחות המאוחדים של החברה. ביום 31 בדצמבר 2025 נחתם הסכם מול קבוצת אשטרום בע"מ לביצוע עבודות קבלן ראשי.
- ביום 10 בנובמבר 2025, הושלמה עסקת המיזוג בין ישראל קנדה מלונאות לקבוצת די.אן.איי והחברה הממוזגת החלה להיסחר בבורסה להרחבה ראה באור 15א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. לפרטים אודות ההשפעה החשבונאית בגין העסקה ראה להלן.
- ביום 18 בפברואר 2026, לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה עם קבוצת אקרו בע"מ בהסכם מיזוג סטטוטורי לפיו, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, אקרו תתמוג אל ולתוך החברה, באופן שכל נכסיה והתחייבויותיה של אקרו יועברו לחברה במצבם As-Is.
- הרווח הנקי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של כ-0.7 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח נקי של כ-232 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- החברה סיימה את שנת 2025 עם רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של כ-28.8 מיליון שקל. הרווח הינו לאחר ניכוי הוצאות רישום למסחר בסך של 54 מיליון ש"ח שנרשמו בגין עסקת המיזוג של חברת המלונות עם די.אנ.איי וזאת בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים. יצוין, שההוצאה הנ"ל אינה תזרימית וכי אין לה השפעה על ההון העצמי של החברה.
- סך המאזן של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לכ-12.6 מיליארד ש"ח, בהשוואה לסך של כ-11 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024.
- ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לכ-3.7 מיליארד ש"ח, בהשוואה לכ-3.5 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של כ-2.7 מיליארד ש"ח בהשוואה לכ-2.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.
- יחס ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-29.6% בהשוואה לכ-31.6% ליום 31 בדצמבר 2024.
- יחס ההון העצמי של החברה ללא זכויות מיעוט לסך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-21% בהשוואה לכ-22.7% ליום 31 בדצמבר 2024.

**דירות ומשרדים שנמכרו בתקופה בפרויקטים של הקבוצה:**

| פרויקט       |                               |             | במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 |                               | נתונים מתחילת הפרויקט ועד ליום 31 בדצמבר 2025   |  |
|--------------|-------------------------------|-------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|--|
| דירות שנמכרו | היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח | שיעור שיווק | דירות שנמכרו                            | היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח |                                                 |  |
| 59           | 544,626                       | 59%         | 270                                     | 2,352,172                     | Rainbow, תל אביב                                |  |
| 48           | 325,063                       | 37%         | 258                                     | 1,134,549                     | מידטאון ירושלים                                 |  |
| 13           | 78,670                        | 12%         | 17                                      | 90,066                        | לב בבלי, תל אביב                                |  |
| 4            | 86,600                        | 4%          | 4                                       | 86,600                        | SHE, הרצל יהודה הלוי                            |  |
| 11           | 122,300                       | 8%          | 11                                      | 122,300                       | דובנוב, תל אביב                                 |  |
| 65           | 265,621                       | 22%         | 65                                      | 265,621                       | People, תל אביב <sup>(2)</sup>                  |  |
| 7            | 27,180                        | 7%          | 7                                       | 27,180                        | בית הנערה, הוד השרון                            |  |
| 5            | 40,054                        | 99%         | 68                                      | 361,863                       | אחד העם, תל אביב                                |  |
| 46           | 178,837                       | 43%         | 124                                     | 441,473                       | Pastoral, ירושלים                               |  |
| 10           | 52,210                        | 71%         | 391                                     | 1,959,730                     | פארק צפון שלב א, רמת השרון                      |  |
| 33           | 179,828                       | 38%         | 152                                     | 831,064                       | פארק צפון שלב ב, (EVE) רמת השרון <sup>(1)</sup> |  |
| 8            | 37,671                        | 71%         | 154                                     | 755,726                       | ההסתדרות (Air) גבעתיים                          |  |
| -            | -                             | 89%         | 24                                      | 171,535                       | המסילה, הרצליה                                  |  |
| -            | -                             | 97%         | 58                                      | 235,913                       | Ocean Park II, נתניה                            |  |
| -            | -                             | 98%         | 94                                      | 369,591                       | הגפן, הרצליה (שלב ב')                           |  |
| 3            | 23,630                        | 99%         | 163                                     | 492,365                       | בת ים (Yam) סוקולוב                             |  |
| 12           | 50,807                        | 16%         | 12                                      | 50,807                        | אידימית (Jasmin), גבעתיים                       |  |
| 13           | 54,978                        | 39%         | 13                                      | 54,978                        | תל השומר (Serenity), רמת גן                     |  |
| 337          | 2,068,075                     |             | 1,885                                   | 9,803,533                     | סה"כ דירות                                      |  |

| פרויקט                 |  |            | במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 |             | נתונים מתחילת הפרויקט ועד ליום 31 בדצמבר 2025 |                               |
|------------------------|--|------------|-----------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|
|                        |  | מ"ר שנמכרו | היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח           | שיעור שיווק | מ"ר שנמכרו                                    | היקף כספי כולל מע"מ באלפי ש"ח |
| מידטאון ירושלים משרדים |  | 1,681      | 51,579                                  | 9%          | 4,052                                         | 119,062                       |
| ורטיקל סיטי, רמת גן    |  | 1,718      | 50,392                                  | 35%         | 26,559                                        | 849,637                       |
| סה"כ משרדים            |  | 3,399      | 101,971                                 |             | 30,611                                        | 968,699                       |

(1) בפרויקט פארק צפון שלב ב (EVE) - מתוך 152 דירות שנמכרו, כתב הרשמה 1 בסך של כ- 8,500 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

(2) בפרויקט People, תל אביב - מתוך 65 דירות שנמכרו, כתב הרשמה 1 בסך של כ- 3,000 אלפי ש"ח כולל מע"מ.

מתום התקופה ועד לסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה מכרה 95 דירות בהיקף כספי של כ-531 מיליון ש"ח כולל מע"מ ו-1,782 מ"ר משרדים בהיקף כספי של כ-54 מיליון ש"ח כולל מע"מ<sup>(\*)</sup>.

מיום 1 בינואר 2025 ועד לסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה מכרה 432 דירות, כולל כתבי הרשמה, בהיקף כספי של כ-2,600 מיליון ש"ח כולל מע"מ וכ-5,181 מ"ר משרדים בהיקף כספי של כ-156 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

(\*) מתוכם 73 חוזים חתומים, 6 כתבי הרשמה בפרויקט People בסך של כ-25 מיליון ש"ח כולל מע"מ, 1 כתבי הרשמה בפרויקט מידטאון ירושלים בסך של כ-3 מיליון ש"ח כולל מע"מ, 2 כתבי הרשמה בפרויקט Rainbow בסך של כ-23 מיליון ש"ח כולל מע"מ ו-13 כתבי הרשמה בפרויקטים נוספים של החברה בסך של כ-96 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

מכירות החברה במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח כללו גם מכירה של מספר דירות יוקרה ייחודיות כגון:  
 Rainbow - 2 דירות בתמורה לסך של כ-85 מיליון ש"ח (כ-51 מיליון ש"ח וכ-34 מיליון ש"ח).  
 SHE - 2 דירות בתמורה לסך של כ-62 מיליון ש"ח (כ-32 מיליון ש"ח וכ-30 מיליון ש"ח).  
 דובנוב - דירה אחת בתמורה לסך של כ-38 מיליון ש"ח.  
 מידטאון ירושלים - דירה אחת בתמורה לסך של כ-44 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות הליך השיווק ראה סעיף 8.1.10 בדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח תקופתי זה.

## ב.1. מצב כספי

סך הנכסים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ-12,641 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-10,956 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. העלייה בסך הנכסים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מוסברת להלן:

| הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2024                                                                                                                                     | ליום<br>31.12.2024<br>אלפי ש"ח | ליום<br>31.12.2025<br>אלפי ש"ח | נכסים שוטפים                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>נכסים שוטפים</b>                                                                                                                                                                       |                                |                                |                                                                                                                                                                                                  |
| מזומנים ושווי מזומנים                                                                                                                                                                     | 410,276                        | 145,162                        | ראה סעיף ב.4. נזילות להלן.                                                                                                                                                                       |
| מזומנים ופיקדונות מוגבלים בחשבוניות ליווי                                                                                                                                                 | 566,068                        | 73,399                         | הקיטון ביתרה נובע מתקבולים מרוכשים בחשבוניות ליווי בפרויקטים Rainbow ומידטאון ירושלים אשר פרעו הלוואות בנקאיות וכן שימשו לתשלום היטל השבחה בפרויקט מידטאון ירושלים.                              |
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן                                                                                                                                                                 | 129,192                        | 91,321                         | הקיטון ביתרה נובע בעיקר מירידה בשווי ההוגן של מניות נורסטאר אינק. ("נורסטאר"), מנגד מגידול בגין מיזוג חברת המלונאות עם חברת די. אן. איי, להרחבה ראה ביאור 15א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. |
| חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין                                                                                                                                                            | (*)14,878                      | 52,872                         | הגידול ביתרה נובע בעיקר ממכירת יחידות קרקע בפרויקט הרובע הצפוני הרצליה ובפרויקט Four&Five, רמת השרון.                                                                                            |
| נכסים בגין חוזים עם לקוחות                                                                                                                                                                | (*)4,402                       | 40,362                         | הגידול ביתרה נובע בעיקר ממכירת יחידות דיור בפרויקט Rainbow.                                                                                                                                      |
| חייבים ויתרות חובה                                                                                                                                                                        | 126,481                        | 129,603                        | הגידול ביתרה נובע בעיקר מהוצאות מראש בגין ביטוח בפרויקט SHE.                                                                                                                                     |
| חייבים מס הכנסה                                                                                                                                                                           | 5,920                          | 3,100                          | ---                                                                                                                                                                                              |
| חייבים ויתרות חובה בגין מלונאות                                                                                                                                                           | 41,233                         | 90,768                         | הגידול ביתרה נובע בעיקר מרכישת פעילות בראון. להרחבה ראה ביאור 15א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.                                                                                             |
| מלאי מקרקעין                                                                                                                                                                              | 320,758                        | 437,494                        | הגידול ביתרה נובע בעיקר מרכישת קרקעות ברובע הצפוני הרצליה בסך כ-146 מיליון ש"ח. להרחבה ראה ביאור 15כ' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.                                                          |
| מלאי בניינים בתכנון ובהקמה                                                                                                                                                                | 2,625,023                      | 3,070,561                      | הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעות בפרויקט מידטאון ירושלים בסך כ-355 מיליון ש"ח ומהשקעות בפרויקט Rainbow בסך כ-160 מיליון ש"ח.                                                                      |
| מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין                                                                                                                                                              | 47,780                         | 26,461                         | הקיטון ביתרה נובע מהשלמת רכישת קרקע בפרויקט הרובע הצפוני, מנגד תשלום מקדמות בגין רכישת קרקע בקדימה צורן כמפורט בביאור 15א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.                                     |
| <b>סך הכל נכסים שוטפים</b>                                                                                                                                                                | <b>4,292,011</b>               | <b>4,161,103</b>               |                                                                                                                                                                                                  |
| <b>נכסים לא שוטפים</b>                                                                                                                                                                    |                                |                                |                                                                                                                                                                                                  |
| הגידול ביתרה נובע בעיקר מגידול בהשקעה בפרויקט ורטיקל סיטי.                                                                                                                                | 1,305,859                      | 1,511,250                      | השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי מאזני, נטו                                                                                                                                   |
| הגידול ביתרה נובע בעיקר מרכישת פרויקט People (מתחם קרימיניקל). להרחבה ראה ביאור 15כח' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.                                                                   | 1,145,810                      | 1,491,464                      | מלאי מקרקעין לזמן ארוך                                                                                                                                                                           |
| הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בפרויקט מידטאון ירושלים בסך כ-155 מיליון ש"ח, מעליית ערך בפרויקט דובנוב בסך כ-35 מיליון ש"ח ומעליית ערך בפרויקט שדה דב משרדים בסך כ-34 מיליון ש"ח. | 2,893,000                      | 3,285,094                      | נדל"ן להשקעה                                                                                                                                                                                     |
| ---                                                                                                                                                                                       | 13,486                         | 21,206                         | מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה                                                                                                                                                                     |
| הגידול ביתרה נובע בעיקר מהשקעות בבתי מלון בחברת המלונאות, וכתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 15א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.                                            | 807,495                        | 877,432                        | רכוש קבוע                                                                                                                                                                                        |
| ---                                                                                                                                                                                       | 1,382                          | -                              | מקדמות על חשבון רכוש קבוע                                                                                                                                                                        |
| ---                                                                                                                                                                                       | 5,266                          | 9,549                          | מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש לזמן ארוך                                                                                                                                                       |
| הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 15א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.                                                                               | 425,912                        | 1,080,037                      | נכסי זכות שימוש                                                                                                                                                                                  |
| ---                                                                                                                                                                                       | 7,066                          | 9,585                          | חייבים ויתרות חובה                                                                                                                                                                               |
| ---                                                                                                                                                                                       | 31,771                         | 36,483                         | נכסי מסים נדחים                                                                                                                                                                                  |
| ---                                                                                                                                                                                       | 14,090                         | 17,081                         | השקעות ונכסים אחרים                                                                                                                                                                              |
| הגידול ביתרה נובע בעיקר ממוניטין כתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 15א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.                                                                      | 13,152                         | 140,671                        | מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים                                                                                                                                                                      |
| <b>סך הכל נכסים לא שוטפים</b>                                                                                                                                                             | <b>6,664,289</b>               | <b>8,479,852</b>               |                                                                                                                                                                                                  |
| <b>סך הכל נכסים</b>                                                                                                                                                                       | <b>10,956,300</b>              | <b>12,640,955</b>              |                                                                                                                                                                                                  |



| הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה ליום 31.12.2024                                                                                                                                                                                                | ליום       | ליום       |                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                      | 31.12.2024 | 31.12.2025 |                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                      | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח   |                                                            |
| התחייבויות שוטפות                                                                                                                                                                                                                                    |            |            |                                                            |
| הגידול נובע בעיקר ממיון הלוואות בפרויקט בית הנערה ובפרויקט לפיד לזמן קצר.                                                                                                                                                                            | 2,866,946  | 3,451,761  | אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                  | 269,101    | 292,150    | חלויות שוטפות של אגרות חוב                                 |
| הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 15יא' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.                                                                                                                                         | 21,060     | 45,921     | חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה                       |
| הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מרכישת פעילות בראון וגידול בפעילות המלונאית, להרחבה ראה ביאור 15יא' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.                                                                                                                 | 36,345     | 61,196     | ספקים ונותני שירותים                                       |
| הגידול ביתרה נובע בעיקר מרישום הפרשה להיטלים                                                                                                                                                                                                         | 163,244    | 340,231    | זכאים ויתרות זכות                                          |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                  | 17,515     | 2,170      | התחייבות בגין מסים שוטפים                                  |
| הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מתשלומים ששילמו רוכשים בפרויקטים מידטאון ירושלים ו-Rainbow. בשני הפרויקטים החברה החלה בהכרה בהכנסה בהתאם לקצב התקדמות בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15.                                                          | 421,240    | 656,492    | התחייבות בגין חוזים עם לקוחות                              |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                  | 4,360      | 1,140      | התחייבות למתן שירותי בנייה                                 |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                  | 2,502      | 3,567      | הלוואות מאחרים                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                      | 3,802,313  | 4,854,628  | סך הכל התחייבויות שוטפות                                   |
| התחייבויות לא שוטפות                                                                                                                                                                                                                                 |            |            |                                                            |
| הקטיון ביתרה נובע בעיקר ממיון הלוואות בפרויקט בית הנערה ובפרויקט לפיד לזמן קצר. מנגד, מלקיחת הלוואה לטובת רכישת פרויקט People.                                                                                                                       | 2,001,362  | 1,640,721  | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים                         |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                  | 10,175     | 15,564     | הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות                           |
| הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מהרחבה אג"ח סדרה ח', להרחבה ראה באור 13ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. מנגד, תשלום אגרות חוב ע"ח קרן סדרה ז' בתקופה.                                                                                             | 1,055,667  | 1,137,987  | אגרות חוב                                                  |
| הגידול ביתרה נובע בעיקר מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 15יא' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.                                                                                                                                                | 442,578    | 1,055,408  | התחייבות בגין חכירה                                        |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                  | 169,335    | 175,392    | התחייבות מסים נדחים                                        |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                  | 855        | -          | התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך                       |
| הגידול ביתרה נובע בעיקר כתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 15יא' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.                                                                                                                                         | 11,627     | 17,385     | התחייבויות לא שוטפות אחרות                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                      | 3,691,599  | 4,042,457  | סך הכל התחייבויות לא שוטפות                                |
| הגידול ביתרה נובע בעיקר מהנפקת מניות בסך כ-124 מיליון ש"ח, להרחבה ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ומרישום קרן הון עם המיעוט כתוצאה ממיזוג חברת המלונאות עם חברת די. אן. איי, להרחבה ראה ביאור 15יא' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. | 3,462,388  | 3,743,870  | סך הכל הון (כולל המיעוט)                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                      | 10,956,300 | 12,640,955 | סך הכל התחייבויות והון                                     |

(\*) סווג מחדש

## הון עצמי

סך ההון העצמי של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה, ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לסך של כ-2,689 מיליון ש"ח וכ-2,486 מיליון ש"ח, בהתאמה.

## הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר שלילי בדוח המאוחד בסך של כ-693 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-490 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הקטיון בהון החוזר נובע מקטיון בנכסים השוטפים במקביל לגידול בהתחייבויות השוטפות כמפורט לעיל. בדוח סולו לחברה הון חוזר חיובי, ראה סעיף ב.6 לדוח זה.

| הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |                  |                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2024                         | 2025             |                                                                   |
| ההכנסות בתקופה נובעות מהכרה לראשונה בהכנסות בפרויקט Rainbow בסך כ- 119 מיליון ש"ח בהתאם לקצב ההתקדמות בפרויקט, בהכנסות בפרויקט מידטאון ירושלים בסך כ- 57 מיליון ש"ח בגין המגורים וכ-2 מיליון ש"ח בגין המשרדים וזאת בהתאם לקצב ההתקדמות בפרויקט וממכירות בפרויקט אחד העם בסך כ-35 מיליון ש"ח. ההכנסות בתקופה מקבילה אשתקד נובעות ממכירות בפרויקט אחד העם בסך כ-61 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 61,115                       | 214,123          | הכנסות ממכירת דירות מגורים ומשרדים                                |
| הגידול בהכנסות אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר בגין הכנסות מכירת יחידות קרקע בפרויקט הרובע הצפוני בהרצליה בסך כ-100 מיליון ש"ח וממכירת משרדים בפרויקט Four&Five רמת השרון בסך כ-20 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 11,679                       | 132,743          | הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין                                        |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 80,215                       | 86,065           | הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה                                 |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 25,344                       | 24,892           | הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין                                        |
| ההכנסות בתקופה נובעות בעיקר מהכנסות דמי ניהול בפרויקט כחול עתלית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1,645                        | 4,511            | הכנסות מדמי ניהול                                                 |
| הגידול בהכנסות נובע בעיקר מרכישת פעילות מלוונות בראון, להרחבה ראה ביאור 15א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 291,017                      | 389,809          | הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון                                     |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 25,714                       | 14,929           | הכנסות שיווק ותיווך                                               |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4,886                        | 4,076            | הכנסות ממתן שירותי בנייה                                          |
| העלייה בסעיף זה נובעות בעיקר: (1) עליית ערך בפרויקט דובנוב (תעסוקה) בסך של כ-35 מיליון ש"ח כתוצאה מקידום תכנוני ועדכון שווי לראשונה לפרויקט; (2) עליית ערך בסך של כ-34 מיליון ש"ח בפרויקט שדה דב משרדים כתוצאה מקידום תכנוני ועדכון שווי לראשונה לפרויקט; (3) עליית ערך בסך של כ-39 מיליון ש"ח בפרויקט כפר שמריהו בעיקר כתוצאה מסיום עבודות השיפוץ בנכס. מנגד, העלייה לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2024; (1) עליית ערך בפרויקט בית יורוקום בסך של כ-23 מיליון ש"ח בעקבות המלצה של הועדה המקומית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות בנייה וכן; (2) עליית ערך בסך של כ-20 מיליון ש"ח במידטאון תל אביב בעיקר מגידול בהכנסות השכירות של הנכס עקב שינוי תמהיל השוכרים. | 66,371                       | 156,087          | עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה                                     |
| הקטטון נובע בעיקר מהכנסות מחברת ICR, ורטיקל סיטי וחברת מורגל שהיו גבוהות יותר בתקופה מקבילה אשתקד.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 200,760                      | 106,256          | חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5,490                        | 5,860            | הכנסות אחרות                                                      |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>774,236</b>               | <b>1,139,351</b> | סך הכל הכנסות                                                     |
| נובע בעיקר מפרויקטים Rainbow, מידטאון ירושלים ואחד העם (אשר קיבל טופס 4 ואוכלס) בהתאם לקצב התקדמות הפרויקטים לאורך התקופות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 45,335                       | 172,200          | עלות מכירת דירות מגורים ומשרדים                                   |
| עלות מכירת מלאי מקרקעין בתקופה נובעת בעיקר ממכירת יחידות קרקע המיוחסות לפרויקט הרובע הצפוני בהרצליה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 7,848                        | 64,715           | עלות מכירת מלאי מקרקעין                                           |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 42,961                       | 45,091           | עלות השכירות                                                      |
| עיקר הגידול נובע כתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 15א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ומעזיבת המפונים את המלוונות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 257,682                      | 402,354          | עלות הפעלה וניהול בתי מלון                                        |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 38,963                       | 51,410           | ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה                                     |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4,886                        | 4,076            | הוצאות ממתן שירותי בנייה                                          |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 59,821                       | 64,931           | הוצאות הנהלה וכלליות                                              |
| עיקר הגידול נובע בגין שיווק ומיתוג הפרויקטים בחברה, בעיקר בפרויקט Rainbow.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 38,661                       | 69,860           | הוצאות שיווק ומכירה                                               |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 17,827                       | 29,978           | חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -                            | 180              | הוצאות אחרות                                                      |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>513,984</b>               | <b>904,795</b>   | סך הכל הוצאות ועלויות                                             |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>260,252</b>               | <b>234,556</b>   | רווח תפעולי                                                       |
| הוצאות בתקופה נובעות כתוצאה ממיזוג חברת המלוונות עם די. אן. איי, להרחבה ראה ביאור 15א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. כאמור בדוח זה לעיל, מובהר כי הוצאות רישום למסחר הן חשבונאיות-רעיוניות ואינן כרוכות בתשלום מזומנים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -                            | (53,909)         | הוצאות רישום למסחר                                                |
| נובע בעיקר מירידה בשווי ההוגן של מניות נורסטאר אינק. ("נורסטאר").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 36,911                       | (61,436)         | שינויים בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד         |
| הגידול אל מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS9 ומריבית בגין פיקדונות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 54,114                       | 96,550           | הכנסות מימון                                                      |

| הסברים לשינויים המהותיים שחלו בהשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024                                                                                                                                                                                                                                                 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |           |                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2024                         | 2025      |                                                                                                                    |
| עיקר הגידול ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע כתוצאה מעלויות מימון בגין חכירה בעיקר כתוצאה מרכישת פעילות בראון, להרחבה ראה ביאור 15א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ומרישום הוצאות מימון בגין פרויקט מיטאון ירושלים ופרויקט Rainbow ברווח והפסד החל ממועד קבלת היתר בנייה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15. | (133,280)                    | (208,555) | הוצאות מימון                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 217,997                      | 7,206     | רווח לפני מיסים על הכנסה                                                                                           |
| עיקר הגידול נובע ממיסים נדחים.                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 13,681                       | (6,497)   | מיסים על ההכנסה                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 231,678                      | 709       | רווח לתקופה                                                                                                        |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (6,072)                      | (8,103)   | הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -                            | 943       | שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                            | (10,063)  | שינויים בנכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר                                                                          |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 135,539                      | 9,103     | רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 361,145                      | (7,411)   | סך הכל (הפסד) רווח כולל                                                                                            |

### ב.3. המצב הבטחוני

לפרטים אודות השפעת המצב הבטחוני על פעילות החברה ראה ביאור 31 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

### ב.4. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 145 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 410 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, ירידה של כ- 265 מיליון ש"ח ביתרת המזומנים כמפורט להלן:

| הסבר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) |           |           | סעיף                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2023                       | 2024      | 2025      |                                                                                        |
| עיקר השינויים בתזרים נובע בעיקר משינויים בפעילות שוטפת נובעים מרכישות והשקעות במלאי קרקעות על סך של כ- 573 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מזכייה במכרז קרמניצקי (פרויקט people) ומרכישת קרקע הרובע הצפוני בהרצליה, מעלייה במלאי מקרקעין ובניינים למכירה בסך כ- 247 מיליון ש"ח ומרווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (כולל הכנסות מימון, נטו), נטו ממס על סך כ- 155 מיליון ש"ח. מנגד, מעלייה במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין ומלאי בניינים בתכנון והקמה בסך של כ- 235 מיליון ש"ח, מפחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בגין חכירה בסך של כ- 91 מיליון ש"ח ומהוצאות אחרות בסך כ- 54 מיליון בגין מיזוג חברת המלונאות עם די.אן.איי. | (81,690)                   | 366,340   | (87,943)  | מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת לפני פעילות בנכסי והתחייבויות מקרקעין |
| עיקר השינויים בתזרים נבע בעיקר משינויים במזומנים ובפיקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ- 488 מיליון ש"ח, מנגד רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה נטו בסך של כ- 245 מיליון ש"ח, מכניסה לאיחוד של פעילות בראון בסך של כ- 56 מיליון ש"ח ומרכישות והשקעות ברכוש קבוע בסך כ- 62 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | (169,147)                  | (88,419)  | (660,952) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נמשכת                                                 |
| עיקר השינויים בתזרים נבע בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 784 מיליון ש"ח, מהרחבת אג"ח סדרה ח' בסך של כ- 356 מיליון ש"ח, מהנפקת מניות, נטו בסך של כ- 124 מיליון ש"ח ומקבלת אשראי מתאגידים בנקאיים בסך כ- 108 מיליון ש"ח. מנגד, לפירעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 801 מיליון ש"ח, לפירעון אגרות חוב בסך של כ- 251 מיליון ש"ח ולתשלום דיבידנד בסך של כ- 25 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                                                             | (113,480)                  | 1,341,255 | 347,119   | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון נמשכת                                 |
| ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | (4,162)                    | 209,887   | (265,114) | שינוי במזומנים ושווי מזומנים                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 204,551                    | 200,389   | 410,276   | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 200,389                    | 410,276   | 145,162   | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה                                                   |

מקורות המימון העיקריים של התאגיד :

1. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ראה סעיף ה' להלן.
  2. אגרות חוב (סדרה ח') של החברה ראה סעיף ה' להלן.
  3. הלוואות שהחברה נוטלת מעת לעת לצורך פרויקטים ו/או קרקעות ו/או נכסים לרבות בפרויקט Rainbow תל-אביב, מידטאון תל אביב, מידטאון ירושלים וורטיקל סיטי.
  4. היתרה הממוצעת של אשראי לזמן קצר של החברה, ובכלל זה אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הסתכם לכ-3.4 מיליארד ש"ח.
  5. היתרה הממוצעת של התחייבויות לזמן ארוך, הכולל אשראי מבנקים, הלוואות מאחרים ואגרות חוב הסתכם לסך של כ-3 מיליארד ש"ח.
  6. היתרה הממוצעת של התחייבויות לספקים הסתכמה לכ-49 מיליון ש"ח.
  7. הרחבה של אג"ח סדרה ח' בסך כולל של כ-367 מיליון ש"ח כמפורט בביאור 313' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
  8. הנפקה של מניות בסך כולל של כ-125 מיליון ש"ח כמפורט בביאור 16' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
  9. הנפקה של מניות בסך כולל של כ-180 מיליון ש"ח כמפורט בביאור 32' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
- לפרטים נוספים ראו סעיף 15.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

## ב.6. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, התש"ל-1970

בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות") בדבר גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד על תאגיד מדווח, שתעודות התחייבות שהנפיק הוחזקו בידי הציבור בתאריך פרסום הדוח הכספי ואשר קיימים בנתוניו הכספיים סימני אזהרה שמפורטים בתקנה האמורה, לפרסם פירוט של התחייבויותיו ושל המקורות הכספיים מהם הוא צופה פירעון של התחייבויות אלה (להלן: "דוח תזרים חזוי") במהלך השנתיים שלאחר מועד פרסום הדוח הכספי.

יודגש, כי בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 בדבר הגילוי נדרש בדוח תזרים מזומנים חזוי, המקורות והשימושים הנכללים בדוח תזרים המזומנים החזוי מבוסס על המידע הכספי המאוחד של החברה וגם המידע הכספי הנפרד (סולו) כמשמעותו בתקנה 9' לתקנות הדוחות.

### להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים המתמשך מפעילות שוטפת

| מידע כספי נפרד (סולו) ליום<br>31.12.2025 (במיליון ש"ח) | דוחות כספיים מאוחדים ליום<br>31.12.2025 (במיליון ש"ח) | הון חוזר                                | הון חוזר                                |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 17                                                     | (693)                                                 | הון חוזר                                | הון חוזר                                |
| 17                                                     | (98)                                                  | הון חוזר לתקופה של 12 חודשים            | הון חוזר לתקופה של 12 חודשים            |
| כן                                                     | כן                                                    | תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת | תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת |

### להלן פרטים אודות ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים בדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025

| סך הכל (מיליוני ש"ח) | התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (במיליוני ש"ח) | הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (מיליוני ש"ח) |                                            |
|----------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 2,291                | (1,870)                                     | 4,161                                                        | נכסים שוטפים                               |
| 2,389                | (2,465)                                     | 4,854                                                        | התחייבויות שוטפות                          |
| (98)                 | 595                                         | (693)                                                        | עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות |

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה תזרים מזומנים מתמשך שלילי מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו), וגרעון בהון החוזר ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בדוחות המאוחדים של החברה.

יש לציין כי תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים של החברה נובע בעיקר מתשלום היטלים בסך כ-200 מיליון ש"ח בפרויקט מידטאון ירושלים, מרכישת הקרקע בפרויקט People בסך של כ-318 מיליון ש"ח ומרכישת קרקע ברובע הצפוני הרצליה בסך של כ-108 מיליון ש"ח (להרחבה ראה ביאור 15'ג', 15'כה' ו-15'כג' לדוחות המאוחדים של החברה, בהתאמה). כמו כן, הון חוזר שלילי והון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים נובע ממעבר של הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר מול נכסים משועבדים, החברה מעריכה כי היא תוכל למחזר את ההלוואות לזמן ארוך ו/או להיכנס לליווי בפרויקטים יזמיים.

יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים המתמשך השלילי מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח סולו ואין בגרעון החוזר ובגרעון החוזר לתקופה של 12 חודשים בדוחות המאוחדים של החברה, כאמור לעיל, כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד ולפיכך לא מתקיים סימן אזהרה כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות וזאת מהטעמים המפורטים להלן: לחברה יתרת מזומנים, שווי מזומנים ונכסים פיננסיים נזילים נכון למועד פרסום הדוח של כ-284 מיליוני ש"ח, לחברה הון חוזר חיובי והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בדוח הכספי סולו ולאור סקירה של הנהלת החברה של תזרים המזומנים החזוי של החברה. ההנחות העיקריות של תזרים המזומנים מפורטות להלן:

- החברה חתמה על הסכמי ליווי בפרויקט מידטאון ירושלים ובפרויקט Rainbow.
- ביחס לפרויקט ורטיקל סיטי – חברת הפרויקט התקשרה בהסכם מסגרת אשראי ובהסדר שוברים. להערכת החברה, בשנתיים הקרובות לא תידרש הזרמת הון עצמי נוסף בפרויקט ורטיקל סיטי והפעילות בפרויקט תמומן ממקורותיה העצמיים של חברת הפרויקט (לרבות מתקבולי רוכשים) ו/או ממימון חיצוני שתיטול חברת הפרויקט.
- החברה מעריכה שבפרויקטים בליווי (לרבות פרויקטים שיש בהם הסדר שוברים), תקבולי הרוכשים ישמשו לתשלום הקרן והריבית והקמת הפרויקט.
- החברה מעריכה חתימה על הסדר שוברים או הסכם ליווי בפרויקט "SHE" במהלך רבעון שני 2026.
- חידוש אשראיים בנקאיים קיימים המגיעים לפירעון בשיעורי מימון מקובלים לנכסים המשועבדים:
  - א. נכס מניב – מימון ב-LTV של כ-70%.
  - ב. נכסי מקרקעין – מימון ב-LTV של עד 60%.
- יתרת קרן אג"ח (נטו) של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 תגדל בסכום של כ-140 מיליון ש"ח בשנתיים הקרובות.
- מכירת קרקעות (Four&Five / הרצליה רובע צפוני) ו/או הכנסת שותפים ו/או הקצאה בחברות מוחזקות בהיקף ממוצע של כ-120 מיליון ש"ח בממוצע לשנה.
- חלוקת דיבידנד – בהיקפים דומים לסכומי החלוקה בשנתיים האחרונות.
- מימון רכיב המזומן בעסקת אקרו (כ-1.24 מיליארד ש"ח) – בכוונת החברה לממן את רכיב המזומן באמצעות מזומן ממקורותיה העצמיים ו/או ממימון חיצוני ו/או מימוש נכסים ו/או גיוס הון ו/או חוב.

לאור כל האמור לעיל, ובשים לב לתוכנית המכירות שבחן הדירקטוריון בפרויקטים השונים של החברה והמימושים מתחילת שנת 2025, קצב המכירות בפרויקטים של החברה, יכולת החברה לגייס הון ו/או חוב בשוק ההון (דירוג לאגרות החוב הקיימות של ila- ותשקיף מדף בתוקף), גיוס חוב בנקאי כנגד נכסים עם יחס LTV מקובל וכניסה לליווי בפרויקטים שהחברה מקדמת, דירקטוריון החברה קבע (כשאין כל ודאות לכך) כי אין בסימני האזהרה המפורטים לעיל, כדי להעיד על בעיית נזילות ולפיכך לא מתקיים בחברה סימן אזהרה.

**האמור לעיל בדבר הנחות דירקטוריון החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד הכלולה בסעיף 6.3.3.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה, לגורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 21 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות עקב המצב הביטחוני כאמור בדוח זה לעיל ועליית הריבית והאינפלציה, אף באופן מהותי.**

## ב.7. דיון בגורמי סיכון

נכון למועד פרסום הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בכ-2.3% בשנת 2025, וזאת בהמשך לעלייה של כ-3.2% בשנת 2024 ולעלייה של 3% בשנת 2023.

לאור עליית הסביבה האינפלציונית, בנק ישראל העלה את שיעור הריבית על מנת לבלום את עליות המחירים ושיעור ריבית הפריים עלה מ-1.6% ומ-4.75% (בסוף שנת 2021 וסוף שנת 2022, בהתאמה) ל-6.25% בסוף שנת 2023. בינואר 2024 לאור ירידת סביבת האינפלציה ומתוך רצון של בנק ישראל לייצב את השווקים ולהפחית את אי הוודאות לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית, הוריד בנק ישראל את הריבית ל-6%, בנובמבר 2025 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25% ובינואר 2026 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25%. נוספים, כך שריבית הפריים נכון למועד פרסום הדוח עומדת על 5.5%. בהתאם להודעת בנק ישראל, הורדת הריבית מתבססת על סביבת אינפלציה שהתמתנה ורמת הפעילות בענף הבנייה גבוהה והקצב השנתי של התחלות הבניה המשך לעלות. המשך המגמה של הורדת הריבית ייקבע בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית. עוד ציין בנק ישראל כי החזאים צופים שבסוף השנה תחול עליה מסוימת באינפלציה, ולאחר מכן היא תרד ותתייצב בסביבת מרכז היעד. יחד עם זאת, מהודעת בנק ישראל מיום 11 במרץ 2026 נמסר כי הסביבה הגיאופוליטית שנוצרה בעקבות מבצע "שאגת הארי" מטה את הסיכונים לפעילות הכלכלית כלפי מטה, לפחות בטווח הקצר, ודורשת ניהול זהיר של המסגרת התקציבית. המבצע עודנו בעיצומו ורמת אי-הוודאות בשווקי העולם נסקה, בין היתר בשל תנודתיות מחירי האנרגיה וההתפתחויות בזירה הבינלאומית. יעד הגירעון המתוקן שאושר על ידי הממשלה לשנת 2026 צפוי להביא לעלייה נוספת ביחס החוב, בהמשך לעלייתו בשנים 2023-2025, והוא עלול להגיע לכ-70 אחוזי תוצר ב-2026.



## השפעת שינויים בשיעור הריבית:

נכון למועד הדוח, מרבית ההלוואות הבנקאיות של החברה המוצגות בדוח הכספי המאוחד של החברה נושאות ריבית משתנה בשיעור הפריים בתוספת מרווח מסוים. על כן, לעלייה בשיעור ריבית הפריים הייתה השפעה ישירה על הוצאות המימון של החברה בפרויקטים השונים והשפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים. לפרטים נוספים בקשר עם השפעת עליית הריבית ראה ביאור 26 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה חשופה לסיכון בגין שינוי בריבית השוק (פריים) הנובע מהלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-4.3 מיליארד ש"ח הנושאות ריבית משתנה. נכון ליום 24 בנובמבר 2025 חלה כאמור ירידה של 0.25% בריבית בנק ישראל ובינואר 2026 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25% נוספים, כך שריבית הפריים נכון למועד פרסום הדוח עומדת על 5.5%. ככל ויהיה שינוי מגמה שיביא לעליית הריבית, שינוי כאמור עלול לגרום להשפעות השליליות הבאות: (א) להביא לגידול בעלויות המימון ולירידה ברווחיות החברה (ככל שמחירי המכירה לא יעלו מנגד); (ב) לפגוע ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש ולהרעה בתנאי האשראי הניטל על ידי חברות הקבוצה; (ג) להביא לייקור נוסף בריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך לירידה בביקושים בשוק הנדל"ן; (ד) לפגוע ביכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה; (ה) להביא לעלייה בשיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים, וכפועל יוצא מכך לשינוי בשווי ההון של הנדל"ן להשקעה שבידי החברה. להרחבה ראה גם ביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2025 הכלולים בדוח תקופתי זה.

## השפעת עליית האינפלציה:

הפרויקטים מתבצעים לרוב באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn- Key). ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם לרוב הסכמים פאושלים וצמודים למדד תשומות הבניה. לפיכך, לעלייה במדד תשומות הבניה (עליה של כ-5% בשנת 2025, כ-2.9% במהלך שנת 2024 וכ-2.0% בשנת 2023) השפעה על עלויות הקמת הפרויקטים. במהלך 2025 חלה עלייה חדה במדד תשומות הבניה בשל תיקון בשיטות המדידה של הלמ"ס. יחד עם זאת, במרבית הסכמי המכר, גם ההתקשרות עם רוכשי הדירות ביחס לחלק מהתמורה צמודה למדד האמור, (הצמדה חלקית בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשפ"ב-2022) ועל כן חשיפת החברה לשינויים במדד הינה מופחתת. בנוסף, נכון למועד הדוח לחברה קיימת יתרת הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן, ההלוואות האמורות ממנוות נכסים מניבים שהכנסות שכן הדירה מהם צמודות אף הן למדד המחירים לצרכן ועל כן, אין לחברה בשלב זה חשיפה מהותית בגין.

## שוק הדיור<sup>2</sup>

במהלך 2024 שוק הנדל"ן הראה התעוררות שנשענה גם על מבצעי מכירות בדמות פריסות תשלומים רחבות (20-80/10-90), הלוואות קבלן ופטור מהצמדה למדדים.

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים דצמבר 2025-ינואר 2026 לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר עד דצמבר 2025 נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב-0.1%.

באזור המרכז וספציפית בתל-אביב שינויי המחירים בחודשים דצמבר 2025 ועד ינואר 2026 בהשוואה לנובמבר עד דצמבר 2025 היו (0.6%-) ו- (0.7%) בהתאמה.

תחילת שנת 2026 התאפיינה בהאטה מסוימת במכירות. יחד עם זאת, החברה מכרה כ-95 יח"ד מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח (כולל כתבי הרשמה) בסך כולל של כ-531 מיליון ש"ח.

לנתוני המכירה של החברה בפרויקטים השונים ראה טבלה בסעיף א לעיל.

**יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, נכון למועד חתימת הדוח.**

## ג. היבטי ממשל תאגידי

### 1.1 תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. סך התרומות בשנת 2025 הסתכמו לכ-1.2 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ-0.9 מיליון ש"ח נתרם לעמותת ידידים של המרכז הרפואי תל אביב, גוף שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ו/או למי מנושאי המשרה. כמו כן, החברה יוזמת פעילויות התנדבות של עובדיה במקומות שונים.

<sup>2</sup> הנתונים המפורטים בפסקה זו להלן נלקחו מהודעות לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: "שינוי במחירי שוק הדירות" שפורסם ביום 15 במרץ 2026.

## 2. גילוי בדבר מבקר פנים

| שם:                              | רו"ח חיים חלפון                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| תאריך תחילת כהונה:               | 1 ביולי, 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| עמידה בהוראות הדין:              | המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ובהוראות סעיף 3(א) והוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| החזקה בניירות ערך של התאגיד:     | המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד: | אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. מבקר הפנים מעניק את שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני. מבקר הפנים אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה ואינו קרוב של כל אחד מאלה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים בחברה ותפקידו היחיד בחברה הינו מבקר הפנים של החברה. למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים הינו רו"ח במקצועו שותף במשרד רואי החשבון עמית חלפון.                                                                    |
| מינוי המבקר הפנימי:              | מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 22 ביוני 2017, לאחר שנבדקו מספר מועמדים, זאת לאור כישוריו והיקף ניסיונו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| משרד המבקר הפנימי:               | המבקר הפנימי הנו רואה חשבון מוסמך משנת 1991, שותף במשרד רואי חשבון עמית, חלפון משנת 1993, בעל תואר בוגר כלכלה וחשבונאות באוניברסיטה העברית ותואר מוסמך במנהל עסקים באוניברסיטה העברית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| הממונה הארגוני על המבקר:         | הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הנו יו"ר דירקטוריון החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| התייחסות לתאגידים מוחזקים:       | בדיקת מבקר הפנים כללה גם בדיקת הנושאים בחברות מוחזקות, לפי העניין.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| היקף העסקה:                      | תקציב הביקורת הפנימית לשנת 2026 הינו עד כ-950 שעות (לשנת 2025 כ-850 שעות). למיטב ידיעת הנהלת החברה, היקף ואופי תוכנית העבודה של המבקר הפנימי הנם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית. תוכנית הביקורת, הדיונים וההמלצות מתייחסים גם לתאגידים מוחזקים של החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| תקנים מקצועיים:                  | 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. |
| גישה למידע:                      | למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992, חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| דין וחשבון של מבקר הפנים:        | ועדת הביקורת התכנסה לדון בדוחות המבקר בימים 21 במרץ 2025, 15 בדצמבר 2025 ו-17 במרץ 2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| תגמול:                           | שכר טרחת מבקר הפנים בגין שנת 2025 עמד על כ-234 אלפי ש"ח והסתכם בכ-850 שעות (בשנת 2024 שכר הטרחה עמד ל כ-275 אלפי ש"ח והסתכם לכ-1,000 שעות). לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הנו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 3. גילוי בדבר רואה חשבון מבקר

| שם חברה                                                              | רואה חשבון מבקר                                 | 2025                      | 2024                      |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                      |                                                 | שכר טרחה שנתי (באלפי ש"ח) | שכר טרחה שנתי (באלפי ש"ח) |
| ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ כולל שכ"ט ששולם על ידי שותפויות וחברות כלולות. | ברייטמן, אלמגור, זהר ושות' – רואי חשבון (דליוט) | 2,010                     | 1,755                     |
|                                                                      | קוסט פורר גבאי את קסירר – רואי חשבון (EY).      | 155                       | 164                       |
| ישראל קנדה מלונאות בע"מ                                              | קוסט פורר גבאי את קסירר – רואי חשבון (EY).      | 1,843                     | 944                       |

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה לשנת 2025 אושר על-ידי דירקטוריון החברה לפי המלצותיה של ועדת הביקורת שבחנה את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו. קביעת שכר רואה חשבון המבקר נקבע בהתאם לגודל החברה, להיקף שעות העבודה הנדרש בשנת הדיווח ולמורכבות הביקורת הנדרשת וכן בהתאם לעקרון המנחה לפיו שכר הטרחה הינו השכר המקובל בשוק בחברות מסוגן של החברה.

לפרטים אודות דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים ראו שאלון ממשל תאגידי.

**ד.1. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח**

ראה ביאור 32 בדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

**ד.2. שימוש באומדנים קריטיים**

ראה ביאור 27 בדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

**ד.3. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות (נתונים באלפי ש"ח)**

| זיהוי נושא הערכה | עיתוי הערכה | חלק החברה | שווי סמוך לפני מועד הערכת השווי (באלפי ש"ח) | שווי בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח) | זיהוי מעריך השווי ומאפייניו                                                                             | האם מעריך השווי תלוי | האם קיים שיפוי | מודל הערכת השווי | הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|-------------|-----------|---------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ורטיקל סיטי      | 31/12/2025  | 55.9%     | 1,201,336                                   | 1,315,260                           | דני טרשנסקי שמאי מקרקעין משנת 1992, איציק רפאל שמאי מקרקעין משנת 2023 ורועי אלוך שמאי מקרקעין משנת 2016 | לא                   | כן             | גישת ההשוואה     | תעסוקה 8,000 ש"ח למ"ר ובגין תוספת זכויות לתעסוקה 6,250 ש"ח למ"ר, למגורים 23,000 ש"ח למ"ר מבונה. מסחר 20,000 ש"ח למ"ר לקומות קרקע ו - 14,000 ש"ח למ"ר לקומות העליונות. דיור להשכרה (שוק חופשי) 10,650 ש"ח למ"ר, דיור להשכרה (מפוקח) 8,520 ש"ח למ"ר, מעונות סטודנטים (שוק חופשי) 9,800 ש"ח למ"ר מעונות סטודנטים (מפוקח) 7,200 ש"ח למ"ר לשווי התוסף מרכיב המע"מ בגין הדיור להשכרה. |

**ה. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב**

**ה.1. נתונים לגבי אגרות החוב של החברה נכון ליום 31.12.2025<sup>3</sup>:**

| אגרות חוב (סדרה ז')                  | אגרות חוב (סדרה ח')                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות)                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כן                                   | כן                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| מועד הנפקה                           | ינואר 2021<br>אפריל 2021<br>אוגוסט 2021<br>ינואר 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | יוני 2024<br>דצמבר 2024<br>מאי 2025<br>ספטמבר 2025                                                                                                                                                                                                                                         |
| שווי נקוב במועד הנפקה                | 200,000,000 ש"ח ע.ג. (ינואר 2021)<br>206,754,000 ש"ח ע.ג. (אפריל 2021)<br>277,143,000 ש"ח ע.ג. (אוגוסט 2021)<br>154,521,000 ש"ח ע.ג. (ינואר 2022)                                                                                                                                                                                                                              | 228,962,000 ש"ח ע.ג. (יוני 2024)<br>300,000,000 ש"ח ע.ג. (דצמבר 2024)<br>200,000,000 ש"ח ע.ג. (מאי 2025)<br>147,214,000 ש"ח ע.ג. (ספטמבר 2025)                                                                                                                                             |
| שווי נקוב ליום 31.12.2025            | 586,892,600 ש"ח (סך של כ-44,576,937 ש"ח המוחזקים על ידי חברת בת בבעלות מלאה של החברה)                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 876,176,000 ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| סכום הריבית שנצברה                   | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025  | 585,157,174 ש"ח (שווה ליתרה הכוללת, בניכוי 42,019,671 ש"ח המוחזקים על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה)                                                                                                                                                                                                                                                                        | 886,999,439 ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| שווי בבורסה ליום 31.12.2025          | 584,141,052 ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 927,870,384 ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| סוג ושיעור הריבית                    | ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.95%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.95%                                                                                                                                                                                                                                                          |
| התחייבות לתשלום נוסף ליום 31.12.2025 | אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | אין                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| מועדי תשלום הקרן                     | קרן אגרות החוב (סדרה ז') עומדת לפירעון ב-שלושה (3) תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז') וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 35% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז'), כאשר תשלום הקרן הראשון שולם ביום 30 ביוני 2025 ותשלום הקרן האחרון יושלם ביום 30 ביוני 2027. | קרן אגרות החוב (סדרה ח') עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2031 באופן שווה כך שבכל מועד יושלם 25% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ח'), כאשר תשלום הקרן הראשון יושלם ביום 30 ביוני 2028 ותשלום הקרן האחרון יושלם ביום 30 ביוני 2031. |
| מועדי תשלום הריבית                   | הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה קלנדרית מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 ביוני 2027 (כולל)                                                                                                                                                                                                                                                    | הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים שווים, ביום 31 בדצמבר 2024 ובכל 30 ביוני ו 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2030 ותשלום הריבית האחרון ביום 30 ביוני 2031.                                                                                                                                |
| בסיס הצמדה (קרן וריבית)              | אין הצמדה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | אין הצמדה.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| האם ניתנות להמרה                     | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

<sup>3</sup> יוער כי ביום 30 ביוני 2025 פרעה החברה בפרעון סופי את אגרות החוב (סדרה ו') שהיו במחזור.



| אגרות חוב (סדרה ז')                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | אגרות חוב (סדרה ח')                                                                                                                                                                                               | זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| כן בהתאם לסעיף 9 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | כן בהתאם לסעיף 9 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח').                                                                                                                                                              |                                                                                          |
| מעלות S&P, דירוג ilA-<br>ביום 20 במאי 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני ilA- עם תחזית חיובית מחברת מעלות S&P וכן דירוג ilA- לאגרות החוב שהיו קיימות במחזור לרבות סדרה ז' של החברה.<br>ביום 23 ביוני 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני ilA- מחברת מעלות S&P לאגרות החוב סדרה ח'.<br>ביום 4 בדצמבר 2024 הודיעה חברת מעלות S&P על דירוג ilA- להנפקת הרחבת סדרה ח' וביום 6 במאי 2025 הודיעה חברת מעלות S&P על דירוג ilA- להנפקת הרחבת סדרה ח'.<br>ביום 9 ביוני 2025 קיבלה החברה דירוג ראשוני ilA- עם תחזית חיובית מחברת מעלות S&P, וביום 9 בספטמבר 2025 הודיעה חברת מעלות S&P על דירוג ilA- להנפקת הרחבת סדרה ח'. | מעלות S&P, דירוג ilA-<br>ביום 20 במאי 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני ilA- עם תחזית חיובית מחברת מעלות S&P וכן דירוג ilA- לאגרות החוב שהיו קיימות במחזור לרבות סדרה ז' של החברה.                                    | החברה המדרגת                                                                             |
| לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | לא                                                                                                                                                                                                                | האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות                                |
| נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') ואגרות החוב (סדרה ח') של החברה. למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקיימים עילה להעמדת ההתחייבויות לפירעון מיידי. לפרטים אודות עמידת החברה בהתחייבויות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ו- (סדרה ח') ראה להלן                                                                                                                                                                                                                   | לא                                                                                                                                                                                                                | עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות                                              |
| לא. יחד עם זאת ביום 16 במרץ 2026 פרסם נאמן שתי סדרות אגרות החוב של החברה דיווח מיידי למחזיקי אגרות החוב משתי הסדרות ולפיה אם מי מהם מתנגד למיזוג קבוצת אקרו בע"מ אל ולתוך החברה, הלה נדרש למסור על כך הודעה בכתב לנאמן (תוך פירוט הנימוקים להתנגדות) וזאת לא יאוחר מיום 25.3.2026. לפרטים נוספים אודות עסקת המיזוג ראה סעיף 3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.                                                                                                                                                                                                                                               | לא                                                                                                                                                                                                                | האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב |
| רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דוא"ל: michal@rpn.co.il                                                                | פרטים בדבר הנאמן                                                                         |
| אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | אין                                                                                                                                                                                                               | שעבודים                                                                                  |
| החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח').                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות (סדרה ז'). | מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות               |

| סדרה                   | התאגיד הלווה<br>(מועד העמדת<br>ההלוואה) | סכום קרן<br>המקורי (אלפי<br>ש"ח) | יתרת קרן ליום<br>31.12.2025<br>(אלפי ש"ח)                                                              | התחייבויות פיננסיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | אופן חישוב אמות מידה<br>פיננסית ותוצאותיו נכון<br>ליום 31.12.2025 בהתאם<br>לדוחות הכספיים הסקורים<br>של החברה                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אגרות חוב<br>(סדרה ז') | החברה<br>(ינואר 2021)                   | 586,893                          | 586,893 (שווה<br>ליתרה הכוללת,<br>בניכוי 44,577<br>המוחזקים על ידי<br>חברה בת בבעלות<br>מלאה של החברה) | <ul style="list-style-type: none"> <li>יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 37.5%.</li> <li>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 475 מיליון ש"ח.</li> </ul> <p>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</p> <p>יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%.</p> <p>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח.</p> <p><b>הון עצמי</b>, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים שנקבע בתנאיהן שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ז'), שטרי הון שהושקעו לאחר הנפקת אגרות החוב, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים).</p> <p><b>"מאזן"</b> משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 2,689 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל: כ- 4,306 מיליון ש"ח.</p> <p>לפיכך היחס הינו כ- 62.4%.</p>                                                                                                                                                                        |
| אגרות חוב<br>(סדרה ח') | החברה<br>(יוני 2024)                    | 876,176                          | 876,176                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 37.5%.</li> <li>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.2 מיליארד ש"ח.</li> <li>יחס בין ההון העצמי המאוחד, לבין המאזן המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, לא יפחת מ-15%.</li> </ul> <p>שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:</p> <p>יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%.</p> <p>ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.25 מיליארד ש"ח.</p> <p>יחס הון למאזן במאוחד לא יפחת משוער של 17%.</p> <p><b>"הון עצמי"</b>, משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות. <b>"הלוואות בעלים נחותות"</b>, משמעו: הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ח') לרבות שמועד פרעון לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, וכן שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב, הינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ח') לרבות שמועד פרעון לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן. <b>"מאזן"</b> משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד (סולו) של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).</p> <p><b>"הון עצמי מאוחד"</b>, משמעו: הון עצמי, כולל זכויות מיעוט, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות (כהגדרת המונח לעיל).</p> <p><b>"מאזן מאוחד"</b>, משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול מזומנים ושווה מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש, פקדונות והשקעות המסווגים כנכסים שוטפים שאינם מוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים ושאנם מוגבלים בשימוש, ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות, התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים.</p> | <p>ההון העצמי כהגדרתו לעיל: כ- 2,689 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן סולו כהגדרתו לעיל: כ- 4,306 מיליון ש"ח.</p> <p>לפיכך היחס הינו כ- 62.4%.</p> <p>ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות מיעוט) כהגדרתו לעיל: כ- 3,744 מיליון ש"ח.</p> <p>מאזן מאוחד כהגדרתו לעיל: כ- 11,747 מיליון ש"ח.</p> <p>לפיכך היחס הינו כ- 31.8%.</p> |

תאריך החתימה על הדוח:

23 במרץ 2026

---

ברק רוזן, מנכ"ל ודירקטור

---

אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון

# חלק ג'

דוחות כספיים

הדמייה לתחשוק בלב

VERTICAL תל אביב

ISRAELCANADA

ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

#### תוכן העניינים

| עמוד   |                                  |
|--------|----------------------------------|
| 2-8    | דוח רואה החשבון המבקר            |
| 9-10   | דוחות מאוחדים על המצב הכספי      |
| 11-12  | דוחות מאוחדים על הרווח הכולל     |
| 13-15  | דוחות מאוחדים על השינויים בהון   |
| 16-19  | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 20-140 | ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים  |



## דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך מלאי מקרקעין; (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה; (4) בקרות על תהליך הכנסות; (5) בקרות על תהליך השקעות והלוואות (כל אלה יחד מכונים להלן - "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה 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, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו מיום 23 במרץ 2026 כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל אביב, 23 במרץ, 2026**

### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ ("להלן – "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח 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 בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ- 17.93% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות בדוח המאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מהוות כ- 34.21% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ-344,355 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיהן לשנה שהסתיימה באותו תאריך הסתכם לרווח בסך של כ-28,428 אלפי ש"ח. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

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

### בסיס לחוות הדעת

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

### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאורים 2' י, 4' ג' (3) ו-9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה ולחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נכסי נדל"ן להשקעה הוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי ההוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה וחברות מאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של 3,285 מיליון ש"ח, ואילו של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מסתכם לסך של 1,230 מיליון ש"ח (חלק החברה). בשנת 2025 נזקפה עלייה בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה וחברות מאוחדות שלה בסך של 105 מיליון ש"ח, וכן נרשמה עלייה בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של 85 מיליון ש"ח (חלק החברה).



כמפורט בביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות אומדנים שחלקם סובייקטיביים בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר נערכו על ידם של שמאי מקרקעין חיצוניים. אומדנים אלה כוללים בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, עסקאות השוואה בנכסים דומים, אומדן שווי למ"ר מבונה, הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות ובקביעת שווי הוגן של קרקעות שהחברה טרם החלה בהקמתם, מיקום הקרקע, עסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך בחינת הצורך בביצוע התאמות נדרשות להנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים באומדנים האמורים לעיל, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 9.

קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הם עניין 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 שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים:

- (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן;
- (2) בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה באמצעות שמאים חיצוניים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים;
- (3) הערכת הניסיון, הכשירות ואי התלות של מעריך השווי מטעם החברה;
- (4) בחינת הערכות שווי, שנבחרו על בסיס מדגמי והנחות בסיס שיושמו בהערכות שווי אלה בדגש על בחינת שיעורי התשואה, NOI חזוי, עסקאות השוואה, שווי למ"ר מבונה וגישת השמאות שנקטה;
- (5) סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמנו;
- (6) תקשורת שוטפת מול השמאים מטעם החברה;
- (7) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות;
- (8) הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה ולאומדנים ששימשו את מעריך השווי.

## שווי הוגן של רכוש קבוע הנמדד לפי מודל הערכה מחדש

כאמור בביאורים 2 ט', 4 ג' (4) ו-10 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה נכסי רכוש קבוע, מתוכם מלונות הנמדדים במודל הערכה מחדש המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. מתוך סך הרכוש הקבוע של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בגובה 871 מיליון ש"ח יתרה בגובה 622 מיליון ש"ח מוצגת בהתאם למודל הערכה מחדש. לא ביקרנו חברה מאוחדת אשר נכסיה כוללים נכסי מלונאות במודל הערכה מחדש בגובה 510 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיה הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

כמפורט בביאור 2 ט' לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של מבני המלונאות ברכוש קבוע הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי בחברה, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. אומדן השווי מתבסס על נתוני שוק ועסקאות השוואה בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, והרווחיות הנגזרת מן הנכס. תהליך קביעת השווי ההוגן של מבני המלונאות הוא תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של המלונות, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות הרווח הכולל לאותה שנה, כמפורט בביאור 10.

קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של המלונות בדגש על סבירות שיעורי התשואה ורווח תפעולי חזוי ששימשו באמידתו, הם עניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של המלונות דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הרכוש הקבוע.

## נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של המלונות של הקבוצה, אנו ורואי החשבון של החברה המאוחדת ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה ורווח תפעולי חזוי שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים:

- (1) הבנת סביבת הבקרה בנוגע לקביעת השווי ההוגן של המלונות;
- (2) בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי הקבוצה באמצעות שמאים חיצוניים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים;
- (3) בחינת הנחות בסיס שישמשו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, רווח תפעולי חזוי, עסקאות השוואה וגישת השמאות שננקטה;
- (4) הערכת הניסיון, הכשירות ואי התלות של מעריך השווי מטעם החברה;
- (5) סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמם של רואי חשבון אחרים;
- (6) תקשורת שוטפת מול השמאים מטעם הקבוצה;
- (7) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות;
- (8) הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה ולאומדנים ששימשו את מעריך השווי.

## אומדן העלויות הצפויות החזויות לצורך קביעת שיעור ההשלמה

כאמור בביאורים 2 טו' ו-4 ג' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, חלק מהותי מהכנסות החברה נובע ממכירת דירות למגורים ומשרדים, אשר יוצרות מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן ומוכרות במשך תקופת הקמתן על פי שיטת שיעור ההשלמה. בשנת 2025 הכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות מגורים ומשרדים בסך 214 מיליון ש"ח אשר בגינם נבע לחברה רווח גולמי בגובה 42 מיליון ש"ח.

אומדן שיעור ההשלמה נקבע על בסיס היחס שבין סך העלויות שנצברו לתום תקופת הדיווח בגין הפרויקט לבין סך כל העלויות הצפויות לצורך השלמת הפרויקט (להלן – "אומדן העלויות להשלמה"), למעט עלויות שאינן משקפות את שלב ההתקדמות בשיעור ההשלמה. הנהלת החברה מבצעת בחינה מחדש של אומדן העלויות להשלמה לצורך חישוב שיעור ההשלמה בכל מועד דיווח, המשמש בקביעת ההכנסות ממכירת דירות ועלויות הקמתן. האומדן כרוך באי ודאויות ומתבסס על שיקול דעת והנחות, שחלקן סובייקטיביות, של הנהלת החברה.

שינויים בהערכת ההנהלה של אומדן העלויות הצפויות הנדרשות להשלמת הפרויקט עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסך העלויות הצפויות וכתוצאה מכך לשינויים בשיעור ההשלמה ובסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד ממכירת דירות, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי של החברה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי שיעור ההשלמה ואומדן העלויות הצפויות להשלמת הפרויקט הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי שיעור ההשלמה בדגש על אומדן העלויות להשלמה, הינו עניין מפתח בביקורת.

## נהלי ביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות באומדן העלויות להשלמה לצורך חישוב שיעור ההשלמה המשמש בקביעת הכנסות ממכירת דירות ועלויות הקמתן, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, על בסיס מדגמי, תוך מתן דגש על בחינת סבירות אומדן העלויות להשלמה, אשר שימש בקביעת שיעור ההשלמה של הפרויקטים:

- (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בעיקר בנוגע לעריכת תקציבים לפרויקטים, בחינת העדכונים והבקרה התקציבית החלה עליהם;
- (2) ביקורת בגין התכנון, היישום והאפקטיביות של הבקורות הפנימיות על הדיווח הכספי בדגש על בקורות מפתח הנוגעות לאומדן העלויות להשלמה וחישוב שיעור ההשלמה;
- (3) קבלת דוחות בקרה תקציבית עבור פרויקטים בביצוע אשר נבחרו באופן מדגמי, תוך בחינת השינויים בעלויות הנדרשות לביצוע הפרויקט ושיעור ההשלמה;
- (4) בחינת יישום נאות של הנחות הבסיס ששימשו בחישוב אומדן העלויות להשלמה;
- (5) בחינת אסמכתאות ומסמכים מבססים, על בסיס מדגמי, בקשר לסבירות הנתונים ששימשו את הנהלת החברה לצורך אומדן העלויות החזויות הנדרשות להשלמת הפרויקט וקביעת שיעור ההשלמה.

## חובות של הדירקטוריון והנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון והנהלה 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 הנחוזה בהתאם לקביעת הדירקטוריון והנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון והנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, תוך מתן גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי תוך יישום הנחת העסק החי, אלא אם הדירקטוריון והנהלה 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 נהלי 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 בקונניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה 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 והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

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

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

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 מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא אמיתי ובר.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל אביב, 23 במרץ, 2026**

## תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

|                                                                                                                                        |                                                                                                                                |                                                                                                                                |                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>משרד נצרת</b><br>מרג' אבן עאמר 9<br>נצרת, 16100                                                                                     | <b>משרד אילת</b><br>מרכז העירוני<br>ת.ד. 538<br>אילת, 88104002                                                                 | <b>משרד חיפה</b><br>מעלה השחרור 5<br>ת.ד. 5648<br>חיפה, 3105502                                                                | <b>משרד ירושלים</b><br>קרית המדע 3<br>מגדל הר חוצבים<br>ירושלים, 914510<br>ת.ח. 45396                                      |
| טלפון: +972 (73) 399 4455<br>פקס: +972 (73) 637 4455<br><a href="mailto:info-nazareth@deloitte.co.il">info-nazareth@deloitte.co.il</a> | טלפון: +972 (8) 637 5676<br>פקס: +972 (2) 637 1628<br><a href="mailto:info-eilat@deloitte.co.il">info-eilat@deloitte.co.il</a> | טלפון: +972 (4) 860 7333<br>פקס: +972 (2) 867 2528<br><a href="mailto:info-haifa@deloitte.co.il">info-haifa@deloitte.co.il</a> | טלפון: +972 (2) 501 8888<br>פקס: +972 (2) 537 4173<br><a href="mailto:info-jer@deloitte.co.il">info-jer@deloitte.co.il</a> |
| <b>משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה</b><br>שדרות ראשונים 23<br>ראשל"צ                                                                        | <b>משרד רעננה - מתחם אינפיניטי</b><br>הפנינה 8,<br>רעננה                                                                       | <b>משרד בית שמש</b><br>יגאל אלון 1<br>בית שמש, 9906201                                                                         |                                                                                                                            |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

| ליום 31 בדצמבר         |                   | ביאור |                                                            |
|------------------------|-------------------|-------|------------------------------------------------------------|
| 2024                   | 2025              |       |                                                            |
| אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח          |       |                                                            |
| <b>נכסים שוטפים</b>    |                   |       |                                                            |
| 410,276                | 145,162           | א'5   | מזומנים ושווי מזומנים                                      |
| 566,068                | 73,399            | ב'5   | מזומנים ופיקדונות מוגבלים בחשבונות ליווי                   |
| 129,192                | 91,321            |       | נכסים פיננסיים בשווי הוגן                                  |
| (*)14,878              | 52,872            | ג'6   | חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין                             |
| (*)4,402               | 40,362            | ג'6   | נכסים בגין חוזים עם לקוחות                                 |
| 126,481                | 129,603           | א'6   | חייבים ויתרות חובה                                         |
| 5,920                  | 3,100             |       | חייבים מס הכנסה                                            |
| 41,233                 | 90,768            | ב'6   | חייבים ויתרות חובה בגין מלונות                             |
| 320,758                | 437,494           | א'7   | מלאי מקרקעין                                               |
| 2,625,023              | 3,070,561         | א'7   | מלאי בניינים בתכנון והקמה                                  |
| 47,780                 | 26,461            | א'7   | מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין                               |
| <u>4,292,011</u>       | <u>4,161,103</u>  |       | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>                                   |
| <b>נכסים לא שוטפים</b> |                   |       |                                                            |
|                        |                   |       | השקעות והלוואות בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי מאזני, |
| 1,305,859              | 1,511,250         | א'8   | נטו                                                        |
| 1,145,810              | 1,491,464         | א'7   | מלאי מקרקעין לזמן ארוך                                     |
| 2,893,000              | 3,285,094         | 9     | נדל"ן להשקעה                                               |
| 13,486                 | 21,206            |       | מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה                               |
| 807,495                | 877,432           | 10    | רכוש קבוע                                                  |
| 1,382                  | -                 |       | מקדמות על חשבון רכוש קבוע                                  |
| 5,266                  | 9,549             | ב'5   | מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש לזמן ארוך                 |
| 425,912                | 1,080,037         | 17    | נכסי זכות שימוש                                            |
| 7,066                  | 9,585             | א'6   | חייבים ויתרות חובה                                         |
| 31,771                 | 36,483            | א'14  | נכסי מסים נדחים                                            |
| (*)14,090              | 17,081            |       | השקעות ונכסים אחרים                                        |
| (*) 13,152             | 140,671           | א'15  | מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים                                |
| <u>6,664,289</u>       | <u>8,479,852</u>  |       | <b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>                                |
| <u>10,956,300</u>      | <u>12,640,955</u> |       | <b>סה"כ נכסים</b>                                          |
| (*) סווג מחדש          |                   |       |                                                            |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

# **ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**

## **דוחות מאוחדים על המצב הכספי (המשך)**

| ליום 31 בדצמבר                         |            |       |                                                            |
|----------------------------------------|------------|-------|------------------------------------------------------------|
| 2024                                   | 2025       |       |                                                            |
| אלפי ש"ח                               | אלפי ש"ח   | ביאור |                                                            |
| <b>התחייבויות שוטפות</b>               |            |       |                                                            |
| 2,866,946                              | 3,451,761  | 12    | אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך |
| 269,101                                | 292,150    | 13    | חלויות שוטפות של אגרות חוב                                 |
| 21,060                                 | 45,921     |       | חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה                       |
| 36,345                                 | 61,196     |       | ספקים ונותני שירותים                                       |
| 163,244                                | 340,231    | 11    | זכאים ויתרות זכות                                          |
| 17,515                                 | 2,170      | 14    | התחייבות בגין מסים שוטפים                                  |
| 421,240                                | 656,492    |       | התחייבות בגין חוזים עם לקוחות                              |
| 4,360                                  | 1,140      |       | התחייבות למתן שירותי בנייה                                 |
| 2,502                                  | 3,567      | 12    | הלוואות מאחרים                                             |
| 3,802,313                              | 4,854,628  |       | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>                              |
| <b>התחייבויות לא שוטפות</b>            |            |       |                                                            |
| 2,001,362                              | 1,640,721  | 12    | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים                         |
| 10,175                                 | 15,564     | 12    | הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות                           |
| 1,055,667                              | 1,137,987  | 13    | אגרות חוב                                                  |
| 442,578                                | 1,055,408  |       | התחייבות בגין חכירה                                        |
| 169,335                                | 175,392    | 14א'  | התחייבויות מסים נדחים                                      |
| 855                                    | -          |       | התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן ארוך                       |
| 11,627                                 | 17,385     |       | התחייבויות לא שוטפות אחרות                                 |
| 3,691,599                              | 4,042,457  |       | <b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>                           |
| <b>הון המיוחס לבעלי מניות של החברה</b> |            |       |                                                            |
|                                        |            | 16    | הון מניות                                                  |
| 3,226                                  | 3,309      |       | פרמיה על מניות                                             |
| 1,110,527                              | 1,234,875  |       | קרן בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו                    |
| 30,491                                 | 30,491     |       | עודפים                                                     |
| 1,334,498                              | 1,338,332  |       | קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ                 |
| (71,544)                               | (77,835)   |       | קרן הערכה מחדש                                             |
| 94,385                                 | 101,757    |       | קרנות הון אחרות                                            |
| (15,588)                               | 58,326     |       |                                                            |
| 2,485,995                              | 2,689,255  |       | <b>סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות של החברה</b>                |
| 976,393                                | 1,054,615  |       | <b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>                            |
| 3,462,388                              | 3,743,870  |       | <b>סה"כ הון</b>                                            |
| 10,956,300                             | 12,640,955 |       | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>                                |

| 23 במרץ, 2026                |                             |                                 |                            |
|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| ניר בודגה בר<br>סמנכ"ל כספים | ברק רוזן<br>סמנכ"ל ודירקטור | אסף טוכמאיר<br>יו"ר הדירקטוריון | תאריך אישור הדוחות הכספיים |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על הרווח הכולל**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר                             |           |           | ביאור    |                                                       |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|----------|-------------------------------------------------------|
| 2023                                                     | 2024      | 2025      |          |                                                       |
| אלפי ש"ח                                                 | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  |          |                                                       |
| <b>הכנסות:</b>                                           |           |           |          |                                                       |
| 85,170                                                   | 61,115    | 214,123   |          | הכנסות ממכירת דירות מגורים ומשרדים                    |
| 29,812                                                   | 11,679    | 132,743   | 19א'     | הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין                            |
| 71,822                                                   | 80,215    | 86,065    | 9ב'      | הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה                     |
| 22,705                                                   | 25,344    | 24,892    |          | הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין                            |
| 3,099                                                    | 1,645     | 4,511     |          | הכנסות מדמי ניהול                                     |
| 309,908                                                  | 291,017   | 389,809   | 19ב'     | הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון                         |
| 20,754                                                   | 25,714    | 14,929    |          | הכנסות שיווק ותיאור                                   |
| 4,149                                                    | 4,886     | 4,076     |          | הכנסות ממתן שירותי בנייה                              |
| 86,892                                                   | 66,371    | 156,087   | 9        | עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה                         |
|                                                          |           |           |          | חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי     |
| 76,291                                                   | 200,760   | 106,256   | 8        | המאזני, נטו ממס                                       |
| 152                                                      | 5,490     | 5,860     |          | הכנסות אחרות                                          |
| 710,754                                                  | 774,236   | 1,139,351 |          | <b>סה"כ הכנסות</b>                                    |
| <b>הוצאות ועלויות:</b>                                   |           |           |          |                                                       |
| 56,409                                                   | 45,335    | 172,200   |          | עלות מכירת דירות מגורים ומשרדים                       |
| 9,311                                                    | 7,848     | 64,715    |          | עלות מכירת מלאי מקרקעין                               |
| 37,885                                                   | 42,961    | 45,091    |          | עלות השכירות                                          |
| 277,745                                                  | 257,682   | 402,354   | 20       | עלות הפעלה וניהול בתי מלון                            |
| 23,502                                                   | 38,963    | 51,410    | 9        | ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה                         |
| 4,149                                                    | 4,886     | 4,076     |          | הוצאות ממתן שירותי בנייה                              |
| 45,938                                                   | 59,821    | 64,931    | 21       | הוצאות הנהלה וכלליות                                  |
| 34,025                                                   | 38,661    | 69,860    | 22       | הוצאות שיווק ומכירה                                   |
|                                                          |           |           |          | חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי     |
| 41,443                                                   | 17,827    | 29,978    | 8        | המאזני, נטו ממס                                       |
| 2,185                                                    | -         | 180       |          | הוצאות אחרות                                          |
| 532,592                                                  | 513,984   | 904,795   |          | <b>סה"כ הוצאות ועלויות</b>                            |
| 178,162                                                  | 260,252   | 234,556   |          | <b>רווח תפעולי</b>                                    |
| -                                                        | -         | (53,909)  | 15א'     | הוצאות רישום למסחר                                    |
| (152,595)                                                | 36,911    | (61,436)  | 15ח'     | שינויים בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח   |
| 61,719                                                   | 54,114    | 96,550    | 23       | והפסד                                                 |
| (111,059)                                                | (133,280) | (208,555) | 24       | הכנסות מימון                                          |
| (23,773)                                                 | 217,997   | 7,206     |          | הוצאות מימון                                          |
| (2,420)                                                  | 13,681    | (6,497)   |          | <b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>                |
| (26,193)                                                 | 231,678   | 709       | 14ג', ד' | מסים על ההכנסה                                        |
|                                                          |           |           |          | <b>רווח (הפסד) לשנה</b>                               |
| <b>הפסד (רווח כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד</b>     |           |           |          |                                                       |
| 9,261                                                    | (6,072)   | (8,103)   |          | <b>לרווח או הפסד:</b>                                 |
|                                                          |           |           |          | הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ                     |
| <b>רווח (הפסד) כולל אחר - סכומים אשר לא יסווגו בעתיד</b> |           |           |          |                                                       |
| -                                                        | 135,539   | 9,103     |          | <b>לרווח או הפסד:</b>                                 |
| -                                                        | -         | (10,063)  |          | רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס                |
|                                                          |           |           |          | שינויים בנכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר             |
|                                                          |           |           |          | שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי  |
|                                                          |           |           |          | הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, |
|                                                          |           |           |          | נטו ממס                                               |
| (856)                                                    | -         | 943       |          | <b>סה"כ (הפסד) רווח כולל</b>                          |
| (17,788)                                                 | 361,145   | (7,411)   |          |                                                       |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על הרווח הכולל**  
**(המשך)**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          | ביאור                                                                                                     |
|------------------------------|----------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |                                                                                                           |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                                                                                           |
| (55,738)                     | 206,373  | 28,834   | רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל:<br>בעלי מניות החברה<br>זכויות שאינן מקנות שליטה                                 |
| 29,545                       | 25,305   | (28,125) |                                                                                                           |
| (26,193)                     | 231,678  | 709      |                                                                                                           |
| (49,006)                     | 296,006  | 25,253   | סה"כ (הפסד) רווח כולל מיוחס ל:<br>בעלי מניות החברה<br>זכויות שאינן מקנות שליטה                            |
| 31,218                       | 65,139   | (32,664) |                                                                                                           |
| (17,788)                     | 361,145  | (7,411)  |                                                                                                           |
| (0.1826)                     | 0.6398   | 0.0873   | 25<br>רווח (הפסד) נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה<br>(בש"ח):<br>רווח (הפסד) נקי בסיסי ומדולל למניה |
| 305,266                      | 322,566  | 330,326  |                                                                                                           |
|                              |          |          | הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה                                                     |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

| הון מניות<br>אלפי ש"ח | פרמיה על<br>מניות<br>אלפי ש"ח | קרן בגין<br>פעילויות בין<br>תאגיד<br>לבעל<br>שליטה בו<br>אלפי ש"ח | קרן הערכה<br>מחדש<br>אלפי ש"ח | קרנות הון<br>אחרות<br>אלפי ש"ח | קרן הון<br>מהפרשי<br>שער בגין<br>תרגום<br>פעילויות<br>חוץ<br>אלפי ש"ח | יתרת רווח<br>אלפי ש"ח | סך הכל<br>מיוחס<br>לבעלים של<br>החברה האם<br>אלפי ש"ח | זכויות<br>שאינן<br>מקנות<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | סה"כ הון<br>אלפי ש"ח |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| 3,226                 | 1,110,527                     | 30,491                                                            | 94,385                        | (15,588)                       | (71,544)                                                              | 1,334,498             | 2,485,995                                             | 976,393                                       | 3,462,388            |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                             | -                              | -                                                                     | 28,834                | 28,834                                                | (28,125)                                      | 709                  |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                             | -                              | (6,291)                                                               | -                     | (6,291)                                               | (1,812)                                       | (8,103)              |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                             | 943                            | -                                                                     | -                     | 943                                                   | -                                             | 943                  |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                             | (5,605)                        | -                                                                     | -                     | (5,605)                                               | (4,458)                                       | (10,063)             |
| -                     | -                             | -                                                                 | 7,372                         | -                              | -                                                                     | -                     | 7,372                                                 | 1,731                                         | 9,103                |
| -                     | -                             | -                                                                 | 7,372                         | (4,662)                        | (6,291)                                                               | 28,834                | 25,253                                                | (32,664)                                      | (7,411)              |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                             | -                              | -                                                                     | (25,000)              | (25,000)                                              | -                                             | (25,000)             |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                             | -                              | -                                                                     | -                     | -                                                     | 12,072                                        | 12,072               |
| 83                    | 124,348                       | -                                                                 | -                             | -                              | -                                                                     | -                     | 124,431                                               | -                                             | 124,431              |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                             | 78,576                         | -                                                                     | -                     | 78,576                                                | 114,092                                       | 192,668              |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                             | -                              | -                                                                     | -                     | -                                                     | (15,278)                                      | (15,278)             |
| 3,309                 | 1,234,875                     | 30,491                                                            | 101,757                       | 58,326                         | (77,835)                                                              | 1,338,332             | 2,689,255                                             | 1,054,615                                     | 3,743,870            |

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח (הפסד) לשנה

קרן הון בגין הפרשי תרגום  
שינויים בשווי ההוגן של התחייבות  
פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או  
הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון  
אשראי, נטו ממס  
שינויים בנכסים פיננסיים דרך רווח כולל  
אחר  
רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו  
ממס

סה"כ (הפסד) רווח כולל לשנה

דיבידנד ששולם  
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן  
מקנות שליטה

הנפקת מניות

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות  
שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**  
**(המשך)**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024**

| הון מניות<br>אלפי ש"ח | פרמיה על<br>מניות<br>אלפי ש"ח | קרן בגין<br>פעילויות בין<br>תאגיד<br>לבעל<br>שליטה בו<br>אלפי ש"ח | קרן הערכה<br>מחדש<br>אלפי ש"ח | קרנות הון<br>אחרות<br>אלפי ש"ח | קרן הון<br>מהפרשי<br>שער בגין<br>תרגום<br>פעילויות<br>חוץ<br>אלפי ש"ח | סך הכל<br>מיוחס<br>לבעלים של<br>החברה<br>האם<br>אלפי ש"ח | זכויות<br>שאינן<br>מקנות<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | סה"כ הון<br>אלפי ש"ח |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| 3,226                 | 1,110,527                     | 30,491                                                            | -                             | (1,427)                        | (66,792)                                                              | 2,229,150                                                | 826,608                                       | 3,055,758            |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                             | -                              | -                                                                     | 206,373                                                  | 25,305                                        | 231,678              |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                             | -                              | (4,752)                                                               | (4,752)                                                  | (1,320)                                       | (6,072)              |
| -                     | -                             | -                                                                 | 94,385                        | -                              | -                                                                     | 94,385                                                   | 41,154                                        | 135,539              |
| -                     | -                             | -                                                                 | 94,385                        | -                              | (4,752)                                                               | 206,373                                                  | 65,139                                        | 361,145              |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                             | -                              | -                                                                     | (25,000)                                                 | -                                             | (25,000)             |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                             | (14,161)                       | -                                                                     | (14,161)                                                 | (1,722)                                       | (15,883)             |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                             | -                              | -                                                                     | -                                                        | 92,254                                        | 92,254               |
| -                     | -                             | -                                                                 | -                             | -                              | -                                                                     | -                                                        | (5,886)                                       | (5,886)              |
| 3,226                 | 1,110,527                     | 30,491                                                            | 94,385                        | (15,588)                       | (71,544)                                                              | 2,485,995                                                | 976,393                                       | 3,462,388            |

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח לשנה  
הפסדי שער בגין תרגום פעילות חוץ  
רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו  
ממס

**סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה**

דיבידנד ששולם  
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות  
שליטה  
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן  
מקנות שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2024**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**  
**(המשך)**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

| הון מניות<br>אלפי ש"ח | פרמיה על<br>מניות<br>אלפי ש"ח | קרן בגין<br>פעילויות בין<br>תאגיד לבעל<br>שליטה בו<br>אלפי ש"ח | קרנות הון<br>אחרות<br>אלפי ש"ח | קרן הון<br>מהפרשי<br>שער בגין<br>תרגום<br>פעילויות חוץ<br>אלפי ש"ח | יתרת רווח<br>אלפי ש"ח | סך הכל<br>מיוחס<br>לבעלים של<br>החברה האם<br>אלפי ש"ח | זכויות שאינן<br>מקנות<br>שליטה<br>אלפי ש"ח | סה"כ הון<br>אלפי ש"ח |
|-----------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|
| 3,026                 | 941,186                       | 30,491                                                         | 1,606                          | (74,306)                                                           | 1,233,863             | 2,135,866                                             | 826,125                                    | 2,961,991            |
| -                     | -                             | -                                                              | -                              | -                                                                  | (55,738)              | (55,738)                                              | 29,545                                     | (26,193)             |
| -                     | -                             | -                                                              | -                              | 7,514                                                              | -                     | 7,514                                                 | 1,747                                      | 9,261                |
| -                     | -                             | -                                                              | (782)                          | -                                                                  | -                     | (782)                                                 | (74)                                       | (856)                |
| -                     | -                             | -                                                              | (782)                          | 7,514                                                              | (55,738)              | (49,006)                                              | 31,218                                     | (17,788)             |
| -                     | -                             | -                                                              | -                              | -                                                                  | (25,000)              | (25,000)                                              | -                                          | (25,000)             |
| 200                   | 169,341                       | -                                                              | -                              | -                                                                  | -                     | 169,541                                               | -                                          | 169,541              |
| -                     | -                             | -                                                              | (2,252)                        | -                                                                  | -                     | (2,252)                                               | 867                                        | (1,385)              |
| -                     | -                             | -                                                              | -                              | -                                                                  | -                     | -                                                     | 4,065                                      | 4,065                |
| -                     | -                             | -                                                              | -                              | -                                                                  | -                     | -                                                     | (35,667)                                   | (35,667)             |
| 3,226                 | 1,110,527                     | 30,491                                                         | (1,427)                        | (66,792)                                                           | 1,153,125             | 2,229,150                                             | 826,608                                    | 3,055,758            |

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח (הפסד) לשנה

רווחי (הפסדי) שער בגין תרגום פעילות חוץ  
שינויים בשווי הוגן של התחייבות פיננסית, נטו  
ממס

**סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה**

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות  
שליטה

חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2023**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |           |
|------------------------------|-------------|-----------|
| 2023                         | 2024        | 2025      |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח    | אלפי ש"ח  |
| (169,147)                    | (88,419)    | (660,952) |
| (105,958)                    | (66,787)    | (39,524)  |
| 101,202                      | 73,494      | 23,791    |
| (182,058)                    | (402,200)   | (245,076) |
| -                            | -           | (55,700)  |
| -                            | -           | (33,450)  |
| (9,559)                      | (22,730)    | (21,159)  |
| 492,706                      | 2,608       | (465)     |
| (71,377)                     | (59,964)    | (61,816)  |
| -                            | -           | (5,000)   |
| (1,847)                      | (652)       | -         |
| 55,368                       | (566,196)   | 488,386   |
| 278,477                      | (1,042,427) | 49,987    |
| 71,956                       | 222,903     | 108,230   |
| 286,600                      | 895,355     | 784,834   |
| (467,629)                    | (244,473)   | (801,293) |
| (86,306)                     | (88,464)    | (250,952) |
| -                            | 533,933     | 356,133   |
| 169,541                      | -           | 124,431   |
| -                            | -           | 69,692    |
| 5,896                        | 435         | -         |
| (21,203)                     | (672)       | (2,083)   |
| (14,348)                     | (23,247)    | (27,631)  |
| (35,667)                     | (5,886)     | (15,278)  |
| (1,385)                      | (15,883)    | 21,876    |
| (25,000)                     | (25,000)    | (25,000)  |
| 4,065                        | 92,254      | 4,160     |
| (113,480)                    | 1,341,255   | 347,119   |
| (12)                         | (522)       | (1,268)   |
| (4,162)                      | 209,887     | (265,114) |
| 204,551                      | 200,389     | 410,276   |
| 200,389                      | 410,276     | 145,162   |

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת (נספח א')**

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס  
החזר הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס  
רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו  
צירוף עסקים - ראה נספח ג'  
איחוד חברות בת לראשונה - ראה נספח ד'  
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה  
(רכישת) מכירת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו  
רכישות והשקעות רכוש קבוע  
השקעה בנכס זכות שימוש  
רכישת נכסים אחרים  
שינוי במזומנים ופיקדונות בשימוש בחשבונות ליווי

**מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו  
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
פירעון אגרות חוב ורכישה עצמית  
הנפקת אגרות חוב  
הנפקת מניות, נטו  
מיזוג חברה בת - ראה נספח ה'  
קבלת הלוואה מאחרים  
פירעון הלוואה מאחרים  
פירעון התחייבות בגין חכירה  
חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה  
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
דיבידנד ששולם  
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

**מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון**

**הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים**

**(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
**(המשך)**

**נספח א' - מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת:**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b> |                 |                 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>2023</b>                         | <b>2024</b>     | <b>2025</b>     |
| <b>אלפי ש"ח</b>                     | <b>אלפי ש"ח</b> | <b>אלפי ש"ח</b> |
| (26,193)                            | 231,678         | 709             |
| (79,076)                            | (212,998)       | (155,250)       |
| (63,390)                            | (27,408)        | (104,677)       |
| 152,595                             | (36,911)        | 61,436          |
| (102)                               | 3,089           | 188             |
| 19,956                              | 45,116          | 52,701          |
| 45,284                              | 66,496          | 91,328          |
| 1,146                               | 537             | 214             |
| -                                   | -               | 53,909          |
| 22,671                              | (15,937)        | 6,080           |
| 99,084                              | (178,016)       | 5,929           |
| (3,995)                             | 379,760         | 235,252         |
| 9,434                               | (44,692)        | (42,055)        |
| (8,348)                             | 12,618          | 2,820           |
| (3,979)                             | 42,801          | (73,954)        |
| (22,369)                            | 8,042           | 9,558           |
| (26,458)                            | 110,819         | 20,762          |
| (*) (98,866)                        | (*) (196,670)   | (246,964)       |
| (154,581)                           | 312,678         | (94,581)        |
| (81,690)                            | 366,340         | (87,943)        |
| (*) (87,457)                        | (*) (454,759)   | (573,009)       |
| (169,147)                           | (88,419)        | (660,952)       |

**רווח (הפסד) נקי**

**התאמות לסעיפי רווח והפסד:**

רווחי חברות וישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (כולל הכנסות מימון, נטו), נטו ממס  
עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו  
שערוך אגרות חוב  
שערוך הלוואה מתאגידים בנקאיים  
פחת רכוש קבוע ונכסים בגין חכירה  
שערוך הלוואה מאחרים  
הוצאות אחרות  
מסים נדחים, נטו

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:**

עליה (ירידה) במקדמות בגין מכירת מלאי מקרקעין, ומלאי בניינים בתכנון והקמה  
(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה  
ירידה (עלייה) ביתרת חייבים מס הכנסה  
(עליה) ירידה בחייבים בגין מכירת מקרקעין ודירות בהקמה  
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים  
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבות בגין מיסים שוטפים  
(עליה) ירידה במלאי מקרקעין ובניינים למכירה בגין מכירות (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)

**מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישה והשקעה בקרקעות)**

רכישות והשקעות בקרקעות (כולל עלויות מימון שהווננו)

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת**  
**(\*) סווג מחדש**

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.**

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
**(המשך)**

**נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 268,176                      | 277,509  | 341,471  |
| 15,833                       | 39,135   | 29,151   |
| 4,084                        | 6,228    | 4,389    |
| 7,367                        | 21,927   | 2,421    |

**מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:**  
ריבית

מסים על ההכנסה

**מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:**  
ריבית

מסים על ההכנסה

**נספח ג' - צירוף עסקים:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |           |
|------------------------------|----------|-----------|
| 2023                         | 2024     | 2025      |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח  |
| -                            | -        | (3,875)   |
| -                            | -        | (561,024) |
| -                            | -        | (7,220)   |
| -                            | -        | (150,331) |
| -                            | -        | 74,000    |
| -                            | -        | 7,949     |
| -                            | -        | 573,389   |
| -                            | -        | 1,326     |
| -                            | -        | 6,019     |
| -                            | -        | 4,067     |
| -                            | -        | (55,700)  |

**מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:**  
חייבים ויתרות חובה  
נכסי זכות שימוש  
רכוש קבוע, נטו  
מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים  
הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים  
הלוואות מאחרים והתחייבויות אחרות  
התחייבויות בגין חכירה  
זכאים ויתרות זכות  
מיסים נדחים  
זכויות שאינן מקנות שליטה

ראה באור 15'א4

**נספח ד' - איחוד חברות בת לראשונה:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| -                            | -        | 19,861   |
| -                            | -        | (90,790) |
| -                            | -        | (28,352) |
| -                            | -        | 9,009    |
| -                            | -        | 52,977   |
| -                            | -        | 3,845    |
| -                            | -        | (33,450) |

**מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:**  
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים), נטו  
נכסי זכות שימוש  
רכוש קבוע  
הלוואות מאחרים  
התחייבויות בגין חכירה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
**(המשך)**

נספח ה' – מיזוג חברה בת:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| -                            | -        | 1,616    |
| -                            | -        | (36,168) |
| -                            | -        | (15,448) |
| -                            | -        | 2,808    |
| -                            | -        | (53,909) |
| -                            | -        | 63,342   |
| -                            | -        | 107,451  |
| -                            | -        | 69,692   |

**מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:**  
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים), נטו  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן  
השקעה בחברות כלולות  
מיסים נדחים  
הוצאות אחרות  
קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

ראה באור 15יא6

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 1 - כללי**

**א.** חברת ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ומשרדה הרשום של החברה נמצא בהרצליה פיתוח. החברה נשלטת על ידי ברק רוזן ואסף טוכמאיר.

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות בנות, באיתור וביצוע השקעות בתחום הנדל"ן ובפרט ביזום והקמת פרויקטים בישראל, ביזום וניהול קבוצות רכישה בישראל, מכירת קרקעות בישראל, השקעות והחזקה בנדל"ן מניב, השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן והשקעה ופעילות בתחום המלונאות, בעיקר בישראל.

למידע לגבי מגזרי הפעילות של החברה, ראה ביאור 28.

**ב.** ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בתל-אביב.

למידע נוסף לגבי אג"ח של החברה, ראה ביאור 13.

**ג.** להשפעה בגין המצב הביטחוני על החברה ראה ביאור 31.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א.** הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards) ומתכונת העריכה של הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB®). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

**תקופת המחזור התפעולי והצגת דוח על המצב הכספי:**

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות ייזום קבלניות המחזור התפעולי הינו שלוש עד חמש שנים ועשוי להימשך עד שבע שנים, כתלות בגודל הפרויקט והיקפו. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי. פריטים שאינם מזוהים באופן ספציפי עם תחום פעילות מסוים, לדוגמה אגרות חוב, מסווגים בהתאם למחזור תפעולי של 12 חודשים.

מדיניות הקבוצה הינה לסווג מלאי קרקעות מנכסים לא שוטפים לנכסים שוטפים כאשר צפוי ברמה גבוהה שיתקבלו היתרים במהלך 12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

**ב.** מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של הוצאות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.



**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. מטבע חוץ:

**(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:**

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. לענין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה סעיף כא' להלן.

**(2) עסקאות שאינן במטבע הפעילות:**

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

**(3) אופן הרישום של הפרשי שער:**

הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרים שלהלן:

- הפרשי שער המתייחסים לנכסים בהקמה לצורך מכירה, נכללים בעלות אותם נכסים מקום בו הם מהווים תיאום לעלויות הריבית על אשראי במטבע חוץ (באשר למדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושא היוון עלויות אשראי, ראה סעיף יא').
- הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ".

**(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח:**

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ".

ד. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ה. מזומנים ושווי מזומנים מוגבלים בשימוש:

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו ואשר החברה אינה יכולה לבצע משיכות בפועל מחשבונות אלו, ללא קבלת אישור של הבנק. בנוסף, פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ופיקדונות אשר מועד פרעונם במועד ההשקעה בהם עולה על תקופה בת שלושה חודשים, מסווגים במסגרת סעיף מזומנים מוגבלים בשימוש. הסיווג בין נכסים שוטפים לנכסים לא שוטפים נקבע לפי משך זמן הפיקדון/משך זמן ההגבלה ובשים לב למחזור התפעולי הרלוונטי.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. ישות משקיעה שולטת בישות מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

במקרים בהם לחברה הסדרים חוזיים הכוללים מנגנוני "מפל" (Waterfall) לחלוקת רווחים, כלומר שיעור חלוקת הרווחים מבוצע בהתאם לשיעורים שונים משיעור ההחזקה בזכויות ההוניות (Members) בחברות הבנות (לאור התשואה הנצברת על ההשקעות הוניות), החברה מיישמת את שיטת "הפירוק התיאורטי בערך בספרים" (Hypothetical liquidation at book value).

בהתאם לשליטה זו, חלקה של החברה ושל בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בתוצאות החברה הבת נקבעים בהנחה שבתום תקופת הדיווח, החברה הבת הייתה מוכרת או מחלקת את נכסיה ופורעת את התחייבויותיה בהתאם לערכם בספרים תוך התחשבות בחלוקות והשקעות נוספות שבוצעו על ידי בעלי הזכויות ההוניות האחרים.

(3) צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו, מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת, השווי ההוגן של החזקות הקבוצה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים וכן השווי התוספתי הנובע מהחלפת הסדרי תשלום מבוסס מניות המיוחס לעלות צירוף העסקים.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה יתווסף בחברות אשר אינן מקצות חלק במוניטין לזכויות שאינן מקנות שליטה. זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**ז. הסדרים משותפים:**

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני ראה ביאור מדיניות חשבונאית ח'2 להלן.

החברה מחזיקה בשיעור של 55.9% בחברת ורטיקל סיטי בע"מ, אשר מטופלת בשיטת השווי המאזני לאור העובדה כי ההסכם מול השותף מקנה לו ולחברה שליטה משותפת בקבלת ההחלטות על הפעילות הרלוונטית אשר משפיעה על התשואות של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 8ב(4)ז'.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. המאזן כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בנכסיה ובהתחייבויותה של הפעילות המשותפת. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

**ח. השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (כלולות ועסקאות משותפות):**

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. רכוש קבוע:

(1) כללי:

פריטי רכוש קבוע של הקבוצה מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלות בניכוי פחת שנצבר, למעט קבוצת המלונות אשר בבעלותה (רכיב הקרקע בהסכם חכירה), כמפורט להלן, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

פריטי רכוש קבוע בקבוצת המלונות אשר בבעלותה (רכיב הקרקע בהסכם חכירה), מוצגים בדוח על המצב הכספי בסכומים משוערכים. הסכומים המשוערכים מהווים את שווי ההוגן של אותם נכסים במועד ביצוע ההערכה מחדש, הנקבע לפי ראיות מבוססות-שוק באמצעות הערכת שווי המבוצעת על ידי מעריכי שווי מוסמכים, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן.

שערוכים מבוצעים באופן סדיר מספיק, כך שהערך בספרים של אותם נכסים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בתום תקופת הדיווח. גידול בערך בספרים של פריטי הרכוש הקבוע כתוצאה מהערכה מחדש נזקף לרווח הכולל האחר, פרט לגידול שמוכר ברווח או הפסד עד לסכום שבו מתבטל הפסד כתוצאה מהערכה מחדש של אותם נכסים, שהוכר קודם לכן ברווח או הפסד. קיטון בערך בספרים של פריטי הרכוש הקבוע הנ"ל כתוצאה מהערכה מחדש נזקף תחילה לרווח הכולל האחר עד לאיפוס קרן ההון המתייחסת, ויתרת הקיטון, אם קיימת, מוכרת ברווח או הפסד. כאשר נכס משוערך נמכר או יוצא משימוש, יתרת העודף של קרן ההערכה מחדש המתייחסת לאותו נכס מועברת ישירות לעודפים או קרן הערכה מחדש של נכס משוערך מועברת ישירות לעודפים במהלך השימוש בנכס בידי הישות, בגובה ההפרש בין הוצאות הפחת המבוססות על ערכו בספרים של הנכס המשוערך להוצאות הפחת המבוססות על עלותו המקורית.

(2) הפחתת רכוש קבוע:

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים. עלות פריטי רכוש קבוע כוללת את האומדן הראשוני של העלויות לפירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

| שיעורי פחת           | אורך חיים שימושיים   |                                      |
|----------------------|----------------------|--------------------------------------|
| 1%-4%                | 66.7 שנים            | מבנים (כולל מלונות ונכסי זכות שימוש) |
| 6% - 15%             | 6-17 שנים            | ריהוט וציוד משרדי                    |
| בהתאם לתקופת השכירות | בהתאם לתקופת השכירות | התקנות ושיפורים במושכר               |
| 33%                  | 3 שנים               | מחשבים ותוכנות                       |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. רכוש קבוע (המשך):

**(2) הפחתת רכוש קבוע (המשך):**

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקק לרווח או הפסד.

**(3) עלויות עוקבות:**

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה מוכרת כגידול של הערך בספרים במועד התהוותה, אם צפוי כי ההטבות הכלכליות העתידיות המיוחסות לפריט יזרמו אל הישות. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לרווח או הפסד במועד התהוותן.

י. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל קרקעות המצויים בבעלות או בחכירה מהונות מרשות מקרקעי ישראל. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה" או בסעיף "ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה".

נדל"ן להשקעה המצוי בתהליכי פיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות.

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש.

בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה למלאי, העלות הנחשבת של הנדל"ן להשקעה הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

יא. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם (לרבות נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן) או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם.

עלויות אשראי הנובעות מאשראי שאינו ספציפי, מהונות בחלקן לנכסים הכשירים תוך ייחוס שיעור היוון ליציאות בגין הנכסים. שיעור ההיוון הינו הממוצע המשוקלל של עלויות האשראי המתאימות לאשראי של החברה הקיים במהלך התקופה, למעט האשראי הספציפי. בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי למלאי במועד בו ניתן לבצע מכירות שאינן מותנות אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרותן.

הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי למלאי במועד בו ניתן לבצע מכירות שאינן מותנות אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

#### יב. מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה:

מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה כולל מקרקעין ומבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה), חומרים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בביאור 2'א'. עמלות בגין ערבויות חוק מכר נחשבות כחלק מעלות המלאי (לרבות עמלות בגין מסגרות כאמור).

מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למגורים נמדדים כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי דירות למגורים נזקק לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח כמתואר להלן: עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שינבעו מהבניין כולו.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה, אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה וכן, אומדן עלויות המימון הספציפיות בגין הפרויקט שטרם נזקפו לדוח על הרווח או הפסד.

הקבוצה מסווגת מלאי קרקעות מנכסים לא שוטפים לנכסים שוטפים כאשר צפוי להתקבל היתר חפירה ודיפון ו/או היתר בניה תוך 12 חודשים מתום תקופת הדוח.

הקבוצה מבצעת הקצאת עלויות בנכסים בעירובים שימושים לפי יחסי שווי הוגן.

#### יג. נכסים פיננסיים:

##### (1) כללי:

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן.

##### (2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

##### (3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית. הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. נכסים פיננסיים (המשך):

**(4) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:**

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

הכנסות ריבית הנובעות ממכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד נכללות במסגרת סעיף הכנסות המימון.

יד. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

**(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:**

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

**(2) מכשירים הוניים:**

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

בעסקאות בהן זכויות שאינן מקנות שליטה מעבירות את השקעותיהן לשותפות הנשלטת על ידי החברה, אשר מועד פירעון נתון לשיקול דעתו הבלעדי של השותף הכללי מסווגות כזכויות שאינן מקנות שליטה.

**(3) התחייבויות פיננסיות:**

**התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:**

ההתחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך

טו. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממכירת סחורות או ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת בניכוי אומדנים להנחות וכדומה. מכירות הכוללות תנאי אשראי, אשר כוללים מרכיב מימון, מוצגות בגובה ערכן הנוכחי, אשר מחושב בהתבסס על שיעור הריבית שמנכה את מחיר המכירה הנקוב למחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים.

**(1) הכנסה מעמלות תיווך ושיווק:**

הכנסות מתיווך ומשיווק מקרקעין מוכרת בהתאם לתנאי הזכאות לקבלת ההכנסה בהתאם לחוזי התיווך או השיווק בעסקה. ההכנסות מוכרות כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת השירותים שהובטחו ללקוח. ההכנסות מוכרות לאורך זמן בתקופת הדיווח בה סופקו שירותי התיווך ושיווק.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. הכרה בהכנסה (המשך):

**(2) הכנסות מדמי ניהול:**

הקבוצה זכאית להכנסות מדמי ניהול קבוצות רכישה בהתאם להסכמי ניהול מול חברי קבוצות רכישה המגדירים בין היתר את פריסת תמורת דמי הניהול בהתאם לאבני דרך מוגדרות עם התקדמות הפרויקט. הכנסות מדמי ניהול קבוצות הרכישה מוכרות לכל המוקדם במועד התקיימות אבני הדרך בהתאם להסכם הניהול. עם התקיימות אבן דרך תוך השלמה של מחויבות הביצוע, המזכה את הקבוצה בדמי ניהול בפרויקט מסוים בוחנת הקבוצה את שיעור דמי הניהול הניתן להכרה לפי סך ההשקעה וההוצאות שהוצאו עד כה בניהול קבוצת הרכישה ביחס לאומדן הסך הכולל של ההשקעה וההוצאות שידרשו לניהול קבוצת הרכישה עד להשלמת הפרויקט בכללותו.

**(3) הכנסות מדיבידנד:**

הכנסות מדיבידנד בגין השקעות מוכרות במועד בו נוצרה הזכאות לקבלת הדיבידנד.

**(4) הכנסות מדמי שכירות:**

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. עליה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

**(5) הכרה בהכנסה ממכירת מלאי קרקעות:**

הקבוצה מכירה בהכנסה ממכירת מלאי קרקעות כאשר השליטה בקרקע עוברת ללקוח.

לשיקול הדעת אשר החברה מפעילה בנוגע להכרה בהכנסה ראה ביאור 4ב'.

**(6) הכרה בהכנסה ממכירת דירות:**

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדירור כמחויבויות ביצוע.

הקבוצה הגיעה למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות לתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

**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.

בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, הקבוצה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. הקבוצה מכירה בהכנסות מרכיב מימון משמעותי כהכנסות אחרות.



## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. הכרה בהכנסה (המשך):

(6) הכרה בהכנסה ממכירת דירות (המשך):

**מדידת התקדמות הביצוע:**

החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input Method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות (עלויות שהתהוו), לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה תעריך את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, החברה לא תכלול במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

**הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:**

במקרים בהם החברה 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 החברה תכיר בהכנסה על בסיס מצטבר ("Catch Up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

**אחריות לבדק:**

לצורך ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע.

במסגרת חוזים בתחום הנדל"ן היזמי הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים בלבד, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במצבים אלו הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים. ההפרשה לאחריות מוכרת גם כאשר קבלן הביצוע מחויב כלפי החברה לספק את שירותי האחריות ללקוחות החברה.

**נכס חוזה והתחייבות חוזה:**

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

(7) **הכנסות מהפעלת וניהול מלון:**

הכנסות מהפעלה ומתן שירותי מלונאות מוכרות בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, שכן הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי הקבוצה.

בנוסף הקבוצה זכאית להכנסות מדמי ניהול בהתאם להסכמי ניהול בגין שירותי ניהול ויעוץ שוטפים בתחום המלונאות והתיירות.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. הכרה בהכנסה (המשך):

(8) הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו:

בעסקאות בהן פועלת הקבוצה כסוכנת או כמתווכת ללא נשיאה בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, מוצגות הכנסות הקבוצה מהעסקאות על בסיס נטו. הכנסות בגין עסקאות בהן הקבוצה היא החייב העיקרי, ונושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, מוצגות על בסיס ברוטו.

הקבוצה מעריכה כי בעסקאות למתן שירותי ניהול בנדל"ן היא שולטת לפני שהשירות מועבר ללקוח ולכן ההכנסות ממכירות שירותי ניהול מוצגות על בסיס ברוטו. הקבוצה קבעה כי הינה שולטת בשירותים מאחר והיא האחראית העיקרית לקיום ההבטחה לספק את השירות, ויש לה שיקול דעת בקביעת המחיר ללקוח הסופי.

טז. חכירות:

הקבוצה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

הקבוצה כחוכר:

עבור העסקאות בהן הקבוצה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה הקבוצה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה הקבוצה ליישם את ההקלה הניתנת ב-IFRS 16 ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה (תשלומים אלו לא כוללים תשלומי חכירה משתנים) שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

| מספר שנים      | בעיקר   |
|----------------|---------|
| מבנים ומקרקעין | 20 שנים |
|                | 11-24   |

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית (לדוגמה, תשלומי חכירה שנקבעים כ- % מפדיון או מתפוקה), אינם נכללים במדידת התחייבות החכירה ונכס זכות שימוש. תשלומי חכירה אלה נכללים כהוצאה בהוצאות מכירה הנהלה וכלליות במועד היווצרותם בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר.

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

**תשלומי חכירה הצמודים למדד**

במועד התחילה משתמשת הקבוצה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים. בעסקאות בהן הקבוצה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. חכירות (המשך):

הקבוצה כחוכר (המשך):

תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן הקבוצה מהווה חוכר וכהכנסה בעסקאות בהן הקבוצה מהווה מחכיר, במועד היווצרותם.

אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש. במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת הקבוצה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת הקבוצה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקטיון בהיקף החכירה, מכירה הקבוצה ברווח או בהפסד הנובע מהגרירה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת הקבוצה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

יז. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. מסים על ההכנסה:

**(1) כללי:**

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון.

**(2) מסים שוטפים:**

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

**(3) מסים נדחים:**

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן. כמו כן, לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברות אלו, מאחר והדיבידנדים אינם חייבים במס או מאחר וקיימת החלטה שלא לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה ייעשה בדרך של מכירת הנכס.

יט. הטבות עובדים:

**הטבות עובדים לטווח קצר:**

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום השנה בה ניתן השירות המזכה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי. הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד במועד היווצרותן. הטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגינן, מוכר כנכס או כהתחייבות.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**כ. סיווג ריבית, דיבידנדים ומסים ששולמו או שהתקבלו בדוח תזרים מזומנים:**

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון.

**כא. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

| מדד תשומות | מדד המחירים | שער החליפין היציג של |                |                |
|------------|-------------|----------------------|----------------|----------------|
|            |             | הדולר                |                |                |
|            |             | האירו                | הרובל          | הדולר          |
| הבניה ידוע | לצרכן ידוע  | (ש"ח ל-1 אירו)       | (ש"ח ל-1 רובל) | (ש"ח ל-1 דולר) |
| נקודות     | נקודות      |                      |                |                |
| 140.2      | 111.3       | 0.04                 | 3.7455         | 3.190          |
| 133.6      | 108.4       | 0.03                 | 3.7964         | 3.647          |
| 129.8      | 105         | 0.04                 | 4.0116         | 3.627          |
| %          | %           | %                    | %              | %              |

**תאריך הדוחות הכספיים:**

ליום 31 בדצמבר 2025  
 ליום 31 בדצמבר 2024  
 ליום 31 בדצמבר 2023

**שיעורי השינוי:**

**לשנה שהסתיימה:**

|      |        |         |        |         |                     |
|------|--------|---------|--------|---------|---------------------|
| 4.94 | 2.67   | 33.3    | (1.34) | (12.53) | ביום 31 בדצמבר 2025 |
| 2.93 | 3.24   | (25)    | (5.36) | 0.55    | ביום 31 בדצמבר 2024 |
| 1.96 | (2.68) | (16.67) | 6.89   | 3       | ביום 31 בדצמבר 2023 |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים**

**א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:**

**▪ תיקון IAS 21 "השפעות השינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ" (בדבר העדר יכולת חליפין)**

התיקון קובע כי יכולת חליפין קיימת כאשר מטבע ניתן להמרה למטבע אחר והישות יכולה לקבל את המטבע האחר באמצעות מנגנון שוק או חליפין שיוצר זכויות וחובות ניתנות לאכיפה ובמסגרת זמן סבירה (עיכוב אדמיניסטרטיבי לא פוגע ביכולת החליפין).

אם הישות יכולה להשיג לא יותר מסכום לא משמעותי של המטבע האחר במועד המדידה למטרה מוגדרת, יכולת החליפין של המטבע לא מתקיימת. יש לשים לב, שההערכה אם יכולת החליפין מתקיימת תלויה ביכולתה של הישות להשיג את המטבע האחר ולא בכוונתה או בהחלטתה לעשות כך.

כמו כן, התיקון קובע כי כאשר יכולת החליפין לא מתקיימת, ישות נדרשת לאמוד את שער החליפין המידי (spot exchange rate) במועד המדידה על מנת לשקף את השער שבו תתבצע עסקת חליפין רגילה במועד המדידה בין משתתפי שוק בתנאים הכלכליים השוררים באותה נקודת זמן.

התיקון אינו קובע כיצד על ישות להעריך את שער החליפין המידי על מנת לעמוד במטרה הזו אולם מציין כי הישות עשויה להשתמש בשער חליפין נצפה ללא התאמות (כגון שער החליפין העוקב הראשון שבו ניתן לבצע את החליפין) או בטכניקת אומדן אחרת הכוללת התאמות במידת הצורך על מנת לעמוד במטרה.

בנוסף, התיקון קובע כי כאשר יכולת החליפין לא מתקיימת וישות אומדת את שער החליפין המידי, נדרש לתת גילוי המאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים של הישות להבין כיצד המטבע שלא מקיים את יכולת החליפין משפיע, או צפוי להשפיע על ביצועיה הפיננסיים, מצבה הכספי ותזרימי המזומנים שלה.

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025 או לאחר מכן ללא הצגה מחדש של מידע השוואתי.

לתיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים

**ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:**

**▪ תיקון IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת):**

התיקון קובע כי בעת מכירה/העברה של נכסים המהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת המהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר במלוא הרווח או ההפסד הנובע מהעסקה, לרבות בגין איבוד השליטה. לעומת זאת, בעת מכירה/העברה של נכסים שאינם מהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת שאינה מהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר ברווח או הפסד רק בגובה חלקם של המשקיעים האחרים באותה חברה כלולה או עסקה משותפת. לא נקבע מועד תחילה ליישום התיקון. אימוץ מוקדם אפשרי.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך):

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך):

#### ■ תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (IFRS 18):

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS 1). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

השינויים העיקריים בתקן מתמקדים בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות דוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומן, על הדוחות הכספיים.

#### ■ תיקוני IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" ו- IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (בדבר סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים והוספת דרישות גילוי):

עיקרי התיקונים ל- IFRS 9:

1. הוספת אפשרות לגרוע התחייבות פיננסית שסולקה באמצעות העברה במערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק, בהתקיים הקריטריונים הבאים:
  - לישות אין יכולת מעשית למשוך, לעצור או לבטל את הוראת התשלום;
  - לישות אין יכולת מעשית לגשת למזומנים שישמשו לסילוק כתוצאה מהוראת התשלום; וכן
  - סיכון הסליקה הקשור למערכת התשלומים האלקטרונית אינו משמעותי.
- ישות שתבחר באפשרות זו נדרשת ליישמה על כל ההתחייבויות המסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
2. הוספת הנחיות יישום ודוגמאות לצורך הערכה האם תזרימי מזומנים חוזיים של נכס פיננסי מהווים רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה לצורך סיווג הנכס הפיננסי.
3. התיקון מבהיר כי לנכס פיננסי יש מאפיינים של נכס ללא זכות חזרה (Non-Recourse) אם זכותה הסופית של הישות לקבל תזרימי מזומנים מוגבלת חוזית לתזרימי מזומנים שנוצרו מנכסים מוגדרים.
4. התיקונים מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (Contractually linked instruments) המבדילים אותם מעסקאות אחרות.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך):

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך):

▪ תיקוני IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" ו- IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (בדבר סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים והוספת דרישות גילוי) (המשך):

עיקרי התיקונים ל-IFRS 7:

1. עדכון דרישות הגילוי לגבי השקעות במכשירים הוניים המיועדים לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
2. הוספת דרישות גילוי לגבי תנאים חוזיים שעשויים לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים של מכשירים פיננסיים בהתרחשות (או אי התרחשות) של אירוע מותנה (לדוגמה, השגת יעדי הפחתת פליטות גזי חממה) שאינו מתייחס ישירות לשינויים בסיכונים ובעלויות של הסכמי הלוואה בסיסיים (כגון ערך הזמן של הכסף או סיכון אשראי).

התיקונים ייכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בתנאי שכל התיקונים ייושמו או זמנית או שייושמו רק התיקונים הקשורים לסיווג הנכסים הפיננסיים.

ישות נדרשת ליישם את התיקונים למפרע. הישות לא נדרשת להציג מחדש תקופות קודמות במועד היישום לראשונה אך היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות ללא שימוש ב"ראיה לאחור" (hindsight).

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. יובהר כי התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית:

המובא להלן מתייחס לשיקולי דעת קריטיים, פרט לאלו הכרוכים באומדנים, שבצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

הכרה בהכנסה:

העברת שליטה במכירת קרקעות:

הכרה בהכנסה ממכירת זכויות בקרקעות כוללת הפעלת שיקול דעת לגבי הקביעה כי החברה העבירה שליטה בקרקע.

קביעה זאת מבוססת בעיקרה על הפרמטרים הבאים:

- החברה אינה מבטיחה לרוכש הקרקע החזר השקעה או תשואה כלשהי על הקרקע.
- החברה אינה מבטיחה לרוכש השגת שינוי ייעוד לתב"ע של הקרקע (קרי מכירת הקרקע הינה בתנאי AS IS).
- החברה יכולה לזהות באופן ספציפי את הזכויות הנמכרות לכל לקוח.



**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך):**

**ב. שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית (המשך):**

**הכרה בהכנסה (המשך):**

**העברת שליטה במכירת קרקעות (המשך):**

- הרוכש אינו יכול לבטל את הסכם המכר ולהחזיר את הזכויות בקרקע לחברה לאחר התקיימות התנאים המתלים להסכם.
  - החברה אינה שולטת בקבלת החלטות בגופים המנהלים לאחר העברת השליטה בקרקע.
  - לרוכשי הקרקע יכולת להחליף את החברה ממתן השירותים להשבחת הקרקע לאחר מכירתה.
- בתקופת הדוח הכירה הקבוצה בהכנסות ממכירת מלאי מקרקעין בסך של כ- 133 מיליון ש"ח המיוחסות למכירת זכויות בקרקעות. (בשנת 2024 - הכירה הקבוצה בהכנסות ממכירת מלאי מקרקעין בסך של כ- 12 מיליון ש"ח המיוחסות למכירת זכויות בקרקעות).

**ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:**

**(1) בחינת ירידת ערך של יתרות מלאי מקרקעין:**

מלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או משווי מימוש, נטו. שווי מימוש, נטו נקבע בהתאם להערכת החברה והן בהתאם לחוות דעת מומחים חיצוניים, בחלק מהמקרים באמצעות שימוש בהערכות שווי, הכוללות תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מכירה ובניכוי מימון (כמפורט בביאור 2'ב).

הערך הפנקסני ליום 31 בדצמבר 2025 של יתרות מלאי המקרקעין לזמן קצר וזמן ארוך לתום תקופת הדיווח הסתכם לסך של כ- 5 מיליארד ש"ח.

**(2)** עלויות צפויות בגין חוזה - הקבוצה אומדת את התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על התשומות שהושקעו, למדידת התקדמות הביצוע, בהתאם לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה. האומדן כרוך באי ודאויות ומתבסס על שיקול דעת והנחות, שחלקן סובייקטיביות, של הנהלת הקבוצה. ההנהלה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

**(3) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:**

כאמור בביאור 2' הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלום, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך):

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך):

(3) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (המשך):

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות, העלות הנוספת הדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור רווח יזמי ושיעור ההיוון הנדרש. בקביעת שווי הוגן של קרקעות שהחברה טרם החלה בהקמתם, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע ועסקאות השוואה של קרקעות דומות (ולעיתים בנכס עצמו) תוך ביצוע התאמות נדרשות. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת, תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ-3,285 מיליוני ש"ח (בשנת 2024 כ-2,893 מיליוני ש"ח), ואילו של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מסתכם לסך של כ-1,230 מיליוני ש"ח (חלק החברה). בשנת 2025 נזקפה עלייה נטו בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של כ-105 מיליוני ש"ח, וכן נרשמה עלייה נטו בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ-85 מיליוני ש"ח (חלק החברה).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 9'.

(4) מודל הערכה מחדש של רכוש קבוע:

בתי המלון נמדדים ומוצגים בדוח על המצב הכספי, במודל הערכה מחדש. הסכומים המשוערכים מהווים את שוויים ההוגן של אותם נכסים במועד ביצוע ההערכה מחדש, הנקבע לפי ראיות מבוססות-שוק באמצעות הערכת שווי המבוצעת על ידי מערכי שווי מוסמכים, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. בקביעת השווי ההוגן מובאים בחשבון, בין השאר וככל שרלוונטי, שיעורי היוון תזרימי המזומנים, אומדן רווח תפעולי נקי צפוי (המושפע בעיקר, מהשיעור השנתי הצפוי של צמיחת ההכנסות לחדר ושל שיעורי התפוסה כמו גם של רמת ההוצאות התפעוליות של המלון). כמו כן, הובא בחשבון בקביעת השווי אומדן להשקעות הוניות במלון. שינוי בערכו של מי ממרכיבים ו/או הנחות אלו, או בכולם, עשוי להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של בית המלון כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה, כאמור. הערכות שווי אלה נתמכות, בדרך כלל, על ידי בחינת עסקאות השוואה לצורכי אינדיקציה. שערוכים מבוצעים באופן סדיר מספיק, כך שהערך בספרים של בתי המלון אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע להם לפי שווי הוגן בתום כל תקופת דיווח.

הקבוצה פועלת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של בית המלון כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בהבנתה של הנהלת החברה את הצפוי להתרחש בשוק המלונאות במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל, קביעת השווי ההוגן של בתי המלון של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן עשויים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים**

**א. ההרכב:**

| ליום 31 בדצמבר |                |
|----------------|----------------|
| 2024           | 2025           |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       |
| 46,653         | 58,153         |
| 363,623        | 87,009         |
| <u>410,276</u> | <u>145,162</u> |

מזומנים ושווה מזומנים  
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר (1)

(1) שיעור הריבית השנתית הממוצעת בגין פקדונות לזמן קצר החברה הינו כ- פריים מינוס 1.6%.

**ב. מזומנים ופיקדונות מוגבלים בחשבונות ליווי:**

| ליום 31 בדצמבר |               |
|----------------|---------------|
| 2024           | 2025          |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      |
| 287,189        | 26,573        |
| 278,284        | 34,422        |
| 595            | 12,404        |
| <u>566,068</u> | <u>73,399</u> |
| -              | 4,197         |
| 5,266          | 5,352         |
| <u>5,266</u>   | <u>9,549</u>  |

**לזמן קצר:**

בגין פרויקט Rainbow (1), ראה ביאור 12ב(1)  
בגין פרויקט מידטאון ירושלים(1), ראה ביאור 12ב(2)  
בגין מכירת מלאי דירות בישראל , ראה באור 15ה'

**לזמן ארוך:**

בגין התחייבות למשכיר נכס מלונאי  
בגין התחייבות לנותן הלואה

(1) במסגרת הסכמי ליווי, פרויקטים שנחתמו עם תאגידים פיננסיים, מזומנים שהתקבלו בפרויקטים להקמת מלאי דירות תחת חוק ערבות חוק מכר (דירות) ומשכך הוגבלו (בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי) לשימוש לטובת הקמת הפרויקטים ו/או פירעון אשראי בנקאי ספציפי בפרויקטים.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה**

**א. חייבים ויתרות חובה:**

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                 |
|-----------------------|-----------------|
| <b>2024</b>           | <b>2025</b>     |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b> |
| 43,196 (*)            | 49,206          |
| 27,538 (*)            | 35,751          |
| 18,488 (*)            | 16,787          |
| 5,965                 | 2,136           |
| 7,063                 | 7,999           |
| 5,310                 | 4,015           |
| 96                    | 3,811           |
| 1,427 (*)             | 2,165           |
| 1,642                 | 1,642           |
| 5,459                 | 1,098           |
| 968                   | 895             |
| 3,332                 | 784             |
| (116)                 | (116)           |
| 6,113 (*)             | 3,430           |
| <b>126,481</b>        | <b>129,603</b>  |

**נכסים שוטפים:**

הוצאות מראש  
 נכס בגין עלויות להשגת חוזה  
 הכנסות לקבל בגין שיווק  
 הלוואות ויתרות שותפים  
 מוסדות  
 הכנסות לקבל בגין דמי שכירות  
 חובות פתוחים  
 הכנסות לקבל מניהול חניונים  
 הכנסות לקבל בגין דמי ניהול פרויקטים  
 הלוואה למנהלת בפרויקט כחול עתלית  
 חלויות שוטפות הלוואות לשוכרים  
 פקדונות/כספים בנאמנות  
 הפרשה לחובות מסופקים  
 חייבים ויתרות חובה אחרים

(\*) מוין מחדש

**נכסים לא שוטפים:**

|              |              |
|--------------|--------------|
| -            | 5,840        |
| 3,100        | 2,037        |
| 2,857        | 1,689        |
| 859          | -            |
| 250          | 19           |
| <b>7,066</b> | <b>9,585</b> |

הכנסות לקבל בגין מכירת מלאי מקרקעין  
 הכנסות לקבל בגין דמי שכירות  
 הלוואות לשוכרים  
 פקדונות לזמן ארוך  
 אחרים

**ב. חייבים ויתרות חובה בגין מלונות:**

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                 |
|-----------------------|-----------------|
| <b>2024</b>           | <b>2025</b>     |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b> |
| 34,787                | 70,104          |
| 2,407                 | 12,780          |
| 1,151                 | 3,990           |
| 2,473                 | 2,279           |
| 415                   | 1,615           |
| <b>41,233</b>         | <b>90,768</b>   |

**נכסים שוטפים:**

חייבים ולקוחות בגין הפעלה וניהול מלונות (כולל כרטיסי אשראי)  
 הוצאות מראש  
 מוסדות  
 חייבים ויתרות חובה אחרים  
 מלאי מזון ומשקאות

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה (המשך):**

**ג. חייבים בגין מכירת מלאי מקרקעין ודירות בהקמה:**

| ליום 31 בדצמבר |               |
|----------------|---------------|
| 2024           | 2025          |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      |
| -              | 30,039        |
| 8,286          | 18,002        |
| 2,550          | 1,601         |
| 1,826          | 1,334         |
| 1,096          | 1,130         |
| 389            | 395           |
| 731            | 371           |
| <u>14,878</u>  | <u>52,872</u> |

**בגין מלאי מקרקעין:**

בפרויקט "הרובע הצפוני" - ראה ביאור 15 כג'  
 בפרויקט "רמת השרון משרדים" - ראה ביאור 15 ד'  
 בפרויקט "הוד השרון מערב"  
 בפרויקט "שביל התפוזים"  
 בפרויקט "הרכבת" - ראה ביאור 15 יב'  
 בפרויקט "אפטאון" - ראה ביאור 15 ג'  
 אחרים

**בגין מלאי בניינים בהקמה:**

נכס בגין חוזה עם לקוחות בפרויקט "Rainbow" - ראה ביאור 15 יז'  
 נכס בגין חוזה עם לקוחות בפרויקט "אחד העם" - ראה ביאור 15 ה'  
 נכס בגין חוזה עם לקוחות בפרויקט "מידטאון ירושלים" - ראה ביאור 15 יג'

|              |               |
|--------------|---------------|
| -            | 25,350        |
| 4,402        | 7,638         |
| -            | 7,374         |
| <u>4,402</u> | <u>40,362</u> |

**ביאור 7 - מלאי מקרקעין, בניינים בתכנון והקמה ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין**

**א. ההרכב:**

| ליום 31 בדצמבר |          |
|----------------|----------|
| 2024           | 2025     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |

**מלאי מקרקעין ובניינים בתכנון והקמה בזמן קצר:**

**(1) מלאי פרויקטים בתכנון והקמה:**

|           |           |                                                   |
|-----------|-----------|---------------------------------------------------|
| 1,598,959 | 1,658,069 | פרויקט "Rainbow" - ראה ביאור 15 יז'               |
| 610,450   | 920,545   | פרויקט "מידטאון ירושלים" - ראה ביאור 15 יג'       |
| 390,456   | 421,454   | פרויקט "SHE" - ראה ביאור 15 ח'                    |
| -         | 67,753    | פרויקט "בית הנערה" הוד השרון- ראה גם ביאור 15 טו' |
| 25,158    | 2,740     | פרויקט "אחד העם" - ראה גם ביאור 15 ה'             |

**(2) מלאי קרקעות:**

|                  |                  |                                                 |
|------------------|------------------|-------------------------------------------------|
| -                | 94,473           | פרויקט "הרובע הצפוני" - ראה גם ביאור 15 כג'     |
| 91,541           | 92,792           | פרויקט "ביזנס וילאג" נתניה - ראה גם ביאור 15 י' |
| 72,972           | 77,599           | פרויקט סאנסט                                    |
| 63,509           | 63,480           | פרויקט הצוק הצפוני                              |
| 42,069           | 49,931           | פרויקט "טורקיז"                                 |
| 25,527           | 25,527           | פרויקט "אפטאון" - ראה גם ביאור 15 ג'            |
| 8,206            | 17,225           | פרויקט "רמת השרון" - ראה גם ביאור 15 ד'         |
| 4,552            | 4,686            | פרויקט "שביל התפוזים"                           |
| 2,308            | 2,309            | פרויקט "עתלית"                                  |
| 2,128            | 1,918            | פרויקט "הוד השרון מערב"                         |
| 7,946            | 7,554            | אחרים                                           |
| <u>2,945,781</u> | <u>3,508,055</u> |                                                 |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, בניינים בתכנון והקמה ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (המשך):

א. ההרכב (המשך):

| ליום 31 בדצמבר   |                  |
|------------------|------------------|
| 2024             | 2025             |
| אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח         |
| 361,375          | 387,677          |
| 424,746          | 384,897          |
| -                | 333,928          |
| 306,150          | 323,755          |
| 53,539           | 61,207           |
| <u>1,145,810</u> | <u>1,491,464</u> |

מלאי מקרקעין בזמן ארוך:

**(3) מלאי קרקעות:**

פרויקט "דובנוב" - ראה גם ביאור 15 כב'  
 פרויקט "בית הנערה" הוד השרון - ראה גם ביאור 15 טו'  
 פרויקט "People" - ראה גם ביאור 15 כה'  
 פרויקט "לפיד" - ראה גם ביאור 15 ז'  
 פרויקט "עמק ברכה" - ראה ביאור 15 כ'

עלויות מימון שהוונו במלאי המקרקעין (במצטבר):

**(4) מלאי קרקעות:**

|                |                |                              |
|----------------|----------------|------------------------------|
| 223,068        | 307,169        | פרויקט "Rainbow"             |
| 63,944         | 90,972         | פרויקט "בית הנערה" הוד השרון |
| 61,856         | 79,356         | פרויקט "לפיד"                |
| 57,558         | 76,290         | פרויקט "SHE"                 |
| 62,208         | 71,364         | פרויקט "מידטאון ירושלים"     |
| 6,423          | 26,767         | פרויקט "דובנוב"              |
| -              | 9,208          | פרויקט "People"              |
| 5,536          | 7,903          | פרויקט "עמק ברכה"            |
| 2,639          | -              | פרויקט "אחד העם"             |
| <u>483,232</u> | <u>669,029</u> |                              |

**(5) מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין:**

**נכסים שוטפים:**

|               |               |                                            |
|---------------|---------------|--------------------------------------------|
| 47,780        | -             | מקדמות על חשבון מלאי פרויקט "הרובע הצפוני" |
| -             | 26,461        | מקדמות על חשבון מלאי פרויקט "קדימה צורן"   |
| <u>47,780</u> | <u>26,461</u> |                                            |

ב. מידע נוסף:

| ליום 31 בדצמבר |           |
|----------------|-----------|
| 2024           | 2025      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |
| 3,852,010      | 4,751,321 |

הערך בספרים של מלאי ששועבד כבטוחה להתחייבות

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 7 - מלאי מקרקעין, בניינים בתכנון והקמה ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין (המשך):**

**ג. נכסים שמימושם צפוי לאחר יותר מ-12 חודשים:**

להלן מידע בדבר נכסים שחזוי שימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת הנכסים השוטפים של הקבוצה:

| ליום 31 בדצמבר |           |
|----------------|-----------|
| 2024           | 2025      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |
| 1,598,958      | 1,869,962 |

מלאי מקרקעין

**ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו**

**א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה:**

| שם החברה הבת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         | מדינת התאגדות             | תחום פעילות      | שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת ליום 31 בדצמבר |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------|------------------|------------------------------------------------------|------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |                           |                  | 2024                                                 | 2025 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |                           |                  | %                                                    | %    |
| פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ<br>הצלחת השרון בע"מ<br>פלנטוגראד בע"מ<br>אפטאון מתחם גלילות ש"מ<br>קנדה ישראל בשביל התפוזים ש"מ<br>ישראל קנדה (ט.ר.) לפיד בע"מ<br>ישראל קנדה סאנסט ש"מ<br>אחזקות ישראל קנדה (ט.ר.) בנתניה בע"מ<br>ב.ו.ב. מדף 83 בע"מ<br>ישראל קנדה מלונאות בע"מ<br>ג.ז. מדף 14 בע"מ<br>ישראל קנדה בסיטי ש"מ (פרויקט "SHE")<br>ישראל קנדה התחדשות עירונית בע"מ<br>מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ<br>ישראל קנדה בית הנערה בע"מ<br>ישראל קנדה שדה דב בע"מ<br>ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ<br>שותפות לפיתוח רמת השרון הצעירה, ש"מ<br>מגדל דובנוב מגורים, שותפות מוגבלת<br>פרויקט פיפל ישראל קנדה, שותפות מוגבלת<br>ג.ז. מדף 13 בע"מ<br>ישראל קנדה בית מרס בע"מ<br>פאנגאיה נדל"ן אג"ח (2009), ש"מ | (1)     | ישראל                     | נדל"ן בישראל     | 100                                                  | 100  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (2)     | ישראל                     | נדל"ן בישראל     | 100                                                  | 100  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         | ישראל                     | נדל"ן ברוסיה     | 89                                                   | 89   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (3)     | ישראל                     | נדל"ן בישראל     | 64                                                   | 64   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (4)     | ישראל                     | נדל"ן בישראל     | 80                                                   | 80   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (5)     | ישראל                     | נדל"ן בישראל     | 60.1                                                 | 60.1 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (6)     | ישראל                     | נדל"ן בישראל     | 100                                                  | 100  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (7)     | ישראל                     | נדל"ן בישראל     | 75                                                   | 75   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         | ישראל                     | נדל"ן בישראל     | 100                                                  | 100  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (8)     | ישראל                     | מלונאות          | 68.5                                                 | 55.7 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (9)     | ישראל                     | נדל"ן בישראל     | 95                                                   | 95   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (10)    | ישראל                     | נדל"ן בישראל     | 81                                                   | 81   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (11)    | ישראל                     | נדל"ן בישראל     | 100                                                  | 100  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (12)    | ישראל                     | נדל"ן בישראל     | 74                                                   | 74   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (13)    | ישראל                     | נדל"ן בישראל     | 100                                                  | 100  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (14)    | ישראל                     | נדל"ן בישראל     | 100                                                  | 100  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (15)    | ישראל                     | דיור מוגן בישראל | 100                                                  | 100  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (16)    | ישראל                     | נדל"ן בישראל     | 81                                                   | 81   |
| (17)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ישראל   | נדל"ן בישראל              | 80               | 80                                                   |      |
| (18)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ישראל   | נדל"ן בישראל              | -                | 100                                                  |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ישראל   | נדל"ן בישראל              | 100              | 100                                                  |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ישראל   | נדל"ן בישראל              | 96               | 96                                                   |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ישראל   | השקעה בחברות בתחום הנדל"ן | 100              | 100                                                  |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ישראל   | נדל"ן בישראל              | 100              | 100                                                  |      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | קפריסין | נדל"ן בפולין              | 100              | 100                                                  |      |

דבליו פריים  
Abelie Holding Limited

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה (המשך):

(1) חברת פאנגאיה ישראל בע"מ מחזיקה בחברות המפורטות להלן:

- (א) חברת ישראל קנדה מגדל צומת ערים בע"מ (50.1%) - מחזיקה בפרויקט מגדל צומת ערים.
- (ב) חברת ישראל קנדה (ט.ר.) בית אמריקה בע"מ (97.3%) - מחזיקה 36% מהון מניות חברת ראם קנדה בית אמריקה בע"מ.
- (ג) הרצליה פיתוח על הים שותפות מוגבלת (92%) - מחזיקה ב-50% מזכויות שותפות א.ק.מ דה וינצ'י בכנרת.
- (ד) ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת (50%) - מחזיקה בבנין בנק לאומי (להלן: "פרויקט SHE").  
ליתרת ההחזקות ראה סעיף 8 א (10).
- (ה) חברת לייב טי אל וי בע"מ (100%).
- (ו) חברת אביב באלפלט בע"מ (50%) - מחזיקה ב-100% מהון המניות של חברת אחוזת סמל בע"מ.
- (ז) חברת ג.ז מדף 15 בע"מ (95%) - החזיקה בזכויות המשרדים בפרויקט הרכבת בתל אביב.
- (ח) חברת ג.ז מדף 18 בע"מ (95%) - החזיקה בזכויות המסחר והמלונאות בפרויקט הרכבת בתל אביב.
- (ט) אחזקות ישראל קנדה במידטאון (2018) בע"מ (100%) - מחזיקה 25% מהון מניות חברת מידטאון בע"מ (פרויקט מידטאון ת"א).
- (י) חברת אחזקות ישראל קנדה במידטאון בע"מ (70%) - מחזיקה ב-37.5% מהון מניות חברת מידטאון בע"מ (פרויקט מידטאון ת"א).
- (יא) חברת אחזקות ישראל קנדה (ט.ר.) במידטאון (2011) בע"מ (80%) המחזיקה ב-37.5% מהון מניות חברת מידטאון בע"מ (פרויקט מידטאון ת"א).
- (יב) חברת ב.ו.ב מדף 56 בע"מ (100%) המחזיקה בכ-24% מפרויקט סי טאוור (מיקרוסופט).
- (יג) חברת מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ מוחזקת בשיעור אחזקה של כ-37%, ויחד עם אחזקותיה של החברה ישירות, החברה בשיעור אחזקה של כ-74% (בשרשור).
- (יד) חברת ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ (100%) - המחזיקה בכ-55.9% מהון מניות חברת ורטיקל סיטי בע"מ המחזיקה בזכויות פרויקט ורטיקל, אשר מטופלת בשיטת השווי המאזני.
- (טו) חברת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) פרויקט עמק הברכה בע"מ (100%) המחזיקה ב-63% מהון מניות חברת ישראל קנדה עמק הברכה (2022) בע"מ.
- (טז) חברת פאנגאיה שדה דב משרדים בע"מ (100%) המחזיקה ב-100% מהזכויות במגרש 306, שדה דב.
- (יז) מגדל דובנוב תעסוקה שותפות מוגבלת המחזיקה 25% מעסקה משותפת מגדל דובנוב תעסוקה ומגורים, ויחד עם אחזקותיה של החברה ישירות בעסקה משותפת מגדל דובנוב תעסוקה ומגורים מחזיקה החברה בשיעור אחזקה של כ-80% בפרויקט דובנוב.



**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה (המשך):

- (2) חברת הצלחת השרון בע"מ מחזיקה בחברות המפורטות להלן:
- (א) חברת כחול חוף עתלית בע"מ (100%) שעיקר פעילותה הקמת פרויקט כחול עתלית.
- (ב) ישראל קנדה (ט.ר.) אחד העם 13 בע"מ (95%) המחזיקה בפרויקט אחד העם.
- (3) שותפות אפטאון מתחם גלילות (64%) מחזיקה בבעלותה קרקעות במתחם פי גלילות וכן מחזיקה ב-27.3% מהון מניות חברת פינת גלילות בע"מ.
- (4) שותפות קנדה ישראל בשביל התפוזים (80%) מחזיקה במקרקעין בהוד השרון.
- (5) חברת ישראל קנדה (ט.ר.) לפיד בע"מ (60.1%) מחזיקה במקרקעין במתחם לפיד בתל אביב.
- (6) שותפות ישראל קנדה סאנסט (100%) מחזיקה בפרויקט "סאנסט" בצפון מערב תל אביב.
- (7) חברת אחזקות ישראל קנדה (ט.ר.) בנתניה בע"מ (75%), המחזיקה ב-80% מהון המניות של חברת ישראל קנדה ביזנס וילאג' בע"מ המחזיקה במקרקעין בנתניה.
- (8) ישראל קנדה מלונות בע"מ (55.7%) המחזיקה ב-100% בחברת ישראל קנדה מלונות (2019) בע"מ
- ישראל קנדה מלונות (2019) בע"מ מחזיקה בשיעור 100% בחברות המפורטות להלן:
- (א) ישראל קנדה מלונות אילת בע"מ המפעילה את מלון סוליי אילת.
- (ב) ישראל קנדה מלונות כנרת בע"מ - המפעילה את מלון גלי כנרת טבריה.
- (ג) כפר הנופש גונן בע"מ - המפעילה את מלון כפר הנופש גונן.
- (ד) ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ (לשעבר: "פרייד ים המלח בע"מ") המפעילה את מלון פרייד ים המלח, מלון פורט אנד בלו, מלון לבונטין ומלון שלום, אשר מחזיקה גם ב-57% מישראל קנדה שותפות 3 כללית המפעילה את מלון מחנה יהודה, מלון ברוט ומלון לייטהאוס (80 חדרים).
- (ה) טמרס נופש בע"מ - המפעילה את מלונות ווסט אשדוד ווסט תל אביב.
- (ו) א.ר.ג. מלונות בע"מ - המפעילה את מלון לייקהאוס בטבריה.
- (ז) ל.א.ל. ההר האדום אילת בע"מ.
- (ח) פליי 42 אילת בע"מ המפעילה את מלון איסלה בראון אילת.
- (ט) ישראל קנדה מלונות יונברסל, שותפות מוגבלת המחזיקה 100% מחברת ICH Europe Ltd (חברה קפריסאית), אשר מחזיקה 100% מהחברות: Eastmed Capital Property 3 S.A, Bedafil Limited, ICH Greece SA, ICH Greece SA Theatrou 3-5-7 Properties, Paros Lefkes, Paros Argo SA, Anargyron 31 EPE, IKE Member PC. כמו כן, חברת ICH Europe Ltd מחזיקה ב-57% מחברת ICH BROWN SA ויחד עם אחזקותיה של חברת ישראל קנדה לייג'ר בע"מ מחזיקה החברה בשיעור אחזקה של 100% (בשרשור) בחברות להלן: BHE Greece Single Member, Brown and Blue Hotel S.A, Beach House Corinthia S.M.S.A, Brown Museum Hotel S.A, Brown Hotels Europe S.M.P.C, PC.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

א. חברות מאוחדות - פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה (המשך):

- (י) ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ מחזיקה בשיעור 45.6% בחברות המפורטות ויחד עם אחזקותיה של חברת ישראל קנדה לייג'ר בע"מ מחזיקה החברה בשיעור אחזקה של 80% (בשרשור) בחברת איי. סי. אייץ מלונאות שותפות מוגבלת הכוללת את מלונות ביץ האוס, בובו, וילה בראון במושבה, וילה בראון ירושלים, וילה בראון תל אביב, בראון JLM ולייטהאוס (144 חדר), השותפות מחזיקה גם ב-50% בבראון לוי נתבג מלונות בוטיק בע"מ.
- (יא) ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ מחזיקה בשיעור 57% בחברות המפורטות ויחד עם אחזקותיה של חברת ישראל קנדה לייג'ר בע"מ מחזיקה החברה בשיעור אחזקה של 100% (בשרשור) בקנדה מלונאות 3 כללית (שותפות כללית) הכוללת את מלונות ברוט, מחנה יהודה ולייטהאוס (80 חדר).
- (יב) ישראל קנדה מלונות החזקות בע"מ מחזיקה בשיעור 74% בנופי גונן אגודה שיתופית חקלאית בע"מ.
- (9) חברת ג.ז. מדף 14 בע"מ (95%) - החזיקה בזכויות המגורים בפרויקט "הרכבת" בתל אביב.
- (10) שותפות ישראל קנדה בסיטי מוחזקת ע"י החברה בשיעור אחזקה של 31%, ויחד עם אחזקותיה של חברת הבת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ בשותפות ישראל קנדה בסיטי מחזיקה החברה בשיעור אחזקה של 81% (בשרשור).
- (11) חברת ישראל קנדה התחדשות עירונית בע"מ מחזיקה ב-50% מחברת לב בבלי בע"מ.
- (12) חברת מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) מוחזקת ע"י החברה בשיעור אחזקה של כ-37%, ויחד עם אחזקותיה של חברת הבת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ בחברת מידטאון ירושלים בע"מ מחזיקה החברה בשיעור אחזקה של כ-74% (בשרשור).
- (13) חברת ישראל קנדה בית הנערה בע"מ מחזיקה ב-50% ממקרקעין במתחם הידוע כמתחם "בית הנערה" בהוד השרון.
- (14) חברת ישראל קנדה שדה דב בע"מ (100%) מחזיקה בזכויות פרויקט "Rainbow".
- (15) חברת ישראל קנדה דיור מוגן בע"מ מחזיקה ב-80% מחברת ישראל קנדה הבית בכפר שמריהו, אשר מחזיקה בבית דיור מוגן בכפר שמריהו.
- (16) שותפות לפיתוח רמת השרון הצעירה (81%) המחזיקה במקרקעין ברמת השרון. ראה גם ביאור 14(ה)4.
- (17) מגדל דובנוב מגורים שותפות מוגבלת המחזיקה 75% מעסקה משותפת מגדל דובנוב תעסוקה ומגורים, ויחד עם אחזקותיה של חברת הבת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ בעסקה משותפת מגדל דובנוב תעסוקה ומגורים מחזיקה החברה בשיעור אחזקה של כ-80% (בשרשור).
- (18) פרויקט פיפל ישראל קנדה, שותפות מוגבלת (100%) מחזיקה בזכויות חכירה ברחוב קרמניצקי בתל אביב-יפו (להלן: פרויקט "People").

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים:

(1) השקעה בחברות כלולות:

(א) פירוט החברות הכלולות של הקבוצה (שאינן עסקאות משותפות):

| שם החברה הכלולה |      | מדינת<br>התאגדות | שיעור ההחזקה<br>בזכויות בהון<br>ליום 31 בדצמבר |
|-----------------|------|------------------|------------------------------------------------|
| 2024            | 2025 |                  |                                                |
| %               | %    |                  |                                                |
| 27.4            | 27.4 | ישראל            | פינת גלילות בע"מ                               |
| 40              | 40   | ישראל            | א.ק.א בית מרס בע"מ                             |
| 55.9            | 55.9 | ישראל            | ורטיקל סיטי בע"מ                               |
| -               | 50   | ישראל            | בן יהודה 87 מלונות בוטיק (דבורה) בע"מ          |
| -               | 43   | ישראל            | ביממד בע"מ                                     |
| -               | 30   | ישראל            | בראון לוי נתב"ג מלונות בוטיק בע"מ              |
| -               | 40   | ישראל            | גלי כנרת יאכטס בע"מ                            |
| -               | 50   | ישראל            | כראל ניהול מגורים בע"מ                         |
| -               | 50   | ישראל            | כראל אברהם ניהול ונכסים בע"מ                   |

(ב) מידע בגין החברות הכלולות:

| שם החברה הכלולה |          | ביאור   | בסיס<br>המדדה | היקף ההשקעה בעסקה<br>המשותפת בדוח המאוחד<br>ליום 31 בדצמבר |
|-----------------|----------|---------|---------------|------------------------------------------------------------|
| 2024            | 2025     |         |               |                                                            |
| אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח |         |               |                                                            |
| 62,342          | 64,192   | (א)8(4) | שווי מאזני    | פינת גלילות בע"מ                                           |
| 96,359          | 114,403  | (ח)8(4) | שווי מאזני    | א.ק.א בית מרס בע"מ                                         |
| 474,475         | 571,275  | (ז)8(4) | שווי מאזני    | ורטיקל סיטי בע"מ                                           |
| -               | 8,666    | 15יא'   | שווי מאזני    | בן יהודה 87 מלונות בוטיק<br>(דבורה) בע"מ                   |
| -               | 15,744   | 15יא'   | שווי מאזני    | ביממד בע"מ                                                 |
| -               | 15,063   | 15יא'   | שווי מאזני    | בראון לוי נתב"ג מלונות בוטיק<br>בע"מ                       |
| -               | 204      | 15יא'   | שווי מאזני    | גלי כנרת יאכטס בע"מ                                        |
| -               | 1,632    | 15יא'   | שווי מאזני    | כראל ניהול מגורים בע"מ                                     |
| -               | -        | 15יא'   | שווי מאזני    | כראל אברהם ניהול ונכסים בע"מ                               |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(1) השקעה בחברות כלולות (המשך):

(ג) יתרות הלוואות שהועמדו לחברות הכלולות:

| שם החברה הכלולה         |  | סכומי הלוואות שהועמדו<br>לטובת החברה הכלולה<br>ליום 31 בדצמבר |          |
|-------------------------|--|---------------------------------------------------------------|----------|
|                         |  | 2024                                                          | 2025     |
|                         |  | אלפי ש"ח                                                      | אלפי ש"ח |
| פינת גלילות (1)         |  | 82,043                                                        | 97,057   |
| א.ק.א. בית מרס בע"מ (2) |  | 96,978                                                        | 121,854  |
| ורטיקל סיטי בע"מ (3)    |  | 265,921                                                       | 326,781  |

- (1) בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS נמדדות הלוואות לפי שווי הוגן בריבית שנתית של 9.04% (בשנת 2024 - 10.16%).
- (2) בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS נמדדות הלוואות לפי שווי הוגן בריבית שנתית של בין- 6.6%-7.12% (בשנת 2024 - 7.35%-7.57%).
- (3) בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS נמדדות הלוואות לפי שווי הוגן בריבית שנתית של כ-8.02% (בשנת 2024 - 10.43%).

(ד) פרטים בדבר ערבויות שהועמדו לחברות כלולות:

| שם החברה הכלולה                       |  | סכומי ערבויות שהועמדו<br>לטובת חברות כלולות<br>ליום 31 בדצמבר |          |
|---------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------|----------|
|                                       |  | 2024                                                          | 2025     |
|                                       |  | אלפי ש"ח                                                      | אלפי ש"ח |
| פינת גלילות                           |  | 57,615                                                        | 57,615   |
| ורטיקל סיטי בע"מ                      |  | 442,394                                                       | 766,311  |
| א.ק.א. בית מרס בע"מ                   |  | 220,635                                                       | 216,491  |
| בן יהודה 87 מלונות בוטיק (דבורה) בע"מ |  | -                                                             | 750      |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות:

(א) פירוט העסקאות המשותפות של הקבוצה:

| שם העסקה המשותפת                      |  | ביאור   | מדינת התאגדות | שיעור ההחזקה בזכויות בהון |      |
|---------------------------------------|--|---------|---------------|---------------------------|------|
|                                       |  |         |               | ליום 31 בדצמבר            |      |
|                                       |  |         |               | 2024                      | 2025 |
|                                       |  |         |               | %                         | %    |
| <b>שאינו מוחזקות במישרין:</b>         |  |         |               |                           |      |
| א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת |  | ב(4)(ג) | ישראל         | 50                        | 50   |
| Morgal Investments Limited            |  | ב(4)(ד) | קפריסין       | 50                        | -    |
| Morgal Investments LLC                |  | ב(4)(ד) | רוסיה         | 44.5                      | 44.5 |
| ראם קנדה בית אמריקה בע"מ              |  | ב(4)(ה) | ישראל         | 36                        | 36   |
| ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ          |  | ב(4)(ו) | ישראל         | 50                        | 50   |
| לב בבלי בע"מ                          |  | ב(4)(ב) | ישראל         | 50                        | 50   |
| אביב באליפלט בע"מ                     |  |         | ישראל         | 50                        | 50   |

(ב) מידע בגין העסקאות המשותפות:

יתרות ההשקעות והלוואות שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה:

| שם העסקה המשותפת                      |  | בסיס המדידה | היקף ההשקעה בעסקה המשותפת בדוח המאוחד |          |
|---------------------------------------|--|-------------|---------------------------------------|----------|
|                                       |  |             | ליום 31 בדצמבר                        |          |
|                                       |  |             | 2024                                  | 2025     |
|                                       |  |             | אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח |
| א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת |  | שווי מאזני  | 91,953                                | 96,882   |
| Morgal Investments LLC                |  | שווי מאזני  | 136,029                               | 139,597  |
| ראם קנדה בית אמריקה בע"מ              |  | שווי מאזני  | 34,741                                | 50,479   |
| ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ          |  | שווי מאזני  | 333,514                               | 372,308  |
| אביב באליפלט בע"מ                     |  | שווי מאזני  | 3,834                                 | 3,878    |
| לב בבלי בע"מ                          |  | שווי מאזני  | 59,100                                | 44,578   |
| גואינג דאצ' בע"מ                      |  | שווי מאזני  | 13,578                                | 12,345   |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ג) יתרות הלוואות שהועמדו לעסקאות משותפות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

| שם העסקה המשותפת             |  | סכומי הלוואות ו/או שטרי<br>הון שהועמדו לטובת<br>העסקה המשותפת |          |
|------------------------------|--|---------------------------------------------------------------|----------|
|                              |  | ליום 31 בדצמבר                                                |          |
|                              |  | 2024                                                          | 2025     |
|                              |  | אלפי ש"ח                                                      | אלפי ש"ח |
| Morgal Investments LLC       |  | 16,732                                                        | 17,008   |
| ראם קנדה בית אמריקה בע"מ     |  | 12,362                                                        | 14,909   |
| ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ |  | 79,750                                                        | 87,765   |
| לב בבלי בע"מ                 |  | 59,100                                                        | 43,220   |
| אביב באליפלט בע"מ            |  | 1,596                                                         | 1,610    |

| שיעורי הריבית<br>השנתית<br>משוקללים |  | ליום 31 בדצמבר |          |
|-------------------------------------|--|----------------|----------|
|                                     |  | 2024           | 2025     |
|                                     |  | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| (1) יתרות במטבע חוץ או בהצמדה אליו  |  | 16,732         | 17,008   |
| צמוד מדד מחירים לצרכן               |  | 10,807         | -        |
| (2) ללא הצמדה                       |  | -              | 55,094   |
| (3) ללא הצמדה                       |  | 81,305         | 87,765   |

(1) החברה מודדת את ההלוואה הרובלית לחברת מורגל לפי שווי הוגן בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS9. בהתאם לעבודה כלכלית שנעשתה ע"י מעריך שווי חיצוני שיעור הריבית השנתית להלוואה לתקופה של 7 שנים עומד על כ- 19.37% (בשנת 2024 - 24.72%).

(2) בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS נמדדות הלוואות לפי שווי הוגן בריבית שנתית של כ- 13.13%.

(3) בהתאם להוראות תקן בינלאומי IFRS נמדדות הלוואות לפי שווי הוגן בריבית שנתית של כ- 8.81% (בשנת 2024 כ- 7.92%).

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ד) פרטים בדבר ערבויות שהועמדו לעסקאות משותפות המוחזקות במישרין ע"י החברה:

| סכומי ערבויות שהועמדו<br>לטובת עסקאות<br>משותפות |          | שם העסקה המשותפת                      |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------------------|
| ליום 31 בדצמבר                                   |          |                                       |
| 2024                                             | 2025     |                                       |
| אלפי ש"ח                                         | אלפי ש"ח |                                       |
| 145,925                                          | 124,925  | ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ          |
| 141,569                                          | 139,004  | א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ה) מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית לחברה (המשך):

(1) חברת Morgal Investments LLC

| ליום 31 בדצמבר |           |                                    |
|----------------|-----------|------------------------------------|
| 2024           | 2025      |                                    |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |                                    |
| 25,198         | 24,376    | נכסים שוטפים                       |
| 237,306        | 269,753   | נכסים לא שוטפים                    |
| (26,626)       | (33,041)  | התחייבויות שוטפות                  |
| (50,984)       | (80,157)  | התחייבות בלתי שוטפות               |
| (184,894)      | (180,931) | הון המיוחס לבעלי המניות            |
| 92,447         | 80,514    | חלק החברה בהון, נטו                |
| 43,582         | 59,083    | הלוואות והתאמות אחרות              |
| 136,029        | 139,597   | ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת |

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                |
|------------------------------|----------|----------|--------------------------------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |                                |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                |
| 61,824                       | 98,556   | 47       | הכנסות                         |
| 38,651                       | 98,556   | 47       | רווח גולמי                     |
| (23,610)                     | 101,852  | (6,683)  | (הפסד) רווח תפעולי             |
| (35,253)                     | 33,048   | (13,413) | (הפסד) רווח לאחר מס            |
| (35,253)                     | 33,048   | (13,413) | (הפסד) רווח השייך לבעלי המניות |
| (17,626)                     | 16,524   | (5,969)  | חלק החברה ב(הפסד) רווח         |



**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ה) מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית לחברה (המשך):

(2) חברת ורטיקל סיטי בע"מ:

| ליום 31 בדצמבר |             |                                    |
|----------------|-------------|------------------------------------|
| 2024           | 2025        |                                    |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח    |                                    |
| 726,612        | 810,174     | נכסים שוטפים                       |
| 1,021,636      | 1,321,117   | נכסים לא שוטפים                    |
| (800,674)      | (1,034,242) | התחייבויות שוטפות                  |
| (565,528)      | (636,489)   | התחייבות בלתי שוטפות               |
| (382,046)      | (460,560)   | הון המיוחס לבעלי המניות            |
| 213,564        | 257,453     | חלק החברה בהון, נטו                |
| 260,911        | 313,822     | הלוואות והתאמות אחרות              |
| 474,475        | 571,275     | ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת |

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                |
|------------------------------|----------|----------|--------------------------------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |                                |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                |
| -                            | -        | -        | הכנסות                         |
| -                            | -        | -        | רווח גולמי                     |
| (398)                        | (165)    | (289)    | הפסד תפעולי                    |
| (41,807)                     | 146,738  | 78,514   | רווח (הפסד) לאחר מס            |
| (41,807)                     | 146,738  | 78,514   | רווח (הפסד) השייך לבעלי המניות |
| (30,937)                     | 82,027   | 43,889   | חלק החברה ברווח (הפסד)         |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(2) עסקאות משותפות (המשך):

(ה) מידע כספי תמציתי בגין עסקה משותפת מהותית לחברה (המשך):

(3) ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR):

| ליום 31 בדצמבר |             |                                    |
|----------------|-------------|------------------------------------|
| 2024           | 2025        |                                    |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח    |                                    |
| 2,277,062 (*)  | 3,056,186   | נכסים שוטפים                       |
| 1,052,420 (*)  | 372,982     | נכסים לא שוטפים                    |
| (2,411,718)    | (2,675,132) | התחייבויות שוטפות                  |
| (374,720) (*)  | (114,112)   | התחייבות בלתי שוטפות               |
| (433,324)      | (515,223)   | הון                                |
| 216,662        | 257,612     | חלק החברה בהון, נטו                |
| 116,852        | 114,696     | הלוואות והתאמות אחרות              |
| 333,514        | 372,308     | ערך בספרים של ההשקעה בעסקה המשותפת |

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |             |           |                                  |
|------------------------------|-------------|-----------|----------------------------------|
| 2023                         | 2024        | 2025      |                                  |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח    | אלפי ש"ח  |                                  |
| 1,616,783                    | 805,162 (*) | 1,000,107 | הכנסות                           |
| 198,463                      | 134,605 (*) | 246,132   | רווח גולמי                       |
| (155,268) (*)                | 111,236 (*) | 196,943   | רווח (הפסד) תפעולי               |
| 86,310                       | 35,234      | 95,124    | רווח לאחר מס                     |
| 86,310                       | 37,513      | 80,407    | רווח השייך לבעלי המניות          |
| 43,155                       | 18,757      | 40,203    | חלק החברה ברווח<br>(*) סווג מחדש |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(3) פעילויות משותפות:

פירוט הפעילויות המשותפות של הקבוצה:

| שם הפעילותה משותפת     |  | מדינת התאגדות | שיעור ההחזקה בזכויות בהון |
|------------------------|--|---------------|---------------------------|
|                        |  |               | ליום 31 בדצמבר            |
|                        |  |               | 2024                      |
|                        |  |               | 2025                      |
|                        |  |               | %                         |
|                        |  | ישראל         | 24                        |
| עסקה משותפת סי טוואר   |  |               |                           |
|                        |  | ישראל         | 23.6-33                   |
| עסקאות משותפות בהרצליה |  |               |                           |

(4) פרטים נוספים:

(א) חברה כלולה - פינת גלילות:

נכון למועד הדוח, שותפות מוגבלת (להלן - "אפטאון") המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 64%, מחזיקה בכ- 27.3% ממניות חברת פינת גלילות בע"מ (להלן: "פינת גלילות"), אשר החזיקה במניות פי גלילות מסופי נפט בע"מ (להלן: "פי גלילות"). ביום 3 במאי 2020, עם פירוקה של פי גלילות הועברו זכויות החכירה בקרקע במתחם פי גלילות לבעלי המניות. במועד זה שולמו מפי גלילות היטלי השבחה לעיריית רמת השרון בסך של כ- 120 מיליון ש"ח (חלקה של פינת גלילות הינו 48 מיליון ש"ח). שולם על ידי פינת גלילות מס רכישה בסך של כ- 23 מיליון ש"ח והתקבל אישור העירייה להעברת הזכויות במקרקעין לבעלי המניות. בנוסף, העבירו בעלי המניות לנאמן סך של כ- 66 מיליון ש"ח פרו ראטה (חלקה של פינת גלילות כ- 26 מיליון ש"ח) להבטחת חלקם היחסי בסכום החשיפה להתחייבות הקיים בחברת פי גלילות, בהתאם לקביעת המפרק וקיום התחייבותיהם על פי ההסכם.

נכון למועד הדוח, פינת גלילות מחזיקה בכ- 65 דונם במקרקעין של פי גלילות (חלק השותפות בשרשור: כ- 17 דונם).

תוכנית תמ"ל 3007 נערכה על ידי הותמ"ל לשינוי ייעודי קרקע למגורים שצ"פ, תעסוקה, מסחר, דיור מיוחד, וכדו'. על פי מסמכי התכנית, התוכנית כוללת כ- 18,500 יחידות דיור (לרבות דיור מוגן ודירות להשכרה) וכן כ- 1.1 מיליון מטר לתעסוקה, שטחי ציבור, פארק ושטחים נוספים. התכנית הופקדה להתנגדויות הציבור ביום 30 בדצמבר 2025.

במקביל נטלה פינת גלילות הלוואה מתאגיד בנקאי למימון התשלומים שפורטו לעיל. מסגרת האשראי שניתנה הינה בגובה של 210 מיליון ש"ח אשר נוצלה במלואה ומועד פרעונה הסופי היה ביוני 2023. מועד פרעון ההלוואה הוארך ונקבע ליום 1 ביוני 2026. ההלוואה נושאת ריבית פריים + 1%. כחלק מהעמדת ההלוואה פינת גלילות מחוייבת להפקיד בפיקדון כספי סגור כל תקופה סכום השווה לסך הריבית השנתית לתשלום בשנה השוטפת. החברה ערבה לפרעון מסגרת האשראי בהתאם לשיעור החזקת אפטאון בפינת גלילות, קרי 27.34% כמפורט לעיל.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ב) חברה כלולה - לב בבלי בע"מ:

ביום 1 בפברואר 2021 התקשרה החברה (באמצעות חברת בת המוחזקת בשליטה מלאה ע"י החברה) יחד עם חברת בת בשליטת ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן ביחד - "הרוכשות") בהסכם לרכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע (חלק החברה 50%) של חברת לב בבלי בע"מ (להלן - "חברת פרויקט בבלי" או "לב בבלי") אשר החתימה דיירים על עסקת התחדשות עירונית במסלול רישוי תמ"א 38/2 במתחם המצוי בשכונת בבלי בתל-אביב (מתחם הנמצא בגוש 6101, חלק מחלקה 301, ברחובות הכנסת הגדולה 2-6, תוספתא 3-13, בבלי 28-36 בשכונת בבלי בת"א).

חברת פרויקט בבלי חתמה על הסכם שיתוף בין הרוכשות והכשרת הישוב, אשר חתמה על הסכמי תמא 30/2 עם בעלי דירות ברחוב ירושלמי 1-5 במתחם, להקמת פרויקט משותף במתחם שבין הרחובות הנ"ל, באמצעות התקשרות עם קבלן ביצוע אחד לכלל הפרויקט ונטילת מימון משותף להקמתו או להקמת חלק ממנו (להלן - "הפרויקט").

תמורת המניות הנרכשות התחייבו הרוכשות לשלם לאורבן נדל"ן י.ד. בע"מ (להלן - "אורבן נדל"ן") סך של 8 מיליון ש"ח וכן לשאת בהחזר הלוואת בעלים שהועמדה על ידי אורבן נדל"ן ללב בבלי לשם תשלום הוצאות, בסך שלא יעלה על 5 מיליון ש"ח נוספים, בתוספת מע"מ ככל שיחול.

בין חברת לב בבלי לחברה אורבן נדל"ן נחתם הסכם לפיו אורבן נדל"ן תעניק שירותי ניהול וייזום ללב בבלי בגינם תהא זכאית אורבן נדל"ן לתמורה כוללת בסך של כ-80 מיליון ש"ח.

במסגרת ההסכם רכשו הרוכשות 49% מהמניות הנרכשות ורכישת 51% נוספים מהמניות הנרכשות הותנו בתנאי מתלה. ביום 24 בינואר 2024 השלימו הרוכשות את תשלום מלוא התמורה בגין רכישת הון המניות המונפק והנפרע של חברת פרויקט בבלי, ובמקביל הועברו להן יתרת ה-51% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת פרויקט בבלי. כמו כן שילמה חברת פרויקט בבלי לאורבן נדל"ן את מלוא התמורה בגין שירותי הניהול אותם התחייבה אורבן נדל"ן להעניק לחברת פרויקט בבלי. לשם ביצוע האמור לעיל נטלו הרוכשות במשותף אשראי מבנק ישראלי בהיקף של 50 מיליון ש"ח (להלן - "האשראי"), לו הן אחראיות כלפי הבנק יחד ולחוד.

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית במסלול רישוי תמ"א 38/2, במסגרתו, יבנו 299 יח"ד. בהתאם לתכנית, סך שטחי הבנייה העיליים יסתכם לכ-37,200 מ"ר וכ-14,500 מ"ר שטחי בנייה תת קרקעיים. חלק חברת פרויקט בבלי בפרויקט הינו כ-82%, ובהתאם - מספר יח"ד לשיווק על ידי חברת פרויקט בבלי: כ-138.

ביום 31 בדצמבר 2024 נחתם הסכם עם קבלן ביצוע לפרויקט וביום 6 בינואר 2025, התקבל היתר בנייה לפרויקט.

ביום 2 ביולי 2025, התקשרו לב בבלי הכשרת היישוב עם בנק מקומי וגוף מוסדי (להלן יחד: "המלווים") בהסכם ליווי להעמדת מסגרת מימון שלא תעלה על כ-2 מיליארד ש"ח כולל אשראי פיננסי ומסגרת ערבויות ובטוחות חוק מכו, מסגרת ערבויות לבעלים לרבות לטובת בנקים שהעמידו משכנתאות לבעלים. בהתאם להסכם הליווי מסגרת אשראי הפיננסי לא תעלה על סך כולל של כ-288 מיליון ש"ח ותשמש לצורך מימון עלויות הקמת הפרויקט.

האשראי שינוצל על חשבון מסגרת האשראי ייפרע בתום הקמת הפרויקט, קרי ביום 31 במרץ 2030.

מסגרת האשראי תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+0.4% וכן עמלות מקובלות בהלוואות מסוג זה.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ב) חברה כלולה - לב בבלי בע"מ (המשך):

לצורך הבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת המלווים שעבודים שהוסכמו עם המלווים. בנוסף, העמידו הרוכשות השותפות לטובת המלווים ערבות להבטחת החזר מסגרת האשראי מוגבלת לסכום של 2.65 מיליארד ש"ח, לפיה כ"א מהן תהיה ערבה לשיעור של 50% מכלל החובות וההתחייבויות כלפי המלווים.

נכון למועד פרסום הדוח, הסכם המימון כולל תנאים מוקדמים להעמדת מסגרת הלוואות מימון הבנייה, ביניהם העמדת הון עצמי כשיעור שנקבע ומכירות מוקדמות. חברת הפרויקט טרם השלימה את מלוא התנאים המוקדמים.

החברה החלה לשווק יחידות מגורים בפרויקט ונכון לתום שנת 2025 שווקו בהסכם מותנה 17 יחידות דיור בתמורה לסך של כ- 90 מיליון ש"ח כולל מע"מ. בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, כמפורט בביאור 2(טו) לעיל, החברה טרם רשמה הכרה בהכנסה.

(ג) עסקה משותפת - א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרת:

שותפות א.ק.מ. דה וינצ'י (להלן - "דה וינצ'י") מוצגת בשיטת השווי המאזני. השותפות מוחזקת בשיעור של 46% ע"י החברה (בשרשור על ידי שותפות בת (להלן: "שותפות הבת")), המחזיקה בזכויות למשרדים ומסחר בפרויקט דה וינצ'י, קרי כ- 9,000 מ"ר וכ- 1,200 מ"ר בהתאמה, המשמשים להשכרה ארוכת טווח והן מוצגות בדוחות השותפות במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה. בהתבסס על הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2025 רשמה דה וינצ'י עלית ערך בגין זכויות המשרדים והמסחר בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח. נכון למועד המאזן יתרת הנדל"ן להשקעה לאחר עלויות בניה בתקופת הבנייה, מסתכמת לסך של כ- 457 מיליון ש"ח (לפי 100%). בנוסף מחזיקה דה וינצ'י במלאי של שתי דירות.

ביום 14 במרץ 2023, חתמה השותפות על הסכם המימון, בגין זכויותיה במשרדים ובמסחר כאמור, בסכום כולל של הלוואה של בסך כ- 286 מיליון ש"ח. ההלוואה שימשה לפרעון האשראי שיהיה קיים במועד סיום הפרויקט (להלן - "הלוואה חלופית") ויתרת הסכום הועמדה לטובת השותפות כמסגרת לתקופה של עד שנה. מועד הפרעון של סכום ההלוואה החלופית וכל סכום נוסף שתנצל השותפות מסכום המסגרת יהיה לא יאוחר מספטמבר 2027. ביום 6 באוגוסט 2023, הועמדה מלוא ההלוואה החלופית ובוצעה חלוקה לשותפים וחלקו של כל שותף בסכומי החלוקה היה 75 מיליון ש"ח.

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה:

(1) חברת Morgai Investments LLC (להלן: "מורגל"), חברה רוסית, המוחזקת בשיעור של 44.5% ע"י החברה, לוותה מהחברה ומצד ג' סכומים הנדרשים למימון רכישת קרקע בסנט פרסבורג (כמפורט להלן), בסכום כולל של כ- 110 מיליון דולר, בדרך של הלוואות בעלים כאשר כ- 65% מומנו על ידי צד ג' (להלן: "צד ג') וכ- 35% מומנו על ידי החברה. במהלך חודש נובמבר 2024, פרעה מורגל הלוואות בעלים בסך של כ- 30.8 מיליון דולר בהתאם לסדר בכירות ההלוואות (חלק החברה כ- 26 מיליון ש"ח).

הלוואות הבעלים נפרעות מעודפי המזומנים של מורגל באופן שבו ראשית מוחזר לצד ג' המימון העודף שניתן ולאחר מכן היתרה תיפרע בחלקים שווים בין השותפים. עד ליום 31 בדצמבר 2020 בוצע היוון של עלויות מימון והפרשי שער בגין ההלוואות שהוזכרו לעיל.

בתקופת הדוח, קיבלה מורגל סך של כ- 2.3 מיליון דולר, המהווים על פי ההסכמים בינה לבין הרוכש (כהגדרתו להלן), השלמה של התמורה המינימאלית עבור חלקות הגוש השני (המשולמת בתשלומים רבעוניים באמצעות כתבי האשראי הבנקאיים כמתואר להלן).

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה (המשך):

(2) הקרקע והליכי תכנון ובניה:

המקרקעין ממוקם במחוז מוסקובסקי, סנט פטרסבורג, שברוסיה על שטח המשתרע בשטח של כ-2,400 דונם (להלן - "הקרקע" ו/או "הפרויקט" ו/או "פרויקט פלנטוגראד", לפי הענין). נכון לתום תקופת הדיווח מרבית הקרקע בבעלותה ובמסגרת העסקה עם הרוכש המתוארת להלן, הבעלות בחלק מהקרקע הועברה על שם הרוכש. בימים אלה, מורגל והרוכש פועלים לעדכון ה-PPT (תב"ע) בהתחשב בשינויי חקיקה ולהתאמת זכויות הבנייה לכך.

עם זאת, לגבי הגוש הראשון והגוש השני בפרויקט (להלן: "הגוש הראשון" ו/או "הגוש השני", לפי הענין), לא היתה לשינויי החקיקה הנ"ל השפעה על זכויות הבניה (ביחס לשטחי הבניה למגורים ושטחי המסחר הפנימי במתחמי המגורים), ובהתאם, נבנו ונמכרו בגושים הנ"ל דירות ושטחי מסחר פנימי בהיקף כולל של כ-315,000 מ"ר.

(3) הסכמי תשתיות ומבני ציבור:

מורגל חתמה על הסכמים לאספקת תשתיות מים, ביוב וחימום עבור הגוש הראשון והגוש השני (להלן: "הסכמי התשתיות"). הזכויות והחובות לפי הסכמים אלו הומחו לרוכש ומורגל אינה מעורבת באופן קיומם ויישומם על ידו.

(4) הסכם המסגרת:

ביום 21 במאי 2015 נחתם מערך הסכמים הכולל הסכם מסגרת והסכמים נוספים (להלן: "הסכם המסגרת"), מותנה בתנאי מפסיק, בין מורגל לבין צד שלישי מקומי (לעיל ולהלן: "הרוכש"), לפיו ירכוש הרוכש ממורגל את הממכר (כהגדרתו להלן), בעסקת תמורות בשלבים (להלן: "העסקה"). על פי הסכם המסגרת, לצורכי העסקה בלבד, חולקה הקרקע לשמונה גושים המורכבים מחלקות, כאשר כל גוש כולל חלקות להקמת מבני מגורים, מבני ציבור, דרכים ותשתיות שונות (להלן: "הגושים", "החלקות", "חלקות המגורים", "חלקות מבני הציבור" ו-"חלקות התשתיות", בהתאמה, ולהלן ביחד: "הממכר"). כל גוש ירכש במועדים שסוכמו לכך בין הצדדים על ידי חתימה על הסכמי מכר שהנוסח של רובם הוסכם בין הצדדים והם צורפו להסכם המסגרת.

(5) העברת בעלות:

נכון לתום תקופת הדיווח הועברה הבעלות בחלקות המגורים ובחלקות מבני הציבור הכלולות בגוש הראשון ובגוש השני. יצוין כי מרבית החלקות בגושים 3-8 בפרויקט מושכרות מעת לעת לרוכש בהסכמי שכירות קצרי טווח על מנת לאפשר לו לקדם את התכנון בגושים הנ"ל וכן לצורך שימושים זמניים שונים לצורכי קידום הפרויקט (כגון- דרכי גישה זמניות ושטחי אחסון וכיוב').

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה (המשך):

(6) להלן פרטיהם העיקריים של הסכם המסגרת וההסכמים הנוספים שנחתמו בין הצדדים:

(א) תיאור העסקה והתמורה בגינה:

(1) לוחות זמנים לחתימה על הסכמי המכר נקבעו בהסכם המסגרת, לאורך תקופה של 11 שנים מיום החתימה על הסכם המסגרת, בכפוף להוראות המסדירות את זכותו של הרוכש לבקש אורכות מסוימות כמפורט בהסכם המסגרת. מועדים אלו הוארכו בהתאם לדחיות שונות שסוכמו בין הצדדים מעת לעת, לפי התקדמות הפרויקט בפועל. לעניין זה ראה להלן ההתייחסות לתיקון להסכם המסגרת.

(2) בתמורה לרכישת הממכר מורגל תהיה זכאית ל-16% מתקבולי המכירות שיקבל הרוכש ממכירת דירות המגורים ושטחי המסחר שייבנו ויימכרו על ידו בחלקות המגורים, בכפוף למנגנוני התאמות מחיר כפי שנקבעו בין הצדדים (להלן: "התמורה").

(ב) תשלומים ובטחונות:

(1) סך התשלומים ששולמו על ידי הרוכש בהתאם להסכם המסגרת ונספחיו נכון לתום תקופת הדיווח הינם כ-109 מיליון דולר. סכום זה כולל תשלומי תשתיות כהגדרתם לעיל, ששולמו בפועל לחברות התשתיות הרלוונטיות ולא למורגל ותשלומי מקדמות אשר שולמו למורגל והתקבלו עד לתום תקופת הדיווח.

(2) כמו כן, קבוצת הרוכש חתמה במועד חתימת הסכם המסגרת על ערבות להבטחת התחייבויות הרוכש כלפי מורגל עד לסך של כ-600 מיליון דולר.

(ג) תנאי מפסיק:

לרוכש קיימת זכות לביטול הסכם המסגרת (או חלקו) בהתקיים נסיבות שנקבעו בו ואשר קשורות, בין היתר, לקבלת היתרי בנייה (לעיל ולהלן: "התנאי המפסיק" ו"המועדים לבחינת התקיימות התנאי המפסיק"). ככל שהרוכש יממש את הזכות לביטול חלקים מהסכם המסגרת או ביחס לכל הסכם המסגרת, יושבו לרוכש כל ההוצאות שהוצאו על ידו בקשר עם ההסכמים הרלוונטיים, הוא יהיה פטור מרכישה בפועל של החלקות שלגביהן יחולו הנסיבות הנ"ל וכן תושב לרוכש, בהתאמה, חלקה היחסי של המקדמה. נכון לתום תקופת הדיווח התקבל אישור איכלוס לכל הדירות, החניות ושטחי המסחר שנבנו על חלקות הגוש הראשון והגוש השני. בכך, למעשה, התנאי המפסיק הנ"ל בקשר לחלקות הגוש הראשון והשני חדל מלהתקיים.

(7) שינויי חקיקה:

בשנת 2017, הושלמו הליכי חקיקה ברוסיה אשר השפיעו, בין היתר, על היקף זכויות הבנייה בפרויקט (למעט ביחס לגוש הראשון ולגוש השני כאמור). שינויים אלה ושינויים מאוחרים יותר בחקיקה ברוסיה (לרבות בנוגע לצורך באישור רשות שדות התעופה כמוזכר להלן) הובילו את הצדדים לפעול לעדכון ה-PPT וכן לעדכון תנאי העסקה ביניהם, כמתואר להלן.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה (המשך):

(8) השלכות מצב הלחימה בין רוסיה ואוקראינה:

(א) במהלך חודש פברואר 2022 החלה מלחמה בין רוסיה לאוקראינה. על רקע השפעת מצב הלחימה, חלות מגבלות שונות שהוטלו ברוסיה בנוגע להתנהלות העסקית עם גופים שיש להם קשר לאיחוד האירופי, הכוללים, בין היתר, הגבלות על חידוש הסכמים והעברת חלק מהכספים. החברה פעלה ופועלת על מנת לצמצם את השפעות המגבלות הללו על פעילותה בפרוייקט.

(ב) הרוכש ממשיך לכבד את ההסכמים בין הצדדים לרבות עדכונים שוטפים.

(ג) הצדדים פועלים בשיתוף פעולה מלא לצורך קבלת אישורים רגולטוריים אשר יאפשרו להם לחזור להתנהלות הכספית וההסכמית השגרתית לפיה הם התנהלו מאז שנת 2015, לפני שהוטלו המגבלות הנ"ל.

(ד) הסתיימה מכירת מלוא יחידות הדיור במגרשי הגוש השני והושלמה ההתחשבות בגיבוי. בתקופת הדיווח נמכרו דירה אחת ו-2 שטחי מסחר.

(9) תוספת להסכם מסגרת:

בשנת 2023 נחתם בין מורגל לבין הרוכש תיקון להסכם המסגרת, להלן עיקריו:

(א) הצדדים גיבשו תכנון עקרוני חדש לבנייה בגושים 3-8 אשר מביא בחשבון את הנדרש לפי שינויי החקיקה המתוארים לעיל (להלן - "התכנון העקרוני החדש").

(ב) הצדדים הסכימו כי יישום התכנון העקרוני החדש מחייב עדכון של התב"ע (PPT) וכן מחייב את קבלתם של האישורים המתאימים מהרשויות, לרבות האישור הדרוש מרשות שדות התעופה (להלן: "אישור שדה התעופה"). התיקון גם קובע את המשך יחסי הצדדים ככל ולא יתקבלו האישורים לעיל.

(ג) תהליך יישום התכנון העקרוני החדש צפוי להימשך כשלוש שנים ותוצאתו אינה וודאית. תכליתו, לקבל היתרי בניה ולהמשיך את מכירת הדירות בפרוייקט.

(ד) הצדדים יבחנו אפשרות להגשת בקשות לשינויי ייעוד/שימוש במקרקעין לצורך הגדלת זכויות הבנייה.

(10) עדכוני חקיקה 2025:

בהמשך לאמור לעיל בנוגע להליכי התכנון והבניה, לשינויי החקיקה, לצורך בקבלת אישורים רגולטוריים לפרוייקט לרבות אישור שדה התעופה, ולצורך אגב כך, בעדכון התב"ע של הפרוייקט (ה-PPT) ובעדכון העסקה עם הרוכש, מורגל עודכנה כי התקבלו האישורים הדרושים וכי החקיקה המקומית הרלוונטית אושרה. המגבלות בנוגע לגובה הבנייה ולצפיפות הבניה המותרת בפרוייקט עודכנו כך שיישום המגבלות והפרמטרים המעודכנים הנ"ל יאפשר למורגל ולרוכש לבנות בהמשך הפרוייקט בניינים בגובה חמש קומות (במקום 4 קומות). הוצאתו לפועל של התכנון העדכני של הפרוייקט עדיין כפופה לעדכון התב"ע של הפרוייקט (ה-PPT), להשלמת הליכי הפרצלציה שייגזרו מכך ולקבלת היתרי בניה.



**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ד) עסקה משותפת - פרויקט סנט פרסבורג, רוסיה (המשך):

(11) הערך הפנקסני:

(א) סכום ההשקעה וההלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 בספרי החברה הינו כ- 139 מיליון ש"ח.

(ב) בתקופת הדיווח ביצעה מורגל בחינה של שווי המימוש של המקרקעין ברוסיה באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ונמצא כי הינו עולה על ערכו הפנקסני בחברה ליום 31 בדצמבר 2025.

(ה) עסקה משותפת - ראם קנדה בית אמריקה בע"מ:

חברת ראם קנדה בית אמריקה בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") מוצגת בשיטת השווי המאזני. החברה מוחזקת בשיעור של כ-36% ע"י החברה (בשרשור). במהלך שנת 2019 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בבניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע בשימושי משרדים ומסחר, הידוע בשם "בית אמריקה" והמצוי רחוב שאול המלך 35 בתל אביב, בשטח בנוי ברוטו (עילי ותת קרקעי) כיום של כ-11,160 מ"ר, במצבם כפי שהוא (As-Is), כשהם נקיים וחופשיים מכל זכויות צד שלישי, בתמורה לסך כולל של 140 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין אשר שולמה במלואה.

ביום 14 במאי 2025, הוועדה המקומית של עיריית תל אביב אישרה להפקדה תכנית הכוללת תוספת זכויות של כ-16 אלפי מ"ר (כ-4,600 מ"ר מגורים והיתרה בגין שטחי תעסוקה ומסחר), כתוצאה מכך חברת הפרויקט רשמה רווח מעלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בסך כ-53 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-19 מיליון ש"ח).

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR):

ביום 13 בפברואר 2020, ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ ("הרוכשת"), חברה המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה (בשרשור) ועל ידי ראם פרויקטים (להלן - "השותף"), וכן ישראל קנדה ראם פרויקטים (ייעודית) בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של הרוכשת, התקשרו בהסכם מיזוג עם איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (להלן - "הסכם המיזוג" ו-"איי סי אר", בהתאמה).

ביום 14 ביולי 2020 עסקת המיזוג הושלמה תמורת כ-574 מיליון ש"ח. יציין כי במסגרת השלמת עסקת המיזוג מונו מר ברק רוזן (בעל שליטה בחברה המכנה כדירקטור ומנכ"ל החברה) ומר רז עודד ליו"ר דירקטוריון משותפים בחברה הנרכשת (להלן - "הצדדים"). בתמורה לשירות זה ולשירותים נוספים, יהיו זכאים כ"א מהצדדים או מי מטעמם לסך של כ-75 אלפי ש"ח בחודש. כמו כן יהיו זכאים כ"א מהצדדים או מי מטעמם ל-2% מהרווח הנקי השנתי של איי סי אר, וזאת בכפוף לתזרים איי סי אר ולאפשרותה לעמוד בתשלומים ובהתחייבויות החלים. יציין, כי מר ברק רוזן המחיה בהמחאה בלתי חוזרת את תשלום דמי הניהול הקבועים והמשתנים לחברה.

ביום 19 באוגוסט 2024, התקשרה איי סי אר עם קבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "המשקיעה") בהסכם השקעה, אשר בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, תקצה איי סי אר לכלל מניות אשר תהווה 15% מהון המניות המונפק והנפרע של איי סי אר (להלן: "המניות המוקצות"), וזאת כנגד השקעה של כ-258 מיליון ש"ח. ביום 30 בספטמבר 2024, התקיימו כל התנאים המתלים לקיום העסקה והעסקה הושלמה. בהתאם להסכם ההשקעה, הוקצו למשקיעה המניות המוקצות בתמורה להשקעת כלל בחברת איי סי אר, וכן נחתמו הסכמי בעלי מניות. תמורת ההשקעה שימשה גם לפירעון הלוואות בעלים שהועמדו על ידי החברה ל-איי סי אר בסך של כ-50 מיליון ש"ח.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

עם השלמת העסקה, מחזיקה החברה (בשרשור) בכ-42.5% מהון המניות המונפק והנפרע של איי סי אר ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא). כמו כן, החברה רשמה בשנת 2024 רווח נקי של כ-72.5 מיליון ש"ח כתוצאה מהשפעת העסקה.

החברה ואיי סי אר התקשרו בהסכמי שיווק לפיהם החברה תשווק לאיי סי אר יחידות דיור במספר פרויקטים ובתמורה תהיה זכאית לעמלה בשיעור של בין 1% ל-3% ממחיר הדירה לפני מע"מ.

בהתאם למבחני צירוף חברה כלולה, החברה מצרפת לדוחות כספיים אלה את דוחותיה הכספיים של חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ.

**להלן יתוארו פרויקטים מהותיים בחברה הכלולה איי סי אר:**

(1) איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב א' (מגרשים 28 עד 30):

ביום 26 בינואר 2021 זכתה איי סי אר במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן - "המכרז" ו-"רמ"י", בהתאמה) לרכישת זכויות החכירה במגרש 29 בשכונת נווה גן ברמת השרון, צפונית לשכונת תל ברוך (להלן: "המקרקעין"), המיועד להקמת 79 יח"ד בבנייה רוויה וכן כ-180 מ"ר שטחי מסחר. בתמורה לרכישת הזכויות כאמור שילמה איי סי אר לרמ"י סך כולל של 136 מיליון ש"ח לפני מע"מ בתוספת של כ-15 מיליון ש"ח בגין עלויות פיתוח.

ביום 22 באפריל 2021, התקשרה איי סי אר עם צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן - "צמח", וביחד עם איי סי אר ייקראו להלן: "הצדדים"), אשר זכתה במגרשים 28 ו-30 במכרז כאמור, להקמת 299 יח"ד וכן כ-560 מ"ר שטחי מסחר בשטח של כ-9.5 דונם (בתמורה לסך של כ-563 מיליון ש"ח כולל הוצאות פיתוח לרמ"י), בהסכם ביחס לשיתוף פעולה ועסקה משותפת בין הצדדים. כחלק מיישום ההסכם בוצע איחוד וחלוקה ביחס לשלושת המגרשים האמורים (28-30), כך שכל אחד מהצדדים הפך לבעלים של 50% ממלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס לכל אחד מהמגרשים. צ.מ.ח הינו הקבלן המבצע בפרויקט.

ביום 4 במאי 2023, התקשרו איי סי אר וצמח ("הלוות") בהסכם ליווי, בגין מגרשים 28 ו-30 עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) בסכום כולל שלא יעלה על סך של 1,320 מיליון ש"ח, אשר ייפרעו לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2026 ומסגרות אשראי כספי בהיקף כולל של 385 מיליון ש"ח, לתקופה של 42 חודשים (החל מחודש יולי 2023). בחודש פברואר 2026 לאחר תאריך המאזן, נחתם הסכם להגדלת מסגרת האשראי לסך של 500 מיליון ש"ח.

בחודש דצמבר 2023 התקבל היתר בניה מלא למגרשים 28+30, ובחודש אוגוסט 2025 התקבל היתר חפירה למגרש 29.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור הביצוע של הפרויקט במגרשים 28+30 הינו 68%. כמו כן, נחתמו בגין מגרשים 28+30 - 264 חוזי מכר (כ-88% מסך הדירות בפרויקט) בתמורה לסך של כ-1,102 מיליון ש"ח לפני מע"מ (חלק החברה כ-234 מיליון ש"ח).

יצוין כי שטחי המסחר בפרויקט מטופלים כנדל"ן להשקעה. בתקופת הדוח רשמה איי סי אר הפסד מירידת ערך של שטחי המסחר בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

(2) איי סי אר - פרויקט נווה גן (פארק צפון) - שלב א' (מגרש 27):

ביום 30 ביוני 2021, איי סי אר זכתה באמצעות חברה בת בבעלות מלאה ביחד עם צמח (להלן - "הצדדים") במכרז לרכישת זכויות החכירה במתחם ו' המיועד להקמת 170 יח"ד וכן 400 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדל"ן להשקעה) - חלק איי סי אר במתחם 75%.

נכון ליום 19 בספטמבר 2021 שילמו הצדדים את מלוא התמורה בגין רכישת המגרש. לצורך מימון הרכישה התקשרו הצדדים עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת הלוואה בסך של כ- 334 מיליוני ש"ח וכן הלוואת מע"מ בסך של כ- 59 מיליוני ש"ח.

ביום 11 ביוני 2023 התקשרו הצדדים בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי") לפיו יעמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) בסכום כולל שלא יעלה על סך של 807 מיליוני ש"ח ומסגרות אשראי כספי בהיקף כולל של 325 מיליוני ש"ח אשר ייפרעו לא יאוחר מיום 31 במרץ 2027.

בחודש דצמבר 2024 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור הביצוע של הפרויקט הינו 28%. כמו כן, נחתמו 127 חוזי מכר (כ-75% מסך הדירות בפרויקט) בתמורה לסך של כ-571 569 מיליוני ש"ח לפני מע"מ (חלק החברה כ-181 182 מיליוני ש"ח).

יצוין כי שטחי המסחר בפרויקט מטופלים כנדל"ן להשקעה. בתקופת הדוח איי סי אר רשמה הפסד מירידת ערך שטחי המסחר בסך של כ-0.4 מיליוני ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה.

(3) איי סי אר - פארק צפון - שלב ב' (מגרשים 23-26) - פרויקט EVE:

ביום 30 ביוני 2021, איי סי אר זכתה במכרז לרכישת זכויות החכירה במתחמים ד'-ה' המיועדים להקמת 401 יח"ד וכן כ- 520 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדל"ן להשקעה).

בחודש פברואר 2023 התקשרה איי סי אר עם צד שלישי (להלן: "הרוכש") שאינו קשור לחברה בהסכם למכירת 50% מזכויותיה במקרקעין בתמורה לסך של כ-510 מיליון ש"ח. המורכבים מפירעון הלוואה בסך של כ-465 מיליון ש"ח שהינם מחצית מהלוואה שנטלה איי סי אר מהבנק לצורך רכישת המקרקעין ומכ-45 מיליון ש"ח שישולמו כדלקמן - (1) סך של כ-10 מיליוני ש"ח שולם ע"י הרוכש במעמד חתימת ההסכם. (2) 10 מיליוני ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה, שולם ביום 14 במאי 2023. (3) סך של כ-25 מיליוני ש"ח (להלן: "יתרת התמורה"), בתוספת ריבית שנתית מצטברת בשיעור פריים + 1% (להלן: "הריבית"), ישולם על ידי הרוכש, בהתאם לתנאים שנקבעו. החל ממועד התקשרות איי סי אר עם הרוכש (להלן - "הצדדים") נושאים הצדדים בעלויות הקמת הפרויקט בחלקים שווים (50% כ"א) וכן החל ממועד המסירה המשפטית, נכנס הרוכש לנעליה של איי סי אר במחצית מהתחייבויותיה וזכויותיה של איי סי אר כלפי צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין והפרויקט.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

(3) איי סי אר - פארק צפון - שלב ב' (מגרשים 23-26) - פרויקט EVE (המשך):

ביום 4 במאי 2023, התקיים מועד המסירה המשפטית והעסקה הושלמה. בהתאם להסכמות בין הצדדים לעדכון מחיר העסקה סעיף (3) לעיל, בוטל. בנוסף, בהתאם לסעיף (טז) להסכם העסקה המשותפת, תשיב איי סי אר לצד השלישי סך של 11.5 מיליוני ש"ח בגין הוצאות העסקה המשותפת. כתוצאה מכך רשמה איי סי אר הפסד בסעיף מכירת קרקעות בסכום כולל של 36.5 מיליוני ש"ח.

ביום 4 באפריל 2024 התקשרו הצדדים בהסכם ליווי, בגין מגרשים 24-26 עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) בסכום כולל שלא יעלה על סך של 865 מיליוני ש"ח, אשר ייפרעו לא יאוחר מיום 30 ביוני 2028 ומסגרות אשראי כספי בהיקף כולל של 780 מיליוני ש"ח, לתקופה של 50 חודשים (החל מחודש אפריל 2024) (חלק איי סי אר במסגרות הינו 50%). כמו כן, מועד הפרעון של הלוואה בגין מגרש 23 נקבע ליום 30 באפריל 2026.

במהלך חודש ספטמבר 2025 התקבל היתר מלא לבניינים במגרשים 24-26.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור הביצוע של הפרויקט במגרשים 24-26 הינו 25.2%, נחתמו 151 חוזי מכר בתמורה לסך של כ-692 מיליוני ש"ח לפני מע"מ (חלק החברה הינו כ-147 מיליוני ש"ח).

יצוין כי שטחי המסחר בפרויקט מטופלים כנדל"ן להשקעה. בתקופת הדוח רשמה איי סי אר הכנסות משערוך שטחי המסחר בסך של כ-0.6 מיליוני ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה.

(4) איי סי אר - פארק צפון - שלב ג' מתחמים ב'-ג' (מגרשים 18-20):

ביום 30 ביוני 2021, זכתה איי סי אר במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") לרכישת זכויות החכירה במתחמים ב'-ג', מגרשים 18-20 המיועדים להקמת 256 יח"ד וכן כ-490 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדל"ן להשקעה) בבנייה רוויה הממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך.

לצורך מימון הרכישה התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי, ביחס למגרשים 18-19 (156 יח"ד) לקבלת הלוואה בסך של כ-267 מיליוני ש"ח. ביחס למגרש 20 (100 יח"ד) התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואה בסך של כ-230 מיליוני ש"ח.

ביום 30 במרץ 2025 התקבל היתר חפירה ודיפון למגרש 20.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

(5) פינוי בינוי ברח' בר כוכבא, שכונת נווה ישראל-פרויקט "הגפן" הרצליה:

חברת איי סי אר סיימה ביצוע פרויקט מסוג "פינוי ובינוי" ברחוב בר כוכבא, שכונת נווה ישראל, בהרצליה. הפרויקט כולל 400 יח"ד, מתוכן 276 לשיווק וכ- 1000 מ"ר מסחר אשר סווג כנדל"ן להשקעה.

הפרויקט בוצע בשני שלבים. בשלב א' פונו 84 דיירים ובמקומם נבנו 264 יח"ד ב-6 בניינים, מתוכן 180 יח"ד לשיווק. בשלב ב' פונו 40 דיירים ובמקומם נבנו 136 יח"ד, מתוכן 96 יח"ד לשיווק.

**שלב א':**

ביום 19 בינואר 2025, קיבלה החברה טופס 4 לפרויקט ואכלוס הפרויקט הסתיים. כמו כן, נכון למועד הדוח, נמכרו כל הדירות בתמורה לסך של כ-476 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (חלק החברה כ-202 מיליון ש"ח).

**שלב ב':**

בחודש ספטמבר 2025 קיבלה איי סי אר טופס 4 לפרויקט ואכלוס הפרויקט הסתיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נמכרו 94 דירות (כ-98% מסך הדירות לשיווק בפרויקט) בתמורה לסך של כ-313 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (חלק החברה כ-133 מיליון ש"ח).

(6) פרויקט הגבעה הצרפתית:

ביום 3 בספטמבר 2019, התקשרה איי סי אר עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת זכויות החכירה של המוכרות במקרקעין בשטח של כ-12 אלף מ"ר, ברח' בר כוכבא בגבעה הצרפתית בירושלים, וזאת בתמורה לסך של 100.5 מיליון ש"ח ובתוספת החזרי הוצאות בסך של כ-20 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

ביום 25 בנובמבר 2024, התקשרה איי סי אר עם צד שלישי שאינו קשור (להלן: "הרוכש") בהסכם למכירת מלוא אחזקותיה של איי סי אר בפרויקט בתמורה לסך כולל של 300 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ורשמה רווח של כ-130 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-55 מיליון ש"ח).

ביום 11 ביוני 2025, אושרה למתן תוקף התב"ע שקודמה על המקרקעין. ביום 25 בספטמבר 2025 הושלמה העסקה והתקבלה יתרת התמורה כנגד מסירת המקרקעין לרוכש.

(7) פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1013- פרויקט "Ocean 1":

במהלך שנת 2019, התקשרה איי סי אר בעסקאות ביחס למגרש בשטח של כ-4,540 מ"ר בנתניה (להלן: "המגרש") עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יח"ד (להלן: "הפרויקט") מתוכן 67 יח"ד לשיווק. איי סי אר רכשה את הזכויות בקרקע בעסקאות מזומן, קומבינציה ושירותי בניה.

בשנת 2024 התקבל טופס 4 לפרויקט והפרויקט אוכלס במלואו. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 כל הדירות בפרויקט נמכרו בתמורה לסך כולל של כ-190 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (חלק החברה כ-81 מיליון ש"ח).

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

(8) פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1009 - פרויקט "Ocean 2":

ביום 6 בפברואר 2020, איי סי אר התקשרה בעסקה ביחס למגרש בשטח של כ- 4,916 מ"ר, הסמוך לרחובות אברהם-בן גוריון-מסדה בנתניה (להלן - "המגרש"), עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יחידות דיור (להלן - "הפרויקט").

איי סי אר התקשרה עם בעלי מלוא הזכויות במגרש בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ושירותי בניה (להלן - "ההסכם") לפיו בתמורה למכירת 62.5% מזכויות בעלי הזכויות במגרש, יהיו זכאים בעלי הזכויות כאמור לקבל מהחברה 37.5% מיחידות הדיור שתבנה איי סי אר בפרויקט, וביחס לעד 22 מסך יחידות הדיור בפרויקט איי סי אר תספק שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים. בפועל, בגין 17 יחידות דיור איי סי אר תספק שירותי בניה ו- 39 יחידות דיור יקבלו הבעלים בעסקת הקומבינציה, בנוסף סוכם על דירת פול שתמורתה תחולק בין איי סי אר ובעלי הזכויות. יתרת 60 יחידות הדיור תשווק על ידי איי סי אר.

בחודש יולי 2025, קיבלה איי סי אר טופס 4 בפרויקט ונכון לתאריך הדוח הפרויקט נמצא בשלבי אכלוס. כמו כן, נמכרו 58 הדירות בתמורה לסך של כ-202 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (חלק החברה כ-85.9 מיליון ש"ח).

(9) פרויקט פינוי בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים - פרויקט AIR:

איי סי אר מבצעת פרויקט מסוג פינוי בינוי במתחם הידוע כחלקה 159 בגוש 6162 בבניינים ברח' ההסתדרות והמאבק, פינת הרחובות כ"ג יורדי הסירה ומנורה בגבעתיים הכוללים כיום 117 דירות מגורים (להלן: "המתחם"). על פי תוכנית המתאר המחוזית גב/431 ניתן להקים על המתחם 3 בנייני מגורים הכוללים 333 יח"ד (מתוכן 216 יח"ד לשיווק) ושטח מסחרי בהיקף של כ-1,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט").

בחודש יוני 2024, התקשרה איי סי אר בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 800 מיליון ש"ח, מסגרות להנפקת ערבויות בעלי קרקע עד לסך כולל של 530 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי כספי (לניצול בהלוואות לזמן קצר, עו"ש או ערבויות שאינן חוק מכר) בהיקף כולל של 250 מיליון ש"ח, אשר ייפרעו לא יאוחר מיום 10 ביוני 2029.

בחודש ינואר 2025, התקבל היתר בניה מלא לפרויקט ונכון למועד הדוח הפרויקט בשלבי ביצוע.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי שיעור הביצוע של הפרויקט הינו 9.35%, נמכרו 154 דירות (כ-71% מהדירות לשיווק) בתמורה לסך של כ- 646 מיליון ש"ח לפני מע"מ. (חלק החברה כ-275 מיליון ש"ח).

(10) איי סי אר - מכירת אחזקות בחברת ראם הירקון:

ביום 25 בפברואר 2024 התקשרה איי סי אר (להלן - "איי סי אר") בהסכם למכירת מלוא אחזקותיה (50%) בחברת איי סי אר ראם הירקון בע"מ (להלן - "חברת הירקון") לשותף בחברת איי סי אר הירקון, המהווה גם צד קשור לאיי סי אר. סך התמורה בעסקה הינו כ- 55 מיליון ש"ח (מתוכה כ-25 מיליון ש"ח, מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה איי סי אר לחברת הירקון). בשנת 2024 איי סי אר הכירה ברווח בסך של כ- 26 מיליון ש"ח לפני מס (חלק החברה: כ-13 מיליון ש"ח).

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

(11) פרויקט המסילה:

ביום 27 בדצמבר 2018, התקשרה איי סי אר עם צדדים שלישיים ("הבעלים") בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין בשטח של כ- 5,378 מ"ר המצויים בקרן הרחובות המסילה, נוף שדמות והרצליה ב' שבהרצליה (להלן - "המקרקעין"), לשם הקמת פרויקט מגורים שיכללו 54 יח"ד (להלן - "הפרויקט" ו- "ההסכם"). בהתאם להסכם, תקים איי סי אר את הפרויקט עבור הבעלים בתמורה לזכויות בעלות במקרקעין ובפרויקט אשר יהוו 49.25% משווי הפרויקט.

בחודש דצמבר 2025 התקבל טופס 4 לפרויקט ואיי סי אר החלה באכלוסו. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נמכרו 24 דירות (כ-89% מסך הדירות לשיווק בפרויקט) בתמורה לסך של כ-147 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (חלק החברה כ-62 מיליון ש"ח).

(12) פינוי בינוי ברחוב אידמית, בגבעתיים - פרויקט Jasmin:

איי סי אר מקדמת פרויקט מסוג פינוי בינוי במתחם הידוע כחלקות 600-602 בגוש 6156 בבניינים ברח' אידמית 13, 15 ו-17 בגבעתיים הכוללים 42 דירות מגורים, במסגרת הפרויקט קידמה החברה תב"ע חדשה בסמכות מקומית לאיחוד וחלוקה להקמת בניין מגורים אחד אשר צפוי לכלול 118 יחידות דיור. המתחם מהווה מתחם אחד ממספר מתחמים אשר אושרו למתן תוקף ע"י ועדה מחוזית ת"א.

הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים לרבות: הכרזת הפרויקט כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי - בחודש דצמבר 2019 התקבלה החלטה מקדמית של הכרזה של המתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, אישור תב"ע נקודתית חדשה - התקבל האישור, התקשרות בהסכם מימון לליווי הקמת הפרויקט - בחודש דצמבר 2025 נחתם הסכם הליווי, היתר בניה וכן תנאי של כדאיות כלכלית.

בחודש דצמבר 2025 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספיות וערבויות לצורך הקמת פרויקט אידמית בסך כולל שלא יעלה על סך של כ-588 מיליון ש"ח, מזה סך כולל של 92 מיליון ש"ח מסגרת אשראי כספית. מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו 30 ביוני 2031.

בחודש דצמבר 2024 התקבל היתר חפירה לפרויקט.

נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי חתמו כ- 100% מבעלי זכויות המהווים מכלל היחידות. בתקופת הדוח הוקצו דירות לבעלי הזכויות בפרויקט.

בחודש פברואר 2025 איי סי אר החלה בשיווק הפרויקט. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, נמכרו 12 דירות (כ-16% מהדירות לשיווק) בתמורה לסך של כ-43 מיליון ש"ח לפני מע"מ (חלק החברה כ-18 מיליון ש"ח). חוזי המכר בפרויקט מותנים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר קבלת היתר בניה. החוזים ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים תוך 24 חודשים מיום חתימת חוזה המכר.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

(13) פרויקט פינני בינוי ברחוב הנטקה בירושלים:

איי סי אר מקדמת פרויקט מסוג "פינני ובינוי" ברחוב הנטקה בירושלים (להלן: "המתחם"), במתחם הידוע כחלקות 32-35 בגוש 30399 בבניינים ברח' הנטקה-78-84 (זוגיים) בשכונת קרית היובל, ירושלים הכוללים כיום 138 דירות מגורים (להלן: "המתחם") אשר במסגרתו איי סי אר תקים 4 בנייני מגורים אשר עתידים לכלול כ-425 יח"ד מתוכן 287 יח"ד לשיווק ושטח מסחרי בשטח של כ-1,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט").

בחודש דצמבר 2024 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

איי סי אר התקשרה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בסכום כולל שלא יעלה על סך של 897 מיליוני ש"ח, מסגרות להנפקת ערבויות בעלי קרקע עד לסך כולל של 470 מיליוני ש"ח ואשראי כספי בהיקף כולל של 305 מיליוני ש"ח הכולל אשראי כספי בהיקף כולל של 305 מיליוני ש"ח אשר מסגרתו חופפת למסגרת ערבויות חוק המכר. המסגרות ייפרעו לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2030.

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024 החלה איי סי אר בשיווק הפרויקט. בחודש נובמבר 2025 איי סי אר פרסמה הודעת פינני לדיירים. נכון למועד הדוח, נמכרו 124 דירות (כ-43% מהדירות לשיווק) בתמורה לסך של כ-376 מיליון ש"ח לפני מע"מ (חלק החברה כ-160 מיליון ש"ח) והמתחם פונה במלואו.

(14) עסקת קומבינציה - תל השומר, רמת גן- פרויקט Serenity:

בדצמבר 2017 התקשרה איי סי אר עם בעלי קרקע במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים בנכס מקרקעין בשטח של כ-3,037 מ"ר במתחם תל השומר ברמת גן, לשם הקמת בניין הכולל 58 יח"ד מתוכן 33 יח"ד לשיווק על ידי איי סי אר. בתמורה למכירת זכויות הבעלים במקרקעין יהיו הבעלים זכאים לקבל מהחברה 43% מיחידות הדיור בפרויקט על הצמדותיהן. בתקופת הדוח הוקצו דירות לבעלי הזכויות בפרויקט.

בחודש דצמבר 2025 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי לפיו יועמדו מסגרות אשראי כספי וערבויות לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על סך של כ-202 מיליוני ש"ח, מזה סך כולל של 37 מיליוני ש"ח מסגרת אשראי כספי. מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו 30 ביוני 2029.

בחודש פברואר 2025, החלה איי סי אר בשיווק הפרויקט. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, נמכרו 13 דירות (כ-39% מהדירות לשיווק) בתמורה לסך של כ-47 מיליון ש"ח לפני מע"מ (חלק החברה כ-20 מיליון ש"ח). חוזי המכר בפרויקט מותנים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה. החוזים ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים תוך 12 חודשים מיום חתימת חוזה המכר.



**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ו) עסקה משותפת - חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (ICR) (המשך):

(15) 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.

א"י סי' אר בחנה את השפעות עמדת סגל הרשות בדבר עסקאות מסוג התחדשות עירונית, והגיעה למסקנה כי השפעות התיקון על מספרי ההשוואה אינן מהותיות לדוחות הכספיים ולכן יישום התיקון בוצע בדוחות של א"י סי' אר כתיקון לא מהותי של יתרת פתיחת העודפים בשנת 2025. א"י סי' אר יישמה את עמדת סגל הרשות לראשונה בדוחות כספיים של שנת 2025. לאור התיקון הלא מהותי שיושם בא"י סי' אר החברה ספגה את התיקון ברווח והפסד השנה.

(ז) עסקה משותפת - חברת ורטיקל סיטי בע"מ:

ביום 19 באוגוסט 2021, קיבלה חברת ורטיקל סיטי בע"מ, אשר הוחזקה (בשרשרת) בשיעור של 74% על ידי החברה ו-26% על ידי ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן - "בסר") (להלן - "חברת הפרויקט") הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלו דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ביחד עם רשות מקרקעי ישראל וחברת נתיבי איילון בע"מ לרכישת זכויות חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח) מהוונות לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים נוספות של מתחם הידוע בשם "משולש הבורסה" ברמת-גן, בשטח קרקע של כ-9,590 מ"ר (החלק הנמכר בלבד), המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כולל של כ-176 אלף מ"ר ברוטו שטח עילי מתוכם 400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור (להלן יחד: "המקרקעין") (יצוין כי הזכויות במעונות הסטודנטים לא יועברו לגוף ציבורי כלשהו). חברת הפרויקט התחייבה מול דירה להשכיר לנהל את מערך ההשכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים שיוקמו במתחם, וזאת משך כל תקופת ההשכרה (20 שנים).

תמורת רכישת זכויות החכירה שילמו הרוכשות למוכרות סך של כ-937 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה כ-693 מיליון ש"ח) ובתוספת סך של כ-11.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י.

חברת הפרויקט פועלת על סמך הבנות משותפות המסדירות עקרונית את מערכת היחסים בין החברה לבסר בחברת הפרויקט, כאשר ניהול חברת הפרויקט נעשה באמצעות דירקטוריון משותף, אשר מורכב מנציגי החברה ומנציגי בסר. כל ההחלטות בדירקטוריון החברה מתקבלות בהחלטה משותפת של דירקטורים מטעם שני הצדדים. במסגרת ההבנות התחייבו כל אחת מהחברה ומבסר להעמיד לחברת הפרויקט הלוואות בעלים בשיעור חלקן היחסי בחברת הפרויקט במועד הזכיה במכרז במימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט עליו/או כל תשלום וערבות אחרים.

לאור האמור חברת הפרויקט מוצגת בשיטת השווי המאזני תחת סעיף השקעה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

ביום 11 בנובמבר 2021, השלימו הרוכשות את תשלום מלוא יתרת התמורה. יתרת התמורה שולמה מהון עצמי ומהלוואה בנקאית שהועמדה לחברת הפרויקט (להלן גם: "הלוואה"), מבנק מקומי (להלן - "הבנק"), בהיקף של כ-838 מיליון ש"ח ובנוסף הלוואת גישור בסך 121 מיליון ש"ח לתשלום סכום המע"מ, הלוואת הגישור נפרעה במלואה. כחלק מתנאי הסכם ההלוואה העמיד הבנק מסגרת ערבויות, שנדרשו בהתאם לתנאי המכרז, בסך של כ-95 מיליון ש"ח.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ז) עסקה משותפת - חברת ורטיקל סיטי בע"מ (המשך):

בחודש נובמבר 2024 הוארך מועד פירעון יתרת ההלוואה בסך של כ-791 מיליון ש"ח בשנה נוספת עד נובמבר 2025 בשיעור ריבית של פריים+0.4%. כמו כן החברה הסכימה כי על ההלוואה יחולו אמות מידה פיננסיות המפורטות בביאור 12ג'. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

ביום 11 בספטמבר 2025, התקבל היתר בנייה מלא לשלב א' של הפרויקט הכולל את מגדל המשרדים הראשון ומגדל מגורים הכולל 350 מעונות סטודנטים ו-400 דירות להשכרה, אשר יבנו מעל 8 קומות פודיום ומבנה ציבור.

במהלך חודש פברואר 2025, חברת הפרויקט חתמה על הסכם עם אלקטרה בניה בע"מ (להלן: "הקבלן") לעבודות חפירה, דיפון וביסוס. הקבלן אחראי להקמה של חניון תת קרקעי בן שישה מפלסים, במתווה תכנון- ביצוע באחריות הקבלן, בתמורה לסך כולל של כ-390 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בחודש אפריל 2025 החל הקבלן בביצוע עבודות הבניה.

חברת הפרויקט חתמה על הסכמי קומבינציה עם בעלי הזכויות ברחוב תעש 1 ותעש 3. כמו כן, חברת הפרויקט חתמה על מזכר הבנות לעסקת פיניו בינוי עם הבעלים ברחוב תעש 2 ברמת גן (אשר שטחם גובל בשטח הפרויקט "ורטיקל"). מזכר הבנות זה יהווה בסיס להסכם קומבינציה אשר עתיד להיחתם בין הצדדים. במסגרת הסכמי הקומבינציה הבעלים יפנו את החלקה וימסרו אותה לחברת הפרויקט, אשר תקים על גבי החלקה (ומקרקעין נוספים) את שלב ב' של פרויקט "ורטיקל". בתמורה לפינוי החלקה, הבעלים יקבלו שטחים בנויים בפרויקט.

ביום 28 ביולי 2024, החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות במתחם לרח"ק 30. התוכנית הוגשה לוועדה המחוזית ועברה את תנאי הסף.

במהלך חודש דצמבר 2025 וכן במהלך חודש ינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, התקיימו דיוני מכינה בוועדה המחוזית והוחלט לקדם תב"ע לתוספת זכויות במתחם בהיקף של 33.6 אלפי מ"ר למגורים בשוק חופשי, 135 אלפי מ"ר תעסוקה, 13.4 אלפי מ"ר מבני ציבור ובסה"כ תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-181.6 אלפי מ"ר.

לאור תוספת זכויות הבניה הצפויה, תוספת שטחי מגורים למכירה בשוק חופשי וקידום התוכנית בוועדה המחוזית במהלך שנת 2025, רשמה חברת הפרויקט עליית ערך של כ-114 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-64 מיליון ש"ח), עליית הערך נבעה בעיקר משווי זכויות הבניה בניכוי היטלי השבחה, עלויות עודפות להקמת מבנה ציבור ומקדמי זמן וסיכון נאותים בהתאם לקביעת השמאי החיצוני (בשנת 2024 החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות במתחם לרח"ק 30 והחברה רשמה עליית ערך בסך של כ-187 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר משווי הזכויות שאושרו להפקדה וזאת לאחר ניכוי היטלי פיתוח, היטלי השבחה ומקדמי זמן וסיכון נאותים בהתאם לקביעת השמאי החיצוני).

ביום 18 באפריל 2024, התקשרו החברה, בסר וחברת הפרויקט עם כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ (להלן יחד: "כלל") בהסכם לפיו כלל תשקיע סכום כולל של כ-160 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות (כולל העמדת הלוואות בעלים) (להלן - "התמורה") המהוות כ-24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט, כשהן נקיות וחופשיות, אשר ישולמו לחברת הפרויקט במועד ההשלמה ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים שעיקרם:

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ז) עסקה משותפת - חברת ורטיקל סיטי בע"מ (המשך):

(1) קבלת אישור הבנק שהעמיד מימון לרכישת הקרקע להתקשרות בהסכם ולהקצאת המניות המוקצות לכלל.

(2) קבלת אישור הממונה על התחרות להתקשרות בהסכם.

ביום 25 ביוני 2024, התקיימו התנאים המתלים לעסקת ורטיקל ובהתאמה הוקצו 24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט לכלל וביום 27 ביוני 2024 התקבלה מלוא התמורה.

העסקה נעשתה בשווי דומה לשווי הקרקע בספרי החברה הכלולה ולכן אין השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה. עם השלמת העסקה החברה מחזיקה בכ-55.9% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט ומזכויות ההצבעה בה.

ביום 13 בנובמבר 2025, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם מימון עם שני בנקים מקומיים (להלן: "המלווים"), להעמדת מסגרת אשראי פיננסי בסכום כולל שלא יעלה על כ-1,290 מיליון ש"ח (אובליגו, כולל אשראי פיננסי וערבויות חוק מכר), עד ליום 31 בדצמבר 2026 בשיעור ריבית שנתית של פריים+0.2%-0.7%. האשראי הפיננסי ישמש לצורך מימון עבודות הקמת הפרויקט והנפקת ערבויות מכר לרוכשים בפרויקט. החברה ובסר העמידו ערבות מתמדת ללא הגבלה להבטחת התחייבויות החברה ביחס של 74%-26% בהתאמה.

ביום 26 בנובמבר 2025, נחתם הסכם שוברים.

נכון לתום שנת 2025 החברה מכרה כ-26.5 אלפי מ"ר משרדים בסך כולל של כ-850 מיליון ש"ח כולל מע"מ. בהתאם למדניות החשבונאית של הקבוצה החברה טרם הכירה בהכנסות ממכירת חוזים אלו.

בהתאם למבחני צירוף חברה כלולה, החברה מצרפת לדוחות כספיים אלה את דוחותיה הכספיים של חברת ורטיקל סיטי בע"מ.

(ח) עסקה משותפת - חברת א.ק.א. בית מרס בע"מ:

ביום 2 בספטמבר 2021 זכתה חברת א.ק.א. בית מרס בע"מ (להלן - "חברת הפרויקט" או "הרוכשת"), המוחזקת נכון ליום 31 בדצמבר 2025 על ידי החברה (חלק החברה בשרשור סופי 38.4%) יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (24%), אלמוגים החזקות בע"מ (16%) ועלמה פורטרס 1 יזמות 2023 (20%), בהתאמה (להלן יחד: "השותפים"), במכרז לרכישת קרקע בשטח של כ-12.4 דונם ברחוב הרצל 156, 158 ו-160 בתל אביב, במצבה As-Is, מידי בעלי הזכויות בה, עליהם נמנים, בין היתר, בנק דיסקונט לישראל בע"מ וקרן ריאליטי, בתמורה לסך של כ-685 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה (להלן - "התמורה").

בהתאם להסכם המכר, הרוכשת רכשה את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות במקרקעין לרבות כל הבנוי עליהם וזכויות והתחייבויות כלפי השוכרים הקיימים מכוח הסכמי שכירות של צדדים שלישיים וכן מכוח הסכם שכירות חדש שנחתם בין הרוכשת לבין בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן - "הבנק") אשר נכנס לתוקף במועד ההשלמה כמפורט להלן; וכן, מכוח הסכם חכירה עם חח"י (להלן - "הממכר").

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו (המשך):

ב. הסדרים משותפים (המשך):

(4) פרטים נוספים (המשך):

(ח) עסקה משותפת - חברת א.ק.א. בית מרס בע"מ (המשך):

סך של כ-240 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה כדין שולם מהון עצמי במועד החתימה על הסכמי המכר. חלק החברה בתשלום הראשון הסתכם לסך של כ-120 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה אשר שולם ממקורותיה העצמאיים.

ביום 28 בפברואר 2022, השלימה הרוכשת את תשלום מלוא התמורה. הרכישה מומנה מהלוואה בנקאית בסך כולל של 550 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 275 מיליון ש"ח) והיתרה ממקורותיה העצמאיים של החברה פרו ראטה לשיעור אחזקה.

החברה העמידה לבנקים המממנים ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר ההלוואה לפי חלקה היחסי בחברת הפרויקט.

במהלך אפריל 2025, הוארכה תוקף הלוואת המימון בגין הקרקע עד ליום 28 בפברואר 2027.

בין השותפים נחתם הסכם המסדיר את ניהול וקבלת החלטות בחברת הפרויקט. במסגרת ההסכם נקבע כי בהחלטות מהותיות בחברה תדרש הסכמה פה אחד של דירקטוריון חברת הפרויקט. לאור האמור חברת הפרויקט מוצגת כעסקה משותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני תחת סעיף השקעה בחברות כלולות.

ביום 24 באוגוסט 2023, חברת הפרויקט ובעלי מניותיה התקשרו עם צד שלישי בהסכם הקצאה לפיו יוקצו לשותף מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט לפי שווי נכס של כ-770 מיליון ש"ח. ביום 25 בפברואר 2024, הושלמה העסקה. כתוצאה מכך, שיעור האחזקה של החברה בפרויקט ירד לכ-38% בשרשור סופי.

בכוונת השותפים להקים על המתחם פרויקט מגורים ומסחר בהיקף כמפורט לעיל בכפוף לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה (לעיל ולהלן - "הפרויקט"). כן יצוין, כי לגבי שטחי המקרקעין המיועדים למגורים בכוונת היזמים לפעול לשיווק בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן, כאשר ביחס לדירות בהישג יד (דב"י) – הדירות יושכרו על פי הוראות הסכם הדב"י או ימכרו לצד שלישי כמקשה אחת.

ביום 19 בפברואר 2026, לאחר תאריך המאזן, התקיים פורום מהנדס העיר במסגרתו הומלץ לקדם תכנית בסמכות ועדת מקומית, בהיקף שטחים של כ-61 אלפי מ"ר בשימושים למגורים, תעסוקה ומסחר, ונקבע דיון ליום 25 במרץ 2026 להפקדת התכנית בועדה המקומית.

בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה, הנכס מוצג בסעיף המלאי בחברת הפרויקט.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 9 - נדל"ן להשקעה**

**א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן:**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025**

| <b>סה"כ</b>     | <b>נדל"ן<br/>להשקעה<br/>בהקמה</b> | <b>מבנים<br/>להשכרה</b> | <b>קרקעות</b>   |
|-----------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>אלפי ש"ח</b> | <b>אלפי ש"ח</b>                   | <b>אלפי ש"ח</b>         | <b>אלפי ש"ח</b> |
| 2,893,000       | 894,144                           | 1,406,987               | 591,869         |
| 276,512         | 193,056                           | 23,645                  | 59,811          |
| 13,439          | -                                 | -                       | 13,439          |
| 104,677         | (26,723)                          | 79,928                  | 51,472          |
| (2,534)         | -                                 | -                       | (2,534)         |
| 378,655         | 166,333                           | 103,573                 | 122,188         |
| -               | 160,610                           | -                       | (160,610)       |
| 3,285,094       | 1,221,087                         | 1,510,560               | 553,447         |

יתרה ליום 1 בינואר 2025

**תוספות במהלך השנה:**

רכישות/ עלויות הקמה כולל מימון  
שהוון  
מעבר ממקדמות לנדל"ן להשקעה  
התאמת שווי הוגן  
הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום  
דוחות כספיים של פעילויות חוץ

**סה"כ תוספות**

**גריעות ומיונים במהלך השנה:**

מיון מקרקעות לנדל"ן להשקעה  
בהקמה

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2025**

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):**

**א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן (המשך):**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024</b> |                           |                     |                 |                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>סה"כ</b>                              | <b>נדל"ן להשקעה בהקמה</b> | <b>מבנים להשכרה</b> | <b>קרקעות</b>   |                                                           |
| <b>אלפי ש"ח</b>                          | <b>אלפי ש"ח</b>           | <b>אלפי ש"ח</b>     | <b>אלפי ש"ח</b> |                                                           |
| 2,580,068                                | 849,158                   | 1,296,126           | 434,784         | יתרה ליום 1 בינואר 2024                                   |
|                                          |                           |                     |                 | <b>תוספות במהלך השנה:</b>                                 |
| 414,188                                  | 68,547                    | 72,278              | 273,363         | רכישות/ עלויות הקמה כולל מימון שהוון                      |
| 2,600                                    | -                         | 2,600               | -               | מעבר ממקדמות לנדל"ן להשקעה                                |
| 27,408                                   | 26,955                    | 27,562              | (27,109)        | התאמת שווי הוגן                                           |
| 8,586                                    | -                         | 8,586               | -               | מעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה                                  |
| (874)                                    | -                         | -                   | (874)           | הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ |
| 451,908                                  | 95,502                    | 111,026             | 245,380         | <b>סה"כ תוספות</b>                                        |
|                                          |                           |                     |                 | <b>גריעות ומיונים במהלך השנה:</b>                         |
| (138,976)                                | (138,811)                 | (165)               | -               | מעבר מנדל"ן להשקעה למלאי                                  |
| -                                        | 88,295                    | -                   | (88,295)        | מיון מקרקעות לנדל"ן להשקעה בהקמה                          |
| 2,893,000                                | 894,144                   | 1,406,987           | 591,869         | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>                           |

**ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד:**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b> |                 |                 |                                   |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|
| <b>2023</b>                         | <b>2024</b>     | <b>2025</b>     |                                   |
| <b>אלפי ש"ח</b>                     | <b>אלפי ש"ח</b> | <b>אלפי ש"ח</b> |                                   |
| 71,822                              | 80,215          | 86,065          | הכנסות מהשכרה וניהול נדל"ן להשקעה |
| 37,885                              | 42,961          | 45,091          | עלות השכירות                      |
| 86,892                              | 66,371          | 156,087         | עליית ערך נדל"ן להשקעה            |
| 23,502                              | 38,963          | 51,410          | ירידת ערך נדל"ן להשקעה            |

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):

#### ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה בתקופת הדוח לרבות המחצית השנייה לשנת 2025, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם.

(1) פרויקט מגדל צומת ערים - במהלך שנת 2025 רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ-10 מיליון ש"ח הנובעת כתוצאה מעלויות מימון שהווננו לנכס. (בשנת 2024 נרשמה עליית ערך בסך של כ-23.2 מיליון ש"ח אשר נבעה כתוצאה מהמלצה של הוועדה המקומית על הפקדה בתנאים לתכנית להעצמת זכויות). שווי הנכס למועד המאזן הינו כ-421 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15'.

(2) פרויקט מידטאון ירושלים - בתום שנת 2025 שערכה החברה את הנכס ורשמה ירידת ערך בסך של כ-14.5 מיליון ש"ח בגין זכויות המסחר והתעסוקה, הדיור להשכרה והמלונאות בפרויקט. עיקר הקיטון בשווי נבע משינוי תשלומי האורכות לרמ"י והן מעלויות מימון שהווננו לנכס. (בשנת 2024 נרשמה עליית ערך בסך כ-8.2 מיליון ש"ח שנבעה בעיקר בשווי למ"ר מבונה בגין שטחי מגורים להשכרה ושטחי המסחר בפרויקט). שווי הנכס למועד המאזן הינו כ-509 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15'.

(3) פרויקט סי טאוור מייקרוסופט - בתום שנת 2025 שערכה החברה את הנכס בהתאם לגישת היוון ההכנסות, החברה רשמה עליית ערך בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח. עיקר הגידול בשווי נובע כתוצאה מהצמדת דמי השכירות למדד (בשנת 2024 נרשמה עליית ערך בסך של כ-9.6 מיליון ש"ח). שווי הנכס ליום המאזן הינו כ-318 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15'.

(4) מידטאון ת"א מסחר - בתום שנת 2025 שערכה החברה את הנכס בהתאם לגישת היוון ההכנסות, החברה רשמה עליית ערך בסך כ-20 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מגידול בשווי לחניה ובדמי שכירות בשטחי המסחר עקב שינוי בתמהיל השוכרים והשכורות חדשות. (בשנת 2024 נרשמה עליית ערך של כ-20 מיליון ש"ח). שווי הנכס למועד המאזן מסתכם לסך כ-514 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15'.

(5) קרקעות בהרצליה - במהלך השנים 2016 - 2025 רכשה החברה יחד עם שותפים חלקים ממגרשים הידועים כמגרשים 1002, 4001, 4006 ו-4009 בהרצליה. בהתאם להערכת שווי לתום שנת 2025 רשמה החברה עליית ערך בסך כ-3.6 מיליון ש"ח בגין הקרקעות (בשנת 2024 נרשמה עליית ערך בסך כ-1.7 מיליון ש"ח) ויתרתן למועד המאזן הסתכמה לסך של כ-133 מיליון ש"ח. להרחבה ראה ביאור 15'.

(6) פרויקט "SHE" - בתום שנת 2025 שערכה החברה את הנכס ורשמה ירידת ערך בסך של כ-9 מיליון ש"ח בגין זכויות המסחר והמשרדים בפרויקט אשר נובעת בעיקר מעלויות מימון שהווננו לנכס (בשנת 2024 נרשמה ירידת ערך בסך כ-7.6 מיליון ש"ח). שווי הזכויות ליום המאזן מסתכם לסך של כ-162.8 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15'.

(7) פרויקט דיור מוגן בכפר שמריהו - בתום שנת 2025 שערכה החברה את הנכס ורשמה עליית ערך בסך של כ-39 מיליון ש"ח. העליה בשווי נובעת מסיום עבודות השיפוץ (הסתיים שיחרור הרווח היזמי וקיזוז העלויות החזויות להשלמת הפרויקט), גידול בשטחי השיווק ושיווק יחידות דיור בפועל בתנאים טובים יותר מהתחזית בשמאות הקודמת (בשנת 2024 נרשמה ירידת ערך של כ-1.2 מיליון ש"ח). שווי הנכס למועד המאזן מסתכם לסך של כ-324 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15'.

(8) פרויקט עמק ברכה - בתום שנת 2025 שערכה החברה את הנכס ורשמה ירידת ערך בסך של כ-10 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה משינוי בשווי למ"ר מבונה בשטחי התעסוקה ובגין עלויות מימון שהווננו לנכס. (בשנת 2024 נרשמה ירידת ערך בסך כ-5 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקר מעלויות מימון שהווננו לנכס). שווי הנכס למועד המאזן מסתכם לסך כ-105.5 מיליון ש"ח. ראה ביאור 15'.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):**

**ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה (המשך):**

**(9)** פרויקט דובנוב – בתום שנת 2025 שערכה החברה את הנכס ורשמה עליית ערך בסך של כ-35 מיליון ש"ח בגין זכויות התעסוקה והמסחר. עיקר הגידול נובע כתוצאה מעדכון השווי לראשונה מאז הרכישה ומתוספת בגין קידום תכנוני. (בשנת 2024 נרשמה ירידת ערך בסך של כ-9 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקר מעלויות מימון ומס רכישה שהווננו לנכס). שווי הנכס למועד המאזן מסתכם לסך של כ-154.5 מיליון ש"ח. ראה באור 15 כב'.

**(10)** פרויקט שדה דב משרדים מגרש 306 – בתום שנת 2025 שערכה החברה את הנכס ורשמה עליית ערך בסך של כ-34 מיליון ש"ח אשר נבעה כתוצאה מעדכון השווי לראשונה מאז הרכישה ומתוספת בגין קידום תכנוני. (בשנת 2024 נרשמה ירידת ערך בסך של כ-10 מיליון ש"ח אשר נובעת בעיקר מעלויות מימון ומס רכישה שהווננו לנכס). שווי הנכס למועד המאזן מסתכם לסך של כ-173.5 מיליון ש"ח. ראה באור 15 כא'.

**(11)** בבעלות החברה 15 פרויקטים נוספים בשווי כולל של כ-468 מיליון ש"ח בגינם רשמה החברה עליית ערך נטו בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח.

**(12)** לעניין ההנחות העיקריות ששימשו לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה ביאור 27ב'.

**ד. זכויות בעלות וחכירה:**

למועד הדוח, לחברה מאוחדת, הצלחת השרון, זכויות חכירה מהוונות ממנהל מקרקעי ישראל על שטח של כ-73.1 אלפי מ"ר בצורן, קדימה. תקופת החכירה מסתיימת בשנת 2042 עם אופציה ל-49 שנים נוספות. זכויות החכירה נרשמו על שם החברה בספרי רשם המקרקעין. יתרת זכויות המקרקעין בחברה המסווגות כנדל"ן להשקעה הינן זכויות בעלות.

**ה. הכנסות מדמי שכירות מינימאליים עתידיים:**

הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימאליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 שאינם ניתנים לביטול הינו כדלקמן:

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                 |                                                                        |
|-----------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>2024</b>           | <b>2025</b>     |                                                                        |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b> |                                                                        |
| 70,046                | 72,610          | הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של פחות משנה     |
| 160,091               | 134,746         | הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של שנה עד 4 שנים |
| 175,151               | 106,148         | הכנסות מדמי שכירות וניהול על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של מעל 4 שנים    |



**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 10 - רכוש קבוע

**הרכב ליום 31 בדצמבר 2025:**

| סה"כ<br>אלפי ש"ח | מלונאות(**)<br>אלפי ש"ח | מלונאות-<br>ריהוט, ציוד<br>ומחשבים<br>אלפי ש"ח | קרקע, מבנה<br>ושיפורים<br>במושכר<br>אלפי ש"ח | כלי, רכב,<br>ריהוט, ציוד<br>ומחשבים<br>אלפי ש"ח |
|------------------|-------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 970,865          | 841,653                 | 85,367                                         | 29,880                                       | 13,965                                          |
| 89,142           | 61,532                  | 24,843                                         | 335                                          | 2,432                                           |
| 35,571           | 30,700                  | 4,871                                          | -                                            | -                                               |
| (15,000)         | (15,000)                | -                                              | -                                            | -                                               |
| (1,240)          | (1,056)                 | (184)                                          | -                                            | -                                               |
| (13,287)         | (13,251)                | (36)                                           | -                                            | -                                               |
| 12,171           | 12,171                  | -                                              | -                                            | -                                               |
| 1,078,222        | 916,749                 | 114,861                                        | 30,215                                       | 16,397                                          |
| 163,370          | 94,373                  | 53,060                                         | 5,352                                        | 10,585                                          |
| 37,420           | 24,726                  | 10,803                                         | 868                                          | 1,023                                           |
| 200,790          | 119,099                 | 63,863                                         | 6,220                                        | 11,608                                          |
| 877,432          | 797,560                 | 50,998                                         | 23,995                                       | 4,789                                           |
| 807,495          | 747,280                 | 32,307                                         | 24,528                                       | 3,380                                           |

**עלות:**

ליום 1 בינואר 2025

תוספות

כניסה לאיחוד

מיון לנכס זכות שימוש

התאמות הנוסעות מתרגום דוחות

כספיים

ירידת ערך

הערכה מחדש של רכוש קבוע במודל

הערכה מחדש שנזקפה לקרן הון

**ליום 31 בדצמבר 2025**

**פחת שנצבר:**

ליום 1 בינואר 2025

תוספות

**ליום 31 בדצמבר 2025**

**יתרה מופחתת:**

**ליום 31 בדצמבר 2025**

**ליום 31 בדצמבר 2024**

**שיעורי הפחת באחוזים**

(\*\*) יתרה זו כוללת מלונות המוצגים לפי מודל הערכה מחדש (ראה ביאור 27) והשקעות במלונות שלחברה נכסי זכות שימוש בגינם.

**הרכב ליום 31 בדצמבר 2024:**

| סה"כ<br>אלפי ש"ח | מלונאות(**)<br>אלפי ש"ח | מלונאות-<br>ריהוט, ציוד<br>ומחשבים<br>אלפי ש"ח | קרקע, מבנה<br>ושיפורים<br>במושכר<br>אלפי ש"ח | כלי, רכב,<br>ריהוט, ציוד<br>ומחשבים<br>אלפי ש"ח |
|------------------|-------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 752,653          | 634,651                 | 76,793                                         | 28,738                                       | 12,471                                          |
| 42,187           | 30,977                  | 8,574                                          | 1,142                                        | 1,494                                           |
| 176,025          | 176,025                 | -                                              | -                                            | -                                               |
| 970,865          | 841,653                 | 85,367                                         | 29,880                                       | 13,965                                          |
| 133,619          | 75,916                  | 43,520                                         | 4,706                                        | 9,476                                           |
| 29,751           | 18,457                  | 9,540                                          | 646                                          | 1,109                                           |
| 163,370          | 94,373                  | 53,060                                         | 5,352                                        | 10,585                                          |
| 807,495          | 747,280                 | 32,307                                         | 24,528                                       | 3,380                                           |
| 619,035          | 558,735                 | 33,273                                         | 24,032                                       | 2,995                                           |
|                  | 5.5%-1.5%               | 33%-7%                                         | 25%-0%                                       | 33%-6%                                          |

**עלות:**

ליום 1 בינואר 2024

תוספות

הערכה מחדש של רכוש קבוע במודל

הערכה מחדש שנזקפה לקרן הון

**ליום 31 בדצמבר 2024**

**פחת שנצבר:**

ליום 1 בינואר 2024

תוספות

**ליום 31 בדצמבר 2024**

**יתרה מופחתת:**

**ליום 31 בדצמבר 2024**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

**שיעורי הפחת באחוזים**

(\*\*) יתרה זו כוללת מלונות המוצגים לפי מודל הערכה מחדש (ראה ביאור 27) והשקעות במלונות שלחברה נכסי זכות שימוש בגינם.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות**

**ההרכב:**

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                 |                                               |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------------------------|
| <b>2024</b>           | <b>2025</b>     |                                               |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b> |                                               |
| 1,261                 | 101,261         | התחייבויות להיטלים                            |
| 32,521                | 72,147          | הוצאות לשלם                                   |
| 12,971                | 60,028          | פיקדונות לפי דרישה בדיוור מוגן                |
| -                     | 22,500          | תמורה נדחית                                   |
| 20,247                | 22,043          | הכנסות מראש                                   |
| 9,778                 | 17,677          | התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר |
| 57,933                | 11,402          | מוסדות                                        |
| 4,584                 | 7,719           | הפרשה לחופשה                                  |
| 6,490                 | 6,481           | הפרשה לבנוס ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל (1)       |
| 4,488                 | 6,336           | הלוואות ויתרות שותפים                         |
| 3,909                 | 4,686           | פיקדונות משוכרים                              |
| 2,800                 | 2,500           | הפרשה למענק לעובדים                           |
| 187                   | 200             | דירקטורים                                     |
| 78                    | -               | ריבית לשלם בגין אגרות חוב                     |
| 3                     | 55              | צד קשור (1)                                   |
| 5,994                 | 5,196           | אחרים                                         |
| <b>163,244</b>        | <b>340,231</b>  |                                               |

(1) עסקאות עם בעלי שליטה- להרחבה ראה ביאור 29.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות**

**א. ההרכב:**

| סה"כ           |           | התחייבויות לא שוטפות |           | התחייבויות שוטפות |           | שיעור ריבית שנתית                   |        |                                             |
|----------------|-----------|----------------------|-----------|-------------------|-----------|-------------------------------------|--------|---------------------------------------------|
| ליום 31 בדצמבר |           | ליום 31 בדצמבר       |           | ליום 31 בדצמבר    |           | ליום 31 בדצמבר                      |        |                                             |
| 2024           | 2025      | 2024                 | 2025      | 2024              | 2025      | 2025                                |        |                                             |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח             | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח  | %                                   |        |                                             |
| 1,103,943      | 792,452   | -                    | -         | 1,103,943         | 792,452   | פריים+0.2%                          | ב'(1)  | הלוואה בנקאית - "Rainbow"                   |
| 831,396        | 896,626   | -                    | -         | 831,396           | 896,626   | פריים+0.7%                          | ב'(2)  | הלוואה בנקאית - פרויקט "מידטאון ירושלים"    |
|                |           |                      |           |                   |           | פריים+0%-1.85%, 7.25-4.02, בונד+2.7 |        | הלוואות מתאגידים בארץ - מלונת ישראל קנדה    |
| 442,384        | 615,922   | 337,569              | 448,970   | 104,815           | 166,952   | פריים+0.25%, פריים+1%               | ב'(3)  | הלוואה בנקאית - "בית הנערה"                 |
| 355,558        | 358,837   | 355,558              | -         | -                 | 358,837   | פריים+0.15%                         | ב'(4)  | הלוואה בנקאית פרויקט "דובנוב"               |
| 354,178        | 356,361   | 354,178              | 356,361   | -                 | -         | צ.מדד+3.8%-4.09%                    | ב'(5)  | הלוואה בנקאית - פרויקט "מידטאון תל-אביב"    |
| 344,561        | 332,755   | 329,319              | 318,919   | 15,242            | 13,836    | פריים+1%                            | ב'(6)  | הלוואה בנקאית - פרויקט "SHE"                |
| 284,431        | 308,599   | -                    | -         | 284,431           | 308,599   | פריים+1%                            | ב'(7)  | הלוואה בנקאית - פרויקט "לפיד"               |
| 211,245        | 211,049   | 211,245              | -         | -                 | 211,049   | צ.מדד, ריבית בנק ישראל 1.29%        |        |                                             |
| 206,874        | 203,691   | 191,917              | 195,929   | 14,957            | 7,762     | 1.75%+                              | ב'(8)  | הלוואה מגופים מוסדיים - שעבוד "סי טאואר"    |
| 151,547        | 133,481   | -                    | -         | 151,547           | 133,481   | פריים+1%                            | ב'(9)  | הלוואה בנקאית "כפר שמריהו"                  |
| 120,091        | 121,388   | -                    | -         | 120,091           | 121,388   | פריים+0.68%                         | ב'(10) | הלוואה בנקאית - פרויקט "מגדל צומת ערים"     |
| 95,828         | 105,315   | -                    | -         | 95,828            | 105,315   | פריים+0.7%                          | ב'(11) | הלוואה בנקאית- פרויקט "עמק ברכה"            |
| 95,114         | 95,098    | 95,114               | -         | -                 | 95,098    | פריים+0.3%                          | ב'(12) | הלוואה בנקאית פרויקט "שדה דב משרדים"        |
| 59,859         | 59,020    | -                    | 59,020    | 59,859            | -         | פריים+0.5%                          |        | הלוואה בנקאית - פרויקט "סאנסט"              |
| 42,581         | 10,283    | -                    | 2,158     | 42,581            | 8,125     | פריים+1.35%                         |        | הלוואות בנקאיות פרויקטים שונים              |
| 41,072         | 40,291    | 39,448               | -         | 1,624             | 40,291    | צ. מדד+4.22%                        |        | הלוואות בנקאיות - דה וינצ'י משרדים          |
| 37,605         | 36,938    | 36,085               | -         | 1,520             | 36,938    | צ. מדד+3.86%                        |        | הלוואות מתאגידים בארץ - משרדים מידטאון      |
| 29,895         | 50,270    | 25,062               | -         | 4,833             | 50,270    | פריים+1.5%                          |        | הלוואה בנקאית - קרקעות בהרצליה              |
| 21,836         | 18,293    | 17,882               | -         | 3,954             | 18,293    | צ.מדד+3.6%                          |        | הלוואה בנקאית נכס "החושלים"                 |
| 15,373         | 20,536    | -                    | -         | 15,373            | 20,536    | פריים+0.5%                          |        | הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "אליפלט"          |
| 11,411         | 6,033     | -                    | -         | 11,411            | 6,033     | פריים+1.65%                         |        | הלוואה בנקאית רמת השרון                     |
| 8,671          | 7,983     | 7,985                | 7,278     | 686               | 705       | פריים+1.1%                          |        | הלוואה בנקאית - שעבוד נכס "החושלים"         |
| -              | 252,086   | -                    | 252,086   | -                 | -         | פריים+0.1%                          | ב'(13) | הלוואה בנקאית - פרויקט "People"             |
| -              | 59,175    | -                    | -         | -                 | 59,175    | פריים+0.1%-0.5%                     | ב'(14) | הלוואה בנקאית - פרויקט "הרובע הצפוני"       |
| 2,855          | -         | -                    | -         | 2,855             | -         | פריים+0.9%                          |        | הלוואות ליווי - פרויקט "אחד העם"            |
| 4,868,308      | 5,092,482 | 2,001,362            | 1,640,721 | 2,866,946         | 3,451,761 |                                     |        | <b>סה"כ אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים</b> |
| 10,919         | 17,370    | 8,475                | 13,865    | 2,444             | 3,505     | פריים+1%, 4.25-4.43                 |        | הלוואות מאחרים בש"ח                         |
| 1,758          | 1,761     | 1,700                | 1,699     | 58                | 62        |                                     |        | הלוואות מאחרים בש"ח ללא ריבית               |
| 12,677         | 19,131    | 10,175               | 15,564    | 2,502             | 3,567     |                                     |        | <b>סה"כ הלוואות מאחרים</b>                  |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 12 - אשראי והלוואות מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):**

**ב. מידע נוסף:**

**(1) הלוואה בנקאית - פרויקט "Rainbow" ת"א:**

ביום 10 באוקטובר 2024, התקשרה הלוואה בהסכם ליווי עם שני בנקים מקומיים (בחלקים שווים) להעמדת מסגרת מימון שלא תעלה על כ-3.2 מיליארד ש"ח כולל אשראי פיננסי (להלן: "האשראי הפיננסי" ומסגרת ערבויות חוק מכר (להלן: "מסגרת אשראי לערבויות חוק מכר"). בהתאם להסכם הליווי מסגרת אשראי הפיננסי לא תעלה על סך כולל של כ-1.23 מיליארד ש"ח (להלן: "האשראי הפיננסי") ותשמש לצורך מימון עלויות הקמת הפרויקט וכן לצורך פירעון יתרת הלוואות הקרקע.

האשראי שינוצל על חשבון מסגרת האשראי ייפרע בתום 3 חודשים ממועד סיום הקמת הפרויקט, כלומר ביום 30 בספטמבר 2030.

מסגרת האשראי תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+0.2%.

לצורך הבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנקים שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק, ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר מסגרת האשראי.

יתרת ההלוואה נכון למועד הדוחות הכספיים הינה כ-792 מיליון ש"ח.

יצוין כי ההלוואה כפופה לעמידת החברה ביחסים הפיננסיים והתנאים המפורטים בביאור 12'ג' להלן.

**(2) הלוואה בנקאית - פרויקט מידטאון ירושלים:**

ביום 10 באוקטובר 2024, התקשרה הלוואה בנספח להסכם המימון (להלן: "התוספת להסכם מימון הקרקע") ובהסדר שוברים כמפורט להלן:

**א.** הגדלת מסגרת האשראי בסכום נוסף של כ-350 מיליון ש"ח, כך שלאחר הגדלת מסגרת האשראי כאמור, סך מסגרת האשראי תעמוד על סכום של כ-1 מיליארד ש"ח.

**ב.** דחיית מועד הפרעון הסופי של מסגרת האשראי והריבית עד ליום 31 במרץ 2025.

**ג.** התקשרות בהסדר שוברים לצורך הנפקת שוברי תשלום לרוכשים, לפיו יועמדו לרוכשים (מגורים ומשרדים) בפרויקט ערבויות בנקאיות לפי חוק המכר בגין התקבולים שיופקדו לחשבון באמצעות שוברי תשלום (למעט רכיב המע"מ בגינם), שלא במסגרת ליווי בניה על פי חוק המכר, עד לסכום מקסימלי של 250 מיליון ש"ח כאשר כל התקבולים ישולמו באמצעות שוברי תשלום וישמשו לצורך פרעון חלקי על חשבון סך מסגרת האשראי.

ביום 24 במרץ 2025, חתמה חברת הפרויקט עם הבנק על הארכת מועד פירעון ההלוואה ליום 30 בספטמבר 2025 (חלף 31 במרץ 2025). בנוסף, מסגרת האשראי גדלה מ-1 מיליארד ש"ח ל-1.125 מיליארד ש"ח.

ביום 30 ביולי 2025, התקשרה חברת הפרויקט עם בנק מקומי וגופים מוסדיים (להלן יחד: "המלווים") בהסכם ליווי להעמדת מסגרת מימון בסכום שלא יעלה על כ-4.38 מיליארד ש"ח (אובליגו, כולל אשראי פיננסי וערבויות חוק מכר), מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך כולל של עד כ-1.56 מיליארד ש"ח (להלן: "האשראי הפיננסי"). האשראי הפיננסי ישמש לצורך פירעון ההלוואה הקיימת שהועמדה בגין הקרקע, וכן לצורך מימון הקמת הפרויקט. בנוסף, הועמדה הלוואות מזנין על ידי המלווים בסכום שלא יעלה על 130 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית זהה לריבית האשראי הפיננסי; והכול לצורך קידום הקמת הפרויקט כולו. החברה טרם נכנסה להסכם הליווי כיוון שטרם התקיימו מלוא התנאים.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 12 - אשראי והלוואות מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):**

**ב. מידע נוסף (המשך):**

**(2) הלוואה בנקאית - פרויקט מידטאון ירושלים (המשך):**

האשראי שינוצל על חשבון מסגרות האשראי ייפרע בתום 6 חודשים ממועד סיום הקמת הפרויקט, שיחול לא יאוחר מיום 28 בפברואר 2031 (קרי, לא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2031) כאשר ערבויות בנקאיות וערבויות חוק המכר תפקענה על פי תנאיהן.

מסגרת האשראי הפיננסי תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+0.7%.

לצורך הבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת המלווים שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם המלווים. בנוסף, החברה העמידה ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת החזר מסגרת האשראי.

יתרת ההלוואה נכון למועד הדוחות הכספיים הינה כ-897 מיליון ש"ח.

יצוין כי הסכם הליווי כפוף לעמידת החברה ביחסים הפיננסיים והתנאים המפורטים בביאור 12ג' להלן.

**(3) הלוואה בנקאית - פרויקט בית הנערה, הוד השרון:**

ביום 29 ביוני 2021 התקשרה חברת ישראל קנדה בית הנערה בע"מ, חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, (להלן - "הלוואה" ו/או "חברת הפרויקט") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם הלוואה להעמדת מסגרת אשראי לצורך מימון רכישת המקרקעין ולצרכים הנלווים, בהיקף אובליגו כולל של עד כ-598 מיליון ש"ח (להלן - "הסכם ההלוואה" ו-"ההלוואה", לפי העניין) כמפורט להלן: מתוכו סך של כ-511 מיליון ש"ח שימש לצורך תשלום התמורה בגין המקרקעין ואשר הועמד ללוואה, וסך נוסף של כ-87 מיליון ש"ח שימש לצורך תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין. הלוואה המע"מ נפרעה במלואה ביום 22 בספטמבר 2021. ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.25%.

ביום 24 בינואר 2022, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם למכירת 50% (במושע) בקרקע עם חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (להלן - "השותף"). כתוצאה מעסקת המכירה במהלך חודש פברואר 2022 החברה פרעה 50% מיתרת ההלוואה.

ביום 10 בפברואר 2022, התקשרה חברת הפרויקט עם הבנק בהסכם להעמדת מסגרת אשראי נוספת של כ-74.5 מיליון ש"ח בתנאים זהים להסכם המימון.

ביום 1 במאי 2022, קיבלו החברה והשותף הודעה רשמית מעיריית תל-אביב יפו כי זכו במכרז נוסף לרכישת זכויות נוספות במקרקעין. ביום 4 באוגוסט 2022 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם עם הבנק להעמדת מסגרת אשראי לצורך מימון רכישת המקרקעין הנוספים ולצרכים הנלווים בסכום שלא יעלה על כ-70 מיליון ש"ח, כמפורט להלן: מתוכו סך של כ-57 מיליון ש"ח שימש לצורך תשלום התמורה בגין המקרקעין ואשר הועמד ללוואה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1% ותפרע ביום 30 ביוני 2026.

להבטחת פירעון ההלוואות נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר ההלוואה.

נכון למועד הדוחות הכספיים סך יתרת ההלוואות הינה כ-359 מיליון ש"ח אשר מסווגת לזמן קצר.

יצוין כי ההלוואה כפופה לעמידת החברה ביחסים הפיננסיים והתנאים המפורטים בביאור 12ג' להלן.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

#### (4) הלוואה בנקאית בפרויקט "דובנוב":

ביום 22 באוגוסט 2024, שתי שותפויות בנות ייעודיות של החברה, המוחזקות כ"א בשיעור של 80% על ידי החברה ובשרשור סופי נטלו יחד מאת בנק מקומי הלוואה בסך של כ- 354 מיליון ש"ח בתנאי מימון של פריים+0.15% לתקופה של כ- 12 חודשים כאשר ההלוואה תועמד מחדש בהתאם לדרישת החברה באותם תנאים ותיפרע לא יאוחר ממתום 36 חודשים ממועד העמדתה לראשונה, וכן הלוואת מע"מ בסך של כ- 75 מיליון ש"ח בתנאי מימון של ריבית שנתית של פריים+0.15% לתקופה של כ- 4 חודשים.

הלוואת המע"מ נפרעה ביום 8 באוקטובר 2024.

נכון למועד הדוחות הכספיים יתרת ההלוואה הינה כ-356 מיליון ש"ח, אשר מסווגת לזמן ארוך.

#### (5) הלוואה בנקאית - מידטאון תל אביב מסחר:

ביום 1 במאי 2024, חתמה חברה בת, המוחזקת בשיעור של כ- 81% על ידי החברה (בשרשור סופי) (להלן: "הלוואה"), עם בנק מקומי על מסגרת אשראי בסך כולל של כ- 260 מיליון ש"ח, אשר נפרעה חלק הלוואה שהייתה לאותו מועד, לפירעון במועד שלא לאחר 14 במרץ 2030. ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של 4.09% צמוד למדד המחירים לצרכן. עד למועד הפירעון המלא, תפרע החברה קרן של 4% מידי שנה ויתרת ההלוואה תפרע במועד הפירעון הסופי של ההלוואה.

ביום 6 במאי 2024 חתמה הלוואה עם בנק מקומי על מסגרת אשראי בסך של 90 מיליון ש"ח לפירעון במועד שלא לאחר 6 במאי 2027. ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של 3.8% צמוד למדד המחירים לצרכן. סך המסגרת שנוצלה עומדת על סך של כ- 90 מיליון ש"ח למועד הדוחות.

יתרת ההלוואות למועד הדוחות עומדת על סך של כ- 333 מיליון ש"ח.

הלוואה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- התחייבות קיימת להכנסה תפעולית נטו (NOI) של 28 מיליון ש"ח לשנה.
- התחייבות ליחס הלוואה לשווי נכס שלא יעלה על 70% משווי הנכס (LTV).

נכון ליום הדוחות הכספיים החברה עומדת באמות המידה הנ"ל.

להבטחת האשראי שקיבלה החברה כמפורט לעיל, רשמה הלוואה משכנתא לטובת הבנק על זכויותיה בנדל"ן להשקעה, שיעבדה לטובת הבנק את מלוא זכויותיה לתקבולי שכר דירה מהנדל"ן להשקעה. בנוסף, ערבו בעלי המניות למלוא סכום האשראי, פרו רטה לאחזקותיהם.

#### (6) הלוואה בנקאית - פרויקט "SHE":

ביום 5 ביולי 2023, התקשרה שותפות ישראל קנדה בסיטי, שותפות המוחזקת בשיעור של כ- 81% ע"י החברה (בשרשור), (להלן - "הלוואה") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק"), בהסכם להארכת מסגרת האשראי אשר הייתה קיימת בסך של כ-275 מיליון ש"ח ולהעמדת מסגרת נוספת (להלן - "יתרת המסגרת") בסך של כ- 74 מיליון ש"ח.

ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+1% ומועד פירעונה ביום 31 במרץ 2025.

ביום 31 במרץ 2025 החברה מחזרה את יתרת ההלוואה בסך של כ-275 מיליון ש"ח וחתמה עם הבנק על מסגרת אשראי בסך של כ-350 מיליון ש"ח באותם תנאים ללא שינוי בתנאי הריבית. ההלוואה הוארכה עד ליום 30 ביוני 2026.

יתרת ההלוואה למועד הדוח הינה כ-309 מיליון ש"ח.

השותפות רשמה שעבוד קבוע על זכויות השותפות המוגבלת על פי ההסכמים עם הבנק והחברה העמידה לטובת הבנק ערבויות בלתי מותנות ובלתי מוגבלות בסכום להבטחת כל התחייבויות השותפות לבנק.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

**(7) הלוואה בנקאית - פרויקט "לפיד":**

נכון למועד הדוחות הכספיים לחברת בת, המוחזקת בשיעור של כ-60.1% ע"י החברה, הלוואה מהבנק שיתרתה הינה כ-211 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1%. מועד פירעון ההלוואה הינו אוקטובר 2024. להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. ביום 30 בספטמבר 2024, הוארך מועד פרעון ההלוואה בגין הפרויקט עד ליום 30 בספטמבר 2026.

**(8) הלוואה מגופים מוסדיים - שעבוד "סי טאואר":**

ביום 1 באוקטובר 2020, התקשרו השותפים בפרויקט עם גופים מוסדיים מקבוצת הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ ומקבוצת עמיתים קרנות הפנסיה הותיקות, בארגון של קבוצת הראל בהסכם הלוואה להעמדת הלוואה לשותפים, נון ריקורס לשותפים המובטחת בפרויקט, בהיקף של 830 מיליון ש"ח לתקופה של 15 שנים ובמח"מ של כ-10 שנים (להלן ובהתאמה: "ההלוואה") (חלק חברת הבת כ-200 מיליון ש"ח). ההלוואה פרעה את הלוואת הליווי לפרויקט בסך של כ-652 מיליון ש"ח. מסכום ההלוואה, סך של 780 מיליון ש"ח צמוד מדד. יתרת ההלוואה, בסך של 50 מיליון ש"ח, תישא ריבית בגובה של ריבית בנק ישראל בתוספת 1.75%.

ביום 30 בדצמבר 2020, הועמד סכום ההלוואה. במסגרת קבלת ההלוואה השותפות התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

- (1) NOI שנתי לא יפחת מ-41.4 מיליון ש"ח.**
- (2) יחס שירות החוב ההיסטורי (היחס שבין ה-NOI לבין תשלומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה בגין האשראי לאותה תקופה), לא יפחת מ-1.15.**
- (3) יחס שירות החוב החזוי (היחס שבין ה-NOI הצפוי להתקבל בשנה הקרובה לבין תשלומי הקרן והריבית בגין האשראי שצפויים להיות משולמים במהלך אותה תקופה) לא יפחת מ-1.1.**
- (4) יחס ה-LTV לא יעלה לכל מועד בדיקה על:**
  - (א) עד תום 3 שנים ממועד הסגירה- 85%.**
  - (ב) החל מתום 3 שנים ממועד הסגירה ועד תום 6 שנים ממועד הסגירה- 80%.**
  - (ג) החל מתום 6 שנים ממועד הסגירה ועד תום 9 שנים ממועד הסגירה- 75%.**
  - (ד) החל מתום 9 שנים ממועד הסגירה ועד תום 12 שנים ממועד הסגירה- 70%.**
  - (ה) החל מתום 13 שנים ממועד הסגירה ועד פירעון מלוא האשראי- 65%.**

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומדים השותפים באמות המידה הפיננסיות.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

### (9) הלוואה בנקאית רכישת הבית בכפר שמריהו:

לחברה בת, המוחזקת בשיעור של כ- 80% ע"י החברה (בשרשור סופי), ניתנה בשנת 2022 מסגרת אשראי מול בנק מקומי (להלן - "הבנק") בסך כ- 88 מיליון ש"ח. ביום 6 ביולי 2023, נחתם הסכם עם הבנק על הגדלת מסגרת האשראי לסך כ- 165 מיליון ש"ח. הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+1% ומועד פירעונה ביום 1 ביולי 2025.

ביום 6 בפברואר 2025, נחתם כתב תיקון להסכם עם התאגיד הבנקאי לפיו מסגרת האשראי תגדל לסכום של כ-187 מיליון ש"ח. יתר התנאים נותרו ללא שינוי. ביום 24 ביולי 2025, נחתם הסכם להארכת מועד הפירעון עד ליום 31 במרץ 2026. לעדכון בדבר אירועים לאחר מועד הדוח ראה ביאור 32'ח.

יתרת הלוואה למועד הדוח כ- 133 מיליון ש"ח.

להבטחת החזר פירעון מסגרת האשראי נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת החזר הלוואות.

### (10) הלוואה בנקאית - פרויקט "מגדל צומת ערים":

לחברה בת, המוחזקת בשיעור של כ- 51.1% ע"י החברה (בשרשור סופי), מסגרת אשראי מול בנק מקומי (להלן - "הבנק") בסך כ- 121 מיליון ש"ח, בהתאם להסכם מול הבנק מסגרת אשראי זו תועמד מחדש מעת לעת לפי בקשת חברת הבת ובלבד שזמן פרעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 30 בינואר 2025, והיא נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.68%. מועד פרעון הלוואה בגין הפרויקט הוא עד ליום 23 בנובמבר 2026.

להבטחת פירעון מסגרת האשראי נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, העמידה החברה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת חזר הלוואות.

יצוין כי הלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12'ג' להלן.

### (11) הלוואה בנקאית - פרויקט "עמק ברכה" תל אביב:

ביום 23 במאי 2022, התקשרה חברת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) פרויקט עמק ברכה בע"מ, חברה מוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה (בשרשור סופי) (להלן - "הלוואה") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם להעמדת מימון ללוואה עבור רכישת זכויות המקרקעין בפרויקט בסכום כולל שלא יעלה על כ-29 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם מול הבנק מסגרת אשראי זו תועמד מחדש מעת לעת לפי בקשת חברת הבת ובלבד שזמן פרעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 23 במאי 2025, והיא נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.5%.

ביום 12 בפברואר 2023 התקשרה חברת ישראל קנדה עמק הברכה (2022) בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של 63% על ידי החברה (בשרשור סופי) (להלן - "הלוואה") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם להעמדת מימון ללוואה עבור רכישת זכויות המקרקעין בפרויקט בסכום כולל שלא יעלה על כ-65 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם מול הבנק מסגרת אשראי זו תועמד מחדש מעת לעת לפי בקשת חברת הבת ובלבד שזמן פרעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 17 במאי 2025, והיא נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 0.95%.

החברה קיבלה אישור מהבנק להארכת מועד פרעון הלוואה למאי 2027 בכפוף לחתימה על תיקון הסכם הלוואה. כמו כן שיעור הריבית על הלוואות שונה לפריים+0.7%.

להבטחת פירעון המימון הבנקאי נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק. בנוסף, החברה העמידה לבנק ערבות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת כל חובות והתחייבויות חברות הפרויקט כלפי הבנק (ערבות ביחס ל-100%).

יצוין כי הלוואה כפופה לאמות מידה פיננסיות כמפורט בביאור 12'ג' להלן.



**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):

ב. מידע נוסף (המשך):

**(12) הלוואה בנקאית - פרויקט "שדה דב משרדים" תל אביב:**

ביום 24 בספטמבר 2024, התקשרה שותפות פאנגאיה שדה דב משרדים, שותפות המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה עם בנק מקומי (להלן: "הבנק") בהסכם הלוואה (להלן – "ההסכם") להעמדת מסגרת מימון בסך של כ-95 מיליון ש"ח לחברת הבת לצורך רכישת המקרקעין בפרויקט, תשלום המע"מ וצרכים נלווים החלים בגין רכישת המקרקעין (להלן: "המימון" או "ההלוואה"), בתנאים שעיקריהם מפורטים להלן:

(א) מסגרת האשראי תועמד מחדש מעת לעת לפי בקשת חברת הבת ובלבד שזמן פרעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 24 בספטמבר 2026.

(ב) הלוואת גישור בסך כ-22 מיליון ש"ח לתשלום סכום המע"מ אשר נפרעה ביום 5 בדצמבר 2024.

(ג) ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה, בשיעור של פריים + 0.3%

**(13) הלוואה בנקאית - פרויקט "People" (מתחם קרימיניצקי):**

ביום 2 ביולי 2025 התקשרה שותפות הפרויקט עם בנק מקומי (להלן: "הבנק") בהסכם הלוואה להעמדת מסגרת מימון בסך של כ-309 מיליון ש"ח לצורך רכישת המקרקעין בפרויקט, תשלום המע"מ וצרכים הנלווים החלים בגין רכישת המקרקעין (להלן: "ההלוואה"), בתנאים שעיקריהם מפורטים להלן:

(1) מסגרת האשראי תועמד מחדש מעת לעת לפי בקשת שותפות הפרויקט בלבד שזמן פירעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 1 ביולי 2027.

(2) ההלוואה כללה הלוואת גישור בסך כ-58 מיליון ש"ח לתשלום המע"מ אשר נכון למועד הדוחות הכספיים נפרעה במלואה.

(3) ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 0.05%-0.3%.

(4) להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבדים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק.

**(14) הלוואה בנקאית - פרויקט הרובע הצפוני, הרצליה:**

ביום 20 במרץ 2025 התקשרה החברה עם בנק מקומי בהסכם מימון להעמדת מסגרת אשראי בסך של כ-80 מיליון ש"ח. מועד הפירעון הסופי של מסגרת האשראי אשר נוצלה במלואה הינו ביום 20 בפברואר 2027. בהתאם להסכם מול הבנק, החברה תפרע את ההלוואה בשיעורים בהתאם להתקדמות המכירות.

יתרת ההלוואה נכון למועד הדוחות הכספיים הינה כ-59 מיליון ש"ח.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 12 - אשראי והלוואות מתגדידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):**

**ג. אמות מידה פיננסיות בקשר להלוואות מבנק מקומי:**

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של הלוואותיה המהותיות של החברה:

|    | הלוואה    | התאגיד הלווה<br>(מועד העמדת<br>ההלוואה)                                  | סכום מסגרת<br>ההלוואה<br>המקורי (אלפי<br>ש"ח)                                                         | יתרת קרן<br>ליום<br>31 בדצמבר<br>2025<br>(אלפי ש"ח) | התניות פיננסיות / התחייבות לאי שינוי שליטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | אופן חישוב אמות מידה פיננסית<br>ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר<br>2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|-----------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | בנק מקומי | החברה וחברות<br>בנות המוחזקות<br>בשיעור של בין<br>60%-100%               | מתייחס לכלל<br>ההלוואות שניתנו<br>ע"י הבנק<br>המקומי לחברות<br>בקבוצה (כולל<br>פרויקט רייבוב,<br>ת"א) | 2,434,081                                           | א. ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות<br>שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום<br>השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות<br>כספיים מאוחדים)<br>ב. יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות<br>המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא<br>יפחת מ-37.5%.<br>ג. סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל<br>זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא<br>מסך של 1,200 מיליון ש"ח.<br>ד. ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות<br>שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה<br>אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת<br>שהיא מסכום השווה ל-22% מסך המאזן של החברה<br>(לפי דוחות כספיים מאוחדים).<br>ה. לא יחול שינוי בבעלי השליטה לעומת המצב היום<br>באופן שאסוף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות<br>בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי<br>מניות נוספים ששיעור החזקתם במניות החברה עולה<br>על 32%. | א. יחס ההון העצמי של החברה לסך<br>המאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר<br>2025 הוא כ-21%. תקין.<br>ב. יחס ההון העצמי של החברה לסך<br>המאזן סולו ליום 31 בדצמבר 2025<br>הוא כ-62.4%. תקין.<br>ג. סכום ההון העצמי במאזן המאוחד<br>ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על כ-<br>2,689 מיליון ש"ח. תקין.<br>ד. יחס הון עצמי מאוחד של החברה לא<br>כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך<br>כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר<br>כלולות בהון העצמי המאוחד) לסך<br>המאזן הוא<br>כ-26.5%. תקין.<br>ה. לא חל שינוי כאמור                                                |
| 2. | בנק מקומי | חברה מוחזקת<br>בשיעור של<br>55.9%<br>המחזיקה<br>בפרויקט ורטיקל<br>סיטי   | 1,290,000                                                                                             | 1,016,145                                           | א. ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות<br>שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא מסכום<br>השווה ל-17% מסך המאזן של החברה (לפי דוחות<br>כספיים מאוחדים)<br>ב. יחס ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות<br>המיעוט) לסך המאזן של החברה בנפרד (סולו) לא<br>יפחת מ-30%.<br>ג. סכום ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל<br>זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת בכל עת שהיא<br>מסך של 475 מיליון ש"ח.<br>ד. ההון העצמי המאוחד של החברה לא כולל זכויות<br>שאינן מקנות שליטה (אך כולל הלוואות שניתנו לחברה<br>אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) לא יפחת בכל עת<br>שהיא מסכום השווה ל-22% מסך המאזן של החברה<br>(לפי דוחות כספיים מאוחדים).<br>ה. לא יחול שינוי בבעלי השליטה לעומת המצב היום<br>באופן שאסוף טוכמאיר וברק רוזן יחדלו שניהם מלהיות<br>בעלי שליטה בחברה. כמו כן, לא יהיו בחברה בעלי<br>מניות נוספים ששיעור החזקתם במניות החברה עולה<br>על 32%.     | א. יחס ההון העצמי של החברה לסך<br>המאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר<br>2025 הוא כ-21%. תקין.<br>ב. יחס ההון העצמי של החברה לסך<br>המאזן סולו ליום 31 בדצמבר 2025<br>הוא כ-62.4%. תקין.<br>ג. סכום ההון העצמי במאזן המאוחד<br>ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על כ-<br>2,689 מיליון ש"ח. תקין.<br>ד. יחס הון עצמי מאוחד של החברה לא<br>כולל זכויות שאינן מקנות שליטה (אך<br>כולל הלוואות שניתנו לחברה אשר<br>כלולות בהון העצמי המאוחד) לסך<br>המאזן הוא<br>כ-26.5%. תקין.<br>ה. חל שינוי עם כניסת כלל ביטוח<br>לפרויקט ורטיקל סיטי, בהסכמת הבנק. |
| 3. | בנק מקומי | חברה מוחזקת<br>בשיעור של<br>73% המחזיקה<br>בפרויקט<br>מידטאון<br>ירושלים | 1,560,000                                                                                             | 896,626                                             | לא יחול שינוי שליטה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש<br>ובכתב. "שליטה" לעניין זה כהגדרת המונח בחוק<br>ניירות ערך, תשכ"ח-1968 לרבות החזקה ביחד עם<br>אחרים.<br><br>על אף האמור, מוסכם כי:<br><br>ירידה בהחזקות של אסף טוכמאיר וברק רוזן יחד<br>בחברה עד לשיעור שלא יפחת מ-32% מאמצעי<br>השליטה בחברה, ובלבד שיוותרו בעלי השליטה<br>בישראל קנדה בכל עת - לא תהווה הפרה של ההסכם<br>ולא תידרש הסכמת הבנק לכך.<br><br>ירידה בהחזקות של החברה ופנגאיה יחד בחברת<br>הפרויקט עד לשיעור שלא יפחת מ-70% מאמצעי<br>השליטה בחברת הפרויקט, ובלבד שהחברה ופנגאיה<br>יוותרו בעלי השליטה בחברת הפרויקט בכל עת - לא<br>תהווה הפרה של ההסכם ולא תידרש הסכמת הבנק<br>לכך.                                                                                                                                                                                                       | תקין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 12 - אשראי והלוואות מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך):**

**ד. סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים:**

להלן מידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת ההתחייבויות השוטפות של הקבוצה:

| ליום 31 בדצמבר |           |
|----------------|-----------|
| 2024           | 2025      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |
| 1,224,034      | 1,810,636 |
| -              | 656,038   |

אשראי מתגידים בנקאיים  
מקדמות מלקוחות

**ה. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעולות מימון:**

| יתרה ליום 31<br>בדצמבר 2025 | שינויים<br>אחרים | צירופי<br>עסקים | תזרימי<br>מזומנים<br>מפעילויות<br>מימון | יתרה ליום 1<br>בינואר 2025 |
|-----------------------------|------------------|-----------------|-----------------------------------------|----------------------------|
| אלפי ש"ח                    | אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח                                | אלפי ש"ח                   |
| (5,092,482)                 | (58,426)         | (74,000)        | (91,748)                                | (4,868,218)                |
| (1,430,137)                 | (188)            | -               | (105,181)                               | (1,324,768)                |
| (19,131)                    | 471              | (9,008)         | 2,083                                   | (12,677)                   |
| (1,101,329)                 | (38,954)         | (626,366)       | 27,629                                  | (463,638)                  |
| (7,643,079)                 | (97,097)         | (709,374)       | (167,217)                               | (6,669,301)                |

אשראי מתגידים בנקאיים והלוואות לזמן ארוך  
אגרות חוב  
הלוואות מאחרים  
התחייבות בגין חכירה

**ביאור 13 - אגרות חוב**

**א. ההרכב:**

| סה"כ           |           | התחייבויות לא שוטפות |           | התחייבויות שוטפות |          |
|----------------|-----------|----------------------|-----------|-------------------|----------|
| ליום 31 בדצמבר |           | ליום 31 בדצמבר       |           | ליום 31 בדצמבר    |          |
| 2024           | 2025      | 2024                 | 2025      | 2024              | 2025     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח             | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח |
| 19,632         | -         | -                    | -         | 19,632            | -        |
| 770,895        | 543,138   | 521,426              | 250,988   | 249,469           | 292,150  |
| 534,241        | 886,999   | 534,241              | 886,999   | -                 | -        |
| 1,324,768      | 1,430,137 | 1,055,667            | 1,137,987 | 269,101           | 292,150  |

**שאינן ניתנות להמרה:**  
אגרות חוב סדרה ו' (ב' (1)  
אגרות חוב סדרה ז' (ב' (2)  
אגרות סדרה ח' (ב' (3)

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 13 - אגרות חוב (המשך):**

**ב. פרטים נוספים:**

**(1) אגרות חוב סדרה ו':**

ביום 30 במאי 2019, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים גייסה החברה סך של 196,587,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') בשיעור ריבית שנתית של 4.7%, שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הייתה 5.13%, אשר עמדו לפירעון (קרן) ב-5 תשלומים שנתיים ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 באופן שהתשלום הראשון והתשלום השני היוו 7.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), כל אחד, התשלום השלישי היווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), התשלום הרביעי היווה 45% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') והתשלום האחרון היווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), כאשר תשלום הקרן הראשון שולם ביום 31 במאי 2021 ותשלום הקרן האחרון שולם ביום 29 במאי 2025, ובכך נפרעו אגרות החוב סדרה ו' של החברה במלואן.

**(2) אגרות חוב סדרה ז':**

ביום 4 בינואר 2021, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים גייסה החברה סך של 200,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') בשיעור ריבית שנתית של 3.95%, שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו 4.21%.

ביום 19 באפריל 2021, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים הרחיבה החברה את סדרה ז' וגייסה כ-209.2 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 206,754 אגרות חוב סדרה ז', במחיר ליחידה של 1,012 ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ-4.17%.

ביום 31 באוגוסט 2021, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים הרחיבה החברה את סדרה ז' וגייסה כ-277.4 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 277,143 אגרות חוב סדרה ז', במחיר ליחידה של 1,001 ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ-4.33%.

ביום 26 בדצמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה ביצוע הקצאה פרטית למשיקעים מסווגים באמצעות הרחבת אגרות החוב סדרה ז' וגייסה כ-152 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 154,521 אגרות חוב סדרה ז', במחיר ליחידה של 986 ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ-4.3%. תמורת ההנפקה התקבלה ביום 4 בינואר 2022.

אגרות חוב סדרה ז' יועמדו לפירעון (קרן) ב-3 תשלומים שנתיים לא שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב סדרה ז' וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 35% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב סדרה ז'.

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 ביוני 2027.

ביום 17 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה של עד 100 מיליון שח מאגרות החוב (סדרה ז') של החברה על ידי חברת הבת לתקופה של עד שנה, החל מיום 25 במאי 2022. נימוקי הדירקטוריון לביצוע תוכנית הרכישה היו בעיקר המחיר בו נסחרות אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (להלן - "אגרות החוב") נכון למועד קבלת ההחלטה שהינו אטרקטיבי ומהווה הזדמנות עסקית ראויה לחברה.

ביום 24 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה של עד 100 מיליון ש"ח מאגרות החוב (סדרה ז') של החברה על ידי חברת הבת לתקופה של עד שנה.

נימוקי הדירקטוריון לביצוע תוכנית הרכישה היו בעיקר המחיר בו נסחרות אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (להלן - "אגרות החוב") נכון למועד קבלת ההחלטה שהינו אטרקטיבי ומהווה הזדמנות עסקית ראויה לחברה.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים (המשך):

**(2) אגרות חוב סדרה ז':**

הרכישות תבוצענה ככל שתבוצענה בכפוף לתזרים המזומנים של החברה ולמצב הנזילות של החברה ולהקטנת המינוף שלה, וכן יצירת רווחי הון לחברה אשר ינבעו מההפרש בין ערך ההתחייבותי של אגרות החוב לבין עלות הרכישה בפועל. הרכישה העצמית של אגרות החוב בהתאם לתכנית הרכישה, אינה צפויה לגרוע מיכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פרעון.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 37.5%

- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 475 מיליון ש"ח

בנוסף, התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקת דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה אל מתחת ל- 525 מיליון ש"ח או יחס ההון העצמי של החברה בנפרד (סולו) יפחת מ- 44%, וזאת על פי נתוני דוחותיה הכספיים של החברה בנפרד (סולו) האחרונים, הרבעוניים או השנתיים, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה. כמו כן נקבע כי סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי לתקופה (בנטרול רווחי/הפסדי שיעור נכסים) של החברה על פי דוחותיה הכספיים בנפרד (סולו) השנתיים המבוקרים האחרונים או הרבעוניים האחרונים, לפי העניין.

כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מראש, בהחלטה מיוחדת.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון מדורג להתאמה בשיעור הריבית על אגרות החוב כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, של יחס הון עצמי למאזן (סולו) שלא יפחת משיעור של 42% והון עצמי שלא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון. נכון למועד הדוחות, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 רכשה חברת הבת כ- 45 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה לסך של כ- 44 מיליון ש"ח.

**(3) אגרות חוב סדרה ח':**

ביום 26 ביוני 2024, גייסה החברה סך של כ-228.9 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') בשיעור ריבית שנתית של 6.95% בתמורה לסך של כ- 226.5 מיליון ש"ח, שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו 7.19%.

ביום 10 בדצמבר 2024, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמשקיעים הרחיבה החברה את סדרה ח' וגייסה כ- 320 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 300 מיליון אגרות חוב ע"נ סדרה ח', במחיר ליחידה של 1,066 ש"ח.

ביום 8 במאי 2025, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים הרחיבה החברה את סדרה ח' וגייסה כ-210.8 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 200 מיליון אגרות חוב ע"נ סדרה ח', במחיר ליחידה של כ-1,054 ש"ח.

ביום 9 בספטמבר 2025, לאחר מכרז שנערך למשקיעים מסווגים הרחיבה החברה את סדרה ח' וגייסה כ- 155.7 מיליון ש"ח נוספים בתמורה להקצאת 147.214 מיליון אגרות חוב ע"נ סדרה ח', במחיר ליחידה של כ-1,058 ש"ח.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים (המשך):

(3) אגרות חוב סדרה ח' (המשך):

קרן אגרות החוב תעמודנה לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2031 כך שבכל מועד ישולם 25% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב, כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2028 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2031.

הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים שווים, ביום 31 בדצמבר 2024 ובכל 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2030, כאשר תשלום הריבית האחרון יהא ביום 30 ביוני 2031.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 37.5%.
- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.2 מיליארד ש"ח.
- יחס בין ההון העצמי המאוחד, לבין המאזן המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, לא יפחת מ-15%.
- שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן:

- יחס הון עצמי למאזן סולו לא יפחת משיעור של 42%.
- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.25 מיליארד ש"ח.
- יחס הון למאזן במאוחד לא יפחת משיעור של 17%.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון. נכון למועד הדוחות, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

ג. דירוג:

ביום 20 במאי 2024, קיבלה החברה דירוג ראשוני ilA- עם תחזית חיובית מחברת מעלות S&P לחברה ולאגרות החוב סדרה ו' וסדרה ז' של החברה וביום 23 ביוני 2024 הודיעה חברת מעלות S&P על דירוג ilA- להנפקת סדרה חדשה (סדרה ח') כמפורט לעיל.  
ביום 9 ביוני 2025 קיבלה החברה דירוג ilA- עם תחזית חיובית מחברת מעלות S&P.  
ביום 9 בספטמבר 2025 הודיעה חברת מעלות S&P על השארת הדירוג על ilA- זאת גם עבור הנפקת הרחבת סדרה ח' נוספת.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 14 - מיסים על ההכנסה**

**א. יתרות מיסים נדחים:**

| <b>יתרה ליום<br/>1 בינואר<br/>2025</b> | <b>הוכר ברווח והפסד<br/>אלפי ש"ח</b> | <b>הוכר ברווח כולל<br/>אחר<br/>אלפי ש"ח</b> | <b>יתרה ליום<br/>31 בדצמבר 2025</b> |
|----------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>אלפי ש"ח</b>                        | <b>אלפי ש"ח</b>                      | <b>אלפי ש"ח</b>                             | <b>אלפי ש"ח</b>                     |
| (207,743)                              | (26,098)                             | 354                                         | (233,488)                           |
| (23,459)                               | 16,826                               | -                                           | (6,633)                             |
| 7,448                                  | 13,848                               | -                                           | 21,296                              |
| (40,781)                               | -                                    | (2,420)                                     | (43,202)                            |
| 26,761                                 | -                                    | (3,740)                                     | 23,021                              |
| (2,265)                                | (10,297)                             | -                                           | (12,562)                            |
| 102,475                                | 10,184                               | -                                           | 112,659                             |
| <u>(137,564)</u>                       | <u>4,458</u>                         | <u>(5,807)</u>                              | <u>(138,909)</u>                    |

**הפרשים זמניים:**

נדל"ן להשקעה

מלאי מקרקעין

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

רכוש קבוע

הלוואות שניתנו לחברות בשיטת שווי מאזני

אחרים

הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו

| <b>יתרה ליום<br/>1 בינואר<br/>2024</b> | <b>מיונים<br/>אלפי ש"ח</b> | <b>הוכר ברווח<br/>והפסד<br/>אלפי ש"ח</b> | <b>הוכר ברווח<br/>כולל אחר<br/>אלפי ש"ח</b> | <b>אחרים<br/>אלפי ש"ח</b> | <b>יתרה ליום<br/>31 בדצמבר<br/>2024</b> |
|----------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>אלפי ש"ח</b>                        | <b>אלפי ש"ח</b>            | <b>אלפי ש"ח</b>                          | <b>אלפי ש"ח</b>                             | <b>אלפי ש"ח</b>           | <b>אלפי ש"ח</b>                         |
| (204,175)                              | 11,011                     | (14,699)                                 | 120                                         | -                         | (207,743)                               |
| (27,573)                               | (11,011)                   | 15,125                                   | -                                           | -                         | (23,459)                                |
| 15,125                                 | -                          | (7,677)                                  | -                                           | -                         | 7,448                                   |
| -                                      | -                          | (295)                                    | (40,486)                                    | -                         | (40,781)                                |
| -                                      | -                          | -                                        | -                                           | 26,761                    | 26,761                                  |
| 11                                     | -                          | (2,276)                                  | -                                           | -                         | (2,265)                                 |
| 77,619                                 | -                          | 24,856                                   | -                                           | -                         | 102,475                                 |
| <u>(138,993)</u>                       | <u>-</u>                   | <u>15,034</u>                            | <u>(40,366)</u>                             | <u>26,761</u>             | <u>(137,564)</u>                        |

**הפרשים זמניים:**

נדל"ן להשקעה

מלאי מקרקעין

נכסים פיננסיים

בשווי הוגן דרך

רווח והפסד

רכוש קבוע

הלוואות שניתנו

לחברות בשיטת

שווי מאזני

אחרים

הפסדים לצרכי מס

שלא נוצלו

**מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:**

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> | <b>2024</b>      | <b>2025</b>      |
|-----------------------|------------------|------------------|
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b>  | <b>אלפי ש"ח</b>  |
| 31,771                | 36,483           | 36,483           |
| (169,335)             | (175,392)        | (175,392)        |
| <u>(137,564)</u>      | <u>(138,909)</u> | <u>(138,909)</u> |

נכסי מסים נדחים

התחייבויות מסים נדחים

**ב. הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים:**

הקבוצה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן וכן מאחר ודיבידנדים בין חברות בישראל אינם חייבים במס.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 14 - מיסים על ההכנסה (המשך):**

**ג. הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b> |                 |                 |                                                                  |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>2023</b>                         | <b>2024</b>     | <b>2025</b>     |                                                                  |
| <b>אלפי ש"ח</b>                     | <b>אלפי ש"ח</b> | <b>אלפי ש"ח</b> |                                                                  |
| (24,946)                            | 4,608           | 2,918           | <b>מיסים שוטפים:</b>                                             |
| 4,685                               | (3,255)         | 8,037           | הוצאות (הכנסות) מיסים שוטפים                                     |
| (20,261)                            | 1,353           | 10,955          | מיסים בגין שנים קודמות                                           |
|                                     |                 |                 | <b>סה"כ מיסים שוטפים</b>                                         |
|                                     |                 |                 | <b>מיסים נדחים:</b>                                              |
| 22,681                              | (15,034)        | (4,458)         | הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים |
| 22,681                              | (15,034)        | (4,458)         | <b>סה"כ מיסים נדחים</b>                                          |
| 2,420                               | (13,681)        | 6,497           | <b>סה"כ הוצאות מס</b>                                            |

**ד. התאמת הוצאות (הכנסות) מיסים לרווח (הפסד):**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b> |                 |                 |                                                          |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------------------------|
| <b>2023</b>                         | <b>2024</b>     | <b>2025</b>     |                                                          |
| <b>אלפי ש"ח</b>                     | <b>אלפי ש"ח</b> | <b>אלפי ש"ח</b> |                                                          |
| (58,621)                            | 35,063          | (69,072)        | סה"כ רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה ולפני רווחי אקוויטי |
| 23%                                 | 23%             | 23%             | שיעור מס סטטוטורי                                        |
| (13,483)                            | 8,064           | (15,887)        | <b>הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי</b>                   |

**תוספת (חיסכון) במס בגין:**

|         |          |         |                                                                             |
|---------|----------|---------|-----------------------------------------------------------------------------|
| -       | -        | 13,160  | הוצאות שאינן מותרות בניכוי והכנסות פטורות, נטו                              |
| (2,476) | (4,373)  | (9,319) | יצירת מס נדחה לראשונה והפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם מיסים נדחים  |
| 2,834   | (13,255) | 15,489  | הפסדים שוטפים שלא נוצרו בגינם מס נדחה                                       |
| 2,168   | 6        | 65      | רווחים שלא נוצרה בגינם הפרשה למס                                            |
| (4,296) | (4,939)  | 3,987   | הפרשי מדידה של נכסים והתחייבויות לצרכי מס                                   |
| 10,838  | 965      | (3,918) | הוצאות מס בגין חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני |
|         |          |         | הוצאות מס בגין זכויות שאינן מקנות שליטה בשותפויות שקופות לצורך מס           |
| 195     | 386      | (2,747) | אחרות                                                                       |
| 1,955   | 2,720    | (2,370) | התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מיסים שוטפים משנים קודמות                      |
| 4,685   | (3,255)  | 8,037   | <b>סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד</b>                           |
| 2,420   | (13,681) | 6,497   |                                                                             |



**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 14 - מיסים על ההכנסה (המשך):

ה. מידע נוסף:

**(1) היבטי המס בישראל:**

שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

**(2) היבטי המס בפולין:**

שיעור מס החברות בפולין הינו כ- 19%.

**(3) היבטי המס ברוסיה:**

שיעור מס חברות הינו 20%, באיזורים מסוימים ברוסיה ניתן ליהנות משיעור מס חברות מופחת של 15.5%.

**(4) בקשה לאישור להעברת מניות בחברה הבת הצלחת השרון:**

ביום 21 בפברואר 2024 הגישה החברה לרשות המיסים בקשה לאישור מראש להעברת זכויות של שותפות לפיתוח רמת השרון הצעירה מחברת הבת הצלחת השרון לחברה והכל בכפוף לסעיף 104ג' ולהוראות חלק ה-2 לפקודת מס הכנסה. ביום 20 במרץ 2025, החברה קיבלה אישור מרשויות המס.

**(5) שומת מס הכנסה בפרויקט "הרכבת":**

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ביום 5 בדצמבר 2023 הוצאו לחברות הבנות, אשר החזיקו בפרויקט הרכבת, שומות מס הכנסה לפי מיטב השפיטה לשנת 2022, בסוגיית אי התרת מלוא הוצאות ייזום וניהול ששולמו לחברה.

חברות הבנות חולקות על קביעותיו של פקיד השומה וסבורות כי קיימות להן טענות טובות כנגדן וכי בכוונתן לעמוד על מלוא זכויותיהן כפי שהובאו לידי ביטוי בהשגות שהוגשו.

לדעת החברה ויועציה המקצועיים, טענות החברות טובות.

## **ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ** **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

### **ביאור 15 - התקשרויות**

#### **א. חכירה תפעולית של נדל"ן להשקעה ופרויקט קדימה צורן:**

ביום 16 בנובמבר 2006 חתמה הצלחת השרון בע"מ (חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה להלן - "חברת הבת") על הסכם במסגרתו רכשה זכויות חכירה מהוונות בחלקת קרקע המצויה באיזור קדימה-צורן על פי חוזה חכירה תפעולית ממנהל מקרקעי ישראל. כאמור בביאור 2' טיפלה הקבוצה בזכויות אלה כנדל"ן להשקעה המוצג, בהתאם למדיניותה החשבונאית של החברה, בשווי הוגן.

במהלך השנים 2007-2013 התקשרה חברת הבת בסדרת הסכמים עם מספר רב של צדדים שלישיים למכירת חלקים בקרקע.

יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 כוללת יתרה בסך כ-19 מיליון ש"ח בגין זכויות החכירה של חברת הבת במתחם קדימה צורן המשקפות, בהתאם לאמור לעיל, זכויות לכ-73.1 אלפי מ"ר.

ביום 6 בינואר 2025, התקשרה חברת הבת ביחד עם שותף צד ג' שאינו צד קשור לחברה (להלן: "השותף") (חלקה של חברת הבת בעסקה-50%) בהסכם לרכישת כ-162 דונם בלתי מסויימים נוספים בקרקע בתמורה לסך של כ-73 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. הרכישה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים אשר נכון למועד המאזן טרם התקיימו. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה שילמה מקדמה בסך של כ-26 מיליון ש"ח ואת מס הרכישה.

ביום 21 בדצמבר 2025, נחתם הסכם העברת חלק מזכויות השותף לחברת הבת, כך שלאחר מכן חברת הבת תחזיק בשני שלישי מהשטח שנמכר, בתמורה לסך של כ-12,150 אלפי ש"ח.

ביום 19 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, הושלמה רכישת הזכויות והחברה חתמה עם בנק מקומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסך של כ-24 מיליון ש"ח, אשר יועמד מחדש מעת לעת ויפרע לא יאוחר מיום 20 בינואר 2031.

#### **ב. פרויקט "מידטאון תל אביב":**

במהלך השנים רכשה החברה באמצעות חברות בת במספר עסקאות כ-81% ממניות חברת מידטאון בע"מ (להלן: "מידטאון") (בשרשור סופי). מידטאון רכשה מגרש בשטח 13.6 דונם הממוקם בסמוך למרכז עזריאלי בתל אביב והקימה עליו פרויקט הכולל מגדל מגורים בן 338 דירות ומגדל משרדים בהיקף כולל של כ-75 אלפי מ"ר ושטחי מסחר בהיקף כולל של כ-17 אלפי מ"ר (ברוטו) ועד לתום שנת 2022 מכרה ומסרה מידטאון את כלל שטחי המשרדים והדירות בפרויקט. נכון להיום, בבעלות מידטאון כ-16,192 מ"ר מסחר (ברוטו) וחניון של כ-632 חניות.

נכון למועד הדוח, מלוא הנכסים בבעלות מידטאון מושכרים בהסכמי שכירות חופשיים לצדדים שלישיים.

#### **ג. פרויקט "אפטאון":**

במהלך שנת 2015 רכשה שותפות מוגבלת (להלן - "אפטאון"), המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 64% ועל ידי צדדים שלישיים בשיעור של 36%, זכויות במקרקעין המצויים במתחם "פי גלילות" ברמת השרון בשטח של כ-34 דונם (להלן ביחד: "מקרקעי פז") לרבות מלוא זכויות הבנייה במקרקעי פז (ככל שישנן), לרבות כל הזכויות (ככל שתהיינה) על פי הסכמי השכירות הקיימים למוכר לגבי המקרקעין האמורים, בתמורה לסך של כ-131 מיליון ש"ח. מקרקעי פז כוללים גם כ-9 דונם אשר אינם כלולים בתחומי התוכנית המקודמת על המקרקעין.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שיווקה החברה כ-23.6 דונם מתוך הקרקע בסכום כולל של כ-218 מיליון ש"ח.

## **ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ** **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

### **ד. פרויקט "רמת השרון החדשה":**

שותפות מוגבלת (להלן - "השותפות המוגבלת") המוחזקת בשרשור על ידי החברה בשיעור של 81% רכשה בשנת 2015 את מלוא זכויות החכירה במקרקעין הידועים כחלקה 130 בגוש 6547, בשטח של כ-64,839 מ"ר, המצויים ברמת השרון (להלן - "המתחם") לרבות המבנים שעליהם, בתמורה לסך של כ-160 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, התמורה כללה את עלות הקרקע בסך של כ-135 מיליון ש"ח וכן דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל.

### **קידום הליכי תכנון הפרויקט:**

בחודש נובמבר 2022 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב על הפקדה בתנאים של תכנית אזור התעסוקה מורשה ברמת השרון, להקמת מתחם שישלב מגורים, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור (להלן - "התוכנית").

התכנית תאפשר הקמת פרויקט בהיקף שטחים כולל של כ-206 אלפי מ"ר עילי, מעל מרתפים בשטח של כ-90 אלפי מ"ר. על פי התכנית תותר הקמת שטחים לשימושי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר וזאת ב-4 מגדלים בני עד 20 קומות כ"א שיחוברו בקומות התחתונות בהן יוקצו שימושי המסחר. כמו כן, יוקמו 10 בנייני מגורים בני 9 קומות ובהם 600 יחידות דיור קטנות (מתוכן 120 יוקצו עבור דירות להשכרה). על פי התוכנית יוקצה שטח לטובת הקמת בית ספר, ושטחי ציבור נוספים לתושבי המקום, וכן שטח של כ-7.5 דונם לטובת מסוף תחבורה ושימושי אחסנה עירוניים.

ביום 29 בפברואר 2024 החליטה הוועדה המחוזית לאשר את התוכנית ביחס אליה הוגש ערר על ידי עיריית רמת השרון, ודיון בעניינו נערך בחודש יולי 2024. ביום 24 ביולי 2025, החברה קיבלה לידיה את פרוטוקול ועדת המשנה לערים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה ("הוועדה") לפיו הערר שהוגש נדחה. בהתאם לכך פורסמה תכנית רמת השרון החדשה למתן תוקף ברשומות.

בתאריך 22 באוקטובר 2025, הגישה עיריית רמת השרון עתירה לבית משפט ודיון בעתירה נקבע ליום 29 במרץ 2026.

ביום 4 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הסכם לרכישת זכויות של אחד השותפים, אשר החזיק 1.25% בשותפות המוגבלת, בתמורה לסך של כ-2 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום דוח זה, התמורה שולמה במלואה.

### **שיווק זכויות המגורים בפרויקט:**

לאור החלטת הוועדה המחוזית בחודש נובמבר 2022 החברה בחנה מחדש את מועד ההכרה בהכנסה מזכויות המגורים הנמכרות והכירה בהכנסה ממכירת 588 זכויות ביחידות קרקע למגורים כנגד גריעת מלוא עלות המלאי המתייחס לפרויקט רמת השרון בדוחות הכספיים שלה. יוער כי הבחינה במועד ההכרה בהכנסה והטיפול החשבונאי הננקט על ידי החברה הינו לאחר דיונים שהתקיימו עם סגל רשות ניירות ערך בעניין ולאחר שסגל רשות ניירות ערך הודיע לחברה כי לא יתערב בטיפול החשבונאי שנקט על ידי החברה.

בגין כל מכירה עתידית של זכויות בפרויקט לאחר 31 בדצמבר 2022 תיזקף מלוא ההכנסה בגינה בדוחות הכספיים, ללא כל עלות מכר בגינה.

### **שיווק זכויות המשרדים בפרויקט:**

החל מחודש מרץ 2018 החלה החברה בשיווק שטחי המשרדים שיהיו במקרקעין.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שווקה החברה כ-182 יחידות קרקע המשקפת זכות למשרדים של כ-250 מ"ר (להלן: "דור א"), וכן שווקה החברה כ-87 יחידות קרקע המשקפת זכות למשרדים של כ-129 מ"ר (להלן: "דור ב").

### **הסכמי שיתוף:**

במסגרת הסכמי המכירה (הן לזכויות בקרקע למגורים והן לזכויות בקרקע למשרדים) הצדדים מתקשרים גם בהסכם שיתוף ובהסכם ניהול לפיו, בכפוף לאישור שינוי העודד המוצע, החברה המנהלת אשר תהיה תאגיד מקבוצת החברה, תהיה זכאית לדמי ניהול מכל הרוכשים, אשר יפעלו לבניה במקרקעין במתכונת של קבוצת רכישה. בהתאם להסכמי השיתוף, תהיה זכאית החברה (לרבות באמצעות תאגיד מטעמה), בכפוף לקבלת היתר בניה (ככל שיתקבל), לדמי ניהול של 40 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין כל יחידת קרקע ממוצעת למגורים שתימכר, בגין כל יחידת קרקע דור א' ודור ב'.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

### ד. פרויקט "רמת השרון החדשה" (המשך):

על פי הוראות הסכם השיתוף, במידה ולא יינתנו זכויות מספיקות ליח"ד לכל אחד מן הרוכשים, נקבעו מנגנוני המרה מזכויות למגורים לזכויות לתעסוקה מתוך זכויות השותפות בתעסוקה. נכון למועד הדוח, טרם נעשתה בחינה של אופן השימוש במנגנוני המרה כאמור.

### ה. פרויקט "אחד העם", ת"א:

ביום 16 בספטמבר 2015, התקשרה חברת הצלחת השרון בע"מ (חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, להלן - "חברת הבת") על ידי חברה המוחזקת על ידיה (75%) ועל ידי שותפים שונים (25%) (להלן ובהתאמה - "חברת הפרויקט" ו- "השותפים") עם צד ג' בהסכם לרכישת מלוא זכויות החכירה בחלקה 38 בגוש 6920 (רחוב אחד העם 13) בתל-אביב בשטח של כ-1,470 מ"ר בתמורה לסך כולל של כ-77 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. התמורה מומנה מהלוואת בעלים של חברת הפרויקט ואשראי בנקאי. כמו כן, במהלך השנים 2018-2020 הגדילה חברת הבת את אחזקותיה בחברת הפרויקט ורכשה משותפים בחברת הפרויקט 20% (מצטבר) ממניות החברה ולמועד המאזן מחזיקה חברת הבת ב-95% מהון המניות של חברת הפרויקט.

ביום 30 באוגוסט 2020, התקבל היתר בניה מלא לפרויקט והחלה בניית הפרויקט הכולל בניין מגורים בן 5 קומות הכולל 69 יח"ד מעל קומת מסחר. ביום 14 באוגוסט 2024 התקבל טופס 4 בפרויקט. עד תום שנת 2024 החברה השלימה את תהליך מסירת הדירות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שווקו 68 יחידות דיור (מתוך 69 יח"ד) בתמורה לסך של כ-358 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, כמפורט בביאור 2טו' (6) לעיל, רשמה החברה בשנים 2025 ו-2024 הכנסות ממכירת דירות מגורים בסך כ-35 מיליון ש"ח וכ-61 מיליון ש"ח, בהתאמה.

### ו. פרויקט "סי טאוור":

#### כללי:

ביום 6 במאי 2016, רכשו חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בשרשור) (להלן - "חברת הבת") (30%), אקרו ש.א.א.ש, פרויקטים שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו") (30%), תדאר אינוסמנט שותפות מוגבלת (להלן - "תדאר") (30%) וצד שלישי נוסף (להלן - "השותף") (10%) את זכויות הבעלות במגרשים 4003 ו-4005 בהרצליה פיתוח והתקשרו במקביל במסמך עקרונות המסדיר את שיתוף הפעולה ביניהם כבעלי זכויות בקרקע לצורך הסדרת היחסים ביניהם, תכנון, תפעול וניהול של הפרויקט (להלן: עסקה משותפת 1").

#### התקשרות עם שותף נוסף:

במהלך חודש מרץ 2018, התקשרה עסקה משותפת 1 בהסכם עם צדדים שלישיים נוספים (להלן: "קבוצת חוף התכלת") אשר הינם בעלי מלוא הזכויות במגרש 4004, לפיו יבצעו עסקה משותפת 1 וקבוצת חוף התכלת (להלן יחד: "העסקה המשותפת החדשה") איחוד של מגרשים 4003, 4004 ו-4005 למגרש מאוחד אחד בו יהיו בעלים משותפים במושע בהתאם ליחס אחזקות הקבוע להלן והם יקימו במשותף את הפרויקט וישכירו במשותף את הנכס למייקרוסופט, כמפורט להלן. חלקם היחסי של הצדדים בעסקה המשותפת החדשה ובמגרש יהיה בהתאם לחלקם היחסי במגרש המאוחד כדלקמן: חלקם של כ"א מבין חברת הבת, אקרו ותדאר יהיה כ-24% מהמגרש המאוחד, חלקו של השותף יהיה כ-8% מהמגרש המאוחד וחלקה של קבוצת חוף התכלת יהיה כ-20% מהמגרש המאוחד.

#### התקשרות השותפים עם מיקרוסופט ישראל מחקר ופיתוח:

ביום 11 בדצמבר 2016 זכו הצדדים במכרז להקמת קמפוס של חברת מיקרוסופט ישראל (להלן - "מיקרוסופט") בנכס. ביום 30 בנובמבר 2017 נחתם הסכם השכירות שהינו בבחינת הסכם מחייב, ולפיו החל מיום 1 ביולי 2020 תשכור מיקרוסופט מהשותפים משרדים בשטח של כ-44 אלפי מ"ר ברוטו בתוספת 875 חניות ושטחי אחסון בפרויקט סי טאוור (אשר יישא את השם "מיקרוסופט") לתקופה מצטברת של עד כ-21 שנים ובתמורה שנתית כוללת בסך של כ-65 מיליון ש"ח, צמוד למדד.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

#### ו. פרויקט "סי טאור" (המשך):

ביום 21 בדצמבר 2020, חתמה העסקה המשותפת החדשה ומיקרוסופט על תוספת להסכם השכירות, לפיו מיקרוסופט תשכור שטחים נוספים בשטח המושכר בשטח של כ-2.5 אלפי מ"ר מקומת הקרקע, קומת הגלריה, שטחי האחסנה וקומת המרתף בתוספת 53 חניות בתמורה שנתיית כוללת בסך של כ-3,870 אלפי ש"ח.

ביום 11 בפברואר 2021, התקבל אישור לשימוש חורג ממסחר למשרדים בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים, מרבית השטחים המיועדים למסחר הוסבו למשרדים, תוך הותרת חזית מסחרית בחלק מהמבנה בלבד.

#### ז. פרויקט "מתחם לפיד", ת"א:

חברה המוחזקת (להלן - "חברת הפרויקט") נכון למועד הדוח, בשיעור של כ-60% על ידי החברה מחזיקה בזכויות החכירה במתחם "לפיד" ברח' אילת בתל-אביב יפו לתקופה של 49 שנים עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות.

ביום 14 ביוני 2023, החברה רכשה מאחד השותפים בפרויקט את מלוא מניותיו החברת הפרויקט (9.9%) בתמורה לסך של כ-8.6 מיליון ש"ח. בנוסף, חברת הפרויקט פרעה את מלוא סכום יתרת ההלוואות הבעלים שנתן המוכר לחברת הפרויקט.

#### פינוי דיירים במקרקעין:

למועד הרכישה היו קיימים על המקרקעין 27 דיירים מוגנים ו-6 שוכרים בשכירות חופשית. בהתאם לתנאי המכרז בו זכתה חברת הפרויקט, חברת הפרויקט אחראית לפינוי הדיירים המוגנים. נכון למועד פרסום דוח זה, פונו מרבית הדיירים ולגבי יתרת המחזיקים החברה פועלת באמצעות הליכים משפטיים ו/או משא ומתן בהסכמה לפינויים.

#### תוכניות חברת הפרויקט בקשר עם המקרקעין:

בכוונת חברת הפרויקט להקים על מתחם לפיד פרויקט מגורים ותעסוקה בהיקף כמפורט לעיל בכפוף לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

כן יצוין, כי בכוונת חברת הפרויקט לפעול לשיווק זכויות המקרקעין למגורים בין כיחידות קרקע במצב As-Is, בין בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן כזם, בין בדרך של ביצוע עסקאות קומבינציה ובין בדרך של ארגון קבוצת רכישה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, טרם התגבשו התנאים המלאים הנדרשים בתקני חשבונאות מקבילים התומכים בשינוי הסיווג ממלאי לנדל"ן להשקעה.

ביום 7 באפריל 2021, אישרה הוועדה המקומית תל-אביב את התוכנית לפיה היקף הזכויות במתחם המשתרע על שטח של 20 דונם בסמוך לשכונת נווה צדק וטיילת הרברט סמואל בתל אביב (להלן - "המתחם") יעמוד על כ-120 אלפי מ"ר, מתוכם חלק חברת הפרויקט הינו כ-33 אלפי מ"ר, בחלוקה ל-55% מגורים ו-45% מלונאות (להלן - "התוכנית"). יצוין כי חברת לפיד מחזיקה כ-7.5 דונם במתחם. ויתרת השטח מוחזקת על ידי צדדים שלישיים (להלן ביחד - "היזמים").

במהלך 2025 הועברה התכנית לועדה המחוזית ונכון למועד הדוח התכנית בבדיקת תנאי סף.

#### ח. פרויקט SHE:

שותפות מוגבלת אשר מוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של כ-81% (להלן: "שותפות הפרויקט") מחזיקה בנכס המצוי ברח' יהודה הלוי 24 פינת רח' הרצל 19 בתל-אביב הידוע גם כחלק מחלקות 10 ו-16 בגוש ששימש כסניף המרכזי של בנק לאומי לישראל בע"מ.

ביום 9 בספטמבר 2020, התקבלה החלטה על מתן תוקף לתב"ע המוצעת מכוח תכנית ת"א/5000 המאפשרת הקמת מגדל בן 40 קומות בשטח כולל של 38,192 מ"ר (עיקרי ושירות) בחלוקה כדלקמן: (א) 102 יח"ד בשטח של 9,583 מ"ר; (ב) שטחי משרדים ו/או מלונאות ומסחר בשטח של 23,517 מ"ר; ו-(ג) מבני ציבור בשטח של 2,661 מ"ר.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

#### ח. פרויקט SHE (המשך):

בכוונת השותפות להקים על המתחם פרויקט מגורים ומשרדים בהיקף כמפורט לעיל. כמו כן יצוין, כי בכוונת השותפות להשאיר בבעלותה שטחי תעסוקה כנכס מניב כולו או חלקו, ולפעול לשיווק יחידות המקרקעין המיועדות למגורים בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן. בהתאם לאמור, הפרידה השותפות את רכיב נדל"ן להשקעה מהמלאי בהתבסס על היחס בין השווי ההוגן ליום הרכישה של שטחי המקרקעין המיועדים לתעסוקה לבין שווי הפרויקט בכללותו.

במהלך 2023 התקבל היתר הריסה לזכויות השותפות במקרקעין ועבודות ההריסה בוצעו. ביום 18 בפברואר 2024, אושרה תוכנית עיצוב אדריכלי של הפרויקט.

ביום 1 בדצמבר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון.

ביום 20 במרץ 2025, התקשרה שותפות הפרויקט, בהסכם ביצוע עבודות קבלן דיפון וחפירה עם סולל בונה, שותפות מוגבלת, בהיקף עבודות בסך של כ-35 מיליון ש"ח.

החברה החלה בשיווק ברבעון הרביעי לשנת 2024, ונכון ליום 31 בדצמבר 2025 שווקו 4 יח"ד בתמורה לסך של כ-87 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

יצוין כי חלק מהסכמי המכר כפופים לקבלת היתר בניה ומקנים לצדדים זכות ביטול במידה ולא התקבל היתר בניה מלא בתקופה שנקבעה בהסכם המכר. כמו כן, הסכמי המכר כוללים מגוונים לעדכון תמורת המכירה במקרה של שינוי בשטחי המכר בין התוכנית הראשונית לבין תוכנית המכר לאחר היתר, כאשר במקרה של שינוי מהותי תעמוד לצדדים זכות ביטול של הסכם המכר.

#### ט. פרויקט "צומת ערים" (רכישת "בית יורוקום"):

בין השנים 2018 - 2020 התקשרה חברה נכדה (100%) של החברה (להלן - "חברת הפרויקט") במספר הסכמים מול מספר מוכרים לרכישת מלוא הזכויות בנכס הידוע כחלקה 895 בגוש 6128 ברחוב דב פרידמן מס' 2 ו-4 ברמת גן, בשטח כולל של כ-2,056 מ"ר (להלן - "בית יורוקום" ו-"הקרקע", בהתאמה) בתמורה מצטברת של כ-160 מיליון ש"ח (כולל מיסי רכישה).

במהלך שנת 2021 התקשרה חברה בת (100%) של החברה עם מור קופות גמל בע"מ, עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ (להלן יחד: "מנורה"), ועם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן - "הרוכשים הנוספים"), בהסכמים למכירת כ-19.9%, 20% ו-9% בהתאמה מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט במצב As-Is, כשהן נקיות וחופשיות בתמורה כוללת של כ-140 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין אשר שולמה בתשלום אחד. התמורה כללה תשלום בגין המניות הנמכרות וכן תשלום עבור רכישת 48.9% מיתרת הלוואות הבעלים אשר שהעמידו כלל בעלי מניות חברת הפרויקט באותו המועד.

במקביל להתקשרויות המפורטות לעיל, כל אחד מהצדדים התקשרו בהסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בחברת הפרויקט ועם השלמת עסקאות המכירה מחזיקה החברה בכ-51% (בשרשור) במניות חברת הפרויקט.

ביום 2 בדצמבר 2021, הוצא היתר הריסה למבנה הקיים ולאחר מכן, עבודות ההריסה הושלמו.

ביום 1 בספטמבר 2025, החליטה הוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות בניה במתחם להקמת מגדל בן 60 קומות בשימושים מעורבים לתעסוקה, מגורים ומסחר. היקף זכויות הבניה על פי התוכנית הינו כ-70 אלפי מ"ר, מתוכם כ-13 אלפי מ"ר מגורים, והיתרה לתעסוקה/מלונאות ומסחר.

החברה השלימה את התנאים וממתינה לאישור הוועדה לפרסום. ליום 31 בדצמבר 2025 הועמד הנכס על שווי של כ-421 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ-421 מיליון ש"ח).

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

י. פרויקט "ביזנס וילאג", נתניה:

ביום 1 בנובמבר 2018, התקשרה החברה, באמצעות חברה מוחזקת בשיעור של 60% על ידי החברה (בשרשור סופי) ו-40% על ידי צדדים שלישיים (להלן - "חברת הפרויקט"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בנתניה, במצבם כפי שהוא (As-Is), בתמורה לסכום של כ-134 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

במסגרת ההסכם רכשה חברת הפרויקט את זכויות בעלות במקרקעין המצויים באזור התעשייה הצפוני של נתניה, הידועים כגוש 8236, חלקה 175 בשטח רשום של כ-72 דונם ובכפוף לחכירות לדורות לטובת צדדי ג' על שטח של כ-18 דונם מתוכם. על יתרת המקרקעין שאינה כפופה לחכירות הנ"ל, בשטח של 54 דונם, קיימים מבנים המיועדים לשימושי תעשייה, המושכרים לצד ג' בדמי שכירות שנתיים של 1.35 מיליון דולר ארה"ב עד לשנת 2025. ביום 9 במאי 2024 מימש השוכר אופציה נוספת להארכת השכירות עד לשנת 2030.

החל מחודש פברואר 2019 חברת הפרויקט משווקת את המקרקעין ונכון לתום שנת 2025 הכירה ברווח גולמי מצטבר של כ-83 מיליון ש"ח (חלק החברה 49.8 מיליון ש"ח) בגין מכירת כ-20 דונם מהקרקע. תמורות המכירה שימשו את חברת הפרויקט לפרעון מלא המימון הבנקאי וחלק מהלוואות הבעלים.

בכוונת החברה לפעול להמשך שיווק השטחים במצבם As-Is ו/או זכויות הבניה שיווצרו מכח התכנית המשביחה.

החברה מקדמת תכנית בסמכות ועדה מקומית לפרויקט בעירוב שימושים בהיקף בנייה של כ-250 אלפי מ"ר. ביום 7 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, הופקדה התכנית להתנגדויות בכוונת החברה לקדם בעתיד תב"ע בסמכות וועדה מחוזית לתוספת זכויות בנייה בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר.

יא. "ישראל קנדה מלונאות":

#### (1) הקמת חברת ישראל קנדה מלונאות:

במהלך שנת 2019 הקימה החברה, באמצעות חברת בת, יחד עם מר ראובן אלקס (להלן - "אלקס") ומר עופר פלדמן (להלן - "פלדמן") חברה חדשה ששמה ישראל קנדה מלונאות בע"מ (להלן - "חברת המלונאות") אשר תשמש כזרוע המלונאות של החברה בישראל וכן התקשרו הצדדים בהסכם מייסדים.

על-פי הסכם המייסדים, החזיקו חברת הבת אלקס ופלדמן בחברת המלונאות בשיעורים של 75%, 20%, ו-5% בהתאמה, ואלקס יכהן כמנכ"ל חברת המלונאות בתמורה לדמי ניהול חודשיים. עוד נקבע כי אלקס יעביר לחברת המלונאות פעילות ניהול קיימת שלו בתחום המלונאות בישראל.

#### (2) הקצאת 15% ממניות חברת המלונאות למנורה:

ביום 3 ביולי 2022 התקשרה חברת המלונאות עם חברות מקבוצת "מנורה מבטחים ביטוח" (להלן - "מנורה"), בהסכם להקצאת 290,122 מניות רגילות של חברת המלונאות (להלן - "הסכם ההשקעה"), אשר תהווה מיד עם הקצאתן 15% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת המלונאות (בדילול מלא) (להלן - "המניות המוקצות") וכן 91,138 אופציות ניתנות להמרה למניות נוספות של חברת המלונאות המהוות 4.50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת המלונאות (בדילול מלא וכולל המניות המוקצות) בתוספת עלות מימוש של 304 ש"ח למניה (להלן - "האופציות") וזאת בתמורה לסך כולל של כ-88 מיליון ש"ח המשקפת לחברת המלונאות שווי של כ-590 מיליון ש"ח אחרי הכסף.

טרם העסקה החזיקה החברה (באמצעות חברת הבת) 75% מהון מניות חברת המלונאות ובמסגרת העסקה המירה, כאמור, הלוואות בעלים בסך מצטבר של כ-85 מיליון ש"ח להון מניות חברת המלונאות.

עם השלמת העסקה ולאחר המרת הלוואות הבעלים כאמור, החזיקה החברה, באמצעות חברת הבת ב-68.5% מהון המניות של חברת המלונאות ומזכויות ההצבעה בה.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יא. "ישראל קנדה מלונאות" (המשך):

**(2) הקצאת 15% ממניות חברת המלונאות למנורה (המשך):**

על פי הסכם ההשקעה, מנורה רשאית לממש את האופציות במלואן (אך לא את חלקן), במחיר המימוש, בתקופה שתחילתה במועד החתימה וסיומה ביום 30 בנובמבר 2025, בכפוף להתאמות מקובלות, ובכללן: חלוקת דיבידנד, השלמת הנפקה ראשונה של מניות המוכרת לציבור (להלן: "IPO"), גיוס הון במהלך תקופת המימוש, שינויים בהרכב ההון של חברת המלונאות.

ביום 6 בנובמבר 2025, גופים מקבוצת מנורה הודיעו לישראל קנדה מלונאות על מימוש 91,138 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל-91,138 מניות רגילות של ישראל קנדה מלונאות, בנות 0.001 ש"ח ע"נ כל אחת, כנגד מחיר מימוש בסך 304.13 ש"ח לכל כתב אופציה, ובתמורה כוללת בסך כ-28 מיליון ש"ח. לאחר מימוש אופציות מנורה למניות החזיקה חברת האם בחברה בשיעור של כ 65.4%.

**(3) הרחבת הפעילות המלונאית לחברות מחוץ לישראל:**

ביום 4 לאפריל 2022, הקימה חברת המלונאות פעילות משותפת עם שני צדדי ג' לא קשורים לחברה ו/או לחברת המלונאות (להלן: "השותפים") בעניין פעילות משותפת ביוון (אתונה, פארוס ואזורים נוספים) ובקפריסין.

השותפים וחברת המלונאות הקימו חברה בבעלות משותפת אשר התאגדה על-ידי הצדדים ביוון בשם ICH Greece SA ("החברה המשותפת") ומוחזקת על ידיהם בשיעורים הבאים:

**(א)** 90% מהון המניות המונפק של החברה המשותפת מוחזקים על-ידי חברת המלונאות באמצעות חברה בת הקפריסאית;

**(ב)** 10% מהון המניות המונפק של החברה המשותפת מוחזקים על-ידי תאגיד בבעלות השותפים.

ביום 8 בספטמבר 2022, רכשה החברה המשותפת את בית המלון באתונה "Play Theatrou" (SOUL) המונה 50 חדרים בסכום של כ-7.3 מיליון אירו והחל ממועד השלמת העסקה המלון מופעל על ידה.

ביום 6 באוקטובר 2022, רכשה החברה המשותפת את בית המלון באתונה "ANARGIRON" המונה 8 חדרים בסכום של כ-1 מיליון אירו והחל ממועד השלמת העסקה המלון מופעל על ידה.

ביום 14 במרץ 2023 השלימה החברה המשותפת את רכישת מלון המונה 43 חדרים באי פארוס בשם "Argo Paros" בתמורה לסך של כ-3 מיליון אירו. בנוסף שיפצה החברה את המלון בסכום נוסף של כ-2 מיליון אירו. המלון נפתח לפעילות ברבעון 3 2023.

ביום 1 בדצמבר 2025, רכשה החברה את חלקם של השותפים בחברה המשותפת ובכך מחזיקה החברה ב 100% מהחברה המשותפת.



## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יא. "ישראל קנדה מלונאות" (המשך):

#### (4) רכישת פעילות מלונות בראון:

ביום 3 באפריל 2025 הושלמה עסקת מלונות בראון ("מועד השלמת עסקת בראון") לפיה חברת הבת רכשה, באמצעות חברה מוחזקת (100%) קנדה מלונות החזקות בע"מ (להלן: "קנדה מלונות החזקות"), חלק מהפעילות העסקית של רשת 'בראון' המופעלים תחת המותג 'בראון' ('Brown') מאת בראון הוטלס בע"מ (להלן: "קבוצת בראון") במסגרת הסדר חוב בבית המשפט המחוזי בת"א, כדלקמן: (א) הקניין הרוחני של מלונות בראון בישראל והכולל, בין היתר, את מותגי הרשת ("בראון", "לייטהאוס" ועוד) מערכת הזמנות, אתר אינטרנט, נכסים דיגיטליים ומועדון הלקוחות, שנרכש ישירות ע"י קנדה מלונות החזקות בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של קנדה מלונות ("קנדה מלונות החזקות") וישאר בבעלותה המלאה והבלעדית ("הקניין הרוחני"); (ב) רכישת פעילות מלונאית בישראל אשר פועלת תחת המותג "בראון", שנרכשה בהסדר החוב (הסכמי שכירות וניהול של 7 בתי מלון בישראל וכן 50% ממניותיה של חברה המחזיקה בזכות להקמת מלון בנתב"ג (להלן: "עסקת נתב"ג") ע"י אי.סי.איי מלונאות, שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות המלונאית") אשר מוחזקת נכון למועד פרסום הדוח בשיעור של 80% על ידי קנדה מלונות החזקות ו-20% על ידי הכשרה חברה לביטוח בע"מ ("הכשרה"). כמו כן, כחלק מהעסקה וכתנאי לה, התקשרה חברת הבת עם צדדי ג' בהסכמי שכירות וניהול של 3 בתי מלון בישראל (בראון מחנה יהודה, בראון ברוט וחלק ממלון בראון לייטהאוס תל אביב), אשר פעלו תחת המותג "בראון" ולא היו חלק מהסדר החוב (להלן: "III המלונות"); וכן לרכישת פעילות בראון ביוון שנרכשה על ידי תאגיד זר שהינו בבעלות ובשליטה מלאות של קנדה מלונות מאת צד ג' (להלן: "פעילות יוון" ולהלן ביחד: "פעילות מלונות בראון", "הממכר" ו-"העסקה", בהתאמה) הכל, בתמורה לסך של כ-131 מיליון ש"ח, אשר שולם במזומן במועד ההשלמה ומומן בעיקרו באמצעות באמצעות הון עצמי (כ-36 מיליון ש"ח), הלוואת בעלים שהועמדה על ידי החברה לחברת המלונאות (כ-20 מיליון ש"ח) ובאמצעות מימון חיצוני מבנק מקומי (כ-74 מיליון ש"ח) שנטלה השותפות המלונאית מבנק ישראלי.

במסגרת ואגב הסדר החוב רכשה החברה, באמצעות השותפות המלונאית את חלקו של שותף אשר החזיק ב-50% מזכויות ההפעלה של מלון JLM בתמורה ל-10 מיליון ש"ח אשר ישולמו בשני תשלומים שווים בהפרש של 24 חודשים. במועד השלמת עסקת בראון שולם למוכר במסגרת הסדר החוב התשלום הראשון בגובה 50% מהתמורה, ולחברה קיימת התחייבות להשלמת התשלום השני למוכר עד לתום 24 חודשים ממועד השלמת עסקת בראון.

ביום 29 ביוני 2025 התקשרו החברה וקנדה מלונות (כל אחת לרבות באמצעות תאגידיהם בבעלות ובשליטה מלאות של כל אחת מהם) בהסכם אשר נכנס לתוקף רטרואקטיבית מיום 2 באפריל 2025 שהינו המועד הסמוך למועד השלמת עסקת בראון ("המועד הקובע") כאילו החברה השתתפה ברכישת פעילות בראון במועד הקובע, לפיו: (א) החברה תרכוש מישויות המוחזקות על ידי קנדה מלונות (להלן: "מוכר הממכר"): (1) תרכוש כ-43% מחלקה של קנדה מלונות בפעילות יוון; (2) תרכוש כ-38% משותפות המלונאית (הן בשותף הכללי והן בשותפות המוגבלת); וכן (3) תתקשר בהסכם גב אל גב עם קנדה מלונות החזקות ושותפות כללית שהוקמה על ידם והמוחזקת על ידם בשיעור של כ-43% ישראל קנדה ו-57% קנדה מלונות החזקות ("שותפות כללית") לפיו כל הזכויות והחובות הכלכליות של III המלונות, מכל מין וסוג שהוא, יוקנו לשותפות הכללית ביחס ל-III המלונות, גב אל גב (Back To Back) ביחס להסכמים של III המלונות, ללא זכות חזרה, וזאת מבלי לפגוע בעובדה שהשוכרת והמנהלת של III המלונות תיוותר קנדה מלונות החזקות ויוענקו לישראל קנדה זכויות וטו בקשר עם החלטות מסוימות בשותפות הכללית (להלן יחד: "הממכר" או "פעילות מלונות בראון הנרכשת") וזאת בתמורה להמרת הלוואות בעלים שניתנו לקנדה מלונות החזקות בסך של 20 מיליון ש"ח ("עלות הממכר"); (ב) ההחלטות בקשר עם פעילות מלונות בראון הנרכשת תתקבלנה פה אחד על ידי ישראל קנדה וקנדה מלונות החזקות או לחילופין החלטות מיוחדות (כמפורט להלן) תתקבלנה על ידי ישראל קנדה וקנדה מלונות פה אחד; (ג) החברה העניקה לקנדה מלונות אופציות CALL לרכישת כלל החזקות של ישראל קנדה בפעילות מלונות בראון הנרכשת אשר תהיה ניתנת למימוש החל מיום 1 באוקטובר, 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2026 (להלן: ו-"עסקת המכר", בהתאמה).

יוער כי עסקת המכר בוצעה בין ישראל קנדה לבין כל אחד מהישויות המשפטיות המרכיבות את עסקת מלונות בראון והמחזיקות בפעילות בראון ובאופן שכל אחד מרכיבי הממכר הינו בשליטה משותפת של ישראל קנדה וקנדה מלונות ומוצג במסגרת הדוחות הכספיים של קנדה מלונות כהשקעה (אקוויטי).

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יא. "ישראל קנדה מלונאות" (המשך):

#### (4) רכישת פעילות מלונות בראון (המשך):

הטיפול החשבונאי הראשוני ברכישת פעילות בראון, כמוצג בדוחות כספיים אלה הינו ארעי. עד לפרסום הדוחות הכספיים, טרם השלימה החברה את הקצאת עלות הרכישה לנכסים ולהתחייבויות של הפעילות.

בעקבות הרכישה כאמור, מוניטין בסך כ-113 מיליון ש"ח שהוכר בגין הרכישה לא הוקצה ליחידות מניבות מזומנים לצורך בדיקת סכום בר ההשבה שלו, מאחר ולא ניתן לעשות כן על בסיס סביר.

לפירוט הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות ראה נספח ג' לתזרים המזומנים.

התמורה ששולמה במסגרת צירוף עסקים כוללת סכומים הקשורים להטבות הצפויות מסינרגיה (שיתוף פעולה), צמיחת הכנסות, והתפתחויות עתידיות בשווקים בהן פועלת החברה. הטבות אלה אינן מוכרות בנפרד מהמוניטין כיוון שההטבות הכלכליות העתידיות הנובעות מהן אינן יכולות להימדד באופן מהימן.

סכום הזכויות שאינן מקנות שליטה בפעילות בראון הינו כ-4 מיליון ש"ח. הזכויות שאינן מקנות שליטה נאמדו בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות של הפעילות הנרכשת למעט חלקן במוניטין.

#### (5) רכישת 50% ממלון "גליליון" ו-50% ממלון "כפר גלעדי":

ביום 9 בפברואר 2026 ("מועד ההתקשרות"), התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של חברת המלונאות ("חברת הבת"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה ("המוכרות"), בהסכמים לרכישת 50% מהזכויות בתאגיד המחזיק והמפעיל מלון הידוע בכינוי 'מלון כפר גלעדי', הכולל 158 חדרים ("תאגיד מלון כפר גלעדי" ו-"מלון כפר גלעדי", לפי העניין) ולרכישת 50% מהזכויות בתאגיד המחזיק והמפעיל מלון הידוע בכינוי 'גליליון', הכולל 120 חדרים ("תאגיד מלון גליליון" ו-"מלון גליליון" וביחד: "התאגידים הנרכשים", לפי העניין) וכן בהסכמים לניהול המלונות ("העסקה"), וזאת בתמורה ובתנאים המפורטים להלן.

תמורת הזכויות בתאגיד מלון כפר גלעדי – 77.5 מיליון ש"ח, בהפחתת מחצית החוב הפיננסי נטו של תאגיד מלון כפר גלעדי (אשר עתיד לעמוד על כ-40 מיליון ש"ח במועד ההשלמה) וכפוף להתאמות ההון החוזר של תאגיד מלון כפר גלעדי, כמפורט בהסכם הרלוונטי. הגדלת המימון הנוכחי לסך כ-80 מיליון ש"ח ופירעון הלוואות הבעלים בתאגיד מלון כפר גלעדי עד למועד ההשלמה הוא תנאי מתלה בעסקה.

תמורת הזכויות בתאגיד מלון גליליון – 65 מיליון ש"ח בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 4%, שתיצבר ממועד ההתקשרות ועד למועד קבלת אישור הממונה על התחרות, כפוף לכך שהחוב הפיננסי נטו של תאגיד מלון גליליון לא יעלה על הסכום שנקבע בהסכם הרלוונטי וכן כפוף להתאמות הון חוזר של תאגיד מלון גליליון, כמפורט בהסכם הרלוונטי.

השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים מקובלים, עד לתום 180 ימים לאחר מועד ההתקשרות אשר העיקריים שבהם הם קבלת אישורים רגולטוריים נדרשים לרבות הממונה על התחרות, משרד התיירות, ותאגידים פיננסיים מממנים להעברת הזכויות. יובהר כי השלמת כל אחת מהעסקאות מותנית בהשלמה סימולטנית של העסקה האחרת. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם התקיימו התנאים המתלים.

בנוסף, התקשרו הצדדים בהסכמי ניהול ביחס למלונות שבמסגרתם, החל ממועד קבלת אישור הממונה על התחרות וכפוף לו, תספק החברה באמצעות חברת הבת שירותי ניהול רשתיים ביחס למלונות, בתמורה לדמי ניהול מקובלים בתחום, אשר יחושבו מהמחזור הכולל של כל מלון, וכן בתוספת שיעור מוסכם מהרווח התפעולי של כל מלון.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יא. "ישראל קנדה מלונאות" (המשך):

**(6) עסקת מיזוג בין ישראל קנדה מלונאות לקבוצת די.אן.איי:**

במהלך שנת 2024 החברה ובעלי המניות בקנדה מלונאות החלו לנהל מו"מ עם קבוצת די.אן.איי. (ט.ר.) בע"מ (להלן: "די.אן.איי."), חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ושלמיטב ידיעת החברה, הינה חברה בשליטתם של ברק רוזן ואסף טוכמאיר, בעלי השליטה בחברה, לביצוע עסקת החלפת מניות בין די.אן.איי. ובין קנדה מלונאות, באופן שבכפוף להגעה להסכמות בין הצדדים, התקשרות בהסכם מחייב וקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, די.אן.איי. תהפוך לחברה בת ציבורית בשליטת החברה ותעסוק בתחום המלונאות.

ביום 30 בספטמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת, את עסקת המיזוג, בהתאם לסעיף 103(כ) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], בין ישראל קנדה מלונאות בע"מ ובעלי המניות בה (לרבות החברה אשר החזיקה במועד האמור בחברת המלונאות בשיעור של כ-68% על ידי החברה ("חברת המלונאות")), לבין די.אן.איי. בכפוף להתקיימות תנאים מתלים (להלן: "עסקת המיזוג"). עם אישור עסקת המיזוג החברה תחזיק בכ- 55.7% ממניות חברת די.אן.איי.

ביום 29 באוקטובר 2025, ההתקבל אישור רשות המיסים במסגרת החלטת מיסוי בהסכם (פרה רולינג) ועד לאותו מועד התקבלו אישור הגופים המממנים לעסקת המיזוג.

ביום 5 בנובמבר 2025, אושרה עסקת המיזוג על ידי האסיפה הכללית של די.אן.איי. וביום 6 בנובמבר 2025 התקבל אישור הבורסה ובכך התקיימו כל התנאים המתלים לעסקת המיזוג. לאחר התקיימות כלל התנאים המתלים, מימשו גופים מקבוצת מנורה (כאמור בבאור 15(יא)3') אופציה למניות חברת המלונאות וביום 10 בנובמבר 2025 עסקת המיזוג הושלמה כך שנוכח למועד הדוח זה מחזיקה החברה במניות המהוות כ- 55.7% מהון המניות המונפק והנפרע של די.אן.איי. (אשר מחזיקה ב-100% מחברת המלונאות).

הטיפול החשבונאי בעסקת המיזוג הנ"ל הוא כרישום למסחר של חברת המלונאות. הפער בין שווי המכשירים ההוניים של די.אן.איי. על בסיס המחיר המצוטט בבורסה במועד השלמת העסקה אשר הסתכם בסך של כ- 171 מיליון ש"ח לבין השווי ההוגן נטו של נכסי די.אן.איי. ערב עסקת המיזוג משתקף בדוחות הכספיים כהוצאות רישום למסחר בסך של כ- 54 מיליון ש"ח אשר נזקפו לדוח רווח והפסד. יצוין כי הוצאות רישום למסחר אלה הן הוצאות חשבונאיות רעיוניות שאינן כרוכות בתשלום מזומנים ואינן משקפות את העלות בפועל אילו חברת המלונאות היתה מבצעת הליך של רישום למסחר שלא בדרך של עסקת מיזוג כזו. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הוצאות רישום למסחר אלה נרשמו כנגד זכויות שאינן מקנות שליטה המסווגות במסגרת ההון הכולל בדוחות הכספיים.

כתוצאה מהירידה בשיעור האחזקה, במהלך תקופת הדוח רשמה החברה גידול בהון העצמי במסגרת סעיף קרן הון בסך של כ-80 מיליון ש"ח.

יב. מכירת פרויקט "הרכבת", ת"א:

ביום 30 ביולי 2019, התקשרו שלוש חברות המוחזקות על ידי החברה (95%, בשרשרת) ושותפים (5%) (להלן - "החברות המוחזקות") עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה במערך הסכמים לרכישת כ-2.6 דונם המצויים ברחובות הרכבת והגר"א בתל-אביב, וכן המחאת זכויות והתחייבויות של חלק מיחיד המוכרים בהסכמים להקמת שטחים לבעלי הזכויות והסכמים נוספים בתמורה לסך כולל של כ-216.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, אשר שולמה במלואה.

ביום 3 באפריל 2022 התקשרו החברות המוחזקות עם אפי קפיטל שובל בע"מ, שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט, במצבו כפי שהוא, כשהמכר נקי וחופשי, בתמורה לסך כולל של כ-486 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן - "התמורה"), שתשולם במועדים ובתשלומים שנקבעו בהסכם ובתוספת לו שנחתמה ביום 14 ביולי 2022. השלמת התמורה שולמה ביום 8 בספטמבר 2022 והחזקה בממכר הועברה לרוכשת.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 15 - התקשרויות (המשך):**

**י.ג. פרויקט "מידטאון ירושלים":**

ביום 8 ביולי 2020, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "חברת הפרויקט") זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות במגרש בשטח כולל של כ-17 דונם המצוי בירושלים, במתחם הידוע בשם "שערי צדק הישן" בין הרחובות שמואל ברוך, ורח' יפו (להלן - "המתחם"), בסכום של כ-512 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-25.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י ומבנה לשימור אשר שולמו במלואן. כחלק מתנאי המכרז הזוכה התחייבה לבצע על חשבונה מטלות ציבוריות והקמת מבנה ציבור בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר לטובת עיריית ירושלים. התמורה בעסקה מומנה בעיקרה מהון עצמי ומקבלת מימון בנקאי.

במהלך שנת 2020, התקשרה החברה בהסכמים עם מור קופות גמל בע"מ וצדדים שלישיים נוספים (להלן "השותפים") לפיהם ישקיעו השותפים בחברת הפרויקט בדרך של העמדת הלוואות בעלים, נון ריקורס לחברה, סך של כ-160 מיליון ש"ח, וזאת בד בבד עם הקצאת מניות בחברת הפרויקט, בשיעור אשר יהווה, לאחר ההקצאה, כ-27% מהון המניות של חברת הפרויקט ומזכויות ההצבעה בה. בתחילת שנת 2021 התקבל האישור מרמ"י להקצאת המניות לשותפים. לאחר ההקצאה מחזיקה החברה (בשרשור) בכ-73% מהון מניות חברת הפרויקט. השקעות השותפים מוצגות בסעיף זכויות שאינן מקנות שליטה.

**תוכניות החברה בקשר עם מתחם שערי צדק:**

ביום 7 במאי 2023, אושרה תכנית 101-0958025 מידטאון ירושלים לפרויקט ופורסמה למתן תוקף. בכוונת החברה לבנות בפרויקט כ-895 דירות מתוך 200 דירות להשכרה ארוכת טווח, תוך ניצול מלוא השטחים לבנייה מכוח התב"ע (חלף כ-1,000 דירות שאושרו בשטח כולל זהה).

ביום 25 בדצמבר 2024 התקבל היתר מרתפים לכלל הפרויקט.

ביום 25 בפברואר 2025, התקבל היתר בנייה מלא למגדלי המגורים בפרויקט "מידטאון ירושלים". כמו כן, ביום זה נחתם הסכם מול תדהר בנייה בע"מ לביצוע עבודות קבלן ראשי בחלק המגורים ובחלק המשרדים בתמורה לסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח.

ביום 2 בפברואר 2025 שילמה חברת הפרויקט כ-199 מיליון ש"ח ובנוסף הועמדה ערבות בנקאית וערבות מגוף פיננסי בסך נוסף של כ-199 מיליון ש"ח על חשבון היטלי ההשבחה לצורך קבלת היתר מלא. ליום 31 בדצמבר 2025, החברה כללה הפרשה להערכתה לחבות המוערכת זאת בהתבסס בין היתר על חוות דעת יועציה המקצועיים של החברה בעניין זה.

ביום 28 באפריל 2025, התקבל היתר בניה מלא למגדל המשרדים ולמגדל המעורב הכולל זכויות למלונאות ודירור להשכרה.

לאור שלב הפיתוח של הפרויקט, התהליך להשגת אשראי מהבנק אשר משקף מכירות לאורך תקופת ההקמה, חתימה על חוזה מכר למכירת משרדים בפרויקט ולאור החלטת החברה לשווק חלק משטחי המשרדים בסך של 44,607 מ"ר מתוך כלל הנדל"ן להשקעה בשווי של כ-139 מיליון ש"ח. על כן, שטחים אלו סווגו החל מחודש יולי 2024 כמלאי מקרקעין חלף נדלן להשקעה כפי שהוצג ממועד הרכישה של מקרקעין אלה.

בהתאם למדיניות הכרה בהכנסה, החברה החלה להכיר בהכנסות מהפרויקט במהלך תקופת הדוח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נרשמה הכנסה בסך של כ-57 מיליון ש"ח בגין זכויות המגורים וכ-2 מיליון ש"ח בגין זכויות המשרדים.

ביום 10 באוקטובר 2024, התקשרה חברת הפרויקט בתוספת להסכם מימון הקרקע ובהסדר שוברים וביום 30 ביולי 2025 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם ליווי, כמפורט בביאור 12(2) לעיל.

בגין חלק מהמקרקעין הכלול בדוחות החברה בסעיף נדל"ן להשקעה, הכירה החברה בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהפסדי שיערוך של כ-14 מיליון ש"ח (ביום 31 בדצמבר 2024 רווחי שיערוך של כ-8 מיליון ש"ח). לקביעת אומדן שווי המקרקעין המיוחס לנדל"ן להשקעה התבססה החברה על הערכת שמאי.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יג. פרויקט "מידטאון ירושלים" (המשך):

שיווק הפרויקט:

החל מרבעון שלישי 2023 החלה החברה לשווק במסגרת מכירה "יזמית" יחידות מגורים בפרויקט ונכון ליום 31 בדצמבר 2025 שווקו 258 חוזי מכר בתמורה לסך של כ- 1,134 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שווקו 4,052 מ"ר משרדים בתמורה לסך של כ- 119 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

יד. רכישת מניות חברת אלרוב נדל"ן:

ביום 18 במרץ 2021, התקשרה החברה עם כלל סל מניות ישראל - שותפות כללית ועתודות קרן פנסיה לשכירים ולעצמאים בע"מ (להלן - "המוכרות"), אשר מחזיקות יחד ב-2,983,435 מניות רגילות של חברת אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן - "אלרוב") המהוות כ-12.9% מסך ההון המונפק והנפרע של אלרוב ומזכויות ההצבעה בה, בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיהן של המוכרות באלרוב בתמורה לסך של כ-382 מיליון ש"ח, המשקף מחיר למניה של 128 ש"ח, במצב As-Is ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים. העסקה הייתה כפופה לאישור האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה לעסקה אשר התקבל ביום 8 באפריל 2021. ביום 22 באפריל 2021, הושלמה העסקה לרכישת המניות החברה מימנה את התמורה על פי ההסכם ממקורותיה העצמאיים ובאמצעות מימון בנקאי.

במהלך חודשים מרץ-דצמבר 2022 רכשה החברה בבורסה כ-418,287 מניות רגילות של אלרוב בתמורה לסך של כ-75 מיליון ש"ח ונכון ליום 31 בדצמבר 2022 החזיקה החברה בכ-14.76% מסך ההון המונפק ונפרע של אלרוב.

במהלך שנת 2023, מכרה החברה במספר עסקאות את אחזקותיה במניות אלרוב בתמורה לסך של כ-487 מיליון ש"ח. ממועד הרכישה ועד מועד המימוש נוצר לחברה רווח לפני מס בסך של כ-47 מיליון ש"ח.

טו. פרויקט "בית הנערה", הוד השרון:

ביום 3 במאי 2021, נמסר לחברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה כי זכתה במכרז של עיריית תל-אביב יפו לרכישת זכויות הבעלות ב-6 מגרשים בשטח כולל של כ-34 דונם (המיועדים להקמת כ-440 יחידות דיור במתחם "בית הנערה" בהוד השרון בסך של כ-511 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. ביום 24 בינואר 2022, התקשרה חברת בת עם חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (להלן - "השותף") בהסכם מותנה למכירת 50% (במושע) מהקרע האמור במצבה As-Is בתמורה לסך של כ-441 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

במקביל להתקשרויות הצדדים בהסכם כמפורט לעיל, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות בקרקע, לפיו הצדדים יפעלו במשותף להקמת הפרויקט, ולמכירת הדירות לצורך השאת רווח וחלוקתו בין הצדדים. חלקם היחסי של כ"א בפעילות המשותפת יהיה 50% והחלטות יתקבלו פה אחד על ידי הצדדים.

ביום 1 במאי 2022, קיבלו החברה והשותף הודעה מעיריית תל-אביב יפו כי זכו במכרז נוסף לרכישת זכויות הבעלות במגרש 260 בשטח של כ-5.7 דונם המיועד להקמת 94 יח"ד נוספות (להלן - המתחם הנוסף") בתמורה לסך של כ-153 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. תשלום ראשון בסך של כ-76.5 מיליון ש"ח שולם ביום 10 באוגוסט 2022; תשלום שני בסך של כ-76.5 מיליון ש"ח שולם ביום 28 בספטמבר 2022. עם זכיית החברה והשותף במתחם הנוסף גדלו זכויות החברה והשותף במתחם לכדי כ-534 יח"ד. סכום חלקה של החברה ברכישה מומן באמצעות הון עצמי של החברה והלוואה בנקאית בסך של 57.3 מיליון ש"ח.

החברה, באמצעות חברת הבת והשותף, פועלת לקידום תהליכי התכנון וההיתרים להקמת בניינים למגורים, בהתאם לתכנית בניין עיר המאושרת במקרקעין ובהתאם לתכניות בניין עיר המקודמות ע"י עיריית הוד השרון (להלן - "התב"ע המאושרת", "התב"ע המקודמת" ו-"העירייה", בהתאמה). התב"ע המקודמת פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106ב', ובעקבותן אישרה הוועדה המחוזית הגדלת צפיפות יחידות דיור (ללא תוספת מ"ר) בהיקף של 130 יחידות דיור נוספות ובסך הכל 570 יחידות דיור. בנוסף מקדמת חברת הבת היתרים בשני מגרשי בנייה נוספים להקמת 94 יחידות דיור.

החל מרבעון רביעי 2025 החלה החברה לשווק במסגרת מכירה "יזמית" יחידות מגורים בפרויקט ונכון ליום 31 בדצמבר 2025 שווקו 7 חוזי מכר בתמורה לסך של כ-27 מיליון ש"ח כולל מע"מ. בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, החברה טרם הכירה בהכנסה בגין מכירות אלה.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

#### יז. פרוייקט "Rainbow", מתחם שדה דב:

ביום 23 באוגוסט 2021, קיבלה חברת ישראל קנדה שדה דב בע"מ (להלן - "חברת הפרויקט"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") לרכישת זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 324, 314, 312, 209, 208, 169, 164 ו-15 בגוש 6634 במתחם הידוע כ"שדה דב" בתל אביב, בשטח של כ-8,647 מ"ר המיועד להקמת 480 יח"ד בשטח של כ-46,340 מ"ר אקו' לשיווק ושטחי מסחר בהיקף של כ-1,600 מ"ר ברוטו (להלן יחד: "המקרקעין") בסכום של כ-1,253 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-54 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בגין הוצאות פיתוח לרמ"י. במועד הרכישה הפרידה החברה את מרכיב זכויות המסחר והוא מוצג תחת סעיף נדל"ן להשקעה. לאור טיוב תכנון הדירות ושיווקן, עודכן מספר היחידות לשיווק ל-459 דירות (חלף 480), ללא שינוי משמעותי בשטחים לשיווק. עם התקדמות התכנון, ייתכנו שינויים נוספים במספר היחידות לשיווק, ללא שינוי בשטחים לשיווק.

סך השווה לכ-69 מיליון ש"ח שולמו מיד עם אישור זכייתה של חברת הפרויקט במכרז. יתרת התמורה בסך השווה לכ-1,184 מיליון ש"ח וכן הוצאות הפיתוח שולמה ביום 18 בנובמבר 2021. תמורת הרכישה שולמה על-ידי החברה ממקורותיה העצמיים וממימון בנקאי כמפורט בביאור 12ב(1) לעיל. ביום 10 באוקטובר 2024, התקשרה הלווה בהסכם ליווי עם שני בנקים מקומיים (בחלקים שווים) להעמדת מסגרת מימון כמפורט בביאור 12ב(1) לעיל.

ביום 21 במרץ 2024 קיבלה חברת הפרויקט היתר חפירה ודיפון לפרויקט בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב. בחודש אפריל 2024 קבלן החפירה והדיפון החל בעבודות. ביום 30 בספטמבר 2025, התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט. ביום 31 בדצמבר 2025 נחתם הסכם מול קבוצת אשטרום בע"מ לביצוע עבודות קבלן ראשי.

החל משנת 2023 החלה החברה לשווק במסגרת מכירה "זמית" יחידות מגורים בפרויקט ונכון ליום 31 בדצמבר 2025 שווקו 270 יחידות דיור בתמורה לסך של כ-2,352 מיליון ש"ח כולל מע"מ. בהתאם למדיניות הכרה בהכנסה, החברה החלה להכיר בהכנסות מהפרויקט במהלך תקופת הדוח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נרשמה הכנסה בסך של כ-119 מיליון ש"ח.

#### יח. רכישת מניות נורסטאר:

נכון למועד פרסום דוח זה, מחזיקה החברה בכ-9 מיליון מניות נורסטאר, המהוות נכון למועד דוח זה כ-14.64% מזכויות ההצבעה בנורסטאר וכ-14.75% מהונה המונפק והנפרע של נורסטאר. שווי המניות ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על סך של כ-59 מיליון ש"ח. במהלך השנה רשמה החברה הפסד בסך כ-60 מיליון ש"ח. להרחבה בדבר שווי המניות למועד פרסום הדוח ראה באור 32ב'.

#### יט. דיור מוגן:

ביום 24 בינואר 2022, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על כניסה לתחום פעילות נוסף ולעסוק, לפעול וליזום בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, בבתים המאופיינים ברמת גימור גבוהה ומתן שירותים נלווים ברמה גבוהה (להלן - "תחום הדיור המוגן"), תוך כוונה לרכוש בתי דיור מוגן או קרקעות עם תב"ע קיימת לדיור מוגן ובין השאר ליזום ולמקסם את תוספת הזכויות. פעילות החברה תתבצע באמצעות חברת בת ייעודית בבעלות ובשליטה של החברה (90% בדילול מלא) שתרכז את פעילות תחום הדיור המוגן (להלן - "חברת הדיור המוגן").

במסגרת ההחלטה התקשרה חברת הדיור המוגן באמצעות חברה בת של חברת הדיור המוגן (להלן - "חברה נכדה") עם מועדון נווה אביב בכפר שמריהו בע"מ אשר מוחזקת על ידי צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן - "המוכרת") בהסכם מותלה לרכישת מלא זכויותיה של המוכרת במקרקעין בכפר שמריהו בשטח של כ-8.4 דונם עליהם פועל בית הדיור המוגן ("ההסכם", "המקרקעין" ו- "בית הדיור המוגן", בהתאמה) (המקרקעין ובית הדיור המוגן יחד: "הנכס").

בתמורת לרכישת הנכס שילמה החברה הנכדה למוכרת סך של 125 מיליון ש"ח צמודים למדד, בתוספת מע"מ כדין (להלן - "התמורה"). ביום 3 במאי 2022, התקיים התנאי המתלה של קבלת אישור הממונה על בתי הדיור המוגן, בהתאם העברת החזקה של בית הדיור המוגן בוצעה בפועל ביום 1 ביולי 2022.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

יט. דיור מוגן (המשך):

יצוין, כי חברת הדיור המוגן והחברה הנכדה המוחזקת על-ידי חברת הדיור המוגן בשיעור של 80%, התקשרו עם צדדים שלישיים שיחזיקו 20% בחברה הנכדה (להלן - "השותפים") במערכת הסכמים אשר מסדירה את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות החברה הנכדה. בסמוך לאחר מועד החתימה על ההסכמים כאמור הזרימו השותפים סך של 40 מיליון ש"ח לחברה הנכדה.

בסוף שנת 2022, החלה החברה בעבודות שיפוץ ושדרוג של הבית בכפר שמריהו כך שעם השלמתו יכלול הבית בכפר שמריהו יחידות דיור חדשות אשר מרביתן בגודל של 2 חדרים לפחות אשר מתאפיינות ברמת גימור גבוהה. כמו כן שודרגו כל חלקי הבית לרבות החללים המשותפים והוקמו מתקנים משותפים חדשים כגון חדר כושר, ספריה וחדרי חוגים. שיפוץ הבית בכפר שמריהו הסתיים בשנת 2025.

בהתבסס על הערכת שווי שנערכה לתום שנת 2025 רשמה החברה עליית ערך בסך כ- 39 מיליון ש"ח בגין הנכס (בשנת 2024 רשמה החברה עליית ערך בסך כ- 1.2 מיליון ש"ח בגין הנכס).

להרחבה בדבר הסכם השקעה של עמיתים בחברת הדיור המוגן שנחתם לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 32'.

כ. עמק ברכה, תל אביב:

ביום 1 בספטמבר 2022, התקשרה החברה באמצעות חברה פרטית המוחזקת (בשרשור) בשיעור של כ-63% על ידי החברה ו-37% על ידי צדדים שלישיים בחלקים שונים ביניהם (להלן - "הרוכשת") עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה (להלן יחד: "המוכרים"), בהסכם לרכישת כ-54% בחלקים בלתי מסוימים במקרקעין בשטח של כ-1.2 דונם, הידועים כחלקה 553 בגוש 7093 ברחוב עמק הברכה בתל אביב-יפו בתמורה לסך של כ-95 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כד"ן. ביום 15 בפברואר 2023 שולמה יתרת התמורה והושלמה רכישת הממכר.

יצוין כי בד בבד להתקשרות בהסכם, התקשרה החברה (באמצעות חברה בשליטתה המלאה) עם השותפים ברוכשת (כ-37%) בהסכם אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות ברוכשת. במסגרת ההבנות התחייבו כל אחד מהצדדים להעמיד לרוכשת הלוואות בעלים בשיעור חלקן היחסי ברוכשת במימון רכישת המקרקעין והקמת הפרויקט עליו ו/או כל תשלום וערבות אחרים.

התקשרות החברה (בשרשור, באמצעות הרוכשת) בהסכם המפורט לעיל, הינה בנוסף לזכויות החברה (בשרשור) הקיימות במקרקעין, שנרכשו במהלך חודש פברואר 2022 באמצעות חברת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) פרויקט עמק ברכה בע"מ, חברה בת בשליטתה המלאה (100%) (להלן: "חברת הבת"), המהוות כ-26% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין.

ביום 9 בינואר 2025, התקשרה חברת הבת עם צד שלישי שאינו צד קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה, בהסכם לרכישת כ-20% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין (להלן: "יתרת המקרקעין"). בתמורת לרכישת יתרת המקרקעין שילמה חברת הבת סך של כ-36 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כד"ן.

נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה (באמצעות הרוכשת ובאמצעות חברה נכדה) בכ-100% חלקים בלתי מסוימים מהמקרקעין.

על המקרקעין קיימת תב"ע בתוקף תא/3401 לתעסוקה ומגורים המאפשרת עד 1,820 מ"ר למגורים ו-5,000 מ"ר נוספים לתעסוקה.

החברה פועלת לקידום תכנית עם חלקות סמוכות, להעצמת זכויות לפרויקט בעירוב שימושים בהיקף כולל של כ-130 אלפי מ"ר. חלק החברה הצפוי בזכויות הבניה כ-68%.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 15 - התקשרויות (המשך):**

**כא. זכייה במכרז לרכישת זכויות במגרש 306, מתחם שדה דב בתל-אביב:**

ביום 6 באוגוסט 2024, התקבלה החלטת מועצת עיריית תל אביב-יפו בדבר זכיית החברה (בשרשור סופי), באמצעות פאנגאיה שדה דב משרדים, שותפות מוגבלת הרשומה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "שותפות הפרויקט"), במכרז שניהלה עיריית תל אביב לרכישת זכויות חכירה במגרש מספר 306 לפי תוכנית תמ"ל 3001 - שכונת אשכול שדה דב, בשטח של כ-4.5 דונם, בייעוד מסחר ותעסוקה, בתמורה לסך של כ-128 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), אשר שולמה ביום 24 בספטמבר 2024, ולפיכך הוכר כנדל"ן להשקעה בספרי החברה.

התמורה שולמה על ידי הון עצמי ומימון שנטלה החברה מאת בנק מקומי כמפורט בביאור 12(ב).

**כב. פרויקט "דובנוב":**

ביום 27 במאי 2024, זכתה החברה (בשרשור סופי), באמצעות שתי שותפויות בנות ייעודיות, המוחזקות כ"א בשיעור של 80% על ידי החברה בשרשור סופי ("להלן: "השותפויות הייעודיות") והיתרה (20%) ע"י משקיע (להלן: "המשקיע"), במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל (להלן - "המכרז" ו- "רמ"י" בהתאמה) לרכישת זכויות חכירה בקרקע בשטח של כ-2.4 דונם ברחוב דובנוב 4-6 בתל אביב, המיועדת להקמת מגדל של עד 45 קומות הכולל 170 יח"ד, כ-17,500 מ"ר (עילי) שטחי מסחר ותעסוקה וכ-1,500 מ"ר (נטו) שטחי ציבור, בתמורה לסך של כ-437 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן. התמורה שולמה באמצעות הון עצמי ומימון בנקאי שנטלו יחד השותפויות הייעודיות מאת בנק מקומי כמפורט בביאור 12(ב).

על פי תנאי המכרז, על הרוכשות לבצע את עבודות השימור וכן מטלות נוספות במבנה הידוע בכינויו "בית הקיבוץ הארצי בתל אביב", הבנוי על תא שטח צמוד למקרקעין בשטח של כ-989 מ"ר, אשר בבעלות קרן קיימת לישראל, וכן להקים כ-1,500 מ"ר שטחי ציבור עבור עיריית תל אביב - יפו (להלן יחד: "ההתחייבויות הנוספות").

להבטחת ביצוע ההתחייבויות הנוספות, הרוכשות הפקידו ערבויות ביצוע בסך כולל של כ-5 מיליון ש"ח אשר תוחלפנה בערבויות בדק בהתאם לתנאי המכרז עם סיום הפרויקט.

בנוסף, בהתאם לתנאי המכרז, מועד השלמת הבניה יחול בתוך 72 חודשים ממועד קבלת הודעת הזכייה.

החברה והמשקיע התאגדו בשתי שותפויות ייעודיות והסדירו את מערכת היחסים ביניהם לפיהן, בין היתר, ניהול הפרויקט יעשה על ידי החברה באופן בלעדי. כמו כן, המשקיע הזרים הלוואת בעלים בסך של כ-80 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת הקרקע. קרן ההלוואה והריבית הנצברת ניתנים לפירעון בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

בכוונת הרוכשות לקדם היתרים להקמת הפרויקט בהתאם לתוכנית בניין עיר הקיימת. בתאריך 16 בפברואר 2026, לאחר תאריך המאזן, אושר הפרויקט בפורום מהנדס העיר ת"א. יציין כי במועד הרכישה הפרידה החברה את מרכיבי זכויות המסחר והתעסוקה והוא מוצג תחת סעיף נדל"ן להשקעה.

החל משנת 2025 החלה החברה לשווק במסגרת מכירה "יזמית" יחידות מגורים בפרויקט ונכון ליום 31 בדצמבר 2025 שווקו 11 יחידות דיור בתמורה לסך של כ-122 מיליון ש"ח כולל מע"מ. בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, החברה טרם הכירה בהכנסה בגין מכירות אלה.

יצוין כי חלק מהסכמי המכר כפופים לקבלת היתר בניה ומקנים לצדדים זכות ביטול במידה ולא התקבל היתר בניה מלא בתקופה שנקבעה בהסכם המכר. כמו כן, הסכמי המכר כוללים מנגנונים לעדכון תמורת המכירה במקרה של שינוי בשטחי המכר בין התוכנית הראשונית לבין תוכנית המכר לאחר היתר, כאשר במקרה של שינוי מהותי תעמוד לצדדים זכות ביטול של הסכם המכר.



## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כג. פרויקט "הרובע הצפוני", הרצליה:

ביום 1 בדצמבר 2024 החברה התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו של המוכר במקרקעין הידועים כחלקה 18 בגוש 6663 בהרצליה, בשטח של כ-21 דונם, בייעוד חקלאי ובתחום תוכנית תמ"ל 3006, אשר הינה תכנית למתחמים מועדפים המקודמת על ידי המדינה במסלול מהיר, כשהן נקיות וחופשיות ובמצבן ls-As, בתמורה לסך של 120 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ (להלן: "התמורה"). במועד החתימה, שילמה החברה סך של 40 מיליון ש"ח מהתמורה ממקורותיה העצמיים של החברה. יתרת התמורה, בסך של 80 מיליון ש"ח, שולמה ביום 20 בפברואר 2025 באמצעות מימון בנקאי כמפורט בביאור 12 ב(14).

ביום 12 בדצמבר 2024 החברה ביחד עם קונים נוספים התקשרו עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו של המוכר במקרקעין הידועים כחלקה 4 בגוש 6663 ומלוא זכויותיו של המוכר במקרקעין הידועים כחלקה 63 בגוש 6663 בהרצליה, בשטח של כ-8.5 דונם כאשר חלקה של החברה הינו בשטח של כ-4.3 דונם, בייעוד חקלאי ובתחום תוכנית תמ"ל 3006 כשהן נקיות וחופשיות ובמצבן ls-As, בתמורה לסך של 51 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ (חלק החברה: כ-26 מיליון ש"ח). במועד החתימה, שילמה החברה על חשבון חלקה סך של כ-8 מיליון ש"ח מהתמורה. יתרת התמורה, לרבות חלקה של החברה בסך של 18 מיליון ש"ח, שולמה למוכר ביום 11 במרץ 2025 ומומנה ממקורותיה העצמיים של החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה שיווקה כ-10.7 דונם בסכום כולל של כ-109 מיליון ש"ח. בהתאם למדיניות הכרה בהכנסה, בשנת 2025 נרשמה הכנסה בסך של כ-100 מיליון ש"ח.

כד. פרויקט HQ, עסקה משותפת הרצליה 4006:

במהלך השנים 2016-2021 רכשה החברה באמצעות חברה בת בשליטה מלאה (להלן: "חברת הבת"), יחד עם שותפים חלקים מגושים 6590 ו-6591 אשר מהווים חלק ממגרש הידוע כמגרש 4006 בהרצליה, כאשר חלקה של חברת הבת בעסקה המשותפת הינו כ-23%.

השותפים פועלים להשלמת הקמת פרויקט בניין משרדים ומסחר על המקרקעין.

ביום 5 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, התקבל טופס 4 לפרויקט.

ביום 12 במרץ 2025 התקשרה חברת הבת ביחד עם צד ג' (חלק חברת הבת ברכישה 83.4%) בהסכם לרכישת זכויות בפרויקט מאת אחד משותפי החברה בעסקה המשותפת אשר הקימה את הפרויקט. הזכויות הנרכשות הינן כ-4,100 מ"ר ברוטו, וכן חניות ושטחי אחסנה, בתמורה לסך של 82 מיליון ש"ח. התמורה שולמה למוכרת בהון עצמי וכן באמצעות הסבת חובה של המוכרת באשראי הפרויקט.

ביום 23 בדצמבר 2025 ובחודש מרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, התקשרה חברת הבת בשני הסכמים לרכישת 1400 מ"ר, חניות ושטחי אחסנה, מאת אחד משותפי החברה בעסקה המשותפת אשר הקימה את הפרויקט. וזאת בתמורה לסך של כ-34 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, חברת הבת שילמה למוכרת כ-17 מיליון ש"ח מהון עצמי, והיתרה תשולם למוכרת בדרך של הסבת חוב המוכר באשראי הפרויקט לחברת הבת.

ביום 27 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, התקשרה חברת הבת בהסכם למכירת 732 מ"ר, חניות ושטחי אחסנה בפרויקט לצד ג' שאינו קשור לחברה וזאת בתמורה לסך של כ-14.5 מיליון ש"ח. נכון למועד זה, הקונה שילם לחברת הבת סך של כ-1.5 מיליון ש"ח ויתרת התמורה תשולם לחברת הבת 14 יום ממועד הסדרת קבלת מכתב החרגה מהבנק המממן של הפרויקט.

בחודש מרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, התקשרה חברת הבת בשני הסכמים לרכישה (כוללת) של כ-370 מ"ר, חניות ושטחי אחסנה בפרויקט מידי צדדי ג' שאינם קשורים לחברה, וזאת בתמורה לסך של כ-11.2 מיליון ש"ח. החברה שילמה למוכרות מהון עצמי סך של כ-4 מיליון ש"ח והיתרה תשולם עד ליום 7 במאי 2026.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

### כה. פרוייקט "People" (מתחם קרימיניצקי):

ביום 18 במרץ 2025 הגישה שותפות המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה (להלן: "שותפות הפרויקט"), יחד עם צ'ק פוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ (להלן: "צ'ק פוינט") הצעה במכרז שנוהל על ידי עיריית תל אביב-יפו בשיתוף עם חברת החשמל לישראל בע"מ, לרכישת זכויות חכירה מהוונות במגרש 201 לפי תוכנית תא/מק/4784 (להלן: "המקרקעין"), הידוע כמרכז הטכני של חברת החשמל ברחוב קרמניצקי בתל אביב-יפו, בשטח של כ-13.5 דונם עליהן ניתן לבנות כ-302 יח"ד, כ-1,500 מ"ר מסחר שיוצמדו למבני המגורים, כ-60 אלפי מ"ר תעסוקה וכ-2,700 מ"ר מסחר בתמורה לסך של כ-818 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

ביום 24 באפריל 2025, ביום 14 במאי 2025 וביום 9 ביוני 2025, קיבלה החברה הודעה מועדת המכרזים, ממועצת עיריית תל אביב ומח"י בהתאמה על אישור זכייה במכרז.

בהתאם להסכמות מראש בין החברה לבין צ'ק פוינט, זכויות המגורים נרכשו על ידי החברה בתמורה לסך של כ-318 מיליון ש"ח ואילו זכויות התעסוקה והמסחר נרכשו על ידי צ'ק פוינט ("הפעילות המשותפת") בתמורה לסך של כ-500 מיליון ש"ח. בין הצדדים נקבעו הסדרים בקשר עם הפעילות המשותפת. כמו כן, בין הצדדים נחתם הסכם שיתוף.

בהתאם להסכם השיתוף, השותפים יפעלו במשותף בכל הכרוך והדרוש להשלמת רכישת המקרקעין, תכנון ואישור תוכנית העיצוב האדריכלית, תכנון והקמה במשותף של שטחי תת הקרקע, ביצוע במשותף של המטלות המשותפות והקמתם יחד של השטחים המשותפים.

ההתקשרויות עם קבלנים, ספקים ויועצים תהיינה נפרדות ביחס לשטחי התעסוקה וביחס לשטחי המגורים, למעט הסכם הביצוע בקשר עם העבודות בתת הקרקע ולמעט אם סוכם אחרת בין הצדדים.

ביום 2 ביולי 2025, הושלמה העסקה והרוכשות שילמו את מלוא התמורה באמצעות הון עצמי והלוואה בנקאית כמפורט בביאור 12ב'(13).

החל מרבעון רביעי 2025 החלה החברה לשווק במסגרת מכירה "יזמית" יחידות מגורים בפרויקט ונכון ליום 31 בדצמבר 2025 שווקו 65 חוזי מכר בתמורה לסך של כ-266 מיליון ש"ח כולל מע"מ. בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של החברה, החברה טרם הכירה בהכנסה בגין מכירות אלה.

יצוין כי חלק מהסכמי המכר כפופים לקבלת היתר בניה ומקנים לצדדים זכות ביטול במידה ולא התקבל היתר בניה מלא בתקופה שנקבעה בהסכם המכר. כמו כן, הסכמי המכר כוללים מגוונים לעדכון תמורת המכירה במקרה של שינוי בשטחי המכר בין התוכנית הראשונית לבין תוכנית המכר לאחר היתר, כאשר במקרה של שינוי מהותי תעמוד לצדדים זכות ביטול של הסכם המכר.

### כו. מכתב דרישה הליך נגזר:

ביום 7 ביולי 2025, התקבל במשרדי החברה מכתב מאת בעל מניות בחברה (כנטען על ידו) (להלן: "בעל המניות") בדרישה להגיש תביעה כנגד ה"אספ" טוכמאיר וברק רוזן (להלן: "בעלי השליטה"), בעלי השליטה בחברה המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, וכן כנגד קנדה גלובל (ט.ר.) בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה והפועלת בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל (להלן: "קנדה גלובל"), ושבעלי השליטה הינם בעלי השליטה גם בה; או לחילופין, ככל שהחברה תבחר שלא לעשות כן, להמציא לבעל המניות מסמכים בהתאם להוראות סעיפים 197א-198 (כך במקור) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "מכתב הדרישה").

לטענת בעל המניות, בעלי השליטה הפרו כביכול את חובותיהם כלפי החברה וניצלו כביכול הזדמנויות עסקיות שלה, בכך שביצעו עסקאות נדל"ן בארה"ב באמצעות קנדה גלובל ולא באמצעות החברה.

ביום 9 בספטמבר 2025, החברה השיבה למכתב הדרישה, באמצעות מכתב מטעם עורכי דינה, שעיקריו בתמצית יובאו להלן:

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 15 - התקשרויות (המשך):

כו. מכתב דרישה הליך נגזר (המשך):

עם קבלת המכתב, הוא הועבר לעיון ובחינת ועדת הביקורת של החברה הכוללת רק דירקטורים חיצוניים ו/או בלתי תלויים (להלן: "ועדת הביקורת"), שקיימה מספר ישיבות בעניין, יחד עם יועציה המשפטיים של החברה, וביצעה את הביאורים העובדתיים והמשפטיים הנדרשים לה לגבי הנטען במכתב הדרישה. בסופו של בירור עובדתי ומשפטי, ועדת הביקורת מצאה כי הנטען במכתב הדרישה חסר יסוד, הן ברמה העובדתית והן ברמה המשפטית, כך שלא קיימת הצדקה להגשת תביעה נגד בעלי השליטה ונגד קנדה גלובל, ותביעה שכזו, לו תוגש, צפויה בסבירות גבוהה מאוד להידחות. בנסיבות אלה, הגשת תביעה כמבוקש אינה לטובת החברה, ואף תסב לה נזקים כבדים ומיותרים.

ביום 11 בנובמבר 2025, הומצאה לחברה בקשה לגילוי מסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "הבקשה"). בבקשה נטען, בין היתר, בעלי השליטה ניצלו כביכול שלוש הזדמנויות עסקיות של החברה בתחום הנדל"ן בארה"ב, בהיקף כולל של כ-711 מיליון דולר ארה"ב; כי לחברה עומדות כביכול מספר עילות תביעה כנגד בעלי השליטה ואף כלפי קנדה גלובל; כי הסדר תיחום הפעילות של בעלי השליטה בחברה, פקע כביכול בשנת 2020 ולא היה בתוקף במועדים הרלוונטיים לבקשה; וכי כדי להגיע למסקנה סופית בעניין, נדרש לבחון את המסמכים מושא הבקשה.

ביום 18 בפברואר 2026, לאחר תאריך המאזן, הגישה החברה כתב תשובה לבקשה ("כתב התשובה"). במסגרת כתב התשובה, החברה טענה כי הבקשה משוללת יסוד עובדתי ומשפטית, ויש לדחות אותה על הסף ולחילופין לגופה תוך חיוב המבקש בהוצאות, בין היתר, מאחר שעסקאות הנדל"ן האמורות בארה"ב, לא היוו הזדמנות עסקית של החברה, וכי הסדר תיחום הפעילות הקיים בחברה הינו בתוקף. נקבע דיון ליום 15 באפריל 2026.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 16 - הון מניות**

**א. הון רשום:**

| ליום 31 בדצמבר |           |
|----------------|-----------|
| 2024           | 2025      |
| באלפים         | באלפים    |
| 1,500,000      | 1,500,000 |

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג.

**ב.**

**הון מונפק:**

| פרמיה על המניות |           | הון המניות     |          | מספר המניות    |         |
|-----------------|-----------|----------------|----------|----------------|---------|
| ליום 31 בדצמבר  |           | ליום 31 בדצמבר |          | ליום 31 בדצמבר |         |
| 2024            | 2025      | 2024           | 2025     | 2024           | 2025    |
| אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח | באלפים         | באלפים  |
| 1,110,527       | 1,234,875 | 3,226          | 3,309    | 322,566        | 330,899 |

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג.  
 שנפרעו במלואן

**ג. הזכויות הנלוות למניות:**

מניות החברה בנות 0.01 ע.ג. מקנות זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה. המניות סחירות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

**ד. הקצאת מניות פרטית למשקיעים:**

ביום 27 בינואר 2025, הושלמה הקצאה פרטית של מניות של החברה למשקיעים מגדל סל מניות ישראל בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה, למור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ, שותפות מניות ישראל הפניקס עמיתים ומשקיע נוסף (להלן ביחד - "המשקיעים"), במסגרתה החברה הקצתה למשקיעים 8,333,334 מניות של החברה במחיר של 15 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-125 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר הקצאת מניות נוספת לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 32'ג.

**ה. אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד:**

ביום 25 במאי 2017, החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן - "חוק החברות") לפיה החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה, בכפוף למגבלות על פי דין לרבות מבחני החלוקה ובכפוף למגבלות על פי כל הסכם דיבידנד במזומן בסכום של לפחות 25% מסך הרווח השנתי הנקי של החברה המיוחס לבעלי מניות החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה קודם להחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד (להלן - "מדיניות החלוקה"). יובהר, כי עיתוי החלוקה, מדי שנה, ככל שתבוצע, לא יהיה בהכרח לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה. לעניין זה יובהר ויודגש כי חלוקת דיבידנד בפועל תהיה בכפוף לצרכי החברה והתחייבויותיה, כפי שיהיו במועדים הרלוונטיים לחלוקה ובכפוף לקבלת החלטה ספציפית על פי הוראות הדין וכל הסכם. עוד יובהר ויודגש כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי לשנות, מעת לעת, את מדיניות החלוקה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

**ו. חלוקת דיבידנד:**

ביום 13 באפריל 2023, החברה חילקה דיבידנד בסך כ-8.26 אגורות למניה ובסכום כולל של 25 מיליון ש"ח.

ביום 9 באפריל 2024 החברה חילקה דיבידנד בסך כ-7.75 אגורות למניה ובסכום כולל של 25 מיליון ש"ח.

ביום 24 במרץ 2025 החברה חילקה דיבידנד בסך כ-7.55 אגורות למניה ובסכום כולל של 25 מיליון ש"ח

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 17 - חכירות (הקבוצה כחוכר)**

**א. כללי:**

הקבוצה התקשרה בהסכמים לחכירת מלונות לתקופות של בין חמש לעשר שנים כל אחד, עם אפשרות להארכת ההסכמים כאמור לתקופות של 10-14 שנים נוספות. שיעור הריבית התוספתי שנקבע על ידי החברה בסיוע מעריך שווי חיצוני למועד ההכרה בהתחייבויות החכירה עמד על בין 6%-7%.

**ב. נכסי זכות שימוש:**

**מלונות**  
**אלפי ש"ח**

509,629  
651,814  
126,906  
(73,896)  
19,447  
(10,846)

1,223,054

**עלות:**

ליום 1 בינואר 2025  
כניסה לאיחוד (ראה באור 15 יא')  
תוספות  
גריעות  
הצמדה למדד  
הפרשי תרגום

**ליום 31 בדצמבר 2025**

**פחת שנצבר:**

ליום 1 בינואר 2025  
הוצאות פחת  
**ליום 31 בדצמבר 2025**

83,717  
59,300  
143,017

1,080,037

**עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025**

**ג. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים:**

| לשנה שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |          |
|---------------------------------|----------|
| 2024                            | 2025     |
| אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח |
| 25,328                          | 59,300   |
| 1,236                           | 4,338    |
| 26,141                          | 39,685   |

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש  
הוצאות בגין תשלומי חכירה משתנים  
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 18 - דוח על השינויים בהון**

**א. קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ:**

| ליום 31 בדצמבר  |                 |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| 2023            | 2024            | 2025            |
| אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח        |
| (74,306)        | (66,792)        | (71,544)        |
| 7,513           | (4,752)         | (6,291)         |
| <u>(66,792)</u> | <u>(71,544)</u> | <u>(77,835)</u> |

יתרה לתחילת השנה  
 הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ  
 יתרה לסוף השנה

קרן הון מהפרשי שער נובעת מתרגום הפריטים בדוחות הכספיים של פעילויות חוץ של הקבוצה לש"ח.

**ב. זכויות שאינן מקנות שליטה:**

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 כלולות יתרות בגובה 671 מיליון ש"ח ו-657 מיליון ש"ח, בהתאמה בגין השקעות הוניות, נושאות תשואה שנתית ממוצעת בטווח של 2%-8%. השקעות והתשואות הנצברות בגינם יפרעו בהתאם לשיקול הדעת הבלעדי של הקבוצה.

כמו כן, נקבע כי ההשקעות ההוניות כאמור יוחזרו לשותפים (לרבות ריבית בגין סכום הקרן הנפרע) פרו ראטה בהתאם לשיעור ההשקעות ההוניות של כל אחד מבעלי המניות ובשליטת החברה בלבד.

**ביאור 19 - הכנסות**

**א. הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |               |                |
|------------------------------|---------------|----------------|
| 2023                         | 2024          | 2025           |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח       |
| -                            | -             | 100,411        |
| 22,160                       | 8,765         | 27,415         |
| 1,061                        | 3,674         | 4,917          |
| 1,470                        | 1,664         | -              |
| (345)                        | 505           | -              |
| 6,216                        | (2,946)       | -              |
| (750)                        | 17            | -              |
| <u>29,812</u>                | <u>11,679</u> | <u>132,743</u> |

בפרויקט "הרובע הצפוני" - ראה ביאור 15 כג'  
 בפרויקט "רמת השרון" - ראה ביאור 15 ד'  
 בפרויקט "הוד השרון מערב"  
 בפרויקט "קריית ביאליק"  
 בפרויקט "שביל התפוזים"  
 בפרויקט "הצוק הצפוני"  
 אחרים

**ב. הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 2023                         | 2024           | 2025           |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       |
| 200,427                      | 188,909        | 251,873        |
| 83,264                       | 74,818         | 91,258         |
| 15,651                       | 17,603         | 19,243         |
| 10,566                       | 9,687          | 27,435         |
| <u>309,908</u>               | <u>291,017</u> | <u>389,809</u> |

הכנסות חדרים  
 הכנסות מזון ומשקאות  
 הכנסות מהפעלת מתחם חמי טבריה ומכללה  
 הכנסות אחרות (\*)

(\*) כולל הכנסות מדמי ניהול.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 20 - עלות הפעלה וניהול בתי מלון**

**ההרכב:**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b> |                 |                 |                             |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>2023</b>                         | <b>2024</b>     | <b>2025</b>     |                             |
| <b>אלפי ש"ח</b>                     | <b>אלפי ש"ח</b> | <b>אלפי ש"ח</b> |                             |
| 113,084                             | 89,559          | 158,587         | משכורות ונלוות לשכר         |
| 79,447                              | 83,136          | 112,627         | אחזקה ואירוח בתי מלון       |
| 42,829                              | 46,975          | 71,157          | פחת והפחתות                 |
| 13,626                              | 12,386          | 22,574          | שיווק קידום ופרסום          |
| 12,741                              | 11,090          | 12,456          | שכר דירה ואחזקת משרד        |
| 5,312                               | 4,661           | 8,005           | משרדיות ואחרות              |
| 5,498                               | 5,321           | 7,362           | אחזקת מתחם חמי טבריה ומכללה |
| 4,652                               | 2,428           | 6,432           | שירותים מקצועיים            |
| 556                                 | 74              | 2,168           | דמי ניהול                   |
| -                                   | 2,052           | 986             | אחרות                       |
| <b>277,745</b>                      | <b>257,682</b>  | <b>402,354</b>  |                             |

**ביאור 21 - הוצאות הנהלה וכלליות**

**ההרכב:**

| <b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b> |                 |                 |                                         |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------------|
| <b>2023</b>                         | <b>2024</b>     | <b>2025</b>     |                                         |
| <b>אלפי ש"ח</b>                     | <b>אלפי ש"ח</b> | <b>אלפי ש"ח</b> |                                         |
| 18,388                              | 23,530          | 28,216          | משכורות ונלוות לשכר                     |
| 4,782                               | 11,272          | 11,263          | דמי ניהול ובנוס ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל |
| 10,412                              | 8,336           | 10,416          | שירותים מקצועיים                        |
| 5,873                               | 6,035           | 7,506           | משרדיות ואחזקת נכסים                    |
| -                                   | 2,357           | 1,725           | אירועי חברה                             |
| 733                                 | 1,965           | 1,639           | תרומות ומתנות                           |
| 2,465                               | 1,674           | 1,521           | פחת רכוש קבוע                           |
| 1,325                               | 1,093           | 950             | ביטוחים                                 |
| 168                                 | 98              | 468             | נסיעות לחו"ל                            |
| 188                                 | 422             | 407             | אגרות בורסה ורשות ניירות ערך            |
| 241                                 | 117             | 112             | היטלים ואגרות                           |
| -                                   | -               | 167             | דמי ניהול לבעל שליטה                    |
| 800                                 | 2,181           | -               | חובות מסופקים                           |
| 563                                 | 741             | 541             | אחרות                                   |
| <b>45,938</b>                       | <b>59,821</b>   | <b>64,931</b>   |                                         |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 22 - הוצאות שיווק ומכירה**

**הרכב:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |            |          |
|------------------------------|------------|----------|
| 2023                         | 2024       | 2025     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח |
| 9,680                        | 14,757     | 49,771   |
| 8,974                        | 7,381      | 13,150   |
| 12,928 (*)                   | 15,014 (*) | 4,622    |
| 261 (*)                      | 878 (*)    | 2,317    |
| 118                          | -          | -        |
| 2,064                        | 631        | -        |
| 34,025                       | 38,661     | 69,860   |

פרסום כללי  
שיווק קרקעות בישראל  
שיווק דירות ומשרדים בפרויקטים יזמיים  
הפחתת עלות בגין השגת חוזה בפרויקטים יזמי  
שיווק קבוצות רכישה  
תיווך פרויקט כללי  
(\*) מוין מחדש

**ביאור 23 - הכנסות מימון**

**הרכב:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 49,434                       | 43,648   | 79,926   |
| 6,932                        | 9,848    | 14,400   |
| 2,121                        | 407      | 1,503    |
| 3,232                        | 211      | 417      |
| -                            | -        | 304      |
| 61,719                       | 54,114   | 96,550   |

ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות ושינויים בשווי הוגן  
ריבית פיקדונות  
ריבית מוסדות  
ריבית והפרשי שער נטו בגין הלוואות לאחרים  
אחרות

**ביאור 24 - הוצאות מימון**

**הרכב:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 61,498                       | 76,739   | 137,114  |
| 13,894                       | 18,327   | 39,685   |
| 23,738                       | 19,535   | 19,668   |
| 4,758                        | 6,720    | 9,630    |
| 3,536                        | 3,017    | 1,540    |
| 2                            | -        | 345      |
| 3,633                        | 8,942    | -        |
| -                            | -        | 573      |
| 111,059                      | 133,280  | 208,555  |

מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים (\*)  
מימון בגין התחייבות בגין חכירה  
מימון בגין אגרות חוב  
עמלות בנק  
ריבית והפרשי שער נטו בגין הלוואות מאחרים  
ריבית מוסדות  
שינוי בשווי הוגן הלוואות לחברות כלולות  
אחרות

(\*) בהתאם למפורט בביאור 2'א - עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד בסעיף ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים.



**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 25 - רווח למניה**

א. לא קיימים מכשירים שיכולים פוטנציאלית לדלל בעתיד את הרווח הבסיסי למניה.

**ביאור 26 - מכשירים פיננסיים**

א. כללי:

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים הפיננסיים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע חוץ, סיכון ריבית, שערי מניות סחירות וסיכון מדד המחירים לצרכן).
- סיכון אשראי.
- סיכון נזילות.

ב. **המסגרת לניהול סיכונים:**

מחלקת הכספים של הקבוצה מספקת שירותים לפעילות העסקית, מאפשרת גישה לשווקים פיננסיים מקומיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילות הקבוצה. האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של החברה ולפקח עליה מצויה בידי סמנכ"ל הכספים.

ג. **קבוצות מכשירים פיננסיים:**

| ליום 31 בדצמבר   |                  |
|------------------|------------------|
| 2024             | 2025             |
| אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח         |
| 981,610          | 228,110          |
| 129,192          | 91,321           |
| 969,212          | 2,162,914        |
| <u>2,080,014</u> | <u>2,482,345</u> |
| 6,669,391        | 7,643,079        |
| 217,104          | 403,597          |
| <u>6,886,495</u> | <u>8,046,676</u> |

**נכסים פיננסיים:**

מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מוגבלים בשימוש  
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן  
 הלוואות וחייבים

**התחייבויות פיננסיות:**

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת  
 זכאים ויתרות זכות

ד. **סיכון מטבע חוץ:**

הקבוצה פועלת גם בחו"ל (בעיקר ברוסיה) והיא חשופה לסיכון שער החליפין הנובע בעיקר מחשיפה למטבעות רובל, אירו ודולר. סיכון שער החליפין נובע מהשקעות נטו בפעילויות חוץ. במהלך שנת 2025 לא חל שינוי בחשיפה לסיכון מטבע או בדרך בה הקבוצה מנהלת או מודדת את הסיכון.

הערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

| התחייבויות     |          | נכסים          |          |            |
|----------------|----------|----------------|----------|------------|
| ליום 31 בדצמבר |          | ליום 31 בדצמבר |          |            |
| 2024           | 2025     | 2024           | 2025     |            |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |            |
| 4,212          | 268,887  | 419            | 22,150   | מטבע אירו  |
| -              | -        | 26,746         | 17,008   | מטבע רובל  |
| -              | -        | 5,797          | 1,891    | מטבע דולר  |
| -              | -        | 4,718          | 4,463    | מטבע פאונד |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך):**

**ד. סיכון מטבע חוץ (המשך):**

**ניתוח רגישות של מטבע חוץ:**

החשיפה העיקרית של הקבוצה בגין מטבע חוץ הינה למטבע הרובל.

הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% בשער החליפין הרלוונטי. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% ו- 20% בשיעורי מטבע חוץ.

השפעה על הרווח הכולל וההון של תיסוף ופחות של 10% ו-20% במטבע הרובל מול השקל לפני השפעת מס:

| <b>השפעת מטבע רובל</b> |                 |                                                          |
|------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------|
| <b>ליום 31 בדצמבר</b>  |                 |                                                          |
| <b>2024</b>            | <b>2025</b>     |                                                          |
| <b>אלפי ש"ח</b>        | <b>אלפי ש"ח</b> |                                                          |
| 13,603                 | 3,518           | רווח מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - עליה של 10% בשע"ח  |
| 27,206                 | 7,036           | רווח מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - עליה של 20% בשע"ח  |
| (13,603)               | (3,518)         | הפסד מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - ירידה של 10% בשע"ח |
| (27,206)               | (7,036)         | הפסד מפעולות נמשכות, רווח כולל והון - ירידה של 20% בשע"ח |

**ה. סיכון ריבית:**

ליום 31 בדצמבר 2025 הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית (פריים) השוק הנובע מהלוואות מתאגידים בנקאיים ישראלים בסך של כ- 4,340 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 מדובר בסך של כ-4,077 מיליון ש"ח) הנושאים רבית משתנה.

**ו. ניתוח רגישות שיעורי ריבית:**

ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח.

להלן ההשפעה התזרימית של עליה ב-1% בשיעורי הריבית הרלוונטית ביחס לשיעור הריבית הקיים לתאריך הדוחות הכספיים בהנחה ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים ולפני השפעת מס:

| <b>השפעת שינוי בשיעור הריבית השקלית</b> |                 |               |
|-----------------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>ליום 31 בדצמבר</b>                   |                 |               |
| <b>2024</b>                             | <b>2025</b>     |               |
| <b>אלפי ש"ח</b>                         | <b>אלפי ש"ח</b> |               |
| (40,770)                                | (43,400)        | השפעה תזרימית |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

| ליום 31 בדצמבר 2025 |                     |                                    |                                     |                                    |                                 |                                 |                                                 |
|---------------------|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| סה"כ                | בשקל חדש<br>לא צמוד | במטבע<br>דולר או<br>בהצמדה<br>אליו | במטבע<br>פאונד או<br>בהצמדה<br>אליו | במטבע<br>רובל או<br>בהצמדה<br>אליו | במטבע אירו<br>או בהצמדה<br>אליו | בשקל חדש<br>צמוד מדד<br>המחירים |                                                 |
| אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח                           | אלפי ש"ח                            | אלפי ש"ח                           | אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח                        |                                                 |
|                     |                     |                                    |                                     |                                    |                                 |                                 | <b>נכסים פיננסיים:</b>                          |
| 145,162             | 141,119             | 1,891                              | 325                                 | -                                  | 1,827                           | -                               | מזומנים ושווי<br>מזומנים                        |
| 82,948              | 82,948              | -                                  | -                                   | -                                  | -                               | -                               | מזומן מוגבל<br>בשימוש                           |
| 91,321              | 91,321              | -                                  | -                                   | -                                  | -                               | -                               | נכסים פיננסיים<br>בשווי הוגן                    |
| 93,234              | 53,144              | -                                  | -                                   | -                                  | -                               | 40,090                          | חייבים בגין מכירת<br>מקרקעין ומלאי<br>דירות     |
| 233,056             | 190,745             | -                                  | 4,138                               | -                                  | 20,323                          | 17,850                          | חייבים ויתרות<br>חובה                           |
| 1,080,037           | -                   | -                                  | -                                   | -                                  | 242,494                         | 837,543                         | נכסי זכות שימוש<br>הלוואות לחברות<br>כלולות     |
| 756,587             | 739,579             | -                                  | -                                   | 17,008                             | -                               | -                               |                                                 |
| 2,482,345           | 1,298,856           | 1,891                              | 4,463                               | 17,008                             | 264,644                         | 895,483                         |                                                 |
|                     |                     |                                    |                                     |                                    |                                 |                                 | <b>התחייבויות<br/>פיננסיות:</b>                 |
| 61,196              | 51,929              | -                                  | -                                   | -                                  | 9,267                           | -                               | ספקים                                           |
| 342,401             | 300,662             | -                                  | -                                   | -                                  | 28,167                          | 13,572                          | זכאים ויתרות זכות<br>אשראי והלוואות<br>מתאגידים |
| 5,092,482           | 4,648,577           | -                                  | -                                   | -                                  | 13,109                          | 430,796                         | בנקאיים<br>התחייבות בגין<br>חכירות              |
| 1,101,329           | 45,921              | -                                  | -                                   | -                                  | 209,335                         | 846,073                         |                                                 |
| 1,430,137           | 1,430,137           | -                                  | -                                   | -                                  | -                               | -                               | אגרות חוב                                       |
| 19,131              | 10,123              | -                                  | -                                   | -                                  | 9,008                           | -                               | הלוואות מאחרים                                  |
| 8,046,676           | 6,487,349           | -                                  | -                                   | -                                  | 268,886                         | 1,290,441                       |                                                 |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2024

| סה"כ                   | בשקל חדש<br>לא צמוד | במטבע<br>דולר או<br>בהצמדה<br>אליו | במטבע<br>פאונד או<br>בהצמדה<br>אליו | במטבע<br>רובל או<br>בהצמדה<br>אליו | במטבע אירו<br>או בהצמדה<br>אליו | בשקל חדש<br>צמוד מדד<br>המחירים |                   |
|------------------------|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח                           | אלפי ש"ח                            | אלפי ש"ח                           | אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח                        |                   |
| <b>נכסים פיננסיים:</b> |                     |                                    |                                     |                                    |                                 |                                 |                   |
|                        |                     |                                    |                                     |                                    |                                 |                                 | מזומנים ושווי     |
| 975,749                | 969,783             | 5,797                              | -                                   | -                                  | 169                             | -                               | מזומנים           |
|                        |                     |                                    |                                     |                                    |                                 |                                 | מזומן מוגבל       |
| 5,861                  | 5,861               | -                                  | -                                   | -                                  | -                               | -                               | בשימוש            |
|                        |                     |                                    |                                     |                                    |                                 |                                 | נכסים פיננסיים    |
| 129,192                | 129,192             | -                                  | -                                   | -                                  | -                               | -                               | בשווי הוגן        |
| 19,280                 | 15,621              | -                                  | -                                   | -                                  | -                               | 3,659                           | חייבים בגין מכירת |
|                        |                     |                                    |                                     |                                    |                                 |                                 | מקרקעין           |
| 180,700                | 155,393             | -                                  | 4,718                               | -                                  | 250                             | 20,339                          | חייבים ויתרות     |
|                        |                     |                                    |                                     |                                    |                                 |                                 | חובה              |
| 659,950                | 633,204             | -                                  | -                                   | 26,746                             | -                               | -                               | הלוואות לחברות    |
| 1,970,732              | 1,909,054           | 5,797                              | 4,718                               | 26,746                             | 419                             | 23,998                          | כלולות            |
| <b>התחייבויות</b>      |                     |                                    |                                     |                                    |                                 |                                 |                   |
| <b>פיננסיות:</b>       |                     |                                    |                                     |                                    |                                 |                                 |                   |
| 36,345                 | 36,233              | -                                  | -                                   | -                                  | 112                             | -                               | ספקים             |
| 180,759                | 104,576             | -                                  | -                                   | -                                  | 735                             | 75,448                          | זכאים ויתרות זכות |
|                        |                     |                                    |                                     |                                    |                                 |                                 | אשראי והלוואות    |
| 4,868,308              | 4,200,757           | -                                  | -                                   | -                                  | 3,365                           | 664,186                         | מתאגידים          |
|                        |                     |                                    |                                     |                                    |                                 |                                 | בנקאיים           |
| 463,638                | 21,060              | -                                  | -                                   | -                                  | -                               | 442,578                         | התחייבות בגין     |
| 1,324,768              | 1,324,768           | -                                  | -                                   | -                                  | -                               | -                               | חכירות            |
| 12,677                 | 12,677              | -                                  | -                                   | -                                  | -                               | -                               | אגרות חוב         |
| 6,886,495              | 5,700,071           | -                                  | -                                   | -                                  | 4,212                           | 1,182,212                       | הלוואות מאחרים    |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך):**

**ח. סיכון אשראי:**

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי מהותי במסגרת פעילותה בישראל כמפורט להלן:

לעניין הכנסות הקבוצה ממכירת מקרקעין ונדל"ן בכלל החברה נהגת לעיתים לתת פריסת תשלומים ללקוחות ובהתאם קיימת חשיפת אשראי. החברה בוחנת באופן שוטף הערכות אשראי של הלקוחות ובדוחות הכספיים נכללות במידת הצורך הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים. עם זאת על פי רוב מוסכם בין הצדדים בהסכמי המכר כי החזקה המשפטית על המקרקעין אינה עוברת טרם תשלום מלא התמורה בעסקה. להערכת הנהלה סיכון האשראי מחייבים הנובעים מעסקאות למכירות כאמור אינו משמעותי.

ביחס לתנאים המסחריים, לרוב החברה מוכרת ללקוחות יחידות דיור בתנאים מסחריים מקובלים ופריסת תשלומים לאורך חיי הפרויקט ולעיתים מעניקה ללקוחות פריסת תשלומים שונה (לדוגמא פריסת תשלומים בשיעור של 20%-80%). ביחס לתנאי התשלום מיטבים, להערכת החברה החשיפה אינה מהותית אולם אין ביכולת החברה להעריך אם החשיפה תתממש והרוכשים יעמדו בהתחייבותיהם, או אם לאו.

לעניין הכנסות הקבוצה מלקוחות המלונות, הכנסות חברת המלונאות נובעות ממספר רב של לקוחות בענף המלונאות (סוכני נסיעות, קבוצות ואורחים בודדים) הנמצאים בארץ ובחו"ל ולקוחות בענף ההסעדה בפיזור גדול. החשיפה לסיכון אשראי בקשר ללקוחות הינה מוגבלת בשל המספר הגדול של הלקוחות. כמו כן, תנאי האשראי הלקוחות עומדים על עד שוטף + 60 ימים.

חברת המלונאות פועלת לצמצום סיכויי האשראי באמצעים שונים כגון: ערבויות בנקאיות ואישיות, קבלת מקדמות וכן גבייה באמצעות כרטיסי אשראי.

לעניין הכנסות הקבוצה מדמי ניהול קבוצות רכישה - הרוכשים המשלמים לחברות הקבוצה את דמי ניהול כאשר חברי קבוצות הרכישה נדרשים לעמוד בסטנדרטים שהציב עבורם הבנק המלווה של הפרויקט לקבלת אשראי בנקאי מהותי. יצוין, כי הסכמי הקצאת מסגרות האשראי לחברי קבוצות הרכישה כוללים בין היתר את תשלומי דמי הניהול להם זכאית הקבוצה.

בנוסף, לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי בחו"ל.

לאור מצב הלחימה בין רוסיה ואוקראינה (ראה פרטים בביאור 8(4)ד) והסנקציות ההדדיות הקיימות ישנם מגבלות משמעותיות על הוצאת כספים מרוסיה. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח אין לחברה יתרות מזומנים מהותיות ברוסיה.

אין ביכולתה של הנהלת החברה להעריך מתי והאם יבוטלו הסנקציות האמורות.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך):**

**ט. סיכון נזילות:**

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר ואשראי בנקאי לזמן קצר. כמו כן החברה בוחנת באופן שוטף מקורות מימון להמשך פעילותה השוטפת. מקורות הפירעון העיקריים של ההתחייבויות הפיננסיות הם מכירת מלאי מקרקעין וגיוס הון וחוב. עבור אשראים בליווי מקורות הפירעון העיקריים הם תקבולים מרוכשי הדירות.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (קרי וריבית לשלם) בסכומים לא מהווים:

| ליום 31 בדצמבר 2025 |                |                 |                    |            |           |                                                                |
|---------------------|----------------|-----------------|--------------------|------------|-----------|----------------------------------------------------------------|
| עד שנה              | משנה עד שנתיים | משנתיים עד שלוש | מ-3 שנים עד 4 שנים | מעל 4 שנים | סה"כ      |                                                                |
| 2,881,341 (*)       | 956,122        | 339,936         | 696,595            | 666,618    | 5,540,612 | אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים זכאים ויתרות זכות (כולל ספקים) |
| 401,427             | -              | -               | -                  | -          | 401,427   | התחייבות בגין חכירה                                            |
| 102,119             | 100,369        | 100,310         | 100,368            | 1,248,478  | 1,651,644 | אגרות חוב                                                      |
| 370,894             | 359,415        | 271,841         | 256,654            | 468,101    | 1,726,905 | הלוואות מאחרים                                                 |
| 3,571               | 9,020          | 3,171           | 672                | 4,052      | 20,486    |                                                                |
| 3,759,352           | 1,424,926      | 715,258         | 1,054,289          | 2,387,249  | 9,341,074 |                                                                |
| ליום 31 בדצמבר 2024 |                |                 |                    |            |           |                                                                |
| עד שנה              | משנה עד שנתיים | משנתיים עד שלוש | מ-3 שנים עד 4 שנים | מעל 4 שנים | סה"כ      |                                                                |
| 2,212,672 (*)       | 1,130,231      | 539,795         | 201,723            | 1,341,711  | 5,426,132 | אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים זכאים ויתרות זכות (כולל ספקים) |
| 199,589             | -              | -               | -                  | -          | 199,589   | התחייבות בגין חכירה                                            |
| 43,802              | 43,982         | 43,100          | 43,306             | 498,793    | 672,983   | אגרות חוב                                                      |
| 352,160             | 347,380        | 335,901         | 164,421            | 437,966    | 1,637,828 | הלוואות מאחרים                                                 |
| 2,787               | 4,877          | 672             | 672                | 4,724      | 13,732    |                                                                |
| 2,811,010           | 1,526,470      | 919,468         | 410,122            | 2,283,194  | 7,950,264 |                                                                |

(\*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2025 כוללת הלוואות למימון רכישת מקרקעין (מלאי או נדלן להשקעה), בסך של 2,119 מיליון ש"ח, העומדות לפירעון במהלך שנת 2025 (בשנת 2024: כ-2,340 מיליון ש"ח). החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפן של הסכמי המימון לרכישת קרקעות ו/או להתקשר בהסכמי ליווי עם תאגידים הבנקאים טרם מועד הפירעון החוזי של ההלוואות נכון למועד הדוח.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 27 - שווי הוגן**

**א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:**

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן -

**רמה 1:** מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זרים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

**רמה 2:** נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

**רמה 3:** נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בשווי הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

| <b>רמה 1</b>    | <b>רמה 2</b>    | <b>רמה 3</b>    | <b>סה"כ</b>     |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>אלפי ש"ח</b> | <b>אלפי ש"ח</b> | <b>אלפי ש"ח</b> | <b>אלפי ש"ח</b> |

**ליום 31 בדצמבר 2025:**

|        |   |   |        |                                                 |
|--------|---|---|--------|-------------------------------------------------|
| 91,321 | - | - | 91,321 | <b>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד</b> |
|--------|---|---|--------|-------------------------------------------------|

|         |         |   |   |                    |
|---------|---------|---|---|--------------------|
| 574,800 | 574,800 | - | - | <b>מלונות:</b>     |
| 55,584  | 55,584  | - | - | בישראל             |
| 630,384 | 630,384 | - | - | ביוון              |
|         |         | - | - | <b>סה"כ מלונות</b> |

|           |           |        |   |                          |
|-----------|-----------|--------|---|--------------------------|
| 3,271,377 | 3,218,165 | 53,212 | - | <b>נדל"ן להשקעה:</b>     |
| 13,717    | 13,717    | -      | - | בישראל                   |
| 3,285,094 | 3,231,882 | 53,212 | - | בפולין                   |
|           |           |        | - | <b>סה"כ נדל"ן להשקעה</b> |

|        |   |   |        |                                                                             |
|--------|---|---|--------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 91,321 | - | - | 91,321 | <b>סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתוי</b> |
|--------|---|---|--------|-----------------------------------------------------------------------------|

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 27 - שווי הוגן (המשך):

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן (המשך):

| סה"כ<br>אלפי ש"ח | רמה 3<br>אלפי ש"ח | רמה 2<br>אלפי ש"ח | רמה 1<br>אלפי ש"ח |                                                                             |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                  |                   |                   |                   | <b>ליום 31 בדצמבר 2024:</b>                                                 |
| 129,192          | -                 | -                 | 129,192           | <b>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד</b>                             |
|                  |                   |                   |                   | <b>מלונות:</b>                                                              |
| 565,703          | 565,703           | -                 | -                 | בישראל                                                                      |
| 48,900           | 48,900            | -                 | -                 | ביוון                                                                       |
| 614,603          | 614,603           | -                 | -                 | <b>סה"כ מלונות</b>                                                          |
|                  |                   |                   |                   | <b>נדל"ן להשקעה:</b>                                                        |
| 2,877,511        | 2,536,836         | 340,675           | -                 | בישראל                                                                      |
| 15,489           | 15,489            | -                 | -                 | בפולין                                                                      |
| 2,893,000        | 2,552,325         | 340,675           | -                 | <b>סה"כ נדל"ן להשקעה</b>                                                    |
| 129,192          | -                 | -                 | 129,192           | <b>סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתוי</b> |

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

| <b>נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע</b> |                    |                   |                    |                                                               |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| סה"כ<br>אלפי ש"ח               | בפולין<br>אלפי ש"ח | ביוון<br>אלפי ש"ח | בישראל<br>אלפי ש"ח |                                                               |
| 3,166,928                      | 15,489             | 48,900            | 3,102,539          | יתרה ליום 1 בינואר 2025                                       |
| 250,823                        | -                  | -                 | 250,823            | רכישות ומכירות                                                |
| 340,675                        | -                  | -                 | 340,675            | מיון מרמה 2                                                   |
| (19,600)                       | -                  | -                 | (19,600)           | מיון לרמה 2                                                   |
| 16,110                         | -                  | 1,322             | 14,788             | כניסה לאיחוד                                                  |
| (5,201)                        | -                  | (516)             | (4,685)            | פחת                                                           |
| 103,870                        | 759                | -                 | 103,111            | עלייה וירידה בגין שווי הוגן                                   |
|                                |                    |                   |                    | <b>ברוח כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</b> |
| (3,161)                        | (2,531)            | (630)             | -                  | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים                            |
| 11,822                         | -                  | 6,508             | 5,314              | יישום מודל הערכה מחדש                                         |
| 3,862,266                      | 13,717             | 55,584            | 3,792,965          | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</b>                               |



**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 27 - שווי הוגן (המשך):

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך):

| נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע |               |               |                  |                                          |
|-------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------------------------------|
| סה"כ                    | בפולין        | ביוון         | בישראל           |                                          |
| אלפי ש"ח                | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח         |                                          |
| 2,580,068               | 14,362        | -             | 2,565,706        | יתרה ליום 1 בינואר 2024                  |
| 149,375                 | -             | -             | 149,375          | רכישות ומכירות                           |
| (100,200)               | -             | -             | (100,200)        | מיון לרמה 2                              |
| (138,811)               | -             | -             | (138,811)        | מעבר מנדל"ן להשקעה למלאי                 |
| 8,586                   | -             | -             | 8,586            | מעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה                 |
| (165)                   | -             | -             | (165)            | מיונים                                   |
| 2,600                   | -             | -             | 2,600            | מעבר ממוקדמות לנדל"ן להשקעה              |
| 51,746                  | 2,001         | -             | 49,745           | עלייה וירידה בגין שווי הוגן              |
| 438,578                 | -             | 48,900        | 389,678          | יישום מודל הערכה מחדש                    |
|                         |               |               |                  | <b>ברוח כולל אחר - סכומים אשר יסווגו</b> |
|                         |               |               |                  | <b>בעתיד לרווח או הפסד:</b>              |
| (874)                   | (874)         | -             | -                | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים       |
| 176,025                 | -             | -             | 176,025          | יישום מודל הערכה מחדש                    |
| <u>3,166,928</u>        | <u>15,489</u> | <u>48,900</u> | <u>3,102,539</u> | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>          |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 27 - שווי הוגן (המשך):**

**ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך):**

| תיאור המכשיר<br>הנמדד                | שווי הוגן      |         | טכניקת<br>הערכה                                                       | תיאור הנתונים<br>שאינם נצפים                     | טווח (ממוצע משוקלל)                                                                  |
|--------------------------------------|----------------|---------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | ליום 31 בדצמבר |         |                                                                       |                                                  |                                                                                      |
|                                      | 2024           | 2025    |                                                                       |                                                  |                                                                                      |
| נדל"ן להשקעה:<br>קרקע בישראל:        |                |         |                                                                       |                                                  |                                                                                      |
| קרקעות בהרצליה פיתוח                 | 55,496         | 52,945  | שיטת ההשוואה<br>והחילוץ                                               | מחיר ממוצע<br>למ"ר מבונה                         | מגורים פלדלת 18,700-22,000<br>ש"ח למ"ר                                               |
| שדה דב משרדים                        | 128,885        | 173,400 | שיטת ההשוואה<br>והחילוץ                                               | מחיר למ"ר<br>מבונה                               | לוגיסטיקה – 3,000 ש"ח למ"ר<br>מסחר 25,000 ש"ח למ"ר<br>תעסוקה 6,600 ש"ח למ"ר          |
|                                      | 111,541        | 154,600 | שיטת ההשוואה<br>והחילוץ                                               | מחיר למ"ר<br>מבונה                               | מסחר – 25,000 ש"ח למ"ר<br>תעסוקה – 9,000 ש"ח למ"ר<br>מסחר – 15,000 ש"ח למ"ר          |
|                                      | 100,249        | 105,576 | שיטת ההשוואה                                                          | מחיר ממוצע<br>למ"ר מבונה                         | דיור להשכרה – 16,575 ש"ח<br>למ"ר<br>תעסוקה – 9,500 ש"ח למ"ר                          |
| קרקע בחו"ל:                          |                |         |                                                                       |                                                  |                                                                                      |
| קרקע בפולין<br>משרדים להשכרה:        | 15,489         | 13,717  | שיטת ההשוואה                                                          | מחיר ממוצע<br>למ"ר                               | 52.5 זלוטי                                                                           |
| משרדים להשכרה בישראל<br>מסחר להשכרה: | 569,474        | 577,843 | שיטת ההיוון<br>הכנסות לנכס<br>וגישת השוואה<br>לקרקע,<br>למשרדים ומסחר | שכ"ד למ"ר<br>% היוון<br>מחיר השוואה<br>למ"ר בנוי | 92-201 ש"ח למ"ר<br>5.6%-7%<br>16,500-28,000 ש"ח למ"ר                                 |
|                                      | 506,191        | 526,918 | שיטת ההשוואה<br>ו/או היוון הכנסות                                     | שכ"ד למ"ר<br>% היוון                             | 75-273 ש"ח למ"ר<br>7.5%-6.75%                                                        |
|                                      |                |         |                                                                       |                                                  |                                                                                      |
| צומת ערים                            | 421,000        | 421,000 | שיטת ההשוואה                                                          | מחיר ממוצע<br>למ"ר מבונה                         | מסחר – 26,000 ש"ח למ"ר,<br>משרדים – 19,000 ש"ח למ"ר                                  |
| קרקע בהרצליה פיתוח                   | 58,047         | 80,320  | שיטת ההשוואה<br>והחילוץ                                               | מחיר ממוצע<br>למ"ר מבונה                         | מסחר - 25,000 ש"ח למ"ר                                                               |
| Rainbow                              | 43,150         | 46,150  | שיטת ההשוואה<br>והחילוץ                                               | מחיר ממוצע<br>למ"ר מבונה                         | מסחר- 20,000 ש"ח למ"ר<br>תעסוקה- 4,500 ש"ח למ"ר<br>מגורים להשכרה- 17,000 ש"ח<br>למ"ר |
| מידטאון ירושלים                      | 370,828        | 509,106 | שיטת ההשוואה                                                          | מחיר למ"ר<br>מבונה                               | מלונאות- 6,500 ש"ח למ"ר                                                              |
| She, הרצל יהודה הלוי                 | 160,610        | 162,800 | שיטת ההשוואה<br>והחילוץ                                               | מחיר למ"ר<br>מבונה                               | מסחר- 22,000 ש"ח למ"ר<br>תעסוקה- 9,500 ש"ח למ"ר                                      |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 27 - שווי הוגן (המשך):**

**ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך):**

| תיאור המכשיר הנמדד                           | שווי הוגן      |         | טכניקת הערכה                                              | תיאור הנתונים שאינם נצפים                  | טווח (ממוצע משוקלל)                                                                                 |
|----------------------------------------------|----------------|---------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | ליום 31 בדצמבר |         |                                                           |                                            |                                                                                                     |
|                                              | 2024           | 2025    |                                                           |                                            |                                                                                                     |
| מלונות:<br>נדל"ן להשקעה                      | 48,960         | 68,500  | גישת החילוץ                                               | דמי שכירות צפויים                          | מסחר 250-300 ש"ח למ"ר<br>מלונאות- 1.3 מיליון ש"ח לחדר לפני מימון                                    |
|                                              | 102,000        | 102,000 | שיטת השוואה                                               | שווי ממוצע ליחידה                          | 1,961,538 ש"ח                                                                                       |
|                                              | 121,641        | 119,612 | שיטת ההשוואה                                              | שווי ממוצע לחדר                            | 1,040,103 ש"ח                                                                                       |
|                                              | 321,000        | 321,000 | היוון הרווח התפעולי                                       | רווח תפעולי צפוי                           | 23,455,000 ש"ח<br>שיעור היוון-7.9%                                                                  |
|                                              | -              | 32,003  | היוון הרווח התפעולי                                       | רווח תפעולי צפוי                           | כ-820 אלף אירו<br>שיעור היוון-8%                                                                    |
| PLAY THEATROU                                |                |         |                                                           |                                            |                                                                                                     |
| דיור מוגן בישראל:<br>כפר שמריהו              | 266,200        | 324,000 | היוון תחזית תזרים מזומנים                                 | שיעור היוון<br>שיעור תחלופה שנתי של דיירים | 8%-7.75%<br>10%                                                                                     |
|                                              |                |         |                                                           |                                            |                                                                                                     |
| תיאור המכשיר הנמדד                           | שווי הוגן      |         | טכניקת הערכה                                              | תיאור הנתונים שאינם נצפים                  | טווח (ממוצע משוקלל)                                                                                 |
|                                              | ליום 31 בדצמבר |         |                                                           |                                            |                                                                                                     |
|                                              | 2023           | 2024    |                                                           |                                            |                                                                                                     |
| נדל"ן להשקעה:<br>קרקע בישראל:                | 19,400         | 19,600  | שיטת ההשוואה                                              | מחיר לדונם                                 | 280 אלפי ש"ח לדונם                                                                                  |
|                                              | 51,827         | 55,496  | שיטת ההשוואה והחילוץ                                      | מחיר למ"ר מבונה                            | משרדים – 6,300-7,900 ש"ח למ"ר                                                                       |
| קרקע בחו"ל:<br>קרקע בפולין<br>משרדים להשכרה: | 160,700        | 160,610 | שיטת ההשוואה והחילוץ                                      | מחיר למ"ר מבונה                            | מסחר – 12,200-14,400 ש"ח למ"ר                                                                       |
|                                              | 14,362         | 15,489  | שיטת ההשוואה                                              | מחיר ממוצע למ"ר                            | מגורים "פלדלת" – 18,600-21,900 ש"ח למ"ר                                                             |
|                                              | 527,548        | 569,474 | שיטת ההיוון הכנסות לנכס וגישת השוואה לקרקע, למשרדים ומסחר | שכ"ד למ"ר % היוון<br>מחיר השוואה למ"ר בנוי | מסחר- 22,000 ש"ח למ"ר<br>תעסוקה- 9,500 ש"ח למ"ר                                                     |
| מסחר להשכרה:<br>מסחר להשכרה בישראל           | 481,453        | 506,191 | שיטת ההשוואה ו/או היוון הכנסות                            | שכ"ד למ"ר % היוון                          | מסחר – 84-242 ש"ח למ"ר (מרתף/קרקע)<br>מסעדות – 276 ש"ח למ"ר<br>משרדים – 165 ש"ח למ"ר<br>7.5%- 6.75% |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 27 - שווי הוגן (המשך):**

**ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך):**

| תיאור המכשיר הנמדד                    | שווי הוגן      |         | טכניקת הערכה                       | תיאור הנתונים שאינם נצפים                                              | טווח (ממוצע משוקלל)                                                                                                     |
|---------------------------------------|----------------|---------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | ליום 31 בדצמבר |         |                                    |                                                                        |                                                                                                                         |
|                                       | 2024           | 2023    |                                    |                                                                        |                                                                                                                         |
| נדל"ן להשקעה בהקמה: בישראל: צומת ערים | 421,000        | 388,500 | שיטת ההשוואה                       | מחיר ממוצע למ"ר מבונה                                                  | מסחר – 20,000-10,000 ש"ח למ"ר<br>תעסוקה – 8,000-4,000 ש"ח למ"ר<br>מלונאות – 10,000 ש"ח למ"ר<br>מגורים – 28,000 ש"ח למ"ר |
|                                       | 58,047         | 46,295  | שיטת החילוץ                        | מחיר ממוצע למ"ר מבונה                                                  | מסחר – 13,600 ש"ח למ"ר<br>תעסוקה – 6,900 ש"ח למ"ר                                                                       |
|                                       | 43,150         | 42,000  | שיטת ההשוואה והחילוץ               | מחיר ממוצע למ"ר מבונה                                                  | מסחר – 25,000 ש"ח למ"ר                                                                                                  |
| Rainbow                               |                |         |                                    |                                                                        |                                                                                                                         |
| מידטאון ירושלים                       | 370,828        | 460,100 | שיטת ההשוואה                       | מחיר למ"ר מבונה                                                        | מסחר- 20,000 ש"ח למ"ר<br>תעסוקה- 4,500 ש"ח למ"ר<br>מגורים להשכרה- 17,000 ש"ח למ"ר<br>מלונאות- 6,500 ש"ח למ"ר            |
|                                       | 48,960         | 48,960  | שיטת היוון הכנסות                  | דמי שכירות צפויים                                                      | מסחר בנוי קיים – 300 ש"ח למ"ר<br>זכויות בניה מסחר – 18,000 ש"ח למ"ר<br>זכויות בניה מלונאות – 4,800 ש"ח למ"ר             |
|                                       | 102,000        | -       | שיטת השוואה                        | שווי ממוצע ליחידה                                                      | 1,961,538 ש"ח                                                                                                           |
| ווסט תל אביב                          |                |         |                                    |                                                                        |                                                                                                                         |
| פליי תל אביב                          | 121,641        | -       | שיטת היוון רווח תפעולי חזוי מהמלון | שווי לחדר                                                              | 1,057,745 ש"ח                                                                                                           |
| אנג'ל'ים המלח                         | 321,000        | -       | היוון הרווח התפעולי                | רווח תפעולי צפוי                                                       | 23,455,000 ש"ח                                                                                                          |
| דיוור מוגן בישראל: כפר שמריהו         | 266,200        | 222,000 | היוון תחזית תזרים מזומנים          | שיעור היוון שיעור תחלופה שנתי של דיירים שיעור רווח יזמי להשלמת הפרויקט | 8%-7.75%<br>10%<br>2.5%                                                                                                 |

לגבי נדל"ן להשקעה, השווי ההוגן נקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מערכי שווי בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

**תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן:**

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו סמנכ"ל הכספים של החברה. סמנכ"ל הכספים מדווח להנהלת החברה את ממצאי מדידות השווי ההוגן, וזו האחרונה בוחנת, בעזרת ועדת הדוחות הכספיים של החברה, את נאותות הנתונים ומתודולוגיית הערכה אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן.

מודל התמחור של החברה נבחן אחת לשנה ובמידת הצורך מכויל על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המדויקת ביותר האפשרית לדעת החברה.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 27 - שווי הוגן (המשך):**

**ג. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:**

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

| שווי הוגן        |                  | ערך בספרים       |                  |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| ליום 31 בדצמבר   |                  | ליום 31 בדצמבר   |                  |
| 2024             | 2025             | 2024             | 2025             |
| אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח         |
| 19,587           | -                | 19,710           | -                |
| 759,784          | 581,141          | 770,895          | 543,138          |
| 554,670          | 927,870          | 534,242          | 886,999          |
| <u>1,334,041</u> | <u>1,509,011</u> | <u>1,324,847</u> | <u>1,430,137</u> |

**התחייבויות פיננסיות:**

אגרות חוב סדרה ו' וריבית לשלם (1)

אגרות חוב סדרה ז' וריבית לשלם (1)

אגרות חוב סדרה ח' וריבית לשלם (1)

(1) השינוי בערך בספרים וכן בשוויים ההוגן של אגרות החוב נובע מתשלומי קרן של אגרות החוב ואינו נובע משינויים משמעותיים בסיכון האשראי של החברה בתקופת הדיווח.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 28 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות רכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים השונים מתבססת על אזורי גיאוגרפיים, על אופן שיווק הפרויקטים וכן על אופן הפקת ההכנסות מהפרויקט והרווח התפעולי. לגבי פרויקטים המנוהלים בחברה מוחזקת בה שותפה החברה ואשר מוצגים בדוחות בשיטת השווי המאזני, נסקרים נתונים על בסיס חלקה היחסי של החברה בפרויקט. הוצאות הנהלה וכלליות אינן מיוחסות למגזרי החברה ולכן מופיעות בסעיף הוצאות שאינן מיוחסות. תוצאות מגזר נדל"ן להשקעה בישראל כולל את השינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS 8:

|                                 |                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מגזר א' - הקמת פרויקטים בישראל: | מפיק הכנסותיו מפרויקטים בישראל בהם הקבוצה מקימה ומוכרת שטחי מסחר ו/או משרדים ו/או דירות במסגרת חוק ערבות מכר וכן הכנסות ממכירת קרקעות במחיר הזדמנותי. |
| מגזר ב' - מקרקעין בישראל:       | מפיק הכנסותיו מפעילות החברה במכירה ו/או בשיווק קרקעות בישראל.                                                                                         |
| מגזר ג' - נדלן להשקעה בישראל:   | מפיק הכנסותיו מפעילות החברה בהשכרה ו/או קרקעות בישראל המיועדות לפיתוח לצורכי השכרה.                                                                   |
| מגזר ד' - מגזר מלונות:          | מייצג את פעילות החברה בתחום המלונות.                                                                                                                  |
| מגזר ה' - מקרקעין ברוסיה:       | מייצג את פעילות החברה בפרויקט ברוסיה.                                                                                                                 |
| מגזר ו' - אחרים:                | מייצג בעיקר את פעילות החברה בייזום וניהול קבוצות רכישה בישראל, השקעה בתאגידי חדשנות עם זיקה לתחום הנדל"ן, דיור מוגן, ניהול חניונים ובפרויקט בפולין.   |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. פירוט:

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025**

| הקמת<br>פרויקטים<br>בישראל | מקרקעין<br>בישראל | נדל"ן<br>להשקעה<br>בישראל | מלונות      | מקרקעין<br>ברוסיה | אחרים     | התאמות<br>למאוחד | סה"כ        |
|----------------------------|-------------------|---------------------------|-------------|-------------------|-----------|------------------|-------------|
| אלפי ש"ח                   | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח                  | אלפי ש"ח    | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח    |
| 497,218                    | 316,586           | 88,824                    | 389,809     | 1,903             | 18,390    | (173,379)        | 1,139,351   |
| 28,934                     | 141,646           | 199,339                   | 6,994       | 1,378             | 34,259    | (99,520)         | 313,030     |
|                            |                   |                           |             |                   |           |                  | (132,383)   |
|                            |                   |                           |             |                   |           |                  | (269,991)   |
|                            |                   |                           |             |                   |           |                  | 96,550      |
|                            |                   |                           |             |                   |           |                  | 7,206       |
| 5,964,356                  | 1,345,762         | 4,028,513                 | 2,222,089   | 185,369           | 348,958   | (1,454,092)      | 12,640,955  |
| (4,406,165)                | (654,686)         | (1,971,049)               | (1,777,678) | (74,919)          | (133,483) | 120,895          | (8,897,085) |
| מידע נוסף:                 |                   |                           |             |                   |           |                  |             |
| -                          | -                 | 130,755                   | 19,539      | -                 | 39,436    | (85,053)         | 104,677     |
| (407,851)                  | (76,586)          | (13,681)                  | (402,354)   | -                 | (26,449)  | 238,485          | (688,436)   |
| -                          | -                 | (1,084)                   | (78,289)    | -                 | (269)     | (538)            | (80,180)    |
| (280,354)                  | (49,274)          | (116,411)                 | (81,284)    | (5,171)           | (11,985)  | 274,488          | (269,991)   |

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה

נכסי המגזר

התחייבויות המגזר

עליית ערך נדלן להשקעה, נטו

עלות המכר

פחת והפחתות

הוצאות מימון

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. פירוט (המשך):

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024**

| הקמת<br>פרויקטים<br>בישראל      | מקרקעין<br>בישראל | נדל"ן<br>להשקעה<br>בישראל | מלונות    | מקרקעין<br>ברוסיה | אחרים     | התאמות<br>למאוחד | סה"כ        |
|---------------------------------|-------------------|---------------------------|-----------|-------------------|-----------|------------------|-------------|
| אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח                  | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח    |
| 465,575                         | 54,310            | 88,619                    | 291,017   | 57,088            | 19,982    | (202,355)        | 774,236     |
| 51,797                          | 30,775            | 205,539                   | 33,333    | 56,020            | (3,334)   | (38,675)         | 335,456     |
|                                 |                   |                           |           |                   |           | (75,204)         | (75,204)    |
|                                 |                   |                           |           |                   |           | (133,280)        | (133,280)   |
|                                 |                   |                           |           |                   |           | 91,025           | 91,025      |
|                                 |                   |                           |           |                   |           | 217,997          | 217,997     |
| 5,073,846                       | 1,179,779         | 3,506,612                 | 1,291,253 | 181,305           | 290,621   | (567,116)        | 10,956,300  |
| (4,096,135)                     | (598,434)         | (1,879,255)               | (931,172) | (84,179)          | (156,414) | 251,677          | (7,493,912) |
| <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b> |                   |                           |           |                   |           |                  |             |
| נכסי המגזר                      |                   |                           |           |                   |           |                  |             |
| התחייבויות המגזר                |                   |                           |           |                   |           |                  |             |
| <b>מידע נוסף:</b>               |                   |                           |           |                   |           |                  |             |
| -                               | -                 | 146,787                   | -         | -                 | 725       | (120,104)        | 27,408      |
| (383,434)                       | (17,077)          | (21,009)                  | (257,682) | -                 | (23,982)  | 344,471          | (358,712)   |
| -                               | (10)              | (997)                     | (53,324)  | -                 | (71)      | (676)            | (55,079)    |
| (236,370)                       | (36,073)          | (107,578)                 | (51,122)  | (36,073)          | (10,398)  | 345,012          | (133,280)   |

עליית ערך נדלן להשקעה, נטו

עלות המכר

פחת והפחתות

הוצאות מימון



**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. פירוט (המשך):

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

| הקמת<br>פרויקטים<br>בישראל | מקרקעין<br>בישראל | נדל"ן<br>להשקעה<br>בישראל | מלונות    | מקרקעין<br>ברוסיה | אחרים     | התאמות<br>למאוחד | סה"כ        |
|----------------------------|-------------------|---------------------------|-----------|-------------------|-----------|------------------|-------------|
| אלפי ש"ח                   | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח                  | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח    |
| 893,562                    | 79,785            | 65,707                    | 309,908   | 34,177            | 27,754    | (700,139)        | 710,754     |
| הכנסות                     |                   |                           |           |                   |           |                  |             |
| 99,797                     | 51,562            | 115,100                   | 31,374    | 21,935            | 6,335     | (91,724)         | 234,379     |
| תוצאות המגזר               |                   |                           |           |                   |           |                  |             |
| (29,224)                   | (31,031)          | (38,171)                  | (42,731)  | (14,226)          | (9)       | (108,262)        | (56,217)    |
| הוצאות שאינן מיוחסות       |                   |                           |           |                   |           |                  |             |
|                            |                   |                           |           |                   |           |                  | (263,654)   |
| הוצאות מימון               |                   |                           |           |                   |           |                  | 61,719      |
| הכנסות מימון               |                   |                           |           |                   |           |                  | (23,773)    |
| רווח לפני מסים על ההכנסה   |                   |                           |           |                   |           |                  |             |
| 4,618,497                  | 1,217,400         | 3,203,803                 | 958,434   | 202,920           | 249,640   | (1,869,235)      | 8,581,459   |
| נכסי המגזר                 |                   |                           |           |                   |           |                  |             |
| (3,602,063)                | (587,811)         | (1,646,202)               | (744,827) | (84,179)          | (125,272) | 1,264,653        | (5,525,701) |
| התחייבויות המגזר           |                   |                           |           |                   |           |                  |             |
| מידע נוסף:                 |                   |                           |           |                   |           |                  |             |
| -                          | -                 | 67,045                    | -         | -                 | 4,556     | (8,211)          | 63,390      |
| עליית ערך נדלן להשקעה, נטו |                   |                           |           |                   |           |                  |             |
| (765,569)                  | (19,407)          | (8,673)                   | (278,534) | (11,589)          | (25,259)  | 723,531          | (385,499)   |
| עלות המכר                  |                   |                           |           |                   |           |                  |             |
| -                          | (11)              | (985)                     | (42,771)  | -                 | -         | (1,503)          | (45,270)    |
| פחת והפחתות                |                   |                           |           |                   |           |                  |             |
| (203,921)                  | (36,869)          | (108,284)                 | (42,731)  | (14,226)          | (4,666)   | 147,043          | (263,654)   |
| הוצאות מימון               |                   |                           |           |                   |           |                  |             |

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**רשימת חברות מוחזקות**

**ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

**א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

| <b>ערך בספרים</b>     |                 |
|-----------------------|-----------------|
| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                 |
| <b>2024</b>           | <b>2025</b>     |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b> |
| 4,718                 | 4,138           |
| 270                   | -               |
| <u>4,988</u>          | <u>4,138</u>    |

**חייבים ויתרות חובה:**

הכנסות לקבל בגין דמי שיווק פרויקט "WEM" (5)  
הכנסות לקבל דמי שיווק פרויקט "בראשית" (6)

**זכאים ויתרות זכות:**

|              |              |                  |
|--------------|--------------|------------------|
| (3)          | (55)         | בעלי מניות (2)   |
| (187)        | (200)        | דירקטורים (29ב') |
| <u>(190)</u> | <u>(255)</u> |                  |

**(1)** לפרטים אודות הלוואות הבעלים ואגרות חוב שניתנו לחברות כלולות ועסקאות משותפות, ראה כמפורט בביאור 8.

**(2) הסכמי ניהול:**

ביום 22 בפברואר 2023, אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וביום 2 במרץ 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך ההתקשרות החברה בהסכמי ניהול עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר אסף טוכמאיר ועם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר ברק רוזן, בעלי השליטה בחברה והמכהנים כיו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל החברה בהתאמה (לעיל ולהלן - "טוכמאיר", "רוזן", "הסכמי הניהול", "חברת טוכמאיר" ו-"חברת רוזן" בהתאמה), להעמדת שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון לחברה באמצעות רוזן וטוכמאיר בלבד בהתאמה (להלן - "שירותי מנכ"ל" ו-"שירותי יו"ר" דירקטוריון" בהתאמה). הסכמי הניהול כוללים שינויים לא מהותיים ביחס לתנאי הכהונה והעסקה של רוזן וטוכמאיר כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה בשנת 2020 אשר יחול מיום 1 בינואר 2023. בהתאם להסכמי הניהול, רוזן וטוכמאיר יכהנו כמנכ"ל וכיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף משרה מינימלי של 95% ו-90% בהתאמה.

להלן יפורטו תנאי הכהונה שנקבעו במסגרת ההתקשרויות מול החברות בבעלות טוכמאיר ורוזן, כל אחד בנפרד:

**(א)** תגמול קבוע - בתמורה להעמדת שירותי הניהול ע"י אסף טוכמאיר תהיה זכאית החברה הפרטית בבעלותו לתגמול קבוע החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לתום תקופת ההסכם ביום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ-180 אלפי ש"ח לחודש (בהשוואה לתגמול של כ-173 אלפי ש"ח לחודש לפני אישור הסכם הניהול החדש).

**(ב)** תגמול קבוע - בתמורה להעמדת שירותי הניהול ע"י ברק רוזן תהיה זכאית החברה הפרטית בבעלותו לתגמול קבוע החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לתום תקופת ההסכם ביום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ-219 אלפי ש"ח לחודש (בדומה לתגמול שהיה קיים עד אותו מועד).

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

**א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):**

**(2) הסכמי ניהול (המשך):**

**(ג) תגמול משתנה - בנוסף לתגמול החודשי האמור לעיל, כל אחת מהחברות הפרטיות של טוכמאיר ורוזן תהיה זכאית למענק שנתי המותנה ביעדי סף מצטברים כמפורט להלן (להלן - "יעדי הסף"):**

**(1) מבחן הרווח - כל אחת מהחברות הפרטיות של טוכמאיר ורוזן תהיה זכאית לתגמול המשתנה רק אם החברה תציג בדוח הכספי של שנת התגמול הרלוונטית רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה (ללא זכויות מיעוט) וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים מבוקרים של החברה.**

**(2) מבחן הפירעון - במהלך השנה הקלנדרית הרלוונטית, החברה תעמוד באופן מלא בתנאי הפירעון של קרן, ריבית והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב שהנפיקה והלוואות שהועמדו לה מתאגידים בנקאיים, למעט חוב שמיוחס באופן ספציפי לפרויקטים חדשים ו/או קיימים/**

**(ד) תנאי סף עמידה מינימלי - התגמול המשתנה הינו מותנה בסף עמידה מינימלי ברווח לפני מס, כהגדרת המונח להלן, בסך של 65 מיליון ש"ח. "רווח לפני מס" לעניין סעיף זה הינו - רווח החברה בשנה הרלוונטית לפני מיסים על ההכנסה על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) שלה לאותה שנה לפני המענקים לבעלי שליטה ובניכוי חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס (או בתוספת חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס), בנטרול רווחי והפסדי שערך לבעלי מניות החברה, לרבות נטרול רווחים והפסדים חד פעמיים שאינם במהלך העסקים התקין, ובלבד שהתוצאה הינה חיובית. מרווחי/הפסדי חברות כלולות ינטרלו הוצאות/הכנסות מיסים וכן ינטרלו רווחי/הפסדי שיערוך. היה והתוצאה תהיה שלילית לא ישולם כל בונוס והתוצאה השלילית הנ"ל תילקח בחשבון לצורך חישוב הבונוס בשנה/בשנים הבאות. היה והתוצאה תהיה חיובית, הסכום העודף יועבר לשנים הבאות.**

**(ה) שיעור המענק השנתי - ככל שיעדי הסף וסף העמידה המינימלי ברווח לפני מס יתקיימו, כי אז תהייה זכאיות החברות הפרטיות בבעלות טוכמאיר ורוזן בהתאמה לשיעור מדורג מהרווח לפני מס (להלן - "המענק השנתי"). החישוב ייעשה באופן פרוגרסיבי. להלן פירוט שיעור המענק מהרווח לפני מס:**

| מענק מקסימלי<br>למדרגה לכל אחד<br>מהתפקידים                                                                 | מענק מצטבר לכל<br>אחד מהתפקידים | מהרווח לפני מס  | רווח לפני מס |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------|
| מיליון ש"ח                                                                                                  | מיליון ש"ח                      | מיליון ש"ח      | מיליון ש"ח   |
| -                                                                                                           | -                               | אין זכאות למענק | 0            |
| -                                                                                                           | -                               | אין זכאות למענק | <= 65        |
| 0.3                                                                                                         | 0.3                             | 2.0%            | 65-80        |
| 0.7125                                                                                                      | 0.4125                          | 2.75%           | 80-95        |
| 1.2375                                                                                                      | 0.525                           | 3.5%            | 95-110       |
| 1.6125                                                                                                      | 0.375                           | 3.75%           | 110-120      |
| 2.4125                                                                                                      | 0.8                             | 4.0%            | 120-140      |
| 3.2405                                                                                                      |                                 |                 |              |
| (בהתאם למגבלה)                                                                                              |                                 |                 |              |
| המענק המשתנה                                                                                                |                                 |                 |              |
| 0.828                                                                                                       | 4.14%                           | 140-160         |              |
| כמפורט להלן)                                                                                                |                                 |                 |              |
| בכל מקרה, המענק השנתי של כל אחת מהחברות הפרטיות של טוכמאיר ורוזן לא יעלה על סך של 3,240.5 אלפי ש"ח לכל אחת. |                                 |                 |              |

ביום 23 ו-28 בדצמבר 2025 אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה וביום 3 בפברואר 2026, לאחר תאריך המאזן, אישרה האסיפה הכללית את התקשרות החברה בהמשך הסכמי הניהול החל מיום 1 בינואר 2026 לתקופה של שלוש שנים. לא חלו שינויים מהותיים במדיניות התגמול שאושרה.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

**(3) הסכם שכירות והשתתפות בהוצאות החברה:**

החל משנת 2017 החברה שוכרת מידי שנה את שירותיו של יועץ חיצוני בלתי תלוי להציע מנגנון נאות לחיוב בעלי השליטה וחברות בבעלותם בדמי השכירות, חיוב בגין עלות העסקת העובדים ובהשתתפות בהוצאות קבועות הקשורות במישרין לשטחי המשרד (לדוגמא, ארנונה ומיסים, הוצאות אחזקת המשרד, הוצאות ניקיון וכדומה). עבודתו של היועץ מתבססת בעיקרה על יחס שעות העבודה של העובדים המיוחסים לחברה הפרטית מתוך סך שעות העבודה של כלל העובדים, וכן יחס השטחים אשר מוקצים לעובדים המיוחסים לחברה הפרטית בחדרים במשרד מתוך סך החדרים במשרד.

**(4)** ביום 10 בפברואר 2019, אישרו חברי ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה עם חברה בבעלות בעלי השליטה של ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בהסכם שכירות לפיו בעלי השליטה ישכרו מהחברה שטח של 130 מ"ר מקומת משרדים בפרויקט מידטאון (קומה 33), בתמורה לדמי שכירות של 103 ש"ח למ"ר, היינו כ-13.4 אלפי ש"ח לחודש ותנאי הסכם השכירות גבוה מתנאי הסכם השכירות של החברה עם צד שלישי אחר השוכר מהחברה את יתרת השטח בקומת המשרדים האמורה (למעט דמי השכירות החודשיים) וזאת מהטעם שהחברה נוהגת להשכיר נדל"ן כחלק מפעילותה וכחלק משגרת עסקיה; דמי השכירות הינם בתנאי שוק נקבעו על בסיס עסקאות דומות בפרויקט מידטאון וכן אין בהתקשרות האמורה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.

**(5)** ביום 22 ביולי 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם חברת פרויקט המוחזקת (בשרשור סופי) על ידי מר ברק רוזן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה (לעיל ולהלן - "רוזן" ו-"חברת הפרויקט", בהתאמה) בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות בפרויקט בלונדון המוחזק על ידי חברת הפרויקט בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% ממחזור המכירות בתוספת מע"מ. לעניין זה יצוין, כי עמלות המכירה למשווקים חיצוניים של החברה ישולמו על-ידי החברה כמקובל, מתוך עמלת השיווק כאשר ע"פ אומדן החברה הן תהיינה בממוצע בשיעור של כ-1% ממחזור המכירות בתוספת מע"מ. עוד יצוין, כי נכון למועד הדוח העביר רוזן 50% מזכויותיו בחברת הפרויקט לאסף טוכמאיר, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה והמכהן כיו"ר דירקטוריון החברה.

ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 (להלן - "תקנות ההקלות") מהטעמים ששיווק יחידות בפרויקט נדל"ן הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.

**(6)** ביום 25 בפברואר 2020, אישרו חברי ועדת הביקורת התקשרות של החברה עם חברת פרויקט המוחזקת (בשרשור סופי) על ידי ה"ה אסי טוכמאיר וברק רוזן בשיעור של 75% (להלן - "חברת הפרויקט") בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות קרקע בראשון לציון (להלן - "הקרקע") המוחזקת במלואה (100%) על ידי חברת הפרויקט בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% מכל מכירה, בתוספת מע"מ.

ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 מהטעמים ששיווק נדל"ן הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק הינה בתנאי שוק ולטובת החברה.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(7) בין החברה לבין פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (להלן - "פאנגאיה"), חברה המוחזקת בשיעור של 100% ע"י החברה, נחתם הסכם לפיו החברה המירה לפאנגאיה בשנים 2022 עד 2025 הלוואה לטובת אגרת חוב בסכום מצטבר של כ-559 מיליון ש"ח. על פי תנאי האג"ח, האג"ח נושאות ריבית של 2.5% שנתי וכן הפרשי הצמדה. אגרות החוב נפרעו ביום 31 בדצמבר של כל שנה בהתאמה כנגד העמדתן מחדש (בסך של כ-715 מיליון ש"ח).

(8) בהמשך לאמור בבאור 15'א, חברת המלונאות התקשרה בהסכם מתן שירותים עם מר ברק רוזן לפיו מר ברק רוזן יכהן כיו"ר הדירקטוריון של חברת המלונאות (בנוסף לכהונתו כדירקטור ומנכ"ל ישראל קנדה) בהיקף של 40% משרה. שכרו יהיה 100 אלפי ש"ח בחודש צמוד לעליית מדד מחירי הצרכן הידוע במועד אישור עסקת המיזוג, בנוסף יהיה זכאי למענק שנתי בגובה 1.8% מ"רווח הון" שנקלל בדוחות הכספיים המאוחדים של חברת המלונאות וזאת עד תקרה של 12 חודשי שכר דמי הניהול.

(9) ביום 9 בנובמבר 2025, אישרה ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה בהסכם קבלת שירותי שיווק עם בן רוזן, בנו של ברק רוזן, וזאת מהטעמים הבאים: א. ההתקשרות היא במהלך העסקים הרגיל של החברה, היא בתנאי שוק (התגמול זהה ליתר סוכני השיווק המספקים שירותים לחברה, כתלות בפרויקט) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, ריווחיותה או התחייבויותיה; ב. ההתקשרות היא לקבלת שירותים בדרגים שאינם ניהוליים, בהתאם להליך אחר (ולא הליך תחרותי), שכן החברה מקבלת שירותי שיווק מצדדים שלישיים נוספים ובן רוזן הוא בעל יכולות שיווק; ג. בהתאם לסעיף 275(א1)(2) לחוק החברות, ההתקשרות עם בן רוזן היא ביחס לכל מכירה שתבוצע על ידי בן רוזן עם רוכשים שתיחתם בפועל (בדומה לסוכני שיווק אחרים המספקים שירותים לחברה), ולפיכך אינה מוגבלת בזמן וכפופה להשלמת מכירות שהוביל בפועל. לאור זאת, ועדת הביקורת קבעה כי תקופת ההתקשרות היא סבירה בנסיבות העניין. בנוסף באותו מועד אישרה ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, תשלום עמלה לבן רוזן בגין בעסקת מכר של צד שלישי בפרויקט SHE שהוביל בעצמו ואשר נחתמה עובר לאישור ועדת הביקורת מהטעם שהעסקה הינה במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק (בהתאם ליתר התנאים של סוכני השיווק של החברה) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, ריווחיותה או התחייבויותיה. סך הסכומים ששולמו לבן רוזן בגין עמלות כאמור בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ-375 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. כן נקבע כי ועדת הביקורת תקבל דיווח שנתי בדבר העסקאות שבוצעו בהובלת בן רוזן וסך העמלות ששולמו לו, תבחן ותאשר בהתאם את ההתקשרות עם בן רוזן באופן שנתי.

ב. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין ולצדדים קשורים:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 4,782                        | 11,272   | 11,263   |
| 2                            | 2        | 2        |
| 655                          | 646      | 796      |
| 3                            | 3        | 3        |
| -                            | -        | 167      |
| -                            | -        | 1        |

דמי ניהול, בונוס והחזר הוצאות לבעלי השליטה (א)

מספר האנשים אליהם מתייחס התשלום

גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה

מספר האנשים אליהם מתייחס התשלום

דמי ניהול לבעל שליטה

מספר האנשים אליהם מתייחס התשלום

(א) ראה ביאורים 29א(2) לעיל.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

### ביאור 30 - שעבודים ובטוחות

להבטחת התחייבויות הקבוצה בגין פרויקט "People" - חלק המגורים, פרויקט "הרובע הצפוני", פרויקט "סאנסט", פרויקט "עמק ברכה" - חלק המגורים, פרויקט "לפיד", פרויקט "מידטאון ירושלים" - חלק המגורים, פרויקט "SHE" - חלק המגורים, פרויקט "רמת השרון", פרויקט "Rainbow" - חלק המגורים, פרויקט "דובנוב" - חלק המגורים ופרויקט "בית הנערה" שועבדו כל זכויות החברה הקשורות בפרויקטים.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר |           |
|----------------|-----------|
| 2024           | 2025      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |
| 2,871,740      | 2,841,186 |

אשראי מתאגידים בנקאיים

להבטחת התחייבויות הקבוצה בגין נכסי נדל"ן מניב בפרויקט "החושלים" בהרצליה, פרויקט "אליפלט" בת"א, פרויקט "מידטאון" בתל אביב, פרויקט "סי טאואר" בהרצליה, פרויקט "מידטאון ירושלים" - חלק המניב, פרויקט "SHE" - חלק המניב, פרויקט "דה וינצ'י" - החלק המניב, פרויקט "Rainbow" - החלק המניב, פרויקט "עמק ברכה" - החלק המניב, פרויקט "דובנוב" - החלק המניב, פרויקט "כפר שמריהו", פרויקט "שדה דב משרדים", פרויקט "People" - החלק המניב ופרויקט "מגדל צומת ערים" שועבדו הנכסים והזכויות הנלוות לבנקים המממנים.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר |           |
|----------------|-----------|
| 2024           | 2025      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |
| 1,511,603      | 1,625,091 |

אשראי מתאגידים בנקאיים

### ביאור 31 - המצב הביטחוני

בתקופת הדוח נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל והחמאס (וזאת במסגרת השלב הראשון של תכנית 21 הנקודות של נשיא ארה"ב, מר דונלד טראמפ), במסגרתו הופסקה הלחימה, שוחררו כלל החטופים שברשות חמאס תמורת אסירים פלסטינאיים וכוחות צה"ל נסוגו מחלקים מרצועת עזה. בעקבות הפסקת האש ובלמיטת ההסלמה הצבאית, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי סטנדרד אנד פור (S&P) ביום 7 בנובמבר 2025 על העלאת תחזית הדרוג של מדינת ישראל מ"שלילית" ל"יציבה" אם כי לא העלה את דירוג האשראי של המדינה והותירו על רמה A. ביום 28 בפברואר 2026, לאחר תקופה של ניסיונות לגבש הבנות עם הרפובליקה האסלאמית של איראן ("איראן"), חלה הסלמה משמעותית בזירה הבינלאומית, במסגרתה פתחו ישראל וארצות הברית, במבצע הצבאי "שאגת הארי", מבצע רחב היקף שכלל תקיפות אוויריות נגד יעדים צבאיים, תשתיות ומפקדות בשטח איראן, לרבות פעולות שננקטו נגד בכירי המשטר האיראני ("מבצע שאגת הארי"). מבצע שאגת הארי נועד, בין היתר, לצמצם את יכולותיה הצבאיות של איראן ולהשפיע על מאזן הסיכונים האסטרטגי באזור המזרח התיכון. בתגובה, פתחה איראן בהתקפות כנגד מטרות בשטח ישראל ובסמוך לגבולותיה, וכן לעבר יעדים נוספים באזור מזרח התיכון.

במהלך ההסלמה, הצטרף לעימות ארגון חיזבאללה, ארגון שיעי לבנוני הנתמך על ידי איראן ובעל ברית מובהק שלה, המשגר רקטות לעבר שטח ישראל מלבנון. בתגובה לכך, מבצע צה"ל תקיפות נגד יעדי חיזבאללה בלבנון.

להסלמה האמורה היו, בין היתר, השלכות מיידיות על המשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום, הוצאת צווי חירום והגבלות על פעילות במשק, השבתה של מוסדות חינוך ומקומות עבודה, צמצום פעילות בענפים שונים וגיוס מילואים בהיקף נרחב. צעדים אלה מובילים, בין היתר, לשיבושים תפעוליים, לעיכובים בלוחות זמנים ולעלייה בעלויות חומרים וכוח אדם. נכון למועד זה, החברה אינה יודעת להעריך את השפעתו המיידית על החברה ופעילותה.

יובהר כי מבצע שאגת הארי החל ביום 28 בפברואר 2026 ולפיכך, נכון למועד פרסום דוח זה, ובשלב בו נמצאת המערכה מול איראן, אין ביכולת החברה להעריך את השפעת המבצע על פעילות החברה. יחד עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח, מרבית מבתי המלון בישראל סגורים ואלו הפתוחים מארחים בעיקר מפונים, אתרי הבנייה בפרויקטים של החברה ו-ICR פועלים כסדרם.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 32 - אירועים לאחר תקופת הדוח**

**א. החלטה בנוגע לחלוקת דיבידנד:**

ביום 23 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה.

**ב. השקעה במניות נורסטאר:**

לאחר תאריך המאזן ועד בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים עלה שער מניית נורסטאר בשיעור של כ- 25%. במידה ולא יחולו שינויים מהותיים נוספים בשער המניה, צפויה החברה לרשום רווח אחרי מס ברבעון הראשון של כ- 11 מיליון ש"ח בגין השקעה במניות אלו.

**ג. הקצאת מניות פרטית למשקיעים:**

בהמשך לאמור בביאור 16ד', ביום 25 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של מניות של החברה לגוף מוסדי מקבוצת הראל, שהיא בעלת מניות בחברה, (להלן - "המשקיעה"), במסגרתה החברה הקצתה למשקיעה 10,198,300 מניות של החברה במחיר של 17.65 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-180 מיליון ש"ח.

**ד. חברת המלונאות- הסכם שכירות וניהול מלון דה ג'ורג בתל אביב:**

ביום 1 בינואר 2026, חתמה ישראל קנדה מלונות החזקות על הסכם שכירות וניהול ביח למלון "The George" בתל אביב (הכולל שטחי מסחר וחניות), עם חברת אלקו אלפא בע"מ (בעלת הנכס), חברה בת בשליטת אלקו בע"מ.

הסכם השכירות הינו לתקופה של 5 שנים, עם אופציה להארכה ב-5 שנים נוספות. ישראל קנדה מלונות החזקות תפעיל את המלון הכולל 167 חדרי אירוח בנוסף לשטחים ציבוריים, לרבות חדרי אוכל, אולמות כנסים ואירועים, בריכה, בר ומועדון חברים וכן שטחי שירות בהיקף מתאים. ההסכם כולל הוראות מקובלות בהסכמים מהסוג הזה לרבות דמי השכירות קבועים, דמי שכירות משתנים וכדומה.

במסגרת העסקה נחתם גם הסכם ניהול לפיו, החברה הבת תנהל את מועדון החברים הפועל במלון, הידוע בשם "Friends of George", ותהיה זכאית להכנסות הנבעות מניהולו.

ההסכם הותנה בקבלת אישור הממונה על התחרות אשר התקבל בפועל והחברה הבת החלה בהפעלת המלון ביום 1 במרץ, 2026.

**ה. חברת המלונאות- הנפקת אג"ח סדרה א':**

ביום 26 לינואר, 2026 הנפיקה חברת המלונאות אגרות חוב (סדרה א') בערך נקוב כולל של 150 מיליון ש"ח, אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור 5.84%, אינן צמודות למדד, ועומדות לפירעון ב-7 תשלומים לא שווים בשנים 2027-2030. אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות ואינן מדורגות.

**ו. חברת המלונאות- הקצאת מניות פרטית:**

ביום 28 בינואר 2026, אישר דירקטוריון חברת המלונאות הקצאה פרטית של 68,159,688 מניות רגילות של החברה לגוף מוסדי מקבוצת הראל (להלן: "המשקיעה") בתמורה כוללת של כ-70 מיליון ש"ח (1.027 ש"ח למניה). המניות המוקצות מהוות כ-7.59% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת המלונאות (וכ-7.47% בדילול מלא). עם השלמת ההקצאה, תהפוך המשקיעה לבעלת עניין בחברת המלונאות.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - אירועים לאחר תקופת הדוח (המשך):

#### ז. התקשרות בעסקה למיזוג אקרו:

ביום 18 בפברואר 2026, לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה עם קבוצת אקרו בע"מ (להלן: "אקרו") בהסכם מיזוג סטטוטורי לפיו, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים אשר יפורטו להלן, אקרו תתזמג אל ולתוך החברה, באופן שכל נכסיה והתחייבויותיה של אקרו יועברו לחברה במצבם As-Is (להלן: "המיזוג")

עסקת המיזוג, ככל ותבוצע, תבוצע בעסקת מזומן (40%) ומניות (60%), בהתאם ליחסי שווי מוסכמים לצורך קביעת יחסי המיזוג בלבד של 6.9 מיליארד ש"ח לחברה ו-3.1 מיליארד ש"ח לאקרו (משקף יחס החלפה של 1:2.2258). על אף האמור לעיל, היה ו-517,242 כתבי האופציה למניות אקרו, שהוקצו בעבר על ידי אקרו למשקיעים מוסדיים, ימומשו עד למועד האחרון למימושם שהינו יום 5 באוגוסט 2026, שווי אקרו לצורך קביעת יחסי המיזוג יגדל בגובה מלוא תמורת המימוש של כתבי האופציה האמורים שתתקבל באקרו.

כניסתו של ההסכם לתוקף כפופה להתקיימות תנאים המתלים עד ליום 10 בספטמבר 2026 עם אפשרות לדחיית המועד האמור עד ליום 28 בפברואר 2027 ("המועד האחרון"), אשר העיקריים מביניהם הינם כדלקמן:

1. אישור הדירקטוריון של כל אחת מהחברות המשתתפות במיזוג, אשר התקבל ביום 18 בפברואר 2026, וכן אישור האסיפה הכללית של כל אחת מהחברות המשתתפות במיזוג בהתאם להוראת סעיפים 314 ו-320 לחוק החברות ברוב רגיל. האסיפות הכלליות של שתי החברות נקבעו ליום 12 באפריל 2026.
2. קבלת אישור רשות המיסים להחלטת מיסוי בהסכם (פרה רולינג) לפי סעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, לפיו המניות המוקצות שתוקצינה על ידי החברה לבעלי המניות באקרו תחויב במס רק במועד מכירתן ולא במועד הקצאתן.
3. השלמת כל ההליכים הדרושים לעסקת המיזוג בהתאם לפרק הראשון לחלק השמיני בחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו לרבות קבלת תעודת מיזוג מרשם החברות.
4. קבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות וסדרות אגרות חוב חדשות של החברה אשר תוקצינה (חלף הסדרות הקיימות) על פי דוח הצעת מדף שיפורסם על ידי החברה, וכן קבלת היתר רשות ניירות ערך לדוח הצעת המדף.
5. קבלת אישור גורמים מממנים של החברה ואקרו לעסקת המיזוג, ככל שעל פי תנאי ההתקשרות עימם נדרש אישור כאמור.
6. קבלת אישור הממונה על התחרות.

בנוסף, הוסכם כי עד למועד ההשלמה, אקרו לא תבצע כל פעולה החורגת ממהלך העסקים הרגיל וכן לא תבצע כל חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות. בנוסף, אקרו לא תבצע הקצאה של מניות או ניירות ערך המירים למעט בקשר עם כתבי האופציה הלא סחירים של אקרו. כן יתאפשר גיוס אגרות חוב על ידי אקרו בהיקף שאינו עולה על ההיקף שנקבע בהסכם. החברה לא תעשה כל פעולה החורגת ממהלך העסקים הרגיל שלה וכן לא תבצע כל חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, למעט חלוקה מותרת בהיקף כספי שלא יעלה על 25 מיליון ש"ח.

#### ח. דיור מוגן:

בהמשך לאמור בבאור 15 יט', ביום 11 במרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, התקשרה חברת הדיור מוגן עם שלוש קרנות פנסיה ותיקות שבהסדר ("עמיתים"), בהסכם השקעה של עמיתים בחברת הדיור מוגן ("הסכם ההשקעה"), לפיו תקצה חברת הדיור מוגן לעמיתים מניות בשיעור כ-19.8% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הדיור מוגן (לרבות בדילול מלא), וזאת כנגד השקעה הונית בסך כ-28 מיליון ש"ח ("התמורה"), וכן הלוואות בעלים מצד עמיתים בסך כ-30 מיליון ש"ח ("הלוואת הבעלים"), המשקפת 20% מסך הלוואות הבעלים שהועמדו לחברת הדיור מוגן, לרבות לחברה הנכדה. התמורה והלוואות הבעלים תשמשנה להפחתת החוב הבנקאי של חברת הדיור מוגן ולצמיחה עתידית ורכישה או הקמה של נכסים נוספים בתחום הדיור המוגן.



**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 32 - אירועים לאחר תקופת הדוח (המשך):**

**ח. דיור מוגן (המשך):**

כמו כן, נקבעה מסגרת השקעה מצד עמיתים בסך עד 100 מיליון ש"ח (כולל התמורה והלוואת הבעלים, כך שהשקעה עתידית מצד עמיתים תוגבל לכ-42 מיליון ש"ח נוספים) ("מסגרת עמיתים"). כל סכום שיועמד על ידי עמיתים מתוך מסגרת עמיתים, יועמד במקביל על ידי החברה, בהתאם לחלקה היחסי. יצוין כי לאחר ניצול מסגרת עמיתים, נקבע מנגנון שיאפשר מימון נוסף לחברת הדיור המוגן, גם אם עמיתים לא תשתתף בו.

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים  
המיוחדים לחברה**

**ליום 31 בדצמבר, 2025**

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

## **חוות הדעת**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי הנפרד").

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ-544,896 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיהן לשנה שהסתיימה באותו תאריך הסתכם להפסד בסך של כ-31,608 אלפי ש"ח. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

## **בסיס לחוות הדעת**

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

## **חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד**

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

## **חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד**

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

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נהלי 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 שואו בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
  - משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
  - מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
  - מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים במידע הכספי הנפרד, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
  - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממציא ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

**בריתמן אלמגור זר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל אביב, 23 במרץ, 2026**

**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**משרד ירושלים**

קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

**משרד חיפה**

מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

**משרד אילת**

מרכז העירוני  
ת.ד. 538  
אילת, 88104002

**משרד נצרת**

מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: +972 (2) 501 8888

פקס: +972 (2) 537 4173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

טלפון: +972 (4) 860 7333

פקס: +972 (2) 867 2528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: +972 (8) 637 5676

פקס: +972 (2) 637 1628  
[info-ellat@deloitte.co.il](mailto:info-ellat@deloitte.co.il)

טלפון: +972 (73) 399 4455

פקס: +972 (73) 637 4455  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

**משרד בית שמש**

יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

**משרד רעננה - מתחם**

אינפינטי  
הפנינה 8,  
רעננה

**משרד ראש"ל - מתחם**

מילנייה  
שדרות ראשונים 23  
ראש"ל

**ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ**  
**דוחות על המצב הכספי**

| ליום 31 בדצמבר |           | מידע נוסף |
|----------------|-----------|-----------|
| 2024           | 2025      |           |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |           |
| 288,725        | 35,577    | ב'        |
| 6,511          | 5,747     |           |
| 31,638         | 62,212    |           |
| 72,211         | 166,052   | ג'        |
| 47,780         | -         |           |
| 193,665        | 151,308   | ז'1       |
| 640,530        | 420,896   |           |
| 1,212          | 2,015     |           |
| 3,319,515      | 3,872,210 | ז'1       |
| 3,136          | 7,426     |           |
| 3,207          | 3,207     |           |
| 3,327,070      | 3,884,858 |           |
| 3,967,600      | 4,305,754 |           |

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי מקרקעין  
מקדמות על חשבון מלאי מקרקעין  
יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות

**נכסים לא שוטפים**

רכוש קבוע  
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו  
חייבים ויתרות חובה  
נכסים אחרים

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### דוחות על המצב הכספי (המשך)

| ליום 31 בדצמבר                      |           | מידע נוסף |                                                                     |
|-------------------------------------|-----------|-----------|---------------------------------------------------------------------|
| 2024                                | 2025      |           |                                                                     |
| אלפי ש"ח                            | אלפי ש"ח  |           |                                                                     |
| <b>התחייבויות שוטפות</b>            |           |           |                                                                     |
| 3,752                               | 3,542     | ד'1       | ספקים ונותני שירותים                                                |
| 17,508                              | 67,300    | ד'2       | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך |
| 269,101                             | 292,150   | ד'2       | חלויות שוטפות של אגרות חוב                                          |
| 15                                  | 365       | ד'1       | מקדמות מלקוחות                                                      |
| 315                                 | 62        | ד'2       | הלוואות מאחרים                                                      |
| 34,517                              | 40,634    | ד'1       | זכאים ויתרות זכות                                                   |
| 325,208                             | 404,053   |           |                                                                     |
| <b>התחייבויות לא שוטפות</b>         |           |           |                                                                     |
| -                                   | 2,157     | ד'2       | הלוואות מתאגידים בנקאים לזמן ארוך                                   |
| 1,119,398                           | 1,180,007 | ד'2       | אגרות חוב                                                           |
| 153                                 | 153       |           | התחייבויות בשל הטבות לעובדים                                        |
| 1,700                               | 1,699     | ד'2       | הלוואות מאחרים                                                      |
| 35,146                              | 28,430    | ו'        | מסים נדחים                                                          |
| 1,156,397                           | 1,212,446 |           |                                                                     |
| <b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b> |           |           |                                                                     |
| 3,226                               | 3,309     |           | הון מניות                                                           |
| 1,110,527                           | 1,234,875 |           | פרמיה על מניות                                                      |
| 94,385                              | 101,757   |           | קרן הערכה מחדש                                                      |
| (15,588)                            | 58,326    |           | קרנות אחרות                                                         |
| 30,491                              | 30,491    |           | קרנות בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו                           |
| 1,334,498                           | 1,338,332 |           | יתרת רווח                                                           |
| (71,544)                            | (77,835)  |           | קרן מתרגום דוחות כספיים                                             |
| 2,485,995                           | 2,689,255 |           |                                                                     |
| 3,967,600                           | 4,305,754 |           |                                                                     |

23 במרץ, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אסף טוכמאיר  
יו"ר הדירקטוריון

ברק רוזן  
מנכ"ל ודירקטור

ניר בודגה בר  
סמנכ"ל כספיים

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |           | ביאור |                                                          |
|------------------------------|----------|-----------|-------|----------------------------------------------------------|
| 2023                         | 2024     | 2025      |       |                                                          |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח  |       |                                                          |
| 4,801                        | 3,674    | 8,807     | ז(2)א | <b>הכנסות:</b>                                           |
| -                            | 1,644    | 4,511     |       | הכנסות מדמי ניהול מחברה מוחזקת                           |
| -                            | 44,453   | -         |       | הכנסות מדמי ניהול קבוצות רכישה                           |
| 7,173                        | 9,490    | 5,314     |       | הכנסות מדמי ניהול ויזום מחברות מוחזקות                   |
| 1,875                        | 14,378   | 10,323    |       | הכנסות שיווק מחברה מוחזקת                                |
| 7,277                        | 728      | 105,328   |       | הכנסות משיווק ותינוך                                     |
| 457                          | 532      | 516       |       | הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין                               |
| 222                          | -        | -         |       | הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה                               |
| 97,789                       | 211,717  | 199,406   |       | הכנסות אחרות                                             |
| 119,594                      | 286,616  | 334,205   |       | רווח מחברות מוחזקות וכלולות                              |
| (3,905)                      | (1,128)  | (63,981)  | ז'2   | <b>סה"כ הכנסות</b>                                       |
| (1,791)                      | -        | -         |       | עלות מכירת מקרקעין                                       |
| (38,804)                     | (59,376) | (71,679)  |       | הוצאות אחרות                                             |
| (193,340)                    | (56,188) | (212,722) |       | הוצאות הנהלה וכלליות שיווק ומכירה                        |
| (118,246)                    | 169,924  | (14,177)  |       | הפסד מחברות מוחזקות וכלולות                              |
| (1,123)                      | 885      | (1,933)   |       | <b>(הפסד) רווח תפעולי</b>                                |
| 16,274                       | 13,569   | 20,855    |       | (הוצאות) הכנסות מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך   |
| (31,971)                     | (22,179) | (25,179)  |       | רווח והפסד                                               |
| 56,484                       | 57,102   | 54,090    |       | הכנסות מימון                                             |
| (78,582)                     | 219,301  | 33,656    |       | הוצאות מימון                                             |
| 22,844                       | (12,928) | (4,822)   |       | הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות וכלולות, נטו    |
| (55,738)                     | 206,373  | 28,834    |       | <b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>                   |
| 7,514                        | (4,752)  | (6,291)   |       | (הוצאות) הכנסות מס                                       |
| (782)                        | -        | 943       |       | <b>רווח (הפסד) לשנה</b>                                  |
| -                            | 94,385   | 7,372     |       | <b>רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה:</b>                |
| (49,006)                     | 296,006  | 25,253    |       | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים                       |
|                              |          |           |       | רווח (הפסד) בגין שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית |
|                              |          |           |       | שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים     |
|                              |          |           |       | בסיכון אשראי, נטו ממס                                    |
|                              |          |           |       | שינויים בנכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר                |
|                              |          |           |       | רווח מהערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו ממס                   |
|                              |          |           |       | <b>סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה</b>                |

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

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

|                                              |         |        |
|----------------------------------------------|---------|--------|
| <b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</b> |         |        |
| (55,738)                                     | 206,373 | 28,834 |

רווח (הפסד) נקי המיוחס לחברה

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:**

|                                           |           |          |
|-------------------------------------------|-----------|----------|
| <b>התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:</b> |           |          |
| 2,866                                     | 2,864     | (1,294)  |
| 1,123                                     | (885)     | 1,933    |
| 95,551                                    | (155,529) | 11,825   |
| (56,029)                                  | (32,529)  | (47,690) |
| 33,500                                    | (25,083)  | 18,209   |
| (60)                                      | 50        | (256)    |
| (1,411)                                   | 291       | (5,839)  |
| (15,814)                                  | (59,629)  | (18,257) |
| 1,509                                     | 667       | 535      |
| 61,235                                    | (269,783) | (40,834) |

שערך אגרות חוב

הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות

שערך הלוואות לחברות מוחזקות

ריבית שהתקבלה מחברה מוחזקת

שערך הלוואות מאחרים

שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים

הכנסות לקבל מחברה מוחזקת

פחת והפחותות

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:**

|          |          |          |
|----------|----------|----------|
| (387)    | 2,009    | (35,257) |
| 3,323    | (53,335) | (46,061) |
| -        | (1,742)  | 350      |
| (14,928) | 2,694    | (210)    |
| (20,246) | 26,811   | 6,117    |
| (25,109) | 8,015    | (7,937)  |
| (57,347) | (15,548) | (82,998) |
| (51,850) | (78,958) | (94,998) |

(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה

(עליה) ירידה במלאי מקרקעין ובמקדמות על חשבון מלאי מקרקעין

עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות

(ירידה) עליה בספקים ונותני שירותים

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מסים נדחים, נטו

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה**

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.



## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה  
(המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |           |           |
|------------------------------|-----------|-----------|
| 2023                         | 2024      | 2025      |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  |
| (251)                        | (654)     | (1,338)   |
| 132                          | (42)      | (1,170)   |
| 162,937                      | (146,170) | (392,480) |
| 479                          | 503       | 394       |
| 163,297                      | (146,363) | (394,594) |

### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

רכישת רכוש קבוע  
(רכישת) מכירת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד נטו  
(השקעה) החזר הלוואות בחברות מוחזקות, נטו  
הלוואה לשוכר בחברה הבת

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה של החברה

|           |          |           |
|-----------|----------|-----------|
| -         | 533,933  | 356,133   |
| (58,977)  | (88,462) | (271,183) |
| 169,540   | -        | 124,431   |
| -         | (14,161) | -         |
| (18,485)  | (58)     | -         |
| (26,000)  | -        | 59,406    |
| -         | -        | 16,250    |
| (103,750) | (4,186)  | (23,593)  |
| (25,000)  | (25,000) | (25,000)  |
| (62,672)  | 402,066  | 236,444   |
| 48,775    | 176,745  | (253,148) |
| 63,205    | 111,980  | 288,725   |
| 111,980   | 288,725  | 35,577    |

### תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

הנפקת אגרות חוב  
פירעון אגרות חוב  
הנפקת מניות, נטו  
קבלת הלוואה מאחרים  
פירעון הלוואה מאחרים  
אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי, נטו  
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך  
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך  
תשלום דיבידנד לבעלי המניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### מידע נוסף

א. כל ל י:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

(2) הגדרות:

החברה - ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ.

חברות מוחזקות - כהגדרתם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

(א) הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

(ב) השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

(ג) סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

(ד) חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

(ה) סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

(ו) הלוואות שניתנו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

(ז) יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### מידע נוסף

ב. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

| ללא הצמדה | סה"כ     |
|-----------|----------|
| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח |
| 35,577    | 35,577   |
| 288,725   | 288,725  |

ליום 31 בדצמבר, 2025:

מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר, 2024:

מזומנים ושווי מזומנים

ג. מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון מלאי מקרקעין:

| ליום 31 בדצמבר |          |
|----------------|----------|
| 2024           | 2025     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| -              | 94,473   |
| 63,509         | 63,480   |
| 2,127          | 1,918    |
| 177            | 177      |
| 6,398          | 6,004    |
| 72,211         | 166,052  |

מלאי מקרקעין:

עלות מקרקעין פרויקט "הרובע הצפוני"  
עלות מקרקעין פרויקט "הצוק הצפוני"  
עלות מקרקעין פרויקט "הוד השרון 2"  
עלות מקרקעין פרויקט "תכלת"  
עלות מקרקעין אחרים

ד. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

(1) התחייבויות לספקים, זכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות המיוחסים לחברה:

| ליום 31 בדצמבר |          |
|----------------|----------|
| 2024           | 2025     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| 15,827         | 16,462   |
| 11,043         | 15,039   |
| 6,490          | 6,481    |
| 2,048          | 3,151    |
| 2,800          | 2,500    |
| -              | 482      |
| 15             | 365      |
| 61             | 61       |
| 38,284         | 44,541   |

הכנסות מראש  
הוצאות לשלם ואחרות  
הפרשה לבנוס ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל (\*)  
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת  
הפרשה למענק  
מוסדות  
מקדמות מלקוחות  
חו"ז בעלי שליטה (\*)

(\*) ראה ביאור 29 עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

(2) התחייבויות לאשראי בנקאי, אגרות חוב והלוואות מאחרים המיוחסים לחברה:

| ליום 31 בדצמבר |           |
|----------------|-----------|
| 2024           | 2025      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |
| 1,388,499      | 1,472,157 |
| 17,508         | 69,457    |
| 2,015          | 1,761     |
| 1,403,022      | 1,543,375 |

אגרות חוב  
אשראי מתאגידים בנקאיים  
הלוואה מאחרים

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### מידע נוסף

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות):

#### סיכון נזילות המיוחס לחברה:

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומים בגין ריבית):

#### ליום 31 בדצמבר 2025

| עד שנה<br>אלפי ש"ח | משנה עד<br>שנתיים<br>אלפי ש"ח | משנתיים עד<br>3 שנים<br>אלפי ש"ח | מ-3 שנים עד<br>4 שנים<br>אלפי ש"ח | מעל 4 שנים<br>אלפי ש"ח | סה"כ<br>אלפי ש"ח |
|--------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------|
| 3,542              | -                             | -                                | -                                 | -                      | 3,542            |
| 67,300             | 2,157                         | -                                | -                                 | -                      | 69,457           |
| 40,634             | -                             | -                                | -                                 | -                      | 40,634           |
| 370,894            | 359,415                       | 271,841                          | 256,654                           | 468,101                | 1,726,905        |
| 482,370            | 361,572                       | 271,841                          | 256,654                           | 468,101                | 1,840,538        |

ספקים  
אשראי מתאגידים בנקאיים  
כולל ריבית לשלם  
זכאים ויתרות זכות  
אגרות חוב כולל ריבית  
לשלם

#### ליום 31 בדצמבר 2024

| עד שנה<br>אלפי ש"ח | משנה עד<br>שנתיים<br>אלפי ש"ח | משנתיים עד<br>3 שנים<br>אלפי ש"ח | מ-3 שנים עד<br>4 שנים<br>אלפי ש"ח | מעל 4 שנים<br>אלפי ש"ח | סה"כ<br>אלפי ש"ח |
|--------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------|
| 3,752              | -                             | -                                | -                                 | -                      | 3,752            |
| 20,315             | -                             | -                                | -                                 | -                      | 20,315           |
| 34,532             | -                             | -                                | -                                 | -                      | 34,532           |
| 309,564            | 320,595                       | 312,080                          | 71,191                            | 189,575                | 120,305          |
| 368,163            | 320,595                       | 312,080                          | 71,191                            | 189,575                | 1,261,604        |

ספקים  
אשראי מתאגידים בנקאיים  
כולל ריבית לשלם  
זכאים ויתרות זכות  
אגרות חוב

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### מידע נוסף

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):

(1) שיעורי המס החלים על החברה:

החל מיום 1 בינואר 2021 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

(2) שומות מס המיוחסות לחברה:

לחברה הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2020.

(3) יתרות מסים נדחים:

| יתרה ליום<br>31 בדצמבר<br>2025 | הוכר ברווח<br>כולל אחר | הוכר ברווח<br>והפסד | יתרה ליום<br>1 בינואר<br>2025 |
|--------------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|
| אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח                      |
| (2,683)                        | (1,222)                | -                   | (1,461)                       |
| (18,257)                       | -                      | -                   | (18,257)                      |
| (7,486)                        | -                      | 13,848              | (21,334)                      |
| (4)                            | -                      | (5,910)             | 5,906                         |
| <u>(28,430)</u>                | <u>(1,222)</u>         | <u>7,938</u>        | <u>(35,146)</u>               |

#### הפרשים זמניים:

רכוש קבוע  
מלאי מקרקעין  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו  
סה"כ

| יתרה ליום<br>31 בדצמבר<br>2024 | הוכר ברווח<br>כולל אחר | הוכר ברווח<br>והפסד | יתרה ליום<br>1 בינואר<br>2024 |
|--------------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|
| אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח                      |
| (1,461)                        | (1,461)                | -                   | -                             |
| (18,257)                       | -                      | -                   | (18,257)                      |
| (21,334)                       | -                      | (16,677)            | (4,657)                       |
| 5,906                          | -                      | 8,662               | (2,756)                       |
| <u>(35,146)</u>                | <u>(1,461)</u>         | <u>(8,015)</u>      | <u>(25,670)</u>               |

#### הפרשים זמניים:

רכוש קבוע  
מלאי מקרקעין  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
הפסדים לצרכי מס שלא נוצלו  
סה"כ

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### מידע נוסף

ז. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות:

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות:

(1) יתרות הלוואות עם חברות מוחזקות:

| ליום 31 בדצמבר |           |                       |
|----------------|-----------|-----------------------|
| 2024           | 2025      |                       |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |                       |
| 1,706,926      | 2,061,721 | הלוואות לזמן ארוך (ב) |
| 193,665        | 144,956   | יתרות חו"ז שוטפות     |
| 1,900,591      | 2,206,677 | סה"כ                  |

(2) הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                              |
|------------------------------|----------|----------|------------------------------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |                              |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                              |
| -                            | 44,453   | -        | הכנסות בגין ניהול וייזום (א) |
| 56,484                       | 57,102   | 54,090   | הכנסות מימון                 |

(א) ביום 29 בדצמבר 2024, העלתה החברה על הכתב הסכם (להלן - "ההסכם") עם חברת הבת שלה ישראל קנדה (ט.ר.) אחד העם 13 בע"מ (להלן - "החברות הבנות") בעקבות עסקות מכירה שביצעה חברת הבת בנכס בבעלותה, בעקבות ההסכם קיבלה החברה בגין שירותי ניהול וייזום אותם העניקה החברה לחברה הבת כאמור לרבות איתור הנכס וליווי הליכי השבחתו, טיפול בקבלת מימון, קידום הליכי התכנון לרבות התקשרות עם יועצים ומתכננים שונים, איתור קונים וליווי עסקות המכירה בסכום של כ- 44 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לתחשיב כלכלי אותו ערכו הצדדים.

(ב) בין החברה לבין פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (להלן - "פאנגאיה"), חברה המוחזקת בשיעור של 100% ע"י החברה, נחתם הסכם לפיו החברה המירה לפאנגאיה בשנים 2022 עד 2025 הלוואה לטובת אגרת חוב בסכום מצטבר של כ- 559 מיליון ש"ח. על פי תנאי האג"ח, האג"ח נושאות ריבית של 2.5% שנתי וכן הפרשי הצמדה. אגרות החוב נפרעו ביום 31 בדצמבר של כל שנה בהתאמה כנגד העמדתן מחדש על פי הסכם באותם תנאים (בסך של כ- 715 מיליון ש"ח).

## ישראל - קנדה (ט.ר.) בע"מ

### מידע נוסף

ז. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך):

(3) סכומי ערבויות שניתנו לחברות מוחזקות:

| סכומי ערבויות שהועמדו<br>לטובת החברה הבת<br>ליום 31 בדצמבר |          | שם החברה הבת                              |
|------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------|
| 2024                                                       | 2025     |                                           |
| אלפי ש"ח                                                   | אלפי ש"ח |                                           |
| 117,786                                                    | 124,041  | פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ                 |
| 120,091                                                    | 121,388  | ישראל קנדה מגדל צומת ערים בע"מ            |
| 59,859                                                     | 59,020   | ישראל קנדה סאנסט (פרויקט "סאנסט")         |
| 344,562                                                    | 332,755  | מידטאון בע"מ                              |
| 831,396                                                    | 896,626  | מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ         |
| 284,431                                                    | 308,599  | שותפות ישראל קנדה בסיטי                   |
| 442,384                                                    | 616,379  | ישראל קנדה מלונאות בע"מ                   |
| 355,558                                                    | 358,837  | ישראל קנדה בית הנערה בע"מ                 |
| 1,103,943                                                  | 792,452  | ישראל קנדה שדה דב בע"מ ("Rainbow")        |
| 151,547                                                    | 133,481  | ישראל קנדה הבית בכפר שמריהו בע"מ          |
| 95,829                                                     | 105,315  | פאנגאיה ישראל (ט.ר.) פרויקט עמק ברכה בע"מ |
| 354,178                                                    | 356,361  | מגדל דובנוב תעסוקה ומגורים                |
| 95,114                                                     | 95,098   | פאנגאיה שדה דב משרדים                     |
| -                                                          | 252,086  | פרויקט פיפל ישראל קנדה, ש"מ               |

# חלק ד'

דוח פרטים

נוספים

הדמייה למהותו בלבד

DA VINCI תל אביב

ISRAELCANADA



# **ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ** **("החברה")**

## **פרק ד': פרטים נוספים על החברה**

על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות")  
(בהתאם לסעיפי תקנות הדוחות)

**ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ**

**שם החברה:**

**מספר חברה ברשם החברות:** 52-00392-98

**המנופים 2, הרצליה**

**כתובת:**  
(תקנה 25א)

**09-9710900**

**טלפון:**  
(תקנה 25א)

**09-9518005**

**פקסימיליה:**  
(תקנה 25א)

**[guy@canada-israel.com](mailto:guy@canada-israel.com)**

**כתובת דואר אלקטרוני:**  
(תקנה 25א)

**31 בדצמבר 2025**

**תאריך המאזן:**  
(תקנה 9)

**23 במרץ 2026**

**תאריך הדוח:**  
(תקנות 1 ו-7)

1. **תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעונים** (תקנה 10א)  
להלן תמצית דוח רווח והפסד של החברה, לכל אחד מהרבעונים בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

| לשנה שהסתיימה ביום |           | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |          |          |          |                                                                   |
|--------------------|-----------|-----------------------------|----------|----------|----------|-------------------------------------------------------------------|
| 2023               | 2024      | 31.03.25                    | 30.06.25 | 30.09.25 | 31.12.25 |                                                                   |
| הכנסות:            |           |                             |          |          |          |                                                                   |
| 71,822             | 80,215    | 21,796                      | 20,669   | 22,301   | 21,299   | השכרה וניהול נדל"ן להשקעה                                         |
| 29,812             | 11,679    | 39,583                      | 44,727   | 26,864   | 21,569   | הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין                                        |
| 85,170             | 61,115    | 22,722                      | 12,269   | 121,625  | 57,507   | הכנסות ממכירת דירות מגורים                                        |
| 22,705             | 25,344    | 6,107                       | 5,973    | 6,335    | 6,477    | הכנסות מהשכרת מלאי מקרקעין                                        |
| 3,099              | 1,645     | 4,511                       | -        | -        | -        | הכנסות מדמי ניהול                                                 |
| 309,908            | 291,017   | 55,928                      | 101,660  | 145,655  | 86,566   | הכנסות מהפעלת וניהול בתי מלון                                     |
| 20,754             | 25,714    | 4,768                       | 1,038    | 2,949    | 6,174    | הכנסות שיווק ותיווך                                               |
| 4,149              | 4,886     | 446                         | 1,109    | 1,198    | 1,323    | הכנסות ממתן שירותי בנייה                                          |
| 86,892             | 66,371    | -                           | 23,530   | 14,882   | 117,675  | עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש                        |
| 76,291             | 200,760   | 16,897                      | 14,793   | 58,326   | 41,902   | חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס |
| 152                | 5,490     | 536                         | 282      | 2,456    | 2,586    | הכנסות אחרות                                                      |
| 710,754            | 774,236   | 173,294                     | 226,050  | 402,591  | 363,078  | סה"כ הכנסות                                                       |
| הוצאות ועלויות:    |           |                             |          |          |          |                                                                   |
| 37,885             | 42,961    | 10,082                      | 11,734   | 10,830   | 12,445   | עלות השכירות                                                      |
| 9,311              | 7,848     | 19,618                      | 21,968   | 11,252   | 11,877   | עלות מכירת מלאי מקרקעין                                           |
| 56,409             | 45,335    | 16,461                      | 9,544    | 99,136   | 47,059   | עלות מכירת דירות מגורים                                           |
| 277,745            | 257,682   | 60,937                      | 107,478  | 124,336  | 109,603  | עלות הפעלה וניהול בתי מלון                                        |
| 23,502             | 38,963    | 15,182                      | 5,683    | 11,524   | 19,021   | ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה                                     |
| 4,149              | 4,886     | 446                         | 1,109    | 1,198    | 1,323    | הוצאות ממתן שירותי בנייה                                          |
| 45,938             | 59,821    | 12,519                      | 13,524   | 16,932   | 21,956   | הוצאות הנהלה וכלליות                                              |
| 34,025             | 38,661    | 11,457                      | 22,746   | 16,715   | 18,942   | הוצאות שיווק ומכירה                                               |
| 41,443             | 17,827    | 12,329                      | 11,909   | 7,313    | 24,089   | חלק החברה בהפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס |
| 2,185              | -         | -                           | -        | -        | 180      | הוצאות אחרות                                                      |
| 532,592            | 513,984   | 159,031                     | 205,695  | 299,236  | 266,495  | סה"כ הוצאות ועלויות                                               |
| 178,162            | 260,252   | 14,263                      | 20,355   | 103,355  | 96,583   | רווח תפעולי                                                       |
| -                  | -         | -                           | -        | -        | (53,909) | הוצאות רישום למסחר                                                |
| 61,719             | 36,911    | 18,310                      | 9,915    | 25,792   | 42,533   | הכנסות מימון                                                      |
| (111,059)          | 54,114    | (25,566)                    | (58,240) | (61,487) | (63,262) | הוצאות מימון                                                      |
| (152,595)          | (133,280) | (38,750)                    | 20,058   | (9,307)  | (33,437) | שינויים בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד         |

| לשנה שהסתיימה ביום |         | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |          |          |          |                                                                                                                    |
|--------------------|---------|-----------------------------|----------|----------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023               | 2024    | 31.03.25                    | 30.06.25 | 30.09.25 | 31.12.25 |                                                                                                                    |
| (23,773)           | 217,997 | (31,743)                    | (7,912)  | 58,353   | (11,492) | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה                                                                                    |
| (2,420)            | 13,681  | 7,674                       | 1,093    | 9,884    | (25,148) | מסים על ההכנסה                                                                                                     |
| (26,193)           | 231,678 | (24,069)                    | (6,819)  | 68,237   | (36,640) | (הפסד) רווח לתקופה                                                                                                 |
| 9,261              | (6,072) | (1,627)                     | (16)     | (737)    | (5,723)  | הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ                                                                                  |
| (856)              | 135,539 | --                          | --       | --       | 943      | שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית שיועדה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד המיוחסים לשינויים בסיכון אשראי, נטו ממס |
| --                 | --      | --                          | --       | --       | (10,063) | שינויים בנכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר                                                                          |
| -                  | -       | (451)                       | 4,838    | (569)    | 5,285    | הערכה מחדש של רכוש קבוע                                                                                            |
| (17,788)           | 361,145 | (26,147)                    | (1,997)  | 66,931   | (46,198) | סה"כ (הפסד) רווח כולל                                                                                              |

## 2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10א)

ביום 28 בינואר 2025, השלימה החברה הקצאת מניות פרטית מהותית, במסגרתה הקצתה החברה למגדל סל מניות ישראל בע"מ, למור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ, שותפות מניות ישראל הפניקס עמיתים ומשקיע נוסף, 8,333,334 מניות של החברה במחיר של 15 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-125 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפורסם ביום 26 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-006613), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. יוער כי במסגרת ההקצאה לא נקבע יעוד לתמורת ההנפקה.

ביום 11 במאי 2025, השלימה החברה הנפקה של 200 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'), בדרך של הרחבת סדרה, על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 7 במאי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-032223). יוער כי במסגרת ההנפקה לא נקבע יעוד ספציפי לתמורת ההנפקה, והיא תשמש למימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה, על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

ביום 14 בספטמבר 2025, השלימה החברה הנפקה של כ-147.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'), בדרך של הרחבת סדרה, על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 10 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-068591). יוער כי במסגרת ההנפקה לא נקבע יעוד ספציפי לתמורת ההנפקה, והיא תשמש למימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה, על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

ביום 29 בינואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, השלימה החברה הקצאת מניות פרטית מהותית, במסגרתה הקצתה החברה לגוף מוסדי מקבוצת הראל, 10,198,300 מניות של החברה במחיר של 17.65 ש"ח למניה אחת של החברה ובתמורה כוללת של כ-180 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפורסם ביום 26 בינואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-009593), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. יוער כי במסגרת ההקצאה לא נקבע יעוד לתמורת ההנפקה.

3. רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (תקנה 11)

| שם החברה                                                       | סוג המניה | מספר המניות | שווי נקוב של מניה | ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאריך ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) <sup>1</sup> | שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי) | יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) | תנאי הלוואות                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| חברות בנות                                                     |           |             |                   |                                                                          |                                                                |                                                           |                                                                                                                                                                            |
| הצלחת השרון בע"מ                                               | רגילות    | 100         | 0.01 ש"ח          | 61,893                                                                   | 100%                                                           | 43,289                                                    | הלוואה בין-חברתית שקלית הנושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור הריבית שנקבעת בהתאם לסעיף 3 לתקנות מס הכנסה.                                                                       |
| פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ                                      | רגילות    | 11,663,856  | 0.01 ש"ח          | 931,242                                                                  | 100%                                                           | 728,413                                                   | היתרה כוללת הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 5% ואג"ח הנושא ריבית בשיעור 2.5% צמוד למדד המחירים לצרכן.                                                            |
| ישראל קנדה מלוונות בע"מ                                        | רגילות    | 462,360,424 | 0.001 ש"ח         | 261,074                                                                  | 55.7%                                                          | 3,776                                                     |                                                                                                                                                                            |
| ישראל קנדה שדה דב בע"מ                                         | רגילות    | 1,000       | 0.01 ש"ח          | (38,351)                                                                 | 100%                                                           | 520,950                                                   | הלוואה בין-חברתית שקלית הנושאת ריבית שנתית בשיעור 4.5%.                                                                                                                    |
| חברות כלולות                                                   |           |             |                   |                                                                          |                                                                |                                                           |                                                                                                                                                                            |
| Morgal Investments Limited                                     | רגילות    | 2,000       | 1 אירו            | 139,597                                                                  | 44.5%                                                          | 17,009                                                    | הלוואה רובלית הנושאת ריבית שנתית בשיעור 9%. לא נקבע מועד פירעון סופי. במהלך שנת 2020, הוסבה ההלוואה מהחברה ישירות לחברה הכלולה. ההלוואה נמדדת לפי שווי הוגן בהתאם ל-IFRS9. |
| ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (מוחזקת באמצעות החברה בשיעור 50%) | רגילות    | 100         | 1 ש"ח             | 372,308                                                                  | 50%                                                            | 87,764                                                    | הלוואה שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% ושטרי הון.                                                                                           |
| ורטיקל סיטי בע"מ                                               | רגילות    | 1,324       | 0.01 ש"ח          | 571,275                                                                  | 55.9%                                                          | 326,781                                                   | הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים+2.5%. ההלוואה נמדדת לפי שווי הוגן בהתאם ל-IFRS9.                                                                                  |

<sup>1</sup> ללא זכויות שאינן מקנות שליטה.

4. שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח (תקנה 12)

**הלוואות מחברת הצלחת השרון בע"מ:**

במהלך שנת 2025, בוצעו העברות כספים בין החברות בסכום של כ-44 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31.12.2025 היא בסך כ-44 מיליון ש"ח.

**הלוואות ואג"ח לחברת פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ:**

במהלך שנת 2025 בוצעו העברות כספים בין החברות בסכום של כ-44 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ואג"ח (בהתאם להסכם בין החברה להמרה של הלוואות לאג"ח) בספרי החברה ליום 31.12.2025 הן בסך כ-728 מיליון ש"ח.

**הלוואות לחברת Morgal Investments Limited (חברה כלולה):**

במהלך שנת 2025, בוצעו העברות כספים בין החברות בסכום של כ-1 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ליום 31.12.2025 היא בסך כ-17 מיליון ש"ח.

**הלוואות לחברת ישראל קנדה מלונאות בע"מ:**

במהלך שנת 2025, לא ניתנו ההלוואות או בוצעו החזרים. יתרת ההלוואה ליום 31.12.2025 היא בסך כ-3.8 מיליון ש"ח.

**הלוואות לחברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (חברה כלולה):**

במהלך שנת 2025, בוצעו העברות כספים בין החברות בסכום נטו של כ-17 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות, שטרי הון וערבויות ליום 31.12.25 היא בסך כ-87 מיליון ש"ח.

**הלוואות ואג"ח לחברת ישראל קנדה שדה דב בע"מ:**

במהלך שנת 2025, בוצעו העברות כספים בין החברות בסכום של כ-14 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה ואג"ח בספרי החברה ליום 31.12.2025 הן בסך כ-521 מיליון ש"ח.

5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח (באלפי ש"ח) (תקנה 13)

| שם החברה                     | רווח של החברה המוחזקת/ כלולה בשנה שהסתיימה ביום 31.12.25 <sup>2</sup> | דיבידנד ודמי ניהול שהתקבלו אצל החברה לאחר תאריך המאזן בגין שנת הדיווח <sup>3</sup> | דיבידנד ודמי ניהול שהתקבלו אצל החברה לאחר תאריך המאזן בגין שנת הדיווח | ריבית והצמדה שהתקבלה/נצברה אצל החברה עבור שנת הדיווח | ריבית שהתקבלה/נצברה אצל החברה עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| הצלחת השרון בע"מ             | (32)                                                                  | 780                                                                                | 195                                                                   | 1,237                                                | 517                                                         |
| פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ    | 117,948                                                               | 3,962                                                                              | --                                                                    | 34,119                                               | 2,396                                                       |
| Morgal Investments Limited   | <sup>3</sup> (6,278)                                                  | --                                                                                 | --                                                                    | 4,165                                                | 1,041                                                       |
| ישראל קנדה מלונאות בע"מ      | (83,042)                                                              | --                                                                                 | --                                                                    | --                                                   | --                                                          |
| ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ | 39,823                                                                | 3,150                                                                              | --                                                                    | 5,747                                                | --                                                          |
| ורטיקל סיטי בע"מ             | 43,889                                                                | --                                                                                 | --                                                                    | 18,876                                               | 4,305                                                       |
| ישראל קנדה שדה דב בע"מ       | (14,842)                                                              | --                                                                                 | --                                                                    | 1,552                                                | 246                                                         |

<sup>2</sup> כולל השתתפות בעלויות שכר, שירותים מקצועיים ואחזקת משרד.  
<sup>3</sup> נכלל במסגרת רווחי/הפסדי חברת פלנטוגראד בע"מ.

- במהלך שנת 2025 נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ניירות ערך כדלקמן:
- א. 8,333,334 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב על אחת, שהחברה הקצתה למשקיעים מוסדיים בהקצאה פרטית.
- ב. 200,000,000 אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת שהנפיקה החברה לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') הקיימת של החברה.
- ג. 147,214,000 אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת שהנפיקה החברה לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') הקיימת של החברה.
- במהלך שנת 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ניירות ערך כדלקמן:
- ד. 10,198,300 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת, שהחברה הקצתה למשקיע מוסדי בהקצאה פרטית.

7. **תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה** (תקנה 21)

להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח) ששילמה החברה בשנת 2025 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, לכל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה ובעלי עניין בחברה:

| פרטי מקבל התגמולים                                   |                                                         |           |                          |       |           |                   |           |          |      |                 |       |            |                  | תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח) |  |  |  |  |  |  | תגמולים אחרים (באלפי ש"ח) |  |  | סה"כ<br>(באלפי ש"ח) |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|-------|-----------|-------------------|-----------|----------|------|-----------------|-------|------------|------------------|-----------------------------------|--|--|--|--|--|--|---------------------------|--|--|---------------------|
| שם                                                   | תפקיד                                                   | היקף משרה | שיעור החזקות בהון התאגיד | שכר   | מענק שנתי | תשלום מבוסס מניות | דמי ניהול | דמי יעוץ | עמלה | שירותים משרדיים | ריבית | שכירות דמי | אחר <sup>4</sup> |                                   |  |  |  |  |  |  |                           |  |  |                     |
| טוכמאיר השקעות בע"מ <sup>5</sup> באמצעות אסף טוכמאיר | יו"ר הדירקטוריון                                        | 90%       | 17.03%                   | --    | 3,240     | --                | 2,160     | --       | --   | --              | --    | --         | --               | 5,400                             |  |  |  |  |  |  |                           |  |  |                     |
| רוזן השקעות בע"מ <sup>6</sup> באמצעות ברק רוזן       | מנכ"ל ודירקטור                                          | 95%       | 17.43%                   | --    | 3,240     | --                | 2,622     | --       | --   | --              | --    | --         | --               | 6,029                             |  |  |  |  |  |  |                           |  |  |                     |
|                                                      | יו"ר ישראל קנדה מלונות בע"מ <sup>7</sup>                | 40%       | 1.91%                    | 167   | --        | --                | --        | --       | --   | --              | --    | --         | --               |                                   |  |  |  |  |  |  |                           |  |  |                     |
| גיא קנדה                                             | משנה למנכ"ל                                             | 100%      | 0.12%                    | 1,487 | 506       | --                | --        | --       | --   | --              | --    | --         | 140              | 2,133                             |  |  |  |  |  |  |                           |  |  |                     |
| ראובן אלקס                                           | מנכ"ל ישראל קנדה מלונות בע"מ <sup>8</sup>               | 100%      | 9.03%                    | 2,514 | 629       | 456               | --        | --       | --   | --              | --    | --         | 570              | 4,169                             |  |  |  |  |  |  |                           |  |  |                     |
| דלית רביב                                            | מנכ"ל איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ <sup>9</sup> | 100%      | --                       | 1,472 | 1,537     | --                | --        | --       | --   | --              | --    | --         | 139              | 3,148                             |  |  |  |  |  |  |                           |  |  |                     |
| דירקטורים                                            | --                                                      | --        | --                       | 796   | --        | --                | --        | --       | --   | --              | --    | --         | --               | 796                               |  |  |  |  |  |  |                           |  |  |                     |

- 4 אחר: בעיקר הוצאות אחזקת רכב.
- 5 למיטב ידיעת החברה, היא חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של אסף טוכמאיר, מבעלי השליטה בחברה. שיעור החזקות בהון המניות כולל החזקות ישירות וחלקו בשרשור (50%) במניות המוחזקות באמצעות חברות בבעלות ובשליטה מלאה של אסף טוכמאיר וברק רוזן בחלקים שווים.
- 6 למיטב ידיעת החברה, היא חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של ברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה. שיעור החזקות בהון המניות כולל החזקות ישירות וחלקו בשרשור (50%) במניות המוחזקות באמצעות חברות בבעלות ובשליטה מלאה של ברק רוזן ואסף טוכמאיר בחלקים שווים.
- 7 בהתאם לתנאי הסכם הניהול של מר ברק רוזן כיו"ר דירקטוריון ישראל קנדה מלונות בע"מ החל מהשלמת עסקת המיזוג עם קבוצת די.אן.איי (ט.ר.) בע"מ (10 בנובמבר 2026), מר ברק רוזן זכאי לתשלום חודשי צמוד לעליית המדד בגין חודש אוקטובר 2025, בסך 100 אלפי ש"ח לפני מע"מ, כנגד חשבונית מס כדין. מר רוזן זכאי להחזר הוצאות (ללא תקרה) אשר תוצאנה על ידו מתוקף תפקידו כנושא משרה בחברה (לרבות בגין פעילות תאגידים בהם מחזיקה החברה, במישרין או בעקיפין) ובכלל אלה הוצאות אירוח, נסיעות, כנסים, טלפון, וכיו"ב, ולרבות הוצאות נסיעה לחו"ל בקשר עם מתן שירותי הניהול, במחלקת עסקים, וכן הוצאות השהייה (אש"ל), בהתאם לנוהל שנקבע בחברה לעניין החזר הוצאות. רוזן זכאי לתגמול משתנה (בנוס שנתית) בשיעור של 1.8% מרווחי הון (כהגדרת המונח בהע"ש 11 להלן), וזאת עד לתקרה של 12 דמי ניהול חודשיים.
- 8 חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ- 51.47%, על-ידי ראובן אלקס בשיעור של כ- 9.03% ועל ידי גופים מקבוצת מנורה בשיעור של כ- 17.46%.
- 9 חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 42.5%

## להלן פרטים נוספים בקשר עם נושאי המשרה הבכירה בחברה:

א. גיא קנדה – משנה למנכ"ל. נכון למועד פרסום הדוח, עלות השכר החודשי של מר קנדה כוללת, בין היתר, את הרכיבים הבאים: משכורת בסך כ-90 אלפי ש"ח (עלות מעביד כ-125 אלפי ש"ח כולל הפרשות סוציאליות), רכב וטלפון נייד. מר קנדה זכאי ל-20 ימי חופשה בשנה, ל-12 ימי הבראה בשנה ולימי מחלה על פי דין. הסכם ההעסקה הוא לתקופה בלתי קצובה. כל צד יהיה רשאי להפסיק את ההתקשרות על פי הסכם העסקה בהודעה מוקדמת בכתב לצד השני בת 45 יום מראש. החל מחודש מרץ 2026, עודכן שכרו של מר קנדה לכ-95 אלפי ש"ח (עלות מעביד כ-133 אלפי ש"ח). בחודש מרץ 2025, נקבעו יעדים מדידים לנושא המשרה כמפורט להלן: (א) יעדים אישיים (35%) – 1. עמידת סמנכ"ל הכספים ביעדים שהוגדרו לו (5%); 2. קיום תוכניות עבודה לנושאי המשרה, מנהלים ויועצים בכירים, וביצוע מעקב על קיומה בפועל (7%); 3. שדרוג מערכות הגנת סייבר ואבטחת מידע (7%); 4. קידום סינרגיה בקבוצה בנושא הרכש (7%); ניהול תזרים המזומנים, ובכלל זה סיכום מסגרות אשראי וחדוש הלוואות שנפרעו (9%); (ב) עמידה ביעד רווח (לפני מס) (כהגדרתו במדיניות התגמול) (25%); (ג) שיקול דעת (40%). תקרת המענק שנקבעה היא 10 משכורות. בבחינת היעדים האמורים נושא המשרה זכאי בגין שנת 2025 לכ-5.6 משכורות.

ב. ראובן אלקס – מנכ"ל ישראל קנדה מלונות בע"מ ("ישראל קנדה מלונות"). מר אלקס מעניק שרותי מנכ"ל במשרה מלאה לישראל קנדה מלונות שהיא חברה בת המוחזקת בשיעור של כ-51.47% על ידי החברה. שרותי המנכ"ל מוענקים באמצעות חברה בבעלותו ושליטתו המלאה. מר אלקס זכאי לתשלום חודשי צמוד מדד בגין חודש 07/22 בסך 180 אלפי ש"ח לפני מע"מ, כנגד חשבונית כדין. מר אלקס זכאי להחזר הוצאות (ללא תקרה) אשר תוצאנה על ידו מתוקף תפקידו כנושא משרה בישראל קנדה מלונות (לרבות בגין פעילות תאגידים בהם מחזיקה ישראל קנדה מלונות, במישרין או בעקיפין) ובכלל אלה הוצאות אירוח, נסיעות, כנסים, טלפון, וכיו"ב, ולרבות הוצאות נסיעה לחו"ל בקשר עם מתן שירותי הניהול, במחלקת עסקים, וכן הוצאות שהייה (אש"ל), כנגד המצאת חשבונית כדין. ישראל קנדה מלונות מעמידה למר אלקס רכב מנהלים יוקרתי (דרגה 7) וטלפון נייד, לרבות שווי גילום המס בגינם. מר אלקס זכאי ל-36 ימי היעדרות בשנה (18 ימי הבראה ומחלה ו-18 ימי חופשה). מר אלקס זכאי לתגמול משתנה (בונוס שנתי) בשיעור של 1.8% מה-EBITDA<sup>10</sup> ו-1.8% מרווחי הון<sup>11</sup> של ישראל קנדה מלונות, וזאת עד לתקרה של 12 דמי ניהול חודשיים. התקשרות עם מר אלקס אינה מוגבלת בזמן, והצדדים רשאים להביא לסיום ההתקשרות ביניהם בהודעה מוקדמת בכתב בת 6 חודשים מראש. במקרה של סיום ההסכם כאמור, יהא מר אלקס זכאי למענק הסתגלות בגובה 6 חודשי התגמול הקבוע. למר אלקס הוקצו 9,489,255 כתבי אופציה הניתנים להמרה למניות ישראל קנדה מלונות. כתבי האופציה יבשילו על פני תקופת הבשלה בת 4 שנים, במנות שנתיות שוות, ותקופת המימוש שלהם תהיה 10 שנים ממועד הקצאתם, בתמורה למחיר מימוש של 1.8 ש"ח למניה של ישראל קנדה מלונות. החל מחודש ינואר 2026, התשלום החודשי צמוד המדד עלה לסך 200 אלפי ש"ח לפני מע"מ.

ג. דלית רביב – מנכ"ל איי סי אר ישראל קנדה ראו החזקות בע"מ ("חברת אי.סי.אר") החל מיום 1 בינואר 2025. דלית רביב זכאית למשכורת חודשית בסך 100 אלפי ש"ח, והפרשות סוציאליות נלוות (עלות מעביד 127 אלפי ש"ח לחודש), 22 ימי חופשה בשנה, ימי הבראה כמוגדר בחוק, טלפון נייד וכמו כן רכב צמוד כאשר עלות שווי הרכב תחול על העובדת והחזר הוצאות בתפקיד. בנוסף זכאית דלית לבונוס שנתי מותנה יעדים בהתקיים תנאי סף לפיו הרווח הנקי אחרי מס בדוח השנתי של אי סי אר יהא מעל 50 מיליון ש"ח. כמו כן זכאית דלית רביב לאופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של

10 "EBITDA" - רווח תפעולי בניכוי פחת והפחתות ובניכוי השפעות לפי תקן חכירות (IFRS16) ביחס לשנה קלנדרית.

11 "רווח הון" לעניין זה הוא רווח שמקורו במכירה של נכסים ו/או פעילות של החברה (במישרין או בעקיפין) ותאגידים המוחזקים על ידה לצדדים שלישיים, בנטרול רווחי שערך שטרם מומשו ובנטרול רווח הוני שטרם מומש שיווצר כתוצאה ממימוש רעיוני של תאגידים מוחזקים על ידי החברה, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים. יובהר כי בעת מימוש נכס ששוערך (במישרין או בעקיפין) בתקופות קודמות, יחושב רווח ההון תחת הנחה כי הנכס לא שוערך מעולם.



אי סי אר המשקפות במועד הקצאתן כ-1% מהון המניות המונפק ונפרע של אי סי אר. נכון למועד הדוח הכספי אופציות אלה טרם הונפקו. במקרה של רישום מניות אי סי אר בבורסה תהיה זכאית דלית לבונוס הנפקה אשר גובהו ותנאיו יקבעו על ידי דירקטוריון אי סי אר. ההסכם לתקופה לא קצובה וניתן לסיום בתקופת הודעה מוקדמת של 90 יום בנוסף ישולם מענק הסתגלות לתקופה של 4 חודשים בין אם פוטרה או התפטרה למעט בהתקיימות מקרים כפי שהוגדרו בהסכם.

ד. דירקטורים - הסכום הינו סך התגמולים לדירקטורים שניהנו במהלך שנת הדיווח: דרורית וילנאי (דירקטורית חיצונית), אבי צובל (דירקטור חיצוני) ואורית לרר (דירקטורית בלתי תלויה).

#### 8. השליטה בתאגיד (תקנה 21א)

ברק רוזן ואסף טוכמאיר הודיעו לחברה כי הם פועלים בשיתוף פעולה ובעצה אחת בקשר עם מניות החברה המוחזקות על ידם, וזאת ללא הסכם בכתב. לאור האמור לעיל, החברה רואה ברוזן וטוכמאיר כ"מחזיקים יחד" במניות החברה, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך וכבעלי השליטה בחברה (ביחד: "**בעלי השליטה**").

#### ייפוי כוח לברק רוזן

ביום 23 בדצמבר 2019<sup>12</sup>, ברק רוזן ("**רוזן**") הודיע לחברה כי באותו היום קיבל ייפוי כוח ("**ייפוי הכוח**") מאברהם בן דוד אוהיון ז"ל<sup>13</sup> ("**אוהיון**"), אשר החזיק באותו מועד ב-1450,652,089 מניות של החברה, אשר היוו כ-19.88% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה ("**מניות ייפוי הכוח**"). לעניין זה, יצוין כי בהתאם לייפוי הכוח, ייפוי הכוח חל על כל המניות שיוחזקו מעת לעת על ידי אוהיון. תנאיו העיקריים של ייפוי הכוח הם כדלקמן:

א. רוזן יהיה רשאי להצביע באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (מכל סוג) ("**האסיפה הכללית**") באמצעות מניות ייפוי הכוח, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. ההצבעה באסיפה הכללית על ידי רוזן תהא כפופה למתן הודעה לאוהיון בדבר סדר יומה של האסיפה הכללית, בהקדם האפשרי ובכל מקרה לא יאוחר מיומיים לאחר זימונה.

ב. ייפוי הכוח ניתן לביטול על ידי מי מבין רוזן ואוהיון, בהודעה מוקדמת בכתב בת 30 ימים או באמצעות הודעה בכתב אשר תינתן בתוך 14 ימים ממועד זימון האסיפה הכללית.

ג. ביום 6 בספטמבר 2020, נודע לחברה כי מר אוהיון ז"ל נפטר, ולמיטב ידיעת החברה ייפוי הכוח בתוקף. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 6 בספטמבר 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-098346), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

כאמור בסעיף 3.4 לתשקיף המדף של החברה מיום 4 בספטמבר 2025, נושא תאריך 5 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-067154), בהתבסס על חוות דעת משפטית וכאמור לעיל, בעלי השליטה המשותפת בחברה לעניין חוק החברות ולעניין חוק ניירות ערך הם ברק רוזן ואסף טוכמאיר המחזיקים, במישרין ובעקיפין (באמצעות תאגידים בשליטתם), ובאמצעות ייפוי הכוח שניתן לרוזן על ידי אוהיון ז"ל, כמפורט לעיל. ביחס לאוהיון ז"ל, בהתבסס על חוות דעת משפטית, החברה רואה בו כ"מחזיק יחד", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, עם ברק רוזן ואסף טוכמאיר, ובהתאם לכך כבעל שליטה משותפת לעניין חוק החברות, אך לא לעניין חוק ניירות ערך.

במסגרת דיונים שהתקיימו בין החברה לבין סגל רשות ניירות ערך ("**הרשות**"), בקשר עם ייפוי הכוח, סגל הרשות הודיע לחברה כי עמדת סגל הרשות היא שיש לראות באוהיון כבעל שליטה משותפת בחברה הן לעניין חוק החברות והן לעניין חוק ניירות ערך.

<sup>12</sup> כאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 24 בדצמבר 2019, מספר אסמכתא: 2019-01-123523.  
<sup>13</sup> למיטב ידיעת החברה וכפי שדווח לה על ידי אוהיון, ניירות הערך של החברה מוחזקים על ידי ABDO International Holding LTD, חברה פרטית זרה המוחזקת במלואה על ידי אוהיון.

<sup>14</sup> נכון למועד פרסום דוח זה, מחזיק אוהיון ב-47,295,630 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

ד. לאור ייפוי הכוח, ונכון למועד פרסום הדוח, רוזן מחזיק במניות המהוות כ-15.44% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-29.31% מזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא), ויחד עם טוכמאיר ולאור ייפוי הכוח, הם מחזיקים ביחד (במישרין ובעקיפין) במניות המהוות כ-34.46% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-48.33% מזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא)<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> מניות החברה מוחזקות על ידי רוזן וטוכמאיר במישרין ובעקיפין (באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאה).

9. עסקאות עם בעלי שליטה (תקנה 22)

למיטב ידיעת החברה, להלן מפורטים פרטים (גם אם בדרך של הפניה) ביחס לכל עסקה עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר התאגיד התקשר בה במהלך שנת 2025 או במועד מאוחר לסוף שנת 2025 ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

| האורגנים שאישרו את ההתקשרות                      | תיאור העסקה וזהות צדדיה                                                                                                                        | העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | פרטים נוספים                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| עסקאות עם בעלי שליטה לפי סעיף 270(4) לחוק החברות |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                       |
| 1.                                               | ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מימים: 22 בדצמבר 2022, 17 בינואר 2023, 2 בפברואר 2023, והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 2 במרץ 2023. | <b>התקשרויות בהסכמי ניהול עם חברות פרטיות בבעלות ובשליטה מלאות של כל אחד מבין אסף טוכמאיר וברק רוזן, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2025</b><br><br>התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של טוכמאיר ("חברת טוכמאיר") לפיו טוכמאיר יעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות טוכמאיר בלבד בהיקף משרה מינימלי של כ-90%. חברת טוכמאיר תצהיר מדי שנה בפני החברה כי היקף שירותי הניהול שניתנו במהלך השנה החולפת לא פחת מההיקף הקבוע לעיל. הסכם הניהול יהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2026 ועד לתום שלוש שנים (היינו, עד ליום 31 בדצמבר 2025).<br><br>התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של רוזן ("חברת רוזן") לפיו רוזן יעניק לחברה שירותי מנכ"ל באמצעות רוזן בלבד בהיקף משרה מינימלי של כ-95%. חברת רוזן תצהיר מדי שנה בפני החברה כי היקף שירותי הניהול שניתנו במהלך השנה החולפת לא פחת מההיקף הקבוע לעיל. הסכם הניהול יהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לתום שלוש שנים ממועד כניסתו לתוקף (היינו, עד ליום 31 בדצמבר 2025).<br><br>לפרטים על תנאי הסכם הניהול (גמול קבוע, גמול משתנה, תנאים נלווים וכדומה) ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-017314), המובא בדוח זה בדרך של הפניה ("דוח הזימון").<br><br>בין יתר התנאים שאושרו לחברות בעלי השליטה על ידי מוסדות החברה, אושר גם מנגנון תגמול משתנה לפיו כפוף לעמידה בתנאי הסף (מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון) וכפוף לרווח מינימלי בסך 65 מיליון ש"ח, כל אחת מחברות בעלי השליטה תהיה זכאית למענק שנתי כשיעור מהרווח לפני מס, כמפורט בסעיף 1.4 לדוח הזימון וכפי שנקבע במדיניות התגמול של החברה. כן נקבע כי סכום המענק השנתי וכן חישוב גובה המענק השנתי ייבדקו על ידי מבקר הפנים ויובאו לדיון ואישור ועדת התגמול של החברה. | עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן בעסקה נובע מהיות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאה (של כל אחד מהם) צד להסכמי הניהול החדשים ואשר מעניקים לחברה את שירותי הניהול באמצעות טוכמאיר ורוזן. |
| 2.                                               | ועדת התגמול מיום 23 בדצמבר 2025, דירקטוריון החברה מיום 28 בדצמבר 2025, והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 3 בפברואר 2026.             | <b>התקשרויות בהסכמי ניהול עם חברות פרטיות בבעלות ובשליטה מלאות של כל אחד מבין אסף טוכמאיר וברק רוזן, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2026</b><br><br>התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של טוכמאיר ("חברת טוכמאיר") לפיו טוכמאיר יעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון באמצעות טוכמאיר בלבד בהיקף משרה מינימלי של כ-90%. חברת טוכמאיר תצהיר מדי שנה בפני החברה כי היקף שירותי הניהול שניתנו במהלך השנה החולפת לא פחת מההיקף הקבוע לעיל. הסכם הניהול יהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2026 ועד לתום שלוש שנים (היינו, עד ליום 31 בדצמבר 2028).<br><br>התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של רוזן ("חברת רוזן") לפיו רוזן יעניק לחברה שירותי מנכ"ל באמצעות רוזן בלבד בהיקף משרה מינימלי של כ-95%. חברת רוזן תצהיר מדי שנה בפני החברה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן בעסקה נובע מהיות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאה (של כל אחד מהם) צד להסכמי הניהול החדשים ואשר מעניקים לחברה את שירותי הניהול באמצעות טוכמאיר ורוזן. |

|    | האורגנים שאישרו את ההתקשרות                                                                                  | תיאור העסקה וזהות צדדיה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות                                                           | פרטים נוספים                                                                                                                                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                              | <p>כי היקף שירותי הניהול שניתנו במהלך השנה החולפת לא פחת מההיקף הקבוע לעיל. הסכם הניהול יהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2026 ועד לתום שלוש שנים ממועד כניסתו לתוקף (היינו, עד ליום 31 בדצמבר 2028).</p> <p>לפרטים על תנאי הסכם הניהול (גמול קבוע, גמול משתנה, תנאים נלווים וכדומה) ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 1 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-011268), המובא בדוח זה בדרך של הפניה ("דוח הזימון").</p> <p>בין יתר התנאים שאושרו לחברות בעלי השליטה על ידי מוסדות החברה, אושר גם מנגנון תגמול משתנה לפיו כפוף לעמידה בתנאי הסף (מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון) וכפוף לרווח מינימלי בסך 65 מיליון ש"ח, כל אחת מחברות בעלי השליטה תהיה זכאית למענק שנתי כשיעור מהרווח לפני מס, כמפורט בסעיף 1.4 לדוח הזימון וכפי שנקבע במדיניות התגמול של החברה. כן נקבע כי סכום המענק השנתי וכן חישוב גובה המענק השנתי ייבדקו על ידי מבקר הפנים ויובאו לדיון ואישור ועדת התגמול של החברה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>מהם) צד להסכמי הניהול החדשים ואשר מעניקים לחברה את שירותי הניהול באמצעות טוכמאיר ורוזן.</p> | <p>אסמכתא: 2026-01-012289, המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.</p>                                                                                                                                         |
| 3. | ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 15 בינואר 2017, והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 5 במרץ 2017. | <p><b>הסדר תיחום פעילות של בעלי השליטה בחברה</b></p> <p>ביום 15 בינואר 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, וביום 5 במרץ 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, עדכון לתיחום הפעילות שהיה בתוקף באותו מועד, שנעשה במקביל לשינוי אסטרטגיית החברה (לפרטים בדבר האסטרטגיה של החברה ראו סעיף 20 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בחלק א' לדוח תקופתי זה), בשונה אזור הפעילות הקיים כך שתיחום הפעילות יחול רק על תחום הנדל"ן <b>בישראל</b> ("תיחום הפעילות הקיים").</p> <p>במסגרת תיחום הפעילות הקיים, התחייבו בעלי השליטה בחברה, טוכמאיר ורוזן, כי הם יפעלו בתחום הנדל"ן באזור הפעילות, קרי, בישראל בלבד, באמצעות החברה באופן בלעדי. קרי, בעלי השליטה יוכלו לבצע פעילות נדל"ן בישראל בלעדית רק באמצעות החברה, כמפורט להלן.</p> <p>טוכמאיר ורוזן התחייבו כי לא ירכשו ו/או ייזמו ו/או יפתחו באזור הפעילות, בין במישרין ובין בעקיפין, נכסי נדל"ן חדשים, שלא נמנו עם פרויקטים מסוימים המוחזקים על ידם<sup>16</sup> ("הפרויקטים החדשים"). יובהר כי פרויקטים חדשים אינם כוללים רכישה ו/או השקעה של נדל"ן פרטי<sup>17</sup> (להבדיל מפרויקט) לשימוש פרטי ו/או להשקעה של מי מבעלי השליטה ו/או בני משפחתו, ואינם כוללים פרויקטים קיימים. יובהר כי פרויקט לעניין תיחום הפעילות המוצע הוא מעל 8 יחידות דיור.</p> <p>כל שינוי בתיחום הפעילות כאמור ייעשה באמצעות מדרג האישורים שבסעיף 275 לחוק החברות, קרי, ועדת ביקורת, דירקטוריון ואסיפה כללית של בעלי המניות של החברה.</p> <p>ההסדרים האמורים לעיל יהיו בתוקף כל עוד טוכמאיר ורוזן הם בעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה. נקבע כי במקרה שבו טוכמאיר ורוזן (כל אחד מהם בנפרד) יחדלו להיות בעלי השליטה ונושאי משרה בחברה, יהיו רשאים טוכמאיר ורוזן, בין במישרין ובין בעקיפין, לחזור לפעול במסגרות שונות בתחום פעילות הנדל"ן באזור הפעילות.</p> | <p>עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן נובע מעצם היותם צד להסדר תיחום הפעילות.</p>                   | <p>לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 22 בפברואר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-018261) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 5 במרץ 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-018820), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.</p> |

בין במישרין ובין בעקיפין ובין בשלמות או בחלקים מאותם פרויקטים.  
 16 אין הגבלה על הקמת פרויקט חדש בהיקף של עד 8 יחידות דיור, ואין כל הגבלה על כמות הנכסים הפרטיים הבודדים להשקעה (להבדיל מפרויקט), כגון דירות בודדות ו/או בתים פרטיים בודדים ו/או שטחי מסחר בודדים ו/או משרדים בודדים ו/או מגרשים חקלאיים בודדים שאינם עולים על שני דונם למגרש, המוחזקים ו/או שיוחזקו על ידי מי מבעלי השליטה (לרבות קרוביהם).  
 17

|    | האורגנים שאישרו את ההתקשרות                                                                                                                                                                                            | תיאור העסקה וזהות צדדיה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות                              | פרטים נוספים                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                        | התחייבות טוכמאיר ורוזן לתחום את פעילותם במסגרת החלטת המסגרת לעיל ניתנה ללא תמורה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4. | ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 10 בינואר 2024.                                                                                                                                                                    | <b>הכללת בעלי השליטה בפוליסת הביטוח</b><br>אישור הכללת טוכמאיר ורוזן בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה הקיימת בחברה וכן בפוליסות עתידיות בהן תתקשר החברה בהתאם למדיניות התגמול של החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה. | דיווח מיידי מיום 10 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 01-004438), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.                                                                                                                                                                                                      |
| 5. | ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 15 בספטמבר 2011, והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מיום 31 באוקטובר 2011; ועדת ביקורת ודירקטוריון מיום 10 בינואר 2024, והאסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה מיום 15 בפברואר 2024. | <b>מתן התחייבות לשיפוי לבעלי השליטה</b><br>ביום 15 בספטמבר 2011, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 31 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, להעניק לדירקטורים ונושאי משרה אשר כיהנו באותה עת בחברה (לרבות ל אסף טוכמאיר ולברק רוזן, בעלי השליטה בחברה) התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד.<br>ביום 10 בינואר 2024, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 15 בפברואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מתן התחייבות לשיפוי לטוכמאיר ורוזן, לתקופה נוספת בת 3 שנים.                                                                                                                                                   | עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם מוטבים על פיה. | דיווחים מיידיים מיום 25 בספטמבר 2011 (מספר אסמכתא: 01-284376) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 31 באוקטובר 2011 (מספר אסמכתא: 01-312531), דיווח מיידי מיום 10 בינואר 2024 (מספר אסמכתא: 01-004435) ודוח תוצאות אסיפה מיום 16 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא: 01-014335), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. |
| 6. | ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 22 ביולי 2018.                                                                                                                                                                     | <b>התקשרות בהסכם שירותי שיווק עם חברה בשליטת ברק רוזן</b><br>ביום 22 ביולי 2018, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות של החברה עם חברת פרויקט <sup>18</sup> המוחזקת (בשרשור סופי) על ידי מר ברק רוזן בשיעור של 61%, בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות <sup>19</sup> בפרויקט בלונדון, המוחזק במלואו (100%) על ידי חברת הפרויקט <sup>20</sup> , בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% ממחזור המכירות, בתוספת מע"מ. ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, מהטעמים ששיווק יחידות בפרויקט נדל"ן הוא במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק היא בתנאי שוק ולטובת החברה. | עניינו האישי של רוזן בהתקשרות נובע מהיותו צד להתקשרות האמורה.     | דיווח מיידי מיום 23 ביולי 2018 (מספר אסמכתא: 01-069340), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.                                                                                                                                                                                                       |

18 חברה בריטית בשם Wembley Tower Ltd.

19 כ-440 יחידות, בהיקף של כ-40-30 מ"ר לכל יחידה קיימת, עם אפשרות להגדלת מספר היחידות האמורות, כפוף לקבלת אישורים מתאימים מהרשויות התכנוניות בלונדון. הסכם השיווק יחול גם על היחידות הפוטנציאליות.

20 הפרויקט בלונדון נרכש על ידי חברת הפרויקט בסוף חודש מרץ 2018.

|                     | האורגנים שאישרו את ההתקשרות                       | תיאור העסקה וזהות צדדיה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות                                                 | פרטים נוספים                                                                                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.                  | ועדת הביקורת מיום 25 בפברואר 2020.                | <b>התקשרות בהסכם שירותי שיווק עם חברה בשליטת אסף טוכמאיר וברק רוזן</b><br>ביום 25 בפברואר 2020, אישרו חברי ועדת הביקורת התקשרות של החברה עם חברת פרויקט <sup>21</sup> המוחזקת, נכון למועד פרסום הדוח (בשרשור סופי), על ידי אסף טוכמאיר וברק רוזן בשיעור של 100% (במועד ההחלטה שיעור ההחזקה עמד על 75%), בהסכם שירותים לשיווק בלעדי של יחידות קרקע בראשון לציון, המוחזקת במלואה (100%) על ידי חברת הפרויקט, בתמורה לעמלת שיווק בשיעור של 3% מכל מכירה, בתוספת מע"מ. ההתקשרות אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 51(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, מהטעמים ששיווק נדל"ן הוא במהלך העסקים הרגיל של החברה, ועמלת השיווק היא בתנאי שוק ולטובת החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד להתקשרות האמורה.               | ---                                                                                                                                  |
| <b>עסקאות אחרות</b> |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |                                                                                                                                      |
| 8.                  | ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 3 ביוני 2010. | <b>מתן ערבות אישית מצד אסף טוכמאיר וברק רוזן בגין התחייבות חברה בת</b><br>א. במקביל לחתימה על הסכם מכירה של חלקים מקרקע בקדימה-צורן, העניקו טוכמאיר ורוזן (ביחד ולחוד) ערבות אישית (ביחד ולחוד), בלתי מוגבלת בסכום, למשקיעים אשר רכשו חלקים מהקרקע בקדימה-צורן, שעיקרה מפורטים להלן: ערבות בגין התחייבות הצלחת השרון בע"מ (חברה בת של החברה) ("חברת הבת") לשפות את המוכרים שיפוי מלא בגין כל נזק, הוצאה או עלות שנגרמו להם בפועל בשל תביעה, טענה או דרישה שתופנה כלפי מי מהמוכרים או שתועלה נגד מי מהם, על ידי רשות כלשהי ו/או על ידי צדדים שלישיים כלשהם אשר רכשו ו/או ירכשו מהמוכרים את זכויותיהם של המוכרים במתחם קדימה-צורן, כולן או מקצתן, ואשר נבעו מהעילות המפורטות בכתב שיפוי והתחייבויות עליו חתמה חברת הבת ("כתב השיפוי וההתחייבויות לשיפוי").<br>ב. ערבות להבטחת קיום כל התחייבויות חברת הבת בכתב השיפוי וההתחייבות לשיפוי.<br>יצוין כי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את מתן הערבות על ידי בעלי השליטה לטובת חברת הבת, מהטעם שהענקת הערבות האמורה לחברת הבת היא ללא תמורה והיא נדרשה על ידי המוכרים, ולפיכך אין בהענקתה אלא כדי לזכות את חברת הבת. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2016 (מספר אסמכתא: 022254-01-2016), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. | עניינם האישי של ה"ה טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם ערבים לטובת המשקיעים          | סעיף 6.2.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2016 (מספר אסמכתא: 022254-01-2016), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. |
| 9.                  | ועדת הביקורת מיום 25 ביוני 2013.                  | <b>התקשרות בעסקה והסכם ניהול משותף עם צד קשור לבעלי השליטה בקשר עם פרויקט לייב</b><br>ביום 25 ביוני 2013, אישרו חברי ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, את התקשרות חברת פרויקט עם צד שלישי הקשור לבעלי השליטה בחברה (בעלי השליטה והצד הקשור החזיקו במועד ההתקשרות בנכס ברעננה בחלקים שווים (50% כל אחד)), בהסכמים למכירת 2 יחידות מסחר בפרויקט לייב (מתוך 4 יחידות מסחר הקיימות בפרויקט) וכן בהסכם ניהול משותף של כל יחידות המסחר בפרויקט לייב. במסגרת הסכם הניהול המשותף, נקבע כי הצדדים ינהלו במשותף את שתי יחידות המסחר שנמכרו ואת שתי יחידות המסחר הנותרות בפרויקט לייב. הניהול המשותף יכול לנהל משא ומתן עם שוכרים פוטנציאליים, התקשרות בהסכמי שכירות ליחידות המסחר וניהול הסכמי השכירות האמורים. עוד נקבע בהסכם הניהול המשותף, כי החלק היחסי של כל אחד מיחידה הצדדים ביחס לניהול המשותף, קרי ביחס לפירות השכרת יחידות המסחר, בלי תלות במיקומו ובשטחו, יהיה 50%. בהסכם הניהול                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיות צד הקשור אליהם צד להתקשרות האמורה. | ---                                                                                                                                  |

|     | האורגנים שאישרו את ההתקשרות                                                                                                                                              | תיאור העסקה וזהות צדדיה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות                                                                                 | פרטים נוספים                                                                                                                                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                          | המשותף נקבעו הוראות נוספות לעניין זכות סירוב ראשונה; הגבלה על העברת זכויות בממכר לתקופה של 24 חודשים מיום קבלת החזקה אלא אם העברת הזכויות נעשית על ידי הצדדים במשותף לצד שלישי; אחריות הצדדים, ביחד ולחוד ובערבות הדדית, לקיום התחייבויותיהם כלפי השוכרים הפוטנציאליים; נשיאה בהוצאות; פתרון מחלוקות ופיצויים מוסכמים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                     |
| 10. | ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 7 בדצמבר 2014; ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 8 בינואר 2017; ועדת הביקורת מיום 10 בפברואר 2019; ועדת הביקורת מיום 20 במרץ 2025. | <b>מנגנון העמסת עלויות בין החברה לבין חברות פרטיות בשליטת בעלי השליטה</b><br>החל משנת 2019, ועדת הביקורת דנה ומאשרת מדי שנה, כעסקה לא חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות), מנגנון העמסת עלויות בין החברה לבין החברות הפרטיות ו/או הפעילות של בעלי השליטה, המבוצעת שלא דרך החברה ("הפעילות החיצונית"), בגין חלקן של החברה והפעילות החיצונית בעלויות השכר, הנהלה וכלליות ושכר דירה. אחת לשנה, מבוצעת בחינה ביחס לשנה שחלפה, על ידי צד שלישי בלתי תלוי. מנגנון העמסת העלויות יהיה לפי עלות העובדים של החברה ושל הפעילות החיצונית; העמסת עלויות קבועות על בסיס תפוסת שטחים, בהתאם לתפוסת העובדים של החברה ושל הפעילות החיצונית במשרדי החברה; העמסת עלויות משתנות על בסיס מפתח של חלוקת שעות עבודה בין הפעילות החיצונית והחברה, כאשר מידי שנה ועדת הביקורת תבחן את שיעור העמסת העלויות ביחס לכל פרמטר כאמור לעיל ("מנגנון העמסת העלויות"). בהתאם לכך, ביום 17 במרץ 2026, בחנה ועדת הביקורת של החברה את מנגנון העמסת העלויות לשנת 2025, ובהתבסס על עבודה כלכלית שנערכה על ידי צד שלישי בלתי תלוי ("העבודה הכלכלית"), הוחלט כי מנגנון העמסת העלויות על הפעילות החיצונית בגין 2025 (בקיצוץ חלקה של החברה בעלויות עובדים של הפעילות החיצונית, המעניקים שירותים לחברה) יהיה באופן שהחברות הפרטיות תשאנה בעלויות בסך כ-563 אלפי ש"ח ("מנגנון העמסת העלויות המעודכן"). מנגנון העמסת העלויות המעודכן יחול על העלויות בשנת 2025 וועדת הביקורת תבחן את מנגנון העמסת העלויות ביחס לשנת 2026 במהלך שנת 2027. | עניינם האישי של טוכמאר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד לעסקה.                                                          | דיווח מידי מיום 8 בדצמבר 2014 (מספר אסמכתא: 2014-01-217572), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.                                                                           |
| 11. | ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 19 בפברואר 2017; ועדת הביקורת מיום 15 במרץ 2017.                                                                                     | <b>השתתפות צד קשור בפרויקט "מתחם לפיד"</b><br>1. ביום 19 בפברואר 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הצטרפותו של אברהם בן דוד אוחיון ז"ל, באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאות ("אוחיון"), בעל עניין בחברה, אשר החזיק באותו מועד במניות המהוות כ-13.77% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-13.46% בדילול מלא), כשותף של החברה בשיעור של 20% בחברת המכרז, בהיקף השקעה של כ-36 מיליון ש"ח, ולמען הזהירות, כעסקה חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, בהתאם לתקנות 1(4) ו-5(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. זאת היות שהעסקה היא בין החברה לבין אוחיון, באופן שלבעלי השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי, למען הזהירות, היות שאוחיון רכש מבעלי השליטה מניות של החברה, לשם עסקה של החברה ואוחיון לטובת הגשת הצעה משותפת במכרז האמור, אשר תנאיה ביחס ליתר השותפים בחברת המכרז הם זהים, בשים לב לחלקם היחסי בחברת המכרז, ובהסתמך על כך שהעסקה היא במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק הזהים ליתר השותפים שאינם החברה והעסקה אינה פוגעת בטובת החברה.<br>2. ביום 15 במרץ 2017, אישרה ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, כי החברה תמכור לאוחיון 5% נוספים מהחזקותיה בחברת המכרז (נכון למועד האישור, שיעור החזקותיה של החברה בחברת המכרז                                                                                                                                                                             | לבעלי השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי, למען הזהירות, היות שאוחיון רכש מבעלי השליטה מניות של החברה <sup>22</sup> . | לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 20 בפברואר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-017877) ומיום 2 במרץ 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-018310), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. |

אוחיון ז"ל רכש מבעלי השליטה מניות בחודשים ספטמבר 2016, דצמבר 2016 וינואר 2017. לפרטים ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 29 בספטמבר 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-057084), 11 בדצמבר 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-138118) ו-26 בינואר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-008638).

|     | האורגנים שאישרו את ההתקשרות        | תיאור העסקה וזהות צדדיה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות                         | פרטים נוספים |
|-----|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------|
|     |                                    | עמד על 55%), באופן שלאחר מכירה כאמור או חיון יחזיק 25% מחברת המכרז, מהטעם שהעסקה היא במהלך העסקים הרגיל של החברה, העסקה היא בתנאי שוק, שכן היא בתנאים זהים לכל השותפים בחברת המכרז שאינם החברה, לרבות באותם תנאים ביחס להחזקותיו הנוכחיות של או חיון (20%) בחברת המכרז, ואין במכירת ההחזקות הנוספות האמורות כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |              |
| 12. | ועדת הביקורת מיום 27 ביוני 2018.   | <p><b>התקשרות לקבלת שירותים משפטיים עם משרד עו"ד שאחד משותפיו הוא אחיו של ברק רוזן</b></p> <p>ביום 27 ביוני 2018, אישרה ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותים משפטיים בתחום הנדל"ן, על ידי מחלקת הנדל"ן במשרד עורכי הדין ברקמן וקסלר בלום ושות' (אשר התמזגה עם משרד גולדפרב זליגמן ושות'), לאור כך שלאחר המיזוג יימנה אחיו של ברק רוזן עם שותפי מחלקת הנדל"ן במשרד גולדפרב זליגמן ושות' ("משרד עוה"ד"). ההתקשרות אושרה מהטעמים שעיקריהם מפורטים להלן: (א) החברה מתקשרת, מעת לעת, בתחום פעילותה וכחלק משגרת עסקיה, עם נותני שירותים שונים, לרבות שירותים משפטיים. ההתקשרות עם משרד עוה"ד היא התקשרות ארוכת שנים בה העניק משרד עוה"ד שירותים משפטיים בתחום הנדל"ן במרבית הפרויקטים של החברה. אין מדובר בהתקשרות חריגה בתנאיה הנעשית באופן ייחודי מול משרד עוה"ד, אלא מדובר בהתקשרות בתנאים מקובלים, הנעשית במקביל גם עם צדדים שלישיים בלתי קשורים, הנהנים מאותם תנאים; (ב) לאחר בחינת שיעור שכר הטרחה המשולם על ידי החברה, נמצא כי שכר הטרחה הוא זניח לחברה. בנוסף, ביחס להתקשרות של משרד עוה"ד עם רוכשי היחידות, אין שוני מהותי בשיעור העמלה הנגבה מהפרויקטים של החברה לבין שיעור העמלה הנגבה מלקוחות אחרים של משרד עוה"ד. אופן ההתקשרות עם החברה תואם את תנאי ההתקשרות עם צדדים שלישיים בשוק תחרותי, ללא חשש להטיית מחיר או להיעדר אלטרנטיבות לבחינה מראש בהתקשרויות מקבילות מול צדדים בלתי קשורים, כל אלה מהווים אינדיקטור מכריע לקיומם של תנאי שוק בנסיבות העניין; (ג) שיעור ההכנסות הצפויות של משרד עוה"ד מהחברה, ביחס להכנסות הכוללות של משרד עוה"ד, אינו משמעותי וזאת בהתבסס על ההנחה שמדובר במשרד גדול בעל מספר לקוחות רב ומחזור הכנסות גבוה ועל כן אין מדובר בעסקה מהותית עבור משרד עוה"ד; (ד) המיזוג הצפוי אינו עתיד להשפיע על רצף הטיפול בחברה, לרבות בחשבונות הנאמנות שבניהול משרד עוה"ד.</p> | עניינו האישי של רוזן נובע מהיות אחיו צד להתקשרות האמורה.     | ---          |
| 13. | ועדת הביקורת מיום 10 בפברואר 2019. | <p><b>השכרת שטחי משרדים לבעלי השליטה בפרויקט מידטאון</b></p> <p>ביום 10 בפברואר 2019, אישרה ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה עם חברה בבעלות ובשליטה מלאות של אסף טוכמאיר וברק רוזן, בהסכם שכירות לפיו בעלי השליטה ישכרו מהחברה שטח של 130 מ"ר מקומת משרדים בפרויקט מידטאון (קומה 33), לתקופה של 7.5 שנים (וכן 3 אופציות לתקופות מצטברות נוספות של כ-17 שנים), בתמורה לדמי שכירות בסך 103 ש"ח למ"ר (שכר דירה) עולה בכל אחת מ-3 תקופות האופציה, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם), היינו כ-13.4 אלפי ש"ח לחודש. תנאי הסכם השכירות גבוהים מתנאי הסכם השכירות של החברה עם צד שלישי אחר השוכר מהחברה את יתרת השטח בקומת המשרדים האמורה (למעט דמי השכירות החודשיים), וזאת מהטעם שהחברה נוהגת להשכיר נדל"ן כחלק מפעילותה וכחלק משגרת עסקיה; דמי השכירות הם בתנאי שוק (נקבעו על בסיס עסקאות דומות בפרויקט מידטאון); וכן אין בהתקשרות האמורה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | עניינם האישי של טוכמאיר ורוזן בהתקשרות נובע מהיותם צד לעסקה. | ---          |



|     | האורגנים שאישרו את ההתקשרות                       | תיאור העסקה וזהות צדדיה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות                     | פרטים נוספים |
|-----|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|
| 14. | ועדת הביקורת מיום 24 במרץ 2025.                   | <p><b>התקשרות לקבלת שירותי תיווך ביטוח עם סוכנות ביטוח בשליטת אביו של ברק רוזן</b></p> <p>ביום 24 במרץ 2025, אישרה ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה עם סוכנות ביטוח שהיא חברה בבעלות ובשליטה מלאות של אברהם רוזן, אביו של ברק רוזן ("סוכנות הביטוח"), המתווכת בין החברה לבין חברת כלל, בהתקשרות בפוליסות ביטוח שונות, לרבות פוליסות ביטוח לנכסי החברה (כגון פרויקט Rainbow, שדה דב, מידטאון וכדומה). סוכנות הביטוח כאמור מתווכת בין החברה לבין חברת ביטוח כלל ("חברת הביטוח") ואינה מקבלת כל תגמול מהחברה בגין שירותים אלה, אלא התגמול משולם לה על ידי חברת הביטוח בלבד. השירות שמעניקה סוכנות הביטוח לחברה הוא במתן מענה כנגד תביעות שמוגשות נגד החברה ובהן מופעלות פוליסות הביטוח הרלוונטיות ("הטיפול בתביעות"). הטעמים שעמדו לעיני חברי ועדת הביקורת בבואם לאשר את ההתקשרות היו: (א) החברה נוהגת להתקשר בפוליסות ביטוח שונות כחלק מפעילותה וכחלק משגרת עסקיה; (ב) למיטב ידיעת חברי הוועדה וכפי שנמסר לה מיועצת הביטוח של החברה, שהיא צד שלישי לא קשור לבעלי השליטה בחברה המעניקה שירותים לחברה, יועצת הביטוח היא זו שמנהלת הליך תחרותי בבחירת המבטחים של החברה, כאשר במקרים מסוימים ונוכח תנאי השוק הביטוחי, ההליך התחרותי לא מתנהל ביחס לחברות ביטוח בישראל אלא ביחס למבטחי משנה בחו"ל וחברת הביטוח משמשת כגורם מתווך בין החברה לבין מבטחי משנה באירופה וכן מוסיפה רובד ביטוחי נוסף על מבטחי המשנה. בנוסף, ועל מנת לוודא שתנאי הביטוח המוצעים על ידי חברת הביטוח ומבטחי המשנה באירופה הם בתנאי שוק, יועצת הביטוח פונה אף היא במישרין למבטחי משנה לקבלת הצעות ביטוח ומשווה את התנאים לתנאים המוצעים על ידי חברת הביטוח ומבטחי המשנה, ובכך יועצת הביטוח מנהלת הליך תחרותי והתנאים המוצעים והפרמיה המשולמת על ידי החברה לחברת הביטוח הם בתנאי שוק; (ג) לאחר התקשרות בפוליסת הביטוח הרלוונטית וככל שמוגשת תביעה כנגד הקבוצה, הטיפול בתביעות נעשה על ידי סוכנות הביטוח. לחברי הוועדה נמסר כי הטיפול בתביעות של על ידי סוכנות הביטוח הוא יעיל, מהיר ומיטבי ונעשה לאורך כל חיי הפוליסה הרלוונטית; (ד) אין בהתקשרות האמורה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה. לעניין זה, יודגש ויובהר כי החברה לא משלמת כל תגמול לסוכנות הביטוח, והתגמול לסוכנות הביטוח משולם במישרין על ידי חברת הביטוח לסוכנות הביטוח, וכפי שנמסר לחברה על ידי סוכנות הביטוח, התגמול השנתי בגין שנת 2025 מסתכם לסך כ-1,227 אלפי ש"ח.</p> <p>עוד יצוין כי ההתקשרות עם סוכנות הביטוח היא התקשרות ארוכת שנים וסווגה בשנים האחרונות, בהתבסס על הצהרות של סוכנות הביטוח וברק רוזן, כעסקה שאין בה לסוכנות הביטוח ולברק רוזן עניין אישי, לאור זניחות הסכומים אשר שולמו על ידי חברת הביטוח לסוכנות הביטוח, ולפיכך לכל אחד מסוכנות הביטוח ולברק רוזן היה קיים "עניין אישי זניח", שלא עולה לכדי עניין אישי. יוער כי ועדת הביקורת קבעה כי העניין האישי הזניח ייבחן מידי שנה, לרבות על ידי מבקר הפנים של החברה.</p> <p>יחד עם זאת, החל משנת 2024, ולאור תחילת ביצוע פרויקט Rainbow ומידטאון ירושלים, עלות סכומי הביטוח ששולמו לחברת הביטוח עלו משמעותית, ובהתאמה עלה התגמול אשר שולם (על ידי חברת הביטוח) לסוכנות הביטוח. לפיכך, בהתבסס על האמור לעיל, סיווגה ועדת הביקורת את העסקה כעסקה שאינה חריגה, מהטעמים המפורטים לעיל, ואישרה את ההתקשרות בה.</p> | עניינו האישי של רוזן נובע מהיות אביו צד להתקשרות האמורה. | ---          |
| 15. | ועדת הביקורת מיום 27 באפריל ומיום 9 בנובמבר 2025. | <p><b>התקשרות בהסכם שכירות משרדים במיאמי עם חברה בשליטת בעלי השליטה</b></p> <p>ביום 9 בנובמבר 2025, אישרה ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, את ההתקשרות האמורה, כך שהחברה תישא ב-75% מדמי השכירות אותם משלמת קנדה גלובל בגין שכירת המשרדים (המשמשים גם את קנדה גלובל). שכירת</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ענינם האישי של טוכמאיר ורוזן בהתקשרות                    | ---          |

|     | האורגנים<br>שהתקשרות<br>שאישרו את    | תיאור העסקה וזהות צדדיה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | העניין האישי<br>של בעלי<br>השליטה<br>בהתקשרות                                      | פרטים נוספים |
|-----|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|     |                                      | המשרדים משמשת את החברה מעת לעת בביצוע פעולות שיווק מול הקהילה היהודית במיאמי, פעולות אשר החלו עובר להתקשרות כאמור. העסקה היא במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק (הוצגו עסקאות השוואה) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה. כמו כן, נקבע כי ההליך המתאים הוא הליך אחר ולא הליך תחרותי, שכן קנדה גלובל כבר מחזיקה נציגות קבועה ומשרדים פעילים במיאמי, שהם מוקד פעילות עסקית ובסיס תפעולי קיים. לחברה אין תשתית עצמאית דומה בארה"ב, והסתיעות במערך הקיים של קנדה גלובל מאפשרת כניסה מהירה ויעילה לפעילויות שיווק בשוק חדש.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | נובע מהיות<br>חברה<br>בשליטתם צד<br>לעסקה.                                         |              |
| 16. | ועדת הביקורת מיום 9<br>בנובמבר 2025. | <p><b><u>התקשרות לקבלת שירותי שיווק עם בנו של ברק רוזן</u></b></p> <p>ביום 9 בנובמבר 2025, אישרה ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, את התקשרות החברה בהסכם קבלת שירותי שיווק עם בן רוזן, בנו של ברק רוזן, וזאת מהטעמים הבאים: א. ההתקשרות היא במהלך העסקים הרגיל של החברה, היא בתנאי שוק (התגמול זהה ליתר סוכני השיווק המספקים שירותים לחברה, כתלות בפרויקט) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה; ב. ההתקשרות היא לקבלת שירותים בדרגים שאינם ניהוליים, בהתאם להליך אחר (ולא הליך תחרותי), שכן החברה מקבלת שירותי שיווק מצדדים שלישיים נוספים ובן רוזן הוא בעל יכולות שיווק; ג. בהתאם לסעיף 275(1א)(2) לחוק החברות, ההתקשרות עם בן רוזן היא ביחס לכל מכירה שתבוצע על ידי בן רוזן עם רוכשים שתיחתם בפועל (בדומה לסוכני שיווק אחרים המספקים שירותים לחברה), ולפיכך אינה מוגבלת בזמן וכפופה להשלמת מכירות שהוביל בפועל. לאור זאת, ועדת הביקורת קבעה כי תקופת ההתקשרות היא סבירה בנסיבות העניין. בנוסף באותו מועד אישרה ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, תשלום עמלה לבן רוזן בגין בעסקת מכר של צד שלישי בפרויקט she ששווקה על ידו ואשר נחתמה עובר לאישור ועדת הביקורת מהטעם שהעסקה הינה במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק (בהתאם ליתר התנאים של סוכני השיווק של החברה) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה. סך הסכומים ששולמו לבן רוזן בגין עמלות כאמור בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ-375 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.</p> <p>כן נקבע כי ועדת הביקורת תקבל דיווח שנתי בדבר העסקאות שבוצעו כאמור וסך העמלות ששולמו בגינן, תבחן ותאשר בהתאם את ההתקשרות עם בן רוזן באופן שנתי.</p> | עניינו האישי<br>של<br>רוזן<br>בהתקשרות<br>נובע מהיות בנו<br>צד להתקשרות<br>האמורה. | ---          |

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

לפרטים על החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ראו דיווח בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה מיום 8 בינואר 2026 (מספר אסמכתא : 2026-01-003276).

11. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים (תקנה 24א)

|                 |                                                           |
|-----------------|-----------------------------------------------------------|
| הון רשום        | 1,500,000,000 מניות רגילות, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת |
| הון מונפק ונפרע | 341,097,263 מניות רגילות, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת   |

12. מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2026 (מספר אסמכתא : 2026-01-010815).

13. הדירקטורים של החברה (תקנה 26)

| שם                                                                                                | אסף טוכמאיר,<br>יו"ר דירקטוריון                            | ברק רוזן,<br>דירקטור ומנכ"ל                                                                                            | אורית לרר,<br>דירקטורית בלתי תלויה                  | דרורית וילנאי שטסנר,<br>דירקטורית חיצונית                                                                                                                                             | אברהם צובל,<br>דירקטור חיצוני                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מספר זיהוי                                                                                        | 024958977                                                  | 027946300                                                                                                              | 053561114                                           | 054586458                                                                                                                                                                             | 031262215                                                                                                                                                         |
| תאריך לידה                                                                                        | 09.03.1970                                                 | 14.02.1971                                                                                                             | 14.10.1955                                          | 11.02.1957                                                                                                                                                                            | 13.02.1952                                                                                                                                                        |
| מען להמצאת כתבי בי-דין                                                                            | הצבעונים 3, כפר שמריהו                                     | האשל 124, הרצליה                                                                                                       | השדות 4, רמת השרון                                  | מוריץ דניאל 36, תל-אביב                                                                                                                                                               | יהודה הלוי 33, רעננה                                                                                                                                              |
| נתינות                                                                                            | ישראלית                                                    | ישראלית                                                                                                                | ישראלית                                             | ישראלית                                                                                                                                                                               | ישראלית, בריטית                                                                                                                                                   |
| חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון                                                              | לא                                                         | לא                                                                                                                     | ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים | ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים                                                                                                                                   | ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים                                                                                                               |
| האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק חברות") | לא                                                         | לא                                                                                                                     | כן, דירקטורית בלתי תלויה                            | כן, דירקטורית חיצונית                                                                                                                                                                 | כן, דירקטור חיצוני                                                                                                                                                |
| האם חבר דירקטוריון זה הנו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית                         | לא                                                         | לא                                                                                                                     | בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית                      | בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית                                                                                                                                                        | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית                                                                                                                                     |
| האם הינו דירקטור חיצוני מומחה                                                                     | לא                                                         | לא                                                                                                                     | כן. מכוח היותה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית       | כן. מכוח היותה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית                                                                                                                                         | כן. מכוח היותו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית                                                                                                                      |
| האם הדירקטור הנו עובד של החברה, של חברה בת או חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה                   | כן, מעניק לחברה שירותי ניהול בתפקיד יו"ר הדירקטוריון       | כן, מעניק לחברה שירותי ניהול בתפקיד מנכ"ל, ומכהן כיו"ר דירקטוריון בישראל קנדה מלוות בע"מ וכיו"ר דירקטוריון משותף ב-ICR | לא                                                  | לא                                                                                                                                                                                    | לא                                                                                                                                                                |
| תחילת כהונה                                                                                       | 26.01.2006                                                 | 26.01.2006                                                                                                             | 01.08.2021                                          | 15.2.2024                                                                                                                                                                             | 02.07.2020                                                                                                                                                        |
| השכלה                                                                                             | לימודי נדל"ן באוניברסיטת תל אביב – 3 שנים (לא לימודי תואר) | לימודי נדל"ן באוניברסיטת תל אביב – 3 שנים (לא לימודי תואר)                                                             | בוגרת תואר ראשון בכלכלה B.A באוניברסיטת תל-אביב     | בוגרת תואר ראשון בכלכלה, סוציולוגיה ואנתרופולוגיה באוניברסיטה העברית בירושלים; לימודים לתואר מוסמך במנהל עסקים (התמחות מימון וחשבונאות) באוניברסיטת תל אביב; בעלת רישיון ייעוץ השקעות | בוגר תואר ראשון כלכלה מנהל עסקים, אוניברסיטת בר-אילן; בוגר תואר שני MBA מנהל עסקים; בוגר קורס דירקטורים – להב, בוגר קורס גישור ויישוב סכסוכים, אוניברסיטת תל אביב |
| עיסוק ב-5 השנים האחרונות                                                                          | מנהל בחברות המפורטות בסעיף הבא, בהן מכהן כדירקטור          | מנהל בחברות המפורטות בסעיף הבא, בהן מכהן כדירקטור                                                                      | ייעוץ עסקי לסטארטאפים ולחברות בשוק ההון.            | מנהלת יחידת ההנפקות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ                                                                                                                                  | מנהל סקטור יהלומים ועוזר בכיר למנכ"ל בבנק מזרחי טפחות, חבר בחבר הנאמנים של מרכז רפואי לניאדו,                                                                     |

| שם                                                                                                                                        | אסף טוכמאיר,<br>יו"ר דירקטוריון                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ברק רוזן,<br>דירקטור ומנכ"ל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | אורית לרר,<br>דירקטורית בלתי תלויה                               | דורית וילנאי שטטנר,<br>דירקטורית חיצונית                                                                                                               | אברהם צובל,<br>דירקטור חיצוני                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                  |                                                                                                                                                        | דירקטור במכון היהלומים<br>הישראלי<br>דירקטור ויועץ לקבוצת<br>מזלית MDPS למימון ופעילות<br>מסחר והעברות בינלאומיות.<br>יו"ר וועדת אשראי בפסגות<br>ני"ע בע"מ. |
| משמש כדירקטור בחברות<br>הבאות                                                                                                             | קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ; קנדה<br>ישראל מגדלי יוקרה בע"מ;<br>קאנטרי על הים בע"מ; א.ב.ח.<br>הגליל חברה לפתוח בע"מ;<br>קאנטרי על הים בע"מ; פנטהאוז<br>תיווך רעננה נכסים והשקעות<br>(1995) בע"מ; א.ב.י פנטהאוז<br>אחזקות ומסחר 2000 בע"מ;<br>אקוויטי קפיטל גרופ בע"מ;<br>קנדה ישראל הצוק הצפוני<br>בע"מ; ב.ו.ב מדף 20 בע"מ;<br>בראשית לציון בע"מ; טוכמאיר<br>השקעות (2002) בע"מ. | קנדה גלובל (ט.ר) בע"מ; ישראל<br>קנדה מלונות בע"מ; איי סי אר<br>ישראל קנדה ראם החזקות<br>בע"מ (יו"ר משותף) ודירקטור<br>בחברות מוחזקות שלה; ישראל<br>קנדה (ט.ר) דיור מוגן בע"מ;<br>קנדה ישראל מגדלי יוקרה<br>בע"מ; קאנטרי על הים בע"מ;<br>א.ב.ח הגליל חברה לפתוח<br>בע"מ; פנטהאוז תיווך רעננה<br>נכסים והשקעות (1995) בע"מ;<br>א.ב.י פנטהאוז אחזקות ומסחר<br>2000 בע"מ; אקוויטי קפיטל<br>גרופ בע"מ; קנדה ישראל הצוק<br>הצפוני בע"מ; ב.ו.ב מדף 20<br>בע"מ; בראשית לציון בע"מ;<br>רוזן ברק השקעות (2002) בע"מ. | קבוצת גולף א.ק. בע"מ, סיפיה<br>וויזין בע"מ, קרור אחזקות<br>בע"מ. | מודיעין אנרגיה - שותפות<br>מוגבלת, הפניקס ניהול תיקים<br>בע"מ, אפסילון ניהול תיקי<br>השקעות בע"מ, ווסטדייל<br>אמריקה לימיטד, אי.בי.אי<br>פקדונות בע"מ. | מזרחי טפחות פקטורינג בע"מ,<br>מרכז רפואי לניאדו, קבוצת<br>מזלית MDPS למימון ופעילות<br>מסחר והעברות בינלאומיות,<br>פסגות ני"ע בע"מ.                         |
| קרבה משפחתית לבעל עניין אחר<br>בחברה                                                                                                      | אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | אין                                                              | אין                                                                                                                                                    | אין                                                                                                                                                         |
| האם הינו דירקטור שהחברה<br>רואה אותו כבעל מומחיות<br>חשבונאית ופיננסית לצורך<br>עמידה במספר המזערי שקבע<br>הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | כן                                                               | כן                                                                                                                                                     | כן                                                                                                                                                          |
| האם הינו מורשה חתימה עצמאי                                                                                                                | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | לא                                                               | לא                                                                                                                                                     | לא                                                                                                                                                          |

14. נושאי משרה בכירה של החברה (תקנה 26א)

| שם                                                                          | גיא קנדה                                          | יצחק אהרוני                                    | ניר בודגה בר                                     | רעות הדור                                                                         | דלית רביב                                                           | ראובן אלקס                                                                                | יצחק סער                                                                           | חיים חלפון                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| מספר זיהוי                                                                  | 024215634                                         | 031832348                                      | 034037523                                        | 060430253                                                                         | 024149783                                                           | 24433625                                                                                  | 033489725                                                                          | 068931690                                                                              |
| תאריך לידה                                                                  | 22.01.1969                                        | 18.11.1974                                     | 28.8.1978                                        | 14.8.1982                                                                         | 22.6.1969                                                           | 29.7.1969                                                                                 | 20.10.1976                                                                         | 27.12.1964                                                                             |
| התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו     | משנה למנכ"ל                                       | סמנכ"ל הנדסה                                   | סמנכ"ל כספים                                     | סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה                                               | מנכ"לית ICR                                                         | מנכ"ל ושותף ישראל קנדה מלוות בע"מ                                                         | סמנכ"ל שיווק                                                                       | מבקר פנים                                                                              |
| תאריך תחילת כהונה (כנושא משרה בחברה) השכלה                                  | 10.9.2006                                         | 1.8.2023                                       | 30.8.2016                                        | 15.1.2023                                                                         | 1.1.2025                                                            | 1.1.2019                                                                                  | 10.6.2025                                                                          | 1.7.2017                                                                               |
| בוגר כלכלה וניהול, אוניברסיטת תל אביב; מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב | הנדסה אזרחית, אוניברסיטת אריאל                    | רואה חשבון, בוגר לימודי חשבונאות, מכללת רמת גן | LL.B במשפטים, B.A. בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב | תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת בן גוריון; תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת תל-אביב | תואר ראשון, בראיית חשבון, מנהל עסקים והוראה, המכללה למינהל          | תואר ראשון בתקשורת ו-B.A. מצטיינים, מכללת עמק יזרעאל; תואר שני במנהל עסקים, המכללה למינהל | תואר ראשון ב- B.A. מצטיינים, מכללת עמק יזרעאל; תואר שני במנהל עסקים, המכללה למינהל | בוגר לימודי כלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית; מוסמך במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית |
| עיסוק ב-5 השנים האחרונות                                                    | סמנכ"ל כספים של החברה; דירקטור בחברות בת של החברה | משנה למנכ"ל אמד פיתוח נדל"ן והשקעות בע"מ       | מנהל כספים ומזכיר חברה                           | שותפה במשרד גולדפרב זליגמן ושות' עורכי דין                                        | משנה למנהל כללי, חברת הנהלה וממונה על החטיבה הקמעונאית בבנק הפועלים | דירקטור באלטשולר שחם פיננסים בע"מ                                                         | סמנכ"ל שיווק קבוצת אורון, סמנכ"ל שיווק בעזריאלי                                    | שותף במשרד PKF עמית, חלפון                                                             |

15. מורשי החתימה של החברה (תקנה 26ב)  
 נכון למועד הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.
16. רואה החשבון המבקר של החברה (תקנה 27)  
 שם: Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות' – רואי חשבון  
 מען: מרכז עזריאלי 1, תל-אביב
17. שינויים בתזכיר ו/או בתקנון (תקנה 28)  
 לא בוצעו.
18. המלצות והחלטות הדירקטוריון (תקנה 29)  
חלוקת דיבידנד או ביצוע חלוקה  
 ביום 24 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 25 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-020071).  
 ביום 23 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך 25,000 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי המפורסם במקביל לדוח זה והמובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- שינוי ההון הרשום או המונפק  
 ביום 23 בינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאת 8,333,334 מניות של החברה למשקיעים מוסדיים. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפורסם ביום 26 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-006613), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.  
 ביום 25 בינואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישר דירקטוריון החברה הקצאת 10,198,300 מניות של החברה למשקיע מוסדי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפורסם ביום 26 בינואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-009593), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- שינוי תזכיר או תקנון  
 לא בוצע.
- פדיון ניירות ערך בני פדיון  
 לא בוצע.
- פדיון מוקדם של אגרות חוב  
 לא בוצע.
- עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל ענין בו  
 לא בוצעה.
- החלטות האסיפה הכללית שהתקבלו שלא בהתאם להמלצת הדירקטורים  
 לא בוצעו.

## החלטות אסיפה כללית מיוחדת

לפרטים בדבר החלטת אסיפה כללית מיוחדת מיום 3 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו דיווח מידי מיום 29 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-104267); והדוחות המשלימים מיום 29 בינואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-011021) ומיום 1 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-011268); וכן דוח תוצאות האסיפה מיום 4 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-012289), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

## 19. החלטות החברה (תקנה 29א)

### אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות

לא בוצע.

### פעולה לפי סעיף 254א לחוק החברות

לא בוצעה.

### עסקאות הטענות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות

הפרטים הנדרשים על פי תקנה זו, ובכלל זה עסקאות חריגות (כהגדרתן בחוק החברות) עם נושאי משרה בחברה, הטענות אישור לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, פורטו כבר בדוח זה לעיל.

### מתן התחייבות לפטור והתחייבות לשיפוי

ביום 8 באוקטובר 2006, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 30 באוגוסט 2006) הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה). להלן תנאיו העיקריים של כתבי הפטור שהוענקו לדירקטורים בחברה: החברה תפטור את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברות הבת שלה מכל אחריות כלפי החברה בשל כל נזק שייגרם או שנגרם לחברה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות הבת של החברה ו/או בחברות קשורות של החברה.

ביום 25 בספטמבר 2011, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וביום 31 באוקטובר 2011, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, להעניק לדירקטורים ונושאי משרה אשר כיהנו באותה עת בחברה (לרבות ל אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה) התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד ("**כתב השיפוי החדש**").

בהתאם לכתב השיפוי החדש וכפוף להוראות הדין, החברה התחייבה לשפות את הדירקטורים המכהנים (וכן את נושאי המשרה) בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי החדש, שתוטל עליהם עקב אחת או יותר מאלה ("**ההתחייבות לשיפוי**") : (א) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה כפי שתהיינה בעתיד מעת לעת; (ב) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו תחזיק החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין. בכל הנוגע לחביות כספיות שתוטלנה על הדירקטורים המכהנים לטובת אדם אחר על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר על ידי בית משפט), ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי החדש. יצוין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים של החברה, לפי העניין, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים המכהנים לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת). עם זאת, למען הסר ספק, יצוין כי



החברה לא תידרש לשלם לדירקטורים סכומים כלשהם מכוח כתב השיפוי החדש אם וככל שסכומים כאמור שולמו להם או עבורם או במקומם בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו, זולת החברה.

במועדים שונים בעבר, אישרו האורגנים המוסמכים לכך בחברה (ועדת ביקורת/תגמול, דירקטוריון ואסיפה כללית, לפי העניין) מתן כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה שכיחנו בעבר בחברה וכן דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה נכון למועד דוח זה. ביחס לבעלי השליטה בחברה, ראו סעיף 9 לעיל.

#### ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ביום 2 במרץ 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את מדיניות התגמול של החברה, לפיה הסכום הכולל המירבי של גבולות אחריות המבטח במסגרת כל פוליסות ביטוח כאמור, בהן תתקשר החברה, לביטוח אחריות נושאי משרה, לא יעלה על 50 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת הביטוח על פי אותן פוליסות; וכן פרמיות הביטוח וסכומי ההשתתפות העצמית הרלוונטיים לפוליסות כאמור יהיו בתנאי שוק בעת חידוש ו/או רכישת הפוליסות.

ביום 27 במרץ 2025, אישרו חברי ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת התגמול) את התקשרות החברה עם מבטח חיצוני לצורך חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה ובחברות בנות (ביחד: "**הפוליסה הקיימת**"), אשר עיקר תנאיה כדלהלן: פוליסת ביטוח האחריות תכסה על בסיס הגשת תביעה, את כל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, בחברות בנות שלה ובחברות קשורות, עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה ו/או מטעם החברות הבנות. פוליסת הביטוח השוטפת נערכה לתקופת של 12 חודשים, שתחילתה מיום 1 באפריל 2025, והיא על בסיס מועד הגשת התביעה (Claims Made). הפוליסה תכסה תביעות שתוגשנה במהלך תקופת הביטוח בגבול אחריות בסך 30 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכול לתקופת הביטוח, וזאת בפרמיה שנתית בסך 173 אלפי דולר ארה"ב. ההשתתפות העצמית לחברה היא: 15 אלפי דולר לתביעות שתוגשנה בכל העולם, מלבד בארה"ב ובקנדה שם ההשתתפות העצמית תעמוד על סך של 75 אלפי דולר; 150 אלפי דולר לתביעות אחריות נגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך, בקשר עם ניירות ערך של החברה הנסחרים בבורסה בתל אביב, שתוגשנה בכל העולם. כמו כן, הפוליסה כוללת הוצאות הגנה משפטית בהליך חקירה של רשות מוסמכת. בהמשך לכך, ביום 25 במאי 2025, אישרו חברי ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת התגמול) את הגדלת גבול האחריות לסך של 50 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכול לתקופת הביטוח, ללא שינוי ביתר תנאי הפוליסה, וללא עלות נוספת מצד החברה.

ביום 3 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, לפיה הסכום הכולל המירבי של גבולות אחריות המבטח במסגרת כל פוליסות ביטוח כאמור, בהן תתקשר החברה, לביטוח אחריות נושאי משרה, לא יעלה על 100 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת הביטוח על פי אותן פוליסות (בתוספת הוצאות הגנה משפטיות סבירות); וכן פרמיות הביטוח וסכומי ההשתתפות העצמית הרלוונטיים לפוליסות כאמור יהיו בתנאי שוק בעת חידוש ו/או רכישת הפוליסות.

**תפקידם**

יו"ר דירקטוריון  
מנכ"ל ודירקטור

**שמות החותמים**

אסף טוכמאיר  
ברק רוזן

# חלק ה'

שאלון ממשל  
תאגידי



MIDTOWN ירושלים

ISRAELCANADA

## שאלון ממשל תאגידי<sup>1</sup>

| עצמאות הדירקטוריון |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון            | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                    | V    | <p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א. (ב) (10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p><b>דירקטור א': דרורית וילנאי</b></p> <p><b>דירקטור ב': אברהם צובל</b></p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p> |

<sup>1</sup> פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

| עצמאות הדירקטוריון |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון            | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                    |      | <p>2. שיעור<sup>2</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>3</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/5.</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>4</sup> התאגיד<sup>5</sup>: לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>                                                                                                                       |
|                    | V    | <p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>                                                  |
|                    | V    | <p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>יצוין כי ברק רוזן מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: "-.</p> |

<sup>2</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>3</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>4</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמא בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>5</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

| עצמאות הדירקטוריון |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|--------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון            | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| V                  |      | <p>5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p>X כן    לא    (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א': 0 (אפס)</p> |  |
|                    | V    | <p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: _____.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____.</p>                                               |  |

| עצמאות הדירקטוריון |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|--------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון            | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                    |      | <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: כן / לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחותו<sup>6</sup> בשיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____</p> <p>לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p> |  |

<sup>6</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

| כשירות וכישורי הדירקטורים |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|---------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון                   | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                           | V    | <p>7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)<sup>7</sup>.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –</p>                                                                   |  |
|                           |      | א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור : _____.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|                           |      | ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים : _____.                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|                           |      | ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים : _____.                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|                           |      | ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון : _____.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                           | V    | <p>8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח : X כן    לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> |  |

<sup>7</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.



| כשירות וכישורי הדירקטורים |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|---------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון                   | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|                           | V    | <p>9. א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>8</sup>.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2</p>                                                                                                                                                                                           |  |
| ---                       | ---  | <p>ב. מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח -</p> <p>בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>9</sup>: 3</p> <p>בעלי כשירות מקצועית<sup>10</sup>: 2</p> <p>במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.</p>                                     |  |
|                           | V    | <p>10. א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: 0 ימים.</p> |  |

<sup>8</sup> כולל דירקטור חיצוני.

<sup>9</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

<sup>10</sup> ר' ה"ש 9.

| כשירות וכישורי הדירקטורים |      |                                                                                                                   |
|---------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון                   | נכון |                                                                                                                   |
|                           |      | <p>ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה:</p> <p>גברים: 3, נשים: 2.</p> |

| ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית) |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון                                 | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                         |      | <p>11. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח (כולל החלטות בכתב, לא כולל ועדות):</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2025): 6</p> <p>רבעון שני (שנת 2025): 3</p> <p>רבעון שלישי (שנת 2025): 6</p> <p>רבעון רביעי (שנת 2025): 4</p>                                                            |
|                                         |      | <p>ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שביצעו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>11</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <p>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p> |

11 ר' ה"ש 2. לעניין זה יצוין, כי מספר הכולל של הדירקטורים הזכאים להשתתף בישיבה מנטרל את הדירקטורים בעלי עניין האישי.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

| לא נכון | נכון |                                                                                                                                                               |                                    |                                                  |                                                                 |                                                 |                                                                                |
|---------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|         |      | שם הדירקטור                                                                                                                                                   | שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון | שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת <sup>12</sup> | שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>13</sup> | שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול <sup>14</sup> | שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה) |
|         |      | אסף טוכמאיר                                                                                                                                                   | 100%                               | ל.ר.                                             | ל.ר.                                                            | ל.ר.                                            | ל.ר.                                                                           |
|         |      | ברק רוזן                                                                                                                                                      | 100%                               | ל.ר.                                             | ל.ר.                                                            | ל.ר.                                            | ל.ר.                                                                           |
|         |      | אורית לרר                                                                                                                                                     | 100%                               | 100%                                             | 100%                                                            | 100%                                            | ל.ר.                                                                           |
|         |      | אברהם צובל                                                                                                                                                    | 100%                               | 100%                                             | 100%                                                            | 100%                                            | ל.ר.                                                                           |
|         |      | דרורית וילנאי                                                                                                                                                 | 100%                               | 100%                                             | 100%                                                            | 100%                                            | ל.ר.                                                                           |
|         | V    | בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם. |                                    |                                                  |                                                                 |                                                 |                                                                                |

<sup>12</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>13</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>14</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

| לא נכון | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | v    | <p>13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: 0 ימים.</p>                                           |
|         | v    | <p>14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: 0 ימים.</p>                                                                     |
|         |      | <p>15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).</p>                                                                                                             |
|         | v    | <p>16. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –</p> <p>א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____</p> <p>ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות:</p> <p>    <input type="checkbox"/> כן</p> <p>    <input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> |

| הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון |      |                                                                                                                                                                                         |  |
|----------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון                                            | נכון |                                                                                                                                                                                         |  |
| V                                                  |      | 17. בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. מר ברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה.<br>L לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). |  |

| ועדת הביקורת |      |                                                                                    |  |
|--------------|------|------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון      | נכון |                                                                                    |  |
|              |      | 18. בוועדת הביקורת לא ביהן בשנת הדיווח -                                           |  |
|              | V    | א. בעל השליטה או קרובו.<br>L לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                    |  |
|              | V    | ב. יו"ר הדירקטוריון.                                                               |  |
|              | V    | ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו. |  |
|              | V    | ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.    |  |
|              | V    | ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.<br>L לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).     |  |

| ועדת הביקורת |      |     |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון      | נכון |     |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|              | V    | 19. | מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.                                                                                                             |
|              | V    | 20. | מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____. |
|              | V    | 21. | ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.                                                                                    |
|              | V    | 22. | בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).                                                                                                  |
|              | V    | 23. | בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.                                                                                                       |
|              | V    | 24. | ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.                                                                       |

| תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים |      |                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון                                                                                 | נכון |                                                                                                                                                                                                                              |  |
|                                                                                         |      | <p>25. א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2.</p>                                                                                   |  |
|                                                                                         |      | <p>ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :</p> <p>דוח רבעון ראשון : 2</p> <p>דוח רבעון שני : 2</p> <p>דוח רבעון שלישי : 2</p> <p>דוח שנתי : 4</p>       |  |
|                                                                                         |      | <p>ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :</p> <p>דוח רבעון ראשון : 2</p> <p>דוח רבעון שני : 2</p> <p>דוח רבעון שלישי : 2</p> <p>דוח שנתי : 5</p> |  |

| תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים |      |                                                                                                                                                                                                      |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| לא נכון                                                                                 | נכון |                                                                                                                                                                                                      |     |
|                                                                                         | V    | רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.<br>אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____ | 26. |
|                                                                                         |      | בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :                                                                                                                        | 27. |
|                                                                                         | V    | א. מספר חברה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).                                                                                                                                  |     |
|                                                                                         | V    | ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).                                                                                                       |     |
|                                                                                         | V    | ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.                                                                                                                                                                    |     |
|                                                                                         | V    | ד. כל חברה דירקטורים ורוב חברה דירקטורים בלתי תלויים.                                                                                                                                                |     |
|                                                                                         | V    | ה. לכל חברה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.                                                                                  |     |
|                                                                                         | V    | ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.                                                                                                                                                              |     |
|                                                                                         | V    | ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בועדה היה רוב חברה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.                                                                   |     |



| תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים |      |                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון                                                                                 | נכון |                                                                                                                                                             |
|                                                                                         |      | אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים : _____. |

| ועדת תגמול |      |                                                                                                                                           |
|------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון    | נכון |                                                                                                                                           |
|            | V    | 28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה).                                     |
|            | V    | 29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. |
|            |      | 30. בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -                                                                                                    |
|            | V    | א. בעל השליטה או קרובו.<br>ב. לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                                                          |

| ועדת תגמול |      |                                                                                                                                                             |
|------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון    | נכון |                                                                                                                                                             |
|            | V    | ב. יו"ר הדירקטוריון.                                                                                                                                        |
|            | V    | ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.                                                                          |
|            | V    | ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.                                                                             |
|            | V    | ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.<br>לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                                                                |
|            | V    | 31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.                                  |
|            | V    | 32. ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(ג1)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. |

| ועדת תגמול |      |                                                                                                                                           |
|------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון    | נכון |                                                                                                                                           |
|            |      | <p>אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין –</p> <p>סוג העסקה שאושרה כאמור: _____</p> <p>מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____</p> |

| מבקר פנים |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון   | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|           | V    | <p>33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.</p>                                                                                                                                                                                                                              |
|           | V    | <p>34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.</p> <p>בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: (א) מערכות מידע וסייבר; (ב) ניהול תזרים; (ג) ניהול פרויקטים (ד) סקר מעילות והונאות (ה) עבודת הממונה על תכנית האכיפה הפנימית בחברה (ו) בדיקת תגמול בעלי עניין ..</p> |

| מבקר פנים |      |                                                                                                                                                         |
|-----------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון   | נכון |                                                                                                                                                         |
|           |      | היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>15</sup> ): 850                                                                                  |
|           | V    | בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או דירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.                                                                              |
|           | V    | המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם. |

| עסקאות עם בעלי עניין |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון              | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| V                    |      | <p>37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול):</p> <p>ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה, מעניקים לחברה שירותי ניהול (כ"א דרך חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאות), בתפקיד יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, בהתאמה.</p> |

<sup>15</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

| עסקאות עם בעלי עניין |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון              | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                      |      | <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>                                                                                                                            |
| V                    |      | <p>38.</p> <p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).<br/>אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p>X כן <input type="checkbox"/></p> <p>לא <input type="checkbox"/></p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p> |

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: \_\_\_\_\_

יו"ר ועדת הביקורת: \_\_\_\_\_

יו"ר הדירקטוריון: \_\_\_\_\_

# חלק ו'

דוח שנתי בדבר  
אפקטיביות הבקרה  
הפנימית על הדיווח  
הכספי והגלוי



## **חלק ו'**

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה  
הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי  
(לפי תקנה 38 ג (א))**

## ישראל – קנדה (ט.ר) בע"מ

### דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 לשנת 2025

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר אסף טוכמאיר, יו"ר הדירקטוריון.
2. מר ברק רוזן, מנכ"ל החברה.
3. מר ניר בודגה בר, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו 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, בקורות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לכלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקורות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכת והכנת הדוחות הכספיים והגילויים, בקורות ברמת הארגון, בקורות על סביבת המחשוב ובקורות בתהליכים עסקיים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי: מלאי, נדל"ן להשקעה, הכנסות והשקעות והלוואות.

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.



## **הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 9ב(ד)(1)**

### **הצהרת מנהלים**

#### **הצהרת מנהל כללי**

אני, ברק רוזן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2025 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחות 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 ולוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן–
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

23 במרץ 2026

---

**ברק רוזן**

**מנכ"ל החברה**

## **הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2)**

### **הצהרת מנהלים**

#### **הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, ניר בר בודגה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של ישראל-קנדה (ט.ר) 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 ולוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010 ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

23 במרץ 2026

---

**ניר בר בודגה**

**סמנכ"ל כספים**

# חלק ז'

דוחות כספיים  
של חברות כלולות מהותיות



**ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 31 בדצמבר 2025**

תוכן העניינים

עמוד

|    |                                                    |
|----|----------------------------------------------------|
| 2  | דוח רואי החשבון המבקרים על הדוחות הכספיים המאוחדים |
|    | <u>דוחות כספיים</u>                                |
| 6  | דוחות על המצב הכספי מאוחדים                        |
| 8  | דוחות רווח והפסד מאוחדים                           |
| 9  | דוחות על השינויים בהון מאוחדים                     |
| 10 | דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים                    |
| 12 | באורים לדוחות הכספיים המאוחדים                     |



KPMG סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

## **דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ**

### **חוות הדעת**

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של חברת ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

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

### **בסיס לחוות הדעת**

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

### **ענייני מפתח בביקורת**

לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר:

(1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.



KPMG סומך ח"י"קין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

## הכרה בהכנסה

החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי להקמה ומכירה של דירות מגורים. כפי שמתואר בביאורים 2 (ה) ו-3 (ז) לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן על פי קצב ביצוע החוזה. לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת החברה את שיטת התשומות מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע כגון: עלות הקרקע, היטלים ועלויות אשראי. על מנת לחשב את שיעור ההתקדמות החברה מעריכה את העלות הצפויה להשלמת הפרויקטים.

לשינוי באומדן שיעור ההשלמה, עשויה להיות השפעה משמעותית על מדידת ההכנסות ממכירת הדירות המוצגות בדוחות הכספיים של החברה.

## מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

הביקורת שלנו ביחס למדידת ההכנסות בדוחות הכספיים מבוססת על תחשיבים אריתמטיים ועל הערכת ההנהלה בדבר קצב התקדמות הביצוע בפרויקט והעלויות הצפויות להשלמת הפרויקט. לפיכך זיהינו את עניין זה כעניין מפתח בביקורת.

## המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

להלן נהלי הביקורת המבססים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- בחנו כי המדיניות החשבונאית למדידת ההכנסות עולה בקנה אחד עם כללי החשבונאות החלים על החברה.
- דגמנו חוזים עם דיירים לצורך בחינת הנתונים ששימשו את החברה בתחשיב מדידת ההכנסה.
- בחנו את סבירות שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ובקרה שוטפים בשינויים המתאימים.
- בחנו באופן מדגמי תחשיבים ונתונים ששימשו לצורך חישוב שיעור ההשלמה ומדידת ההכנסות של ההנהלה.
- דגמנו חוזים עם קבלנים בקשר למדידת אומדן העלויות בפרויקטים.

## 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



KPMG סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהולי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקונוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שוא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהולי 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 והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה 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 מבוססת 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.





KPMG סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

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

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

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה, 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.

סומך חייקין  
רואי חשבון

תל אביב

18 במרס 2026

| 2024         | 2025      |      |                                         |
|--------------|-----------|------|-----------------------------------------|
| אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח  | באור |                                         |
|              |           |      | <b>נכסים שוטפים</b>                     |
| 110,734      | 155,295   |      | מזומנים ושווי מזומנים                   |
| 177,780      | 108,810   | 4    | מזומנים בחשבונות ליווי ופקדונות מוגבלים |
| 362,988      | 276,869   | 5    | לקוחות ונכסים בגין חוזים                |
| 57,606       | 49,581    | 6    | חייבים אחרים                            |
| (*)1,567,954 | 2,465,631 | 7    | מלאי בניינים למכירה                     |
| 2,277,062    | 3,056,186 |      | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>                |
|              |           |      | <b>נכסים שאינם שוטפים</b>               |
| (*)940,213   | 234,757   |      | מלאי קרקעות בלתי שוטף                   |
| 4,471        | 4,693     | 8    | יתרות חובה לזמן ארוך                    |
| 2,020        | 1,627     |      | רכוש קבוע                               |
| 104,551      | 125,741   | 9    | נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה        |
| 1,165        | 6,164     |      | נכסי זכות שימוש                         |
| 1,052,420    | 372,982   |      | <b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>          |
| 3,329,482    | 3,429,168 |      | <b>סה"כ נכסים</b>                       |

רז עודד, יו"ר דירקטוריון משותף \_\_\_\_\_

ברק רוזן, יו"ר דירקטוריון משותף \_\_\_\_\_

דלית רביב, מנכ"לית \_\_\_\_\_

רונית כהן ניסן, סמנכ"לית כספים \_\_\_\_\_

(\*) סווג מחדש, להרחבה ראה באור 3 ד'.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר (המשך)

| 2024      | 2025      |      |                                        |
|-----------|-----------|------|----------------------------------------|
| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  | באור |                                        |
|           |           |      | <b>התחייבויות שוטפות</b>               |
| 1,811,144 | 1,663,042 | 11   | אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים          |
| 31,399    | 50        | 22   | אשראי מצדדים קשורים                    |
| 59,701    | 66,961    |      | ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים |
| 108,105   | 82,560    | 12   | זכאים אחרים                            |
| 29,157    | 358,116   |      | התחייבויות למתן שירותי בניה            |
| 4,815     | 40,523    | 19   | התחייבויות מסים שוטפים                 |
| 336,325   | 271,719   |      | מקדמות מרוכשים                         |
| 30,244    | -         |      | מקדמות מרוכשי מקרקעין ונדל"ן להשקעה    |
| 828       | 792       | 20   | הפרשות                                 |
| -         | 191,369   |      | הלוואות מבעלי מניות                    |
| 2,411,718 | 2,675,132 |      | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>          |
|           |           |      | <b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>         |
| 128,584   | 87,458    | 11   | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים     |
| 100       | 100       |      | הטבות לעובדים                          |
| 341       | 6,068     |      | התחייבויות זמן ארוך בגין חכירה         |
| 57,295    | 20,486    | 19   | התחייבויות מסים נדחים                  |
| 188,400   | -         |      | הלוואות מבעלי מניות                    |
| 374,720   | 114,112   |      | <b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>    |
| 2,786,438 | 2,789,244 |      | <b>סה"כ התחייבויות</b>                 |
|           |           | 13   | <b>הון</b>                             |
| - (*)     | - (*)     |      | הון מניות                              |
| 433,324   | 515,223   |      | יתרת עודפים                            |
| 109,720   | 124,701   |      | זכויות שאינן מקנות שליטה               |
| 543,044   | 639,924   |      | <b>סה"כ הון</b>                        |
| 3,329,482 | 3,429,168 |      | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>            |

(\*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

תאריך אישור הדוחות כספיים : 18 במרס 2026

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2023      | 2024     | 2025      |      |                                            |
|-----------|----------|-----------|------|--------------------------------------------|
| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח  | באור |                                            |
|           |          |           |      | <b>הכנסות</b>                              |
| 1,107,405 | 841,662  | 666,103   | 14   | הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין           |
| 509,378   | (36,500) | 334,004   |      | הכנסות ממכירת קרקעות                       |
| 1,616,783 | 805,162  | 1,000,107 |      |                                            |
|           |          |           |      | <b>עלויות והוצאות</b>                      |
| 908,942   | 670,557  | 552,606   | 15   | עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין   |
| 509,378   | -        | 201,369   |      | עלויות ממכירת קרקעות                       |
| 198,463   | 134,605  | 246,132   |      | <b>רווח גולמי</b>                          |
| (23,831)  | (21,048) | (25,678)  |      | הוצאות מכירה ושיווק                        |
| (25,687)  | (24,343) | (26,691)  | 16   | הוצאות הנהלה וכלליות                       |
| 9,327     | 4,999    | 3,148     | 9    | שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה           |
| (1,708)   | (295)    | -         |      | חלק בהפסדי חברות מוחזקות                   |
| *(1,296)  | *17,318  | 32        | 17   | המטופלות לפי שיטת השווי המאזני             |
| 155,268   | 111,236  | 196,943   |      | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו                 |
| *17,918   | *18,448  | 33,432    |      | <b>רווח תפעולי</b>                         |
| (57,307)  | (79,305) | (99,979)  |      | הכנסות מימון                               |
| (39,389)  | (60,857) | (66,547)  | 18   | הוצאות מימון                               |
| 115,879   | 50,379   | 130,396   |      | <b>הוצאות מימון, נטו</b>                   |
|           |          |           |      | <b>רווח לאחר מימון</b>                     |
| 115,879   | 50,379   | 130,396   |      | <b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>             |
| (29,569)  | (15,145) | (35,272)  | 19   | מסים על הכנסה                              |
| 86,310    | 35,234   | 95,124    |      | <b>רווח לשנה</b>                           |
| -         | (2,279)  | 14,717    |      | רווח לשנה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 86,310    | 37,513   | 80,407    |      | רווח לשנה המיוחס לבעלי מניות החברה         |
| 86,310    | 35,234   | 95,124    |      | <b>רווח לשנה</b>                           |

\* סווג מחדש ראה באור 17 הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו ובאור 18 הכנסות והוצאות מימון.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים

| סך הכל<br>הון | זכויות שאינן<br>מקנות שליטה<br>אלפי ש"ח | סך הכל<br>אלפי ש"ח | יתרת               |                       |
|---------------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
|               |                                         |                    | עודפים<br>אלפי ש"ח | הון מניות<br>אלפי ש"ח |
| 543,044       | 109,720                                 | 433,324            | 433,324            | -(*)                  |
| 1,756         | 264                                     | 1,492              | 1,492              |                       |
| 544,800       | 109,984                                 | 434,816            | 434,816            | -(*)                  |
| 95,124        | 14,717                                  | 80,407             | 80,407             | -                     |
| 639,924       | 124,701                                 | 515,223            | 515,223            | -(*)                  |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

יתרה ליום 1 בינואר 2025  
תיקון לא מהותי של עודפים יתרת פתיחה  
(\*\*)

יתרה לאחר תיקון לא מהותי ליום 1  
בינואר 2025

רווח לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(\*\*) ראה ביאור 2 ו' להלן.

| סך הכל<br>הון | זכויות שאינן<br>מקנות שליטה<br>אלפי ש"ח | סך הכל<br>הון | יתרת               |                       |
|---------------|-----------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------------|
|               |                                         |               | עודפים<br>אלפי ש"ח | הון מניות<br>אלפי ש"ח |
| 250,749       | -                                       | 250,749       | 250,749            | -(*)                  |
| 35,234        | (2,279)                                 | 37,513        | 37,513             | -                     |
| 257,061       | 111,999                                 | 145,062       | 145,062            | -                     |
| 543,044       | 109,720                                 | 433,324       | 433,324            | -(*)                  |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח (הפסד) לשנה

עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון  
הנפקת מניות בחברה בת לבעלי זכויות  
שאינן  
מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

| סך הכל<br>הון | יתרת               |                       |
|---------------|--------------------|-----------------------|
|               | עודפים<br>אלפי ש"ח | הון מניות<br>אלפי ש"ח |
| 164,439       | 164,439            | -                     |
| 86,310        | 86,310             | -                     |
| 250,749       | 250,749            | -                     |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(\*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2023      | 2024     | 2025     |                                                         |
|-----------|----------|----------|---------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                                         |
|           |          |          | <b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>                     |
| 86,310    | 35,234   | 95,124   | רווח לשנה                                               |
|           |          |          | התאמות:                                                 |
| 944       | 808      | 1,813    | פחת והפחתות                                             |
| -         | -        | 68       | הפסד הון                                                |
| 39,389    | 60,857   | 66,547   | הוצאות מימון, נטו                                       |
| (9,327)   | (4,999)  | (3,148)  | שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה                        |
| 1,708     | 295      | -        | חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 734       | (17,318) | (32)     | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו                              |
| 29,569    | 15,145   | 35,272   | מיסים על הכנסה, נטו                                     |
| 149,327   | 90,022   | 195,644  |                                                         |
| (284,432) | 7,155    | 79,898   | קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים                           |
| (37,328)  | 7,453    | (62,985) | גידול (קיטון) בספקים וזכאים                             |
| (310)     | (762)    | (36)     | שינוי בהפרשות                                           |
| 7,722     | (12,059) | (36,375) | מס הכנסה (ששולם) שהתקבל, נטו                            |
| (148,338) | 27,114   | 82,720   | שינוי במלאי בניינים למכירה נטו ממקדמות מלקוחות (*)      |
| (313,359) | 118,923  | 258,866  | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b> |
|           |          |          | <b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>                     |
| 9,961     | 7,432    | 6,350    | ריבית שהתקבלה                                           |
| 13,345    | -        | 2,749    | תמורה מממוש נדל"ן להשקעה                                |
| (8,937)   | (5,070)  | (869)    | השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה                               |
| -         | 29,441   | -        | מימוש השקעה בחברה כלולה, נטו                            |
| -         | -        | 200      | תמורה מממוש רכוש קבוע                                   |
| (47)      | (22)     | (724)    | רכישת רכוש קבוע                                         |
| 478,326   | (68,078) | 68,970   | שינוי במזומנים בחשבונות ליווי ופקדונות מוגבלים          |
| -         | 13,261   | 9,829    | פרעון הלוואות לאחרים                                    |
| -         | (2,253)  | (940)    | מתן הלוואות לאחרים                                      |
| -         | 25,113   | -        | פרעון הלוואות לחברה כלולה                               |
| (670)     | (661)    | -        | מתן הלוואות לחברה כלולה                                 |
| 491,978   | (837)    | 85,565   | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b> |

(\*) רכישה והשקעה בקרקעות ותשלומים וביצוע עבודות עבור בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה מוצגים במסגרת מלאי בניינים למכירה. לפרטים נוספים בדבר רכישת קרקעות בתקופת הדוח ראה באור 23 להלן.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוח על תזרים מזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

| 2023             | 2024            | 2025             |                                                              |
|------------------|-----------------|------------------|--------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח         |                                                              |
|                  |                 |                  | <b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>                          |
| (109,909)        | (87,303)        | (148,102)        | אשראי לזמן קצר, נטו                                          |
| 11,875           | -               | -                | קבלת הלוואות מצדדים קשורים                                   |
| (11,875)         | (102,006)       | (34,426)         | פרעון הלוואות מצדדים קשורים                                  |
| 60,000           | 58,000          | -                | קבלת הלוואות ז"א                                             |
| (5,500)          | (65,000)        | (42,000)         | פרעון הלוואות ז"א                                            |
| (123,168)        | (101,130)       | (75,342)         | ריבית ששולמה                                                 |
| -                | 257,061         | -                | תמורה מהנפקת מניות בחברה בת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה * |
| <u>(178,577)</u> | <u>(40,378)</u> | <u>(299,870)</u> | <b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</b>                      |
| 42               | 77,708          | 44,561           | <b>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</b>                          |
| 32,984           | 33,026          | 110,734          | <b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>                     |
| <u>33,026</u>    | <u>110,734</u>  | <u>155,295</u>   | <b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>                       |

(\*) להרחבה ראה באור 1ה להלן.

(\*\*) עסקאות השקעה ועסקאות מימון שאינן מחייבות את השימוש במזומנים ושווי מזומנים :  
תנועה נטו בהתחייבות למתן שירותי בניה לבעלי זכויות במקרקעין בפרויקטים בסך של כ-388 מיליוני ש"ח.  
תנועה נטו בהתחייבות בגין חכירה בסך של כ-5 מיליוני ש"ח.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## באור 1 - כללי

### א. הישות המדווחת

ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל ביום 26 בינואר 2020 וכתובתה הרשמית היא שדרות שאול המלך 35, תל אביב ומוחזקת בחלקי שווים על ידי א.ר. ראם מגורים בע"מ ("ראם מגורים") ועל ידי ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ ("ישראל קנדה"), בשרשור, באמצעות חברת ג.ז. מדף 20 בע"מ שהינה חברה בת בבעלות מלאה של ישראל קנדה. החל מיום 15 ביולי 2020 החברה החזיקה ב-100% מהון המניות של חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (להלן - "איי סי אר") אשר עוסקת בענף ייזום בניה למגורים בישראל. ביום 19 באוגוסט 2024, התקשרה איי סי אר עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "המשקיעה"), בהסכם השקעה, אשר בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, תקצה איי סי אר למשקיעה מניות אשר תהווה 15% מהון המניות המונפק והנפרע של איי סי אר. ביום 30 בספטמבר 2024 העסקה הושלמה והחל ממועד זה החברה מחזיקה ב-85% מהון המניות של איי סי אר (למידע נוסף ראה באור 1 להלן).

### ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה –

- (1) החברה - ישראל קנדה ראם פרויקטים בע"מ.
- (2) החברה המוחזקת – איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (להלן- החברה המוחזקת או אי סי אר).
- (3) הקבוצה - איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ והחברות המאוחדות שלה.
- (4) בעלי המניות בחברה – א.ר. ראם מגורים בע"מ וישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ.
- (5) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
- (6) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

### ג. שינוי בסביבת הריבית ואינפלציה

#### 1. שינוי בסביבת הריבית

במהלך שנת 2023 החליטה הוועדה המוניתרית בבנק ישראל להעלות את הריבית הבסיסית במשק ב-1.5 נקודות האחוז כך שריבית הפריים עמדה על שיעור של 6.25%. ביום 4 בינואר 2024 ירדה הריבית ל-6% וביום 27 בנובמבר 2025 ירדה הריבית ב-0.25% נוספים ל-5.75%. ביום 8 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, ירדה הריבית ל-5.5%. שינויים בריבית הפריים כאמור, משפיעים על עלויות המימון של הקבוצה.

#### 2. חשיפה למדד תשומות הבניה

הקבוצה חשופה לשינויים במדד תשומות הבניה המשפיעים על עלויות ביצוע פרויקט בניה ועל הרווח הצפוי בפרויקט. מאידך, הקבוצה נוהגת להצמיד את התקבולים מלקוחותיה למדד תשומות הבניה ובכך למזער את החשיפה של החברה לשינויים אלו. בשנת 2024 עלה מדד תשומות הבניה בכ-2.9%. ובשנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה בכ-5.5%. בחודש יולי 2022, נכנס לתוקפו תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), המגביל את היקף ההצמדה המותר של מחירי הדירות בהסכמי המכר כך שההצמדה תחול על - 40% מהתמורה החוזית. התיקון האמור יחול על חוזים שייחתמו ממועד כניסתו של התיקון לתוקף ואילך. החל מכניסתו לתוקף של התיקון כאמור הקבוצה מיישמת את הוראותיו.



## באור 1 - כללי (המשך)

### ד. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרץ עימות ביטחוני רחב-היקף בישראל, אשר החל תחת השם "חרבות ברזל" והמשיך להתפתח למערכה מתמשכת המכונה גם "מלחמת עם כלביא". האירועים הביטחוניים אלו כללו מתקפות טילים, גיוס מילואים נרחב, שיבושים בפעילות משקית והשלכות ישירות על ענפי הבנייה, התשתיות והנדל"ן. המצב הביטחוני גרם, בין היתר, לקשיים בהתקשרויות עם קבלני ביצוע בפרויקטים המצויים בשלבי תכנון, וכן לייקור משמעותי בעלויות ההקמה של פרויקטים. העלייה בעלויות נובעת ממחסור חריף בכוח אדם בענף הן עקב הפסקה מוחלטת של העסקת עובדים פלסטינים, והן עקב עזיבת עובדים זרים ממדינות שונות בעקבות המלחמה. בהמשך לאירועים הנ"ל, בחודש פברואר 2024, נפתחה מתקפה משולבת על ידי מדינת ישראל וארצות הברית כנגד מטרות באיראן המכונה גם "שאגת הארי". בהמשך לאירועים כאמור, בוצעו שיגורים וירי לעבר ישראל וכן לעבר יעדים במדינות נוספות באזור. אירועים אלה וההתפתחויות הנלוות להם הובילו לעלייה באי הוודאות ולתנודתיות בסביבה הגיאופוליטית והכלכלית באזור, ועשויים להשפיע, בין היתר, על הפעילות העסקית במשק ועל מצבי שוק שונים, לרבות שוקי ההון, המטבע, האשראי, ההובלה והביטוח.

נכון למועד פרסום הדוחות, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף, משך ועוצמת ההשלכות האפשריות של אירועים אלה על פעילותה, מצבה הכספי ותוצאותיה, בין היתר בשל אי הוודאות ביחס להתפתחויות העתידיות, לרבות אפשרות להמשך הסלמה, הרחבת היקף העימות, והטלת מגבלות או שיבושים נוספים אשר עלולים להשפיע על פעילות הקבוצה, ספקיה, לקוחותיה ושרשראות האספקה שלה. הקבוצה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות ולבחון את השפעתן האפשרית על פעילותה, ובמידת הצורך תנקוט צעדים תפעוליים לצמצום חשיפות.

### ה. עסקת כלל

ביום 19 באוגוסט 2024, התקשרה איי סי אר עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "המשקיעה"), בהסכם השקעה בו תקצה איי סי אר למשקיעה מניות אשר תהווה 15% מהון המניות המונפק והנפרע של איי סי אר, וזאת כנגד השקעה של כ- 258 מיליון ש"ח המשקף שווי לאיי סי אר (אחרי הכסף) של כ- 1.718 מיליארד ש"ח.

להלן עיקרי מערך ההסכמים:

הסכם ההשקעה באיי סי אר - הסכם ההשקעה כולל סעיפים מקובלים ביחס לשיפוי בגין המצגים שניתנו על ידי איי סי אר. כמו כן הוסכם, כי תמורת ההשקעה תשמש גם לפירעון הלוואות בעלים שהועמדו לאיי סי אר. במועד ההשלמה חתמה החברה על ויתור טענות כלפי איי סי אר שעילתן קודמת למועד החתימה על הסכם ההשקעה למעט ביחס להלוואות הבעלים ולמעט תשלומים מכוח הסכמים קיימים לרבות הסכמי ניהול והסכמי שיווק.

הסכם בעלי המניות של איי סי אר - איי סי אר, החברה והמשקיעה התקשרו בהסכם בעלי מניות אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות באיי סי אר ("הסכם בעלי המניות") וכולל הוראות מקובלות בהסכמים מן הסוג הזה וכן זכויות מקובלות להגנה על זכויות המיעוט לרבות: (1) זכויות מגנות למשקיעה בהחלטות מסוימות כמקובל בהסכמים מן הסוג הזה; (2) זכות למינוי דירקטור או משקיף מטעם המשקיעה כל עוד היא מחזיקה במניות המהוות 10% מהון המניות המונפק והנפרע של איי סי אר; (3) מגבלות מקובלות על העברת מניות איי סי אר וכן מגבלות על העברת מניות על ידי בעלי המניות באיי סי אר לרבות תקופת חסימה של שנתיים להעברה של מניות איי סי אר, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות למשקיעה, זכות גרירה לחברה וכדומה.

במסגרת הסכם בעלי המניות התחייבו, איי סי אר, החברה ובעלי המניות בחברה כי לא יחול אירוע שינוי שליטה בתקופה של 3 שנים מתום תקופת החסימה כאמור לעיל; וכן התחייבו (בין היתר) (1) בהסדר לתיחום פעילות לפיו לא יפעלו בתחום ההתחדשות העירונית אלא באמצעות איי סי אר למעט פרויקטי התחדשות עירונית קיימים ולמעט ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית בעיר תל אביב יפו (שביחס אליהם לא תחול כל מגבלה ובעלי המניות בחברה לרבות איי סי אר תהיינה רשאיות לפעול ללא מגבלה); (2) כי אם וככל שיהיה אירוע IPO (כהגדרת המונח בהסכם) הוא יבוצע באיי סי אר ולא בחברה.

לעניין זה יצוין, כי בעלי המניות התקשרו בהסכם בעלי מניות חדש המעגן את ההתחייבויות כתוצאה מעסקת ההשקעה כמפורט לעיל.

ביום 30 בספטמבר 2024 העסקה הושלמה ובאותו המועד הוקצו למשקיעה 15,631,084 מניות רגילות אשר מהוות 15% מהון המניות המונפק של איי סי אר (מיד לאחר ההקצאה), בדילול מלא וכן נחתמו הסכמי בעלי המניות כאמור לעיל. ביום 6 באוקטובר 2024 התקבל סכום ההשקעה בסך של כ- 258 מיליון ש"ח.

### ו. מכירת פעילות ומימוש נכסים שהושלמו

- (1) לפרטים נוספים אודות מכירת 50% מזכויות איי סי אר במקרקעין הידועים כמגרשים 23-26 ברמת השרון ראה גם ביאור 23 טז.
- (2) בחודש פברואר 2024, חתמה איי סי אר על הסכם למכירת אחזקותיה בחברת איי סי אר ראם הירקון בע"מ להרחבה ראה באור 23 יי.
- (3) בחודש נובמבר 2024, חתמה איי סי אר על הסכם למכירת קרקע הגבעה הצרפתית שבירושלים. להרחבה ראה ביאור 23 ב'.
- (4) בחודש פברואר 2025, נחתם הסכם למכירת המקרקעין ברחוב שלמה בתל אביב. להרחבה ראה באור 23 כא.

## באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

### א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards, להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 18 במרס 2026.

### ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של איי סי אר, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת איי סי אר והחברה.

### ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים והתחייבויות הבאים:

- \* נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן;
  - \* נכסי, התחייבויות מסים נדחים;
  - \* הפרשות;
  - \* התחייבויות בגין הטבות לעובדים;
  - \* השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות;
- למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו, ראה באור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

### ד. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של איי סי אר, בהתייחס לייזום בניה, הינו שלוש עד חמש שנים.

### ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

#### שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההנחות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת הקבוצה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת הקבוצה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

## באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

### ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה נכלל בבאורים הבאים:

| אומדן                                                             | הנחות עיקריות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | השלכות אפשריות                                                                                    | הפנייה                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| בחינת ירידת ערך של יתרות מלאי מקרקעין ומלאי דירות                 | אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי קרקעות בלתי שוטף ומלאי דירות. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט. שווי מימוש נטו של קרקעות מתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי גישת ההשוואה או על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט המיועד בקרקע.                                                                                                         | הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך                                                               | ראה גם באור 7 בדבר מלאי דירות.                                                                                  |
| קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של ייזום בנייה למגורים | בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, הקבוצה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק המצביעות כי לקבוצה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה.                                                                                                                                                                    | שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה לאורך תקופת החוזה.                                                      | ראה באור 14 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות.                                                                       |
| עלויות צפויות בגין חוזה וקביעת שיעור ההשלמה                       | הקבוצה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים וזאת לצורך אמידת שיעור ההשלמה שנקבע על בסיס שיטה המבוססת על תשומות שהושקעו ביחס לאומדן סך התשומות שיושקעו בפרויקט, שיעור זה משמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעה האם החוזה הינו מכביד. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח. | גידול או קיטון בסכומי ההכנסות והרווח הגולמי שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד. | ראה באור 14 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות ו- באור 15 בדבר עלות המכר.                                             |
| קיומו של רכיב מימון משמעותי                                       | לצורך ההערכה האם החוזה כולל רכיב מימון משמעותי, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו היא מעבירה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן את ההפרש, ואת הסיבות להפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.                                                 | גידול או קיטון בסכומי הכנסות מחוזים עם לקוחות ובסכומי הכנסות או הוצאות מימון שיוכרו.              | ראה ביאור 21, בדבר מכשירים פיננסיים ובאור 14, בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות ובאור 18, בדבר הכנסות והוצאות מימון. |
| מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה               | שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.                          | למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה באור 9, בדבר נדל"ן להשקעה.       |

## באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

### ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

#### קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

- באור 21, בדבר מכשירים פיננסיים.
- באור 9, בדבר נדל"ן להשקעה.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

### ו. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים, פרשנויות ועמדות סגל הרשות לניירות ערך

#### • עמדת סגל חשבונאית מספר 6-11 הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית

ביום 7 ביולי 2025, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"), 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:

1. מדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה - מדידת הקרקע בהתאם לשווייה ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות לבעלי הקרקע המפונים (להלן: "הגישה העקיפה"), במידה ושיטת 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 ניתן להשתמש בגישה העקיפה ככל ששימוש בה יביא לרווחי שערך בסמוך למועד ההכרה לראשונה.
2. עיתוי מדידת שווי הקרקע – לאור פער זמנים משמעותי בין חתימת ההסכם מול בעלי הקרקע 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 (ראה סעיף 3 להלן).
3. קביעת מועד ההכרה לראשונה בקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים - מועד ההכרה לראשונה בקרקע נקבע בהתאם למועד המוקדם מבין השגת היתר בניה סופי לפרויקט לבין הריסת המבנה הישן. יחד עם זאת, מצינת עמדת הסגל, כי לעיתים לאחר קבלת היתר הבניה יש תנאים מתלים מהותיים שאינם מאפשרים לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים ולכן מועד ההכרה ידחה עד להשלמתם.
4. מדידה עוקבת של ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים משתנה בהתאם לביצועי החברה, ולכן יש להכיר בכל שינוי אומדן כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לבעלי הקרקע המפונים.
5. מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע - עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם טרום השגת רוב חוקי נדרש מקרב בעלי הקרקע המפונים אך כוללות בגורמים נוספים כמו ניסיון העבר של החברה. יחד עם זאת, לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות בטרם לחתימה עם נציגות בעלי הקרקע המפונים.
6. הקצאת עלויות טרום ביצוע - יש להקצות את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בניה לדיירים המפונים לבין מתן שירותי בניה לדירות היזם.
7. מדידת רכיב מימון משמעותי - יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין ההתחייבות למתן שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן בתקופות עוקבות.
8. הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר - יש להציג במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות מהענקת שירותי בניה לבעלי הקרקע המפונים לבין הכנסות המוכרות ממכירת דירות חדשות שהחברה יוזמת. כמו כן, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע-2010.

## באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים, פרשנויות ועמדות סגל הרשות לניירות ערך (המשך)

• עמדת סגל חשבונאית מספר 6-11: הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (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 בטרם למועד פרסומה. שינוי המדיניות החשבונאית נעשה בדרך של יישום למפרע.

איי סי אר בחנה את השפעות עמדת סגל הרשות בדבר עסקאות מסוג התחדשות עירונית, והגיעה למסקנה כי השפעות התיקון על מספרי ההשוואה אינן מהותיות לדוחות הכספיים ולכן יישום התיקון בוצע כתיקון לא מהותי של יתרת פתיחת העודפים בשנת 2025, להרחבה ראה דוח על השינויים בהון לשנת 2025. איי סי אר יישמה את עמדת סגל הרשות לראשונה בדוחות כספיים אלה.

## באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה.

### א. בסיס האיחוד

#### (1) חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות והינן בבעלות מלאה על ידי הקבוצה למעט איי סי אר. המדיניות החשבונאית של חברות בנות תואמת למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

#### (2) פעילויות משותפות

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפרטים אלו, כולל חלקה בפרטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

### ב. מכשירים פיננסיים

#### (1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

תיק הנכסים הפיננסיים של הקבוצה כולל: מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים, חייבים, לקוחות ונכסים בגין חוזה ויתרות חובה לזמן ארוך המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפים תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי ובהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת בשיטת הריבית האפקטיבית (ראו ביאורים 4,5,6,8). הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חי המכשיר. הקבוצה בוחנת כל יתרת לקוח מהותית ואת ההלוואות לבעלי קרקעות בנפרד לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון הגבייה ההיסטורי של הקבוצה, תוך שהוא מותאם לתנאים נוכחיים והערכה של מגמות חזויות, בהתאם לנסיבותיו של הלקוח או הלווה. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

#### (2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים וזכאים אחרים. ראה ביאורים 11,12. התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

### באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית

#### ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

#### (2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקת מכשיר חוב מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, עלויות אלו מגולמות בשיעור הריבית האפקטיבית ומוכרות לאורך חיי ההתחייבות הפיננסית כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד.

במידת העלות המופחתת של הלוואות בריבית משתנה בקורות אירועים מסוימים ו/או בעלות ריבית בסיס משתנה, הקבוצה אומדת בכל תאריך דיווח את תזרימי המזומנים הצפויים ומתאימה את שיעור הריבית האפקטיבית בכדי לשקף את שיעור הריבית העדכני.

#### (3) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

#### ג. נדל"ן להשקעה

נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כוללים מקרקעין בשלבי תכנון, בשלבי פיתוח שונים ונכסי מסחר להשכרה.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. עלויות אשראי לא מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

#### ד. מלאי מקרקעין ודירות למגורים

בקבוצה קיימים מלאי מקרקעין ומלאי דירות למגורים. מלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים.

בדוח זה החברה ביצעה שינוי סיווג בין מלאי בניינים למכירה למלאי קרקעות בלתי שוטף, כך שמלאי בניינים למכירה מייצג פרויקטים בהתאם להערכת החברה שצפי לקבלת היתר בנייה עבורם הינו עד שנה ממועד הדוח.

#### מלאי מקרקעין

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו קיימת לחברה זכות לעשות מנהג בעלים, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה והתחייבויות פיננסיות נוספות לבעלי הקרקע. במקרים בהם החברה אינה מודדת את מלאי המקרקעין על בסיס השווי ההוגן של המלאי שהתקבל, מוכר המלאי בשווי התחייבות למתן שירותי בנייה ובהתחייבויות פיננסיות נוספות כלפי בעלי הקרקע. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסור מזומן כתלות במחיר שבו ימכרו הדירות שיבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהווים מידי תקופה לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות.

#### דירות למגורים

עלות מלאי דירות למגורים בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

### באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

#### ד. מלאי מקרקעין ודירות למגורים (המשך)

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות למגורים:

- הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:
- עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.
- עלות הקרקע (לרבות אגרות, הוצאות פיתוח, היטלים ומימון שהוון) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה של הדירה הספציפית שנקבע על בסיס הערכה ראשונית ביחס לסך מחירי המכירה של הדירות בפרויקט בכללותו.
- יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם למחיר המכירה של דירה שנקבע על בסיס הערכה ראשונית ביחס לסך מחירי המכירה של הדירות בפרויקט בכללותו.

#### ה. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהווות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד. בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, דירות מכורות ודירות שטרם נמכרו, לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, אינם מהווים נכס כשיר מהמועד שבו הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

#### ו. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם הקבוצה תסלק את המחויבות.

#### (1) תביעות משפטיות

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

#### (2) הפרשה לבדק/אחריות

הפרשה לתיקונים בתקופת הבדק והאחריות מחושבת בהתבסס על ניסיון העבר. ההפרשה נזקפת לדוח רווח והפסד בשנים בהן צפויות הוצאות התיקונים שבגינן נוצרה ההפרשה בהתאם למנגנון אשר נקבע על בסיס ניסיון העבר. לגבי יתר הפרויקטים, נרשמות הפרשות ספציפיות בגין העבודות השונות עד כמה שהפרשות אלו נדרשות.

#### (3) היטל השבחה

במקרים בהם לקבוצה קיימת מחויבות לתשלום היטל השבחה, הקבוצה אומדת את ההפרשה כאומדן הטוב ביותר של הסכום שהיא הייתה נדרשת לשלם לטובת סילוק המחויבות בסוף תקופת הדיווח.

#### ז. הכנסות

תחום הפעילות העיקרי של הקבוצה הוא נדל"ן יזמי בישראל.

במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת בכל חוזה.

#### קביעת מחיר העסקה

בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

### באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

#### ז. הכנסות (המשך)

##### תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

##### קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בחוזי המכר בהם מתקשרת הקבוצה, התמורה מהלקוחות מתקבלת כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של הקבוצה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

##### תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, הקבוצה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בנייה על ידי הקבוצה, מוכר לפי שוויים ההוגן של שירותי הבנייה והתחייבויות פיננסיות נוספות לבעלי הקרקע במועד בו קיימת לחברה זכות לעשות מנהג בעלים.

##### קיום מחויבויות ביצוע והכרה בהכנסה

הקבוצה מעבירה שליטה בדירות למגורים לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועצי המשפטים, קבעה הקבוצה כי במסגרת חוזים אלו, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן לא נוצר לקבוצה נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

##### מידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

הקבוצה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על העלויות שהתהוו בתקופה ביחס לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט בכללותו.

ביישום גישה המבוססת על תשומות, הקבוצה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח.

בהתאם לכך, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במידת שיעור ההשלמה.

##### (1) הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת דירת מגורים לאחר שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch-up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.



### באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

#### ז. הכנסות (המשך)

#### מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע (המשך)

##### (2) עלויות חוזה

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח מוכרות כנכס כאשר הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה לקיום מחויבות ביצוע בעתיד וכן צפוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום חוזה כוללות עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות שניתן לייחס במישרין לחוזה. עלויות תוספתיות של השגת החוזה עם הלקוח (כגון עמלות סוכנים) מוכרות כנכס המופחת לדוח רווח והפסד בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה בגין החוזה המתייחס. עלויות שהיוונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

##### (3) אחריות

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.

לצורך ההערכה האם המחויבות של הקבוצה לבדק ולאחריות היא שירות מובחן הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע במסגרת חוזה האחריות.

במסגרת חוזים של מכירת דירות למגורים הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או בהתאם למקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים ואינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים.

##### (4) נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס בגין חוזה – הכנסות לקבל, משקף את הזכות של הקבוצה לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי חוזה – הכנסות לקבל מסווגים ללקוחות או חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות. התחייבות בגין חוזה – מקדמות, מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח עבורם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

#### ח. הכנסות והוצאות מימון

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשראי שהיוונו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם העלויות ששולמו לצורך הקמת הנכס הכשיר במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה או פעילות שוטפת בהתאם לסיווג הנכס.

לפרטים נוספים בדבר הוצאות מימון של הקבוצה, ראה ביאור 18.

#### ט. הוצאת מסים על ההכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

##### מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדוח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות.

##### קיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

### באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

#### ט. הוצאת מסים על ההכנסה (המשך)

##### מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתחייבות יתממשו, הם מופחתים.

##### קיצוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים

הקבוצה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

#### י. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת הקבוצה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון. לפרטים נוספים ראה באור 22 להלן.

#### יא. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

##### (1) תיקונים ל-IFRS 9, מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים: תיקונים לסיווג ולמדידה של מכשירים פיננסיים

התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- מספקים הבהרות לעניין מועד ההכרה והגרעה של מכשירים פיננסיים, והוספת חריג לעניין מועד גריעתן של התחייבויות פיננסיות המסולקות בהעברות אלקטרוניות של מזומנים;
- סיווג נכסים פיננסיים –

א. עדכון הנחיות היישום לעניין אופן ההערכה האם תזרימי מזומנים חוזיים של נכס פיננסי הם רק תשלומי קרן וריבית (SPPI) כאשר התנאים החוזיים של הנכס כוללים מאפיינים מותניים (למשל, הצמדה למדדי ESG), והוספת דוגמאות בנושא;

ב. הבהרה לגבי מתי מכשירים פיננסיים הינם צמודים לפי חוזה (contractually linked) ומתי מהווים נכסים פיננסיים ללא זכות חזרה (non-recourse), לצורך קביעה האם הם כוללים רק תשלומי קרן וריבית (SPPI);

- עדכון דרישות הגילוי בעבור מכשירים פיננסיים בעלי מאפיינים מותניים שאינם קשורים במישרין לשינוי בסיכונים/עלויות בסיסיים/בסיסיות של המכשיר; וכן
- עדכון דרישות הגילוי עבור השקעות במכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVOCI).

התיקונים ייושמו החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026. ניתן לבחור ליישם ביישום מוקדם את כלל התיקונים או רק את התיקונים לעניין סיווגם של נכסים פיננסיים (לרבות התיקון ל-IFRS 7 הכולל את דרישות הגילוי הקשורות).

התיקון ל-IFRS 9 ייושם למפרע ללא חובת הצגה מחדש של מספרי השוואה. בעת יישום התיקון ל-IFRS 7, לא נדרש לספק גילויים על התקופות הקודמות למועד היישום לראשונה של התיקונים.

החברה בוחנת את השלכות התיקונים על הדוחות הכספיים, ללא כוונה ליישום מוקדם.

##### (2) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים.

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 – "הצגת דוחות כספיים". התקן מספק הנחיות למבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד.

### באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

יא. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו (המשך)

(2) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי דוחות הכספיים. (המשך)

התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS1 הצגת דוחות כספיים.

כחלק מדרישות הגילוי החדשות, נדרש להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות חדשות: קטגוריה תפעולית, קטגוריה השקעה וקטגוריה מימון.

בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי MPM).

כמו כן, במסגרת התקן, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים.

מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם. החברה בוחנת את השלכות יישום התקן על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

### באור 4 - מזומנים בחשבונות ליווי ופיקדונות מוגבלים

מהווה בעיקר פיקדונות בש"ח מתשלומים שהתקבלו באיי סי אר מרוכשי דירות, משועבדים לטובת בנקים שהתחייבו להעמיד מימון לפרויקט.

### באור 5 - לקוחות ונכסים בגין חוזים

| ליום 31 בדצמבר |          | נכסים שוטפים     |
|----------------|----------|------------------|
| 2024           | 2025     |                  |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח | לקוחות           |
| 35,498         | 217      |                  |
| 327,490        | 276,652  | נכסים בגין חוזים |
| 362,988        | 276,869  |                  |

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע מפורטת בבאור 21 להלן, בדבר מכשירים פיננסיים.

### באור 6 - חייבים אחרים

| ליום 31 בדצמבר |          | מקדמות לספקים                           |
|----------------|----------|-----------------------------------------|
| 2024           | 2025     |                                         |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח | הוצאות מראש בגין עמלות מכירה ותיווך (1) |
| 695            | 2,863    | מוסדות ממשלתיים                         |
| 27,632         | 25,883   | הלוואות לאחרים (2)                      |
| 325            | 329      | אחרים                                   |
| 24,705         | 16,744   |                                         |
| 4,249          | 3,762    |                                         |
| 57,606         | 49,581   |                                         |

(1) סך של כ- 18.7 מיליון ש"ח מהווה יתרה בגין עמלות מכירה ושיווק של צד קשור, לפרטים נוספים ראה באור 22 (ב') (3) להלן.

(2) מהווה הלוואות לבעלי קרקע. חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי מפורטת בבאור 21 להלן, בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 7 - מלאי בנינים למכירה**

| ליום 31 בדצמבר |           |
|----------------|-----------|
| 2024           | 2025      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |
| 3,171,003      | 3,443,041 |
| (662,836)      | (742,653) |
| 2,508,167      | 2,700,388 |
| 940,213        | 234,757   |

קרקע והוצאות בניה אחרות  
בניכוי עלויות שנזקפו לרווח והפסד (\*\*)

מתוכו מלאי קרקעות בלתי שוטף

הסעיף כולל מלאי מקרקעין ומלאי בנינים למכירה, להרחבה בדבר שעבודים שהוטלו על המלאי ראה גם באור 20 ב' להלן.  
(\*) סווג מחדש, להרחבה ראה באור 3 ד'.  
(\*\*) עלויות שנזקפו לרווח והפסד ועברו דרך סעיף המלאי.

**באור 8 - יתרות חובה לזמן ארוך**

| ליום 31 בדצמבר |          | שיעור הריבית  |
|----------------|----------|---------------|
| 2024           | 2025     |               |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |               |
| 3,740          | 3,962    | פריים - 1.87% |
| 731            | 731      |               |
| 4,471          | 4,693    |               |

פקדון משועבד לז"א (\*)  
נכס פיננסי לז"א (\*\*)

(\*) ראה באור 11 (4) להלן בדבר פיקדון לזמן ארוך המשועבד לטובת גוף מוסדי החל משנת 2023 להבטחת תשלום ריבית שירות חוב.  
(\*\*) להרחבה ראה באור 23 י" להלן.

חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי המתייחסת ליתרות חובה לזמן ארוך מפורטת בבאור 21 להלן בדבר מכשירים פיננסיים.

**באור 9 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה**

**א. תנועה בערך בספרים**

| נדל"ן להשקעה בהקמה |          |                                                     |
|--------------------|----------|-----------------------------------------------------|
| 2024               | 2025     |                                                     |
| אלפי ש"ח           | אלפי ש"ח |                                                     |
| 94,482             | 104,551  | יתרה ליום 1 בינואר                                  |
|                    |          | <b>תוספות</b>                                       |
| -                  | 15,200   | הכרה בקרקע נדל"ן להשקעה                             |
| 4,999              | 3,148    | עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה |
| 5,070              | 5,591    | עלויות והוצאות שהוונו                               |
|                    |          | <b>גריעות</b>                                       |
| -                  | (2,749)  | מימושים                                             |
| 104,551            | 125,741  | יתרה ליום 31 בדצמבר                                 |

**ב. קביעת שווי הוגן**

**(1) היררכיית שווי הוגן**

לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה באור 2' לעיל, בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

**(2) נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה לפי רמות**

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025 הנמדדים בהתאם לרמה 2 הינם :

1. יתרה של כ-49 מיליון ש"ח בגין שטח מסחר בפרויקט פינזי בגפן בהרצליה שלבים א+ ב, בתקופת הדוח רשמה איי סי אר עליית ערך של כ-4.5 מיליון ש"ח לפני מס, בהתאם להערכת שווי שבוצעה בגין הזכויות למסחר במקרקעי הפרויקט.
2. יתרה של כ-60 מיליון ש"ח בגין חלקה של איי סי אר בזכויות להקמת שטחי מסחר בפרויקט פארק צפון ברמת השרון. בתקופת הדוח רשמה איי סי אר ירידת ערך בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח לפני מס וזאת בהתאם להערכת שווי שבוצעה בגין זכויות למסחר במקרקעי הפרויקט. הערכת השווי התבססה ע"פ מחיר מטר רבוע של נכסים ברי השוואה בשווי של כ-31,000 ש"ח למטר מבונה שטרם התקבל בגינם היתר ו-35,000 ש"ח למטר בנכסים ברי השוואה שהתקבל בגינם היתר מלא.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025 הנמדדים בהתאם לרמה 3 הינם :

1. יתרה של כ-17 מיליון ש"ח בגין זכויות מסחר בפרויקט פינזי בגפן בהרצליה שלבים א+ ב, בתקופת הדוח הכירה איי סי אר בנכס כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה בהתאם להערכת שווי שבוצעה בגין הזכויות למסחר במקרקעי הפרויקט.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל. השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה נמדד על ידי מערכי שווי חיצוניים מוסמכים בלתי תלויים החברים בלשכת שמאי המקרקעין בישראל, להם הכשרה מקצועית רלוונטית מוכרת וניסיון שוטף לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה במיקומים וסיווגים כאלה שהוערכו.

## באור 9 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

### ב. קביעת שווי הוגן (המשך)

נדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2024 הנמדדים בהתאם לרמה 2 הינם :

1. סך של כ-2.7 מיליון ש"ח מהווה נדל"ן להשקעה בירושלים. היתרה משקפת את יתרת התמורה לקבל שהתקבלה בפועל לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ביום 3 בפברואר 2025.
2. יתרה של כ-44 מיליון ש"ח בגין זכויות להקמת שטח מסחר בפרויקט פינאי בינוי הגפן בהרצליה שלבים א+ ב, בתקופת הדוח רשמה איי סי אר עליית ערך של כ-3.5 מיליון ש"ח לפני מס, בהתאם להערכת שווי שבוצעה בגין הזכויות למסחר במקרקעי הפרויקט.
3. יתרה של כ-58 מיליון ש"ח בגין חלקה של איי סי אר בזכויות להקמת שטחי מסחר בפרויקט פארק צפון ברמת השרון. בתקופת הדוח רשמה איי סי אר עליית ערך בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח לפני מס, וזאת בהתאם להערכת שווי שבוצעה בגין זכויות למסחר במקרקעי הפרויקט. הערכת השווי התבססה ע"פ מחיר מטר רבוע של נכסים ברי השוואה בשווי של כ-32,000 ש"ח למטר מבונה שטרם התקבל בגינם היתר ו-36,000 ש"ח למטר בנכסים ברי השוואה שהתקבל בגינם היתר מלא.

### ג. נכסים מניבים

עיקר פעילותה של איי סי אר הינו ייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. כמו כן, פועלת איי סי אר להקמתם של נכסים מסחריים ו/או נכסי תעסוקה נוספים, והכל במסגרת פרויקטים קיימים של החברה שעיקרם למגורים. יצוין, כי ככלל, הנכסים המסחריים מיועדים להשכרה ולפיכך מוכרים כנדל"ן להשקעה בספרי איי סי אר. בשם לב להערכת איי סי אר, כי המגמה התכנונית, התומכת בהקמתם של פרויקטים בעירוב שימושים תימשך ואף תגדל בהיקפה, יחול גידול בנכסים המסחריים אותם תקים קבוצת החברה לצורך השכרתם. לפיכך, הסמך הדירקטוריון של איי סי אר את הנהלת איי סי אר לבחון את ריכוז עיקר הנכסים המניבים בחברה ייעודית בשם איי סי אר נכסים מניבים בע"מ (להלן-"איי סי אר מניבים") ולבצע שינוי מבני (ככל הנדרש) בקבוצת החברה לצורך ריכוז של הנכסים המניבים המוקמים על ידי קבוצת החברה. לצורך זאת, ולשם בחינת המהלך האמור מול צדדים שלישיים, ובכלל אלה, רשות המיסים, גורמים מממנים וצדדים שלישיים נוספים.

ביום 3 באוגוסט 2025 הועבר הנדל"ן להשקעה בפרויקט הגפן א לחברת איי סי אר מניבים בהתאם לעמידה בתנאי סעיף 104 לפקודת מס הכנסה.

## באור 10 - חברות מאוחדות ומוחזקות

### א. פרטים בדבר חברות מאוחדות ומוחזקות

להלן רשימה של החברות המאוחדות ומוחזקות מהותיות של הקבוצה :

| זכויות בעלות של הקבוצה בחברה<br>הבת |      | מיקום עיקרי<br>של | פעילות החברה | שם החברה                                |
|-------------------------------------|------|-------------------|--------------|-----------------------------------------|
| לשנה שהסתיימה ביום 31<br>בדצמבר     | 2025 |                   |              |                                         |
| 2024                                | 2025 |                   |              |                                         |
| 100%                                | 100% | ישראל             |              | איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ    |
| 100%                                | 100% | ישראל             |              | בוני ערי דן בע"מ                        |
| 100%                                | 100% | ישראל             |              | תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ               |
| 100%                                | 100% | ישראל             |              | איי סי אר התחדשות עירונית בע"מ          |
| 100%                                | 100% | ישראל             |              | איי סי אר מגורים 2021 צפון תל אביב בע"מ |
| 100%                                | 100% | ישראל             |              | איי סי אר מניבים בע"מ                   |

## באור 11 - הלוואות ואשראי

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות ניתן בבאור 21 בדבר מכשירים פיננסיים להלן.

| ליום 31 בדצמבר |           |              |               | התחייבויות שוטפות<br>אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:      |
|----------------|-----------|--------------|---------------|----------------------------------------------------------|
| 2024           | 2025      | טוח          | עיקרי         |                                                          |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |              |               |                                                          |
| 1,547,728      | 1,480,042 | פריים + 0.5% | פריים + 0.85% | הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (2)                    |
| 221,416        | 141,000   | פריים + 2%   | פריים + 4%    | הלוואות לזמן קצר ממוסדות כספיים (3) (4)                  |
| 1,769,144      | 1,621,042 |              |               |                                                          |
| 42,000         | 42,000    |              |               | חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך:                   |
| 1,811,144      | 1,663,042 |              |               | חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים                          |
| 1,452,368      | 815,684   |              |               | סך הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שוטפות               |
|                |           |              |               | סך הלוואות ואשראי אשר חזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים |
| 170,584        | 129,458   |              |               | התחייבויות שאינן שוטפות                                  |
| (42,000)       | (42,000)  |              |               | הלוואות לזמן ארוך מתאגידיים בנקאיים (1)                  |
| 128,584        | 87,458    |              |               | בניכוי חלויות שוטפות                                     |
|                |           |              |               | סך הלוואות ואשראי במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות         |

(1) ביום 29 באוקטובר 2020 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד התאגיד המלווה מסגרת אשראי לנטילת שלוש הלוואות בהיקף כולל של כ-240 מיליון ש"ח כאשר ליום 30 בדצמבר 2020 נטלה איי סי אר סך של 140 מיליון ש"ח מתוך המסגרת הנ"ל. במהלך שנת 2021 נטלה איי סי אר סך נוסף של 20 מיליון ש"ח ופרעה 25 מיליון ש"ח כך שהיתרה ליום 30 בדצמבר 2021 עמדה על סך של 135 מיליון ש"ח.

ביום 30 בדצמבר 2021 חתמה איי סי אר על כתב תיקון מס' 1 להסכם. בהתאם להסכם והתוספת יעמיד התאגיד המלווה מסגרת אשראי לנטילת שלוש הלוואות בהיקף כולל של כ-253 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת ההלוואות"). סכום זה כוללת את המסגרת שנוצלה ליום 31 בדצמבר 2021 בסך 135 מיליון ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח בשיעור של 1.35% המשולמת בכל רבעון.

ביום 5 בינואר 2023 וביום 1 בינואר 2024 הכריזה איי סי אר על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח ו-58 מיליון ש"ח בהתאמה, בדרך של קבלת הלוואה מהתאגיד הבנקאי שתפרע הלוואה שנטלה החברה וזאת כחלק ממסגרת ההלוואות כמפורט לעיל ובכך ניצלה איי סי אר את יתרת מסגרת ההלוואות. כמו כן, במהלך שנת 2023 פרעה איי סי אר סך של כ-24 מיליון ש"ח וזאת חלק פיקדון קרן שירות חוב שנה אחת וסכום נוסף בסך 5.5 מיליון ש"ח בהתאם ללוח הסילוקין, במהלך השנים 2024 ו-2025 פרעה החברה סכום של כ-36 מיליון ש"ח וכ-42 מיליון ש"ח בהתאמה, בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואה.

בחודש נובמבר 2024 חתמה איי סי אר על תוספת מס' 4 להסכם המימון ובה נקבע כי ההתחייבות בעלי המניות שלא לפרוע הלוואות בעלים ככל שיתרתן תקטן מסך של 90 מיליון ש"ח תשונה לסך של 34 מיליון ש"ח.

## באור 11 - הלוואות ואשראי (המשך)

### (1) (המשך)

כמו כן, נקבעו אמות מידה פיננסיות חדשות שעיקרן: (א) יחס LTV ישיר – היחס בין יתרת החוב השוטף של איי סי אר לבין 85% מההון העצמי החשבונאי בתוספת כל הלוואות הבעלים הנחותות ביחס לחוב איי סי אר למוסד הפיננסי לא יעלה על 50%. (ב) יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP חשבונאי נטו – היחס בין החוב הפיננסי נטו (חוב פיננסי בניכוי מזומנים ובניכוי מזומנים בחשבוניות ליווי וניכוי פיקדונות מוגבלים) לבין החוב הפיננסי נטו בתוספת ההון העצמי החשבונאי ובתוספת כל הלוואות הבעלים הנחותות ביחס לחוב איי סי אר למוסד הפיננסי לא יעלה על 75%. (ג) יחס הון עצמי מוחשי למאזן – יחס ההון העצמי המוחשי למאזן של איי סי אר בניכוי מקדמות מלקוחות וניכוי התחייבות למתן שירותי בניה לא יפחת מ-20%, כמו כן יחס ההון העצמי המוחשי למאזן של איי סי אר לא יפחת מ-16%. לעניין זה "הון עצמי מוחשי" פירושו: הון עצמי חשבונאי בתוספת הלוואות בעלים נחותות ביחס לחוב של איי סי אר לבנק בניכוי הלוואות לבעלי מניות ובניכוי מוניטין. (ד) הון עצמי חשבונאי מינימלי – ההון העצמי החשבונאי בתוספת כל הלוואות הבעלים הנחותות ביחס לחוב של איי סי אר לבנק לא יפחת בכל עת מ-500 מיליוני ש"ח. אמות המידה הפיננסיות יבחנו 4 פעמים בשנה על בסיס דוחות כספיים מאוחדים של איי סי אר. בנוסף התחייבה איי סי אר להפקיד ממקורותיה העצמיים בחשבון המוסד הפיננסי 10 מיליוני ש"ח אשר יופקדו בפקדון שקלי (לא משועבד) ואשר יוותר בחשבון עד לפירעון מלוא חובותיה של איי סי אר כלפי המוסד הפיננסי.

כמו כן, הוסכם בזאת, כי בכפוף לכך שאיי סי אר תעמוד בכל התחייבויותיה כלפי המוסד הפיננסי, ובכפוף לכך שהדוחות הכספיים של איי סי אר ליום 31 בדצמבר 2024 לא כללו הפסד לשנת 2024, וכן בכפוף להמצאתם למוסד הפיננסי של הדוחות הכספיים הסקורים של איי סי אר ליום 30 ביוני 2025, אזי סכום הלוואות הבעלים יעמוד על סך השווה ל-34 מיליון ש"ח בניכוי סכום השווה ל-50% מהרווח הנקי של איי סי אר לתקופה של ששה חודשים שתסתיים ביום 30 ביוני 2025 (להלן – "סכום ההפרש") באופן שאיי סי אר תהיה רשאית לפרוע לבעלי המניות סכום נוסף מתוך הלוואות הבעלים באופן שהסכום הכולל של הסכומים שאיי סי אר תהיה חייבת לבעלי המניות של איי סי אר לא יקטן מסכום ההפרש.

יתרת ההלוואה למועד הדיווח הינה כ-130 מיליוני ש"ח מתוכה סך של כ-88 מיליוני ש"ח לפירעון ביום 31 בדצמבר 2027 והיתרה לפירעון בתשלומים רבעוניים לא שווים עד לתום שנת 2026. ההלוואות מובטחות בשעבודים על חשבון הבנק של איי סי אר, שעבוד הונה הרשום, ערבויות בעלי מניותיה (במישרין ובשרשרת), שעבוד מניותיה וזכויות החברה כלפי איי סי אר, שעבוד זכויות החברה מכוח הסכם המיזוג, ושעבוד שוטף כללי על נכסיה של החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, איי סי אר עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו וכמו כן איי סי אר פרעה את מלוא הלוואות הבעלים.

(2) כתנאי למתן אשראים ושירותים התחייבה איי סי אר לעמוד באמות מידה פיננסיות מול שני בנקים בישראל. איי סי אר התחייבה כי סכום ההון העצמי שלה לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 300 מיליוני ש"ח כאשר הגדרת הון עצמי כוללת הלוואות שהועמדו לאיי סי אר על ידי בעלי המניות ונחתמו לגביהם על ידי בעלי המניות ועל ידי איי סי אר כתבי נחיתות בנוסח ובתנאים המקובלים בבנק.

בחודש מאי 2023 ובחודש אפריל 2024, נחתמו כתבי תיקון להסכם המימון מול התאגיד הבנקאי הראשון בו הוסכם כי סכום ההון העצמי של איי סי אר כמוצג בדוחות הכספיים שלה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 340 מיליוני ש"ח ו-380 מיליוני ש"ח בהתאמה. בנוסף, סכום ההון העצמי המוחשי שלה, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 390 מיליוני ש"ח ו-470 מיליוני ש"ח בהתאמה (סכום זה צמוד למדד). הגדרת הון עצמי מוחשי כוללת הלוואות בעלים שהועמדו לאיי סי אר על ידי בעלי המניות של החברה ונחתמו לגביהם על ידי בעלי המניות של החברה ועל ידי איי סי אר כתבי נחיתות בנוסח ובתנאים המקובלים בבנק.

מול התאגיד הבנקאי השני התחייבה איי סי אר בנוסף, כי שיעור ההון העצמי המוחשי (כהגדרתו בהסכם - הון עצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים ובניכוי הלוואות ו/או שטרי הון מכל סוג שהוא שהעמידה איי סי אר לגוף בקבוצה ובתוספת הלוואות בעלים שלגביהן נחתמו כתבי נחיתות לטובת התאגיד הבנקאי) מסך כל המאזן המוחשי לא יפחת בכל עת מ-5%. ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור ההון העצמי המוחשי הינו כ-24% מסך המאזן המוחשי ולפיכך איי סי אר עומדת בהתניה זו.

ליום 31 בדצמבר 2025 איי סי אר עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה וכמו כן פרעה איי סי אר את מלוא הלוואות הבעלים.



## באור 11 - הלוואות ואשראי (המשך)

(3) ביום 21 בפברואר 2023, התקשרה איי סי אר בהסכם עם גוף מוסדי (להלן-המלווה) לפיו יעמיד המלווה הלוואה של כ-160 מיליוני ש"ח המובטחת על ידי עודפים בפרויקט הגפן. סכום המשיכה הראשונה (במלואו) שימש את איי סי אר לצורך פירעון ההלוואות מתאגיד בנקאי אליו יוזרמו הכספים בסך של כ-104 מיליוני ש"ח (סכום המשיכה הראשונה התקבל באיי סי אר ביום 2 במרס 2023 כנגד פירעון ההלוואות כאמור לעיל (להלן- "מועד ההשלמה"). סכום המשיכה השנייה משמש את איי סי אר לצורך פעילותה השוטפת. קרן ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 8% לשנה אשר מחושבת על היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה. פירעון קרן ההלוואה יפרע בתשלום אחד, בתום תקופת ההלוואה והריבית תפרע באופן שוטף בתשלומים רבעוניים.

ביום 13 בפברואר 2024, נחתם כתב תיקון להסכם הלוואה לפיו סכום ההלוואה (קרן) יגדל לסך של 190 מיליוני ש"ח והמלווה תעמיד לרשות הלווה משיכה שלישית על חשבון הלוואה, בסכום של 30 מיליוני ש"ח.

ברבעון הרביעי לשנת 2024 פרעה איי סי אר סך של כ-110 מיליוני ש"ח מתוך סכום ההלוואה. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 פרעה איי סי אר סכום נוסף בסך של 50 מיליוני ש"ח. ביום 5 ביוני 2025, פרעה איי סי אר סכום בסך של 10 מיליוני ש"ח. בנוסף, בחודש יולי 2025 פרעה איי סי אר את יתרת ההלוואה, כך שנכון לתאריך הדוח על המצב הכספי נפרעה ההלוואה במלואה.

(4) בחודש אוגוסט 2023, נחתם הסכם עם גוף מוסדי (להלן-המלווה) לפיו יעמיד המלווה הלוואה בסך כולל שלא יעלה על הנמוך מבין: (א) מאה ארבעים וארבעה מיליון ש"ח, או (ב) סך השווה ל-45% מסכום העודפים הצפויים בפרויקט "פארק צפון" בשכונת נווה גן ברמת השרון - שלב א' (מגרשים 27-30 המשותפים לאיי סי אר והשותפה שלה באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של איי סי אר) (להלן: "סכום ההלוואה"). קרן ההלוואה תישא ריבית משתנה בתוספת מרווח כמקובל בהסכמים אלה, אשר תחושב על היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה. ההלוואה ניתנת לפירעון בתום 5 שנים ממועד הפעילה הראשונה. העודפים שיתקבלו באיי סי אר, מעת לעת, ישמשו אותה במלואם אך ורק לשם פירעון של קרן ההלוואה (האצת פירעון). הריבית תיפרע באופן שוטף בתשלומים רבעוניים, מידי תום כל תקופת ריבית.

לצורך הבטחת הפירעון המלא וכן להבטחת כל התחייבות אחרת של איי סי אר כלפי המלווה על פי מסמכי המימון, הועמדו לטובת המלווה, הבטחות המפורטות להלן במצטבר:

- (1) העודפים שיתקבלו בפרויקט יועברו במישרין מחשבונו הפרויקט אל חשבון ייעודי של המלווה בלבד אשר ישועבד לטובת המלווה העודפים שיתקבלו וישמשו לשם פירעון מוקדם של ההלוואה. איי סי אר הפקידה בחשבון הייעודי פיקדון במזומן בסכום אשר לא יפחת, בכל עת, מסכום תשלום הריבית הרבעוני אשר צפויה להידרש לשלם למלווה בתום כל תקופת ריבית בגין ההלוואה. ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת הפקדון 3,962 אלפי ש"ח.
- (2) שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה ובלעדית (ללא השתתפות אחרים), ללא הגבלה בסכום, על כל העודפים בפרויקט, על כל זכויותיה של הממשכנת לקבלת העודפים בפרויקט ו/או בגין ו/או בקשר עמם.
- (3) מכתב הסכמה מאת הבנק המלווה לשעבוד העודפים בדרגה ראשונה לטובת המלווה וכן הוראות בלתי חוזרות של הממשכנת, מאושרות על ידי הבנק המלווה, לשחרור/העברת העודפים לחשבון הייעודי בלבד, וזאת עד לפירעון מלא של הסכומים המובטחים.
- (4) כתב נחיתות, חתום על ידי כל אחד מבעלי המניות בלווה במישרין או בעקיפין.
- (5) חתימת איי סי אר על כתב התחייבות לשעבוד שלילי.
- (6) חתימת בעלי המניות בחברה על כתבי ערבות, מוגבל לסכום של 200 מיליון ש"ח (כל ערבות), כל אחת.

## באור 11 - הלוואות ואשראי (המשך)

### אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכם הינן כדלקמן:

1. היחס בין ההון העצמי של איי סי אר לבין המאזן שלה, לא יפחת, בכל עת, מ-10%.
  2. ההון העצמי של איי סי אר לא יפחת, בכל עת, מסך של 400 מיליון ש"ח.
  3. היחס בין יתרת ההלוואה לבין העודפים הצפויים לא יעלה, בכל עת, על 55%.
  4. בכל עת, היחס שבין (א) יתרת ההלוואה, בתוספת סך מלוא תשלומי הריבית העתידיים הצפויים לתשלום למלווה על פי הסכם זה עד למועד הפירעון הסופי ובניכוי סכום הפיקדון, לבין (ב) העודפים הצפויים - לא יעלה על-
    - (1) בכל עת עד למועד בו נפרע על ידי איי סי אר סכום כלשהו על חשבון קרן ההלוואה - 75%.
    - (2) בכל עת החל ממועד הפירעון הראשון - 65%.
  5. סך יתרת המזומנים בחשבון איי סי אר בתוספת סכום הפיקדון, לא יפחת, בכל עת, מסכום תשלומי הריבית הצפויים לתשלום למלווה על פי הסכם זה ל-12 החודשים העוקבים.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההלוואה הינה כ-141 מיליוני ש"ח, ואיי סי אר עומדת באמות המידה שנקבעו לעיל נכון למועד הדיווח על המצב הכספי.

## באור 12 - זכאים אחרים

| ליום 31 בדצמבר |          |                                  |
|----------------|----------|----------------------------------|
| 2024           | 2025     |                                  |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |                                  |
| 26,114         | 18,629   | הפרשה להשלמת עבודות בניה ואחרות  |
| 6,831          | 7,465    | עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר |
| 25,188         | 1,020    | מוסדות                           |
| 45,412         | 49,619   | הוצאות לשלם                      |
| 2,369          | 4,221    | צדדים קשורים (*)                 |
| 2,191          | 1,606    | זכאים ויתרות זכות אחרות          |
| 108,105        | 82,560   |                                  |

- (\*) ראה באור 22 בדבר זכאים אחרים המהווים צדדים קשורים.
- (\*\*) לחשיפת הקבוצה לסיכונים מטבע, מדד ונזילות בגין חלק מיתרות הזכאים, ראה באור 21 להלן, בדבר מכשירים פיננסיים.

## באור 13 - הון וקרנות

### א. הון מניות

ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר 2023 |        | ליום 31 בדצמבר 2024 |        | ליום 31 בדצמבר 2025 |        |                        |
|---------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|--------|------------------------|
| מונפק ונפרע         | רשום   | מונפק ונפרע         | רשום   | מונפק ונפרע         | רשום   |                        |
| ש"ח                 | ש"ח    | ש"ח                 | ש"ח    | ש"ח                 | ש"ח    |                        |
| 1,000               | 22,900 | 1,000               | 22,900 | 1,000               | 22,900 | מניות רגילות בנות      |
|                     |        |                     |        |                     |        | 0.001 שקל חדש ערך נקוב |

## באור 14 - הכנסות מחוזים עם לקוחות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |           |                        |
|------------------------------|----------|-----------|------------------------|
| 2023                         | 2024     | 2025      |                        |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח  |                        |
| 930,896                      | 746,888  | 589,419   | ממכירת דירות למגורים   |
| 174,720                      | 92,984   | 75,783    | ממתן שירותי בניה (**)  |
| 509,378                      | (36,500) | 334,004   | מכירת מלאי מקרקעין (*) |
| 1,789                        | 1,790    | 901       | אחרות                  |
| 1,616,783                    | 805,162  | 1,000,107 |                        |

(\*) להרחבה ראה ביאור 23 טז'.  
(\*\*) לפרטים בגין שינויי המדיניות החשבונאית והשפעתם על הדוחות הכספיים המאוחדים ראה ביאור 2(ה).

## באור 15 - עלות המכר

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                      |
|------------------------------|----------|----------|----------------------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |                      |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                      |
| 715,584                      | 570,405  | 486,584  | לפי מקורות ההכנסה -  |
| 160,785                      | 82,655   | 48,198   | ממכירת דירות למגורים |
| 509,378                      | -        | 201,369  | ממתן שירותי בניה (*) |
| 32,573                       | 17,497   | 17,824   | ממכירת מלאי מקרקעין  |
| 1,418,320                    | 670,557  | 753,975  | אחרות                |

(\*) לפרטים בגין שינויי המדיניות החשבונאית והשפעתם על הדוחות הכספיים המאוחדים ראה ביאור 2(ה).

## באור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                |
|------------------------------|----------|----------|--------------------------------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |                                |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                |
| 12,976                       | 13,635   | 12,964   | שכר, משכורות והוצאות נלוות     |
| 941                          | 808      | 1,813    | פחת והפחתות                    |
| 2,426                        | 2,271    | 1,998    | הוצאות משרדיות ומחשוב          |
| 6,698                        | 5,261    | 6,306    | דמי ניהול לצדדים קשורים (**)   |
| 2,646                        | 2,368    | 3,610    | הוצאות הנהלה וכלליות אחרות (*) |
| 25,687                       | 24,343   | 26,691   |                                |

(\*) סיווג מחדש  
(\*\*) ראה באור 22ב' בדבר הוצאות הנהלה וכלליות לצדדים קשורים.

**באור 17 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                               |
|------------------------------|----------|----------|-------------------------------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |                               |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                               |
| (1,296)                      | 17,318   | 32       | הכנסות (הוצאות) אחרות (1) (2) |
| (1,296)                      | 17,318   | 32       |                               |

- (1) שנת 2024 - להרחבה ראה באור 23 (י) להלן בדבר מכירת אחזקותיה של איי סי אר בחברת אי סי אר הירקון.
- (2) שנת 2023 - בהקשר עם פעילות טיהור השפכים שנמכרה ביום 6 באפריל 2021 קיבלו המוכרות מכתב מהרוכש, לפיו לאור נזקים והוצאות שנגרמו לרוכש בגין אובדן תשלומים מרשות שדות התעופה ועלות עבודות נוספות בגין הקמת מתקן נטרול הריחות אזי זכאי הרוכש להתאמת התמורה ולקבל את הסכום שהופקד בנאמנות כאמור 750 אלפי ש"ח. המוכרות הגישו מכתב תשובה בו הן דוחות את הדרישה. לאור האמור לעיל בשנת 2023, נרשמה הפחתה במסגרת סעיף הוצאות אחרות בסך של 750 אלפי ש"ח.

**באור 18 - הכנסות והוצאות מימון**

**נזקפו לרווח והפסד**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                                                         |
|------------------------------|----------|----------|-------------------------------------------------------------------------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |                                                                         |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                                                         |
| 10,900                       | 7,432    | 6,621    | הכנסות ריבית ודיבידנד מבנקים, ניירות ערך ואחרים                         |
| 7,018                        | 11,016   | 26,811   | הכנסות מימון אחרות (*) (**)                                             |
| 17,918                       | 18,448   | 33,432   | הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד                                         |
| (36,638)                     | (64,162) | (77,992) | הוצאות ריבית ועמלות על התחייבויות פיננסיות הנמדדים לפי עלות מופחתת (**) |
| (787)                        | (4,944)  | (3,313)  | הוצאות מימון אחרות (**)                                                 |
| (14,302)                     | (5,584)  | (18,641) | הוצאות מימון בגין שירותי בניה (**)                                      |
| (5,580)                      | (4,615)  | (33)     | הוצאות מימון בגין צדדים קשורים                                          |
| (57,307)                     | (79,305) | (99,979) | סה"כ הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד                                    |
| (39,389)                     | (60,857) | (66,547) | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד                           |

למידע בדבר הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים ראה באור 22 ב' להלן בדבר צדדים קשורים.

- (\*) הכנסות מימון בגין חוזים עם לקוחות הכוללים רכיב מימון משמעותי בשנים 2023-2025 - סך 26,133 אלפי ש"ח, 9,503 אלפי ש"ח ו- 2,477 אלפי ש"ח בהתאמה.
- (\*\*) סווג מחדש
- (\*\*\*) עלויות האשראי שהונו לנכסים הכשירים בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 95 מיליוני ש"ח (בשנת 2024 – 87 מיליוני ש"ח ובשנת 2023 – 87 מיליוני ש"ח).

**באור 19 - מסים על הכנסה**

**א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה**

**שיעור מס חברות**

שיעור המס הרלוונטי לחברה החל משנת 2021 ואילך – 23%

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור המס המוצגים לעיל.

**ב. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                    |
|------------------------------|----------|----------|------------------------------------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |                                    |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                    |
|                              |          |          | <b>הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים</b> |
| 1,283                        | 12,694   | 83,107   | מסים שוטפים                        |
| 196                          | 2,198    | (11,022) | מסים שנים קודמות                   |
| 1,479                        | 14,892   | 72,085   |                                    |
|                              |          |          | <b>הוצאות מסים נדחים</b>           |
| -                            | (2,623)  | 11,701   | מסים נדחים שנים קודמות             |
| 28,090                       | 2,876    | (48,514) | הוצאות מיסים נדחים                 |
| 29,569                       | 15,145   | 35,272   | <b>סך הוצאות מסים על הכנסה</b>     |

**ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                                     |
|------------------------------|----------|----------|-----------------------------------------------------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |                                                     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                                     |
| 115,879                      | 50,379   | 130,396  | רווח לפני מסים על ההכנסה                            |
| 23%                          | 23%      | 23%      | שיעור המס הסטטוטורי                                 |
| 26,652                       | 11,587   | 29,991   | מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי                       |
|                              |          |          | תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:                       |
| 393                          | 68       | -        | נטרול מס מחושב בגין חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות  |
| -                            | -        | 563      | המטופלות לפי שיטת השווי המאזני                      |
| 196                          | 2,198    | (11,022) | הוצאות לא מוכרות                                    |
| -                            | (2,623)  | 11,701   | מסים שוטפים בגין שנים קודמות                        |
| 2,870                        | 3,768    | 3,017    | מסים נדחים בגין שנים קודמות                         |
| (542)                        | 147      | 1,022    | הפסדים והטבות לצורכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מסים |
| 29,569                       | 15,145   | 35,272   | הפרשים אחרים                                        |

באור 19 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

| סך הכל                             | עודפי עלות | רווחים     |           | נדל"ן                      |
|------------------------------------|------------|------------|-----------|----------------------------|
|                                    |            | 18 ד'      | מלאי      |                            |
|                                    |            | כולל הטבות | מלאי      |                            |
|                                    |            | לעובדים    | בניינים   |                            |
|                                    |            | ואחרים     | 'א8       | להשקעה                     |
| אלפי ש"ח                           | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח                   |
| <b>יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה</b> |            |            |           |                            |
|                                    |            |            |           | <b>ליום 1 בינואר 2024</b>  |
| (57,042)                           | (5,094)    | 51,194     | (95,813)  | (7,329)                    |
| מיסים נדחים בגין                   |            |            |           |                            |
| 2,623                              | -          | 6,002      | (3,677)   | 298                        |
| שנים קודמות                        |            |            |           |                            |
| (2,876)                            | 1,729      | 24,092     | (28,009)  | (688)                      |
| שינויים אשר נזקפו                  |            |            |           |                            |
| לרווח והפסד                        |            |            |           |                            |
| <b>יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה</b> |            |            |           |                            |
|                                    |            |            |           | <b>ליום 31 בדצמבר 2024</b> |
| (57,295)                           | (3,365)    | 81,288     | (127,499) | (7,719)                    |
| מיסים נדחים                        |            |            |           |                            |
| (11,701)                           | -          | (119)      | (11,351)  | (231)                      |
| בגין שנים קודמות                   |            |            |           |                            |
| 48,510                             | 949        | (20,608)   | 68,590    | (421)                      |
| שינויים אשר נזקפו                  |            |            |           |                            |
| לרווח והפסד                        |            |            |           |                            |
| <b>יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה</b> |            |            |           |                            |
|                                    |            |            |           | <b>ליום 31 בדצמבר 2025</b> |
| (20,486)                           | (2,416)    | 60,561     | (70,260)  | (8,371)                    |

(2) המיסים הנדחים מוצגים כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר |          |
|----------------|----------|
| 2024           | 2025     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| (57,295)       | (20,486) |

במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

(3) הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

לחברות המאוחדות קיימים הפסדים לצרכי מס המועברים לשנה הבאה ומגיעים ליום הדוח על המצב הכספי לכדי סכום של כ-21 מיליוני ש"ח אשר לא נרשמו בגינם מסים נדחים. לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין פריטים אלה, כיוון שאין זה צפוי כי תהיה בעתיד הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

ה. שומות מס

ביום 29 במרץ 2024, חתמה איי סי אר על הסכם שומות לשנים 2017-2021. להסכם השומות לא הייתה השפעה מהותית על תוצאותיה לשנת 2024.

## באור 20 - התחייבויות תלויות

### א. תביעות משפטיות

(1) במהלך העסקים השוטפים הוגשו כנגד חברות הקבוצה תביעות משפטיות. ליום 31 בדצמבר 2025 סכומן של תביעות אלו מסתכם לסך של כ- 36 מיליוני ש"ח. לדעת הנהלות חברות הקבוצה, המתבססות, בין היתר, על חוות דעת משפטיות באשר לסיכוי התביעות, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות בסך של כ- 18.1 מיליוני ש"ח (איי - סי אר מנהלת את הפרשות אלו במסגרת הפרשה לתביעות (0.8 מיליוני ש"ח), במסגרת הפרשה לגמר והוצאות לשלם (11.7 מיליוני ש"ח), ובמסגרת הפרשה לבדק (5.6 מיליוני ש"ח) אשר מסווגת בסעיף הזכאים), במקום בו נדרשו הפרשות לכיסוי החשיפה כתוצאה מתביעות כאמור.

### (2) הפרשות לתביעות

| תביעות<br>משפטיות |
|-------------------|
| אלפי ש"ח          |
| 828               |
| 515               |
| (132)             |
| (419)             |
| 792               |

### יתרה ליום 1 בינואר 2025

הפרשות שנוצרו במהלך השנה

הפרשות שבוטלו במהלך השנה

הפרשות שמומשו במהלך השנה

### יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

### ב. שעבודים

- (1) להבטחת אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסכום של כ- 1.5 מיליארד ש"ח ולהבטחת ערבויות חוק מכר ואחרות בסך של כ- 1.9 מיליארד ש"ח איי סי אר והחברות המאוחדות שלה רשמו שעבודים קבועים בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויותיהן בפרויקטים מסוימים על כספי חשבונות, על הציוד, ועל זכויות הביטוח של הרכוש, כאשר השעבודים כאמור הינם ספציפיים לכל פרויקט ומבטיחים את האשראי כאמור לעיל של אותו פרויקט ספציפי.
- (2) לפרטים נוספים בדבר שעבודים להבטחת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, ראה באור 11 (1) לעיל.
- (3) שעבוד עודפים בפרויקט פארק צפון שלב א מגרשים 27-30 - שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד מדרגה ראשונה ובלעדית (ללא השתתפות אחרים), ללא הגבלה בסכום, על כל העודפים בפרויקט, על כל זכויותיה של הממשכנת לקבלת העודפים בפרויקט ו/או בגין ו/או בקשר עמם. להרחבה ראה באור 11 (4) לעיל.

### ג. ערבויות

על פי חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, נדרש קבלן המוכר דירה להוציא ערבויות לרוכשי הדירות. ערבויות אלה מוסרות בעת מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בטאבו או לחילופין ברגע החתימה על חוזה חכירה. היקף ערבויות חוק המכר שניתנו על ידי איי סי אר ליום 31 בדצמבר 2025, מסתכם לסך של כ- 997 מיליון ש"ח. במסגרת הפרויקטים שמבצעת איי סי אר, היא נדרשת להמציא ערבויות לביצוע עבודות כולל ערבויות לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה ועסקאות פינוי בינוי וערבויות כספיות לביצוע תשלומים. היקף ערבויות הביצוע וערבויות בנקאיות אחרות של איי סי אר ליום 31 בדצמבר 2025, מסתכם לסך של כ- 937 מיליון ש"ח.

דבר בטחונות שניתנו להבטחת הערבויות הנ"ל ראה סעיף ב' לעיל.

## באור 21 - מכשירים פיננסיים

### א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בבאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

### ב. סיכון אשראי

#### לקוחות וחייבים אחרים

החשיפה של הקבוצה לסיכוני אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח.

### ג. סיכון נזילות

גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או לפגיעה במוניטין. הקבוצה משתמשת בדוחות חודשיים, כולל דוחות תזרים חודשיים בפעילויות העיקריות, דבר המסייע לה לעקוב אחר דרישות תזרים המזומנים ולמקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.



באור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות ויתרות פירעון הקרן הלא מהוננות:

ליום 31 בדצמבר 2025

| חמש<br>שנים<br>ואילך | שנה<br>רביעית | שנה<br>שלישית  | שנה<br>שנייה   | שנה<br>ראשונה    | תזרים<br>מזומנים<br>חוזי | הערך<br>בספרים   | אלפי ש"ח                                |
|----------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|--------------------------|------------------|-----------------------------------------|
|                      |               |                |                |                  |                          |                  | <b>התחייבויות פיננסיות</b>              |
|                      |               |                |                |                  |                          |                  | <b>שאינן נגזרים</b>                     |
| 43,583               | 62,900        | 480,428        | 228,773        | 805,358          | 1,621,042                | 1,621,042        | אשראי מתאגידים בנקאיים<br>ואחרים        |
| -                    | -             | -              | -              | 191,419          | 191,419                  | 191,419          | אשראי זמן קצר מצדדים<br>קשורים          |
| -                    | -             | -              | -              | 66,961           | 66,961                   | 66,961           | ספקים, קבלני משנה ונותני<br>שרותים      |
| -                    | -             | -              | -              | 63,670           | 63,670                   | 63,670           | זכאים אחרים                             |
| -                    | -             | -              | 87,458         | 42,000           | 129,458                  | 129,458          | הלוואות לזמן ארוך וחלויות<br>שוטפות (*) |
| <u>43,583</u>        | <u>62,900</u> | <u>480,428</u> | <u>316,231</u> | <u>1,169,408</u> | <u>2,072,550</u>         | <u>2,072,550</u> |                                         |

(\*) לפרטים בדבר הלוואות שנטלה איי סי אר המוצגות תחת אשראי מתאגידים בנקאיים ראה באור 11 לעיל.

ליום 31 בדצמבר 2024

| חמש<br>שנים<br>ואילך | שנה<br>רביעית  | שנה<br>שלישית  | שנה<br>שנייה   | שנה<br>ראשונה  | תזרים<br>מזומנים<br>חוזי | הערך<br>בספרים   | אלפי ש"ח                                 |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|------------------|------------------------------------------|
|                      |                |                |                |                |                          |                  | <b>התחייבויות פיננסיות</b>               |
|                      |                |                |                |                |                          |                  | <b>שאינן נגזרים</b>                      |
| 108,816              | 813,101        | 512,597        | -              | 334,630        | 1,769,144                | 1,769,144        | אשראי מתאגידים בנקאיים<br>ואחרים         |
| -                    | -              | -              | 188,400        | 31,399         | 219,799                  | 219,799          | אשראי מצדדים קשורים זמן<br>קצר וזמן ארוך |
| -                    | -              | -              | -              | 59,701         | 59,701                   | 59,701           | ספקים, קבלני משנה ונותני<br>שרותים       |
| -                    | -              | -              | -              | 81,941         | 81,941                   | 81,941           | זכאים אחרים                              |
| -                    | -              | 87,292         | 41,646         | 41,646         | 170,584                  | 170,584          | הלוואות לזמן ארוך וחלויות<br>שוטפות      |
| <u>108,816</u>       | <u>813,101</u> | <u>599,889</u> | <u>230,046</u> | <u>549,317</u> | <u>2,301,169</u>         | <u>2,301,169</u> |                                          |

באור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שוק

(1) סיכוני מדד

החשיפה לסיכון מדד

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר 2025            |                                                   |                     |           |                                        |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------|-----------|----------------------------------------|
| לא צמוד                        | צמוד למדד<br>המחירים לצרכן<br>או תשומות<br>הבנייה | פריטים לא<br>כספיים | סה"כ      |                                        |
| אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח                                          | אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח  |                                        |
| <b>נכסים שוטפים</b>            |                                                   |                     |           |                                        |
| 155,295                        | -                                                 | -                   | 155,295   | מזומנים ושווי מזומנים                  |
| 108,810                        | -                                                 | -                   | 108,810   | מזומנים בחשבונות ליווי ופקדונות        |
| -                              | 217                                               | 276,652             | 276,869   | לקוחות ונכסים בגין חוזים               |
| 23,698                         | -                                                 | 25,883              | 49,581    | חייבים ויתרות חובה                     |
| -                              | -                                                 | 2,465,631           | 2,465,631 | מלאי בניינים למכירה                    |
| <b>נכסים שאינם שוטפים</b>      |                                                   |                     |           |                                        |
| -                              | -                                                 | 234,757             | 234,757   | מלאי קרקעות בלתי שוטף                  |
| 4,693                          | -                                                 | -                   | 4,693     | יתרות חובה לזמן ארוך                   |
| -                              | -                                                 | 1,627               | 1,627     | רכוש קבוע                              |
| -                              | -                                                 | 125,741             | 125,741   | נדל"ן להשקעה                           |
| -                              | -                                                 | 6,164               | 6,164     | נכסי זכות שימוש                        |
| 292,496                        | 217                                               | 3,136,455           | 3,429,168 |                                        |
| <b>סה"כ נכסים</b>              |                                                   |                     |           |                                        |
| <b>התחייבויות שוטפות</b>       |                                                   |                     |           |                                        |
| 1,663,042                      | -                                                 | -                   | 1,663,042 | אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים          |
| 66,961                         | -                                                 | -                   | 66,961    | ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים |
| 50                             | -                                                 | -                   | 50        | אשראי מצדדים קשורים                    |
| 63,552                         | 118                                               | 18,890              | 82,560    | זכאים אחרים                            |
| -                              | -                                                 | 358,116             | 358,116   | התחייבויות למתן שירותי בניה            |
| -                              | -                                                 | 40,523              | 40,523    | התחייבויות מסים שוטפים                 |
| -                              | -                                                 | 271,719             | 271,719   | מקדמות מרוכשים                         |
| -                              | -                                                 | 792                 | 792       | הפרשות                                 |
| 191,369                        | -                                                 | -                   | 191,369   | הלוואות מבעלי מניות                    |
| <b>התחייבויות שאינן שוטפות</b> |                                                   |                     |           |                                        |
| 87,458                         | -                                                 | -                   | 87,458    | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים     |
| -                              | -                                                 | 100                 | 100       | הטבות לעובדים                          |
| -                              | 6,068                                             | -                   | 6,068     | התחייבויות זמן ארוך בגין חכירה         |
| -                              | -                                                 | 20,486              | 20,486    | התחייבויות מסים נדחים                  |
| 2,072,432                      | 6,186                                             | 710,626             | 2,789,244 |                                        |
| (1,779,936)                    | (5,969)                                           | 2,425,829           | 639,924   | <b>סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי</b>  |

באור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שוק (המשך)

(1) סיכוני מדד (המשך)

| ליום 31 בדצמבר 2024                   |                                                   |                     |           |                                        |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------|-----------|----------------------------------------|
| לא צמוד                               | צמוד למדד<br>המחירים לצרכן<br>או תשומות<br>הבנייה | פריטים לא<br>כספיים | סה"כ      |                                        |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                                          | אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח  |                                        |
| <b>נכסים שוטפים</b>                   |                                                   |                     |           |                                        |
| 110,734                               | -                                                 | -                   | 110,734   | מזומנים ושווי מזומנים                  |
| 177,780                               | -                                                 | -                   | 177,780   | מזומנים בחשבונות ליווי ופקדונות        |
| -                                     | 35,498                                            | 327,490             | 362,988   | לקוחות ונכסים בגין חוזים               |
| 29,974                                | -                                                 | 27,632              | 57,606    | חייבים ויתרות חובה                     |
| -                                     | -                                                 | 1,567,954           | 1,567,954 | מלאי בניינים למכירה                    |
| <b>נכסים שאינם שוטפים</b>             |                                                   |                     |           |                                        |
| -                                     | -                                                 | 940,213             | 940,213   | מלאי קרקעות בלתי שוטף                  |
| 4,471                                 | -                                                 | -                   | 4,471     | יתרות חובה לזמן ארוך                   |
| -                                     | -                                                 | 2,020               | 2,020     | רכוש קבוע                              |
| -                                     | -                                                 | 104,551             | 104,551   | נדל"ן להשקעה                           |
| -                                     | -                                                 | 1,165               | 1,165     | נכסי זכות שימוש                        |
| 322,959                               | 35,498                                            | 2,971,025           | 3,329,482 |                                        |
| <b>סה"כ נכסים</b>                     |                                                   |                     |           |                                        |
| <b>התחייבויות שוטפות</b>              |                                                   |                     |           |                                        |
| 1,811,144                             | -                                                 | -                   | 1,811,144 | אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים          |
| 31,399                                | -                                                 | -                   | 31,399    | הלוואות מצדדים קשורים                  |
| 59,701                                | -                                                 | -                   | 59,701    | ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים |
| 81,823                                | 118                                               | 26,164              | 108,105   | זכאים אחרים                            |
| -                                     | -                                                 | 29,157              | 29,157    | התחייבויות למתן שירותי בניה            |
| -                                     | -                                                 | 4,815               | 4,815     | התחייבויות מסים שוטפים                 |
| -                                     | -                                                 | 336,325             | 336,325   | מקדמות מרוכשים                         |
| 30,244                                | -                                                 | -                   | 30,244    | מקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה             |
| -                                     | -                                                 | 828                 | 828       | הפרשות                                 |
| <b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>        |                                                   |                     |           |                                        |
| 128,584                               | -                                                 | -                   | 128,584   | הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים     |
| -                                     | -                                                 | 100                 | 100       | הטבות לעובדים                          |
| -                                     | 341                                               | -                   | 341       | התחייבויות זמן ארוך בגין חכירה         |
| -                                     | -                                                 | 57,295              | 57,295    | התחייבויות מסים נדחים                  |
| 188,400                               | -                                                 | -                   | 188,400   | הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים        |
| 2,331,295                             | 459                                               | 454,684             | 2,786,438 |                                        |
| (2,008,336)                           | 35,039                                            | 2,516,341           | 543,044   |                                        |
| <b>סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי</b> |                                                   |                     |           |                                        |

**באור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ד. סיכון שוק (המשך)

(2) סיכון שיעורי ריבית

סיכון שערי ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון שערי ריבית בשל החזקה במכשירי חוב נושאי ריבית משתנה.

**סוג ריבית**

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

| ליום 31 בדצמבר |             |
|----------------|-------------|
| 2024           | 2025        |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח    |
| (80,885)       | -           |
| (80,885)       | -           |
| 201,356        | 125,554     |
| (1,971,097)    | (1,750,500) |
| (1,769,741)    | (1,624,946) |

**מכשירים בריבית קבועה**

התחייבויות פיננסיות

**מכשירים בריבית משתנה**

נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

(3) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית משתנה

שינוי של 1% בשיעורי הריבית בתום תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן (לאחר מס). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, נשארו קבועים.

| ליום 31 בדצמבר 2025 |            |      |              |            |      |
|---------------------|------------|------|--------------|------------|------|
| קטון בריבית         |            |      | גידול בריבית |            |      |
| הון                 | רווח והפסד | הערה | הון          | רווח והפסד | הערה |
| אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח   |      | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח   |      |
| 6,569               | 6,569      | (2)  | (6,569)      | (6,569)    | (1)  |
| -                   | 14,864     |      | -            | (14,864)   |      |

מכשירים בריבית משתנה  
רגישות תזרים המזומנים

- (1) השינוי ברווח מגידול בשיעורי ריבית נובע בעיקר מהוצאות ריבית גבוהות יותר בגין אשראי בריבית משתנה.
- (2) השינוי ברווח מקטון בשיעורי ריבית נובע בעיקר מהוצאות ריבית נמוכות יותר על אשראי בריבית משתנה.

ה. שווי הוגן

**מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד**

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר וארוך, אשראי מצדדים קשורים והלוואות מבעלי מניות, ספקים וזכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

## באור 22 - צדדים קשורים ובעלי עניין

### א. זהות בעלי עניין וצדדים קשורים

עד ליום 30 בספטמבר 2024 איי סי אר הייתה בבעלות החברה (100%) (החברה מוחזקת בחלקים שווים על ידי א.ר. ראם מגורים (50%) ועל ידי ישראל קנדה (50%)). ביום 30 בספטמבר 2024, הקצתה איי סי אר לגופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ 15,631,084 מניות רגילות המהוות 15% מהון המניות המונפק שלה (מיד לאחר ההקצאה) וזאת בהתאם הסכם ההשקעה שנחתם. להרחבה ראה ביאור 1 (ה) לעיל.

### ב. עסקאות עם צדדים קשורים

בין איי סי אר וצדדים קשורים, בוצעו מספר עסקאות בהתאם לתנאי שוק במהלך השנה כמפורט להלן:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                                      |
|------------------------------|----------|----------|------------------------------------------------------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |                                                      |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                                      |
| (13,580)                     | (11,815) | (10,922) | הוצאות הנהלה וכלליות (1) (2) (4) (5) (6) ו- ביאור 22 |
| (12,024)                     | (5,888)  | (6,473)  | הוצאות מכירה ושיווק (3)                              |
| -                            | 17,318   | -        | הכנסות אחרות (8)                                     |
| (10,693)                     | (4,615)  | (1,127)  | עלויות מימון, נטו (2)                                |

### (1) הסכם שירותים עם בעלי המניות

החל מיום 15 ביולי 2020 מספקים בעלי מניות בחברה – חברת או.אר.סי לנד נכסים והשקעות בע"מ ו-רוזן ברק השקעות (2002) בע"מ (בפועל התשלומים הומחו לידי ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ) (להלן: "בעלי המניות" ו/או "חברות הניהול") לאיי סי אר שירותי ניהול וייעוץ בהתאם להסכם שירותים, הכוללים בין היתר את השירותים הבאים (להלן: "הסכם השירותים" ו- "השירותים", בהתאמה): (א) מתן שירותי יו"ר דירקטוריון לאיי סי אר, (ב) ייעוץ בנושא פיתוח עסקי וסיוע באיתור הזדמנויות רכישה, (ג) סיוע בגיבוש תכנית אסטרטגית ותוכנית עבודה, (ד) קשר עם מוסדות פיננסיים שיעמידו אשראי לאיי סי אר, ו- (ה) סיוע בבחירת דירקטורים אשר ימונו וישתתפו בישיבות או בהחלטות דירקטוריון איי סי אר.

בתמורה לשירותים, זכאים כ"א מבעלי המניות לתמורה חודשית בסך השווה ל- 75 אלפי ש"ח סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו דצמבר 2019). כמו כן יהיו זכאים כ"א מבעלי המניות או מי מטעמם ל- 2% מהרווח הנקי השנתי של איי סי אר וזאת בכפוף לתזרים המזומנים שלה ולאפשרותה לעמוד בתשלומים ובהתחייבויות החלים עליה.

ביום 30 בספטמבר 2024 נחתמה תוספת להסכם שירותי ניהול וייעוץ של בעלי המניות מול איי סי אר. על פי התוספת:

א. תקופת הסכם הניהול תוארך עד ליום 30 בספטמבר 2034.

ב. החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2027 (להלן – "תקופת הביניים") תתווסף תקרת רווח שנתי בסך 150 מיליון ש"ח (להלן – "התקרה הזמנית") לעניין תחשיב דמי הניהול. יחד עם זאת, ככל שהרווח השנתי הנקי יהיה מעל 150 מיליון ש"ח בשנה מסוימת במהלך תקופת הביניים, החברה תהיה מחויבת להשלים לחברת הניהול את ההפרש מעל התקרה הזמנית, ולאיי סי אר ו/או לבעלי מניותיה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא בגין תשלום ההפרש כאמור. לאחר תקופת הביניים תבוטל התקרה הזמנית.

ג. לאחר תקופת הביניים ועד תום תקופת ההסכם, הסך השנתי הכולל של דמי הניהול (קרי, דמי הניהול הקבועים ודמי הניהול המשתנים) שתשלם איי סי אר לכל אחת מחברות הניהול לא יעלה על 2,365 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וצמוד למדד כהגדרתו בהסכם הניהול (להלן – "תקרת דמי הניהול"). יחד עם זאת ככל שחברת הניהול תהיה זכאית לסכום העולה על תקרת דמי הניהול, הרי שהחברה תהיה מחויבת לשלם לחברת הניהול את ההפרש העודף שמעבר לתקרת דמי הניהול ולאיי סי אר ו/או לבעלי מניותיה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא בגין תשלום ההפרש כאמור. לאחר תקופת הביניים תבוטל התקרה הזמנית.

בשנת 2025 הסתכמו דמי הניהול להם זכאים בעלי המניות לסך של כ-6,300 אלפי ש"ח מתוכם שולם בפועל סך של כ-2,049 אלפי ש"ח (בשנת 2024 הסתכמו דמי הניהול להם זכאים בעלי המניות לסך של כ-4,400 אלפי ש"ח ששולמו במלואם), יתרת הוצאות דמי הניהול לשלם בסך של כ-4.2 מיליון ש"ח מוצגת במסגרת סעיף הזכאים.

## באור 22 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

### ב. עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

#### (2) שכירות משרדי איי סי אר בתל אביב

ביום 23 ליולי 2020 נחתם בין איי סי אר לבין חברת ראם קנדה בית אמריקה בע"מ שהינה חברה בבעלות משותפת של בעלי המניות בחברה (להלן: "בית אמריקה") הסכם שכירות לפיו איי סי אר תשכור מבית אמריקה משרדים בשטח של כ-530 מ"ר. ביום 5 ביולי 2021 נחתם בין איי סי אר ובית אמריקה תוספת להסכם שכירות לפיו איי סי אר תשכור מבית אמריקה משרדים נוספים בשטח של כ-91 מ"ר. דמי השכירות אותם משלמת איי סי אר לבית אמריקה החל מחודש יולי 2021 עומדים על סך של כ-61 אלפי ש"ח לחודש צמודים למדד. תקופת השכירות הייתה ל-5 שנים מיום חתימת הסכם השכירות הראשון ועם אופציה להארכת התקופה בשנה נוספת. ביום 13 במרס 2025 נחתם בין איי סי אר לבית אמריקה תוספת שנייה להסכם דמי השכירות לפיו, איי סי אר תשכור מבית אמריקה שטחים נוספים (קומת משרדים נוספת) ומחסן וזאת בנוסף למשרדים המושכרים. דמי השכירות שישולמו עבור המושכר, השטחים הנוספים והמחסן יעמדו על סך של 94 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ צמודים למדד. תקופת השכירות תוארך בחמש שנים ותסתיים ביום 25 ביולי 2030. סך דמי השכירות ששילמה איי סי אר לבית אמריקה בשנת 2025 עמדו על סך של כ-1,218 אלפי ש"ח (בשנת 2024 עמדו דמי השכירות על סך של כ-775 אלפי ש"ח). בגין שכירות משרדי איי סי אר בתל אביב יצרה איי סי אר התחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות שימוש. עלויות המימון בבאור 22 לעיל כוללות הוצאות מימון והצמדה של IFRS 16 כתוצאה מהתחייבות בגין חכירה לשכירות משרדי איי סי אר.

#### (3) הסכם שיווק עם בעלי מניות

איי סי אר וישראל קנדה התקשרו בהסכמי שיווק לפיהם ישראל קנדה תשווק איי סי אר יחידות דיור במספר פרויקטים ובתמורה תהיה זכאית לעמלה בשיעור של בין 1% ל-3% ממחיר הדירה לפני מע"מ. בתקופת הדו"ח שילמה איי סי אר לישראל קנדה עמלות מכירה ושיווק בסך של כ-2 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (בשנת 2024 שילמה סך של כ-6.2 מיליוני ש"ח). סכומים אלה נזקפים כחלק מהוצאות המכירה של הפרויקטים הרלוונטיים בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה, כמו כן ליום 31 בדצמבר 2025 נרשם סך של כ-863 אלפי ש"ח (בשנת 2024 נרשם סך של כ-948 אלפי ש"ח) במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות, סכום זה מהווה יתרה לשלם בגין עמלות מכירה לשלם ליום זה.

#### (4) פוליסות ביטוח קבוצתיות לפעילות איי סי אר המוחזקות ונכסיה

איי סי אר קשורה בפוליסות ביטוח קבוצתיות לגבי נכסי ופעילות איי סי אר והחברות המוחזקות מהסוגים הבאים: אש מורחב, חבות מעבידים, צד שלישי, כספים, סחורה בהעברה, נאמנות, עבודות קבלניות, אחריות מוצר ושבר מכני.

#### (5) הסכם ניהול למשרדי איי סי אר בתל אביב

איי סי אר משלמת מדי חודש לחברת אמפא ייזום 2004 בע"מ שהינה חברה בבעלות אחד מבעלי המניות בחברה (להלן: "אמפא") דמי ניהול בעבור משרדי איי סי אר שבשטח של כ-1,000 מ"ר. דמי הניהול עומדים על סך של כ-15 אלפי ש"ח לחודש צמודים למדד. סך דמי הניהול ששילמה איי סי אר לאמפא בשנת 2025 עמדו על סך של כ-208 אלפי ש"ח. (בשנת 2024 עמדו על סך של כ-165 אלפי ש"ח, כולל תשלום רטרואקטיבי מחודש יוני 2022).

#### (6) ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בחודש יולי 2025 רכשה איי סי אר פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של שנה. גבולות האחריות של הפוליסה בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליוני ש"ח. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ-42 אלפי ש"ח. הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות הבנות של החברה ובלבד שהחברות מוחזקות בשיעור של 50% או יותר על ידי החברה.

עם השלמת החלפת השליטה באיי סי אר במסגרת מיזוג משולש הופכי נרכשה פוליסה מסוג Run Off בתמורה לסך של כ-91 אלפי דולר. גבולות האחריות בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם כ-30 מיליוני דולר. תוקף הפוליסה הינו 7 שנים מיום הנפקתה.

#### (7) עסקאות עם בעלי מניות ונושאי משרה

בתקופת הדוח ועד למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי נרכשה דירה אחת בפרויקט תל השומר על ידי נושא משרה בסכום של כ-2.8 מיליוני ש"ח לא כולל מע"מ בהתאם לשווי שוק (בשנת 2024 - דירה אחת בפרויקט הסתדרות גבעתיים בסכום של כ-3.3 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בהתאם לשווי שוק).

## באור 22 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

### ב. עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

#### (8) מכירת חברת הירקון

ביום 25 בפברואר 2024, חתמה איי סי אר על הסכם למכירת חברת אי סי אר ראם הירקון לשותף בחברת אי סי אר ראם הירקון, המהווה גם צד קשור בתמורה לסך של כ-55 מיליוני ש"ח. להרחבה ראה באור 23 (י) להלן.

#### (9) המחאות הלוואות

ביום 26 ביוני 2024 נחתמו כתבי המחאה בקשר עם ההלוואות בסך של כ-31 מיליוני ש"ח שהעמידה חברת לאומי פרטנרס בע"מ, א.ר. ראם החזקות בנדל"ן וא.ר. ראם פרויקטים בע"מ (להלן: "המלווה") לאיי סי אר ולחברה הבת שלה (איי סי אר מגורים צפון ת"א 2021). עפ"י כתב המחאה המלווה ממחה באופן בלתי מותנה וללא זכות חזרה לא.ר. ראם מגורים בע"מ את מלוא הזכויות והחובות העומדות לה על פי הסכמי ההלוואות בקשר ומכוח סכומי ההלוואות הנמכרות בלבד, וכל זאת בתמורה לסכום שנקבע בכתב המחאה וזאת במסגרת שינוי מבנה בקבוצת ראם. הלוואות אלו נפרעו במהלך חודשים אוקטובר - נובמבר 2024 להרחבה ראה גם באור 11 (1).

### ג. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולות בדוח על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר |          |
|----------------|----------|
| 2024           | 2025     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| 20,724         | 18,713   |
| 429            | 4,580    |
| 731            | 731      |

#### במסגרת הנכסים:

- חייבים ויתרות חובה (1)  
נכס זכות שימוש - ביאור 2ב22 לעיל  
נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן (2)

#### במסגרת ההתחייבויות:

- זכאים אחרים (3)  
התחייבויות זמן ארוך בגין חכירה - ביאור 2ב22 לעיל  
אשראי לזמן קצר מצדדים קשורים (4)  
אשראי לזמן ארוך מצדדים קשורים (4)

|         |         |
|---------|---------|
| 2,798   | 4,499   |
| -       | 5,266   |
| 31,399  | 191,419 |
| 188,400 | -       |

- (1) להרחבה ראה ביאור 22 ב' 3 לעיל.
- (2) להרחבה ראה ביאור 24 י'.
- (3) היתרה ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 הינה בגין דמי ניהול לשלם בהתאם להסכם השירותים מול בעלי המניות. ביום 30 בספטמבר 2024 נחתמה תוספת להסכם שירותי ניהול וייעוץ של בעלי המניות מול איי סי אר כאמור בסעיף 22(ב)(1) לעיל. כמו כן, התחייבות בגין חכירה לזמן קצר עבור שכירות משרדי החברה כאמור בסעיף 22(ב)(2).
- (4) יתרת האשראי ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2025 כוללת שטרי הון בקבוצה. בשנת 2025 נפרעו מלוא יתרות שטרי ההון באיי סי אר.
- (5) בשנת 2023 חתמו ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ וכן א.ר. ראם מגורים בע"מ על כתבי ערבות, מוגבל לסכום של 200 מיליון ש"ח (כל ערבות), בקשר של הלוואה שהתקבלה מגוף מוסדי. להרחבה ראה באור 11 (4) לעיל.
- (6) בדבר ערבות בעלי המניות לתשלומי הריבית השוטפים בגין הלוואה למימון פרויקט פארק צפון שלב ב עד ליום 7 באפריל 2024, ראה באור 23 טז' להלן.
- (7) לפרטים נוספים בדבר שעבודים להבטחת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי, ראה באור 11 (1) לעיל.

באור 22 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. הטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 5,816                        | 5,614    | 3,190    |
| 1                            | 1        | 1        |

שכר ונלוות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים  
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

החל מיום 15 ביולי 2020 מר מורדי שבת כיהן כמנכ"ל איי סי אר (להלן: "מנכ"ל איי סי אר"). בהתאם לתוספת ההסכם שנחתמה ביום 1 בנובמבר 2021 בין איי סי אר למר מורדי שבת, היה זכאי מר מורדי שבת לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-136 אלפי ש"ח החל ממועד זה, בתוספת מענק שנתי הנגזר בהתאם לרווח השנתי לפני מס של איי סי אר. בחודש מאי 2024 נחתמה תוספת להסכם ההתקשרות, בה נקבע כי היה זכאי מנכ"ל איי סי אר לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-152 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ רטרואקטיבי, החל מיום 1 בינואר 2024. כמו כן העמידה לו איי סי אר רכב צמוד והחזר הוצאות בתפקיד.

ביום 31 במרס 2025, סיים מר מורדי שבת את כהונתו כמנכ"ל איי סי אר.

החל מיום 1 בינואר 2025 נכנסה לתפקיד הגברת דלית רביב כמנכ"לית איי סי אר, בהתאם להסכם העסקה של דלית רביב היא זכאית למשכורת חודשית ותנאים סוציאליים נלווים, כמו כן רכב צמוד כאשר עלות שווי הרכב תחול על העובדת והחזר הוצאות בתפקיד.

בנוסף זכאית דלית רביב לבונוס שנתי מותנית יעדים בהתקיים תנאי סף לפיו הרווח הנקי אחרי מס בדוח השנתי יהא מעל 50 מיליוני ש"ח בכפוף ליכולת התזרימית של איי סי אר.

ככל שדירקטוריון אי סי אר אישר שאין לחברה יכולת תזרימית לתשלום הבונוס ידחה הבונוס לשנה בה יתקבל האישור הנ"ל. כמו כן זכאית דלית רביב לאופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של איי סי אר המשקפות במועד הקצאתן כ-1% מהון המניות המונפק והנפרע שלה. נכון למועד הדוח על המצב הכספי אופציות אלה טרם הונפקו.



## באור 23 - התקשרויות

### א. פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1013 - פרויקט "Ocean 1"

במהלך שנת 2019, התקשרה איי סי אר בעסקאות ביחס למגרש בשטח של כ- 4,540 מ"ר בנתניה (להלן: "המגרש") עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יח"ד (להלן: "הפרויקט") מתוכן 67 יח"ד לשיווק. איי סי אר רכשה את הזכויות בקרקע בעסקאות מזומן, קומבינציה ושירותי בניה.

בחודש מאי 2021 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספית וערבויות לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על סך של 290 מיליוני ש"ח, מזה סך כולל של 50 מיליוני ש"ח מסגרת אשראי כספית. האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.9%. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי איי סי אר פרעה את מלוא יתרת ההלוואה.

בשנת 2024 התקבל טופס 4 לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 כל הדירות בפרויקט נמכרו בתמורה לסך כולל של כ-190 מיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ) והפרויקט אוכלס במלואו.

### ב. פרויקט הגבעה הצרפתית, ירושלים

ביום 3 בספטמבר 2019 התקשרה איי סי אר עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת זכויות החכירה של המוכרות במקרקעין בשטח של כ- 12 אלף מ"ר, ברח' בר כוכבא בגבעה הצרפתית בירושלים, עליהם ניתן לבנות בהתאם לתב"ע הקיימת כ- 170 יח"ד למגורים, וזאת בתמורה לסך של 100.5 מיליוני ש"ח ובתוספת החזרי הוצאות בסך של כ-20 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ.

לצורך מימון הרכישה קיבלה איי סי אר הלוואה מהתאגיד הבנקאי. לתאריך הדוח ההלוואה נפרעה במלואה. להבטחת חובות והתחייבויות איי סי אר כלפי המלווה, יצרה איי סי אר שעבודים, בין היתר, על זכויותה במקרקעין. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה באי סי אר ו-Cross Default.

איי סי אר הגישה בשיתוף עם העירייה תב"ע מתוקנת להגדלת היקף יח"ד שניתן לבנות על המקרקעין לסך של 500 יח"ד הכולל 3 מגדלים בני 22 עד 26 קומות שיכללו כ-500 דירות, וכן כ-5,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר לוועדה המקומית והמחוזית. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024 התוכנית פורסמה להתנגדויות הציבור לפי סעיף 106 ב' לחוק תכנון והבניה.

ביום 25 בנובמבר 2024, התקשרה איי סי אר עם צד שלישי שאינו קשור בהסכם למכירת מלוא החזקותיה בקרקע בתמורה לסך כולל של 300 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ.

### מועדי ותנאי התמורה

1. 5 מיליוני ש"ח התקבלו במועד החתימה על ההסכם.
2. 25 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין, אשר התקבלו ביום 12 בדצמבר 2024.
3. 20 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין - בתוך 45 ימים מיום חתימה על ההסכם. ביום 22 בינואר 2025 התקבל הסכום הנ"ל.
4. 250 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין - בתוך 90 ימים ממתן תוקף לתב"ע שמקודמת במקרקעין.

ההסכם קובע הוראות מקובלות בדבר רישום זכויות הקונה, פיקדונות לאישורי מסים וכדומה. עוד כולל ההסכם מנגנון התאמה/ ביטול במקרה של שינוי בהיקף השטחים לבנייה או בהיקף המטלות הציבוריות שיכללו בהוראות התב"ע שתאושר.

ביום 11 ביוני 2025, אושרה למתן תוקף התב"ע שקודמה על המקרקעין. ביום 25 בספטמבר 2025 הושלמה העסקה והתקבלה יתרת התמורה בסך 250 מיליוני ש"ח כנגד מסירת המקרקעין לרוכש.

## באור 23 - התקשרויות (המשך)

### ג. פרויקט שדרות ירושלים, יפו

בחודשים ינואר ומרס 2018 התקשרה איי סי אר עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בקרקע בשטח של 2,220 מ"ר הנמצאים בשדרות ירושלים 129-131 בתל אביב יפו (להלן: "המקרקעין"), בתמורה כוללת של כ-91 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם לזכויות הבניה הקיימות, ניתן להקים על המגרש שני בנייני מגורים בני 99 יח"ד וכ-500 מ"ר מסחר (להלן: "הפרויקט").

ביום 29 בדצמבר 2019 התקשרה איי סי אר עם רוכש בהסכם מכר למכירת 99 יחידות הדיור בפרויקט העתיד להיבנות על המקרקעין בתמורה לסך של כ-219 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. כמו כן פנתה איי סי אר לוועדה המקומית לבקש אישור הקלה לתוספת דירות ושטחים בפרויקט כך שכמות יח"ד בפרויקט תעלה לכ-117 יח"ד. ביום 26 בדצמבר 2020 התקבלה החלטת וועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה לפיה ניתן יהיה לבנות על המקרקעין כ-117 יח"ד. בהסכם המכר נקבע מנגנון של התאמת מחיר התמורה ככל שכמות יח"ד בפרויקט תעלה מ-99 יח"ד, כך שהתמורה בגין היחידות הנוספות הינה כ-37 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם להסכם ולתוספותיו.

ביום 16 במרס 2020, התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספי וערבויות חוק מכר לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על 80 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי") וכן מסגרת נוספת של ערבויות חוק מכר בסך התחלתי של 20 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת הערבויות הנוספת"), כאשר כנגד הפחתת מסגרת האשראי תתאפשר הגדלת מסגרת הערבויות הנוספת ביחס שיהיה נהוג באותו המועד אצל המלווה.

בימים 29 במרס 2020 ו-5 בדצמבר 2022 נחתמו תוספות להסכם עם התאגיד הבנקאי לפיה מסגרת האשראי הכספי לא תעלה על סך של 30 מיליוני ש"ח ומסגרת ערבות חוק המכר תהיה בסך של 243.25 מיליוני ש"ח. האשראי נושא ריבית, שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.9%. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי איי סי אר פרעה את מלוא יתרת ההלוואה.

במהלך חודש אוגוסט 2025, התקבל טופס 4 לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הפרויקט אוכלס במלואו.

ביום 30 בנובמבר 2025 התקבלה תביעה שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרתה טוען הרוכש לאיחור במסירה ובהתאם לקבלת פיצוי. סכום הפיצוי המבוקש הינו בין 28.5-15 מיליוני ש"ח. ביום 9 במרס 2026 הוגשו בקשה לעיכוב הליכים וכן כתב הגנה מטעם החברה. לדעת איי סי אר בהתבסס על יועציה המשפטית ועל אף שההליך מצוי בשלב התחלתי מאוד, ניתן לומר כי יש סיכוי גבוה מאוד לדחיית התביעה ולמצער שהסכום שיקבע יהיה נמוך משמעותית וזאת בשל טענות כוח עליון המעוגנות בהסכם, לאיי סי אר יש הפרשות שלדעת הנהלת איי סי אר מכסות את החשיפה ככל שתהא כזאת. עוד יצוין כי ככל שחלילה יקבע שאיי סי אר איחורה במסירת הדירות בנסיבות שאינן "כוח עליון" הרי שבמקרה כזה תעמוד לחברה עילה לקבלת שיפוי מאת הקבלן המבצע.

### ד. פינוי בינוי ברחוב אידמית, בגבעתיים - פרויקט Jasmin

איי סי אר מקדמת פרויקט מסוג פינוי בינוי במתחם הידוע כחלקות 600-602 בגוש 6156 בבניינים ברח' אידמית 13, 15 ו-17 בגבעתיים הכוללים 42 דירות מגורים, במסגרת הפרויקט קידמה איי סי אר תב"ע חדשה בסמכות מקומית לאיחוד וחלוקה להקמת בניין מגורים אחד אשר צפוי לכלול 118 יח"ד מתוכן 76 יח"ד לשיווק. המתחם מהווה מתחם אחד ממספר מתחמים אשר אושרו למתן תוקף ע"י ועדה מחוזית ת"א.

הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם על הסכם עם איי סי אר; אישור התב"ע לאיחוד וחלוקה בוועדה המקומית והוצאת היתרי בניה על פיה- בחודש מאי 2022 אושרה התוכנית למתן תוקף; פינוי הדיירים מיחידותיהם הנוכחיות; הריסת הבניינים בהם ממוקמים היחידות הנוכחיות והקמת בניין חדש תחתם, כאשר כל דייר יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניין החדש שיקם ויתרת הדירות החדשות תימכרנה לצדדים שלישיים.

הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים לרבות: הכרזת הפרויקט כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי- בחודש דצמבר 2019 התקבלה החלטה מקדמית של הכרזה של המתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, אישור תב"ע נקודתית חדשה- התקבל האישור, התקשרות בהסכם מימון לליווי הקמת הפרויקט בחודש דצמבר 2025 נחתם הסכם הליווי, היתר בניה וכן תנאי של כדאיות כלכלית.

בחודש דצמבר 2025 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספי וערבויות לצורך הקמת פרויקט אידמית בסך כולל שלא יעלה על סך של כ-588 מיליוני ש"ח, מזה סך כולל של 92 מיליוני ש"ח מסגרת אשראי כספי. מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו 30 ביוני 2031. האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.5%.

## באור 23 - התקשרויות (המשך)

### ד. פינוי בינוי ברחוב אידמית, בגבעתיים - פרויקט Jasmin (המשך)

בחודש דצמבר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי חתמו כ- 100% מבעלי הזכויות מהחזרים מכלל היחידות. בתקופת הדוח הוקצו דירות לבעלי הזכויות בפרויקט.

בחודש פברואר 2025 איי סי אר החלה בשיווק הפרויקט. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, נמכרו 12 דירות (כ- 16% מהדירות לשיווק) בתמורה לסך של כ-43 מיליון ש"ח לפני מע"מ. חוזה המכר בפרויקט מותנים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר קבלת היתר בנייה. החוזים ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים תוך 24 חודשים מיום חתימת חוזה המכר.

### ה. עסקת קומבינציה - תל השומר, רמת גן - פרויקט Serenity

בדצמבר 2017 התקשרה איי סי אר עם בעלי קרקע במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים בנכס מקרקעין בשטח של כ- 3,037 מ"ר במתחם תל השומר ברמת גן, לשם הקמת בניין הכולל 58 יח"ד מתוכן 33 יח"ד לשיווק על ידי איי סי אר. בתמורה למכירת זכויות הבעלים במקרקעין יהיו הבעלים זכאים לקבל מאיי סי אר 43% מיחידות הדירור בפרויקט על הצמדותיהן. בתקופת הדוח הוקצו דירות לבעלי הזכויות בפרויקט.

בחודש דצמבר 2025 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספיות וערבויות לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על סך של כ-202 מיליון ש"ח, מזה סך כולל של 37 מיליון ש"ח מסגרת אשראי כספית. מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי הינו 30 ביוני 2029. האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.5%.

בחודש פברואר 2025, החלה איי סי אר בשיווק הפרויקט. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, נמכרו 13 דירות (כ- 39% מהדירות לשיווק) בתמורה לסך של כ-47 מיליון ש"ח לפני מע"מ. חוזה המכר בפרויקט מותנים בהשלמת תנאים מתלים, הכוללים בין השאר, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה. החוזים ניתנים לביטול במידה והתנאים המתלים לא מתקיימים תוך 12 חודשים מיום חתימת חוזה המכר.

### ו. פרויקט ים, רחוב סוקולוב בת ים

איי סי אר ביצעה פרויקט מסוג "פינוי ובינוי" ברחוב סוקולוב בבתי-ים (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט כולל הריסת 4 מבנים קיימים אשר במקומם יבנו שני מגדלי מגורים הכוללים 220 יח"ד, מתוכן 165 לשיווק ו-300 מ"ר מסחר.

בחודש מאי 2019 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספיות וערבויות לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על 522.6 מיליון ש"ח, מזה סך כולל של 92 מיליון ש"ח מסגרת אשראי כספית (להלן: "ההסכם"). האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור 1%.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי איי סי אר פרעה את מלוא יתרת ההלוואה. ביום 24 בדצמבר 2024 התקבל לפרויקט טופס 4. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נמכרו 163 דירות (כ-99% מסך הדירות בפרויקט) בתמורה לסך של כ-421 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והפרויקט אוכלס.

## באור 23 - התקשרויות (המשך)

### ז. פינוי בינוי ברח' בר כוכבא, שכונת נווה ישראל-פרויקט "הגפן" הרצליה

איי סי אר ביצעה פרויקט מסוג "פינוי ובינוי" ברחוב בר כוכבא, שכונת נווה ישראל, בהרצליה. התב"ע בגין הפרויקט אושרה למתן תוקף, והמתחם הוכרז כמתחם פינוי במסלול מיסוי. בפרויקט ייבנו 400 יח"ד, מתוכם 276 לשיווק וכ-1000 מ"ר מסחר. הפרויקט מבוצע בשני שלבים. בשלב א' פונו 84 דיירים ובמקומם נבנות 264 יח"ד ב-6 בניינים, מתוכם 180 יח"ד לשיווק. בשלב ב' פונו 40 דיירים ובמקומם נבנות 136 יח"ד, מתוכם 96 יח"ד לשיווק.

#### שלב א'

בחודש מאי 2021 התפנו כל דיירי שלב א' ואיי סי אר החלה בהריסת המבנים. בתקופת הדוח הכירה איי סי אר בהכנסות משערוך שטחי המסחר בסך של כ-2.3 מיליוני ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה. ביום 25 במאי 2021 התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי להעמדת אשראי למימון שלב א' של הפרויקט בהיקף אובליגו כולל של עד 678 מיליון ש"ח באופן שסך עד כ-145 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי לצורך מימון חלק מעלויות ההקמה של הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות. האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור 1%. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי איי סי אר פרעה את מלוא יתרת ההלוואה. בחודש ינואר 2025 קיבלה איי סי אר טופס 4 בפרויקט, והוא אוכלס במלואו. כמו כן, נכון למועד הדוח, נמכרו כל הדירות בפרויקט בתמורה לסך של כ-476 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). להרחבה בנושא העברת הנכס המניב בפרויקט לחברה המניבים בהתאם לסעיף 104 לפקודת מס הכנסה, ראה ביאור ג'.

#### שלב ב'

בחודש אפריל 2022 התפנו כל דיירי שלב ב' ואיי סי אר החלה בהריסת המבנים. בתקופת הדוח הכירה איי סי אר בהכנסות משערוך שטחי המסחר בסך של כ-2.1 מיליוני ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה. בחודש פברואר 2022 התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי להעמדת אשראי למימון שלב ב' בהיקף אובליגו כולל של עד 372 מיליון ש"ח באופן שסך עד כ-82 מיליון ש"ח יועמד כמסגרת אשראי כספי. לצורך מימון חלק מעלויות ההקמה של הפרויקט והיתרה תשמש כמסגרת ערבויות. האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור 1%. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי איי סי אר פרעה את מלוא יתרת ההלוואה. בחודש ספטמבר 2025 קיבלה איי סי אר טופס 4 לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נמכרו 94 דירות (כ-98% מסך הדירות לשיווק בפרויקט) בתמורה לסך של כ-313 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והפרויקט אוכלס.

### ח. רכישת מקרקעין ברחוב הרברט סמואל, תל אביב

במרס 2016, התקשרה תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של איי סי אר) יחד עם שותף (להלן: "השותפים") בהסכם עם צד ג' (להלן ביחד: "הצדדים") לרכישת שני שליש מזכויותיו של צד ג' בארבע חלקות מקרקעין בשטח כולל של כ-1,785 מ"ר המצויים בין הרחובות הרברט סמואל, יונה הנביא, הירקון וגאולה בתל-אביב, עליהן בנויים מבנים שונים הכוללים 36 יחידות וחנויות. לאחר השלמת רכישת הזכויות במקרקעין בתמורה לסך של כ-145.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, אשר ישולם בחלקים שווים על ידי הצדדים, כל אחד מהצדדים יהיה הבעלים של שליש מהזכויות במקרקעין.

במקביל, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף לצורך הסדרת היחסים ביניהם בעניין השיתוף והניהול של המקרקעין, לרבות הקמת הפרויקט, לפיו, בין היתר, לשותף ניתנה זכות סירוב ראשונה לרכישת זכויות במלון ככל שזה יוקם במסגרת הפרויקט, ולקבוצה ניתנה זכות סירוב ראשונה להקמת הפרויקט ולשמש כקבלן הביצוע. במאי 2016 הושלמה עסקת רכישת הזכויות במקרקעין. כ-40% מסכום הרכישה מומן על ידי הצדדים באמצעות הון עצמי והיתרה בהלוואה בנקאית לרבות כנגד רישום משכנתא. הצדדים פועלים מול בעלי זכויות אחרים במתחם להכללת שטחים נוספים בתוך מתחם הרחובות המצוין לעיל לשם ניצול מקסימלי של זכויות הבנייה במתחם.

ביום 14 באוגוסט 2019, התקשרו הצדדים בהסכם עם בעלת זכויות במקרקעין המצויים ברח' גאולה 5 שבמתחם (להלן: "חלקת סבוי") עליהם בנוי "מלון סבוי" שהינו בית מלון לשימור (להלן: "סבוי" ו-"ההסכם"), לפיו זכויות הבניה למגורים שתיווצרנה מכח הכללת חלקת סבוי בתחום התכנית החדשה יוקנו לצדדים, וזאת בתמורה לזכויות בניה למלונאות להן יהיו הצדדים זכאים במסגרת התכנית החדשה (בהתאם ליחס המרה מוגדר), אשר יוקנו לסבוי במסגרת הבניין המזרחי.

## באור 23 - התקשרויות (המשך)

### ח. רכישת מקרקעין ברחוב הרברט סמואל, תל אביב (המשך)

ההסכם מותנה בקיום כל התנאים המתלים הבאים במצטבר: (א) מתן תוקף כדין לתכנית החדשה, (ב) הסדרת זכויות בין הצדדים לבין בעלי זכויות אחרים במתחם, (ג) מתן היתר בניה, מכוח התכנית החדשה, להקמת הבניין המזרחי, ו- (ד) הריסת בניינים מסוימים במתחם ותחילת הקמתו של הבניין המזרחי. ככל שלא יתקיימו התנאים המתלים תוך 60 חודשים, יהיו רשאים הצדדים לבטל את ההסכם או להאריך את המועד להתקיימות התנאים המתלים ב- 24 חודשים נוספים או לוותר על כל תנאי מתלה או חלקו לפי שיקול דעתם הבלעדי. נכון למועד הדוח על המצב הכספי טרם התקיימו התנאים המתלים.

ביום 09 במאי 2022 התקשרה החברה הבת יחד עם יתר בעלי הזכויות בפרויקט ("הרוכשים") בהסכם עם צד ג' לרכישת זכויות בניה למגורים בהיקף של 24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין לצורך נידון לפרויקט וזאת במסגרת תוכנית חדשה המקודמת על ידי הרוכשים כחלק מקידום תוכנית שהינה בסמכות הועדה המקומית ואשר טרם ניתן לה תוקף. ביום 17 בינואר 2024 הושלמה עסקת הרכישה.

מקרקעי הפרויקט כוללים 4 בניינים. ביום 1 בינואר 2026 נחתם הסכם שכירות לגבי חלק מהמבנים (3 מתוך 4) לתקופה של שנה (דהיינו עד ליום 31 בדצמבר 2026) עם אופציה לשנה נוספת. דמי השכירות לשנה הראשונה כ- 1.3 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 433 אלפי ש"ח) דמי השכירות בגין תקופת האופציה יהיו דמי השכירות בתוספת עליית המדד. בגין המבנה הנוסף נחתמה תוספת להסכם השכירות שהסתיימה בסוף חודש יולי 2025 לתקופה שמתחילה מחודש אוגוסט 2025 ומסתיימת בחודש יולי 2027. דמי השכירות לשנה הראשונה כ- 840 אלפי ש"ח (חלק החברה כ- 280 אלפי ש"ח), אחרי שנה דמי השכירות יעלו לסך של 1,200 אלפי ש"ח לשנה (חלק החברה כ- 400 אלפי ש"ח).

ביום 10 ביולי 2024 הגישו חברת הבת של איי סי אר והשותף א.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ תביעה לפירוק שיתוף כנגד שני השותפים האחרים במקרקעין. ביום 8 ביולי 2025 ביקשה חברה הבת של איי סי אר והשותף א.ר. ראם החזקות בנדל"ן מבית המשפט למחוק את התביעה, בית המשפט אישר את המחיקה הנ"ל.

### ט. פרויקט המסילה

ביום 27 בדצמבר 2018, התקשרה איי סי אר עם צדדים שלישיים ("הבעלים") בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין בשטח של כ- 5,378 מ"ר המצויים בקרן הרחובות המסילה, נוף שדמות והרצליה ב' שבהרצליה (להלן: "המקרקעין"), לשם הקמת פרויקט מגורים שיכללו 54 יח"ד (להלן: "הפרויקט" ו- "ההסכם"). בהתאם להסכם, תקים איי סי אר את הפרויקט עבור הבעלים בתמורה לזכויות בעלות במקרקעין ובפרויקט אשר יהוו 49.25% משווי הפרויקט.

בחודש ינואר 2022 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספיות וערבויות לצורך הקמת פרויקט המסילה בסך כולל שלא יעלה על סך של 262 מיליון ש"ח, מזה סך כולל של 40 מיליון ש"ח מסגרת אשראי כספית. מועד תום המסגרות ופירעון מלוא האשראי יהיו 31 במרץ 2026. בחודש אוקטובר 2022 נחתמה תוספת להסכם הליווי, כך שמסגרת האשראי הכספית והערבויות תעמוד על סך של כ- 299 מיליון ש"ח. האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.9%.

בחודש דצמבר 2025 התקבל טופס 4 לפרויקט ואיי סי אר החלה באכלוסו. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נמכרו 24 דירות (כ- 89% מסך הדירות לשיווק בפרויקט) בתמורה לסך של כ- 147 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

## באור 23 - התקשרויות (המשך)

### י. הסכמים בקשר עם מקרקעין בתל אביב- פרויקט הירקון

ביום 25 בפברואר 2024 התקשרה איי סי אר בהסכם למכירת מלוא אחזקותיה באי סי אר הירקון בע"מ (להלן: "איי סי אר הירקון"), חברה כלולה של איי סי אר, אשר הוחזקה בחלקים שווים על ידי איי סי אר ובעל מניות בחברה ראם פרויקטים (להלן: "השותף"), לשותף, המהווה גם צד קשור לחברה. סך התמורה שנקבעה בעסקה הינה כ- 55 מיליון ש"ח (מתוכה כ- 25 מיליון ש"ח, מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה איי סי אר לחברת איי סי אר הירקון). להערכת הנהלת איי סי אר העסקה נעשתה בתנאי שוק.

המכירה תבצע בשלושה שלבים, להלן עיקרי הסכם המכירה:

בשלב ראשון – מכירה של 48% מאחזקות איי סי אר בחברת איי סי אר הירקון (מהווה 24% מהמניות בחברת איי סי אר הירקון) בתמורה לסך של 26.4 מיליון ש"ח, מתוך סכום זה כ- 12 מיליון ש"ח מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה איי סי אר לחברת הירקון.

בשלב שני – לאיי סי אר ניתנה אופציה לחייב את השותף לרכוש 50% מאחזקותיה בחברת איי סי אר הירקון (מהווה 25% מהמניות בחברת איי סי אר הירקון) בתמורה לסך של 27.5 מיליון ש"ח, מתוך סכום זה כ- 12.5 מיליון ש"ח מהווה החזר הלוואות בעלים שנתנה איי סי אר לחברת הירקון.

בשלב שלישי – לאיי סי אר זכות לחייב את השותף, ולשותף זכות לחייב את איי סי אר למכור לה את 2% הנותרים בידי איי סי אר (המהווה 1% מהמניות באיי סי אר הירקון) וכן את החלק הרלוונטי בהלוואות הבעלים במחיר שמשקף את מחיר מניות האופציה דהיינו 1.1 מיליון ש"ח. סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד מימוש הפעימה השנייה ועד לתשלום בפועל בצרוף הלוואות בעלים שיוזרמו עד לאותה עת בצירוף ריבית.

החל מחתימת ההסכם ועד תום מימוש האופציה השותף יזרים 99% מהלוואות הבעלים שידרשו איי סי אר הירקון לצורך פעילותה.

במהלך הרבעון הראשון והשלישי לשנת 2024 הושלמו השלב הראשון והשלב השני בהתאמה והחברה הכירה ברווח בסך של כ- 17 מיליון ש"ח לפני מס במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

### יא. פרויקט מגורים בנתניה מגרש 1009- פרויקט "Ocean 2"

ביום 6 בפברואר 2020 התקשרה איי סי אר בעסקה ביחס למגרש בשטח של כ- 4,916 מ"ר, הסמוך לרחובות אברהם-בן גוריון-מסדה בנתניה (להלן: "המגרש"), עליו ניתן להקים פרויקט מגורים הכולל 117 יחידות דיור (להלן: "הפרויקט").

איי סי אר התקשרה עם בעלי מלוא הזכויות במגרש בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ושירותי בניה (להלן: "ההסכם") לפיו בתמורה למכירת 62.5% מזכויות בעלי הזכויות במגרש, יהיו זכאים בעלי הזכויות כאמור לקבל מאיי סי אר 37.5% מיחידות הדיור שתבנה איי סי אר בפרויקט, וביחס לעד 22 מסך יחידות הדיור בפרויקט תספק איי סי אר שירותי בניה בהתאם לתמורה שסוכמה בין הצדדים. בפועל בגין 17 יחידות דיור תספק איי סי אר שירותי בניה ו- 39 יחידות דיור יקבלו הבעלים בעסקת הקומבינציה, בנוסף סוכם על דירת פול שתמורתה תחולק בין איי סי אר ובעלי הזכויות. יתרה של 60 יחידות הדיור תשווק על ידי איי סי אר (לא כולל דירת פול).

בחודש אפריל 2022 התקשרה איי סי אר בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי כספי וערבויות לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על סך של 330 מיליון ש"ח, מזה סך כולל של 65 מיליון ש"ח מסגרת אשראי כספי. האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.9%. נכון למועד הדוח על המצב הכספי איי סי אר פרעה את מלוא יתרת ההלוואה.

בחודש יולי 2025, קיבלה איי סי אר טופס 4 בפרויקט ונכון לתאריך הדוח על המצב הכספי הפרויקט נמצא בשלבי אכלוס. כמו כן, נמכרו 58 דירות בתמורה לסך של כ- 202 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

## באור 23 - התקשרויות (המשך)

### יב. פרויקט פינני בינוי ברחוב הנטקה בירושלים - פרויקט Pastoral

איי סי אר מקדמת פרויקט מסוג "פינוי ובינוי" ברחוב הנטקה בירושלים (להלן: "המתחם"), במתחם הידוע כחלקות 32-35 בגוש 30399 בבניינים ברח' הנטקה 84-78 (זוגיים) בשכונת קריית היובל, ירושלים הכוללים כיום 138 דירות מגורים (להלן: "המתחם") אשר במסגרתו יוזמת איי סי אר הקמת 4 בנייני מגורים אשר עתידים לכלול כ-425 יח"ד מתוכן 287 יח"ד לשיווק ושטח מסחרי בשטח של כ-1,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט").

בחודש דצמבר 2024 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. איי סי אר התקשרה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) בסכום כולל שלא יעלה על סך של 897 מיליוני ש"ח, מסגרות להנפקת ערבויות בעלי קרקע עד לסך כולל של 470 מיליוני ש"ח ואשראי כספי בהיקף כולל של 305 מיליוני ש"ח אשר מסגרתו חופפת למסגרת ערבויות חוק המכר. האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.6%. המסגרות ייפרעו לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2030. הוראות הסכם הליווי כוללות הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה.

נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי נחתמו הסכמים עם 138 בעלי זכויות המהווים כ-100% מכלל היחידות.

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024 החלה איי סי אר בשיווק הפרויקט. בחודש נובמבר 2025 איי סי אר פרסמה הודעת פינוי לדיירים. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, נמכרו 124 דירות (כ-43% מהדירות לשיווק) בתמורה לסך של כ-376 מיליון ש"ח לפני מע"מ ובסמוך למועד החתימה על הדוח המתחם פונה במלואו.

### יג. פרויקט פינני בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים - פרויקט AIR

איי סי אר מבצעת פרויקט מסוג פינוי בינוי במתחם הידוע כחלקה 159 בגוש 6162 בבניינים ברח' ההסתדרות והמאבק, פינת הרחובות כ"ג יורדי הסירה ומנורה בגבעתיים הכוללים כיום 117 דירות מגורים (להלן: "המתחם"). על פי תוכנית המתאר המחוזית גב/431 ניתן להקים על המתחם 3 בנייני מגורים הכוללים 333 יח"ד מתוכן 216 יח"ד לשיווק ושטח מסחרי בהיקף של כ-1,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט").

בחודש יוני 2024, התקשרה איי סי אר בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 בסכום כולל שלא יעלה על סך של 800 מיליוני ש"ח, מסגרות להנפקת ערבויות בעלי קרקע עד לסך כולל של 530 מיליוני ש"ח ומסגרות אשראי כספי בהיקף כולל של 250 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 1% ואשר ייפרעו לא יאוחר מיום 10 ביוני 2029. במקרה בו הסכום הכולל של ערבויות המכר שיצאו בפועל יעלה על סכום מסגרות ערבויות חוק המכר, תוגדל מסגרת ערבויות המכר בהתאם ומסגרות אשראי פיננסי תקטנה בסכום זה. הוראות הסכם הליווי כוללות הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה.

איי סי אר החלה בשיווק הפרויקט במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022. בחודש ינואר 2025 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט והתקיימו כל התנאים המתלים לקיום הסכם פינוי בינוי.

עם קיום התנאים המתלים, התקבלה הערכת שווי למקרקעי הפרויקט לפיה שווי הקרקע בגין הדירות למכירה הינו כ-404.5 מיליוני ש"ח ושווי קרקע נדל"ן להשקעה בהקמה בגין זכויות המסחר בפרויקט הינו כ-15.2 מיליוני ש"ח. שווי הקרקע נרשם כנגד התחייבות לשירותי בניה בסך של כ-349 מיליוני ש"ח וההתחייבות לשכר דירה בסך של כ-43 מיליוני ש"ח. נכון למועד הדוח על המצב הכספי שיעור הביצוע של הפרויקט הינו 9.35%, נמכרו 154 דירות (כ-71% מהדירות לשיווק) בתמורה לסך של כ-646 מיליון ש"ח לפני מע"מ.

### יד. נווה גן (פארק צפון) - שלב א' (מגרשים 28 עד 30)

ביום 26 בינואר 2021, זכתה חברה בת בבעלות מלאה של איי סי אר במכרז בזכות לרכישת זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "המכרז" ו-"רמ"י", בהתאמה) במגרש 29 בשכונת נווה גן ברמת השרון, צפונית לשכונת תל ברוך (להלן: "המקרקעין"), המיועד להקמת 79 יח"ד בבנייה רוויה וכן כ-180 מ"ר שטחי מסחר. בתמורה לרכישת הזכויות כאמור שילמה החברה הבת של איי סי אר לרמ"י סך כולל של 136 מיליון ש"ח לפני מע"מ בתוספת של כ-15 מיליון ש"ח בגין עלויות פיתוח.

ביום 22 באפריל 2021 שולמה התמורה כאשר לצורך מימון חלק מהתמורה התקבלה הלוואה ממוסד בנקאי, ראה גם סעיף 12 לעיל.

ביום 22 באפריל 2021, התקשרה החברה הבת של איי סי אר ו-צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן: "צמח", וביחד עם החברה הבת ייקראו להלן: "הצדדים"), אשר זכתה במגרשים 28 ו-30 במכרז האמור, להקמת 299 יח"ד וכן כ-560 מ"ר שטחי מסחר בשטח של כ-9.5 דונם (בתמורה לסך של כ-563 מיליוני ש"ח כולל הוצאות פיתוח לרמ"י), בהסכם ביחס לשיתוף פעולה ועסקה משותפת בין הצדדים.

## באור 23 - התקשרויות (המשך)

### יד. נווה גן (פארק צפון) - שלב א' (מגרשים 28 עד 30) (המשך)

כחלק מיישום ההסכם בוצע איחוד וחלוקה ביחס לשלושת המגרשים האמורים, כך שכל אחד מהצדדים הפך לבעלים של 50% ממלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס לכל אחד מהמגרשים. צ.מ.ח. הינו הקבלן המבצע בפרויקט.

ביום 4 במאי 2023 התקשרו איי סי אר באמצעות החברה הבת בבעלות מלאה של איי סי אר וצמח ("הלוות") בהסכם ליווי, בגין מגרשים 28 ו-30 עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"ההסכם הליווי", לפי העניין) לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) בסכום כולל שלא יעלה על סך של 1,320 מיליוני ש"ח, ומסגרות אשראי כספי בהיקף כולל של 385 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.85% לתקופה של 42 חודשים (החל מחודש יולי 2023), בחודש פברואר 2026 לאחר מועד הדיווח על המצב הכספי נחתם הסכם להגדלת מסגרת האשראי לסך של 500 מיליוני ש"ח.

בכל מקרה המסגרת לערבויות חוק המכר ומסגרות האשראי הכספי חופפות ולא מצטברות, כך שסכום האשראי הכספי וסכום ערבויות חוק המכר שינוצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערבויות חוק המכר.

בחודש דצמבר 2023 התקבל היתר בניה מלא למגרשים 28+30. בחודש אוגוסט 2025 התקבל היתר חפירה למגרש 29.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור הביצוע של הפרויקט במגרשים 28+30 הינו 68%. כמו כן, נחתמו בגין מגרשים 28+30 - 264 חוזי מכר (כ-88% מסך הדירות בפרויקט) בתמורה לסך של כ-1,102 מיליוני ש"ח לפני מע"מ (חלק איי סי אר כ-551 מיליוני ש"ח).

יצוין כי שטחי המסחר בפרויקט מטופלים כנדל"ן להשקעה. בתקופת הדוח נרשמה הפסד מירידת ערך שטחי המסחר בסך של כ-0.2 מיליוני ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה (חלק איי סי אר).

### טו. נווה גן (פארק צפון) - שלב א מתחם ו' (מגרש 27)

ביום 30 ביוני 2021, איי סי אר זכתה באמצעות חברה בת בבעלות מלאה ביחד עם צמח (להלן: "הצדדים") במכרז לרכישת זכויות החכירה במתחם ו' המיועד להקמת 170 יחיד וכך 400 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדל"ן להשקעה) - חלק איי סי אר במתחם 75%.

נכון ליום 19 בספטמבר 2021 שילמה איי סי אר (ביחד עם צמח) את מלוא התמורה בגין רכישת המגרש. לצורך מימון הרכישה התקשרו הצדדים עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת הלוואה בסך של כ-334 מיליוני ש"ח וכן הלוואות מע"מ בסך של כ-59 מיליוני ש"ח.

ביום 11 ביוני 2023 התקשרו הצדדים בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"ההסכם הליווי", לפי העניין) לפיו יעמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) בסכום כולל שלא יעלה על סך של 807 מיליוני ש"ח ומסגרות אשראי כספי בהיקף כולל של 325 מיליוני ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.85% ותהיינה בתוקף החל מיום חתימת ההסכם ותפקענה ביום 31 במרץ 2027.

המסגרת לערבויות חוק המכר ומסגרות האשראי הכספי חופפות ולא מצטברות, כך שסכום האשראי הכספי וסכום ערבויות חוק המכר שינוצלו ממסגרות האשראי ביחד לא יעלו על המסגרת לערבויות חוק המכר. הוראות הסכמי הליווי, כוללים הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה.

בחודש דצמבר 2024 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור הביצוע של הפרויקט הינו 28%. כמו כן, נחתמו 127 חוזי מכר (כ-75% מסך הדירות בפרויקט) בתמורה לסך של כ-571 מיליוני ש"ח לפני מע"מ (חלק איי סי אר כ-428 מיליוני ש"ח).

יצוין כי שטחי המסחר בפרויקט מטופלים כנדל"ן להשקעה. בתקופת הדוח נרשם הפסד מירידת ערך שטחי המסחר בסך של כ-0.4 מיליוני ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה (חלק איי סי אר).



## באור 23 - התקשרויות (המשך)

### טז. פארק צפון – שלב ב' (EVE) מתחמים ד'-ה' (מגרשים 23-26)

ביום 30 ביוני 2021, איי סי אר זכתה במכרז לרכישת זכויות החכירה במגרשים 23-26 המיועדים להקמת 401 יח"ד וכן כ- 520 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדל"ן להשקעה).

בחודש פברואר 2023 התקשרה איי סי אר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם למכירת 50% מזכויותיה במקרקעין בתמורה לסך של כ-510 מיליון ש"ח המורכבים מפירעון הלוואה בסך של כ-465 מיליון ש"ח שהינם מחצית מהלוואה שנטלה איי סי אר מהבנק לצורך רכישת המקרקעין ומכ-45 מיליון ש"ח שישולמו כדלקמן – (1) סך של כ-10 מיליון ש"ח שולם ע"י הרוכש במעמד חתימת ההסכם. (2) 10 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה, שולם ביום 14 במאי 2023. (3) סך של כ-25 מיליון ש"ח (להלן: "יתרת התמורה"), בתוספת ריבית שנתית מצטברת בשיעור פריים + 1% (להלן: "הריבית"), שולם על ידי הרוכש, בהתאם לתנאים שנקבעו.

החל ממועד התקשרות איי סי אר עם הרוכש (להלן: "הצדדים") נושאים הצדדים בעלויות הקמת הפרויקט בחלקים שווים (50% כ"א) וכן החל ממועד המסירה המשפטית, נכנס הרוכש לנעליה של איי סי אר במחצית מהתחייבויותיה וזכויותיה של איי סי אר כלפי צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין והפרויקט.

במהלך שנת 2023 התקשרו הצדדים בהסכם פעילות משותפת אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי זכויות משותפים בקרקע (להלן: "הסכם פעילות משותפת") ונכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאי המתלה.

ביום 4 במאי 2023, התקיים מועד המסירה המשפטית והעסקה הושלמה.

בהתאם להסכמות בין הצדדים לעדכון מחיר העסקה סעיף (3) לעיל, בוטל. בנוסף, בהתאם לסעיף (טז) להסכם העסקה המשותפת, תשיב איי סי אר לצד השלישי סך של 11.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות העסקה המשותפת. כתוצאה מכך רשמה איי סי אר הפסד בסעיף מכירת קרקעות בסכום כולל של 36.5 מיליון ש"ח.

ביום 4 באפריל 2024 התקשרו איי סי אר ונוף עירוני יזמות בע"מ ("הלוות") בהסכם ליווי, בגין מגרשים 24-26 עם תאגיד בנקאי למימון הפרויקט ("התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", לפי העניין) לפיו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי בהיקפים כוללים כדלקמן - מסגרות לערבויות חוק מכר (דירות) בסכום כולל שלא יעלה על סך של 865 מיליון ש"ח, הנושאות עמלת ערבות חוק מכר שנתית ומסגרות אשראי כספי בהיקף כולל של 780 מיליון ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת שיעור של 0.85% לתקופה של 50 חודשים (החל מחודש אפריל 2024). במקרה בו הסכום הכולל של ערבויות המכר שיצאו בפועל יעלה על סכום מסגרות ערבויות חוק המכר, תוגדל מסגרת ערבויות המכר בהתאם ומסגרות אשראי פיננסי תקטנה בסכום זה (חלק איי סי אר במסגרות הינו 50%). כמו כן, מועד הפירעון של הלוואה בגין מגרש 23 נקבע ליום 30 באפריל 2026 כאשר הריבית תעמוד על סך של פריים בתוספת שיעור של 0.85%. הוראות הסכם הליווי כוללים הוראות ותנאים כמקובל בהסכם זה.

במהלך חודש ספטמבר 2025 התקבל היתר מלא לבניינים במגרשים 24-26. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור הביצוע של הפרויקט במגרשים 24-26 הינו 25.2%, נחתמו 151 חוזי מכר בתמורה לסך של כ-692 מיליון ש"ח לפני מע"מ (חלק איי סי אר הינו כ-346 מיליון ש"ח).

יצוין כי שטחי המסחר בפרויקט מטופלים כנדל"ן להשקעה. בתקופת הדוח נרשמו הכנסות משערוך שטחי המסחר בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה (חלק איי סי אר).

### יז. פארק צפון – שלב ג' מתחמים ב'-ג' (מגרשים 18-20)

ביום 30 ביוני 2021 זכתה איי סי אר במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן "רמ"י") לרכישת זכויות החכירה במתחמים ב' – ג', מגרשים 18-20 המיועדים להקמת 256 יח"ד וכן כ-490 מ"ר שטחי מסחר (אשר סווגו כנדל"ן להשקעה) בבנייה רוויה הממוקמים בשכונת נווה גן ברמת השרון צפונית לשכונת תל ברוך.

לצורך מימון הרכישה התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי, ביחס למגרשים 18-19 (156 יח"ד) לקבלת הלוואה בסך של כ-267 מיליון ש"ח נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.5%.

ביחס למגרש 20 (100 יח"ד) התקשרה איי סי אר עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואה בסך של כ-230 מיליון ש"ח בסך של כ-185 מיליון ש"ח נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.5%. ביום 30 במרס 2025 התקבל היתר חפירה ודיפון למגרש 20.

## באור 23 - התקשרויות (המשך)

### יח. רוטשילד, בת ים

ביום 7 ביולי 2021 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של איי סי אר (איי סי אר התחדשות עירונית בע"מ) עם מצלאוי חברה לבניין בע"מ (להלן: "מצלאוי") בהסכם עסקה משותפת (להלן: "הסכם העסקה המשותפת") לפיו, בכפוף להתקיימות תנאי מתלה, איי סי אר תצטרף למצלאוי כשותפה בפרויקט פינוי בינוי המקודם על ידי מצלאוי בבת ים במסגרתו יבנו 560 יח"ד (מתוכם כ-395 יח"ד לשיווק), כ-1,650 מ"ר מסחר ו-14,000 מ"ר מלונאות (ברוטו) או תעסוקה ב-3 מגדלים בני 30 קומות כל אחד ומגדל אחד בן 10 קומות (להלן: הפרויקט), באופן שחלקה של איי סי אר ומצלאוי בעסקה המשותפת יהא 50% כל אחד.

הסכם העסקה המשותפת שנחתם בין הצדדים קובע גם הוראות בדבר ניהול הפרויקט, שיווקו וכן מימון הפרויקט והשקעת השותפים בו. כמו כן, הוסכם כי הצדדים יערכו תהליך תחרותי לבחירת הקבלן המבצע, וכי מצלאוי תהא רשאית להשתתף בהליך זה כחלק מהמתחרים, ובמידה ולא תשמש כקבלן המבצע תהא זכאית מצלאוי לדמי ניהול בגובה 2% מסך התשלומים לקבלן המבצע שיבחר. יצוין כי בין הצדדים הוסכם כי ככל שידרש מהצדדים להעמיד הון עצמי לטובת הפרויקט, ההון העצמי שיועמד יהא באופן שאיי סי אר תעמיד 90% מההון העצמי הנדרש ומצלאוי תעמיד 10% מההון העצמי הנדרש. המימון העודף שיועמד על ידי איי סי אר (40%) יישא ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת 2.4% אך לא פחות מ-4% לשנה, כאשר למעט מקרה בו חלו נסיבות שבהן הפרויקט לא יוצא לפועל, החלואה הינה נון ריקורס לחלקה של מצלאוי בעודפי הפרויקט בלבד. בהסכם נקבע בין היתר שיעור תשואה מובטחת על ההון העצמי הכולל שיושקע על ידי איי סי אר. כמו כן, נקבע מפל חלוקת רווחים שלוקח בחשבון את שיעור התשואה המובטחת ואת החזר ההון העצמי העודף לחברה. להבטחת ההון העצמי העודף (היינו 40%) שיועמד על ידי איי סי אר תשעבד מצלאוי לטובת איי סי אר את כל זכויותיה בפרויקט לרבות חלקה בעודפי הפרויקט.

ההסכם קובע הוראות נוספות, בין היתר: אופציה לחברה לרכוש את חלקה של מצלאוי בשטחי המלונאות בפרויקט בתוך 24 חודשים ממועד קבלת היתר בניה עילי לפרויקט במחיר שייקבע על ידי שמאי מוסכם. ביום 3 בינואר 2022 הוכרז המתחם על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמתחם לשם פינוי בינוי. נכון למועד הדוח על המצב הכספי נחתמו הסכמים עם 99% מתוך כלל הדירות הקיימות במתחם.

### יט. סטרומה, חיפה

ביום 18 במרס 2024 נודע לאיי סי אר כי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה החליטה על הפקדת תכנית בפרויקט סטרומה, בחיפה (שלב א'-ג') להקמת מתחם לשימוש מעורב מגורים, מסחר ומבני ציבור. התוכנית תאפשר הקמת פרויקט במתווה של פינוי בינוי, בשטח של כ-65 דונם, וכולל הריסה ופינוי של כ-25 מבני מגורים ישנים בני 3-4 קומות הכוללים כ-560 יח"ד, במקומם איי סי אר תבנה כ-20 בניינים חדשים בני 9-35 קומות, סה"כ כ-2,400 יח"ד (מתוכם כ-1,800 יח"ד לשיווק) וכ-3,400 מ"ר שטחי מסחר. על פי התוכנית יוקצה שטח של כ-7.2 דונם לטובת הקמת בית ספר יסודי, בית כנסת ועוד וכן 3,300 מ"ר עבור מוסדות ציבור, גני ילדים ומעונות יום ושטחי ציבור נוספים לתושבי המקום. איי סי אר הגיעה לרוב הדרוש (כ-75% חתימות מבעלי הקרקע) בפרויקט בשלושת השלבים. בחודש דצמבר 2025 התוכנית אושרה.

### כ. מתחם 12, נתניה

ביום 18 ביולי 2023 התקשרה איי סי אר בעסקה ביחס למגרש בנתניה מתחם 12 בגוש 9140 אשר שטחו הכולל הינו כ-13 דונם. על המקרקעין מקודמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית להקמת 4 בנייני מגורים שיכללו כ-261 יח"ד ושטחי ציבור. ביום 5 ביוני 2023 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בתנאים. מדובר בעסקת קומבינציה ושירותי בניה ביחס ל 3 בניינים שבהם ניתן להקים כ-200 יח"ד (ללא תלות בבניין הרביעי). על פי ההסכם, בתמורה למכירת כ-56% מזכויות בעלי הזכויות במגרש לאיי סי אר, יהיו זכאים בעלי הזכויות כאמור לקבל מאיי סי אר כ-44% מיחידות הדירור שתבנינה בפרויקט. בעלי הזכויות של עד 15% מסך יח"ד יהיו זכאים לבקש שירותי בניה חלף עסקת קומבינציה. במסגרת ההסכם נקבע בין היתר מנגנון לחלוקת רווחים בהתאם לרווחיות הפרויקט. איי סי אר תפעל לקבלת היתר בניה בתוך 18 חודשים ממועד מתן תוקף לתכנית החדשה.

## באור 23 - התקשרויות (המשך)

### כא. מכירת מקרקעין ברחוב שלמה בתל אביב

בינואר 2016, החברה הבת של איי סי אר והשותף (50% על ידי החברה הבת ו- 50% על ידי השותף) התקשרו בהסכם מכר עם הבעלים לרכישת זכויותיו במקרקעין המצוי ברחוב שלמה בתל-אביב. זכויות הבנייה הקיימות במגרש הן כ-4,000 מ"ר למגורים המהווה 35 יח"ד וכ-500 מ"ר למסחר ותעסוקה. החברה הבת הגישה בקשה לאישור הקלה לוועדה המקומית לתוספת יח"ד כך שכמות יח"ד תהיה 47 יח"ד בתוספת 6 יחידות מסחריות. בחודש יוני 2021 התקבל אישור הוועדה להיתר בתנאים.

ביום 10 בפברואר 2025, נחתם בין חברת הבת והשותף במקרקעין (להלן: "המוכר") לבין צד ג' (להלן: "הקונה") הסכם למכירת המקרקעין, בתמורה לסך של 67.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"). בנוסף לתמורה, הקונה ישלם סך של 600 אלפי ש"ח לפינוי הדייר המוגן בתוך 7 ימים מדרישת המוכר ישירות לדייר המוגן ו/או בהתאם להוראות המוכר. כל תשלום מעבר שיידרש לצורך פינוי הדייר המוגן ישולם על ידי המוכר בלבד ולא תהיה לקונה כל מעורבות ו/או אחריות ו/או התחייבות כלפי הדייר המוגן. מובהר כי סכום זה אינו חלק מהתמורה אלא בנוסף לה.

התמורה תשולם על ידי הקונה במועדים ובסכומים המפורטים להלן: תשלום על סך 6.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התשלום הראשון"), ישולם על ידי הקונה בשיק בנקאי לפקודת המוכר. סכום זה יוחזק בנאמנות ויועבר למוכר תוך 3 ימי עסקים בהם הייתה אפשרות לרשום הערות אזהרה במשרדי לשכת רישום המקרקעין בתל אביב ו/או לאחר רישום הע"א לטובתם לפי המוקדם. ביום 11 בפברואר 2025, נרשמה הערת אזהרה והתשלום הראשון שוחרר והופקד בחשבון הבנק של המוכר. יתרת התמורה בתוספת מע"מ תשולם על ידי הקונה למוכר לא יאוחר מחלוף 21 ימי עסקים מהנפקת היתר בניה (שכולל בתוכו היתר הריסה ללא תנאים) וכן פינוי הדייר המוגן בפועל. ביום 5 במרץ 2025, התקבל היתר בניה לפרויקט ובמהלך חודש יוני 2025 פונה הדייר המוגן. יתרת התמורה בתוספת מע"מ שולמה ביום 20 ביולי 2025. עם קבלת יתרת התמורה והעברת המקרקעין לרשות הרוכש, הושלמה העסקה. לעסקה אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של איי סי אר.

### כב. פינוי בינוי קטמונים, ירושלים

איי סי אר מקדמת פרויקט מסוג פינוי בינוי במתחם הידוע כמתחם 15, ברחוב יצחק שדה 16-17, חלקות 97, 90 וחלקות 93-95 בגוש 30169 בירושלים הכולל 150 דירות מגורים וחנויות מסחריות. בחודש מרץ 2023, הועדה המחוזית אישרה למתן תוקף תוכנית הכוללת 440 יח"ד בשני מגדלים ובניין מרקמי על גבי קומה מסחרית ומבנה ציבור. איי סי אר מקדמת תב"ע נקודתית חדשה לתוספת קומות והגדלת כמות יח"ד.

הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם על הסכם עם איי סי אר; הוצאת היתרי בניה; פינוי הדיירים מיחידותיהם הנוכחיות; הריסת הבניינים בהם ממוקמים היחידות הנוכחיות והקמת בניין חדש תחתם, כאשר כל דייר יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניין החדש שיוקם ויתרת הדירות החדשות תימכרנה לצדדים שלישיים.

הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים לרבות: הכרזת הפרויקט כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי - בחודש אפריל 2025 התקבלה החלטה מקדמית של הכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, אישור תב"ע נקודתית חדשה, התקשרות בהסכם מימון לליווי הקמת הפרויקט וכן תנאי של כדאיות כלכלית.

בחודש דצמבר 2025 התקבל היתר חפירה לפרויקט. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי חתמו כ- 98% מבעלי זכויות המהווים מכלל היחידות. בכוונת איי סי אר להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט.

## באור 23 - התקשרויות (המשך)

### כג. פינוי בינוי הצופים, לוד

איי סי אר מקדמת פרויקט מסוג פינוי בינוי מתחם הצופים - מתחם מס' 11 מתוך תמל/2012 בפינת הרחובות ז'בוטינסקי וההסתדרות בלוד, במקרקעין הידועים כחלקות 255, 277, 299-295, 302, 722, 361 בגוש 4025 בלוד הכולל הריסה של 48 יח"ד במבנים קיימים ובניה של כ-310 יח"ד, שטחי חניון תת"ק, ושטחי מסחר וציבור. הפרויקט יכלול, בין היתר, מבני מגורים של עד 25 קומות וכן מבנה/ים מרקמיים מעל קומת מסד.

הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם על הסכם עם איי סי אר; הוצאת היתרי בניה; פינוי הדיירים מיחידותיהם הנוכחיות; הריסת שבט הצופים הממוקם במגרש הדרומי (ובנית שבט חדש במקומו בשטח שיוקצה מהעירייה); הריסת הבניינים בהם ממוקמים היחידות הנוכחיות והקמת בניינים חדשים תחתם, כאשר כל דייר יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניינים החדשים שיוקמו ויתרת הדירות החדשות תימכרנה לצדדים שלישיים.

הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים לרבות: חתימת כלל הדיירים על הסכם פינוי בינוי; אישור תוכנית מפורטת; קבלת היתר בניה; קבלת צו הכרזה על מתחם פינוי בינוי; הקמת שבט הצופים במקומו המיועד על ידי העירייה ופינוי השבט הקיים המצוי במגרש הדרומי, חתימת הסכם למתן ליווי בנקאי.

בחודש דצמבר 2025 הוגשה בקשה להיתר חפירה ודיפון לפרויקט. בחודש ינואר 2026 לאחר מועד הדיווח על המצב הכספי איי סי אר פועלת להשלמת הדרישות שהתקבלו. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי חתמו כ- 92% מבעלי זכויות המהווים מכלל היחידות.

### כד. פינוי בינוי ברודצקי, תל אביב

איי סי אר מקדמת פרויקט מסוג תמ"א 38, ברחוב ברודצקי 39-33, חלקה 5 בגוש 6768 בתל אביב הכולל 166 דירות מגורים מעל 2 קומות מרתף. בחודש נובמבר 2024 התקבלה החלטת ועדה לאישור הפרויקט. הפרויקט כולל את השלבים העיקריים הבאים: חתימת כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים במתחם על הסכם עם איי סי אר; הוצאת היתרי בניה; פינוי הדיירים מיחידותיהם הנוכחיות; הריסת הבניינים בהם ממוקמים היחידות הנוכחיות והקמת בניין חדש תחתם, כאשר כל דייר יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניין החדש שיוקם ויתרת הדירות החדשות תימכרנה לצדדים שלישיים.

הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים לרבות: קבלת היתר בניה, קבלת ליווי בנקאי לפרויקט וחתימת 100% מהבעלים במקרקעין.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי חתמו כ- 98% מבעלי זכויות המהווים מכלל היחידות. בכוונת איי סי אר להתקשר בהסכם ליווי בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. בתקופת הדוח הוקצו דירות לבעלי הזכויות ובחודש פברואר 2026 החל השיווק בפרויקט.

## באור 24 - אירועים לאחר מועד הדיווח

### א. פרויקט ניו איסלנד, ירושלים

ביום 18 בפברואר 2026 חתמה חברה בת בבעלות מלאה של איי סי אר ביחד עם צד ג על הסכם לרכישת 70% מכלל זכויותיה והתחייבויותיה של המוכרת בקשר עם פרויקט התחדשות עירונית (חלקה של החברה הבת הינו 65%). הפרויקט כולל 10 בניינים ברחוב איסלנד 24-42 (מספרים זוגיים בלבד) בירושלים המהוות 128 דירות קיימות. התב"ע לפרויקט פורסמה למתן תוקף ביום 27.12.2024. בהתאם לתב"ע, ניתן להקים בפרויקט כ-700 דירות מגורים בניה רוויה, כ-97 דירות המיועדות להשכרה לטווח ארוך, 120 יח"ד דיור מכליל, שטחי מסחר, משרדים ושטחי תעסוקה, מבני ציבור ושימושים נלווים.

במסגרת ההסכם נקבעו 3 תנאים מתלים לכניסת העסקה לתוקף. בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים, תשלם החברה הבת של איי סי אר תמורה בגין הממכר והחזר הוצאות שהוצאו על ידי המוכרת בקשר עם הפרויקט בסך של כ-12 מיליוני ש"ח. במסגרת ההסכם נקבעה תמורה נוספת בסך של כ-2.8 מיליוני ש"ח וכן דמי ניהול בסך של כ-11 מיליוני ש"ח שישולמו במקרה של רווחיות עודפת כפי שהוגדרה בהסכם המכר. במסגרת ההסכם נקבעו מנגנוני ניהול וקבלת החלטות בפרויקט.

ביום 1 במרס 2026, התקיים התנאי המתלה הראשון ולכן ביום 8 במרס 2026 שולמה התמורה לעיל בסך של 12 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין (מתוך הסך הנ"ל הועבר למוכרת סך של כ-1 מיליון ש"ח לפני מע"מ והיתרה בסך של כ-11 מיליוני ש"ח לפני מע"מ הועברה לחשבון נאמנות עד להתקיימות התנאי המתלה השני והשלישי).

## ורטיקל סיטי בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2025

## ורטיקל סיטי בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2025

### תוכן העניינים

#### עמוד

|      |                          |
|------|--------------------------|
| 2-3  | דוח רואה חשבון המבקר     |
| 4    | דוחות על המצב הכספי      |
| 5    | דוחות על הרווח או הפסד   |
| 6    | דוחות על השינויים בהון   |
| 7-8  | דוחות על תזרימי המזומנים |
| 9-24 | ביאורים לדוחות הכספיים   |

## דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות ורטיקל סיטי בע"מ

### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים של ורטיקל סיטי בע"מ (להלן – "החברה") הכוללים את הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות על הרווח או הפסד, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית. לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

### 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 בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה, ואשר לפי שיקול דעתנו המקצועי היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

כאמור בביאורים 2 ה', 4 ו-6 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה נכס נדל"ן להשקעה בהקמה המוצג בשווי הוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי הוגן של נכס הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של 1,315 מיליון ש"ח. בשנת 2025 נזקפה עלייה בשווי הוגן של נכס הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של כ-114 מיליון ש"ח.

כמפורט בביאור 2 ה' לדוחות הכספיים קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות אומדנים שחלקם סובייקטיביים בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר נערכו על ידם של שמאי מקרקעין חיצוניים. אומדנים אלה כוללים בעיקר את השווי למ"ר מבונה הראוי ביותר, עסקאות השוואה בנכסים דומים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות, כמו גם קביעת אומדן השווי הוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים באומדנים האמורים לעיל, עשויים להביא לשינויים בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 6.



קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בדגש על סבירות שווי למ"ר מבונה ששימשו באמידתו, הם עניין 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:

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שווי למ"ר מבונה שנקבעו בהערכת השווי של הנכס:

- (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.
- (2) בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכת שווי, שנערכה על ידי החברה באמצעות שמאים חיצוניים מטעמה.
- (3) הערכת הניסיון, הכשירות ואי התלות של מעריך השווי מטעם החברה.
- (4) בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכת השווי, בדגש על שווי למ"ר מבונה, עסקאות השוואה וגישת השמאות שננקטה;
- (5) סקירת הערכת שווי על ידי שמאי מומחה מטעמנו;
- (6) תקשורת שוטפת מול השמאים מטעם החברה;
- (7) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות.
- (8) הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה ולאומדנים ששימשו את מעריך השווי.

## חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards), ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, תוך מתן גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי תוך יישום הנחת העסק החי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

## חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהול ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהול ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.

- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
  - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.
- כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שישומו 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.
- שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא אמיתי ובר.

**בריטמן אלמגור זר ושות'**  
**רואי חשבון**  
**A Firm in the Deloitte Global Network**

תל אביב, 23 בפברואר 2026.

## תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

| משרד ירושלים                                                                                                               | משרד חיפה                                                                                                                      | משרד אילת                                                                                                                      | משרד נצרת                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| קרית המדע 3<br>מגדל הר חוצבים<br>ירושלים, 914510<br>ת.ח. 45396                                                             | מעלה השחרור 5<br>ת.ד. 5648<br>חיפה, 3105502                                                                                    | מרכז העירוני<br>ת.ד. 538<br>אילת, 88104002                                                                                     | מרג' אבן עאמר 9<br>נצרת, 16100                                                                                                         |
| טלפון: +972 (2) 501 8888<br>פקס: +972 (2) 537 4173<br><a href="mailto:info-jer@deloitte.co.il">info-jer@deloitte.co.il</a> | טלפון: +972 (4) 860 7333<br>פקס: +972 (2) 867 2528<br><a href="mailto:info-haifa@deloitte.co.il">info-haifa@deloitte.co.il</a> | טלפון: +972 (8) 637 5676<br>פקס: +972 (2) 637 1628<br><a href="mailto:info-ellat@deloitte.co.il">info-ellat@deloitte.co.il</a> | טלפון: +972 (73) 399 4455<br>פקס: +972 (73) 637 4455<br><a href="mailto:info-nazareth@deloitte.co.il">info-nazareth@deloitte.co.il</a> |
| משרד בית שמש                                                                                                               | משרד רעננה - מתחם אינפיניטי                                                                                                    | משרד ראשון לציון - מתחם מילניא                                                                                                 |                                                                                                                                        |
| יגאל אלון 1<br>בית שמש, 9906201                                                                                            | הפנינה 8,<br>רעננה                                                                                                             | שדרות ראשונים 23<br>ראשון לציון                                                                                                |                                                                                                                                        |

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**דוחות על המצב הכספי**

| ליום<br>בדצמבר<br>2024<br>אלפי ש"ח | ליום<br>בדצמבר<br>2025<br>אלפי ש"ח | ביאור |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|-------|------------------------------------|
| 52,867                             | 317                                |       | <b><u>רכוש שוטף</u></b>            |
| -                                  | 1,431                              |       | מזומנים ושווי מזומנים              |
| 21,811                             | 34,047                             | א'5   | פיקדונות מוגבלים בשימוש            |
| 651,934                            | 774,379                            | ב'6   | חייבים ויתרות חובה                 |
| 726,612                            | 810,174                            |       | מלאי מקרקעין                       |
|                                    |                                    |       | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b>           |
| 3,438                              | 1,740                              |       | <b><u>רכוש לא שוטף</u></b>         |
| -                                  | 4,117                              | ב'5   | מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה       |
| 1,018,198                          | 1,315,260                          | 6     | חייבים ויתרות חובה                 |
| 1,021,636                          | 1,321,117                          |       | נדל"ן להשקעה                       |
|                                    |                                    |       | <b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>        |
| 1,748,248                          | 2,131,291                          |       | <b>סה"כ נכסים</b>                  |
| 791,404                            | 1,008,303                          | 7     | <b><u>התחייבויות שוטפות</u></b>    |
| 587                                | 18,097                             |       | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים    |
| 8,683                              | 7,842                              |       | ספקים ונותני שירותים               |
| 800,674                            | 1,034,242                          |       | זכאים ויתרות זכות                  |
|                                    |                                    |       | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>      |
| 457,713                            | 505,453                            | 8     | <b><u>התחייבויות לא שוטפות</u></b> |
| 107,815                            | 131,036                            | 9     | הלוואות בעלים                      |
| 565,528                            | 636,489                            |       | מיסים נדחים                        |
|                                    |                                    |       | <b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>   |
| 18,576                             | 18,576                             |       | <b><u>הון</u></b>                  |
| 150,381                            | 150,381                            | 8     | הון מניות רגילות 0.01 ש"ח ע.ב.     |
| 213,089                            | 291,603                            |       | קרנות הון                          |
| 382,046                            | 460,560                            |       | יתרת רווח                          |
| 1,748,248                          | 2,131,291                          |       | <b>סה"כ הון</b>                    |

23 בפברואר, 2026

אייל בצלאל- דירקטור

ברק רוזן - דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**דוחות על הרווח או הפסד**

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br><u>2024</u><br>אלפי ש"ח | לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br><u>2025</u><br>אלפי ש"ח | ביאור |                                       |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------|
| (165)                                                            | (289)                                                            |       | הוצאות מכירה הנהלה וכלליות            |
| 187,248                                                          | 113,924                                                          | 6     | רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| <u>187,083</u>                                                   | <u>113,635</u>                                                   |       | <b>רווח תפעולי</b>                    |
| -                                                                | (15,360)                                                         | 10    | הוצאות מימון                          |
| 3,489                                                            | 2,675                                                            |       | הכנסות מימון                          |
| <u>190,572</u>                                                   | <u>100,950</u>                                                   |       | <b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>       |
| (43,834)                                                         | (22,436)                                                         | 9     | מיסים על ההכנסה                       |
| <u><u>146,738</u></u>                                            | <u><u>78,514</u></u>                                             |       | <b>רווח לשנה</b>                      |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**דוחות על השינויים בהון**

| הון מניות<br>אלפי ש"ח | קרנות הון<br>אלפי ש"ח | עודפים<br>אלפי ש"ח | סה"כ<br>אלפי ש"ח |
|-----------------------|-----------------------|--------------------|------------------|
| - (*)                 | 15,798                | 66,351             | 82,149           |
| -                     | 134,583               | -                  | 134,583          |
| 18,576                | -                     | -                  | 18,576           |
| -                     | -                     | 146,738            | 146,738          |
| 18,576                | 150,381               | 213,089            | 382,046          |
| -                     | -                     | 78,514             | 78,514           |
| 18,576                | 150,381               | 291,603            | 460,560          |

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2023**

קרן הון בגין הטבת בעלים, נטו ממס

הנפקת הון מניות

רווח לשנה

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2024**

רווח לשנה

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2025**

(\*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**דוחות על תזרימי המזומנים**

| לשנה שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 2024                            | 2025                            |
| אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח                        |

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה**

רווח לשנה

|         |        |
|---------|--------|
| 146,738 | 78,514 |
|---------|--------|

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:**

**התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:**

(רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

שערוך הלוואה מתאגיד בנקאי

שערוך הלוואות בעלים

|           |           |
|-----------|-----------|
| (187,248) | (113,924) |
| -         | 239       |
| -         | 6,557     |

|           |           |
|-----------|-----------|
| (187,248) | (107,128) |
|-----------|-----------|

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:**

(עלייה) בחייבים ויתרות חובה

(עלייה) במלאי מקרקעין

עלייה (ירידה) בזכאים ונותני שירות

מסים נדחים, נטו

|          |           |
|----------|-----------|
| (19,277) | (16,353)  |
| (52,701) | (101,054) |
| (1,251)  | 162       |
| 43,067   | 23,221    |

|          |          |
|----------|----------|
| (30,162) | (94,024) |
|----------|----------|

|          |           |
|----------|-----------|
| (70,672) | (122,638) |
|----------|-----------|

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה**

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה:**

תשלום מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן

השקעות ורכישות בנדל"ן להשקעה

שינוי בפקדונות מוגבלים בשימוש

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה**

|          |           |
|----------|-----------|
| (3,118)  | (1,740)   |
| (67,423) | (143,641) |
| -        | (1,431)   |
| (70,541) | (146,812) |

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה:**

קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי

הנפקת מניות, נטו

קבלת הלוואה מבעלי מניות

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה**

|          |         |
|----------|---------|
| (15,869) | 216,900 |
| 18,576   | -       |
| 190,627  | -       |
| 193,334  | 216,900 |

|        |          |
|--------|----------|
| 52,121 | (52,550) |
|--------|----------|

|     |        |
|-----|--------|
| 746 | 52,867 |
|-----|--------|

|        |     |
|--------|-----|
| 52,867 | 317 |
|--------|-----|

**(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**דוחות על תזרימי המזומנים**  
**(המשך)**

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

| לשנה שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 2024                            | 2025                            |
| אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח                        |
| 49,592                          | 55,358                          |
| 1,430                           | 1,716                           |
| 8                               | -                               |

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:  
ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:  
ריבית  
מסים על ההכנסה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 1 - כללי**

- א. חברת ורטיקל סיטי בע"מ (להלן – "החברה") הוקמה ביום 11 באפריל 2021 והחלה את פעילותה ביום 18 ביולי 2021. ביום 17 בפברואר 2022 שינתה החברה את שמה לורטיקל סיטי בע"מ. בעלי המניות בחברה בעת הקמתה הם ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ 74%; ו- ב.ס.ר מתחם משולש הבורסה בע"מ 26% (להלן: "בעלי המניות").
- ב. חברת ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ מוחזקת ע"י חברת פאנגאיה (ט.ר) בע"מ 100% אשר מוחזקת ע"י ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ 100% (להלן: "ישראל קנדה"). ב.ס.ר מתחם משולש הבורסה בע"מ אשר מוחזקת ע"י ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ 100% (להלן: "בסר").
- ג. במהלך שנת 2021 זכו בעלי המניות בחברה במכרז לרכישת זכויות חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח) מהוונות לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים נוספות של מתחם הידוע בשם "משולש הבורסה" ברמת-גן. לפרטים נוספים ראה ביאור 7.
- ד. ביום 25 ביוני 2024 הונפקו לכלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ כ- 24.5% מניות בתמורה לסך של כ- 160 מיליון ש"ח (כולל העמדת הלוואות בעלים) כך שבעלי המניות בחברה החל מיום זה הינם : ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ כ- 55.9%, כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה וגמל בע"מ כ- 24.5% ו- ב.ס.ר מתחם משולש הבורסה בע"מ כ- 19.6%.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS® Accounting Standards):**

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB®). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה.

**ב. תקופת המחזור התפעולי ומתכונת הצגת הדוח על המצב הכספי:**

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה בין 3-5 שנים כמקובל בענף בו החברה פועלת. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילות זו, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

**ג. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:**

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות.

**ד. מזומנים ושווה מזומנים:**

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.



**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

**ה. נדל"ן להשקעה:**

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי החברה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של החברה כולל קרקעות המצויים בבעלות או בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש.

בעת העברת נדל"ן אשר סווג כנדל"ן להשקעה למלאי, העלות הנחשבת של הנדל"ן להשקעה הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

**ו. עלויות אשראי:**

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים (נדל"ן להשקעה בהקמה ומלאי מקרקעין) אשר הכנתם לשימוש המיועד להם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימושם המיועד או למכירתם. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי למלאי במועד בו ניתן לבצע מכירות שאינן מותנות אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

**ז. מלאי מקרקעין:**

מלאי מקרקעין כולל מקרקעין, אשר מוקמים בידי החברה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי מקרקעין בניינים ומשרדים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה), חומרים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בביאור 20'. עמלות בגין ערבויות חוק מכר נחשבות כחלק מעלות המלאי.

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך) :

ז. מלאי מקרקעין (המשך):

מלאי מקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. בתקופות עוקבות, עבור משרדים שנמכרו, מלאי משרדים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה, אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה וכן, אומדן עלויות המימון הספציפיות בגין הפרויקט שטרם נזקפו לדוח על הרווח או הפסד.

החברה מסווגת מלאי קרקעות מנכסים לא שוטפים לנכסים שוטפים כאשר צפוי להתקבל היתר חפירה ודיפון ו/או היתר בניה תוך 12 חודשים מתום תקופת הדוח.

ח. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

ט. מסים על ההכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי.

נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים:

החברה יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה יעשה בדרך של מכירת הנכס.

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך) :**

**י. סיווג ריבית ששולמה בדוח תזרים מזומנים:**

החברה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים.

**ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים**

**א. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:**

**▪ תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (IFRS 18):**

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS 1). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

השינויים העיקריים בתקן מתמקדים בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומה, על הדוחות הכספיים.

## ורטיקל סיטי בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך):

א. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך):

■ תיקוני IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" ו- IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (בדבר סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים והוספת דרישות גילוי):

עיקרי התיקונים ל- IFRS 9:

1. הוספת אפשרות לגרוע התחייבות פיננסית שסולקה באמצעות העברה במערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק, בהתקיים הקריטריונים הבאים:
  - לישות אין יכולת מעשית למשוך, לעצור או לבטל את הוראת התשלום;
  - לישות אין יכולת מעשית לגשת למזומנים שישימשו לסילוק כתוצאה מהוראת התשלום; וכן
  - סיכון הסליקה הקשור למערכת התשלומים האלקטרונית אינו משמעותי.
- ישות שתבחר באפשרות זו נדרשת ליישמה על כל ההתחייבויות המסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
2. הוספת הנחיות יישום ודוגמאות לצורך הערכה האם תזרימי מזומנים חוזיים של נכס פיננסי מהווים רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה לצורך סיווג הנכס הפיננסי.
3. התיקון מבהיר כי לנכס פיננסי יש מאפיינים של נכס ללא זכות חזרה (Non-Recourse) אם זכותה הסופית של הישות לקבל תזרימי מזומנים מוגבלת חוזית לתזרימי מזומנים שנוצרו מנכסים מוגדרים.
4. התיקונים מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (Contractually linked instruments) המבדילים אותם מעסקאות אחרות.

■ תיקוני IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" ו- IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (בדבר סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים והוספת דרישות גילוי): (המשך)

עיקרי התיקונים ל- IFRS 7:

1. עדכון דרישות הגילוי לגבי השקעות במכשירים הוניים המיועדים לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
2. הוספת דרישות גילוי לגבי תנאים חוזיים שעשויים לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים של מכשירים פיננסיים בהתרחשות (או אי התרחשות) של אירוע מותנה (לדוגמה, השגת יעדי הפחתת פליטות גזי חממה) שאינו מתייחס ישירות לשינויים בסיכונים ובעלויות של הסכמי הלוואה בסיסיים (כגון ערך הזמן של הכסף או סיכון אשראי).
- התיקונים ייכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בתנאי שכל התיקונים ייושמו בו זמנית או שיושמו רק התיקונים הקשורים לסיווג הנכסים הפיננסיים.
- ישות נדרשת ליישם את התיקונים למפרע. הישות לא נדרשת להציג מחדש תקופות קודמות במועד היישום לראשונה אך היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות ללא שימוש ב"ראיה לאחור" (hindsight).

## ורטיקל סיטי בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

#### שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאור 2' הנדל"ן להשקעה של החברה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכת שווי המבוצעת אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי החברה בסביבה הקרובה.

כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון בין היתר וכלל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות, העלות הנוספת הדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור רווח יזמי ושיעור ההיוון הנדרש. בקביעת שווי הוגן של קרקעות שהחברה טרם החלה בהקמתם, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע ועסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת, תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של החברה.

הערך בספרים של נכס הנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 הסתכם לסך של כ- 1,315 מיליוני ש"ח וכ- 1,018 מיליוני ש"ח בהתאמה. להרחבה ראה ביאור 6'.

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה**

**א. זמן קצר:**

| ליום 31 בדצמבר<br>2024 | ליום 31 בדצמבר<br>2025 |                                  |
|------------------------|------------------------|----------------------------------|
| אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח               |                                  |
| 17,912                 | 17,920                 | עלויות להשגת חוזה <sup>(1)</sup> |
| 1,889                  | 8,060                  | מוסדות                           |
| 1,940                  | 3,927                  | הכנסות לקבל                      |
| 70                     | 4,140                  | הוצאות מראש זמן קצר              |
| <u>21,811</u>          | <u>34,047</u>          |                                  |

<sup>(1)</sup> נובע מהתקשרות בהסכם שיווק לפיו חברת ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ המחזיקה בחברת ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ בשיעור של כ-55.9% (להלן: "ישראל קנדה") תשווק לחברה יחידות משרדים בפרויקט ובתמורה תהיה זכאית לעמלה בשיעור של 3% ממחיר היחידה לפני מע"מ.

**ב. זמן ארוך:**

| ליום 31 בדצמבר<br>2024 | ליום 31 בדצמבר<br>2025 |                      |
|------------------------|------------------------|----------------------|
| אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח               |                      |
| -                      | 4,117                  | הוצאות מראש זמן ארוך |
| -                      | <u>4,117</u>           |                      |

**ביאור 6 - נדל"ן להשקעה**

**א. תנועה בסעיף נדל"ן להשקעה:**

| ליום 31 בדצמבר<br>2024 | ליום 31 בדצמבר<br>2025 |                     |
|------------------------|------------------------|---------------------|
| אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח               |                     |
| 743,899                | 1,018,198              | יתרה ליום 1 בינואר  |
| 38,984                 | 118,820                | היוון עלויות        |
| -                      | 2,258                  | רכישות              |
| 48,067                 | 58,622                 | היוון עלויות מימון  |
| 187,248                | 113,924                | התאמות שווי הוגן    |
| -                      | 3,438                  | מיון ממקדמות        |
| <u>1,018,198</u>       | <u>1,315,260</u>       | יתרה ליום 31 בדצמבר |

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. תנועה בסעיף נדל"ן להשקעה:

ביום 19 באוגוסט 2021, קיבלה החברה הודעה רשמית כי זכתה במכרז שניהלו דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") וחברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: "נתיבי איילון") (להלן יחד: "המזמינות", "המוכרות") לרכישת זכויות חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח) מהוונות לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים נוספות של מתחם הידוע בשם "משולש הבורסה" ברמת-גן, בשטח קרקע של כ-9,590 מ"ר (החלק הנמכר בלבד), המיועד להקמת מגדלי תעסוקה, מגורים ומסחר בהיקף של כולל של כ-176 אלף מ"ר ברוטו שטח עילי מתוכם 400 יח"ד לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, 350 יח"ד למעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור (להלן יחד: "המקרקעין"). החברה התחייבה מול דירה להשכיר לנהל את מערך ההשכרות של יחידות המגורים ומעונות הסטודנטים שיוקמו במתחם, וזאת משך כל תקופת ההשכרה (20 שנים).

תמורת רכישת זכויות החכירה שילמה החברה למוכרות סך של כ-937 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת סך של כ-11.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח לרמ"י. סך השווה לכ-66 מיליון ש"ח הועמדו כחלק מתנאי המכרז ידי החברה כערבות בנקאית (להלן: "הערבות"). על פי תנאי המכרז, הערבות חולטה מיד עם אישור זכייתה של החברה במכרז.

בנובמבר 2021, השלימה החברה את תשלום מלוא יתרת התמורה. יתרת התמורה שולמה מהון עצמי ומהלוואה בנקאית שהועמדה לחברה. לפרטים נוספים אודות ההלוואה הבנקאית ראה באור 7.

ביום 11 בספטמבר 2025, התקבל היתר בנייה מלא לשלב א' של הפרויקט הכולל את מגדל המשרדים הראשון ומגדל מגורים הכולל 350 מעונות סטודנטים ו-400 דירות להשכרה, אשר יבנו מעל 8 קומות פודיום ומבנה ציבור.

במהלך חודש פברואר 2025, החברה חתמה על הסכם עם אלקטרה בניה בע"מ (להלן: "הקבלן") לעבודות חפירה, דיפון וביסוס. הקבלן אחראי להקמה של חניון תת קרקעי בן שישה מפלסים, במתווה תכנון-ביצוע באחריות הקבלן, בתמורה לסך כולל של כ-390 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בחודש אפריל 2025 החל הקבלן בביצוע עבודות הבניה.

החברה חתמה על הסכמי קומבינציה עם בעלי הזכויות ברחוב תעש 1 ותעש 3. כמו כן, החברה חתמה על מזכר הבנות לעסקת פינוי בינוי עם הבעלים ברחוב תעש 2 ברמת גן (אשר שטחם גובל בשטח הפרויקט "ורטיקל"). מזכר הבנות זה יהווה בסיס להסכם קומבינציה אשר עתיד להיחתם בין הצדדים. במסגרת הסכמי הקומבינציה הבעלים יפנו את החלקה וימסרו אותה לחברה, אשר תקים על גבי החלקה (ומקרקעין נוספים) את שלב ב' של פרויקט "ורטיקל". בתמורה לפינוי החלקה, הבעלים יקבלו שטחים בנויים בפרויקט.

ביום 28 ביולי 2024, החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות במתחם לרח"ק 30. התוכנית הוגשה לוועדה המחוזית ועברה את תנאי הסף. במהלך חודש דצמבר 2025 וכן במהלך חודש ינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, התקיימו דיוני מכינה בוועדה המחוזית והוחלט לקדם תב"ע לתוספת זכויות במתחם בהיקף של 33.6 אלפי מ"ר למגורים בשוק חופשי, 135 אלפי מ"ר תעסוקה, 13.4 אלפי מ"ר מבני ציבור ובסה"כ תוספת זכויות בניה בהיקף של כ-181.6 אלפי מ"ר.

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):**

**ב. תנועה בסעיף נדל"ן להשקעה (המשך):**

לאור תוספת זכויות הבניה הצפויה, תוספת שטחי מגורים למכירה בשוק חופשי וקידום התוכנית בוועדה המחוזית במהלך שנת 2025, רשמה החברה עליית ערך של כ-114 מיליון ש"ח. עליית הערך נבעה בעיקר משווי זכויות הבניה בניכוי היטלי השבחה, עלויות עודפות להקמת מבנה ציבור ומקדמי זמן וסיכון נאותים בהתאם לקביעת השמאי החיצוני (בשנת 2024 החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדה בתנאים של תכנית להעצמת זכויות במתחם לרח"ק 30 והחברה רשמה עליית ערך בסך של כ-187 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר משווי הזכויות שאושרו להפקדה וזאת לאחר ניכוי היטלי פיתוח, היטלי השבחה ומקדמי זמן וסיכון נאותים בהתאם לקביעת השמאי החיצוני).

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה מכרה כ-26.5 אלפי מ"ר משרדים בסך כולל של כ-850 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

**ג. נכס הנמדד בדוחות על המצב הכספי בשווי הוגן:**

| תיאור המכשיר<br>הנמדד | שווי הוגן<br>ליום<br>31<br>בדצמבר<br>2025 | טכניקת<br>הערכה | תיאור הנתונים<br>שאינם נצפים | טווח<br>(ממוצע משוקלל)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------|-----------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>נדל"ן להשקעה:</b>  |                                           |                 |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>קרקע בישראל:</b>   |                                           |                 |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ורטיקל סיטי בע"מ      | 1,315,260                                 | שיטת<br>ההשוואה | מחיר למ"ר<br>מבונה           | תעסוקה: 8,000 ש"ח למ"ר ובגין תוספת<br>זכויות בניה לתעסוקה 6,250 ש"ח למ"ר<br>מסחר: 20,000 ש"ח למ"ר לקומות קרקע ו<br>14,000 ש"ח למ"ר לקומות עליונות ולתוספת<br>זכויות בנייה<br>דיור להשכרה (שוק חופשי): 10,650 ש"ח<br>למ"ר<br>דיור להשכרה (מפוקח): 8,520 ש"ח למ"ר,<br>10,650 ש"ח למ"ר.<br>מעונות סטודנטים (שוק חופשי): 9,800 ש"ח<br>למ"ר<br>מעונות סטודנטים (מפוקח): 7,200 ש"ח<br>למ"ר<br>תוספת זכויות בניה למגורים : 23,000 ש"ח<br>למ"ר |



**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך):**

**ג. נכס הנמדד בדוחות על המצב הכספי בשווי הוגן:**

| שווי הוגן<br>ליום 31<br>בדצמבר<br>2024 | טיאור המכשיר<br>הנמדד | טכניקת<br>הערכה | טיאור הנתונים<br>שאינם נצפים | טווח<br>(ממוצע משוקלל)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>נדל"ן להשקעה:</b>                   |                       |                 |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>קרקע בישראל:</b>                    |                       |                 |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1,018,198                              | ורטיקל סיטי בע"מ      | שיטת<br>ההשוואה | מחיר למ"ר<br>מבונה           | תעסוקה: 8,000 ש"ח למ"ר ובגין תוספת<br>זכויות בניה לתעסוקה 6,250 ש"ח למ"ר<br>מסחר: 20,000 ש"ח למ"ר לקומות קרקע ו<br>14,000 ש"ח למ"ר לקומות עליונות<br>דיור להשכרה (שוק חופשי): 10,650 ש"ח<br>למ"ר<br>דיור להשכרה (מפוקח): 8,520 ש"ח למ"ר<br>מעונות סטודנטים (שוק חופשי): 10,100<br>ש"ח למ"ר<br>מעונות סטודנטים (מפוקח): 5,600 ש"ח<br>למ"ר |

(\*) לשווי התוסף מרכיב המע"מ בגין הדיור להשכרה

**ביאור 7 - הלוואות מתאגידים בנקאיים**

ביום 11 בנובמבר 2021 נטלה החברה הלוואה (להלן גם: "הלוואה"), מבנק מקומי (להלן: "הבנק"), בהסכם, כפוף להתקיימות תנאים מתלים שיפורטו להלן, להעמדת מסגרת מימון ללוואה בסך כולל שלא יעלה על כ-838 מיליון ש"ח ובנוסף הלוואת גישור בסך 121 מיליון ש"ח לתשלום סכום המע"מ. כחלק מתנאי הסכם הלוואה העמיד הבנק מסגרת ערבויות, שנדרשו בהתאם לתנאי המכרז, בסך של כ-95 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר 2024 הוארך מועד פירעון יתרת הלוואה בסך של כ-791 מיליון ש"ח בשנה נוספת עד נובמבר 2025 בשיעור ריבית של פריים+0.2%-0.7%.

ביום 13 בנובמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם מימון עם שני בנקים מקומיים (להלן: "המלווים"), להעמדת מסגרת אשראי פיננסי בסכום כולל שלא יעלה על כ-1,290 מיליון ש"ח (אובליגו, כולל אשראי פיננסי וערבויות חוק מכר), עד ליום 31 בדצמבר 2026 בשיעור ריבית שנתית של פריים+0.2%-0.7%. האשראי הפיננסי ישמש לצורך מימון עבודות הקמת הפרויקט והנפקת ערבויות מכר לרוכשים בפרויקט. ישראל קנדה ובסר העמידו ערבות מתמדת ללא הגבלה להבטחת התחייבויות החברה ביחס של 74%-26% בהתאמה.

ביום 26 בנובמבר 2025, נחתם הסכם שוברים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הלוואה כולל ריבית לשלם הינה כ-1,016,145 אלפי ש"ח.

## ורטיקל סיטי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

### ביאור 7 - הלוואות מתגידים בנקאיים (המשך):

כמו כן בגין ההלוואה הבנקאית התחייבה ישראל קנדה לעמוד באמות המידה הפיננסיות המיוחסות לה, אשר ייבדקו מדי רבעון, המפורטות להלן:

- (1) שיעור ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ- 17%;
- (2) שיעור הון עצמי למאזן סולו - שיעור ההון העצמי מסך כל המאזן בדוחות הכספיים סולו לא יפחת מ- 30%;
- (3) שיעור ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה (הכולל הלוואות שניתנו לחברה אשר כלולות בהון העצמי המאוחד) למאזן מאוחד - שיעור ההון העצמי מסך המאזן המאוחד לא יפחת בכל עת מ- 22%;
- (4) סכום הון עצמי - ההון העצמי בדוחות הכספיים סולו לא יפחת בכל עת מסכום של 475 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ישראל קנדה עומדת באמות מידה פיננסיות המפורטות לעיל.

### ביאור 8 - הלוואות בעלים

א. הרכב:

| ליום 31 בדצמבר<br>2024 | ליום 31 בדצמבר<br>2025 |                                              |
|------------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח               |                                              |
| 265,920                | 293,656                | פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ (1)                |
| 87,454                 | 96,575                 | ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ (2)                 |
| 104,339                | 115,222                | כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ (3) |
| 457,713                | 505,453                |                                              |

- (1) בעלת השליטה בחברת ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ, אשר מחזיקה 55.9% בחברה.
- (2) בעלת השליטה בחברת בסר מתחם משולש הבורסה בע"מ, אשר מחזיקה 19.6% בחברה.
- (3) בעלת השליטה בחברת כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ 24.5% בחברה (להלן: "כלל").

### ב. פרטים נוספים:

במסגרת הבנות בין בעלי המניות בחברה הוסכם על העמדת הלוואות בעלים (בן באופן ישיר בן באמצעות בעלי השליטה בהן) בשיעור חלקן היחסי בחברה (היינו 74% ו-26%, בהתאמה). הלוואות הבעלים נשאה עד לתום שנת 2023 ריבית שנתית בשיעור של פריים+2.5% והן יפרעו מהעודפים הפנויים בפרויקט.

ביום 18 באפריל 2024 התקשרה חברת ישראל קנדה מתחם משולש הבורסה בע"מ יחד עם ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "בעלות המניות הקיימות/המוכרות") עם כלל חברה לביטוח בע"מ וכלל פנסיה גמל בע"מ (להלן: "הרוכשת") בהסכם כי הרוכשת תשקיע בחברה סכום כולל של כ- 160 מיליון ש"ח כנגד הקצאת מניות (וכנגד חלקה בהלוואת בעלים) (להלן: "התמורה") המהוות כ-24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כשהן נקיות וחופשיות, אשר ישולמו למוכרות במועד ההשלמה ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים בתוך 120 ימים ממועד חתימת ההסכם כמפורט להלן:

- (1) קבלת אישור הבנק שהעמיד מימון לרכישת הקרקע להתקשרות בהסכם ולהקצאת המניות המוקצות לרוכשת.
- (2) קבלת אישור הממונה על התחרות להתקשרות בהסכם.

ביום 25 ביוני 2024, התקיימו כל התנאים המתלים לעסקה ובהתאם הוקצו 24.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לכלל וביום 27 ביוני 2024 התקבלה מלוא התמורה.

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 8 - הלוואות בעלים (המשך)**

**ב. פרטים נוספים (המשך):**

לאחר כניסת כלל כבעלת מניות בחברה נקבע בין הצדדים כי החל מיום 1 בינואר 2024 (כולל ביחס לכלל) הלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית שנקבעת בהתאם לסעיף 3' לתקנות מס הכנסה (בשנת 2025 – 5.02%, בשנת 2024 – 5.18%).

**ביאור 9 - מיסים על ההכנסה**

**א. חוקי המס החלים על החברה:**

שיעור מס הכנסה החל על החברה הינו 23%.

**ב. שומות סופיות:**

לחברה טרם הוצאו שומות הנחשבות כסופיות ממועד היווסדה.

**ג. יתרות מיסים נדחים:**

| יתרה ליום<br>31 בדצמבר<br>2025 | הוכר ברווח<br>והפסד | יתרה ליום<br>1 בינואר<br>2025 |
|--------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח                      |
| (79,227)                       | (26,168)            | (53,059)                      |
| (6,890)                        | 2,946               | (9,836)                       |
| (44,919)                       | -                   | (44,919)                      |
| <u>(131,036)</u>               | <u>(23,222)</u>     | <u>(107,815)</u>              |

**הפרשים זמניים:**

נדל"ן להשקעה  
מלאי  
הלוואות בעלים

| יתרה ליום<br>31 בדצמבר<br>2024 | הוכר ישירות<br>בהון | הוכר ברווח<br>והפסד | יתרה ליום<br>1 בינואר<br>2024 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|
| אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח                      |
| (53,060)                       | -                   | (43,067)            | (9,993)                       |
| (9,836)                        | -                   | -                   | (9,836)                       |
| (44,919)                       | (40,200)            | -                   | (4,719)                       |
| <u>(107,815)</u>               | <u>(40,200)</u>     | <u>(43,067)</u>     | <u>(24,548)</u>               |

**הפרשים זמניים:**

נדל"ן להשקעה  
מלאי  
הלוואות בעלים

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 9 - מיסים על ההכנסה (המשך) :

ג. יתרות מיסים נדחים (המשך):

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר |          |
|----------------|----------|
| 2024           | 2025     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| 107,815        | 131,036  |
| 107,815        | 131,036  |

התחייבויות מסים נדחים

ד. מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

| לשנה שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2024 | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2025 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| אלפי ש"ח                                | אלפי ש"ח                                |
| 43,067                                  | 23,222                                  |
| 767                                     | (786)                                   |
| 43,834                                  | 22,436                                  |

**מיסים נדחים**

הוצאות (הכנסות) מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים

**מיסים שוטפים**

הוצאות (הכנסות) מיסים שוטפים  
סה"כ

ה. **מסים נדחים**

מסים נדחים הוכרו בגין ההפרש בין השווי ההוגן של נדלן להשקעה בדוח הכספי לבין עלותו לצרכי מס ובגין קרן הון בגין הטבת בעלים.

ביאור 10 - הוצאות מימון

| ליום 31 בדצמבר |          |
|----------------|----------|
| 2024           | 2025     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| 49,769         | 54,462   |
| 34,797         | 47,740   |
| 1,073          | 2,246    |
| 82,150         | 104,448  |
| (82,150)       | (89,088) |
| -              | 15,360   |

ריבית הלוואות מתאגידים בנקאיים  
הוצאות מימון בגין הלוואות בעלים  
עמלות בנק ואחרים  
סה"כ

בניכוי עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים

הוצאות מימון

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 11 - מכשירים פיננסיים:**

**א. קבוצות מכשירים פיננסיים:**

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                 |
|-----------------------|-----------------|
| <b>2024</b>           | <b>2025</b>     |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b> |
| 52,867                | 317             |
| -                     | 1,431           |
| 19,922                | 25,977          |
| 3,438                 | 1,740           |
| <u>76,227</u>         | <u>29,465</u>   |

**נכסים פיננסיים:**

מזומנים ושווי מזומנים  
 פיקדונות מוגבלים בשימוש  
 חייבים ויתרות חובה  
 מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה  
 סה"כ

**התחייבויות פיננסיות:**

**התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| 791,404          | 1,016,145        |
| 8,488            | 18,097           |
| 457,713          | 505,453          |
| <u>1,257,605</u> | <u>1,539,695</u> |

אשראי מתאגידים בנקאיים  
 זכאים ויתרות זכות  
 הלוואות בעלים

**ב. מדיניות ניהול ההון:**

החברה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי החברה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי.

מבנה ההון של החברה מורכב מחוב נטו, הכולל את ההלוואות המתוארות בביאורים 7 ו-8 בניכוי מזומנים ושווי מזומנים וההון הכולל יתרות עודפים כמתואר בדוח על השינויים בהון.

**ג. סיכונים שוק:**

**סיכון ריבית:**

החברה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שנוטלת הלוואות בשיעורי ריבית קבועה ומשתנה.

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                  |
|-----------------------|------------------|
| <b>2024</b>           | <b>2025</b>      |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b>  |
| 791,404               | 1,016,145        |
| <u>791,404</u>        | <u>1,016,145</u> |

התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה (פריים + 0.2%-0.7%)

בהנחה ששיעור ריבית הפריים יגדל ב-1% ושאר הפרמטרים יישארו קבועים, רווח החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 יקטן בכ-10 מיליון ש"ח ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 בכ-8 מיליון ש"ח (בהתעלם השפעת היוון מימון למלאי ובהתעלם מהשפעת מס).

**ורטיקל סיטי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך) :**

**ד. סיכון נזילות וגרעון בהון החוזר:**

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר שלילי של כ-224,068 אלפי ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה באותו תאריך בסך של כ-123,388 אלפי ש"ח.

ההון החוזר השלילי נובע מהעובדה שהנדל"ן להשקעה של החברה בסך של כ-1,315 מיליוני ש"ח, מסווג בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים, אולם ההלוואות שמממנות את הנדל"ן להשקעה האמור מסווגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות, וזאת בהתאם לתנאיהם החוזים.

צרכי המזומנים השוטפים של החברה כוללים בעיקר תשלומי ריבית בגין האשראי שנטלה בסך של כ-1,016 מיליון ש"ח ועלויות לקידום תכנון הפרויקט. בעלי המניות של החברה התחייבו כי יישאו, כל אחד על פי שיעור חלקו היחסי באחזקות בחברה, בכל ההוצאות והעלויות הדרושות לחברה לשם מימון פעילותה השוטפת. לפיכך להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון קיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות. נכון למועד הדוח, החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפו של הסכם המימון לרכישת קרקעות ו/או להתקשר בהסכמי ליווי עם תאגידים הבנקאים טרם מועד הפירעון החוזי של ההלוואה.

**ה. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעולות מימון:**

| יתרה ליום<br>31<br>בדצמבר<br>2025 | ריביות<br>ושערורים<br>אלפי<br>ש"ח | תזרימי<br>מזומנים<br>מפעילויות<br>מימון<br>אלפי ש"ח | יתרה ליום<br>1 בינואר<br>2025<br>אלפי ש"ח |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1,016,145                         | 7,841                             | 216,900                                             | 791,404                                   |
| 505,453                           | 47,740                            | -                                                   | 457,713                                   |
| <u>1,521,598</u>                  | <u>55,581</u>                     | <u>216,900</u>                                      | <u>1,249,117</u>                          |

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים  
הלוואות בעלים

**ביאור 12 - הון מניות**

**הרכב:**

| ליום 31 בדצמבר 2024 |               | ליום 31 בדצמבר 2025 |               |
|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| מונפק ונפרע         | רשום          | מונפק ונפרע         | רשום          |
| ש"ח                 | ש"ח           | ש"ח                 | ש"ח           |
| <u>1,324</u>        | <u>10,000</u> | <u>1,324</u>        | <u>10,000</u> |

מניות רגילות בנות

0.01 שקל חדש ערך נקוב