



אלביט הדמיה בע"מ

תוכן עניינים

- א תיאור עסקי התאגיד
- ב דוח הדירקטוריון ונספחיו
- ג דוחות כספיים
- ד פרטים נוספים על התאגיד
- ה הצהרות הנהלה

דוח תקופתי לשנת 2025

אלביט הדמיה בע"מ

א

תיאור עסקי התאגיד

חלק א' - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

1	מבוא	2
2	הגדרות ומקרא	2
5	פרק 1 – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד	5
3	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	5
4	תחום פעילות התאגיד	10
5	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	10
6	חלוקת דיבידנדים	11
12	פרק 2 – מידע אחר על החברה	12
7	מידע כספי	12
8	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	13
22	פרק 3 – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	22
9	מידע כללי אודות תחום פעילות	22
10	מבנה תחום הפעילות	22
11	התפתחויות, מגמות ושינויים מהותיים בתחום הפעילות	32
12	גורמי הצלחה קריטיים בתחום והשינויים החלים בהם	34
13	חסמי הכניסה והציאה העיקריים של התחום ושינויים החלים בהם	35
14	מדיניות מימון פרויקטים	35
15	תמצית התוצאות	36
16	נתונים מצרפיים	36
17	צבר הכנסות ומקדמות	36
18	ספקים וקבלני משנה העיקריים של תחום הפעילות	36
20	שיווק ומכירות	37
21	גילוי מצרפי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאד	38
22	גילוי מצרפי אודות פרויקטים מהותיים מאד	38
23	פרויקטים בשלבי פיתוח עסקי	38
24	תחרות	38
40	פרק 4 – מידע נוסף ברמת התאגיד	40
25	רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים	40
26	הון אנושי	40
27	הון חוזר	41
28	מימון ואשראי	41
29	מיסוי	43
30	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	44
31	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	45
32	הסכמים מהותיים	50
33	הסכמי שיתוף פעולה	54
34	הליכים משפטיים	54
35	יעדים, אסטרטגיה עסקית	60
36	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	60
37	דיון בגורמי סיכון	60

1. **מבוא**

אלביט הדמיה בע"מ מתכבדת להגיש את תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025, הסוקר את תיאור התאגיד והתפתחות עסקיו, כפי שחלו בשנת 2025 (להלן: "תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

מהותיות המידע הכלול בפרק זה, נכלל על פי נקודת מבטה של החברה, כאשר בחלק מן המקרים הורחב התיאור כדי לתת תמונה מקיפה של הנושא המתואר.

שיעורי ההחזקה במניות מוצגים במספרים מעוגלים לאחוזי השלם הקרוב ונכונים למועד פרסום הדוח, למעט אם צוין אחרת.

את דוח זה יש לקרוא יחד עם החלקים האחרים שלו, לרבות דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

תאגיד קטן - בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, אלביט הדמיה בע"מ (להלן: "החברה") הינה "תאגיד קטן". החברה בחרה לאמץ הקלות הנכללות בתקנות ניירות ערך ובתקנות החברות, ככל שתהיינה רלוונטיות לחברה, כדלקמן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; ו-ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות לדוחות ביניים ל-40%.

2. **הגדרות ומקרא**

למען הנוחות, בפרק זה תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| <p>60,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') שהחברה הנפיקה בחודש אוגוסט 2025 על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 4 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 057756-01-2025) (להלן: "דוח הצעת מדף אגרות חוב (סדרה י')").</p> | <p>"אגרות חוב (סדרה י')"</p> |
| <p>67,500,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') שהחברה הנפיקה בחודש פברואר 2026 על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 10 פברואר 2026 (מס' אסמכתא: 013983-01-2026) (להלן: "דוח הצעת מדף אגרות חוב (סדרה יא')").</p> | <p>"אגרות חוב (סדרה יא')"</p> |
| <p>מטבע האירו של האיחוד המוניטרי האירופאי.</p> | <p>"אירו"</p> |
| <p>אלביט מגורים בע"מ (לשעבר חברת בעל התניא ישראל בע"מ).</p> | <p>"אלביט מגורים"</p> |
| <p>אלביט מדיקל טכנולוגייס בע"מ שהנה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרו בבורסה בתל אביב עד ליום 17 בפברואר 2026 ונכון למועד פרסום הדוח החברה אינה מחזיקה יותר מהון המניות המונפק והנפרע שלה.</p> | <p>"אלביט מדיקל"</p> |
| <p>בד פיננסים 2020 בע"מ היא חברה פרטית בשליטת אליהו קנפלר (45%) ויוג'ין מנדלוביץ (45%), המחזיקה בכ-3.35% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה והחברה רואה בה כבעלת השליטה בה.</p> | <p>"בד פיננסים" או "בעלת השליטה"</p> |

<p>- בד התחדשות עירונית בע"מ היא חברה פרטית בשליטת אליהו קנפלר (45%) ויוג'ין מנדלוביץ (45%), המחזיקה בכ-3.21% מהון המניות המונפק ונפרע של החברה.</p>	<p>"בד התחדשות עירונית" או "המוכרת"</p>
<p>- מר אליהו קנפלר ומר יוג'ין מנדלוביץ באמצעות החזקותיהם בבעלת השליטה.</p>	<p>"בעלי השליטה"</p>
<p>- דוח הדירקטוריון של החברה הסוקר את מצב ענייני החברה והחברות המוחזקות על ידה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ומצורף כחלק ב' לדוח תקופתי זה של החברה.</p>	<p>"דוח הדירקטוריון"</p>
<p>- דולר ארה"ב.</p>	<p>"דולר"</p>
<p>- הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.</p>	<p>"הבורסה"</p>
<p>- העסקה לרכישת פרויקטי התחדשות עירונית מבעלת השליטה, כמתואר בדוח זימון אסיפת בעלי מניות מיום 30 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא : 2021-01-628322).</p>	<p>"עסקת בעלי השליטה 2024"</p>
<p>- אלביט הדמיה בע"מ.</p>	<p>"החברה" או "אלביט הדמיה"</p>
<p>- חוק החברות, תשנ"ט-1999.</p>	<p>"חוק החברות"</p>
<p>- חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.</p>	<p>"חוק המכר דירות"</p>
<p>- חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.</p>	<p>"חוק ניירות ערך"</p>
<p>- הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסחה העדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך¹.</p>	<p>"הנחיית נדל"ן יזמי"</p>
<p>1. בד גבעת הזיתים לוד בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של המוכרת ("פרויקט לוד גבעת הזיתים").</p>	<p>"ששת (6) חברות הפרויקט"</p>
<p>2. אחדות ישראל – ההסתדרות אשקלון פינני בינוי בע"מ, חברה פרטית בבעלות חלקית (66.7%) של המוכרת ("פרויקט ההסתדרות אשקלון").</p>	
<p>3. אחדות הרצוג 3 בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של המוכרת ("פרויקט הרצוג בת ים").</p>	
<p>4. בד משה דיין בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של המוכרת ("פרויקט משה דיין ירושלים").</p>	
<p>5. אחדות דוד הא"י חיפה בע"מ, חברה פרטית בבעלות חלקית (80%) של המוכרת ("פרויקט האי חיפה").</p>	
<p>6. אחדות הסיגלית בית שמש בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של המוכרת ("פרויקט הסיגלית בית שמש").</p>	
<p>- 31 בדצמבר 2025.</p>	<p>"מועד הדוח"</p>
<p>- 22 במרץ 2026.</p>	<p>"מועד פרסום הדוח"</p>
<p>- מניה רגילה של החברה, ללא ערך נקוב.</p>	<p>"מניה רגילה"</p>

1 הצעת חוק נדל"ן יזמי טרם עוגנה בחקיקה יחד עם זאת, העקרונות המפורטים במסגרתה מהווים בסיס לפרקטיקה המקובלת בקרב חברות הפועלות בענף.

- "פלאזה"
Plaza Centers N.V. היא חברה שהתאגדה בהולנד ומניותיה נסחרות בבורסה בתל אביב, בבורסה בלונדון ובבורסה בפולין.
- "פקודת מס הכנסה"
פקודת מס הכנסה, (נוסח חדש), התשכ"א-1961.
- "SEC"
U.S Securities and Exchange - רשות ניירות ערך בארה"ב - Commission.
- "נאסד"ק" ו-"NASDAQ"
בורסת ה - National Association of Securities Dealers ; NASDAQ Automatic Quotations בארה"ב.

פרק 1 – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

3. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

3.1. התאגדות ורישום למסחר בבורסה

3.1.1. החברה התאגדה ביום 18 ביולי 1996 כחברה פרטית על פי דיני מדינת ישראל תחת השם אלביט הדמיה רפואית בע"מ, וביום 15 בנובמבר 2007 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

3.1.2. בשנת 1996 הפכה החברה לחברה ציבורית ורשמה את מניותיה למסחר בנאסד"ק ולאחר מכן נרשמה למסחר גם בבורסה בתל אביב.

3.1.3. בשנת 2019 החברה נמחקה ממסחר בנאסד"ק (Delisting) וכן סיימה את חובות הדיווח וביצעה de-registration, ובהתאם לזאת חובות הדיווח של החברה ל-SEC הסתיימו. נכון למועד פרסום הדוח, מניות החברה נסחרות בבורסה ומעבר לדלפק בארה"ב (Over The Counter Markets) והחברה כפופה לחובות הדיווח מכוח חוק ניירות ערך בלבד.

3.2. השלמת עסקה עם בעלי השליטה לרכישת זכויות ב-18 פרויקטים של התחדשות עירונית והסכמים נלווים נוספים

ביום 31 בדצמבר 2024 הושלמה עסקת בעלי השליטה במסגרתה רכשה החברה מבד התחדשות עירונית את זכויותיה בששת (6) חברות הפרויקט וקיבלה מבד התחדשות עירונית ללא תמורה את זכויותיה ב-12 פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית. עסקה זה היוותה את הבסיס לפעילות הקיימת של החברה בתחום ההתחדשות העירונית. לפרטים נוספים אודות עסקת בעלי השליטה ראו סעיף 32.1 להלן.

3.3. עסקת רכישה של 100% ממניותיה של חברת אלביט מגורים² והעמדת הלוואה לאלביט מגורים:

3.3.1. רכישת 100% ממניות אלביט מגורים

ביום 15 בינואר 2025 נחתם והושלם (למעט תשלום יתרת התמורה אשר הועברה למוכרים במאי 2025 עם התקיימות תנאים המפורטים להלן) הסכם עם בעלי המניות של אלביט מגורים, כפי שתוקן ביום 8 באפריל 2025 (להלן בסעיף זה: "ההסכם") לפיו החברה רכשה מבעלי המניות³ של אלביט מגורים (להלן: "המוכרים") את מלוא (100%) הון המניות של אלביט מגורים (להלן: "מניות אלביט מגורים") ואת זכויות המוכרים בכל יתרת הלוואות הבעלים שהמוכרים העמידו לאלביט מגורים (להלן: "הלוואות הבעלים"), תמורת מזומן ומניות של החברה, כמפורט להלן:

2 לשעבר חברת בעל תניא ישראל בע"מ.
 3 שני בעלי המניות המייסדים של אלביט מגורים, המאוגדים כחברות פרטיות והמחזיקים כל אחד ב-47.5% מההון המונפק והנפרע של אלביט מגורים (להלן: "בעלי המניות המייסדים"), ונאמן לתכנית תגמול לעובד אלביט מגורים (סמנכ"ל הכספים) לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, המחזיק ב-5% מההון המונפק והנפרע של אלביט מגורים.

3.3.1.1. עם חתימת ההסכם, 95% ממניות אלביט מגורים הועברו לבעלות החברה⁴.

3.3.1.2. התמורה ששילמה החברה למוכרים הינה כדלקמן:

(א) בתמורה לרכישת 100% ממניות אלביט מגורים, החברה הקצתה למוכרים במסגרת הקצאה פרטית, 2,185,787 מניות של החברה, אשר חושבה על בסיס מחיר הסגירה של מניית החברה בבורסה ביום 12.1.2025, אשר עמד על סך של 6.309 ש"ח למניה (להלן בסעיף זה: "**המניות המוקצות**"). המניות המוקצות הוקצו למוכרים ביום 3 ביולי 2025 (לאחר התקיימות כל התנאים להקצאה) וכתוצאה מכך הפכו המוכרים לבעלי עניין בחברה מכוח החזקותיהם. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מיום 23 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044563) ומיום 3 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-048532) ו-(מס' אסמכתא: 2025-01-048531).

(ב) בתמורה לרכישת מלוא הזכויות ביתרת הלוואות הבעלים, החברה שילמה למוכרים סך כולל של 7 מיליון ש"ח, מתוכו סך של 5 מיליון ש"ח שולם מיידית במועד החתימה על ההסכם, והיתרה שולמה בתשלומים על פי ההסכם.

על אף האמור לעיל, (א) ככל וההון העצמי של אלביט מגורים לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של אלביט מגורים לשנים 2025-2027 במצטבר (להלן: "**הרווח הנקי המצטבר**") יהיה נמוך מהסך של 60 מיליון ש"ח (להלן: "**סכום התקרה**") אך גבוה מסך של 30 מיליון ש"ח (להלן: "**סכום המינימום**"), אזי כל אחד מהמוכרים ישיב לחברה, סכום של 100 אלפי ש"ח בגין כל מיליון ש"ח מתחת לסכום התקרה (וחלק יחסי מסכום זה בהתאמה), אך לא יותר מסכום מקסימלי של 3 מיליון ש"ח שיושב על ידי כל אחד מהמוכרים (להלן: "**סכום ההשבה**"); (ב) ככל שהרווח הנקי המצטבר לא יעלה על סכום המינימום, אזי כל אחד מהמוכרים ישיב לחברה 3 מיליון ש"ח.

3.3.1.3. לצורך הבטחת התחייבויות המוכרים, לרבות התחייבות לשיפוי ולתשלום סכום ההשבה, הללו התחייבו לבטוחות להלן: (א) 1,104,000 מניות של החברה, מתוך המניות המוקצות, תופקדנה בידי נאמן ותשועבדנה לטובת החברה (להלן: "**המניות המשועבדות**"). המוכרים יהיו זכאים למכור, לפדות ו/או לשחרר את המניות המשועבדות בתנאים מסוימים הכוללים הפקדת מזומן חלף המניות המשתחררות כאמור; (ב) ערבות אישית של כל אחד מבעלי השליטה היחידים של בעלי המניות המייסדים. הערבות האישית לא חלה ביחס לתשלום סכום ההשבה המפורט לעיל. ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל, היא התחייבות לחוד של כל אחד מהמוכרים וכן נקבעו מקרים מסוימים בהם ההתחייבות לשיפוי לא תחול או תחול באופן מוגבל.

3.3.1.4. בעקבות העסקה אלביט מגורים הינה חברה בת 100% של החברה ותוצאותיה הכספיות מאוחדות באופן מלא בדוחותיה הכספיים של החברה.

4 יתרת 5% מהון אלביט מגורים, הועברו לחברה בחודש יולי 2025.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 15 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-004423), מיום 8 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-026263) ומיום 27 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-055742) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

3.3.2. העמדת הלוואה לאלביט מגורים

ביום 4 בדצמבר 2024, קודם לרכישת מלוא הון מניות אלביט מגורים, החברה התקשרה בהסכם הלוואה (להלן: "**הסכם הלוואה**") עם אלביט מגורים, חברה פרטית העוסקת בייזום נדל"ן למגורים, לפיו החברה תעמיד לאלביט מגורים הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח (נושאת ריבית שנתית בשיעור של 10%), נושאת ריבית שנתית בשיעור של 10% בתוספת מע"מ, וכן תקבל אופציה הניתנת למימוש החל מ-1 לינואר 2025 ועד ליום 31 למרץ 2025 להשקיע בהון הלוואה סך של 55 מיליון ש"ח (בקיזוז קרן הלוואה כאמור) תמורת הקצאת מניות אשר יהוו 51% מההון המונפק והנפרע של הלוואה בדילול מלא (להלן: "**תקופת האופציה**" ו- "**האופציה**"), בהתאמה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 15 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-624472) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

עם רכישת מניות אלביט מגורים כאמור לעיל, האופציה הפכה לא רלוונטית.

3.4. עסקה לרכישת פרויקט הציונות (פרויקט התחדשות עירונית) מבעלי השליטה בחברה, כנגד הצעה פרטית של מניות

3.4.1. ביום 3 בפברואר 2026, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם עם בעלי השליטה אשר במסגרתו החברה צפויה לרכוש מבד התחדשות עירונית 73% מהונה המונפק והנפרע (בדילול מלא) של חברת מיזם נדל"ן פיננסי בינוי הציונות ירושלים בע"מ (אשר לה זכויות בפרויקט התחדשות עירונית בירושלים) (להלן: "**חברת פרויקט הציונות**" ו- "**פרויקט הציונות**"), בהתאמה, והכל בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים להלן (להלן: "**עסקת הציונות**").

3.4.2. התמורה

בתמורה לרכישת פרויקט הציונות החברה תשלם לבד התחדשות עירונית סך של 16,000,000 ש"ח, אשר תשולם לה באמצעות הקצאת 2,705,444 מניות של החברה, המחושב לפי מחיר של 5.914 ש"ח למניה של החברה (להלן בס"ק זה: "**המניות המוקצות**"). המחיר למניה כאמור נקבע על בסיס חוות דעת של חברת Structure Clear לגבי בחינת הוגנות העסקה (Fairness), לאחר שהתבססה, בין היתר, על ניתוח כלכלי שבוצע על ידי משרד גרינברג אולפיינר ושות', חוות הדעת וניתוח הכלכלי כאמור מצורפים **כנספח ב' וכנספח ג'**, בהתאמה, לדוח זימון אסיפת בעלי המניות לאישור העסקה מיום 9 בדצמבר 2025, כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011049) (להלן: "**דוח זימון עסקת הציונות**"). יצוין, כי כתוצאה מהשלמת העסקה והקצאת המניות לבד התחדשות עירונית, שיעור החזקות בעלי השליטה בחברה יעלה מעל ארבעים וחמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

3.4.3. התנאים המתלים

התחייבויות הצדדים להשלים את עסקת הציונות כפופות להתקיימות תנאים מתלים עד לא יאוחר מ-215 ימים ממועד החתימה על ההסכם, אלא אם כן הצדדים הסכימו (יחדיו), בכתב, להאריך מועד זה, שעיקרם מפורט להלן:

3.4.3.1. אישור העסקה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה. אשר התקבל ביום 3 בפברואר 2026.

3.4.3.2. קבלת אישור הבורסה להקצאת המניות המוקצות.

3.4.3.3. לפחות 80% מהבעלים במתחם פרויקט הציונות ולפחות 60% מהבעלים בכל בניין בפרויקט הציונות חתמו על הסכם פינוי-בינוי, וכן בגין כל הסכמי פינוי-בינוי החתומים כאמור: נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה על זכויות הבעלים (למעט על זכויות בדירות בבעלות עמידר), הוגשו דיווחים כדין לרשויות המס, והבעלים חתמו על ייפוי הכוח אשר צורפו כנספחים להסכם הפינוי-בינוי, וכי ייפוי הכוח האמורים מאומתים כדין, תקינים, בתוקף וברי שימוש לכל צורך הנדרש לצורך מימוש זכויות החברה על פי הסכם הפינוי - בינוי.

3.4.3.4. אישור ממונה התחרות (ככל שנדרש).

3.4.3.5. יושלם שינוי מבנה החזקות חברת פרויקט הציונות בהתאם לאמור בסעיף 3.5.6 לדוח זימון עסקת הציונות.

3.4.3.6. החברה תתקשר עם השותף בחברת פרויקט הציונות, אחדות פתחיה בע"מ, בהסכם בעלי מניות.

3.4.4. הלוואת ביניים

בנוסף, לצורך קידום הפרויקט, במהלך התקופה עד למועד השלמת עסקת הציונות, החברה תעמיד לחברת פרויקט הציונות מסגרת אשראי של עד 1.3 מיליון ש"ח, וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 3.7 לדוח זימון עסקת הציונות.

יצוין כי נכון למועד דוח זה, טרם הושלמה עסקת הציונות. לפרטים נוספים אודות עסקת הציונות ראו דוח זימון עסקת הציונות ודוח תוצאות אסיפה מיום 3 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-012180).

3.5. חזרה לרשימה הראשית

החל מיום 13 ביולי 2025 חזרה החברה להיסחר ברשימה הראשית. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 9 ליולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050548).

3.6. תרשים מבנה ההחזקות של החברה, נכון למועד פרסום הדוח:



(*) אחדות הסיגלית בית שמש בע"מ מחזיקה 90% במניות חברת מיזם סיגלית בית שמש בע"מ, אשר מחזיקה ב-100% בפרויקט הסיגלית בית שמש.

4. תחום פעילות התאגיד

החברה פועלת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל ומתמקדת:

- 4.1 ביזום נדל"ן למגורים - החברה (באמצעות חברות המוחזקות על ידה) עוסקת באיתור ורכישה של מקרקעין, תכנון ופיתוח המקרקעין, הקמה וביצוע של הפרויקטים וכן שיווק ומכירה של יחידות הדיור. פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי מבוצעת בישראל בלבד, הפרויקטים הקיימים של החברה פרוסים ברחבי הארץ מהצפון עפולה וקריית ביאליק ועד לאילת שבדרום; וכן -
- 4.2 בפרויקטים של התחדשות עירונית (תחת המסלולים השונים המפורטים להלן (תחת סעיף מבנה תחום הפעילות)) - באמצעות איתור המתחם, החתמת הדיירים, תכנון הפרויקט, השגת ההיתרים הנדרשים, הקמת המבנים ומסירת (מסירה לדיירים הקיימים) ומכירת (מכירה של היחידות החדשות) היחידות המוקמות במתחם. כמו כן, בחלק מהפרויקטים משולבים שטחים המיועדים למשרדים ומסחר.

5. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו: (א) השקעות בהון החברה; ו- (ב) עסקאות מהותיות אחרות על ידי בעלי עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה, במהלך השנים 2024 ו-2025, למעט כאמור להלן:

- 5.1 ביום 17 בדצמבר 2024 נודע לחברה כי חברת בד פיננסים רכשה 36,426 מניות רגילות של החברה בעסקאות מחוץ כנגד מחיר של 5.5 ש"ח למניה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 17 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-624885) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 5.2 ביום 15 בינואר 2025 נודע לחברה כי חברת בד פיננסים רכשה 95,518 מניות רגילות של החברה בעסקאות מחוץ כנגד מחיר של 6.18 ש"ח למניה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 15 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-004605) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 5.3 לפרטים בדבר הקצאה של מניות החברה וזכויות למניות החברה, כנגד רכישת זכויות בפרויקטים בתחום התחדשות עירונית (מידי בעלת השליטה) ראו סעיף 3.2 לעיל.
- 5.4 לפרטים בדבר הקצאה של מניות החברה כנגד רכישת הון מניות אלביט מגורים ראו סעיף 3.3 לעיל.
- 5.5 לפרטים בדבר הקצאה עתידית של מניות החברה, כנגד רכישת פרויקט הציונות מידי בעלת השליטה ראו סעיף 3.4 לעיל.
- 5.6 ביום 5 בפברואר 2026, הנפיקה החברה מניות בדרך של הצעה אחידה לציבור עם טווח כמויות על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 4 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-012613) (להלן: "דוח הצעת מדף"), כאמור בתקנה 4 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007, בכמות של בין 8,400 יחידות לבין 24,000 יחידות, בדרך של מכרז על מחיר היחידה, כאשר כל יחידה מורכבת מ-100 מניות רגילות של החברה ומחירה הוא 500 ש"ח (5.00 ש"ח למניה אחת) (להלן: "היחידות", "ההנפקה" ו-"מחיר היחידה שנקבע", בהתאמה). בהתאם לדוח הצעת המדף, הוקצו 24,000 יחידות ובתמורה כספית של 12 מיליון ש"ח.

בעלי השליטה בחברה, מר אליהו קנפטר, בד פיננסיים ובד התחדשות עירונית, רכשו במסגרת ההנפקה 8,400 יחידות. לפרטים נוספים אודות הנפקת המניות ראו דיווחים מיידיים מיום 4 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-012613) ומיום 5 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-013024), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

6. חלוקת דיבידנדים

- 6.1. בשנתיים שקדמו למועד פרסום הדוח, לא חילקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה.
- 6.2. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה לא קיבלה החלטה לעניין מדיניות חלוקת דיבידנדים.
- 6.3. נכון למועד פרסום דוח זה לא קיימות מגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד, למעט כמפורט להלן:
 - 6.3.1. מגבלות על חלוקת דיבידנד, כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה י') כפי שפורסם ביום 4 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-057756).
 - 6.3.2. מגבלות על חלוקת דיבידנד, כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה יא') כפי שפורסם ביום 10 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-013983).
- 6.4. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה אין רווחים ראויים לחלוקה כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

פרק 2 – מידע אחר על החברה

7. מידע כספי.

להלן נתונים כספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ	תחום פעילות נדל"ן למגורים	תחום הפעילות	
2025			
37,693	37,693	הכנסות מחיצוניים	הכנסות
11,453	11,453	אחרות – קבועות ⁵	עלויות
31,609	31,609	אחרות – משתנות ⁶	
(5,369)	(5,369)	הפסד מפעולות רגילות	
מיוחס ל:			
(5,289)	(5,289)	בעלי שליטה	
(80)	(80)	זכויות שאינן מקנות שליטה	
381,441	381,441	סך הנכסים ליום 31/12	
2024			
-	-	הכנסות מחיצוניים	הכנסות
3,805	3,805	אחרות – קבועות	עלויות
1,572	1,572	אחרות – משתנות	
(5,332)	(5,332)	הפסד מפעולות רגילות	
מיוחס ל:			
(5,327)	(5,327)	בעלי שליטה	
(5)	(5)	זכויות שאינן מקנות שליטה	
72,056	72,056	סך הנכסים ליום 31/12	
2023			
-	-	הכנסות מחיצוניים	הכנסות
1,740	1,740	אחרות - קבועות	עלויות
767	907	אחרות - משתנות	
(2,647)	(2,647)	הפסד מפעולות רגילות	
מיוחס ל:			
(2,637)	(2,637)	בעלי שליטה	
(10)	(10)	זכויות שאינן מקנות שליטה	
1,341	1,341	סך הנכסים ליום 31/12	

להסברים לגבי התפתחויות שחלו בנתונים בטבלה שלעיל, ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

5 עלויות קבועות הינן הוצאות שאינן משתנות כתוצאה משינוי בהיקף פעילות החברה - הוצאות הנהלה וכלליות למעט שכר מחתימים ואחרות.

6 עלויות משתנות הינן עלויות שאינן קבועות- עלות מכירת דירות ומקרקעין, עלויות ייזום ופיתוח, חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו, הוצאות מימון וכן שכר מחתימים.

8. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, הייתה להם בתקופת הדוח או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של החברה.

הערכות החברה בסעיף זה ובדוח זה להלן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בנק ישראל ומשרד הבינוי והשיכון ולא נבדקו עצמאית על ידי החברה.

כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחות עתידית כלשהי (לרבות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה), הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("מידע צופה פני עתיד"), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות כלליות של הנהלת החברה שניתנו נכון למועד פרסום דוח זה.

8.1. השפעות השינויים בשיעור הריבית

נכון לתאריך הדוח, שיעור הריבית עומד על 4% לאחר שהוועדה המוניטרית החליטה להוריד את שיעור הריבית במסגרת שתי החלטות⁷. בהודעתו מיום 5 בינואר 2026, בנק ישראל נימק את ההחלטה להותיר את שיעור הריבית בעינו על רק התגברות החשש ממלחמה, חוסר ודאות פסקלית (תקציב) ואינפלציה שנמצאת בתוך טווח היעד, אך מראה סימני אי ודאות.

במקביל, לאחר תקופה ארוכה בה שיעור הריבית בארצות הברית היה הגבוה ביותר מזה כ-23 שנים (5.5% - 5.25%), בחודש דצמבר 2025, הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) החליט להוריד את שיעור הריבית ל-3.75% ובכך הקל את המדיניות המוניטרית בארה"ב, וזאת למרות שציון כי קצב הגידול בתעסוקה בארצות הברית נחלש, שיעור האינפלציה עדיין מעל היעד שקבע הבנק המרכזי וכי רמת אי הוודאות לגבי התחזית הכלכלית נותרה גבוהה.

לשיעור השינוי בריבית הפריים, המהווה חלק מהותי מאשראי החברה, ישנה השפעה ישירה על הוצאות המימון של החברה ויכולת הגיוס העתידי שלה. כמו כן שינויים בשערי ריבית משפיעים על הביקושים לנדל"ן.

השפעה על שוק הנדל"ן⁸ - במהלך שנת 2025 נרשמה האטה בפעילות שוק הנדל"ן - הדבר בא לידי ביטוי בהיקף עסקאות נמוך בהשוואה לשנים האחרונות, לצד עלייה משמעותית במלאי הדירות שלא נמכרו בידי הקבלנים. במקביל, מחירי הדירות הציגו מגמת ירידה עקבית לאורך כל חודשי המחצית השנייה של שנת 2025. בנוסף, קצב ההתייקרות השנתי של סעיף שירותי הדיור בבעלות הדיירים במדד המחירים לצרכן נחלש ועמד בסוף המחצית על 2.6% (בחודש נובמבר), לעומת 3.6% בתחילתה (בחודש מאי). עם זאת, היקף הפעילות בענף הבנייה נותר גבוה: בארבעת הרבעונים שהסתיימו ברבעון השלישי נרשמה עלייה של כ-31% בהתחלות הבנייה לעומת ארבעת הרבעונים שקדמו להם, בעוד שסיום

7 אתר בנק ישראל, הודעות הפחתת ריבית מיום 24 בנובמבר 2025 ו-5 בינואר 2026
<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/24-11-25>
<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/05-01-25>

8 בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2025 (ינואר 2026), בכתובת: www.boi.org.il

הבנייה עלה בכ- 4.3% ביחס לאותה תקופה. בנוסף, רכישות הקרקע של הקבלנים במסגרת מכרזי רמ"י נותרו ברמה גבוהה גם בשנת 2025.

תחילת שנת 2026 מתאפיינת אף היא בהאטה משמעותית בקצב מכירת הדירות בעיקר, אך לא רק, על רקע המתיחות הבטיחונית ומבצע "שאגת הארי".

יצוין כי האמור בסעיף זה, בעניין השפעותיה האפשריות של העלייה בשיעור האינפלציה והריבית, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("מידע צופה פני עתיד"), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות כלליות של הנהלת החברה שניתנו נכון למועד פרסום דוח זה ועשויות להשתנות, בין היתר, בשל: ככל שעליית האינפלציה תואץ או לחלופין תבלם, ככל ששיעור הריבית ימשיך לעלות או לחלופין יירד, התגברות ביקושים לדירות (בין היתר, עקב עליה לישראל), שינוי בהיצע הדירות וכיוצא באלה.

8.2. סביבת האינפלציה⁹

לאחר שבשנת 2022 הסתכם שיעור העלייה של מדד המחירים לצרכן ב-5.2%, גבוה מהותית מטווח יעד האינפלציה של בנק ישראל, שהינו בטווח שבין 1% לבין 3% לשנה, החלה בשנים האחרונות התמתנות בשיעור עלייתו והוא הסתכם בשנים 2023, 2024 ו-2025 ב-3%, 3.2% ו-2.9%. להערכת הוועדה המוניתרית של בנק ישראל נותרו מספר סיכונים לעלייה מחודשת באינפלציה: ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, עלייה בביקושים לצד מגבלות ההיצע וההתפתחויות הפיסקליות. ע"פ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל לשנת 2026, שיעור אינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים של שנת 2026 צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2.0%.

הקדמת מועד הפסקת האש ברבעון, ביחס להערכות שגובשו בתחזית ספטמבר, הביאה להאצה בתהליך הקלת מגבלות ההיצע במשק, אשר צפוי להפחית את עודפי הביקוש ולמתן את לחצי האינפלציה. במקביל, חלה ירידה בפרמיית הסיכון של ישראל, נרשם צמצום במרווחי התשואות הדולריות, והשקל התחזק. שילוב גורמים אלה, לצד הירידה במחירי הנפט והצפי לאינפלציה מתונה בכלכלות המפותחות, תומך בהתמתנות סביבת האינפלציה, בהתייצבותה סביב מרכז יעד המחירים, ובהמשך מגמת הפחתות הריבית שהחלה בהחלטת נובמבר 2025.

בתחילת שנת 2026, לאור המצב הביטחוני ועליית מחירי האנרגיה, ישנו צפי לאינפלציה בטווח הקצר שיכול ותדחה הפחתות ריבית במהלך השנה הקרובה.

להערכת החברה, ככל שתימשך המתיחות הביטחונית תיעצר מגמת הפחתות הריבית שהחלה בנובמבר 2025. התמתנות האינפלציה צפויה להשפיע לטובה על התוצאות הכספיות של החברה בעוד שלחצים אינפלציוניים צפויים להשפיע לרעה.

תחזיות, הערכות והנחות בסעיף זה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס במלואו על הערכות שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של

12 בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2025 (ינואר 2026), בכתובת: www.boi.org.il

החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בין היתר, שינויים כלכליים, מדיניות מוניטרית, תנודתיות בשווקים הפיננסיים, אירועים גיאופוליטיים ושינויים במצב הבטחוני והמדיני בישראל וההשפעות שעשויות להיות לכך על המצב הכלכלי במדינת ישראל.

8.3 מדד תשומות הבניה¹⁰

חלק לא מבוטל מהתחייבויות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, דוגמת החברה, הינו צמוד למדד תשומות הבנייה.

במהלך שנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה ב - 5.3% , לאחר שבמהלך שנת 2024 עלה מדד תשומות הבנייה ב- 2.6% בהמשך לעלייה בשיעור של כ- 2.0% בשנת 2023. עיקר העלייה נובעת מהתייקרות רכיב שכר העבודה אשר עלה בכ - 9% על רקע המחסור המתמשך בכוח אדם, לצד עליה במחירי חומרי גלם. המשך הגידול בעלויות שכר העבודה ובעלויות מחירי החומרים משפיעים על עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים ועלולים להביא לקיטון ברווחיות הגולמית של הפרויקטים אותם היא מבצעת

היות ועלייה במדד תשומות הבנייה מייקרת את עלויות בנית הפרויקטים בתחום הנדל"ן, אזי על מנת לצמצם חשיפה לשינויים במדד זה, פועלות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי להצמיד חלק מהכנסותיהן למדד זה (בכפוף להוראות חוק המכר דירות בעניין זה)¹¹.

8.4 שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ

שינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, בעיקר האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים, על שכרם של עובדים זרים בענף הבנייה למגורים (המוצמד למטבע זר), וכן על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

לאורך השנה נסחר הדולר בתנודתיות אל מול השקל ושערו הושפע ממספר גורמים ביניהם ההתפתחויות הביטחוניות והגיאופוליטיות בישראל, הורדת הריבית בארה"ב, תפיסת הסיכון של ישראל, תחזיות מאקרו ועוד. ביום 31 בדצמבר 2025 שערו מועד על 3.19 שקל לדולר, ירידה של כ- 12.5% לעומת שערו בסוף השנה הקודמת.

8.5 פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה (כולל דירוג אשראי מדינת ישראל)¹²

2023	2024	2025	פרמטרים מאקרו כלכליים
1,868	1,472	2,108	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
2%	0.6%	2.9%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי

10 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעות לתקשורת מיום 15.1.2023, מיום 15.1.2024 ומיום 16.1.2025 : בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2026/015/10_26_015b.pdf
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/014/10_25_014b.pdf
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/017/10_24_017b.pdf

11 לפרטים אודות תיקון מס' 9 לחוק המכר במסגרתו הוגבל רף ההצמדה המקסימלי של מחירי דירות חדשות ראו סעיף 31(8) להלן.

12 אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

2023	2024	2025	פרמטרים מאקרו כלכליים
(0.1%)	(1.6%)	1.6%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש
3.3%	3.4%	2.6%	שיעור אינפלציה
S&P: AA- Moody's: A1 Fitch: A+	S&P: A- Moody's: Baa1 Fitch: A	S&P: A Moody's: Baa1 Fitch: A	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך השנה ¹³
1 דולר = 3.627 ש"ח 1 אירו = 4.0116 ש"ח	1 דולר = 3.647 ש"ח 1 אירו = 3.7964 ש"ח	1 דולר = 3.19 ש"ח 1 אירו = 3.746 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ולאירו ליום האחרון של התקופה
2%	2.9%	5%	שיעור השינוי במדד מחירי תשומת בנייה למגורים

חטיבת המחקר עדכנה את תחזית המקרו כלכלית שלה, תחת ההנחה שהשפעת מלחמת חרבות ברזל תימשך עד סוף הרבעון הראשון של שנת 2025, ולהערכתה התוצר יצמח בשיעור של כ- 4% בשנת 2025 ובשיעור של כ- 4.5% בשנת 2026.

במהלך שנת 2024 הורידו חברת דירוג האשראי מודייס (Moody's) וסטנדרד אנד פוריס (P&S) את דירוג האשראי של ישראל פעמיים.

Moody's הורידה את הדירוג בספטמבר בשתי דרגות מרמה של A2 לרמה של Baa1 עם תחזית שלילית. בינואר 2026 היא העלתה את תחזית הדירוג ליציבה והותירה את הדירוג הנמוך. בנובמבר P&S העלתה את תחזית דירוג האשראי משלילית ליציבה אך הותירה את הדירוג ברמה A. חברת הדירוג פיץ' (Fitch) הותירה את דירוג האשראי A- עם תחזית שלילית.

למצב המאקרו-כלכלי בישראל יש השפעה ישירה על שוק הנדל"ן להשקעה בישראל, על היצע וביקוש של נכסי נדל"ן, על עלויות הבניה, יכולות המימון של פרויקטים ועל יכולתם של משקי בית לרכוש או לממן נדל"ן למגורים.

תחזיות, הערכות והנחות בסעיף זה לעיל, לרבות האומדנים והתחזיות בדבר השפעותיה האפשריות של המלחמה, הביטחוניות והאזרחיות והשלכותיה על הסביבה העסקית ועל תחום פעילותה של החברה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס במלואו על הערכות שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל, 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 ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בין היתר, משינויים במצב הבטחוני והמדיני בישראל וההשפעות שעשויות להיות לכך על המצב הכלכלי במדינת ישראל.

8.6. ישראל והכלכלה העולמית¹⁴

במחצית השניה של 2025 הפעילות הכלכלית בעולם התרחבה בקצב מתון. זאת בדומה לקצב הצמיחה הגלובלי במחצית הראשונה. יחד עם זאת תחזית הצמיחה הגלובלית לשנת 2025 שעמדה בסיום המחצית הקודמת על רמה נמוכה יחסית של 2.6% על רקע מדיניות המכסים של ארה"ב, והשפעותיה הפוטנציאליות על הסחר, הצמיחה והאינפלציה בעולם – עודכנה כלפי מעלה לכ- 3% רמה דומה חזויה גם לשנים 2026 ו- 2027. מדד מנהלי הרכש הגלובלי עומד על רמה המצביעה על המשך התרחבות

13 הסקירה השנתית של הבורסה לניירות ערך בכתובת: www.tase.co.il
 14 בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2025, לעיל ה"ש 10.

בתוצר העולמי. קצב התרחבות הסחר העולמי היה מתון. בארה"ב מדדי סנטימנט שונים הצביעו על המשך התרחבות בפעילות הכלכלית, התוצר ברבעון השלישי הפתיע וצמח ב-4.3% במונחים שנתיים. מדדי המניות בארה"ב במחצית השנייה בלטו לטובה, בייחוד לאחר מחצית ראשונה מעורבת. בגוש האירו המשיכה התאוששות מתונה. בסין הצמיחה הייתה מעט מעל התחזיות אך אינדיקטורים שונים הצביעו על חולשה מסוימת בצריכה הפרטית. ברוב המדינות האינפלציה המשיכה להתמתן באיטיות בעיקר הודות לירידת מחירי האנרגיה והרגיעה היחסית במלחמת הסחר. בארה"ב שיעור האינפלציה עמד בחודש נובמבר על 2.7%. בגוש האירו, האינפלציה המשיכה להיות מתונה, ובמונחים שנתיים האינפלציה לחודש נובמבר עמדה על 2.1%. ה-FED הוריד את הריבית ב-0.75 נקודות אחוז במהלך המחצית, וה-ECB הותיר את הריבית ללא שינוי במחצית השניה של 2025, לאחר שבמחצית הקודמת הפחית את הריבית בכל אחת מהחלטותיו

למצב המשק ישנה השפעה רבה על תחום הנדל"ן בישראל, ולהערכת החברה, מבין הגורמים העיקריים העשויים להשפיע לרעה על הפעילות בתחום הנדל"ן ניתן למנות האטה כלכלית במשק, עלייה בשיעורי האינפלציה, עלייה בשיעורי הריבית עלייה בשיעור האבטלה, הרעה במצב הביטחוני ועוד, העלולים להוביל להקטנת הביקוש ולקושי בגיוס הון או חוב.

תחזיות, הערכות והנחות בסעיף זה לעיל הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס במלואו על הערכות שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל, 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 ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בין היתר, שינויים כלכליים בלתי צפויים, תנודתיות בשווקים הפיננסיים, שינויי רגולציה, אירועים גיאופוליטיים, תנאי אשראי משתנים, והשפעות מקרו-כלכליות אחרות.

8.7. שוק האשראי והמשכנתאות בישראל

במהלך שנת 2025 ישנו גידול באשראי העסקי לענף הבנייה והאשראי לדיור למשקי בית וזאת בין היתר, כתוצאה מירידה בקצב מכירת דירות, לוחות תשלומים שנקבעו בהסכמי מכר והשפעה של סביבת הריבית. האמור לעיל הוביל לעליה בהיקפי האשראי לקבלנים ואלו, נאלצים ליטול מימון בנקאי רב יותר במהלך תהליך הבנייה.

התופעה באה לידי ביטוי הן בגידול האשראי לענף הבנייה והן ברווחיות נמוכה יותר של הקבלנים, כתוצאה מעלויות מימון גבוהות ורווח נמוך יותר ביחס למכירות. בצד משקי הבית, קצב נטילת המשכנתאות וחלקן של המשכנתאות שנלקחות בשיעורי החזר ומינוף גבוהים, ממשיך להיות גבוה. במצב זה, משקי הבית רגישים במיוחד לשינויים בהכנסה.

עד למרץ 2025 נמשכו מבצעי מימון בנוסח 20/80 או בפריסה דומה שהציעו היזמים ואפשרו דחייה של מרב התשלומים למועד האכלוס. תחת פריסת תשלומים כזו, נזקקו היזמים למימון רב יותר במהלך הבנייה. כמו כן, רוכשים בעלי הון עצמי נמוך יכלו להתחייב לרכישת דירה, כאשר את יתרת ההון העצמי היה עליהם לגייס עד לקבלתה. יתר על כן, עקב דחית מרב התשלום, נטילת המשכנתא נדחית גם היא לשלב מאוחר יותר, והרוכשים לא עברו במעמד החתימה על רכישת הדירה חיתום של בנק. בצד היזמים, מבצעי דחיית תשלומים שחקה את רווחיותם.

ב- 23 במרס 2025 הודיע בנק ישראל על עדכון הוראת 203 לפיו אשראי במסגרת הסכם ליווי לפרויקט בנייה למגורים בו שיעור החוזים למכירת דירה, שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה (תשלום לא לינארי), עולה על 25% יתווסף לרשימת החובות המשוקללים לסיכון ב- 150%.

כתוצאה מהאמור לעיל השוק השתנה באופן שרוכשי הדירות נטלו הלוואות קבלן. בהתאם לאמור רוכשי הדירות התקשרו בסמוך לחתימה על הסכם המכר בהלוואה למשך תקופת הבניה שהריבית בגינה משולמת ע"י הקבלן. כתנאי לקבלת הלוואות הקבלן הבנקים ביצעו חיתום על רוכש הדירה ורק בכפוף לאישור הבנק ניתנה הלוואות הקבלן. למנגנון זה יתרונות משמעותיים – (א) כבר במועד רכישת הדירה מתקבל אצל הקבלן תשלום משמעותי עבור הדירה. (ב) מאחר ורוכש הדירה עובר תהליך חיתום הסיכון לביטול העסקה הינו נמוך. (ג) היקף האשראי של הקבלן פוחת ובנוסף ישנו חיסכון בשיעור הריבית שכן שיעורי ריבית בגין משכנתאות הינם נמוכים משמעותית משעורי ריבית עבור ליווי בניה.

8.8. המצב הבטחוני והמדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל. שנת 2025 נפתחה על רקע הפסקת האש במלחמת חרבות ברזל שפרצה ב- 7 באוקטובר 2023 ("המלחמה"). במהלך החודשים הראשונים של שנת 2025 התקיימו מגעים אינטנסיביים בתיווך מצרים, קטאר וארה"ב, במטרה להגיע להסכם קבע בין מדינת ישראל לבין ארגון הטרור חמאס, ולסיומה של המלחמה. בחודש מרץ 2025 חודשה הלחימה בעזה, ועד לחודש ספטמבר 2025 השיג צה"ל שליטה מחודשת על רוב רצועת עזה. בחודש אוקטובר 2025 נחתמה עסקה להפסקת אש בין ישראל לחמאס.

ההסכם שנחתם בין ישראל לחמאס הוגדר כשלב הראשון למימוש התוכנית לסיום כולל של המלחמה בעזה. בחודש ינואר 2026, החל יישומו של השלב השני של ההסכם, הכולל פירוז מלא ושיקום רצועת עזה.

במהלך חודש יוני 2025 פתחה ישראל במתקפה כנגד איראן, במסגרת המבצע "עם כלביא" ("המבצע"), במטרה לפגוע בתשתיות הגרעין, במפעלי הטילים הבליסטיים וביכולותיה הצבאיות של איראן. המבצע כלל תקיפות אסטרטגיות ורחבות היקף מצד איראן, לרבות באמצעות שיגור מאות טילים בליסטיים וכלי טיס בלתי מאוישים אל עבר מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל. בתום 12 ימי לחימה הגיעו ישראל ואיראן להסכמות על הפסקת אש, בתיווך ארה"ב. השפעתו השלילית הישירה של המבצע על הפעילות הכלכלית בישראל במהלכם של שנים עשר ימי הלחימה נבעה בעיקר מהנזקים וההרס שנגרמו כתוצאה מפגיעות הטילים, לצד הפגיעה הכלכלית שנבעה ממגבלות ההתקהלות שהוטלו וכללו בין היתר, השבתת מוסדות חינוך, סגירת בתי עסק, מרכזים מסחריים ומקומות בילוי, ומגבלות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי. בנוסף, ייתכנו השפעות ארוכות טווח על המשק, כתלות בהתפתחויות הגיאופוליטיות העתידיות.

המלחמה גרמה לזעזוע משמעותי, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי והסיטה את תשומת הלב מהאירועים שהתרחשו במדינה ובכלכלה קודם לכן. עם זאת, לכלכלה הישראלית חוזקות שתמכו בה במהלך שנת 2025 ובעת הזו, כגון חוב ציבורי נמוך, עודפים בחשבון השוטר של מאזן התשלומים ויתרות מטבע חוץ גבוהות.

מעבר להשפעות על חיי אדם, למלחמה ולמבצע מול איראן היו השפעות כלכליות רחבות ומשמעותיות. בדומה לשנת 2024, גם בשנת 2025 גיוס המילואים המשמעותי פגע בהיצע העבודה בכל ענפי המשק. ענף הבנייה נפגע במיוחד במהלכה של המלחמה, וזאת בשל הגבלות משמעותיות על כניסת עובדים פלסטינאים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מרצועת עזה. ההערכות הן כי המחסור בעובדים בענף הבינוי יפתר בהדרגה בשנתיים הקרובות.

כחלק מההתמודדות עם השפעות המלחמה על המשק, גובשו על ידי הממשלה תכניות סיוע למגזר העסקים, למשקי הבית באזורי העימות ולחיילי המילואים. תמיכה ממשלתית זו במשקי הבית ובעסקים שנפגעו מהמלחמה סייעה להתאוששות הצריכה הפרטית אשר המשיכה במגמת עלייה גם במהלך שנת 2025. מאז כניסתה לתוקף של הפסקת האש עם חמאס בחודש אוקטובר 2025, נרשמת הקלה במגבלות ההיצע, בעיקר הודות לשחרור אנשי מילואים וחזרתם לתעסוקה במגזר העסקי וההערכות הן שמגמה זו תימשך בשנת 2026. על פי ההערכות, הצריכה הפרטית צפויה לשוב למסלול צמיחה מתון בקצב דומה לצמיחת התוצר.

היקף ההשקעות במשק צפוי לצמוח, ולהתמך בהתאוששות בענף הבנייה עם חזרת מספר העובדים לרמתו ערב המלחמה. במקביל, היקפי היבוא והיצוא צפויים לעלות ולהגדיל את חלקם בפעילות הכלכלית. מנגד, הצריכה הציבורית צפויה להתמתן לאחר שנתיים של הוצאות מלחמה גבוהות, תוך שינוי בתמהיל לטובת הוצאות.

ביום 28 בפברואר 2026 נפתחה מתקפה משולבת על ידי מדינת ישראל וארצות הברית, בשם שאגת הארי, כנגד מטרות ממשל באיראן ובמקביל החלה התחממות בגזרה הצפונית.

נכון למועד הדוח, מדינת ישראל עדין מוגדרת במצב מלחמה שעצימותה וגזרותיה משתנות לעיתים תכופות. כמו כן, למועד פרסום דוח זה לא ניתן להעריך במדויק את היקף השפעת המלחמה על התוצאות הכספיות של החברה ומצבה הכספי בתקופה הנראית לעין, וזאת נוכח אי הוודאות ביחס להיקף המלחמה, משכה והמשך השפעתה על המשק הישראלי.

8.9. שווקים תחליפיים

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

8.10. זמינות ועלות אשראי

לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון ישנה השפעה מהותית על ענף הנדל"ן ורווחיותו. להערכת החברה, ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מטווח הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. בתקופת האטה כלכלית נוהגים הבנקים להקשיח את תנאי המימון, באופן הגורר קשיי נזילות לחברות נדל"ן רבות.

8.11. חומרי הגלם

מחיר חומרי הגלם הנדרשים לבניה, כגון: מחירי בטון, מלט ופלדה, עשויים להיות חשופים לתנודות משמעותיות במחירים לעיתים אף בפרקי זמן קצרים יחסית, העלולות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבניה.

עליה של מחירי הסחורות בעולם, כמו גם שינויים מהותיים בשער החליפין של השקל מול המטבעות של מדינות מהן מיובאים חומרי הגלם, עשויים להשפיע על מחירי הקבלנות ובהתאמה על מחירי הדיור. לפרטים אודות מדד תשומות הבניה ראו סעיף 8.3 לעיל.

לזמינות חומרי הגלם לבנייה השפעה על חברות הפועלות בתחום הנדל"ן, שכן להיקפם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים השונים, עמידת החברות בהתחייבויותיהן כלפי הרוכשים והיצע הפרויקטים בשוק, אשר משפיע על רמת המחירים בשוק. כמו כן, מחסור משמעותי בחומרי הגלם לבנייה עלול לפגוע ביכולת החברות הפועלות בתחום הנדל"ן להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, בשל עיכובים באספקת חומרי גלם הנדרשים לצורך הקמת פרויקטים בהתאם ללוחות הזמנים; השני, בשל התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, הנובעת מגידול בעלויות רכישת חומרי הגלם, אשר עלולים להקטין את רווחיות הפרויקט ולהקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים המממנים את התחום, מרווחיות נמוכה צפויה של הפרויקט.

לשינויים בעלויות חומרי הגלם קיימת השפעה משמעותית על החברה שכן עליה במחיר חומרי הגלם תשפיע לרעה על רווחיות החברה.

8.12. זמינות כוח אדם

ענף הבנייה בישראל טרם פרוץ המלחמה, התבסס בעיקרו על עובדים זרים ופלשתינאים. חוסר יציבות במצב הביטחוני הוביל מעת לעת להטלת סגרים המונעים הגעת עובדים פלשתינאים, יחד עם הגבלת העסקת עובדים פלשתינאים במתקנים מסוימים. בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה באוקטובר 2023 הממשלה עצרה כניסת פועלים פלשתינאים לשטח ישראל וחלק מהעובדים הזרים עזבו את הארץ. בנוסף, בשנים האחרונות הטילה הממשלה מגבלות שונות נוספות על העסקת עובדים זרים, ביניהן קביעת מכסות המגבילות את מספר העובדים הזרים בארץ, הטלת אגרות שונות והיטלי העסקה. גורמים אלה תרמו למחסור המתמשך בכוח האדם בענף הבניה ולעלייה בעלויות ההעסקה, וכן הביאו לייקור עלות הבניה ולהתארכות משך הבניה.

בעקבות המלחמה, המדינה פועלת להרחיב את היצע המדינות, על מנת להגדיל את מכסת העובדים הזרים ובהתאם לכך אושרה הבאת עובדים זרים שלא במסגרת הסכמים בילטרליים. לקראת סוף שנת 2023 הוגדלה מכסת העובדים הזרים לענף הבניה מ- 30,000 ל- 50,000 (50% מהם דרך מסגרות פרטיות), בחודש פברואר 2024 אושרה הגדלה נוספת של 10,000 פועלים זרים דרך מסגרות פרטיות. נכון למאי 2025 המכסה היא 115,000 עובדים בענף הבניה, תשתיות, שיפוצים ועתיקות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 למחסור בזמינות כח אדם לא גרם לעיכובים משמעותיים בפרויקטים של החברה. ישנה עליה בעלויות כח אדם בפרויקטים השונים ועל כן אלו מובילים לעליה בעלויות הבניה הכוללות של הפרויקטים של החברה.

לאור מבצע "שאגת ארי" שהחל בפברואר 2026, קיים צפי לעיכובים בפרויקטים כמו כן לעליה נוספת בעלויות הבניה. החברה תמשיך ותעקוב על השפעת עלויות וזמינות כח אדם על הפרויקטים השונים.

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה, וכן על מידע מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל 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. לאור האמור התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל ולהלן אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו ו/או בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 15 להלן. יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

פרק 3 – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

9. מידע כללי אודות תחום פעילות

החברה פועלת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל, כמפורט בסעיף 4 לעיל.

10. מבנה תחום הפעילות

10.1. סוגי הפרויקטים

פעילות החברה בתחום ייזום הנדל"ן למגורים נעשית לרוב על קרקעות בהן רכשה החברה זכויות ובאמצעות התקשרויות בפרויקטים של התחדשות עירונית. רכישת הזכויות נעשות במספר דרכים: רכישת זכויות במסגרת מכרזי מקרקעין של רמ"י (באופן ישיר או מרוכז זכויות קודם), רכישת זכויות במקרקעין במסגרת מסלולי "דירה בהנחה" ו/או רכישת הזכויות בדרך של התקשרות בפרויקטים של התחדשות עירונית (אשר במהותם מהווים עסקאות קומבינציה, מתן שירותי בניה כנגד קבלת זכויות במקרקעין).

10.2. סוגי שימושים במלאי

המלאי בפרויקטים של החברה מורכב בעיקר מיח"ד למגורים. כמו כן קיים מלאי לא מהותי של שטחי תעסוקה ושטחי מסחר. החברה באמצעות חברות המוחזקות על ידה מתקשרת עם לקוחותיה בהסכמי מכר למכירת יח"ד. בנוסף יש לחברה מלאי מקרקעין בפרויקטים שבנייתם טרם החלה.

10.3. התקשרויות עם קבלנים וספקים

10.3.1. ככלל, לצורך ביצוע עבודות הבניה בכל אחד מהפרויקטים, החברה מתקשרת עם קבלן ביצוע ראשי הרשום בפנקס הקבלנים, שהוא בעל סיווג מתאים לבניית הפרויקט, בהיקף הכספי הנדרש לביצוע העבודות, בדרך כלל, בהסכם מסוג Turn Key, לפיו מתחייב הקבלן לבצע את כל עבודות הפרויקט, לרבות כל הכרוך בביצוע העבודות ואספקת המערכות והמלאכות הכרוכות בבניית הפרויקט, לרבות עבודות הפיתוח, באופן שלאחר העבודות יהיה הפרויקט גמור ומושלם (לאחר קבלת טופס 4), כשכל מערכותיו פועלות ומושלמות וכשהוא ראוי לשמש למטרותיו, בהתאם לכל התוכניות והמפרטים שהוגדרו וכל התקנים והדרישות החלות על בניית הפרויקט על פי דין (להלן בסעיף זה: "**הסכם הבנייה**").

בתמורה לביצוע עבודות הפרויקט וכל יתר התחייבויות קבלן הביצוע, זכאי קבלן הביצוע בדרך כלל כאמור לשכר פאושלי, קבוע סופי ומוסכם מראש, בסכום כולל, ללא מדידת כמויות, בתנאים ובהתאם לאבני דרך המפורטים בהסכם הבנייה (להלן: "**שכר החוזה**"). לרב, שכר החוזה צמוד למדד התשומות בבנייה למגורים, על פי מנגנון המוגדר בהסכם.

בהתאם להסכם הבנייה, קבלן הביצוע מבצע את בניית הפרויקט בעצמו ובאמצעות קבלני משנה עימם הוא מתקשר, תחת פיקוח של חברת ניהול חיצונית המתמחה בניהול ופיקוח על פרויקטים הנדסיים ועבודות בניה ופיתוח, וכן תחת פיקוח ישיר של עובדי החברה.

לצורך כל פרויקט עורכת החברה מכרז נפרד לקבלת הצעות מקבלני ביצוע, ואין לה תלות במי מבין הקבלנים עימם היא מתקשרת.

הסכמי הבנייה כוללים התחייבויות של קבלן הביצוע לעמידה בלוחות זמנים ובטיב ואיכות העבודה והחומרים כפי שהוגדרו בהסכם, והוראות בנוגע לתוצאות של הפרת התחייבויות הקבלן, לרבות בנוגע לפיצויים מוסכמים וזכות החברה לביטול ההסכם. כן מפורטות בהסכם הבנייה הוראות נוספות, כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות הצהרות ומצגים, הוראות בנוגע לתכניות ומפרטי הפרויקט, הוראות בדבר מהלך ביצוע העבודות, אספקת חומרים וכוח אדם, שמירת הוראות חוק, בטיחות ואחריות לנזקים, ועוד.

על פי הסכם הבנייה, קבלן הביצוע אחראי לביצוע כל תיקוני הבדק והאחריות שחלים על החברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות. כמו כן, קבלן הביצוע אחראי על פי כל דין לכל תביעה או טענה וכיו"ב שעילתן ליקוי בבנייה, וכן לכל פגיעה, אובדן או נזק (לרבות מוות) שיגרמו לרכושו, או לגופו של אדם, תוך כדי או עקב ביצוע העבודות או בקשר לביצוע העבודות. להבטחת ביצוע מלוא העבודות וקיום כל התחייבויותיו ביחס לכל פרויקט, נדרש הקבלן המבצע להמציא לחברה ערבויות בנקאיות, לרבות ערבות ביצוע וכן ערבות לתקופת הבדק הקבועה בחוק מכר דירות.

10.3.2. על החברה ועל הקבלנים עימם היא מתקשרת לביצוע עבודות הבנייה חלות הוראות הבטיחות שנקבעו בפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970. בשנים האחרונות קיימת אכיפה מוגברת של הוראות הבטיחות מצד מינהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית שבמשרד העבודה והרווחה, אשר בסמכותו לתת צווי בטיחות ו/או דו"חות ביקור באתרי בניה בהם מתקיימות הפרות של הוראות הבטיחות, זאת לפי חומרת ההפרה. יצוין כי מלבד צווי הבטיחות, אי עמידה בהוראות הבטיחות עלולה לחשוף חברות בניה לקנסות, שלילת רישיונות למנהלי עבודה ואף שלילת רישיון קבלן. על מנת לוודא קיום הוראות הבטיחות מצביים קבלני החברה מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות ומנהלי פרויקטים באתרי הבנייה השונים. בנוסף, החברה מתקשרת עם ממוני בטיחות אשר מפקחים על הבטיחות באתרים.

10.3.3. בנוסף להתקשרות עם קבלן הביצוע הראשי, במסגרת הפרויקטים מתקשרת החברה עם ספקי שירותים ויועצים הנדסיים ואחרים, בין היתר, בתחום התכנון, אדריכלות, חשמל, אינסטלציה, מיזוג אוויר, תנועה, נוף, עיצוב, שמאות, שירותים משפטיים, שיווק ועוד.

10.4. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

לפרטים נוספים אודות השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות ראו סעיף 29 להלן.

10.5. מסלולי ההתחדשות העירונית הנפוצים כיום בישראל

10.5.1. מסלול פינוי-בינוי

10.5.1.1. מסלול שמטרתו הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות במסגרת שכונה חדשה המתוכננת על-פי סטנדרטים מודרניים תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבנייה. פינוי בינוי מעוגן במספר חוקים, בין היתר: חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, חוקי מיסוי מקרקעין, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, חוקי בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965 ועוד. מטרתם של פרויקטים

במתכונת פינוי-בינוי לגרום לניצול יעיל יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור.

10.5.1.2. כדי שמתחם דירות יוכרז כמתאים לביצוע פינוי בינוי, על הבניין לכלול לפחות 24 יחידות דיור. חוק פינוי ובינוי (פיצויים) התשס"ו-2006 (להלן: "חוק פיצויים"), קובע בין היתר, כדלקמן: הרוב הנדרש לאישור פרויקט פינוי בינוי הינו "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" התומכים בפרויקט, המוגדר כרוב בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם 67% לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, ו-50% לפחות מהרכוש המשותף בבתיים המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות (3/5) לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד - בבעלותם שלוש דירות לפחות ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; (2) יותר ממחצית לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם.

10.5.1.3. על מנת להתגבר על התנגדויות בלתי סבירות ליוזמות פינוי-בינוי, בחוק פיצויים, נקבע כי דייר המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי-בינוי, למרות קיומו של רוב מיוחס מבין בעלי הדירות כאמור, יישא באחריות לנזקי שאר הדיירים כתוצאה מעיכוב העסקה, בתנאים שנקבעו בחוק הנ"ל.

10.5.1.4. העקרונות שיש ליתן גילוי בגינם במסגרת ההתקשרות שבין יזם לבין בעל דירה בבית משותף, והכוללים, בין השאר, את כל אלה: (1) העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החוזה; (2) המועדים המרביים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת היתר בנייה ולמסירת הדירה החדשה לבעל הדירה בהתאם לחוזה; (3) פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו של הגורם כאמור, לרבות לעניין ניסיונו בתחום; (4) התחייבות מטעם היזם להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם לפי החוזה. הערבויות מועמדות לטובת המפונים רק לאחר הריסת דירותיהן בפועל שכן, הדירה לעולם נשארת על שם מפונה ולא ע"ש היזם. לאחר ההריסה בפועל מונפקות לטובת המפונה ערבויות ביצוע בנוסח ערבויות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"), כהגדרת מונח זה לעיל, בסכום השווה לדירה החדשה שהינו עתיד לקבל.

10.5.1.5. בפרויקט פינוי בינוי, זכאים בעלי הדירות ליחידת מגורים חלופית לתקופת הבניה, כיסוי הוצאות וזכאות לדירה חדשה בבניין החדש הכוללת ממ"ד ולעיתים גם תוספת מטרים בנויים ו/או מרפסת וחניה.

10.5.1.6. מבחינה משפטית, כל עוד לא הושגה הסכמת הדיירים והתמלאו כל התנאים המתלים, אין לחברת הפרויקט כל זכויות קנייניות במקרקעין עליהן מצוי פרויקט פינוי בינוי ומנגד אין לה התחייבויות להוצאתו את הפועל של הפרויקט, ככל שלא התמלאו התנאים המתלים בחוזה שבין היזם לבעל הזכויות בנכס.

10.5.1.7. ככלל, בעת בחינת פרויקטים של פינוי בינוי, עומדים בפני החברה שני מסלולים אופציונאליים:

מסלול רשויות מקומיות

מסלול זה מיועד ליצירת מסגרת ארגונית מקומית, המסייעת להאצת התהליכים ולהסברת הפרויקטים לבעלי הזכויות בנכסים (בעלי הדירות). במסגרת זו, המדינה מממנת את החברה המנהלת (אשר הינה תאגיד ייעודי שמוקם על ידי הרשות (וממומן על ידי משרד השיכון והבינוי) על מנת לטפל ולקדם פרויקטים של התחדשות עירונית בתחום הרשות) ואת הוצאות תכנון התב"ע והתארגנות התושבים, כאשר השכונות נבחרות בהתאם לקריטריונים ברורים של כדאיות כלכלית. החברה המנהלת מלווה את התהליך עד לשלב אישור התב"ע וארגון הדיירים.

להלן יפורטו בתמצית עיקרי התהליך:

- (א) הגשת מתחמים למיון - במסגרת זו הרשות המקומית מגישה לוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית (להלן: "הוועדה") את הצעותיה למתחם או למתחמים המתאימים לדעתה להיכלל במסלול התחדשות עירונית.
- (ב) מיון המתחמים ובחירתם - במסגרת זו הוועדה בוחרת את המתחמים להתחדשות עירונית מבין הצעות שהוגשו על ידי הרשויות המקומיות. תהליך מיון המתחמים כאמור נעשה בשני שלבים¹⁵.
- (ג) התקשרות הרשות המקומית עם החברה המנהלת, אשר משמשת לעניין זה כזרוע ביצועית של הרשות המקומית.
- (ד) קידום הפעילות במתחמים המוכרזים - הפרויקט מיועד להימשך בכל מתחם מוכרז עד שש (6) שנים מיום ההכרזה, שלאחריהן לא ייהנו המתחמים מהטבה כלשהי מטעם הממשלה, אלא אם הוארכה תקופת ההכרזה (בדרך כלל לתקופה של שש (6) שנים נוספות).
- (ה) עם הכרזת המתחם יקבל הפרויקט מימון לתכנון תוספת זכויות בנייה ולפעולות החברה המנהלת. הרשות המקומית תשתתף במימון זה בהתאם לדירוג החברתי-כלכלי בשיעורים שנקבעו על ידי משרד השיכון.
- (ו) האחריות הכוללת על ניהול הפעילות במתחמים שיוכרזו מוטלת על הרשות המקומית, ופעולותיה מתבצעות באמצעות החברה המנהלת שעמה התקשרה בחוזה. האחריות כאמור כוללת מימון הפעולות שמשלב הגשת הצעות לוועדה, ניהול ותיאום התכנון והכנת מסמכי התכנון הסטטוטורי

15 מיון ראשוני: בחינת עמידה בתנאי סף; מיון שני: בחינת עמידה בתנאי סף נוספים; קבלת חוות דעת מגורמי תכנון, הגשת תכנית ראשונית ופרוגרמה, תסקיר כלכלי, תכנית פיתוח בשלבים, התחייבויות וחוזים. הוועדה תמליץ לממשלה להכריז על מיון שני, בהתאם לקריטריונים שנקבעו, והכול לפי מגבלות התקציב.

וכן פעולות הסברה לתושבים. האחריות של החברה המנהלת לקדם את הפרויקט במסגרת התקציב ולוחות הזמנים שנקבעו לו.

מסלול "מיסוי"

במסלול זה, רשאים יזמים/בעלי הנכסים לפנות לוועדה (הפועלת לעניין זה יחד עם נציגי רשות המיסים) ולבקש את המלצתה לממשלה להכריז על מתחם כמתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי לתקופה של שש שנים. הכרזת הממשלה מקנה (במהלך תקופתה) הטבות במס שבח, במס רכישה, במע"מ על שירותי הבנייה לדיירים המפונים, וכן בדחיית המועד הקובע את חבות המס כאשר הוצאות התכנון והתארגנות הדיירים במסלול זה חלות על הדיירים ו/או יזם מטעמם. במסגרת מסלול זה יש אפשרות לקבלת פטור מהיטל השבחה למגורים וזאת בכפוף להחלטת מועצת הרשות המקומית ולתנאים המפורטים במסמך הכללי לפטור מהיטל השבחה למגורים במתחמי פינני ובינוי.

קריטריונים למתן המלצה על מתחם כמתאים לפינוי בינוי עפ"י תקנות מיסוי מקרקעין:

(ז) היזם הגיש לוועדה בתקופה הקובעת (קרי, כל עוד ההסדר התחיקתי מכוח התקנות האמורות הנו בתוקף) בקשה להכרזה על המקרקעין כעל מתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי, שצורפו אליה תכנון ראשוני לפינוי של 24 יחידות לפחות במקרקעין ולבנייתן של מספר יחידות שמספרן לפחות כמספר היחידות שפוננו; מפה מאושרת על ידי מודד מוסמך לפי דין, המתארת את מצב המקרקעין במועד הגשת הבקשה, לרבות סימון חלקות וסימון היחידות במקרקעין וכן אישור מהנדס הרשות המקומית שבתחומה מצויים המקרקעין על הסכמת אותה רשות לפינוי ובינוי במקרקעין בהתאם לתכנון הראשוני;

(ח) פורסמה הודעה ברשומות על הפקדת תכנית, שמטרתה פינוי ובינוי במקרקעין לפי סעיף 85 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(ט) ליזם הסכמים לרכישת 24 יחידות לפחות במקרקעין (קרי, הסכמה מלאה של הדיירים), ובלבד שהם הסכמים לרכישת כל היחידות במקרקעין שרכישתן תאפשר את ביצוע הבינוי בפועל על פי התוכנית (לענין זה, סרבנים ייחשבו כמי שחתמו על הסכמים עם היזם כל עוד סיבת סירובם נחשבת לבלתי סבירה עפ"י חוק פיצויים).

10.5.1.8. **שלבים עיקריים ולוחות זמנים בפרויקט פינוי בינוי (רלוונטי הן למסלול רשויות מקומיות והן למסלול מיסוי)**

היות והפרויקטים מסוג "פינוי בינוי", הינם הליכים תכנוניים ומשפטיים מורכבים וארוכים במיוחד, ככלל, מרבית השלבים נעשים במקביל. בתחילת הדרך מחתימים את המפונים על ייפוי כוח לתכנון. היזם פועל להגשת תב"ע

לאישור הוועדה המקומית ולאחריו אישור נוסף של הוועדה המחוזית. הליך של אישור תב"ע כאמור אורך כ-4 שנים לערך ותלוי ברשויות השונות (בהקשר זה יצוין, כי כיום יש שינוי בחלק מהרשויות באופן ששינוי התב"ע הינה בסמכות ועדה מקומית בלבד). במקביל להליך התכנוני, מחתימים את הדיירים. כאשר שיעור החתימות מגיע ל-67%, מגישים בקשה להכרזה על המתחם כ"מתחם פינוי בינוי". מועצת העיר רשאית לאשר פטור מלא או חלקי (או לאשר פטור בכלל) מהיטל השבחה לזם. לאחר אישור מועצת העיר, נדרשים אישורים של שר הפנים ושר השיכון והבינוי. לאחר שהתב"ע קיבלה תוקף רשמי, מתחילים בהליך הוצאת היתר בניה, הליך אשר אורך כשנה וחצי לערך, תלוי ברשויות השונות. לאחר החלטת הוועדה המקומית בעניין היתר הבניה, פועל הזים להתקשר עם בנקים בהסכמי ליווי בניה. לאחר קבלת היתר הבניה, חתימת הסכם ליווי בנקאי ושיעבוד הזכויות במקרקעין לטובת הבנק המלווה, הזים פועל להנפקת ערבויות חוק המכר הבטחת השקעות למפונים במקביל לפינוי והריסת המבנים. הדיירים מפונים ליחידות זמניות, ובמתחם בונים יחידות חדשות כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה.

יודגש כי זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פינוי בינוי ובפרט לוחות הזמנים המפורטים לעיל בדבר אורך הליך של אישור תכנית בניין עיר ו/או הליך קבלת היתר בנייה עשוי להיות שונה מזה המתואר בסעיף זה לעיל ו/או לא להתקיים כלל ואין כל ודאות שפרויקטים מסוג זה ייצאו אל הפועל.

10.5.1.9. חוק ההסדרים 2021 (רלוונטי הן למסלול רשויות מקומיות והן למסלול מיסוי)

ביום 18.11.2021 פורסם חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), תשפ"ב-2021, במסגרתו, בין היתר, אושרה רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במטרה להגדיל את היצע הדיור בישראל (להלן: "הרפורמה" או "חוק ההסדרים") אשר עיקריה כדלהלן:

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

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

(ג) יזמים יהיו רשאים להגיש תביעה נגד דייר סרבן ולא רק בעלי הדירות;

(ד) החל מ-1.5.2022 (להלן: "המועד הקובע") שיעור היטל ההשבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי הוא רבע (25%) מההשבחה (בהתאם לאמור להלן), אלא אם הרשות המקומית קבעה אחרת בהתאם לתנאים בחוק;

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

10.5.2. תמ"א 38

תמ"א 38 היא תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים ישנים, אשר נבנו לפני תאריך 1.1.1980, מפני רעידות אדמה, המעודדת חידוש של מבנים קיימים באמצעות מתן תמריץ כלכלי בדמות הגדלת זכויות בניה והטבות מס, פטור מלא מהיטל השבחה וכן ממס שבח. היזם אינו מחויב במס גם על שירותי בנייה לדיירים על פי תוכנית החיזוק. באופן זה ממומן חיזוק המבנים על ידי השוק הפרטי, בלי צורך בתקציבים ממשלתיים. רווחיות הפרויקט נובעת מן האפשרות להוסיף למבנה יחידות דיור חדשות, הן בקומות העמודים (אם קיימת) והן בשתיים וחצי קומות נוספות על הגג, או לחלופין אגף נוסף.

תמ"א 38 הוקמה ביוזמת המועצה הארצית לתכנון ובנייה ואושרה על ידי הממשלה בשנת 2005. תוקפה נקבע ל-5 שנים ומאז הוא הוארך מס' פעמיים על ידי המועצה הארצית לתכנון ובניה. לאחרונה הוארך תוקפה של התוכנית עד חודש מאי 2026, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהחלטת המועצה כאמור.

עם השנים הוכנסו בתוכנית מספר תיקונים, שהחשוב שבהם הוא התיקון השני (38/2) שמאפשר להרוס את הבניין הקיים ועדיין לשמור על זכויות הבניה השונות וכן נוספו בו תמריצים שונים, כמפורט להלן.

הרוב הנדרש של הדיירים לביצוע העבודות במקרה של תמ"א 38 הינו של כ-67% מכלל בעלי הזכויות בנכס הרלוונטי.

בפרויקטים מסוג תמ"א 38 נהוג להבחין במספר סוגים:

10.5.2.1. **תמ"א 38 - מסלול עיבוי וחיזוק** - המאפשרת הרחבת הדירות הקיימות בשטח של עד 25 מ"ר לכל יחידת דיור. שטח הקומות הנוספות מוגדל בהתאם להרחבות הדיור בקומות הקיימות. במקרה כאמור אין צורך בפינוי הדיירים מדירותיהם משך תקופת ביצוע העבודות.

10.5.2.2. **תיקון 2 לתמ"א 38 - מתכונת הריסה ובנייה מחדש** - המאפשר הריסת בניין קיים ובנייתו מחדש. הבניין החדש ייבנה לפי זכויות הבנייה הקבועות בתוכנית המתאר המקומית שחלה על המגרש, ובנוסף לכך ייתוספו לו כל זכויות הבנייה שתמ"א 38 מאפשרת (הרחבות דיור בשטח של 25 מ"ר לדירה, תוספת קומות/אגף והטבות

מס). להבדיל מתמ"א מסוג עיבוי וחיזוק, בפרויקט במתכונת הריסה ובניה זכאים בעלי הדירות ליחידת מגורים חלופית לתקופת הבניה.

10.5.2.3 **תיקון מס' 3 לתמ"א 38 (תמ"א 38/3) –** בשנת 2013 נכנס לתוקף תיקון מס' 3 של תמ"א 38, אשר הגדיל בין היתר, את זכויות הבנייה שניתן להעניק מכוח תמ"א 38 להיקף של 2.5 קומות נוספות (חלף קומה אחת) בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, זאת במטרה להגדלת הכדאיות הכלכלית מצד היזם שבביצוע פרויקטים המבוססים על הוראות תמ"א 38, במיוחד באזורי הפריפריה שאינם בלב אזורי הביקוש לנדל"ן. נוסף לכך, תיקון מס' 3 כלל גם הוראות בנוגע ליחס שבין זכויות בניה מכוח תמ"א 38 לבין זכויות בניה מתוקף תוכנית מפורטת שחלה במקום וטרם מומשו, הוראות בנוגע למרחבים מוגנים ועוד.

10.5.2.4 **תיקון מס' 3 לתמ"א 38 –** בשנת 2016 נכנס לתוקף תיקון נוסף מס' 3א, אשר נועד, בין היתר, לעודד את מסלול הריסה ובנייה על פני מסלול חיזוק ועיבוי, ולקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התוכנית במסלול הריסה ובנייה, בנוסף על הזכויות המוקנות מכוח תוכנית מפורטת שחלות על המגרש. תיקון 3א' הגדיר "סל זכויות" מרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר במסלול הריסה ובנייה, תוך קביעת מדרג זכויות המבוסס על מספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק, בטווח שבין 1.5 קומות נוספות בבניין שבנויה בו קומה אחת ועד 3.5 קומות נוספות בבניין שבנויות בו 4 קומות או יותר.

10.5.2.5 **תוקף תוכנית תמ"א 38 –** ביום 7 בדצמבר 2021, אושרה חלופת השרה איילת שקד לתוכנית תמ"א 38 (להלן: "**חלופת שקד**") בקריאה ראשונה בכנסת, בה נקבע כי תמ"א 38 תסתיים ביום 1 באוקטובר 2022, כפי שהוחלט בזמנו על ידי המועצה הארצית לתכנון ובנייה.

ביום 23 באפריל 2023, המועצה הארצית לתכנון ובנייה החליטה שלא להאריך את תוקפה של תמ"א 38, אולם החריגה 17 רשויות אשר מקדמות כיום תכנית עירונית מחליפה לתמ"א 38, אשר מתבססת על חלופת שקד.

בהתאם להחלטת המועצה הארצית, ברשויות שבהן מקודמת תכנית מחליפה לתמ"א 38, הוארך תוקפה של תמ"א 38 עד לחודש אוגוסט 2024, כאשר במסגרת זמן זו על הרשות המקומית להשלים את הגשת התוכנית המחליפה למוסד התכנון.

בהודעת אישור חלופת שקד צוינו עיקרי התיקונים המוצעים בחלופת שקד, כדלהלן:

(א) מסלול חיזוק באמצעות הריסה ובנייה מחדש, אשר במסגרתו יהיה ניתן לאשר תכנית בסמכות כל ועדה מקומית, תוך קביעת סמכות לתוספת זכויות בניה ומתן אפשרות לעירוב שימושים סחירים וציבוריים.

- (ב) מסלול לחיזוק על דרך תוספת ועיבוי הבנייה בבניין קיים, אם הגיעה הוועדה המקומית למסקנה כי הדבר עדיף מאשר ביצוע החיזוק במסלול הריסה ובנייה מחדש, תוך קביעת סמכות לתוספת זכויות בנייה ומתן אפשרות לעירוב שימושים סחירים וציבוריים.
- (ג) בסמכות הוועדה המקומית לאשר הגדלת שטחי בנייה בשיעורים במגרשים אחרים המיועדים למגורים, בתנאי שהתוכנית כוללת ביצוע עבודות חיזוק במבנה הטעון חיזוק.
- (ד) קביעת כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תוכניות.
- (ה) על מנת לייעל ולרז את יישום התוכנית, תהא הסמכות בדבר ההחלטה על מתן היתר לפי התוכנית של הוועדה המקומית, וזאת בכפוף לתקנות שיותקנו על ידי שר הפנים שייכללו הוראות בנוגע להליך זה.
- (ו) יתקיים הסדר עדכני ויעיל בנוגע לצורך שעלה בקביעת ייעוד ציבורי בחלק ממבנה. זאת על מנת ליתן מענה לאתגרים וליעדים שבפניהם עומדים מוסדות התכנון, אשר במסגרתם נדרשים מוסדות התכנון לפעול ולאפשר את קידום הפיתוח, תוך הבטחת צרכי הציבור הנדרשים בחלק ממבנה סחיר, זאת בשל מחסור בשטחי קרקע פנויים. הוראה זו נדרשת, בין היתר, לצרכי קידום ואישור התוכניות בסמכות הוועדה המקומית לצורך חיזוק מפני רעידות אדמה. במסגרת הוראות אלו ייקבע מנגנון נוסף, לפיו מוסדות התכנון יהיו מוסמכים לכלול הוראה בתוכנית מפורטת הכוללת ייעוד של חלק מהמבנה החדש לצרכי ציבור, לפיה אותו חלק המיועד לצרכי ציבור כאמור, לאחר שייבנה, יועבר ויירשם על שם הרשות הציבורית.

על רקע סיום תכנית תמ"א 38 והתפתחות תחום ההתחדשות העירונית בשנים האחרונות, בחודש ינואר 2023, פרסמה הכנסת את טיוטת התוכנית לשינויים מבנה, המהווה את חלקו הראשון של תיקון חוק ההסדרים (להלן: "חוק ההסדרים החדש"). ביום 9 במאי, 2023 ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת אישרה את ההצעה לתיקון החוק להורדת הרוב הדרוש לאישור ביצוע פרויקט תמ"א 38/2 (מסלול הריסה ובניה). בהתאם לתיקון זה, הרוב הנדרש לצורך ביצוע פרויקט תמ"א 38/2 הינו 67% מכלל בעלי הזכויות וזאת חלף רוב נדרש בשיעור של 80% מכלל בעלי הזכויות.

נכון למועד הדוח, להערכת החברה, הוראות המעבר ביחס לסיום תוקפה של תוכנית תמ"א 38 אינן ברורות דיו ומשרד המשפטים והמועצה הארצית לתכנון ובניה שוקדים על כינון הוראות מעבר לצורך סיום תוקפה של התוכנית. כמו כן, נכון למועד הדוח, טרם הובהר מה יחול ביחס לתוכניות התחדשות עירונית מכוח סעיף 23 לתוכנית תמ"א 38 אשר הופקדו/אושרו עובר למועד פקיעת התוכנית אך לא הגישו ביחס אליהם בקשות להיתרי בניה ו/או ביחס להיתרי בנייה שלא הוגשו עד למועד הפקיעה של תוכנית תמ"א 38.

10.5.3. הבדלים עיקריים בין מסלול פינוי-בינוי למסלול תמ"א 38

עקב מורכבות הפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, ובכלל זה: הצורך להתדיין ולהגיע להסכמות עם מספר גדול מאוד של דיירים ולחתימתם על חוזים מחייבים; הליכי התכנון המורכבים הנדרשים ובכללם אישור תב"ע חדשה; הסדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה; הסדרים מול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), מקום בו הקרקע הינה קרקע רמ"י;

מותם של בעלי הזכויות בנכסים והצורך בהחתמת יורשים/אפוטרופסים; קיומם של מתחרים שעלולים להפריע בהשגת חתימת בעלי הזכויות בנכסים; - זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פינוי בינוי ארוך באופן ניכר מפרויקט תמ"א 38 (פרויקט תמ"א 38 שואב את תוקפו מתכנית ארצית ועל כן כל שדרוש על מנת להוציאו לפועל הוא לבקש היתר בניה, הליך הנמשך בדרך כלל בין 12-24 חודשים), עניין המשליך גם על רווחיות הפרויקט.

בנוסף, בשל העובדה כי התמורה לדיירים המתפנים נקבעת לפני שהתביע הסופית מאושרת, שווי העסקה של רכישת הזכויות על הקרקע מאותם דיירים עשוי להשתנות בהתאם לתביע הסופית, עניין המשליך בין היתר גם על רווחיות הפרויקט.

כמו כן, בדרך כלל בהתאם להסכמים שבין חברות הפרויקט לבין בעלי הזכויות בנכסים, ברירת הביטול, לא קיימת לחברות הפרויקט בכל מקרה בו הוטלו מיסים ו/או דמי היתר לרמ"י, לאחר שבעלי הזכויות בנכסים פונו מדירותיהם.

לפירוט של פרויקטים של "פינוי בינוי", לבד או עם אחרים, ראו **נספח ז'** לדוח זה.

10.5.4. מסלולי ההתחדשות העירונית שבהם מתמקדת החברה

החברה מתמחה בפיתוח וייזום פרויקטים במתכונת של "פינוי-בינוי" ושל תמא 38/2 וצברה ניסיון אשר מאפשר לה לבחון את הפרויקטים הפוטנציאליים על בסיס צפי לקידום מהיר של העסקה, הן מבחינת ארגון הדיירים והן מבחינת הגשת תביע.

למועד הדוח, מרבית הפרויקטים של החברה בתחום ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים הינם פרויקטים מסוג "פינוי-בינוי" במסלול מיסוי (למעט פרויקט גבעת הזיתים בלוד ומתחם דוד הא"י בחיפה אשר הנם במסלול רשויות מקומיות). במסגרת זו, החברה פועלת ליצירת מסגרת חוזית, לפיה, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים בהסכמים שבין החברה לבין בעלי הזכויות בנכסים, יפנו הדיירים את דירתם הישנה, יקבלו מימון לשכירת דירה לתקופת הפינוי ולאחר מכן יקבלו דירה חדשה בפרויקט שיוקם. בדרך כלל, בתמורה לפעילותו, זכאי היזם (קרי: חברת הפרויקט), ליתרת זכויות הבניה במתחם מעבר לזכויות הבניה בגין יחידות הדיור החלופיות המיועדות לבעלי הזכויות בנכסים. שיעור הרווח הגולמי העתידי החזוי בפרויקטים של החברה, על בסיס תחשיבים פנימיים של החברה, עשוי להשתנות בין פרויקט לפרויקט ונע לרוב בין 15% ל-20%. השונות האמורה נובעת בשל הסיכונים הכרוכים בפרויקטים כאמור והמפורטים לעיל ולהלן.

ככלל, בפרויקטים של פינוי ובינוי, החברה תפעל לקבלת ליווי בנקאי כאשר יש בידה את שיעור חתימות של מפונים שהתקשרו בהסכמים עם החברה שלא פוחת מהשיעור הנדרש על פי הנחיות הגוף המממן (אשר עומד על כ-1695%) ותביע מאושרת והיתר והיא תתחיל בשיווק הפרויקט בד"כ עם קבלת החלטה למתן היתר בנייה. על פי המצב כיום, תקופת הבנייה של פרויקט במתכונת פינוי-בינוי כאמור הינה בטווח של כ-36 עד 48 חודשים מיום קבלת היתר בנייה.

16 לרבות, במידת הצורך, קבלת חתימות דיירים במסגרת תביעת סרבנים כנגד דיירים סרבנים ללא הצדקה וכאשר בית המשפט מאשר זאת.

11. התפתחויות, מגמות ושינויים מהותיים בתחום הפעילות

11.1. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית ב-3 השנים האחרונות

תחום הנדל"ן למגורים בישראל מושפע, בין היתר, ממצבה הכלכלי והבטחוני של מדינת ישראל, זמינות ועלות מקורות המימון, שינויים רגולטוריים ומדיניות הממשלה. בנוסף מושפע התחום מהיצע הדירות הקיים והביקוש להן, כאשר הביקוש שונה מאזור לאזור.

11.2. כללי

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

בשנים האחרונות, גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן המתבטאת בפרסום של מכרזים לקרקעות של רמ"י במסלול "מחיר למשתכן" / "מחיר מטרחה" / "מחיר מופחת", פרסום של מכרזים לשכירות ארוכת טווח ע"י החברה הממשלתית "דירה להשכיר" וכו'.

לתאריך הדוח, אין בידי החברה להעריך כיצד מעורבות זו תשפיע על תוצאות פעילותה.

11.3. להלן יפורטו מגמות עיקריות בשנת 2025 בתחום הנדל"ן למגורים:

11.3.1. ביקוש לדיור

11.3.1.1. בשנת 2025 נמכרו בסה"כ כ- 90,690 דירות (ירידה של כ-11.9% לעומת שנת

2024), מתוכן כ- 34,030 דירות חדשות (ירידה של כ-25.5% לעומת שנת 2024). כ- 30% מהדירות החדשות שנמכרו בשנת 2025, נמכרו בסבסוד ממשלתי. ברבעון הרביעי של שנת 2025 נמכרו כ-21,710 דירות: 8,670 דירות חדשות ו-13,040 דירות יד שנייה (ירידה של כ-9% לעומת הרבעון השלישי של שנת 2025, וירידה של כ-15% לעומת הרבעון המקביל בשנת 2024).

11.3.1.2. מבחינת המאפיינים הגיאוגרפיים, מחוז המרכז מוביל בראש ונמכרו בו כ- 28%

מסך ההדירות החדשות שנמכרו, ולאחריו נמצא מחוז הדרום עם כ- 23% מהדירות החדשות שנמכרו. הירידה המשמעותית ביותר בדירות החדשות שנמכרו לעומת שנת 2024 הייתה במחוז יהודה ושומרון - כ-20%.

11.3.1.3. בסוף שנת 2025, מלאי הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ- 86,090 דירות

חדשות (גידול של כ- 13% ביחס לסוף שנת 2024), עם כ- 29 חודשי היצע (היינו, מספר החודשים הדרוש עד למכירת כל הדירות שנותרו לפי קצב המכירה הנוכחי). כ-30.8% מהדירות שנותרו למכירה הן במחוז תל אביב (כ- 26,510 דירות) וכ-24.9% במחוז המרכז (כ- 21,540 דירות).

11.3.1.4. בשנת 2025 התקשרה החברה¹⁷ ב-165 חוזים למכירת דירות בכלל הפרויקטים שלה, בהיקף כספי של 339 מיליוני ש"ח.

להערכת החברה, הביקוש לדיור במדינת ישראל מושפע מהיקף העלייה לארץ, מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת ההכנסה הפנויה וכדומה), היקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות הישראלי, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים ולאזורי פיתוח) ושערי הריבית למשכנתאות.

11.3.2. היצע יחידות דיור

להלן נתונים בדבר היתרי בנייה, התחלות בנייה וגמר בנייה בתקופה של 12 חודשים החל מחודש אוקטובר 2024 ועד חודש ספטמבר 2025, כפי שפורסמו על ידי הלמ"ס:¹⁸

11.3.2.1. הונפקו היתרי בנייה עבור 72,180 דירות, המהווה ירידה של כ-2.3% לעומת התקופה המקבילה הקודמת (אוקטובר 2023 - ספטמבר 2024). כ-45% מסך הדירות שהונפקו עבורם היתרים היו במחוזות תל אביב והמרכז.

11.3.2.2. החלה בנייתן של 81,020 דירות, המהווה עליה של כ-10.9% לעומת התקופה המקבילה הקודמת. היישובים שבהם החלה בנייתן של 3,000 דירות ויותר במהלך התקופה היו: תל אביב - יפו (7,451), ירושלים (7,046), פתח תקווה (3,135) ואופקים (3,120).

11.3.2.3. כ-27% מהתחלות הבנייה היו בפרויקטים של התחדשות עירונית, במסגרתם החלה בנייתן של כ-17,570 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-53.3% מהן במחוז תל אביב וכ-24.1% במחוז המרכז. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-80.7% (14,180 דירות) נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי.

11.3.2.4. בתקופה זו הסתיימה בנייתן של כ-57,740 דירות, עליה של כ-4.3% לעומת התקופה המקבילה הקודמת. משך זמן הבנייה הממוצע של בניין (משוקלל לפי מספר הדירות שבן) הוא 31.8 חודשים. נכון לסוף ספטמבר 2025, מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בכ-203.3 אלפי דירות.

11.3.3. מחירי יחידות הדיור

החל משלהי שנת 2022 ועד לסוף שנת 2023 חלה ירידה בקצב עליית מחירי הדירות, בין היתר, כתוצאה מעליית שיעור הריבית על המשכנתאות והקשחת התנאים לקבלת משכנתאות. בשנת 2024 חלה עליה בקצב עליית מחירי הדירות אשר הואטה כמעט לגמרי במהלך שנת 2025.

17 באמצעות חברות בנות, כלולות ועסקאות משותפות (מוצג ב-100%).
18 פרסום הלמ"ס - התחלת וגמר בנייה בתקופה אוקטובר 2024 - ספטמבר 2025 שפורסם בדצמבר 2025.

על פי נתונים שפרסם הלמ"ס בחודש פברואר 2025¹⁹ מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2025 - דצמבר 2025 עלו בשיעור של כ- 0.4% לעומת מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים המקבילים אשתקד (נובמבר 2024 - דצמבר 2024). על פי הסקירה שתי התקופות היחידות בעשור האחרון בהן נרשמו ירידות מחירים שנתיות, התרחשו בשנת 2018 במשך שלושה רבעונים, וכן במחצית השנייה של שנת 2023. החל משנת 2024 התחדשו עליות מחירים שנתיות.

לאור אי הוודאות השורר בשוק המקומי נכון למועד הדוח, בין היתר לאור המצב הבטחוני מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי", החברה אינה יכולה להעריך כיצד יתפתחו שוק הדיור, הביקושים לדירות חדשות באזורים בהם פועלת החברה ומחירי הדירות החדשות באזורים אלו בהמשך שנת 2026 ובשנים הבאות, וכיצד ישפיעו השינויים האמורים על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות. עם זאת ניכר כי שנת 2026 החלה בהאטה משמעותית בקצב מכירת דירות חדשות בעיקר על רקע המצב הביטחוני.

12. גורמי הצלחה קריטיים בתחום השינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום זה כוללים:

- 12.1. עליה בהיקפי ביקוש לרכישת דירות למגורים בפרויקטים של החברה.
- 12.2. ירידה בשיעורי הריבית.
- 12.3. יכולת איתור מתחמים פוטנציאליים חדשים לביצוע פרויקטים באזורי ביקוש גבוהים, בעלי פוטנציאל השבחה משמעותי בשים לב להיקף זכויות הבנייה החלות על החלקה.
- 12.4. תמחור, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים עתידיים.
- 12.5. מערכת קשרים מקצועית וקרובה עם הגופים הפיננסיים המובילים בישראל, המאפשרת מימון לביצוע פרויקטים ומקטינה את החשיפה הפיננסית.
- 12.6. איכות התכנון והבניה של יחידות הדיור.
- 12.7. מוניטין של החברה היזמית כחברת נדל"ן אמינה ואיכותית.
- 12.8. ידע, ניסיון ויכולת פיקוח וניהול של עבודות הפרויקט לצד ניסיון בהתנהלות אל מול רשויות התכנון והבנייה ועמידה בלוחות זמנים, בטיב ואיכות העבודות.
- 12.9. קיומו של מערך שירות וטיפול בבעלי הדירות הקיימות ורוכשי דירות.
- 12.10. יכולת לשווק ולמכור פרויקטים במהירות.
- 12.11. יכולת התמודדות עם סביבת שוק תחרותית, לרבות יכולת להתאים את אופי הפעילות לשינויים תכופים ברגולציה ובתנאי השוק.

13. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום ושינויים החלים בהם**13.1. חסמי כניסה**

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הם, בין היתר: השקעה ראשונה של הון עצמי ואיתנות פיננסית (לרבות בדרך של גיוס כספים לפרויקט ו/או הכנסת שותף בפרויקט) המאפשרים את ביצוע הפעילות בתחום היזמות בעלויות מימון נמוכות יחסית; הון אנושי מקצועי ואיכותי, בעל ידע מקצועי ומוכח בייזום, תכנון, פיתוח, פיקוח, ניהול ושיווק של פרויקטים לבניית דירות למגורים; צבירת מוניטין חיובי בענף; יכולת לזהות מתחמים מתאימים באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור; היכרות ויכולת לעבוד ולהתנהל מול רשויות התכנון השונות.

13.2. חסמי יציאה

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הם, בין היתר: התארכות שלבי התכנון והביצוע של פרויקטים עד לקבלת טופס 4, התחייבויות ארוכות טווח של החברה היזמית כלפי רוכשי הדירות ובעלי הדירות הקיימים, לרבות ערבויות שניתנות והאחריות מכוח הוראות הדין. כמו כן, יציאה משוק הנדל"ן למגורים מחייבת יכולת מימוש מהירה של יתרת הנכסים שטרם נמכרו, בין כיחידות דיור גמורות ובין כפרויקטים בבניה ובין העברת הזכויות בפרויקטים שבנייתם טרם החלה, בכפוף לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק.

14. מדיניות מימון פרויקטים

ככלל, הקמת פרויקטים למגורים נעשית בעיקר באמצעות מימון בשיטת "פרויקט סגור", כדלהלן:

14.1. הגורם המממן, באמצעות חשבונות ייעודיים, מקבל את כל תקבולי המכירות של הפרויקט ומהם משולמות הוצאות הפרויקט. במסגרת זו, הגורם המממן מעמיד אשראי למימון אגרות, היטל השבחה (ככל ויש), ביצוע הבניה וכן את הערבויות הנדרשות להבטחת התשלומים או ביצוע הבניה (לרבות ערבויות לפי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות). בתמורה לאשראי ויתר השירותים הניתנים לה במסגרת הסכם הליווי הפיננסי משלמת החברה לגורם המממן ריבית וכן עמלות נוספות כגון עמלת ליווי, עמלה בגין העמדת הערבויות הבנקאיות או פוליסות הביטוח, וכן עמלת אי ניצול/הקצאת אשראי. האשראי מובטח בשעבוד על זכויות הבעלים במקרקעין וכן הזכויות של החברה בפרויקט. כמו כן, לרוב החברה ערבה להתחייבויות חברות הבת כלפי הגורמים המממנים.

14.2. כמוכן, במסגרת הסכם ליווי כאמור נקבעים תנאים לגבי עמידה ביעדי תקציב ולוחות זמנים לבניה וקצב המכירה של יחידות דיור שנקבעים ביחס לכל שלב בפרויקט. במקרים של אי עמידה ביעדים, רשאי הגורם המממן להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל ו/או העמדת האשראי לפירעון מיידי.

14.3. על פי רוב, העמדת הליווי לצורך הפרויקט (על ידי הגורם המממן) מותנית בהעמדת הון עצמי על ידי חברת הפרויקט, אשר נקבע כאחוז מעלות ההקמה. סך ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכם הליווי כאמור, נע על פי רוב בשיעורים של בין 5% עד 20% מסך העלויות הצפויות באותו שלב. לעיתים מסתייעת החברה לצורך העמדת חלק מההון העצמי בהלוואה מגופי אשראי חוץ בנקאיים. הסכמי מימון אלה מובטחים לרוב בשעבוד מדרגה שנייה על המקרקעין ו/או שעבודי עודפים.

14.4. בנוסף לאמור, הסכמי המימון של החברה כוללים לעיתים העמדת ערבות על ידי החברה ו/או בעלי השליטה.

15. תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות תחום הנדל"ן למגורים בישראל, באלפי ש"ח, עבור השנים 2023 עד 2025:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
-	-	37,693	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(2,592)	(4,834)	(5,493)	רווחי (הפסדי) בתחום הפעילות (מאוחד)
(65)	(498)	124	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק החברה)
1,341	72,056	381,441	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

16. נתונים מצרפיים

16.1 לפירוט תמציתי אודות כלל הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה, ראו נספח א' המצורף לדוח תקופתי זה.

16.2 לנתונים מצרפיים אודות פרויקטים בהקמה של הקבוצה, ראו נספח ב' המצורף לדוח תקופתי זה.

17. צבר הכנסות ומקדמות

לנתונים מצרפים אודות צבר הכנסות ומקדמות של הקבוצה, ראו נספח ג' המצורף לדוח תקופתי זה.

18. ספקים וקבלני משנה העיקריים של תחום הפעילות

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

כמפורט בסעיף 10.4 לעיל, לרוב נוהגת הקבוצה לבצע את הפרויקט באמצעות התקשרות עם קבלן ראשי בהסכם אשר במסגרתו הקבלן הראשי, בעצמו או באמצעות התקשרות עם קבלני משנה, אחראי לביצוע עבודות הקמת הפרויקט.

להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלן ו/או ספק ספציפי שהחלפתו עלולה להטיל על הקבוצה תוספת עלות מהותית. להערכת הנהלת החברה, ההשלכה העיקרית להחלפת מבצע הבנייה ו/או ספק ספציפי עלולה להיות עיכוב בהשלמת בניית הפרויקט בהתאם לשלב בו נמצא הפרויקט ולפגיעה ברווחיותו.

זיהוי הספק / קבלן המשנה	האם צד קשור [כן/לא]	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח ²⁰	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	ציון עניינים נוספים
קבלן ביצוע בפרויקט אפרת	לא	12,614	19%	לא	אחריות מתוקף הסכם ביצוע פאושלי
קבלן ביצוע בפרויקט בן שמן	כן, שותף בפרויקט	16,786	14%	לא	אחריות מתוקף הסכם ביצוע פאושלי

קבלן ביצוע בפרויקט נופי אילן	לא	7,670	12%	לא	אחריות מתוקף הסכם ביצוע פאושלי
קבלן ביצוע בפרויקט קרית ביאליק	לא	29,874	31%	לא	אחריות מתוקף הסכם ביצוע פאושלי

19. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום

לפרטים בדבר התקשרויות החברה (באמצעות החברות הבנות) בהסכמים עם קבלנים וספקים בקשר עם הקמת הפרויקטים הנדליניים, ראו סעיף 10.4 לעיל.

20. שיווק ומכירות

20.1. שיווק יחידות הדיור בשוק החופשי וחתימה על כתבי הרשמה

הליך שיווק יחידות הדיור 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, הרוכש מוסר לחברה צ'ק ביטחון (להלן ובהתאמה: "צ'ק הבטחון" ו-"כתב ההרשמה").

בשלב השני ועל פי הוראות כתב ההרשמה, על הרוכש להשלים את רכישת הזכויות וחתימה על הסכם מכר מחייב בתוך כ- 7 עד 14 ימים ממועד חתימתו ותנאי התשלום נקבעים בהסכם המכר. במעמד החתימה על הסכם המכר צ'ק הבטחון מושב לרוכש.

עוד קובע כתב ההרשמה כי במידה והרוכש לא יחתום על הסכם מכר ויחליט שלא להשלים את העסקה, לא יושב לו צ'ק הבטחון והוא יחולט לטובת חברת הפרויקט. יצוין, כי לעתים, לבקשת הרוכש, החברה מאשרת כי צ'ק הבטחון יושב לרוכש במידה והרכישה לא תושלם בשל מחלוקות משפטיות הקשורות בהסכם המכר.

20.2. מבצעי מכירה והלוואות קבלן בשוק החופשי

ביחס לתנאים המסחריים בהתאם לתנאי השוק שהתפתחו בשנה האחרונה החברה מעניקה ללקוחותיה את האפשרות ליטול הלוואות קבלן שהינה למעשה הלוואה שנוטל רוכש הדירה מבנק (לאחר שעבר חיתום על ידי הבנק) לתקופה הנקבעת בהסכם המכר והחברה נושאת בתשלומי הריבית בגין הלוואה זו חלף הרוכש. מימון הריבית כאמור לרוכש יח"ד מופחתת מהכנסות הפרויקט הרלוונטי.

בפרויקטים בהם הוחל שיווק במסגרתו ניתנו הטבות מימון מהותיות, כך שקיים בהם רכיב מימון משמעותי – רכיב זה נוכח בטבלאות שלעיל ולהלן מההכנסות ביחס ליח"ד המכורות בלבד ואילו ביחס ליח"ד שטרם נמכרו, ההכנסות הינן בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה או דוח ביצוע מתקדם, לפי העניין, מבלי שנוטרל מהן רכיב מימון משמעותי כאמור. במקרים כאמור המחיר למ"ר המוצג בטבלאות האמורות הינו ממוצע משוקלל של המחיר למ"ר ליח"ד המכורות (ממנו נגרע רכיב מימון משמעותי) ושל יח"ד שטרם נמכרו (ממנו לא נגרע מחיר כאמור).

בשנת הדיווח מכרה החברה 42 יחידות דיור במסלול הלוואות קבלן בהיקף כספי של כ- 101,504 אלפי מהן קוזזו עליות מימן בסך של כ- 4,488 אלפי ש"ח.

כן יצוין, כי ביחס לפרויקטים המסווגים בתכנון שטרם הוחל בהם שיווק, פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ופרויקטים אחרים בהם ניתנו נתוני ריווחיות (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 יחידות הדיור במועד תחילת השיווק ואם בכלל יהיו הטבות כאמור.

לפרטים אודות החלטת בנק ישראל מיום 23 במרץ 2025 הכוללת הנחיות לבנקים להגבלת מבצעי מימון על ידי יזמים ראה סעיף 8.7 לעיל.

21. גילוי מצרפי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאד

לנתונים מצרפים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד, ראו **נספח ד'** הצורף לדוח תקופתי זה.

22. גילוי מצרפי אודות פרויקטים מהותיים מאד

לנתונים מצרפים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד, ראו **נספח ה'** הצורף לדוח תקופתי זה.

23. פרויקטים בשלבי פיתוח עסקי

לנתונים מצרפים אודות פרויקטים בשלבי פיתוח עסקי, ראו **נספח ו'** הצורף לדוח תקופתי זה.

24. תחרות

24.1. תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים בייזום איתור, תכנון והקמה של פרויקטי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי הפעילות, הן בשלב הייזום והן בשלב השיווק. התחרות מתמקדת בעיקר בשלושה היבטים: המחיר, תנאי המימון והמפרט הטכני. התחרות בישראל הינה, הן מול חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול והן מול חברות יזמיות קטנות יחסית הפועלות באזור גיאוגרפי מסוים. התחרות עלולה לגרום, בין היתר, לשחיקה ברווחים של היזמים הפועלים בתחום. יצוין, כי ככלל, התחרות הקיימת בפרויקטים, המרוחקים מאזור המרכז קטנה בהשוואה לתחרות הקיימת בפרויקטים הממוקמים באזור המרכז.

24.2. בתחום ההתחדשות העירונית ובפרט בפרויקטים במסלול תמ"א 38 באזורי הביקוש (בדגש על מרכז הארץ) בהם פועלת החברה, התחרות בין הגופים הפועלים עזה, במיוחד בשלב השגת הסכמות וחתימות של בעלי הדירות במקרקעין. על רקע זה, בשנים האחרונות התפתחה פרקטיקה בדבר קיום הליך תחרותי שבעלי הדירות מבצעים אל מול היזמים השונים ("**הזמנה להציע הצעות**") וזאת במטרה להשיג עבור בעלי הדירות את סל התמורות המירבי, לרבות הגדלת שטח הדירה, הצמדת מחסן וחניות, שיפור ערבויות וכו'. תחרות זו יוצרת מנוף לחץ משמעותי על היזמים, המשפיע על הגדלת חלקם של בעלי הדירות הקיימות בפרויקט, על חשבון חלקם של היזמים ורווחיות הפרויקט עבור היזמים.

- 24.3. כמו כן, ענף הבניה למגורים בארץ מאופיין בתחרות גבוהה, בשל המלאי המוגבל של מתחמים למגורים באזורי ביקוש.
- 24.4. עיקר התחרות הינה בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, אולם גם לפרויקטים באזורים אחרים ישנה השפעה תחרותית. בנוסף, באזורים בנויים קיימת תחרות מול היצע מיד שנייה. ככל שההיצע מיד שניה גובר זה עלול לגרום, בין היתר, לשחיקה ברווחים של היזמים הפועלים בתחום. יצוין, כי ככלל, התחרות הקיימת בפרויקטים, המרוחקים מאזור המרכז קטנה בהשוואה לתחרות הקיימת בפרויקטים הממוקמים באזור המרכז.
- 24.5. מבנה ענף הנדל"ן היזמי הינו מבוזר מאד ואין בישראל חברה יחידה המחזיקה נתח משמעותי בתחום זה. להערכת החברה, חלקה בשוק אינו מהותי.
- למיטב ידיעת החברה, על מתחריה העיקריים נמנות: בית וגג יזמות ונדל"ן בע"מ, אקו סיטי, קבוצת איוויב בע"מ, משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ, קרסו נדל"ן בע"מ, קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ, קן התור יזמות הנדסה ובנייה בע"מ, אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ, אקרו נדל"ן, דמרי, אאורה, אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין, הכשרת הישוב התחדשות עירונית, תדהר, אלמוגים, אפריקה ישראל התחדשות ועוד.
- 24.6. להערכת החברה, יש לה יכולת התמודדות עם סביבת השוק התחרותית, לאור הניסיון והמוניטין החיובי שצברה לאורך השנים ויכולת הפיתוח העסקי שלה. לחברה deal flow רחב המאפשר לחברה לברור את העיסקאות הטובות יותר עבורה. בנוסף, לחברה צוות מארגנים ומחתימים המועסקים על ידי החברה וכל המתחמים המאותרים על ידם מועברים באופן בלעדי לחברה.
- עוד יצוין כי, לחברה צוות ניהולי מקצועי ומיומן המקנה לה יכולות תכנון מיטביות לייזום פרויקטים.
- יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר התחרות בתחום הקבלנים, הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים, אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל כך שינויים בהעדפות הדיירים והגברת התחרות מצד החברות המתחרות.**

פרק 4 – מידע נוסף ברמת התאגיד

25. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

נכון לתאריך הדוח, לחברה אין רכוש קבוע מהותי.

לפרטים בדבר הסכם שכירות משרדים מבעלת השליטה ראו סעיף 14.1.7 בחלק ד' לדוח שנתי זה.

26. הון אנושי

26.1. מצבת עובדים

להלן מצבת עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2025:

כמות		תפקיד
2024	2025	
1	2	הנהלה
2	4	תכנון ופיתוח עסקי
1	5	כספים
-	3	הנדסה
-	1	משפטי
3	5	מזכירות ושיווק
8	20	סה"כ

יצוין כי חברות הפרויקט אינן מעסיקות עובדים, אלא מקבלות שירותים (לרבות בענייני כספים, שיווק, תכנון ופיתוח) מהחברה.

26.2. הסכמי העסקה

העובדים בחברה מועסקים באמצעות הסכמי העסקה אישיים וזכאים לתנאים סוציאליים מלאים ולחלוקת מענקים בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, בכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה. הסכמי העבודה האישיים מפרטים את תנאי השכר של העובד וכן את התנאים הסוציאליים. לפרטים בדבר תגמול נושאי המשרה בחברה ראו חלק ד' לדוח שנתי זה.

26.3. השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

החברה מקיימת הכשרות והדרכות מעת לעת לעובדיה, בהתאם לתפקיד העובד ולצורכי החברה, בדגש על הכשרה של עובדים העוסקים בתחום של איתור והשגת חתימות דיירים.

26.4. תוכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה

בחודש ינואר 2025, אימצה החברה תוכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה (להלן: "תוכנית האופציות"), מכוחה מעניקה החברה מעת לעת אופציות לא סחירות הניתנות למימוש למניות החברה, לעובדים ונושאי משרה של הקבוצה, כמפורט להלן:

מועד פרסום ת87 אודות ההענקה	כמות אופציות שהוענקה	מחיר מימוש	מועד פקיעה	כמות אופציות שמומשו	כמות אופציות שפקעו	יתרת אופציות
19.5.25	500,000	6.16	(1) תום 6 שנים ממועד ההענקה; (2) או סיום ההתקשרות בין החברה	0	0	500,000

			לבין הניצע בכפוף לתנאים המפורטים בתוכנית האופציות של החברה.			
102,584	0	0	(1) תום 6 שנים ממועד ההענקה; (2) או סיום ההתקשרות בין החברה לבין הניצע בכפוף לתנאים המפורטים בתוכנית האופציות של החברה.	6.16	102,584	19.5.25
28,040	0	0	(1) תום 6 שנים ממועד ההענקה; (2) או סיום ההתקשרות בין החברה לבין הניצע בכפוף לתנאים המפורטים בתוכנית האופציות של החברה.	6.16	28,040	19.5.25
51,296	0	0	(1) תום 6 שנים ממועד ההענקה; (2) או סיום ההתקשרות בין החברה לבין הניצע בכפוף לתנאים המפורטים בתוכנית האופציות של החברה.	6.16	51,296	8.1.26

26.5. לפרטים בדבר מדיניות התגמול של החברה ראו סעיף 12.1 בחלק ד' של דוח תקופתי זה.

27. הון חוזר

ליום 31 בדצמבר לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 18 מיליון ש"ח.

הנכסים השוטפים כוללים מזומנים, מזומנים מוגבלים והשקעה באגרות חוב סחירות בסך של 36,651 אש"ח, חייבים ויתרות חובה בסך 3,204 אש"ח, מלאי דירות בסך 115,013 אש"ח ולקוחות ונכסים בגין חוזים בסך 39,409 אש"ח.

ההתחייבויות השוטפות כוללות אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך 171,901 אש"ח, ספקים ונותני שירותים בסך 585 אש"ח, זכאים ויתרות זכות בסך 28,727 אש"ח ומקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים בסך 11,051 אש"ח.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (באלפי ש"ח):

סה"כ	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים)	נכסים שוטפים
111,083	(82,859)	193,942	התחייבויות שוטפות
151,155	(61,009)	212,164	גרעון הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
(40,072)	(21,850)	(18,222)	

לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר ראה סעיף 6 בדוח הדירקטוריון.

28. מימון ואשראי

28.1. למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת באמצעות הונה העצמי (מקדמות מרוכשי יחידות דור, אשראי מתאגידים בנקאיים ו/או גופים מוסדיים ו/או תאגידים חוץ בנקאיים) (שניתן לפרויקט בחברות המוחזקות של החברה) וכן באמצעות גיוס חוב על ידי החברה בשוק ההון.

28.2. לחברה (סולו) אין הלוואות מלבד אגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), אשר תנאיהם מתוארים בחלק ג' לדוח הדירקטוריון.

28.3. הלוואות שנטלו החברות המוחזקות מתוארות במסגרת הגילוי הטבלאי על פי הנחיית הנדל"ן המובא במסגרת הנספחים לדוח זה.

28.4. לפרטים בדבר מתכונת ההתקשרות בהסכמי ליווי ומאפייניהם העיקריים ראו סעיף 14 לעיל.

28.5. שיעורי ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית

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

סה"כ ליום 31.12.225	זמן קצר			זמן ארוך			פרטי מקור מימון
	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום ל- 31.12.25	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום ל- 31.12.25	
322,126	6.5-8.25	6.5-8.25	321,948	7.8	7.8	178	מקורות בנקאיים
129,264	6.85-11.5	6.85-11.5	58,665	6.99-12.75	6.99-12.75	70,599	מקורות שאינם בנקאיים
451,390	6.5-11.5	6.5-11.5	380,613	7.64-12.75	6.99-12.75	70,777	סה"כ מימון חיצוני

28.6. אמות מידה פיננסיות ומגבלות בנטילת אשראי

לפרטים בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י') ו-(סדרה יא'), ראו חלק ג' (גילוי ייעודי בדבר תעודות אגרות החוב) בדוח הדירקטוריון.

28.7. מסגרות אשראי

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2025 ולמועד סמוך לפרסום הדוח, לחברה ולחברות מאוחדות מסגרות אשראי (להלן: "מסגרת אשראי") כמפורט להלן:

ליום 31.12.2024		ליום 31.12.2025		סמוך למועד פרסום הדוח	
אלפי ש"ח					
אשראי מנוצל בפועל	מסגרת אשראי	אשראי מנוצל בפועל	מסגרת אשראי	אשראי מנוצל בפועל	מסגרת אשראי
-	-	157,204	194,425	203,728	406,325

28.8. ערבויות

להלן פירוט הערבויות הקיימות בקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 :

סה"כ ערבויות	ערבויות אחרות	ערבויות לבעלי דירות קיימות	ערבויות לרוכשי דירות לפי חוק מכר
אלפי ש"ח			
159,212	12,190	-	147,022

29. מיסוי

- 29.1. ככלל, פרויקטים של בנייה יזמית כפופים, בין היתר, לחבות בתשלום מס רכישה ומס שבח בגין רכישה ומכירה של זכויות במקרקעין מכוח הוראות חוק מיסוי מקרקעין ומע"מ שירותי בניה על חלקם של בעלי הקרקע, וחבות בתשלום היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח ובנייה לרשות המקומית מכוח הוראות חוק התכנון והבניה.
- 29.2. משטר המס שחל על תחום הפעילות ומשתנה מעת לעת, משפיעים במידה רבה, בין היתר, על עלויות הביצוע של הפרויקטים וכן על רמות הביקוש וההיצע של דירות מגורים בשוק.
- 29.3. על החברה חל מס חברות ששיעורו נכון לשנת 2025 הוא 23%.
- 29.4. מיסוי קבלנים: על-פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה, ורווח משירותי בניה בהתאם לשיעור התקדמות הבניה, ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. הוראות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי ביתרות מיסים נדחים.
- 29.5. כאמור לעיל, פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית כפופים לתשלומי מס כגון: מס רכישה, מס שבח, מס הכנסה ומע"מ, חבות בתשלום היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח ובנייה לרשות המקומית מכוח הוראות חוק התכנון והבניה. ואולם, קיימות הקלות מס מסוימות בפרויקטים הללו. לפרטים נוספים ראו סעיף 10 לעיל (מבנה תחום הפעילות).
- 29.6. יצוין כי דיני המס החלים על תחום פעילות זה משתנים מעת לעת, ובייחוד הקלות המס אשר מעניקה המדינה במטרה לעודד את תחום ההתחדשות העירונית, המשפיעים במידה רבה, בין היתר, על הכדאיות הכלכלית בביצוע פרויקטים מסוג זה, רמות הביקוש וההיצע של דירות מגורים בשוק ועלויות הביצוע של הפרויקטים.
- 29.7. לחברה שומות ולחלק מהחברות בנות הישראליות שומות מס הנחשבות כסופיות עד שנת 2020.
- 29.8. לפירוט בעניין היבטי המס החלים על החברה, לרבות שיעורי מס, שומות סופיות, הטבות במס וכדומה, ראו ביאור 15 לדוחות הכספים של החברה המצורפים לדוח זה בפרק ג'.

30. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות. על אף האמור, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא זה, השפעה על הקמת הפרויקטים שבהם מעורבת החברה במספר מישורים עיקריים:

(א) נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, שינוי משטר הרוחות, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבניה, טיפול במי תהום, טיפול בזיהומי קרקע, עתיקות וכו'. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בנין עיר, היתרי הבניה הניתנים לפרויקט והוראות מינהל של הרשויות המפקחות. לעיתים דורשת העירייה מהיזם לחתום על כתבי שיפוי להבטחת תשלום נזקים ממפגעים אלו.

(ב) לעיתים היזם נדרש להכין לפרויקטים תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות בפרויקט לצורך הגנה על הפרויקט עצמו ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשיה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה, או חשמל וכו'. כמו כן, במהלך הקמתם של הפרויקטים, היזם נדרש לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי העפר ופסולת הבניה.

(ג) ככל שהפרויקט מצריך אישורה של תוכנית בנין עיר, יידרש היזם להמציא בין יתרת מסמכי התב"ע גם תסקיר השפעה על הסביבה ונספח עצים (צורך קביעת הוראות בדבר שימור עצים קיימים, נטיעת עצים חדשים ועקירת עצים קיימים).

(ד) לעתים מכוח הסכמי המימון בהם מתקשרת הקבוצה וכן לצורך לקבל היתרי בניה להקמת פרויקטים, על הפרויקטים לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים. בחלק מהרשויות קיימת דרישה לעמידה בתקן בניה ירוקה. כמו כן, עם תום ההקמה, לצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרש היזם להוכיח כי עמד בכל הדרישות הסביבתיות.

(ה) מידה בהוראות התקנים המחייבים בכל מה שקשור בקרינה מייננת (בעיקר בפרויקטים בהם מוקמים חדרי טרנספורמציה).

30.2. אירועים שהובילו לפגיעה בסביבה

נכון למועד הדוח, לא הוטלו כנגד החברה קנסות בגין מפגעים סביבתיים.

30.3. הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים המתנהלים כנגד החברה

נכון למועד הדוח, החברה ונושאי המשרה בה אינם צד להליכים משפטיים או מנהלתיים מהותיים בקשר עם מפגעים סביבתיים.

30.4. מדיניות ניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת בפעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה לאורך שלבי הפרויקטים השונים. כמו כן, לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים השונים בכל הקשור לאיכות הסביבה נעזרת החברה ביועצים חברתיים ומגשרים בהכנת תסקירי תב"ע. כמו כן, החברה משקיעה בפיתוח קשרי הקהילה המקומית הן על ידי סיורי אומנות באזורי הבנייה והן על ידי היתכנות לשיתופי פעולה עם עסקים מקומיים הנחשבים למחזיקי עניין.

החברה ממלאת אחר הוראות החוק, התקנות והדרישות הרלוונטיות (הלאומיות והמקומיות) החלות עליה בנושא זה, ועושה שימוש באמצעים שברשותה בכדי למזער פגיעה פוטנציאלית בסביבה בתחום המים והפסולת..

30.5. עלויות סביבתיות מהותיות בהן נושאת החברה

נכון למועד הדוח, החברה לא נשאה ו/או צפויה לשאת הוצאות כספיות מהותיות בקשר עם מפגעים סביבתיים או ניהול של הסיכונים הסביבתיים, למעט תשלום לקבלני הביצוע בהתאם להסכם הקבלן.

31. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

להערכת החברה, ענף הנדל"ן בכלל ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מרגולציה ייחודית לתחום הפעילות, אשר להלן יובא תיאור תמציתי של עיקריה:

31.1. חקיקה ורגולציה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

ענף הבניה בכלל, ותחום ההתחדשות העירונית בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, עידוד ותמריץ ממשלתי לרוכשי ומוכרי דירות באזורים שונים בארץ וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על-ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים. כמו כן, למדיניות עירונית בנושא פרויקטים של התחדשות עירונית יכולה להיות השפעה ניכרת על מידת ההיתכנות של ביצוע פרויקטים באותם ערים. כמו כן, על תחום הפעילות חלים חוקים, תקנות ורגולציה ענפה שנועדה להסדיר את הפעילות בתחום, ובכלל זאת חוקי תכנון ובניה והתחדשות עירונית, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים, הוראות בנק ישראל לבנקים והוראות הממונה על רשות שוק ההון ביטוח וחסכון במשרד האוצר לחברות הביטוח לגבי מימון פרויקטים בתחום הנדל"ן ומגבלות לגבי שיעורי מימון של רוכשי הדירות, חוקים ותקנות בתחום הבטיחות בעבודה, רגולציה ומגבלות בכל הנוגע להעסקת כוח אדם המבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון²¹ ועוד. היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות ואופן התנהלותם, כמתואר לעיל, מגדילים את מורכבות הפרויקטים ואת תנאי אי הוודאות בהם נדרשת החברה לפעול, דבר שבא לידי ביטוי בין היתר בהתארכות הפרויקטים מעבר לצפוי, דבר שמגדיל את עלויות הפרויקטים ומשפיע על תוצאות החברה.

21 בהתאם לאמור בסעיף 8.8 לעיל, מאז פרוץ המלחמה הוגבלה באופן משמעותי האפשרות להעסקת עובדים פלסטינים וכתוצאה מכך נוצר מחסור חמור בעובדים בענף הבנייה.

31.2. שיווק קרקעות

מרבית הקרקעות בישראל מוחזקות ו/או מנוהלות על ידי המדינה ומופשרות בהתאם לתוכניות פיתוח מקרקעין של המדינה. עיקר הקרקעות המוצעות על-ידי רמ"י ממקומות באזורי הפריפריה בהם ביקוש מועט יחסית. קרקעות רבות באזורי הביקוש הינן קרקעות בלתי מתוכננות אשר לא קיימות לגביהן תוכניות מאושרות, מצב אשר גורם למחסור בקרקעות באזורי ביקוש. אמנם החברה פועלת בתחום של התחדשות עירונית ואולם שיווק קרקעות בהיקף נרחב ו/או במחירים נמוכים משפיע בעקיפין על כדאיות הפרויקטים בתחום התחדשות עירונית.

31.3. מדיניות הממשלה בנוגע להעסקת פועלים זרים

מגמת הפחתת מכסות העובדים הזרים שהובילה הממשלה בשנים האחרונות גרמה למחסור בהיצע העובדים הזרים בתחום הבניה בארץ. על פי נתוני הלמ"ס בשנים האחרונות נמשכה מגמת הצמיחה האיטית בכוח אדם בענף, יחד עם זאת, בשל משבר הקורונה ואף שענף הבניה הוחרג בתקופת הסגר, המגבלות על העסקת עובדים באו לידי ביטוי בירידה משמעותית של מספר המועסקים בבניה. יצוין כי לאור מלחמת חרבות ברזל, החל מתחילת חודש אוקטובר 2023, קיימת מגבלה של העסקת פועלים פלסטינאים באתרי הבנייה.

להערכת החברה, נכון למועד דוח זה, אין בהגבלות אלה, כדי לפגוע באופן מהותי בבניה בישראל, לאור תגבור הפעילות באתרי הבניה באמצעות פועלים זרים אחרים ואולם עלות העסקה של עובדים זרים גבוהה משמעותית מעלות העסקה של עובדים מהשטחים. עוד יצוין, כי מדיניות הממשלה בנושא העסקת פועלים זרים משפיעה בעקיפין על החברה בעת הבחינה הכלכלית של הפרויקט. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.12 לעיל.

31.4. שוק המשכנתאות

הביקוש לדירור בישראל מושפע מהתנהלות בנק ישראל בנוגע לפיקוח על הבנקים ושמירה על יציבות המערכת הבנקאית. התנהלות זו עלולה להשפיע על דרישות הבנקים למימון מרוכשי דירות ועל אפשרות החברה לקבלת מימון בנקאי לפרויקטי נדל"ן. לפירוט נוסף, ראו סעיף 14 לפרק זה.

31.5. חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו - 2006

החוק נועד להקל על ביצוע עסקאות פינוי ובינוי כהגדרתן בחוק, וזאת במטרה לעודד התחדשות עירונית שיש בה כדי להביא לניצול יעיל יותר של משאבי הקרקע, לתרום בהיבטים חברתיים, ולהביא לפיתוח וחידוש תשתיות ציבוריות ושטחים פתוחים. החוק נועד להתמודד עם תופעת אי-התממשותן של עסקאות פינוי ובינוי, חרף העובדה ששיעור משמעותי מבין בעלי הדירות מעוניינים בעסקה, וזאת בשל התנגדות בלתי-סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות. במקרה בו בעלי דירות המסרבים להצטרף למיזם פינוי ובינוי מסיבות שאינן סבירות, תקום לשאר בעלי הדירות עילת תביעה בנויקין בדמות חיובם של המסרבים בתשלום פיצוי לשאר בעלי הדירות, בשל הנזק שנגרם להם מאבדן העסקה וכן בית המשפט מוסמך לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עו"ד או רו"ח להתקשר בעסקה בשם הדייר הסרבן. תקנות פינוי ובינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי ובינוי) התשע"ב - 2011 קובעות כי שמאי פינוי ובינוי יכריע אם העסקה שהוצאה לבעלי הדירות במקבץ פינוי ובינוי היא כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כלכלית כדאית, כאשר היזם הוא שישא

בעלות שכרו. החל מיום 1 בינואר 2022 חלו שינויי חקיקה אשר מטרתם להביא להקלה בהליך קבלת הסכמת בעלי הדירות לעסקת פינוי ובינוי, ובתוך כך, הוגמשה הגדרת הרוב המיוחס כך שהרוב הדרוש לתביעת הדייר הסרבן יהיה רוב בעלי הדירות שבבעלותם שני שלישים (חלף ארבע חמישיות כפי שהיה עובר לשינויי החקיקה) לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם שישים אחוזים (חלף, שני שלישים כיום) לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (ובבית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות); ו- (ב) בבעלותם מחצית (חלף, שני שלישים כיום) לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם. כמו כן, בעליהן של למעלה מ- 30% מהדירות בבית משותף ייחשבו כבעליהן של 30% בתוספת שליש מכל אחוז נוסף שבבעלותם (עד למועד שינויי החקיקה נחשבו כבעליהן של דירה אחת). חידוש נוסף שנכנס לתוקפו בקשר עם הרוב המיוחס הוא כי לבית המשפט תינתן הסמכות שלא להכליל לצורך חישוב הרוב המיוחס את הדיירים המסרבים לעסקת פינוי ובינוי בשל בנייה או שימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח גובל או בשל פיצול דירה, ובלבד שישנן ראיות לעבירת בנייה כאמור וכי מספר התומכים בעסקה עולה על מחצית בעלי הדירות.

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

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

31.6. חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק")

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

31.7. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

חוקי המס ככלל ותמריצי המס בפרט, משפיעים הן על עלויות החברה במסגרת הקמת הפרויקטים והן על הביקושים לדירות והיצע הדירות בשוק.

31.7.1. שיעור מיסוי המקרקעין

מס הרכישה ומס השבח, המשולמים מכוח חוק מיסוי מקרקעין על רכישת מקרקעין והפער שבין שווי המכירה לשווי הרכישה, היטל השבחה כתוצאה משינוי תכנוני במקרקעין, ואגרות והיטלי פיתוח, המשולמים מכוח חוק התכנון והבניה, ותקנותיו וכן חוקי עזר שונים משפיעים על פעילותה של החברה בתחום זה.

31.7.2. הקלות מיסוי במסלולי תמ"א 38

נכון למועד הדוח, היזם ובעלי הדירות בפרויקטים של תמ"א 38 הנוכחית נהנים מהקלות מס כמפורט להלן: (1) פטור מלא מכוח חוק התכנון והבניה מהיטל השבחה למגורים בגין זכויות הבנייה המוקנות מכוח התמ"א, וכן, במסלול הריסה ובנייה מחדש, תשלום חלקי (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה שמעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; (2) פטור ממס שבח לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין; ו- (3) מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31ב' לחוק מס ערך מוסף על מכירת שירותי בנייה הזכאית לפטור ממס לפי הוראות סעיף 49לג לחוק מיסוי מקרקעין.

במסגרת חוק ההסדרים, פטור מלא של התמ"א הוארך עד לסוף שנת 2033.

31.7.3. הקלות המס במיזמי פינוי-בינוי

החברה היזמית ובעלי הדירות במיזמי פינוי בינוי זכאים להקלות מס מסוימות, הכוללות, בין היתר פטור ממס רכישה לבעלי הדירות הקיימות וממס שבח, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, ומע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31א' לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהייתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין. בניגוד למיזמי תמ"א 38 בהם מוקנה פטור מלא מהיטל השבחה למגורים בגין זכויות הבנייה המוקנות מכוח התמ"א, במיזמי פינוי-בינוי לא קיים פטור מלא מהיטל השבחה. עד לתיקון שבוצע במסגרת חוק ההסדרים, לא נקבעה בחוק הקלה לגבי היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי. עם זאת, לשר הבינוי והשיכון ושר הפנים הסמכות, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת לדבר, לקבוע חובת תשלום היטל השבחה ששיעורו 25% מההשבחה או לקבוע פטור מלא מהיטל השבחה. במסגרת התיקון בוטל הליך זה ונקבעה ברירת מחדל לפיה שיעור היטל השבחה יעמוד על 25% מההשבחה, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעורים שונים, לפי מדרגות שהוגדרו. יצוין כי היטל השבחה בשיעור של 25% יחול גם על תכנית שאושרה לפני כניסתו לתוקף של התיקון. בהמשך לתיקון, עיריית תל-אביב יפו קבעה כי פרויקט מסוג פינוי-בינוי בשטח תל-אביב יפו יחויבו בהיטל השבחה של 50% למעט מתחמים מוחרגים בדרום העיר.

31.8. תכנון ובנייה והתקשרויות עם רוכשים

בתחומי פעילותה חלות על הקבוצה מגבלות סטטוטוריות, הנוגעות הן לתכנון הפרויקטים ולבנייתם, והן להתקשרויות עם רוכשי הדירות, כדלקמן:

31.8.1. הליכי תכנון ובניה

הקמת פרויקט על קרקע על ידי החברה תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעדים המתאימים.

היזם פועל מול רשויות התכנון בהכנת התוכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבניה ואת תוכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר דירות.

31.8.2. תקנים ותווי תקן בקשר עם הליך הבנייה

בנוסף להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, כפופה הבנייה בישראל למאות תקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר. בהליך לקבל היתר בניה נדרשת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה.

בנוסף, ישנן גם דרישות/הוראות מצד הרשויות המוניציפאליות ובין היתר, בקבלת אישורי גמר עבודה לכל עבודת בנייה.

31.8.3. חוק המכר דירות

בהתקשרויות של יזם עם רוכשי הדירות כפוף היזם להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת בקשר עם הבנייה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם באחת הדרכים המנויות בחקיקה.

היזם מחויב להעמיד ערבויות ו/או בטחונות לטובת רוכשים וכן לתקן אי התאמות הנובעות מליקויי בניה (כהגדרת מונחים אלה בחוק המכר דירות), דבר היוצר אחריות נמשכת לאחר סיומם של הפרויקטים.

בחודש יולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר דירות (להלן: "התיקון") אשר הגביל את היקף ההצמדה המותר למדד בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת התיקון לתוקף, באופן שנקבע בתיקון כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם על הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבניה בלבד, כך שלכל היותר חצי מכל תשלום יוצמד למדד האמור, למעט תשלום 20% הראשוניים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמדו למדד. כמו כן עיגן התיקון הגנות נוספות על רוכשי הדירות.

31.8.4. רישוי קבלנים

היזם אחראי להתקשר עם קבלנים בעלי סיווג רשום שמתאים למהות הבניה והיקפה בפרויקט הרלוונטי. בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו מכוחה.

31.8.5. עובדים זרים

על ישות המאוחדת קבלנית/מבצעת חלות מגבלות בקשר עם העסקת עובדים זרים בתחום הבניה. כיום החברה אינה מעסיקה עובדים זרים (לא במישרין ולא בעקיפין) ואולם היא תעשה כן (באמצעות קבלני משנה) כאשר פרויקטים יגיעו לשלב ההקמה.

32. הסכמים מהותיים

להלן תיאור תמציתי של עיקרי ההסכמים המהותיים, אשר החברה צד להם, או אשר למיטב ידיעתה, החברה זכאית לפיהן, כולל הסכמים שהיו בתוקף בתקופת הדוח או שהשפיעו על פעילות התאגיד באותה התקופה.

32.1. הסכם עם בעלת השליטה לרכישת זכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית

32.1.1. ביום 14 בנובמבר 2023, החברה קיבלה הצעה מבעלי השליטה בה, לביצוע עסקה, שמטרתה לצקת בחברה פעילות משמעותית בתחום ההתחדשות העירונית, הכוללת מספר רכיבים, בדגש על רכישת זכויות במספר פרויקטים של התחדשות עירונית (להלן: "ההצעה").

32.1.2. בעקבות קבלת ההצעה, מונתה ועדה בלתי תלויה לבחינת תנאי ההצעה.

32.1.3. במהלך שנת 2024 גיבשה הוועדה הבלתי תלויה את תנאי העסקה וביום 6 באוקטובר 2024 פרסמה החברה זימון אסיפת בעלי מניות של החברה לצורך אישור העסקה כאמור (כפי שתוקן מעת לעת) (להלן: "דוח זימון עסקת בעל השליטה" ו-"העסקה", בהתאמה), אשר להלן תיאור תמציתי של עיקריה:

32.1.3.1. רכישת פרויקטים של התחדשות עירונית מבעלי השליטה בחברה, כנגד הצעה

פרטית של מניות

אישור לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, של הסכם בין החברה לבין בד התחדשות עירונית, מר אליהו קנפולר ובד פיננסים, אשר במסגרתו החברה רוכשת מהמוכרת את זכויותיה בששת (6) חברות הפרויקט ומקבלת מהמוכרת ללא תמורה את זכויות המוכרת ב- 12 פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית (להלן: "הפרויקטים הנוספים") (כל 18 החברות/הפרויקטים המועברים מהמוכרת אל החברה יקראו להלן ביחד: "הפעילות המועברת").

העסקה מתבצעת במתכונת של החלפת מניות, במסגרתה המוכרת העבירה לחברה, במועד השלמת ההסכם (31.12.2024), את מניות ששת (6) חברות הפרויקט ובתמורה החברה הקצתה למוכרת מניות של החברה וכן זכות למניות של החברה (להלן: "המניות המוקצות") בכפוף להתקיימות אבני דרך שנקבעו

לכל פרויקט, למעט ביחס לחברת פרויקט אחת (להלן: "פרויקט הרצוג בת ים") אשר אבני הדרך בגינה כבר התקיימו ולכן המניות המוקצות בגינה הוקצו במועד השלמת ההסכם.

32.1.3.2. אישור תנאי כהונה של מר אליהו קנפנר (הנמנה על בעלי השליטה בחברה) בתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי

אישור לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, של תנאי כהונתו של מר אליהו קנפנר, הנמנה על בעלי השליטה בחברה והמכהן בה כדירקטור, כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה (במקביל להמשך כהונתו כדירקטור).

32.1.3.3. אישור תנאי התקשרות עם מר משה קנפנר (אחיו של אליהו קנפנר הנמנה על בעלי השליטה בחברה)

אישור לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, של תנאי ההתקשרות עם מר משה קנפנר (הכולל, בין היתר, עמלות המחשבות כשיעור ממכירות בפרויקטים בהם הוא מעורב), אחיו של מר אליהו קנפנר, מבעלי השליטה בחברה, אשר לו היכרות וניסיון בתחום התחדשות עירונית ודרוש לחברה לצורך קליטת הפעילות הנרכשת והרחבת פעילותה בתחום של התחדשות עירונית; וזאת במקביל להמשך התקשרותו עם חברות אחרות בשליטת בעלי השליטה.

32.1.3.4. אישור תנאי העסקה של עובדים נוספים, אשר מועסקים במקביל על ידי בעלי השליטה

אישור לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, של תנאי העסקה של מספר עובדים נוספים אשר להם היכרות וניסיון בתחום התחדשות עירונית ודרושים לחברה לצורך קליטת הפעילות הנרכשת והרחבת פעילותה בתחום של התחדשות עירונית; וזאת במקביל להמשך העסקתם על ידי חברות אחרות בשליטת בעלי השליטה.

32.1.3.5. אישור הסכם שכירות משרדים מבעלי השליטה

אישור לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, של הסכם שכירות משרדים מבעלי השליטה.

32.1.4. ביום 9 בדצמבר 2024 אסיפת בעלי המניות אישרה את העסקה כמתואר לעיל וביום 31 בדצמבר 2024 העסקה הושלמה.

32.1.5. לפרטים נוספים אודות עסקת בעל השליטה ראו סעיף 14.1 לחלק ד' לדוח שנתי זה, דיווח מידי בעניין דוח זימון אסיפה מיום 30 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-628322) ודיווח מידי אודות תוצאות אסיפה מיום 9 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-622965) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

32.2. הסכם רכישת 100% מהון מניות אלביט מגורים והעמדת הלוואה לאלביט מגורים בסך של 25 מיליון ש"ח

לפרטים ראו סעיף 3.3 לעיל.

32.3. הסכם לרכישת 73% מהונה המונפק והנפרע (בדילול מלא) של חברת מיזם נדל"ן פינוי בינוי הציננות ירושלים בע"מ

לפרטים ראו סעיף 3.4 לעיל.

32.4. הסדר תיחום פעילות עם בעלת השליטה

לפרטים ראו סעיף 14.1.6 בחלק ד' לדוח שנתי זה.

32.5. תגמול לעובדים מתוך מכירות דירות בחברות הפרויקט

אחד התנאים לייזום של פרויקט התחדשות עירונית הנו החתמת הדיירים באותו מתחם מגורים על הסכם התחדשות עירונית, כמפורט בסעיף 10 לעיל. כאשר החברה מזהה מתחם רלוונטי לפרויקט התחדשות עירונית, אזי היא נעזרת במחתימים, אשר תפקידם להחתיים את דיירי הפרויקט על הסכמה לביצוע הפרויקט. התגמול למחתימים מורכב בדרך כלל משכר קבוע וכן: (א) תשלום בעד כל חתימה של דייר; ו/או (ב) תגמול יחסי מהכנסות הפרויקט. התגמול למחתימים יכול לנוע בטווח של 0.8%-2.5% מהכנסות הפרויקט כנגזרת של כמות המחתימים, רווחיות הפרויקט, והיקף המעורבות של המחתימים.

32.6. הסכם בעלי מניות בפרויקט באשקלון ובפרויקט בחיפה

32.6.1. כמפורט בתרשים ההחזקות שבסעיף 3.5 לעיל, לחברה פרויקט באשקלון (המוחזק (66.7%) באמצעות חברת אחדות ישראל ההסתדרות אשקלון פינוי ובינוי בע"מ) וכן פרויקט בחיפה (המוחזק (80%) באמצעות אחדות מתחם דוד הא"י חיפה בע"מ).

32.6.2. יתרת המניות בחברות הנזכרות לעיל מוחזקת על ידי צד ג'. המוכרת חתומה על הסכם עם אותו צד ג' אשר מסדיר את יחסיהם ביחס לפרויקטים המשותפים להם (לרבות שני הפרויקטים הנזכרים לעיל).

32.6.3. בהתאם להוראות ההסכם עם צד ג', החברה תצטרף כצד להסכם עם אותו צד ג' ביחס לזכויות שני הצדדים בשתי חברות הפרויקט האמורות.

32.6.4. ההסכם כאמור כולל הוראות הנוגעות, בין היתר, ל: (א) מימון הפרויקטים, לרבות אפשרות של העמדת הלוואות בעלים בהתאם לשיעור ההחזקות של הצדדים וכן מנגנון למקרה בו צד לא מעמיד מימון כפי שהתחייב; (2) תקציב כל פרויקט; (3) העמדת ערבויות לחברות הפרויקט; (4) הרכב דירקטוריון כל חברת פרויקט; (5) ניהול הדירקטוריון והאסיפה הכללית; (6) מגבלות על עבירות מניות בכל אחת מחברות הפרויקט, לרבות זכות סירוב.

32.7. הסכם לשיתוף פעולה בין היזמים של פרויקט גבעת הזיתים לוד

32.7.1. בחודש ספטמבר 2024 חברת בד גבעת הזיתים בע"מ התקשרה בהסכם לשיתוף פעולה עם 3 יזמים נוספים, לפיו לכל אחד מארבעת היזמים (לרבות חברת בד גבעת הזיתים בע"מ) הוקנו 25% מהזכויות בפרויקט גבעת הזיתים לוד.

32.7.2. ההסכם קובע הוראות בדבר האחזקה בפרויקט וניהולו על ידי ארבעת היזמים כאמור לרבות הוראות הנוגעות לתחומי אחריות כל אחד מהיזמים, תקציב הפרויקט, מימון הפרויקט לרבות העמדת בטוחות וערבויות בחלקים שווים על ידי ארבעת היזמים, מגבלות על העברת הזכויות בפרויקט וכיוצ"ב.

בשל העובדה שמדובר בשלבים מוקדמים (טרם השגת השיעור הנדרש של חתימות ודיירים /או טרם השגת תב"ע מאושרת), אזי בשלב זה החברה איננה מתייחסת אל ההסכמים כאמור בסעיפים 33.4 עד 33.6 כאל הסכמים מהותיים.

32.8. הסכם בעניין שיעבוד עודפי פרויקט במסגרת גיוס אגרות חוב עם השותף בפרויקט בעל התניא עפולה

ביום 7 בינואר 2026 נחתם הסכם בין אלביט מגורים בע"מ, מנוס - שרירא גאון 2 בע"מ (להלן: "מנוס") ובעל התניא עפולה בע"מ (אלביט מגורים ומנוס הן בעלי מניותיה בשיעורים של 67% ו-33%, בהתאמה) (להלן בס"ק זה: "חברת הפרויקט"), במסגרתו הסדירו הצדדים את הסכמותיהם בקשר עם שעבוד עודפי הפרויקט בפרויקט לבנייה למגורים בעיר עפולה (גוש 16779, חלקות 21, 22, 23 ו-24, שנרכשו במסגרת מכרז צפ/250/2021) (להלן בס"ק זה: "הפרויקט"). בהתאם להסכם, חברת הפרויקט רשאית לשעבד את מלוא (100%) עודפי הפרויקט, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה. עוד הוסכם כי אלביט מגורים תעמיד לחברת הפרויקט את 100% מההון העצמי הדרוש לפרויקט בדרך של הלוואת בעלים (להלן בס"ק זה: "ההלוואה"), אשר תישא ריבית שנתית קבועה נומינלית בשיעור 10.75% (ריבית דריבית על בסיס שנתי) בתוספת מע"מ, ותיפרע לאחר פירעון הלוואות התאגיד המלווה (כהגדרתו בהסכם) ולאחר פירעון אגרות החוב. יצוין כי ההסכם חל ביחס לשלב א' של ביצוע הפרויקט (מגרש 102 ומגרש 104 בחלקות 22 ו-24 בגוש 16679).

32.9. הסכם בעניין שיעבוד עודפי פרויקט במסגרת גיוס אגרות חוב עם השותף בפרויקט בקריית ביאליק

ביום 26 בנובמבר 2025 נחתם הסכם בין אלביט מגורים, אי.אס.איי אחזקות בע"מ (להלן: "אי.אס.איי אחזקות") ובעל התניא מכרזים בע"מ (אלביט מגורים ואי.אס.איי אחזקות הן בעלי מניותיה בשיעור של 50% כל אחת) (להלן בס"ק זה: "חברת הפרויקט"), במסגרתו הוסכם כי חברת הפרויקט רשאית לשעבד את מלוא (100%) עודפי הפרויקט לטובת אגרות החוב שהנפיקה אי.אס.איי אחזקות לציבור (להלן בס"ק זה: "אגרות החוב") ובתמורה הסכימה אי.אס.איי אחזקות: (א) לעדכן את תנאי הלוואת ההון העצמי ש אי.אס.איי אחזקות העמידה לחברת הפרויקט (בסך של כ- 77.5 מיליון ש"ח (קרן)), כך שהיא תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 8% (חלף שיעור ריבית מדורג שהיה אמור להגיע ל-12%); (ב) ככל וחברת הפרויקט תידרש להעמיד הון עצמי נוסף לטובת מימון הפרויקט, אי.אס.איי אחזקות תעמיד לחברת הפרויקט את הסכום הנדרש כהלוואה נוספת אשר תישא גם היא ריבית שנתית קבועה של 8% (לא צמודה); (ג) ככל שמסיבה כלשהי לא יועברו לאלביט מגורים כספי העודפים מהפרויקט שהיו מגיעים לה אילולא השעבוד האמור, אזי אי.אס.איי אחזקות מחויבת להעביר לאלביט מגורים את הכספים כאמור.

33. הסכמי שיתוף פעולה

ראו סעיפים 32.6-32.9 לעיל.

34. הליכים משפטיים

34.1. הליכים משפטיים בקשר עם פרויקט הקאסה רדיו ובקשר עם עסקת מכירת מרכזים מסחריים

בארה"ב

34.1.1. בשנת 2002 החליטה ממשלת רומניה להוציא אל הפועל פרויקט נדל"ני על קרקע בבוקרשט רומניה הידועה בשם "קאסה רדיו" (להלן: "הפרויקט"). בשנת 2003 נחתם הסכם שותפות ציבורית-פרטית ("הסכם PPP") בין ממשלת רומניה לבין שתי חברות פרטיות הרשומות בטורקיה ובבריטניה בקשר עם פיתוח הפרויקט. בשנת 2005 הנהלת החברה החלה במגעים על מנת להשתלב בפרויקט. בשנת 2006 נחתם תיקון להסכם PPP והחברה ופלאזה (שבאותו מועד היתה חברה בשליטת החברה) הצטרפו להסכם ה-PPP. במהלך השנים 2006 עד 2011 פלאזה התקשרה, בין במישרין ובין בעקיפין, עם שני יועצים שהיו אמורים לסייע לה בקידום הפרויקט ובתמורה קיבלו מפלאזה דמי ייעוץ (להלן: "הסכמי הייעוץ"). לא נמצא תיעוד לכך שפלאזה קיימה בדיקת נאותות אודות היועצים בטרם ההתקשרות עמם. במהלך השנים 2007 עד 2012 פלאזה שילמה ליועצים דמי ייעוץ בסכום מצטבר של כ- 14 מיליון דולר וזאת על אף שלא הובהר מה השירותים שהיועצים סיפקו מכח הסכמי הייעוץ.

34.1.2. בשנת 2011, מיזם משותף שבו החברה ופלאזה החזיקו יחד בכ- 45.4% (להלן: "חברת המיזם"), החל בהליך למכירת תיק הנכסים שלו שכלל 47 מרכזי קניות בארה"ב (להלן: "המרכזים המסחריים"). עוד באותה שנה, החברה ופלאזה (ולא חברת המיזם) התקשרו בהסכם עם צד ג' (להלן: "המתווך") ולפיו אותו צד ג' היה אמור לסייע במכירת המרכזים המסחריים (לרבות הכנת חומרי שיווק, איתור קונים פוטנציאליים וסיוע במשא ומתן לחתימה על הסכם למכירת המרכזיים המסחריים) תמורת עמלת תיווך בגובה 0.9% ממחיר המכירה (להלן: "הסכם התיווך"). החברה ופלאזה לא קיימו בדיקת נאותות אודות המתווך בטרם ההתקשרות עמו. עוד יצוין, כי בסמוך לפני החתימה על הסכם התיווך, חברת המיזם התקשרה עם מוסד פיננסי על מנת שישמש כיועץ פיננסי לצורך מכירת המרכזים המסחריים ויספק למיזם שירותים כמעט זהים לאלה שהמתווך אמור היה לספק לחברה ולפלאזה.

34.1.3. המרכזים המסחריים נמכרו בשנת 2012 תמורת כ- 1.5 מיליארד דולר והמתווך קיבל עמלת תיווך בסך של כ- 13 מיליון דולר בהתאם להסכם התיווך וזאת על אף שלא הובהר מה השירותים שהמתווך סיפק מכח הסכם התיווך.

34.1.4. בחודש מרץ 2016 נודע לדירקטוריון פלאזה על אי סדרים, לכאורה, בהסכמי הייעוץ בקשר עם הפרויקט ואשר עשויים להעיד על הפרה אפשרית של כללי ה- Foreign Corrupt Practices Act בארה"ב ("FCPA") החלים על החברה, לרבות כללי התיעוד והרישום והוראות ה- anti-bribery ו- anti-corruption תחת ה- FCPA. בעקבות זאת, החברה פנתה ל- SEC (סמוך לאחר שנודע לה על כך) ועדכנה אותו בעיקרי הדברים. כמוכן, החברה מינתה וועדה פנימית על מנת לבחון את השתלשלות האירועים (להלן: "וועדת הבדיקה"). במקביל,

פלאזה פנתה לרשויות ברומניה ועדכנה אותן בדבר אי הסדרים שהתגלו בקשר עם הסכמי הייעוץ הנוגעים לפרויקט.

34.1.5. בנוסף, בחודש מרץ 2017 דירקטוריון פלאזה והחברה התוודעו לאי סדרים, לכאורה, בהסכם התיווך (כאשר ביחס להסכם התיווך צוין, כי בסמוך לאחר חתימת הסכם התיווך עם המתווך, המתווך חתם על הסכם עם גוף אחר ולפיו המתווך המחה לגוף האחר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם התיווך, כך שהגוף האחר קיבל (מידי המתווך) 98% מהתמורה ששולמה למתווך על פי הסכם התיווך. באותה עת הגוף האחר נשלט על ידי דירקטור בחברה ובפלאזה, אשר לא גילה לחברה ואו לפלאזה על עניינו האישי בעסקה) אשר עשויים להעיד על הפרה אפשרית של כללי ה-FCPA החלים על החברה, לרבות כללי התיעוד והרישום תחת ה-FCPA. בהתאם, החברה פנתה ועדכנה את ה-SEC בעיקרי הדברים וסוכם שוועדת הבדיקה תתייחס גם למקרה האמור.

34.1.6. עם סיום עבודתה של וועדת הבדיקה החברה הגישה את ממצאיה ל-SEC ולאחר מכן החברה הגישה ל-SEC הצעת פשרה שלפיה, לצורך ההליכים מול ה-SEC בלבד ומבלי להודות או להכחיש את הממצאים (למעט ביחס לסמכות השיפוט של ה-SEC ונושא הסכם הפשרה) החברה מסכימה לחתום על הסכם הפשרה הכולל את ממצאי ה-SEC. במסגרת פירוט ממצאיו, ה-SEC ציין שאלביט ופלאזה לא קיימו בקורות חשבונאיות פנימיות מספיקות בכדי לספק ביטחון סביר כי עסקאות תועדו כנדרש וכי המקרה האמור נוגע לכשלים בבקורות החשבונאיות הפנימיות של החברה ופלאזה ולהפרה של כללי התיעוד והרישום וכלל הביקורת החשבונאית הפנימית, תחת ה-FCPA, באופן שבין השנים 2007 ל-2012, החברה ופלאזה, במישרין ובעקיפין, שילמו מיליוני דולרים ליועצים ומתווכים על פניו בעבור שירותיהם בקשר עם פיתוח נכסי נדל"ן ברומניה ומכירה של מרכזים מסחריים בארה"ב, ואולם, בטרם התשלום ליועצים ולמתווכים, החברה ופלאזה לא ווידאו שהיועצים והמתווכים סיפקו את השירותים בפועל וכן לא נקטו בצעדים על מנת לוודא מה המטרה האמיתית של התשלומים. ה-SEC החליט לקבל את הצעת הפשרה שהגישה החברה ובחודש מרץ 2018 ה-SEC אישרו את הסכם הפשרה שבמסגרתו נקבע כדלהלן: (א) בהתאם להוראות סעיף 21C ל- Securities Exchange Act of 1934 (להלן: "חוק ניירות ערך ארה"ב") החברה חדלה מלבצע או לגרום הפרות או הפרות עתידיות של הסעיפים הרלוונטיים בחוק ניירות ערך ארה"ב; (ב) החברה תשלם ל-SEC קנס עונשי אזרחי בסך של 500 אלף דולר ארה"ב.

34.1.7. בחודש מרץ 2018, לאחר שהחברה דיווחה על הפשרה שהושגה עם ה-SEC כאמור לעיל, מר אמיר ברוט, בעל מניות של החברה הגיש בקשה למחלקה הכלכלית של בית המשפט המחוזי בתל אביב, לגילוי ועיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות, שבמסגרתה בית המשפט התבקש להורות לחברה ולפלאזה (להלן ביחד בסעיף זה: "המשיבות") להעביר לידי המבקש מסמכים, בקשר עם פרויקט קאסה רדיו ברומניה ובקשר עם מכירת המרכזים המסחריים בארה"ב (תנ"ג 18-03-43982 ברוט נגד הדמיה ואח'), בבית המשפט המחוזי בתל אביב (בפני כבוד השופטת רות רוני) להלן בסעיף זה: "הבקשה").

34.1.8. בחודש יולי 2018, החברה הגישה תגובה לבית המשפט, במסגרתה דחתה את כל טענות המבקש, בצירוף בקשה לדחיית הבקשה על הסף.

- 34.1.9. בחודש ינואר 2019 התנהל דיון בבית המשפט שלאחריו החליט השופט לקבל את הצעת החברה ופלאזה לפיה הדירקטוריון של כל אחת משתי החברות יבחן את העובדות הרלבנטיות ואת הטענות שהועלו על ידי התובע ויחליט האם עליהם להגיש או לא להגיש תביעה משפטית כנגד נושאי משרה וגורמים נוספים.
- 34.1.10. הצדדים ניהלו ביניהם דיונים והגיעו להסכמות פרוצדוראליות לפיהן, ומבלי לגרוע בטענות הצדדים, המשיבות ימסרו למבקש, לפי שיקול דעתן, חלק מהמסמכים המבוקשים בבקשה (בכפוף לחובת סודיות מלאה), ולאחר מכן המבקש יודיע לבית המשפט האם הוא מעוניין להמשיך בהליך התביעה אם לאו.
- 34.1.11. לאחר מסירת המסמכים כאמור לידי המבקש, הצדדים הגיעו להסכמות, לפיהן, מבלי להודות בטענה כלשהי של מי מהצדדים, הבקשה תמחק ללא צו להוצאות, והצדדים ישקלו יחדיו הגשת תביעה כנגד גורמים מסויימים ובעילות שיוסכמו על ידי הצדדים.
- 34.1.12. ביום 16 בפברואר 2020 התקיים דיון בבית המשפט שבו הצדדים הודיעו לבית המשפט על ההסכמות ביניהם, ובהתאם הבקשה נמחקה ללא צו להוצאות ונקבע כי המבקש והמשיבים חופשיים לפעול כפי שימצאו לנכון ביחס לאפשרות להגיש בעתיד תובענה המבוססת על עילות התביעה שצויינו על-ידי התובע בבקשתו, כולן או חלקן ובית המשפט נתן להסכמות הצדדים תוקף מחייב של פסק דין.
- 34.1.13. בהמשך למחיקת ההליך המשפטי שננקט על ידי מר ברוט והסכמות הצדדים שם (סעיפים 34.1.11 ו- 34.1.12 לעיל), ביום 12 באוגוסט 2020 נחתם הסכם בין ברוט, פירסט ליברה ישראל בע"מ (להלן: "ליברה"), החברה, פלאזה, משרד עורכי הדין איידן תירוש ושות' (להלן: "משרד איידן תירוש") ומשרד עורכי הדין גולדפרב גרוס זליגמן ושות' (שהנם עורכי הדין של החברה) (להלן: "משרד גולדפרב גרוס זליגמן ושות'") (להלן ביחד: "הצדדים להסכם המימון") ולפיו ליברה תממן הגשת תביעה חדשה על ידי החברה ופלאזה (החברה ופלאזה תקראנה להלן ביחד: "החברות") כנגד גורמים מסויימים (כולל נושאי משרה לשעבר בחברה ובפלאזה וגורמים נוספים) שהיו מעורבים בעסקה של החברות משנת 2011 למכירת נכסי נדל"ן בארה"ב ומתוארת בסעיף 34.1 לעיל (להלן: "הסכם המימון", "התביעה החדשה" ו-"הנתבעים", בהתאמה).
- 34.1.14. הצדדים להסכם המימון הסכימו, במסגרת הסכם המימון, כי כל תמורה שתתקבל כתוצאה מן התביעה החדשה (ככל שתתקבל כזו), בין מכוח פסק דין, בין מכוח פשרה, בין ישירות מהנתבעים ובין על ידי מי בשמם (להלן: "כספי התביעה"), תחולק בין הצדדים להסכם המימון, והכל כמפורט בהסכם המימון, כך שכל תמורה שתתקבל כתוצאה מן התביעה החדשה (ככל שתתקבל כזו), תשמש תחילה להחזר ההוצאות של ליברה בגין התביעה החדשה (בתוספת ריבית ומע"מ) ואילו היתרה לאחר ניכוי הוצאות כאמור תתחלק בין כל המעורבים בתביעה החדשה, כך שהחברה ופלאזה תהיינה זכאיות כל אחת לכ- 20.75% מיתרת כספי התביעה.

- 34.1.15. לצורך הבטחת חלוקת כספי התביעה כאמור בהסכם המימון, החברה יצרה שעבוד מתאים לטובת ליברה, ברוט, משרד איידן תירוש ומשרד גולדפרב גרוס זליגמן ושות' על כספי התביעה.
- 34.1.16. בחודש אוקטובר 2020 החברה ופלאזה הגישו כתב תביעה כאמור, לבית המשפט המחוזי תל אביב, המחלקה הכלכלית, כנגד פיליפ מאייר, דוד זיסר, רן שטרקמן ושמעון יצחקי. התביעה שהוגשה הינה תביעה כספית בסך של 60,000,000 ש"ח וכן לסעד של מתן חשבונות. כתב התביעה מעלה טענות בגין מעשי מרמה והונאה שהתבצעו כלפי התובעות ואשר הביאו להוצאה של כספים מקופת החברות וגרמו לנזקים לחברות לרבות בדרך של קנסות מנהליים.
- 34.1.17. ביום 2 בפברואר 2021, אחד הנתבעים, מר רן שטרקמן הגיש בקשה לסילוק התביעה כנגדו על הסף. ביום 5 באפריל 2021, בית המשפט דחה את הבקשה. יצוין כי ערעור שהוגש לבית המשפט העליון בגין החלטה זו נדחה.
- 34.1.18. ביום 4 באפריל 2021, הגיש נתבע נוסף, מר פיליפ מאייר, בקשה לסילוק על הסף של התביעה כנגדו וביום 10 באוגוסט 2021, הבקשה התקבלה וניתן פסק דין 22. ביום 14 בנובמבר 2021, החברה ופלאזה הגישו ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין כאמור. כמו כן, מר פיליפ מאייר הגיש ערעור מטעמו בגין הוצאות המשפט שנפסקו לזכותו. בית המשפט העליון קבע מועדים להגשת סיכומי טענות הצדדים ודיון בערעורים נקבע ליום 11 במאי 2023.
- 34.1.19. ביום 14 בספטמבר 2021, נתבע שלישי, מר דוד זיסר הגיש גם כן בקשה לסילוק על הסף של התביעה נגדו. יצוין, כי בעקבות בקשות החברה ופלאזה, ביום 4 בנובמבר 2021, בית המשפט הורה על עיכוב הדיון בבקשת הסילוק של הנתבע השלישי עד להכרעת בית המשפט העליון בערעור על ההחלטה לסלק את התביעה נגד מר פיליפ מאייר כאמור בסעיף 34.1.18 לעיל. בהתאם לקבלת הערעור בעליון כאמור לעיל, ההליכים כנגד כל הנתבעים בבית המשפט המחוזי התחדשו.
- 34.1.20. ביום 17.6.2023 הוגש לבית המשפט המחוזי הסכם פשרה לדחיית התביעה כנגד שניים מהנתבעים. הסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין ועל הסכם הפשרה ופרטיו הוטל איסור פרסום וצו חיסיון על ידי בית המשפט.
- 34.1.21. ההליך בבית המשפט ממשיך להתנהל כנגד שני הנתבעים הנוספים, מר פיליפ מאייר ומר דוד זיסר. הליכים מקדמיים התנהלו בין הצדדים. התובעות ומר פיליפ מאייר הסכימו לגשת להליך גישור בפני המגשר כב' השופט בדימוס יעקב שיינמן. ביום 22 במאי 2025 הושג הסכם גישור לסיום ההליך כולו לפיו החברה ופלאזה יפוצו וזאת כנגד ויתור סופי ומלא על טענות. חלקה של החברה בסכום הפשרה הינו כ- 1.3 מיליון ש"ח.

34.2. חקירה בנוגע לפעילות חברה מוחזקת בהודו

ביום 26 במרץ 2023, החברה דיווחה על כך שחוקרים מטעם רשות המיסים בהודו הגיעו למשרדה של חברת Elbit Plaza India Management Services Private Limited²³ (שהנה חברה פרטית בבעלות Elbit Plaza India Real Estate Holdings Limited (להלן: "EPM") ביצעו חיפוש ולקחו מסמכים מסוימים הנוגעים לפעילות/עסקאות של EPM בהודו בשנים האחרונות וכן גבו הצהרות מחלק מעובדי/מנהלי EPM וכן מיועצים של EPM בהודו. בנוסף, מנהלי EPM נדרשו להמציא נתונים נוספים בקשר עם הפעילות של EPM בהודו וכן להימנע מכל דיספוזיציה בנכסי EPM. EPM משתפת פעולה באופן מלא ואולם לא ברור עדיין מה מטרת החקירה, לרבות האם EPM הנה מטרת החקירה או שמא החקירה קשורה לצד ג' כלשהו.

ביום 25 במרץ 2024 החברה עדכנה ש-EPM התבשרה שהתקבל צו, לפיו החקירה ביחס לחלק מהשנים הסתיימה ללא הטלת כל אחריות על EPM, וביחס ליתר השנים, החקירה נמשכת והחברה תעדכן בכל התפתחות.

ביום 20 בינואר 2025 החברה עדכנה כי EPM התבשרה שהתקבלה שומת מס (מרשויות המס בהודו) בגין השנים 2022 ו-2023, ובכך הסתיימה החקירה של רשויות המס בנושא זה ללא הטלת כל אחריות על EPM.

34.3. הליכים משפטיים בין פלאזה לבין ממשלת רומניה בקשר עם פרויקט הקאסה רדיו

34.3.1. בשנת 2002 החליטה ממשלת רומניה להוציא אל הפועל פרויקט נדל"ני על קרקע בבוקרשט רומניה הידועה בשם "קאסה רדיו" (להלן: "הפרויקט"). בשנת 2003 נחתם הסכם שותפות ציבורית-פרטית ("הסכם PPP") בין ממשלת רומניה לבין שתי חברות פרטיות הרשומות בטורקיה ובבריטניה בקשר עם פיתוח הפרויקט. בשנת 2005 הנהלת החברה החלה במגעים על מנת להשתלב בפרוייקט. בשנת 2006 נחתם תיקון להסכם PPP והחברה ופלאזה (שבאותו מועד היתה חברה בשליטת החברה) הצטרפו להסכם ה-PPP במקום החברה הבריטית.

34.3.2. כחלק מההסכם PPP אמור היה להיות מוקם בניין אשר ישרת את הממשלה הרומנית. לאור דרישות האיחוד האירופי לעניין התאמת מבנה המשמש גופים ממשלתיים וכן לאור אי העמידה בלוחות הזמנים כאמור, פלאזה ניסתה לפנות לממשלת רומניה על מנת לקיים משא ומתן להתאמת הסכם ה-PPP למצב שנוצר, אך ניסיונות אלה נותרו ללא מענה ושיתוף פעולה מטעם הממשלה הרומנית. כך, שלמעשה בפועל לא ניתן היה להשלים את הפרויקט, בהתאם להוראות הסכם ה-PPP.

34.3.3. לאור האמור לעיל, ביום 16 במאי 2022 הגישה פלאזה למרכז הבינלאומי ליישוב סכסוכי השקעות JCSID, בקשה לפתיחה בהליך בוררות כנגד ממשלת רומניה. במסגרת בקשה זו, ציינה פלאזה כי היא זכאית לפיצוי מלא בגין ההפסדים שנגרמו לה כתוצאה מאי שיתוף

23 חברה המחזקת על ידי החברה ו- Plaza Centers N.V. ("פלאזה") בחלקים שווים, 47.5% כל אחת; ואשר החזיקה בזכויות בשתי קרקעות בהודו – הקרקע בצינאי (אשר מכירתה הושלמה בשנת 2021 תמורת כ- 10.6 מיליון יורו, כאשר חלקה של החברה בתמורה הסתכם לסך של כ- 5.3 מיליון אירו בניכוי 1.05 מיליון אירו מקדמות שהתקבלו בעבר). והקרקע בבנגלור (אשר מכירתה הושלמה בשנת 2022 תמורת כ- 48 מיליון ש"ח, כאשר חלקה של החברה בתמורה הסתכם לסך של כ- 24 מיליון ש"ח).

הפעולה מצד ממשלת רומניה אשר מנעו אפשרות לניהול משא ומתן לטובת ביצוע ההתאמות הנדרשות בהסכם ה-PPP. כמו כן, עתרה פלאזה לפיצוי בגין אובדן רווח פוטנציאלי והוצאות משפטיות, לרבות הוצאות שתידרש בהן כחלק מניהול הליך הבוררות. ביום 6 באפריל 2023 פלאזה הגישה ראיות מטעמה. יצוין, כי המותב המנהל את הליך הבוררות דחה את בקשת ממשלת רומניה לפיצול של הליך הבוררות בשל היעדר סמכות שיפוטית, ביחס לחלק מהנושאים. כמו כן, ביום 12 ביולי 2023, חברת פלאזה קיבלה דרישת תשלום מטעם משרד האוצר הרומני, מכוח הסכם ה-PPP. פלאזה דחתה את טענות משרד האוצר הרומני. נכון למועד דוח זה, הליך הבוררות ממשיך להתנהל.

34.3.4. במסגרת התכתבויות בין פלאזה לבין ממשלת רומניה (לאחר פתיחת ההליך המשפטי האמור), ממשלת רומניה הפנתה את מכתביה וטענותיה (לרבות טענות לנזקים בקשר עם העובדה שהפרויקט לא יצא אל הפועל) לכל הגורמים השונים שהיו חתומים על הסכם ה-PPP, לרבות החברה וזאת על אף שהחברה איננה צד להליך המשפטי ולא הייתה מעורבת בפועל בפרויקט.

34.3.5. ביום 16 ביולי 2024 קיבלה החברה הודעה, מטעם באי כוח משרד האוצר של רומניה, על פתיחה בהליך בוררות (לפי כללי ה- LCIA Arbitration Rules 2020) (בס"ק זה להלן: "הבקשה") מטעם ממשלת רומניה נגד החברה, פלאזה וחברות נוספות שהיו מעורבות באופן כזה אט אחר בפרויקט קאסה רדיו. במסגרת הליך הבוררות ב- LCIA ממשלת רומניה דורשת מהנתבעות פיצוי על סך של כ-96 מיליון יורו (לפני מע"מ וריבית).

34.3.6. ביום 21 באוקטובר 2024 הגישה החברה את תגובתה הראשונית לבקשה לפתיחה בהליך הבוררות ב-LCIA. בתגובתה הראשונית החברה דחתה על הסף את כל הטענות שהועלו על ידי רומניה ואף הציגה טענות נגדיות.

34.3.7. במהלך חודש מרץ 2023 מונה הרכב בוררים אשר הגדיר לוחות זמנים טנטיביים ארוכים לניהול ההליך ב-LCIA.

34.3.8. באוקטובר 2025 הגישה ממשלת רומניה כתב טענות מעודכן בו היא מבקשת באופן פורמלי לבטל את הסכם ה-PPP ולהשיב לממשלת רומניה את כל הזכויות בפרויקט. כמוכך, ממשלת רומניה עדכנה את הסכום הנתבע על ידה בגין הנזקים והקנסות הנטענים מכ-96 מיליון יורו (לפני מע"מ וריבית) לכ-2 מיליארד יורו.

34.3.9. באמצע נובמבר עדכנה ממשלת רומניה שוב את כתב התביעה והבהירה כי ראשי הנזק שהיא תובעת הנם ראשי נזק חלופיים ולא מצטברים. על פי הערכת החברה הסכום הנתבע הינו כ-1.5 מיליארד יורו.

34.3.10. החברה נערכת להגשת כתב הגנה בשלהי חודש אפריל.

35. יעדים, אסטרטגיה עסקית

להלן תמצית יעדי החברה ואסטרטגיית החברה לשנים הקרובות, בהינתן תנאי שוק ומקורות לחברה:

- 35.1. איתור פרויקטים של נדל"ן למגורים באזורי ביקוש גבוהים.
- 35.2. להמשיך בייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים ולפעול להגדלת היקפי הפעילות בתחום פעילות זה בישראל, תוך התמקדות באזורי ביקוש, והקפדה על בניה איכותית בסטנדרטים גבוהים.
- 35.3. צירוף שותפים בפרויקטים קיימים ו/או גיוסי הון וגיוסי חוב (באמצעות הנפקת אגרות חוב) לצורך ביצוע הפרויקטים תוך שמירה על איתנות פיננסית.
- 35.4. להפקיד על שירות לקוחות מקצועי ואישי לשביעות רצון לקוחות החברה.

האסטרטגיה העסקית של החברה, כמפורט לעיל, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על מצב הדברים וכן הערכות ותחזיות של החברה נכון למועד זה, ולכן עשוי להשתנות או שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מכפי שצפתה החברה, בין היתר בשל התפתחויות במצב בישראל בכלל או במצב בתחום הנדל"ן בישראל, בפרט, כגון: המשך מצב הלחימה, שינוי בהיצע דירות מגורים, שינוי בביקוש דירות מגורים, שינוי בסביבה המאקרו כלכלית, זמינות מקורות מימון ועלותם וכיוצא באלה.

36. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה צופה כי בשנת 2026 היא תמשיך לקדם את הפרויקטים הקיימים שלה וכן תבחן פרויקטים נוספים.

הצפי להתפתחות בשנה הקרובה, כמפורט לעיל, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על מצב הדברים וכן הערכות ותחזיות של החברה נכון למועד זה, ולכן עשוי להשתנות או שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מכפי שצפתה החברה, בין היתר בשל התפתחויות במצב בישראל בכלל או במצב בתחום הנדל"ן בישראל, בפרט, כגון: המשך מצב הלחימה, שינוי בהיצע דירות מגורים, שינוי בביקוש דירות מגורים, שינוי בסביבה המאקרו כלכלית, זמינות מקורות מימון ועלותם וכיוצא באלה.

37. דיון בגורמי סיכון

החברה חשופה לגורמי סיכון הנובעים מהסביבה הכלכלית הכללית, מהמאפיינים הייחודיים של הענפים בהם היא פועלת וכן גורמי סיכון הייחודיים לה:

37.1. סיכונים מקרו כלכליים

37.1.1. מיתון במשק

פעילות החברה תלויה, בין היתר, במצב המשק הישראלי. האטה כלכלית חריפה במשק עלולה לגרום לצמצום פעילות החברה עקב צמצום בביקוש ליחידות דור ולהאט את קצב הייזום והפיתוח בשל ירידה במשאבים הפנויים במשק ובביקושים.

בנוסף, הרעה בסביבה הכלכלית, עלולה לגרום לקשיים בגיוס הון חיצוני ממקורות בנקאיים ואחרים, לרבות שוק ההון, והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה

לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה העתידיות. בתרחיש זה, ענף הנדל"ן חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים להקמת פרויקטים חדשים.

37.1.2. המצב הביטחוני בישראל

לשינויים במצב הביטחוני והמדיני השפעה על פעילות החברה. החמרה במצב הביטחוני והמדיני מתבטאת, בין היתר, בירידה בביקושים ליחידות דור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה, התייקרויות בעלויות הבניה וכו' העלולה לפגוע בעסקי החברה ו/או בתוצאותיה. כמו כן, ענף הבנייה רווי בתעסוקת עובדים זרים, לרבות תושבי יהודה ושומרון וחבל עזה, כך שאירועים ביטחוניים עלולים להוביל למצוקת כוח אדם אצל קבלני ביצוע, הגדלת עלויות ביצוע הפרויקטים וגרימת עיכובים ואיחורים במסירת הדירות. מאידך גיסא, למצב הביטחוני יכול שתהיה השפעה חיובית שכן הדבר משפיע על רצון בעלי הדירות להתקשר בהסכמים אשר במסגרתם יוקמו דירות בעלות מרחב מוגן.

37.1.3. סיכוני סייבר

לצורך פעילותה השוטפת, החברה עושה שימוש במערכות מחשוב שונות. מערכות אלה עלולות להיות פגיעות למתקפות מכוונות, פריצות, תרמיות, "וירוסים", מתקפות למניעת שירות, פעולות טרור, התקפות "כופר", כשלים של תוכנות הגנה או קידוד ובעיות אבטחה אחרות. החברה פועלת לצמצום סיכוני סייבר תוך שימוש באמצעי מניעה ואיתור עם זאת, ייתכן שאמצעי האבטחה הננקטים לא יהיו מספקים, בתלות במתקפה או בטיבו של סיכון הסייבר המדובר.

לאף אחד מהדירקטורים ונושאי המשרה בחברה אין מומחיות בתחום הסייבר. בהתאם, החברה נעזרת ביועצים חיצוניים על מנת לצמצם את סיכוני הסייבר, כאמור.

37.1.4. חשיפה למטבעות שונים ולמדד המחירים לצרכן

לפרטים בדבר סיכונים אלו ראו סעיף 8.2 לעיל.

37.1.5. שינוי בשיעורי הריבית

החברה מממנת את פעילותה באמצעות המערכת הפיננסית. עליית שיעורי הריבית וגידול באינפלציה עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ו/או לקוחותיה, וכפועל יוצא מכך להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך להביא לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.1 לעיל. לחילופין ירידה בשיעור הריבית מקטינה את עלויות המימון ומשפרת את הריווחיות של הפרויקטים.

37.1.6 שינוי במדד תשומות הבניה

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה כגון פלדה, מלט, בטון ואלומיניום חשופים לתנודתיות מחירים, דבר אשר עלול לגרום עלייה במדד תשומות הבנייה למגורים. עלייה במחירי חומרי הגלם לבנייה ועלייה במדד תשומות הבנייה עלולים לפגוע ברווחיות החברה, בעיקר בשל התייקרות הביצוע של עבודות הבנייה, הואיל והמחיר החוזי שמשלמת החברה לקבלני הביצוע צמוד למדד תשומות הבנייה. כחלק מהתמודדות של יזמים עם עליית מדד תשומות הבניה כאמור, היזמים מגדרים את סיכוניהם באמצעות הצמדת חוזי המכר למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר דירות. לפרטים נוספים בדבר הסיכון האמור ראו סעיף 8.3 לעיל.

37.2 סיכונים ענפיים**37.2.1 סיכוני יזמות**

תחום הנדליין היזמי כרוך בסיכונים רבים לרבות, עיכוב בהשלמתו של הפרויקט או אי השלמתו, חריגות תקציביות ו/או התייקרות עלויות ביצוע הפרויקט, קשיים בשלב השיווק, מיעוט מהלכי ייזום ופיתוח עסקי, קשיים ואתגרים בניהול התקשרויות עם לקוחות, שגיאה בהנחות האסטרטגיות של החברה, ובתוך כך, אי הכללה של היבטים מסוימים, קשיים בגיוס מימון ו/או קשיים פיננסיים ותזרימיים. הסיכונים כאמור לעיל, יכולים להתרחש ממגוון סיבות ונסיבות שאינן תלויות בחברה בלבד, ובין היתר, דחיית בקשות למתן היתר על ידי מוסדות התכנון, כמפורט להלן, איתנות פיננסית של קבלני הביצוע השונים של החברה, דחיית בקשות למימון או התייקרות העלויות על ידי הגורמים הפיננסיים, הוזלת מחירים בקרב מתחרי החברה וכדומה.

37.2.2 שינויים רגולטורים

כאמור לעיל, פעילות החברה מושפעת משינויים רגולטוריים ומשינויי חקיקה בכלל ובפרט בהיבטי המיסוי, העלולים להוביל לעלויות נוספות על החברה או הכבדה על הפעילות השוטפת. שינויים בהיקף חבות המס המדינתית החלה על החברה הנובעת מהחזקת הנכסים כמוכרת עלולים לפגוע בתוצאות הכספיות של החברה. כמו כן, הגדלת חבות המס על רוכשי הדירות עלולה לפגוע בהיקף הלקוחות והמכירות של היזם. בנוסף, גם לשינויי מיסוי מוניציפליים, בהם הרשויות מחוקקות חוקי עזר עירוניים כמו היטלי פיתוח, מיס, ניקוז וביוב אשר משפיעים על תעריפי היטלי הפיתוח, עשויים לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים.

37.2.3 זמינות בכוח אדם

פעילות בתחום הבניה תלויה בכוח אדם מיומן. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת היזם (באמצעות קבלנים) להעסיק עובדים במספר הדרוש לו, ועל יכולתו לסיים את הפרויקטים במועדים להם הוא מחויב.

37.2.4 . זמינות חומרי גלם

עיכוב או מחסור מתמשך בחומרי גלם, כתוצאה מהשבתות כלליות של הנמלים בישראל, עשוי להשפיע על היכולת לעמוד ביעדי זמן מקוריים שנקבעו להשלמת העבודות, וכן על עלויות העבודות.

37.2.5 . שינויים בשיעורי הריבית במשק

לפרטים ראו סעיף 8.1 לעיל.

37.2.6 . מדיניות הממשלה בנושאי בניה

בישראל מזה תקופה ארוכה קיימת מצוקת דיור הנובעת בעיקר מהפער בין רמות הביקוש וההיצע. לאור זאת, לאורך השנים מנסה ממשלת ישראל לקדם פתרונות ומגבשת מעת לעת מדיניות ותוכניות לפתרון הבעיה. במסגרת זאת, קידמה ממשלת ישראל את מיזמי ההתחדשות העירונית באמצעות הקלות מס והשגת דיור בר השגה לזכאים ובפרט לזוגות צעירים ("מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו-"מחיר מטרחה"). כמו כן, למדיניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית ובפרט ביחס לפרויקטים מסוג תמ"א 38, בהם תוקף התוכנית טרם הוארכה, קיימת השפעה על רווחיות החברה שכן שהדבר עלול להוביל לירידה בהיקף העסקאות של החברה מסוג זה. בנוסף, למדיניות הממשלה בנושאים של בנייה ורישיונות לעובדים זרים קיימת השפעה רבה על היקף הדירות המוצע לשוק. יתר על כן, לממשלת ישראל השפעה רחבה ועמוקה על תחום הפעילות, ובכלל זאת על ידי קביעת שיעור הריבית במשק, מדיניות הפיקוח על הבנקים, שוק האשראי וענף המשכנתאות. לכל מהלכי הממשלה עלולה להיות בסופו של דבר השפעה שלילית על עסקי החברה.

37.2.7 . מדיניות הממשלה בנושא הרפורמה המשפטית

אי וודאות כתוצאה מיישום אפשרי של הרפורמה המשפטית, יכול להוביל לירידה בביקושים לרכישת דירות.

37.2.8 . מדיניות השלטון המקומי בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית

מאחר ותהליכי תכנון פרויקטים של התחדשות עירונית טעונים שיתוף פעולה, סנכרון ואישור של השלטון המקומי, יובהר כי ללא שיתוף פעולה מלא של הרשויות פרויקטים עלולים להתעכב שנים ואף לא לצאת אל הפועל.

37.2.9 . מדיניות ממשלתית בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים

ביטול מלא ו/או חלקי של מדיניות הממשלה בנושאים אלו תגרום לירידה בביקוש ליחידות דיור באופן העלול להשפיע על עסקי היזמים הפועלים בתחום הנדל"ן.

37.2.10 . האטה בענף המגורים בישראל

האטה בענף המגורים בישראל עלולה להוביל לקיטון בביקושים לרכישת דירות ולקיטון בכמות יחידות הדיור שיימכרו על-ידי היזמים.

37.2.11. ביצוע פרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה

פרויקטים המאופיינים ברמת מורכבות תכנונית גבוהה (כגון פינוי בינוי, מתחמים בשלבי תכנון שונים) מהווים גורם סיכון בפעילות בשל אי הוודאות לגבי מועדם, היתכנותם של אותם פרויקטים, לרבות שיווקם, עלויות הקמתם (ובכלל זה מימון הקמתם), ו/או תמורה שתקבל ממכירתם בשונה מהערכות המוקדמות של היזם. דחיה במועד הקמת פרויקט ו/או אי הקמתו כלל ו/או אי השלמתו במועד ו/או בשונה מתחזיותיו המוקדמות של היזם עלולים להשפיע מהותית על פעילות היזם.

37.2.12. עיכובים בהליכי רישוי

לצורך ביצועם של פרויקטים באזורים בהם קיימת תבי"ע מאושרת או פרויקטים מסוג תמ"א 38, נדרשת החברה להגיש בקשות להיתרי בנייה. הליכי הרישוי מתאפיינים בבירוקרטיה מורכבת ועומס בוועדות הרישוי, היוצרים עיכובים. התמשכות תהליכי הרישוי עלולה לעכב ולהאריך את לוחות הזמנים שהוגדרו להשלמת הפרויקט ואף להגדיל את היקף עלויותיו.

37.2.13. עיכוב בהליכי תכנון

בפרויקטים של התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי נדרשת החברה לקדם הליכי תכנון על מנת לאשר תוכניות בניין עיר, ולאחריהן תוכניות עיצוב אדריכלי, כל זאת כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה. תהליכי תכנון התבי"ע מתאפיינים בחוסר וודאות לגבי התוצר הסופי - קביעת ייעודי הקרקע והיקף זכויות הבנייה, ועל כן טומנים בחובם סיכון לסכומים שהחברה השקיעה בקידום הליכי התכנון על בסיס הנחות יסוד שקדמו להליך התכנון. מדובר בהליכי תכנון ארוכים שאורכים מספר שנים. משך הזמן וכן שינויי מדיניות עירונית, שינויי תקינה וחקיקה לגבי התקן השמאי ועוד, מייצרים לעיתים עיכובים נוספים, המעלים את מרכיב חוסר הוודאות בפרויקט, ועלולים לשנות את היקף העלויות והרווח הצפוי, כמו גם את לוחות הזמנים.

37.2.14. מימון

הקמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית כרוכה בעלויות הקמה גבוהות הדורשות מימון חיצוני ממוסד פיננסי מלווה משמעותי נוסף על ההון העצמי. החברה מתעתדת להתקשר עם מוסדות פיננסיים למימון וליווי הפרויקטים (לכשיגיעו לשלב זה). שינוי במדיניות הבנקים בכל הנוגע לקיטון או הגבלה על היקפי האשראי, החמרה בדרישת ההון העצמי מהיזם או שינוי בביטחונות המקובלים עלולים להשפיע על התפתחות החברה ועל תוצאותיה.

להלן עיקר גורמי הסיכון שתוארו לעיל אשר דורגו, בהתאם להערכת החברה, על-פי ההשפעה העשויה להיות להם על עסקי החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכוני מקרו כלכליים			
		X	מיתון במשק
		X	המצב הביטחוני בישראל
X			סיכוני סייבר
	X		חשיפה למטבעות שונים ולמדד המחירים לצרכן
		X	שינוי בשיעורי הריבית
		X	שינוי במדד תשומות הבניה
סיכוני ענפיים			
		X	סיכוני יזמות
	X		שינויים רגולטורים
X			זמינות בכוח אדם
	X		זמינות חומרי גלם
		X	שינויים בשיעורי הריבית במשק
		X	מדיניות הממשלה בנושאי בניה
X			מדיניות הממשלה בנושא הרפורמה המשפטית
	X		מדיניות השלטון המקומי בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית
	X		מדיניות ממשלתית בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים
		X	האטה בענף המגורים בישראל
	X		ביצוע פרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה
		X	עיכובים בהליכי רישוי
	X		עיכוב בהליכי תכנון
		X	מימון

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוססת על המידע הקיים בקבוצה נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וניתוח של החברה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של החברה, בין היתר בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטתה. כמו כן, החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

נספח א' – פרוט תמציתי אודות פרויקטים בהם מעורבת החברה ליום 31 בדצמבר 2025

המידע המפורט בטבלאות שלהלן הינו בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי (להלן: "הנחיית נדל"ן יזמי").

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

פרויקטים בהקמה				
סוג הפרויקט	שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שלב תכנוני וסך היחידות שיבנו בפרויקט	למידע נוסף ראו סעיף בנספח ו'
יזמות חלק החברה	המושבה	אפרת	הקמת 32 יחידות דיור צמודי קרקע. הבניה החלה בחודש נובמבר 2024. נחתמו במצטבר 17 יחידות דיור	סעיף 1
יזמות חלק החברה	JOY בן שמן	לוד	הקמת 166 יחידות דיור בשני בניינים האחד 24 קומות והשני 7 קומות וקומת מסחר של כ-900 מ"ר בשכונת נופי בן שמן בעיר לוד. התקבל היתר בניה מלא. החברה התחילה בעבודות. השותף בפרויקט הינו הקבלן המבצע. נחתמו במצטבר 64 חוזים	סעיף 2
יזמות חלק החברה	O ביאליק	קרית ביאליק	הקמת 354 יחידות דיור בבניה רוויה בשלושה שלבים. הבניה החלה. נחתמו במצטבר 175 יח"ד.	סעיף 3
יזמות חלק החברה	נופי אילן	אבו גוש	הקמת 99 יחידות דיור בצפון מערב אבו גוש. נחתמו במצטבר 76 חוזים	סעיף 4
יזמות חלק החברה	שחמון הצעירה	אילת	הקמת 105 יחידות דיור בשכונת שחמון רובע 11 בעיר אילת. נחתמו במצטבר 104 חוזים.	סעיף 5
יזמות חלק החברה	פארק צמרת שלב א'	עפולה	הקמת 167 יחידות דיור התקבל היתר בניה, נחתמו במצטבר 20 חוזים.	סעיף 7
יזמות חלק החברה	השדה שלב א'	אילת	הקמת 80 יחידות דיור מתוכם 22 יחידות במחיר מופחת והשאר בשוק החופשי. נתקבלה החלטת ועדה למתן היתר. נחתמו במצטבר 3 דירות בשוק החופשי.	סעיף 8
התחדשות עירונית	הרצוג 3	בת-ים	הקמת 53 יחידות דיור, מתוכם 34 יחידות דיור למכירה. התקבל היתר בניה מלא.	סעיף 9

פרויקטים בתכנון				
סוג הפרויקט	שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שלב תכנוני וסך היחידות שיבנו בפרויקט	למידע נוסף ראו סעיף בנספח ו'
יזמות חלק החברה	התמרים	אילת	הקמת 80 יחידות דיור בשכונת האשל ברחוב שדרות התמרים פינת רחוב מדיין, באילת ובנוסף בקומת הקרקע 800 מ"ר מסחר. הפרויקט בשלב התכנון נפתחה בקשה להיתר והוגשו המסכים הנדרשים ממתין לדיון בוועדה.	סעיף 6
יזמות חלק החברה	פארק צמרת שלב ב'	עפולה	הקמת 119 יחידות דיור ו-500 מ"ר מסחר בעפולה. נתקבלה החלטת ועדה למתן היתר.	
יזמות חלק החברה	השדה שלב ב'	אילת	הקמת 183 יחידות דיור מתוכם 44 יחידות במחיר מופחת והשאר בשוק החופשי. נתקבלה החלטת ועדה למתן היתר.	
יזמות חלק החברה	לב השרון	קדימה צורן	מבנה תעסוקה ומסחר של כ-7,000 מ"ר כולל תחנת דלק. נתקבלה החלטת ועדה למתן היתר.	
יזמות חלק החברה	רמת אילן	אבו גוש	הקמת 36 יחידות דיור צמודות קרקע וילות ודופלקסים. הפרויקט בדיון בוועדה לקראת קבלת היתר בתנאים.	

פרטים נוספים בקשר עם כלל הפרויקטים בסטטוס תכנון או הקמה נכון ליום 31.12.2025 :

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	תיאור של הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	מבנה החזקה	שיטת הצגה בדוחות כספיים	מועד רכישת קרקע	מועד התחלת בנייה	מועד סיום בנייה משוער	כמות יח"ד	שטחי מסחר מ"ר	שטחי תעסוקה מ"ר	סה"כ עלויות צפויות במיליוני ש"ח	סה"כ עלויות צפוי במיליוני ש"ח	סה"כ רווח גולמי חלק החברה במיליוני ש"ח	עודפים חלק החברה במיליוני ש"ח
שחמון הצעירה	אילת	בנייה של דירות גן וגג על שישה מגרשים	50%	באמצעות חברה בע"מ	איחוד יחסי	2020	2023	2026	105	-	-	219	158	61	30.5
נופי אילן	אבו גוש	בניה רוויה של 8 בניינים	30%	באמצעות חברה בע"מ	אקוויטי	2021	2023	2027	99	-	-	240	185	55	17
רמת אילן	אבו גוש	בניה של קוטגיים	33%	באמצעות חברה בע"מ	אקוויטי	2021	2026	2029	36	-	-	150	120	30	10
המושבה	אפרת	בניה של קוטגיים	100%	באמצעות חברה בע"מ	איחוד מלא	2021	2024	2027	32	-	-	150	122	28	28
מתחם השדה ¹	אילת	בניה רוויה בשדה התעופה הישן של אילת כ- 18 בניינים	50%	באמצעות חברה בע"מ	אקוויטי	2021	2026	2030	263	-	-	563	467	96	48
גוי	בן שמן	שני בניינים אחד עם 28 קומות והשני עם 8 קומות וקומת מסחר	50%	באמצעות חברה בע"מ	אקוויטי	2021	2024	2028	166	900	-	420	346	74	37
פארק צמרת ²	עפולה	בניה רוויה של 14 בניינים	67%	באמצעות חברה בע"מ	איחוד מלא	2021	2026	2030	286	500	-	525	430	95	64
O ביאליק	קרית ביאליק	בניה של שני מגדלים כל אחד 28 קומות	50%	באמצעות חברה בע"מ	אקוויטי	2022	2024	2029	354	-	-	685	591	94	47
השרון	קדימה צורן	קרקע למסחר ותחנת דלק	67%	באמצעות חברה בע"מ	אקוויטי	2022	2026	2029	ל.ר	2,200	4,743	130	110	20	13

1 נתוני ההכנסות מתבססים על נתוני דוח האפס ועל בסיס נתוני מכירות בפועל.
2 ראו הערת שוליים 1 לעיל.

נספח ב' – נתונים מצרפיים - פרויקטים בהקמה³ ליום 31 בדצמבר 2025

המידע המפורט בטבלאות שלהלן הינו בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי (להלן: "הנחיית נדל"ן יזמי").

עוד יצוין, כי המידע להלן הנו על בסיס הערכה, תחזיות ותוכניות העבודה של החברה, כמפורט באזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד **בנספח א'** לעיל.

נתונים כספיים (אלפי ש"ח/יח"ד)	
1,037	מספר יחידות דיור כולל בפרויקטים בהקמה (כולל חלק השותפים)
560	מספר יחידות דיור כולל בפרויקטים בהקמה (חלק החברה)
366,375	יתרת מלאי בספרים (חלק החברה) המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות וכולל עלויות בגין התחייבות)
226,167	סה"כ רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (חלק החברה)
445	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (מצטבר) (כולל חלק השותפים)
592	מספר יחידות דיור שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (כולל חלק השותפים)
16	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה) (כולל חלק השותפים)

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

נספח ג' – נתונים מצרפיים - צבר הכנסות ומקדמות ליום 31 בדצמבר 2025

המידע המפורט בטבלאות שלהלן הינו בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי (להלן: "הנחיית נדל"ן יזמי").

עוד יצוין, כי המידע להלן הנו על בסיס הערכה, תחזיות ותוכניות העבודה של החברה, כמפורט באזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד בנספח א' לעיל.

להלן הכנסותיה הצפויות בגין חוזי מכירה מחייבים⁴ :

שנה	רבעון	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
		(באלפי ש"ח)	
שנת 2026	Q1	24,000	1,512
	Q2	26,584	24,363
	Q3	20,600	42,223
	Q4	19,354	28,495
שנת 2027	-	74,825	130,357
שנת 2028	-	54,861	41,251
שנת 2029	-	23,394	19,961
שנת 2030 ואילך	-	2,411	10,164
סה"כ ⁶	-	246,029	298,326

4 על פי הצעת חקיקה נדל"ן יזמי הסכם מכירה מחייב משמע: הסכם מכירה מחייב של מלאי המהווה חלק מפרויקט נדל"ן יזמי המקיים את אלה: 1. למיטב ידיעת הנהלת החברה צפוי בסבירות הגבוהה מ-50% שתתקבל מלוא התמורה החוזית וכן שיתקיימו התנאים המהותיים שבהסכם המכירה; 2. לפחות 5% מהתמורה הנקובה בחוזה התקבלה עד ליום הדוח (לעיל ולהלן: "הסכם מחייב" או "חוזה מחייב"). הערכות החברה בנוגע להכנסותיה הצפויות בגין חוזי מכירה מחייבים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על חוזים מחייבים הקיימים בידיה נכון למועד הדוח, אך אין כל ודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת הפרה של חוזי המכירה על ידי הלקוחות, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 37 לחלק א' לדוח תקופתי זה.

6 ההפרש בין סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים לבין מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים נובע מכך שהיקף המקדמות המצרפי לפני שנת 2025 היה נמוך מהיקף ההכנסות המצרפי שהוכרו בגין אותם חוזי מכירה מחייבים.

נספח ד' - גילוי מצרפי אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

המידע המפורט בטבלאות שלהלן הינו בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי (להלן: "הנחיית נדל"ן יזמי").

עוד יצוין, כי המידע להלן הנו על בסיס הערכה, תחזיות ותוכניות העבודה של החברה, כמפורט באזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד **בנספח א'** לעיל.

1. עתודות קרקע' – נתונים כלליים

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים														
זכויות בנייה					עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31.12.2025									
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)			מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)		שטח (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)	מועד רכישה	מיקום	שם
מ"ר ממוצע / ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע / ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר											
היתר בתנאים	-	-	103	119	6,800	67%	30,239	-	-	7,469	22,770	6/12/2021	עפולה	פארק צמרת שלב ב
היתר בתנאים	-	-	98	183	9,440	50%	98,886	-	-	29,028	69,858	15/2/2022	אילת	מתחם השדה שלב ב
נפתח תיק להיתר, מחכה לדיון	-	-	71	80	1,192	100%	69,154	-	5,680	1,574	61,900	27/4/2022	אילת	התמרים
היתר בתנאים	-	-	-	כ-7,000 מ"ר תעסוקה ומסחר	-	67%	33,023	-	2,099	8,041	22,883	2/2/2022	קדימה צורן	לב השרון
דיונים בועדה לפני קבלת היתר בתנאים	-	-	-	36	16,563	33%	25,281	-	660	6,759	17,862	21/3/2021	אבו גוש	רמת אילן

2. מידע אודות הסכמי מימון או ליווי בנקאי ולעניין הסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקט (למעט פרויקטים שהוכרו על ידי החברה כמהותיים מאוד)

לא רלוונטי.

3. ניתוחי רגישות

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה					
השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 2.5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 2.5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
(4,150)	(2,075)	22,355	2,075	4,150	אפרת (המושבה)
(14,400)	(7,200)	70,534	7,200	14,400	בן שמן (JOY)
(18,550)	(9,275)	82,683	9,275	18,550	קריית ביאליק (O ביאליק)
(3,325)	(1,663)	24,735	1,663	3,325	אבו גוש (נופי אילן)
(334)	(167)	7,648	167	334	שחמון אילת
(14,850)	(7,425)	52,000	7,425	14,850	עפולה (פארק צמרת שלב א')
(8,600)	(4,300)	30,000	4,300	8,600	אילת (השדה שלב א')
(4,300)	(2,150)	17,000	2,150	4,300	בת ים (הרצוג 3)
(68,509)	(34,255)	306,955	34,255	68,509	-
					סה"כ פרויקטים בהקמה

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בעלויות					
השפעת עליה של 5% בעלויות על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 2.5% בעלויות על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 2.5% בעלויות על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בעלויות על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
2,000	1,000	22,355	(1,000)	(2,000)	אפרת (המושבה)
6,350	3,175	70,534	(3,175)	(6,350)	בן שמן (JOY)
12,700	6,350	83,683	(6,350)	(12,700)	קריית ביאליק (O ביאליק)
1,700	850	24,735	(850)	(1,700)	אבו גוש (נופי אילן)
650	325	7,648	(325)	(650)	שחמון אילת
12,250	6,125	52,000	(6,125)	(12,250)	עפולה (פארק צמרת שלב א')
7,100	3,550	30,000	(3,550)	(7,100)	אילת (השדה שלב א')
3,450	1,725	17,000	(1,725)	(3,450)	בת ים (הרצוג 3)
46,200	23,100	306,955	(23,100)	(46,200)	-
					סה"כ

נספח ה' – גילוי מצרפי אודות פרויקטים מהותיים מאד

המידע המפורט בטבלאות שלהלן הינו בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי (להלן: "הנחיות נדל"ן יזמי").

עוד יצוין, כי המידע להלן הנו על בסיס הערכה, תחזיות ותוכניות העבודה של החברה, כמפורט באזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד **בנספח א'** לעיל.

1. פרויקט אפרת (המוחזק באמצעות חברת בעל התניא אפרת בע"מ) - פרויקט בהקמה

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק (בשרשור) בבעלות מלאה (100%) של החברה.

1.1 פרטים כלליים

פרטים	סעיף
פרויקט אפרת	שם הפרויקט
אפרת, גבעת התאנה	מיקום הפרויקט
יזום למגורים	סוג הפרויקט
הקמת 32 יח"ד ב-8 מגרשים.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אלביט הדמיה בע"מ מחזיקה ב- 100% באלביט מגורים בע"מ המחזיקה ב- 100% בבעל התניא אפרת בע"מ המחזיקה ב- 100% בפרויקט.	מבנה ההחזקה בפרויקט
ל.ר.	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בחברה מאוחדת	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
1/3/2021	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
7,480 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
Q3/2027	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
Q2/2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
Q3/2027	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
נווה הרודיון בע"מ. במסגרת ההסכם עם הקבלן נקבע מנגנון תמורה פאושלית בסך כולל של 52,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה.	הסכמים עם קבלני ביצוע
Q3/2024	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
חכירה מרמ"י	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
ל.ר.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
ל.ר.	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ל.ר.	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]

1.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	32	8,461 מ"ר	יחידות דיור
-	אין	אין	שטח מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות
סוג מלאי			
הערות [לרבות התייחסות לסטטוס הליך האישור במוסדות התכנון הרלוונטיים]	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
			יחידות דיור
			זכויות בניה לא מנוצלות

1.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				עלויות שהושקעו
		ראשון חציון	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
19,744	19,744	19,744	19,744	19,744	19,744	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
13,566	13,720	13,720	13,720	13,720	13,720	

5,547	10,831	27,588	35,468	41,068	41,068	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
5,865	5,969	6,062	6,073	6,084	6,084	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
44,722	50,264	67,114	75,005	80,616	80,616	סה"כ עלות מצטברת	
44,722	50,264	67,114	75,005	80,616	80,616	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
73,000	70,000	53,000	46,000	40,000	40,000	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
4,000	1,100	900	700	1,000	1,000	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן)	
77,000	71,100	53,900	46,700	41,000	41,000	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
-	7%	29%	39%	46%	46%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

1.4. שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת - 2023	שנת - 2024	שנת 2025					התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל		
6	5	-	-	3	2	5	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,522	1,248	-	-	704	511	1,215	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
17.4	17.8	-	-	16.9	16.9	16.9	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
6	11	11	11	14	16	16	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,522	2,770	2,770	2,770	3,474	3,985	3,985	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
17.4	17.6	17.6	17.6	17.4	17.4	17.4	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
26,526	48,792	48,758	48,758	61,046	69,194	69,194	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
19%	34%	34%	34%	44%	50%	50%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
26	21	21	21	18	16	16	יחידות דיור (#)	
6,939	5,691	5,691	5,691	4,987	4,476	4,476	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
48,333	48,645	48,645	60,094	62,986	64,208	64,208	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 22 במרץ 2026 / מ"ר [לפי שימושים]
-	2	-	-	-	1	1	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 22 במרץ 2026 [לפי שימושים]	
-	17.5	-	-	-	18.0	18.0	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 22 במרץ 2026 [לפי שימושים]	

1.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של שנת 2025
24,377	32,069	שנת 2026
1,577	20,000	שנת 2027
43,240	17,125	שנת 2028
-	-	שנת 2029
-	-	שנת 2030 ואילך
69,194	69,194	סה"כ

1.6 אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
150,000	150,000	150,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
120,453	120,453	121,616	עלויות פרויקט צפויות
29,547	29,547	28,384	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
29,547	29,547	28,384	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	500	5,645	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
29,547	29,047	22,739	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
25%	25%	23%	שיעור רווח גולמי לעלות כולל צפוי בפרויקט (%)
17.5	17.5	17.7	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

1.7 ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 2%	השפעת עליה של 1%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 1%	השפעת עליה של 2%	
(1,660)	(830)	22,739	830	1,660	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
800	400	22,739	(400)	(800)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

1.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

הלוואה מתאגיד בנקאי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
מועד	מוצג כהלוואות לזמן קצר	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)
31.12.2025	48,000	-	
31.12.2024	-	29,000	
			מוסד מלווה:
			תאגיד בנקאי
			תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
			מסגרת אשראי 58,000 אלפי ש"ח. ובנוסף, מסגרת ערבויות חוק מכר 145,531 אלפי ש"ח.
			יתרת מסגרת אשראי 10,000 אלפי ש"ח
			יתרת מסגרת ערבות חוק מכר כ- 120,000 אלפי ש"ח.
			שיעור הריבית בגין העמדת אשראי: פריים + 1.5%
			עמלות בגין ערבויות לרוכשי דירות: 0.8%
			עמלת בגין הקצאת מסגרת אשראי: 0.3%
			תשלום קרן: בהתאם לתזרים המזומנים של הפרויקט.
			מסגרת האשראי צפויה להסתיים בתום הפרויקט.
			תשלום ריבית: חודשית
			-
			תניות פיננסיות מרכזיות:
			תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
			ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
			לא
			האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
			תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
			בכפוף לקצב מכירה וקצב התקדמות הפרויקט ובכפוף לאישור הבנק המלווה.
			שעבוד ראשון על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.
			בטחונות:

הלוואה מחברת אשראי חוץ בנקאי-

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024	
6,800	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
חברת אשראי חוץ בנקאי			
26/5/2021	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		
6,800	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):		
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
9.5 פריים +	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:		
Q3/2027	מועדי פירעון קרן וריבית:		
לחברה עומדת הזכות לפירעון מוקדם			
-	תניות פיננסיות מרכזיות:		
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:		
-	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:		
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:		
ל.ר.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
שעבוד שני על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.			

1.9. שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) - 31.12.2025	פירוט	סוג	שיעבודים
לא מוגבל בסכום (נכון ליום 31.12.2025 יתרת החוב (קרן וריבית) עומדת על סך של כ- 48 מיליוני ₪)	שעבוד ראשון על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.	דרגה ראשונה	
-	-	דרגה שניה	
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

1.10. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה למועד 31 בדצמבר 2025

28,000	רווח גולמי צפוי:
(9,000)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות) הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
18,000	סה"כ התאמות לעודפים:
-	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
37,000	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
(3,000)	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
34,000	מועד צפוי למשיכת עודפים:
2026-2027	תנאים מתלים למשיכת עודפים:
מותנה בהסכמת הבנק המלווה	

1.11. פרטים נוספים אודות העודפים בפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 של רשות ניירות ערך (באלפי ש"ח)

33 מיליון ₪	העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני (חלק החברה האפקטיבי בפרויקט)
2025-2027	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו
תשלום ריבית פעמיים בשנה בחודשים יוני ודצמבר תשלום קרן בחמישה תשלומים לא שווים: 25%-ב-31 בדצמבר 2027, 10% ב-30 ביוני 2028, 15% ב-31 בדצמבר 2028, 25% ב-30 ביוני 2029 ו-25% ב-31 בדצמבר 2029.	מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב
זכויות החברה למשוך עודפים מחשבון הליווי הינן בכפוף ולאחר שתפרע תחילה את מלוא הסכומים המגיעים לבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לכך שאכן ייווצרו עודפים כאמור. בהתאם, חברת הפרויקט נתנה הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות).	המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים
קיים. חברת הפרויקט נתנה הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של	קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול התאגיד המלווה (כאמור לעיל) וכן התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור

<p>החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות).</p>	
<p>אין יכולת, למעט בהתאם למנגנונים המתוארים בסעיף 6 לשטר הנאמנות.</p>	<p>יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים</p>
<p>אין אפשרות</p>	<p>אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה</p>
<p>ראו גילוי בטבלאות לעיל.</p>	<p>פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה</p>
<p>-</p>	<p>יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים</p>

בחודש אוגוסט 2025 פרעה חברת הפרויקט את מלוא התחייבויותיה בגין אשראי חוץ בנקאי והלוואה מפרטיים בסך של כ-9 מיליון ש"ח. חלק החברה בפירעון האמור מומן ע"י התמורה שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב (סדרה י') (ראו סעיף 1.5.1 בחלק ב' לדוח תקופתי זה). כתוצאה מהשלמות הפעלות לעיל חברת הפרויקט עתידה להפחית את הוצאות המימון.

2. פרויקט בן שמן (לוד) - JOY (המוחזק באמצעות חברת בעל התניא בן שמן בע"מ) - פרויקט בהקמה

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 50%.

יודגש, כי כל הנתונים הכספיים להלן מתייחסים לפרויקט בכללותו (100%), בעוד שחלקה של החברה בפרויקט (באמצעות החזקתה בחברת הפרויקט) הנו 50% בלבד.

2.1. פרטים כלליים

פרטים	סעיף
פרויקט בן שמן JOY	שם הפרויקט
לוד	מיקום הפרויקט
יזום למגורים	סוג הפרויקט
הקמת 166 יח"ד- מגדל של של 24 קומות ובהן 134 יח"ד ובנין של 7 קומות ובהן 32 יח"ד + 900 מ"ר שטחי מסחר	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אלביט הדמיה בע"מ מחזיקה ב- 100% באלביט מגורים בע"מ המחזיקה ב- 50% בבעל התניא בן שמן בע"מ המחזיקה ב- 100% בפרויקט.	מבנה ההחזקה בפרויקט
מנדי יזום ובניה בע"מ (50%)	ציון שמות השותפים לפרויקט
השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
14/7/2021	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
3,759 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
Q3/2028	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
Q4/2024	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
Q3/2028	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
מנדי יזום ובניה בע"מ. במסגרת ההסכם עם הקבלן נקבע מנגנון תמורה פאושלית בסך כולל של 147,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה.	הסכמים עם קבלני ביצוע
Q3/2024	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
חכירה מרמ"י	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
ל.ר.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
ל.ר.	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ל.ר.	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]

2.2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	166	19,026 מ"ר	יחידות דיוור
-	-	900 מ"ר	שטח מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

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

שנת - 2023	שנת - 2024	שנת 2025			
		חציין ראשון	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה

99,888	99,888	99,888	99,888	99,888	99,888	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
36,319	36,319	36,319	36,319	34,911	34,911	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
3,429	8,336	27,868	42,817	50,780	50,780	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות	
22,742	28,008	28,008	28,275	28,363	28,363	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
162,378	172,551	192,083	207,299	213,942	213,942	סה"כ עלות מצטברת	
162,378	172,551	192,083	207,299	213,942	213,942	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
180,571	170,664	151,984	136,401	130,337	130,337	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
3,500	2,800	2,700	2,500	2,500	2,500	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן)	
184,071	173,464	154,684	138,901	132,837	132,837	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	5%	12%	21%	25%	25%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
Q3/2028	Q3/2028	Q3/2028	Q3/2028	Q3/2028	Q3/2028	מועד השלמת בנייה צפוי	

2.4. שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח) - החל משנת 2025

שנת - 2023	שנת - 2024	שנת 2025					התקופה כל	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	התקופה		
-	-		56	3	3	62	62	יחידות דיור (#)
-	-		6,002	381	316	6,699	6,699	יחידות דיור (מ"ר)
-	-		-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	-		19.2	19.7	20.3	20.3	20.3	יחידות דיור
-	-		-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	-		56	59	62	62	62	יחידות דיור (#)
-	-		6,002	6,383	6,699	6,699	6,699	יחידות דיור (מ"ר)
-	-		-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	-		19.2	19.3	19.3	19.3	19.3	יחידות דיור
-	-		-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	-		420,000	420,000	420,000	420,000	420,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
-	-		115,447	122,959	128,651	128,651	128,651	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
-	-		34%	35%	37%	37%	37%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	-		110	107	104	104	104	יחידות דיור (#)
-	-		13,025	12,644	12,327	12,327	12,327	יחידות דיור (מ"ר)
-	-		900	900	900	900	900	שטחי מסחר (מ"ר)
-	-		187,201	196,429	199,304	199,304	199,304	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-		-	-	2	2	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 22 במרץ 2026 / מ"ר [לפי שימושים]
-	-		-	-	19.1	19.1	19.1	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 22 במרץ 2026 [לפי שימושים]

2.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של שנת - 2025
44,295	32,330	2025 - שנת
-	28,000	2026 - שנת
-	40,000	2027 - שנת
84,356	28,321	2028 - שנת
-	-	2029 - שנת
-	-	2030 ואילך
128,651	128,651	סה"כ

2.6. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת - 2023	שנת - 2024	שנת - 2025	
-	420,000	420,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	346,015	346,779	עלויות פרויקט צפויות
-	73,985	73,221	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	73,985	73,221	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	0	3,466	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	73,985	69,755	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	21%	21%	שיעור רווח גולמי לעלות כולל צפוי בפרויקט (%)
-	19.5	19.5	מגורים
-	30	30	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

2.7. ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת עליה של 2%	השפעת עליה של 1%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 1%	השפעת עליה של 2%	
(5,760)	(2,880)	69,755	2,880	5,760	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
2,540	1,270	69,755	(1,270)	(2,540)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

2.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

הלוואה מתאגיד בנקאי ומתאגיד שאינו בנקאי (בשיתוף)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
127,018	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
115,428	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
מוסד מלווה: תאגיד בנקאי			
3/8/2022	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה: סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):		
מסגרת אשראי כספי 151,250 אלפי ש"ח ובנוסף, מסגרת ערביות חוק מכר 286,000 אלפי ש"ח. יתרת מסגרת אשראי 44,500 אלפי ש"ח. יתרת מסגרת ערביות חוק מכר כ- 242,000 אלפי ש"ח.			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			
שיעור הריבית בגין העמדת אשראי: פריים + 1.35% עמלות בגין ערביות לרוכשי דירות: 0.75% עמלת בגין הקצאת מסגרת אשראי: 0.3%			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
תשלום קרן: בהתאם לתזרים המזומנים של הפרויקט. מסגרת האשראי צפויה להסתיים בתום הפרויקט. תשלום ריבית- חודשי			
תניות פיננסיות מרכזיות:			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:			
האם מסוג non-recourse [כן/לא]: לא			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			
בטחונות: שעבוד ראשון על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.			

הלוואה מחברת אשראי חוץ בנקאי-

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024	
43,200	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
מוסד מלווה: חברת אשראי חוץ בנקאי			
3/10/2021	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה: סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):		
43,200	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			
8.85+	פריים + 8.85%		
מועדי פירעון קרן וריבית:			
Q4/2027	לחברה עומדת הזכות לפירעון מוקדם		
תניות פיננסיות מרכזיות:			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:			
האם מסוג non-recourse [כן/לא]: לא			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			
5.7	שעבוד שני על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.		
בטחונות:			

2.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) - 31.12.2025
שיעבודים	שעבוד ראשון על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.	לא מוגבל בסכום (נכון ליום 31.12.2025 יתרת החוב (קרן וריבית) עומדת על סך של כ-127 מיליוני ש"ח)
דרגה ראשונה	-	-
דרגה שניה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

2.10. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה למועד 31 בדצמבר 2025

74,000	רווח גולמי צפוי :
(29,500)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
57,500	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	התאמות לעודפים, סה"כ:
102,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
102,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
51,000	חלק החברה בעודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
2027-2028	מועד צפוי למשיכת עודפים:
מותנה בהסכמת הבנק המלווה	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

2.11. פרטים נוספים אודות העודפים בפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 של רשות ניירות ערך (באלפי ש"ח)

51 מיליון ש"ח	העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני (חלק החברה האפקטיבי בפרויקט)
2027-2028	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו
תשלום ריבית פעמיים בשנה בחודשים יוני ודצמבר תשלום קרן בחמישה תשלומים לא שווים : 25%-ב-31 בדצמבר 2027, 10% ב-30 ביוני 2028, 15% ב-31 בדצמבר 2028, 25% ב-30 ביוני 2029 ו- 25% ב-31 בדצמבר 2029.	מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב
זכויות החברה למשוך עודפים מחשבון הליווי הינן בכפוף ולאחר שתפרע תחילה את מלוא הסכומים המגיעים לבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לכך שאכן ייווצרו עודפים כאמור. בהתאם, חברת הפרויקט נתנה הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות).	המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים
קיים. חברת הפרויקט נתנה הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות).	קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול התאגיד המלווה (כאמור לעיל) וכן התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור
אין יכולת, למעט בהתאם למנגנונים המתוארים בסעיף 6 לשטר הנאמנות.	יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים
אין אפשרות	אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה
ראו גילוי בטבלאות לעיל.	פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה
-	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים

בחודש אוגוסט 2025 פרעה חברת הפרויקט את מלוא התחייבויותיה בגין אשראי חוץ בנקאי בסך של כ- 50 מיליון ש"ח. חלק החברה בפירעון האמור מומן ע"י התמורה שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב (סדרה י') (ראו סעיף 1.5.1 לחלק ב' לדוח תקופתי זה). כתוצאה מהשלמת הפעולות לעיל חברת הפרויקט עתידה להפחית את הוצאות המימון.

3. פרויקט קריית ביאליק (המוחזק באמצעות חברת בעל התניא מכרזים בע"מ) - פרויקט בהקמה

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 50%.

יודגש, כי כל הנתונים הכספיים להלן מתייחסים לפרויקט בכללותו (100%), בעוד שחלקה של החברה בפרויקט (באמצעות החזקתה בחברת הפרויקט) הנו 50% בלבד.

3.1. פרטים כלליים

פרטים	סעיף
פרויקט קריית ביאליק	שם הפרויקט
קריית ביאליק	מיקום הפרויקט
יזום למגורים	סוג הפרויקט
הקמת 354 יח"ד- שלב א 158 יח"ד בשני בניינים, שלב ב' 196 יח"ד בשלושה בניינים	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אלביט הדמיה בע"מ מחזיקה ב- 100% באלביט מגורים בע"מ המחזיקה ב- 50% בבעל התניא מכרזים בע"מ המחזיקה ב- 100% בפרויקט.	מבנה ההחזקה בפרויקט
ISA GROUP בע"מ (50%)	ציון שמות השותפים לפרויקט
השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
8/3/2022	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
14,748 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
Q2/2029	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
Q1/2024	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
Q2/2029	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
שיכון ובינוי- סולל בונה. במסגרת ההסכם עם הקבלן נקבע מנגנון תמורה פאושלית בסך כולל של 333,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה.	הסכמים עם קבלני ביצוע
Q3/2024	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
חכירה מרמ"י	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
ל.ר.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
ל.ר.	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ל.ר.	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]

3.2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	354	46,240 מ"ר	יחידות דיור
-	-	-	שטח מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

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

שנת - 2023	שנת - 2024	שנת 2025				התקופה	עלויות שהושקעו
		חציון ראשון	רבעון 3	רבעון 4	כל		
69,770	69,770	69,770	69,770	69,770	69,770	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
94,448	97,825	97,825	97,825	97,825	97,825	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
3,951	39,403	71,076	92,205	130,577	130,577	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות	
24,272	32,266	31,857	33,157	33,173	33,173	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
192,441	239,264	270,528	292,957	331,345	331,345	סה"כ עלות מצטברת	
192,441	239,264	270,528	292,957	331,345	331,345	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
						עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	

382,000	347,000	317,000	295,000	257,000	257,000	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
13,000	4,500	3,200	3,000	2,800	2,800	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן)
395,000	351,500	320,200	298,000	259,800	259,800	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
-	3%	16%	21%	32%	32%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
Q2/2029	Q2/2029	Q2/2029	Q2/2029	Q2/2029	Q2/2029	מועד השלמת בנייה צפוי

3.4. שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת - 2023	שנת - 2024	שנת 2025				
		חציון ראשון	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
-	106	45	14	8	67	יחידות דיור (#)
-	13,461	5,536	1,809	1,060	8,405	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	13.5	15.3	16.1	14.1	15.5	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	106	151	165	173	173	יחידות דיור (#)
-	13,461	18,997	20,806	21,866	21,866	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	13.5	14.0	14.2	14.2	14.2	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
670,000	670,000	685,000	685,000	685,000	685,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
-	181,409	266,067	295,241	310,227	310,227	שיעור השיווק של הפרויקט
-	30%	43%	47%	49%	49%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	248	203	189	181	181	יחידות דיור (#)
46,240	32,779	27,243	25,434	24,374	24,374	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
192,441	90,633	244,318	256,743	274,964	274,964	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	40	-	-	2	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 22 במרץ 2026 / מ"ר [לפי שימושים]
-	15.7	-	-	15.3	15.3	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 22 במרץ 2026 לפי שימושים]

3.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של שנת - 2025
77,914	97,697	שנת - 2026
23,232	56,000	שנת - 2027
174,234	64,000	

-	64,000	שנת - 2028
34,847	28,530	שנת - 2029
-	-	שנת - 30 ואילך
310,227	310,227	סה"כ

3.6. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת - 2023	שנת - 2024	שנת - 2025	
-	670,000	685,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	590,764	591,145	עלויות פרויקט צפויות
-	79,236	93,855	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	79,236	93,855	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	2,028	11,317	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	77,208	82,538	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	13.5%	16%	שיעור רווח גולמי לעלות כולל צפוי בפרויקט (%)
-	13.5	15.0	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

3.7. ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר				
השפעת עליה של 2%	השפעת עליה של 1%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 1%	השפעת עליה של 2%
7,420	3,710	82,538	3,710	7,420
(7,420)	(3,710)	82,538	(3,710)	(7,420)
5,080	2,540	82,538	(2,540)	(5,080)
				השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
				השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

3.8. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

הלוואה מתאגיד בנקאי⁸

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
207,140	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	31.12.2024	
109,779	מוצג כהלוואות לזמן קצר		
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
תאגיד בנקאי			מוסד מלווה:
5/2/2024			תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
מסגרת אשראי 181,000 אלפי ש"ח ובנוסף, מסגרת ערבויות חוק מכר 230,000 אלפי ש"ח.			סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
יתרת מסגרת אשראי 71,000 אלפי ש"ח.			מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
יתרת מסגרת ערבות חוק מכר כ- 190,000 אלפי ש"ח.			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
שיעור הריבית בגין העמדת אשראי: פריים + 1.1%			
עמלות בגין ערבויות לרוכשי דירות: 0.7%			
עמלות בגין הקצאת מסגרת אשראי: 0.4%			
תשלום קרן: בהתאם לתזרים המזומנים של הפרויקט. מסגרת האשראי צפויה להסתיים בתום הפרויקט.			מועדי פירעון קרן וריבית:
תשלום ריבית- חודשי			
-			תניות פיננסיות מרכזיות:
-			תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
-			ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא			האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
בכפוף לקצב מכירה וקצב התקדמות הפרויקט ובכפוף לאישור הבנק המלווה (לאחר פירעון מלוא ההתחייבויות כלפיו בקשר עם הפרויקט).			תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
שעבוד ראשון על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.			בטחונות:

3.9. שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) - 31.12.2025
-----	-------	---

8 לפרטים נוספים בנוגע לחתימה על הסכם ליווי בנקאי בפרויקט, ראו דיווח מידי מיום 12 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 01-022364-2026).

לא מוגבל בסכום (נכון ליום 31.12.2025 יתרת החוב (קרן וריבית) עומדת על סך של כ- 207 מיליוני ש"ח)	שעבוד ראשון על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.	דרגה ראשונה	שיעבודים
-	-	דרגה שניה	
-	החברה, בעלי השליטה בה וכן בעל המניות הנוסף בבעל התניא מכרזים ובעלי השליטה בו, ערבים בערבות מתמדת למילוי התחייבויותיה של בעל התניא מכרזים כלפי הבנק		אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

3.10. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה נכון למועד 31 בדצמבר 2025

94,000	רווח גולמי צפוי :
(48,000)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
-	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	התאמות לעודפים, סה"כ:
-	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
46,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
23,000	חלק החברה בעודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
2028-2029	מועד צפוי למשיכת עודפים:
מותנה בהסכמת הבנק המלווה	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

4. פרויקט נופי אילן (אבו גוש)

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 30%

יודגש, כי כל הנתונים הכספיים להלן מתייחסים לפרויקט בכללותו (100%), בעוד שחלקה של החברה בפרויקט (באמצעות החזקתה בחברת הפרויקט) הנו 30% בלבד.

4.1 פרטים כלליים

פרטים	סעיף
נופי אילן	שם הפרויקט
אבו גוש	מיקום הפרויקט
ייזום למגורים	סוג הפרויקט
הקמת 99 יח"ד ב- 11 בניינים .	תיאור קצר של הפרויקט
33%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אלביט הדמיה בע"מ מחזיקה ב- 100% באלביט מגורים בע"מ המחזיקה ב- 30% בנופי אילן הירוקה בע"מ המחזיקה ב- 100% בפרויקט.	מבנה ההחזקה בפרויקט
א. חבר בע"מ ובאמונה ייזום וניהול פרויקטים בע"מ השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	ציון שמות השותפים לפרויקט
12/6/2019	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
11,960	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
Q1/2027	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
Q1/2023	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
Q1/2027	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
אבן הבונים בע"מ. במסגרת ההסכם עם הקבלן נקבע מנגנון תמורה פאושלית בסך כולל של 106,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה.	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
Q4/2023	הסכמים עם קבלני ביצוע
חכירה מרמ"י	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
ל.ר	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
ל.ר	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
ל.ר	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
ל.ר	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ל.ר	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]

4.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	99	13,825	יחידות דיור
-	-	-	שטח מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

4.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				עלויות שהושקעו
		חציון ראשון	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
6,130	6,130	6,130	6,130	6,130	6,130	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
30,856	30,856	30,856	30,856	30,856	30,856	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
5,275	40,962	71,930	87,419	101,299	101,299	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
7,896	8,130	8,476	8,480	8,485	8,485	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
50,157	86,078	117,392	132,885	146,770	146,770	סה"כ עלות מצטברת
50,157	86,078	117,392	132,885	146,770	146,770	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	-	-	עלויות שטרם הושקעו (אומדן) ושעור השלמה

-	1,374	1,731	271	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
126,000	93,009	65,194	51,420	35,996	35,996	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
2,000	1,000	500	500	400	400	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן)
128,000	95,383	67,425	52,191	36,396	36,396	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
3%	29%	51%	61%	73%	73%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)
Q1/2027	Q1/2027	Q4/2026	Q4/2026	Q4/2026	Q4/2026	מועד השלמת בנייה צפוי

4.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת - 2023	שנת - 2024	שנת 2025				כל התקופה	
		חציין ראשון	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
35	25	9	-	7	16	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4,697	3,433	1,395	-	1,023	2,418	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
15.5	17.6	17.9	-	19.0	18.4	יחידות דיור	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
35	60	69	69	76	76	יחידות דיור (#)	
4,697	8,130	9,525	9,525	10,548	10,548	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
15.5	16.4	16.6	16.6	16.8	16.8	יחידות דיור	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
230,000	235,000	240,000	240,000	240,000	240,000	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
72,793	133,077	158,101	158,101	177,565	177,565	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
35%	61%	70%	70%	77%	77%	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
64	39	30	30	23	23	יחידות דיור (מ"ר)	
9,128	5,695	4,300	4,300	3,277	3,277	שטחי מסחר (מ"ר)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
48,672	64,765	70,981	77,049	74,741	74,741	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 22 במרץ 2026 / מ"ר [לפי שימושים]
-	9	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 22 במרץ 2026 לפי שימושים	
-	18.2	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 22 במרץ 2026 לפי שימושים	

4.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של שנת - 2025
56,940	130,386	שנת - 2026
120,625	47,179	שנת - 2027
-	-	שנת - 2028
-	-	שנת - 2029
-	-	שנת - 2030 ואילך
177,565	177,565	סה"כ

4.6 אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת - 2023	שנת - 2024	שנת - 2025	
230,000	235,000	240,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
178,157	181,461	183,166	עלויות פרויקט צפויות
51,843	53,539	56,834	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
51,843	53,539	56,834	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
500	9,731	30,265	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
51,343	43,808	26,569	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
29%	29%	31%	שיעור רווח גולמי לעלות כולל צפוי בפרויקט (%)
17.0	17.0	17.0	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	מגורים
-	-	-	משכרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

4.7 ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 2%	השפעת עליה של 1%	השפעת עליה של 1%	השפעת עליה של 1%	השפעת עליה של 2%	
1,330	665	26,569	665	1,330	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
680	340	26,569	(340)	(680)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

4.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

הלוואה מתאגיד בנקאי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
98,186	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
42,479	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
תאגיד בנקאי			מוסד מלווה:
4/5/2023			תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
מסגרת אשראי כספי 111,000 אלפי ש"ח ובנוסף, מסגרת ערבויות חוק מכר 220,990 אלפי ש"ח			סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
מסגרת אשראי כספי לא מנוצלת 12,814 אלפי ש"ח יתרת מסגרת ערבות חוק מכר כ- 162,582 אלפי ש"ח.			מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
שיעור הריבית בגין העמדת אשראי: פריים + 1.5% עמלות בגין ערבויות לרוכשי דירות: 0.8% עמלת בגין הקצאת מסגרת אשראי: 0.2%			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציון טווח]:
תשלום קרן: בהתאם לתזרים המזומנים של הפרויקט. מסגרת האשראי צפויה להסתיים בתום הפרויקט. תשלום ריבית- חודשי			מועדי פירעון קרן וריבית:
-			תניות פיננסיות מרכזיות:
-			תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
-			ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא			האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
בכפוף לקצב מכירה וקצב התקדמות הפרויקט ובכפוף לאישור הבנק המלווה (לאחר פירעון מלא ההתחייבויות כלפיו בקשר עם הפרויקט).			תנאים לשהירות עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
שעבוד ראשון על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.			בטחונות:

4.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) - 31.12.2025
שיעבודים	שעבוד ראשון על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.	לא מוגבל בסכום (נכון ליום 31.12.2025 יתרת החוב (קרן וריבית) עומדת על סך של כ- 98 מיליוני ש"ח)
		-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		-

4.10 התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה נכון למועד 31 בדצמבר 2025

רווח גולמי צפוי:	56,834
------------------	--------

(15,890)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
23,000	הון עצי שהושקע
אין	סה"כ התאמות לעודפים:
63,944	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
19,183	חלק החברה בעודפים צפויים למשיכה:
(4,000)	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח חלק החברה
15,183	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
2026-2027	מועד צפוי למשיכת עודפים:
מותנה בהסכמת הבנק המלווה	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

5. פרויקט שחמון הצעירה (אילת)

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 50%.

יודגש, כי כל הנתונים הכספיים להלן מתייחסים לפרויקט בכללותו (100%), בעוד שחלקה של החברה בפרויקט (באמצעות החזקתה בחברת הפרויקט) הנו 50% בלבד.

5.1. פרטים כלליים

פרטים	סעיף
שחמון הצעירה	שם הפרויקט
אילת	מיקום הפרויקט
ייזום למגורים	סוג הפרויקט
הקמת 105 יחיד	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אלביט הדמיה בע"מ מחזיקה ב- 100% באלביט מגורים בע"מ המחזיקה ב- 100% בקונסול יעוץ וניהול בע"מ המחזיקה ב- 50% בפרויקט.	מבנה החזקה בפרויקט
קבוצת נתנאל	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד יחסי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
8/3/2020	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
25,093	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
Q1/2026	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
Q2/2022	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
Q1/2026	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
שלמה אזולאי ובניו בע"מ. במסגרת ההסכם עם הקבלן נקבע מנגנון תמורה פאושלית בסך כולל של 103,750 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה.	הסכמים עם קבלני ביצוע
Q2/2023	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
חכירה מרמ"י	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
ל.ר.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
ל.ר.	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ל.ר.	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]

5.2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	105	15,790	יחידות דיוור
-	-	-	שטח מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

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

שנת - 2023	שנת - 2024	שנת 2025				עלויות שהושקעו
		חציין ראשון	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
10,610	10,610	10,610	10,610	10,610	10,610	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
15,410	15,410	15,410	15,410	15,410	15,410	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
41,070	86,989	96,913	102,783	108,478	108,478	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
7,246	7,516	8,929	8,976	9,020	9,020	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
74,336	120,525	131,862	137,779	143,518	143,518	סה"כ עלות מצטברת
74,336	120,525	131,862	137,779	143,518	143,518	סה"כ עלות מצטברת בספרים

-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
543	557	580	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
86,768	41,442	26,142	20,118	13,546	13,546	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
2,000	1,000	124	100	100	100	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן)	
89,311	42,999	26,846	20,218	13,646	13,646	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
30%	70%	79%	84%	89%	89%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
Q1/2026	Q1/2026	Q1/2026	Q1/2026	Q1/2026	Q1/2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

5.4. שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				כל התקופה		
		ראשון חציון	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1			
66	27	5	3	-	8	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
10,420	3,817	645	437	-	1,082	יחידות דיור (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
12.8	16.3	14.8	17.0	-	15.62	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
66	93	98	101	101	101	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
10,420	14,237	14,882	15,319	15,319	15,319	יחידות דיור (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
12.8	13.7	13.8	13.9	13.9	13.9	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
210,000	216,000	219,000	219,000	219,000	219,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט	
133,408	195,603	205,147	212,797	212,797	212,797	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)		
63%	89%	93%	96%	96%	96%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
39	12	7	4	4	4	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
5,370	1,553	908	471	471	471	יחידות דיור (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
50,194	41,924	37,825	30,398	31,269	31,2269	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
-	5	-	-	3	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 22 במרץ 2026 / מ"ר [לפי שימושים]		
-	16.1	-	-	16	16	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 22 במרץ 2026 לפי שימושים]		

5.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בחוזים חתומים	עד ליום האחרון של שנת 2025
152,301	189,629	שנת 2026
60,496	23,168	שנת 2027
-	-	

שנת - 2028	-	-
שנת - 2029	-	-
שנת - 2030 ואילך	-	-
סה"כ	212,797	212,797

5.6 אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת - 2023	שנת - 2024	שנת - 2025	
210,000	216,000	219,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
163,647	163,524	157,164	עלויות פרויקט צפויות
46,353	52,476	61,836	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
46,353	52,476	61,836	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
9,155	36,544	53,352	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
37,198	15,932	8,484	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
28%	32%	34%	שיעור רווח גולמי לעלות כולל צפוי בפרויקט (%)
12.8	13.7	13.9	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

5.7 ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 2%	השפעת עליה של 1%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 1%	השפעת עליה של 2%	
134	67	8,484	67	134	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(260)	(130)	8,484	(130)	(260)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

5.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

הלוואה מתאגיד בנקאי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
38,036	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
48,568	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:		
31/7/2023	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		
מסגרת אשראי כספי 59,427 אלפי ש"ח ובנוסף, מסגרת ערבויות חוק מכר 202,000 אלפי ש"ח.	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):		
מסגרת אשראי כספי לא מנוצלת 23,000 אלפי ש"ח. יתרת מסגרת ערבות חוק מכר כ- 42,500 אלפי ש"ח.	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
שיעור הריבית בגין העמדת אשראי: פריים + 1.5% עמלות בגין ערבויות לרוכשי דירות: 0.8% עמלת בגין הקצאת מסגרת אשראי: 0.4%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:		
תשלום קרן: בהתאם לתזרים המזומנים של הפרויקט. מסגרת האשראי צפויה להסתיים בתום הפרויקט. תשלום ריבית- חודשי	מועדי פירעון קרן וריבית:		
-	תניות פיננסיות מרכזיות:		
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:		

-	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
בכפוף לקצב מכירה וקצב התקדמות הפרויקט ובכפוף לאישור הבנק המלווה (לאחר פירעון מלוא ההתחייבויות כלפיו בקשר עם הפרויקט).	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
שעבוד ראשון על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.	בטחונות:

5.9. שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) - 31.12.2025	פירוט	סוג	
לא מוגבל בסכום (נכון ליום 31.12.2025 יתרת החוב (קרן וריבית) עומדת על סך של כ- 38 מיליוני ש"ח)	שעבוד ראשון על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.	דרגה ראשונה	שיעבודים
-	-	דרגה שניה	
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

5.10. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה נכון למועד 31 בדצמבר 2025

61,836	רווח גולמי צפוי :
(12,500)	הפרשי מזידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות) הון עצמי מושקע
20,000	סה"כ התאמות לעודפים:
-	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
69,336	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
(34,000)	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
35,336	חלק החברה בעודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
17,668	מועד צפוי למשיכת עודפים:
2026	תנאים מתלים למשיכת עודפים:
מותנה בהסכמת הבנק המלווה	

6. פרויקט התמרים (אילת)

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 100%.
 יודגש, כי כל הנתונים הכספיים להלן מתייחסים לפרויקט בכללותו (100%).

6.1 פרטים כלליים

פרטים	סעיף
התמרים	שם הפרויקט
אילת	מיקום הפרויקט
ייזום למגורים	סוג הפרויקט
הקמת 80 יח"ד ושטחי מסחר של כ-800 מ"ר	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אלבית הדמיה בע"מ מחזיקה ב- 100% באלבית מגורים בע"מ המחזיקה ב- 100% בבעל התניא התמרים בע"מ המחזיקה ב- 100% בפרויקט.	מבנה ההחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בחברה מאוחדת	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
27/4/2022	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
1,192	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
Q4/2029	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
Q4/2029	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
Q4/2029	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
טרם נחתם	הסכמים עם קבלני ביצוע
Q4/2029	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
חכירה מרמ"י 9	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
ל.ר.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
ל.ר.	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ל.ר.	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]

6.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	80	5,700	יחידות דיור
-	-	800	שטח מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

6.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		ראשון	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
48,900	48,900	48,900	48,900	48,900	48,900	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
16,700	16,839	16,839	16,839	16,839	16,839	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
935	1,499	1,811	1,831	1,841	1,841	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות	
309	593	593	1,334	1,573	1,573	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
66,844	67,831	68,143	68,904	69,153	69,153	סה"כ עלות מצטברת	
66,844	67,831	68,143	68,904	69,153	69,153	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
75,000	75,000	74,700	74,700	74,700	74,700	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
14,000	14,000	14,000	13,500	13,300	13,300	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן)	

הלוואה מחברת אשראי חוץ בנקאי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	10,131
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מסד מלווה: חברת אשראי חוץ בנקאי			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה: 29/9/2022			
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי): -			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה: -			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]: פריים + 9.75%			
מועדי פירעון קרן וריבית: Q4/2026			
לחברה עומדת הזכות לפירעון מוקדם			
תניות פיננסיות מרכזיות: -			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]: -			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח: -			
האם מסוג non-recourse [כן/לא]: לא			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: -			
בטחונות: שעבוד שני על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.			

ליום 31 בדצמבר 2025 בחברת הפרויקט קיימת יתרת הלוואות לזמן ארוך בסך מצטבר של כ- 9.3 מיליוני ₪ (להלן: "הלוואות פרטיים"). יתרת הלוואות פרטיים אינה מובטחת בביטחונות ושימשה את חברת הפרויקט בסמוך לרכישת הזכויות במקרקעין. ע"פ ההסכמים החתומים, הלוואות מפרטיים יפרעו תוך 60 יום ממועד מכירת מלוא הדירות בפרויקט על ידי חברת הפרויקט ומסירתן לרוכשים, או מועד שחרור מלוא עודפי הפרויקט מחשבון הליווי, לפי המאוחר. הלוואות לפרטיים נושאות ריבית בסיסית נומינלית לא צמודה למדד כלשהו בשיעור שנתי של 3%, בנוסף הלוואות אלו זכאיות לריבית נוספת התלויה ברווחים בסך משלים ל-3% (כולל מע"מ) מרווחי הפרויקט לאחר כל ההוצאות וההפרשות לרבות הוצאות מימון (ככל ויהיו) עבור כל אחד 1 מיליון ש"ח הלוואה.

6.9. שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) - 31.12.2025
שיעבודים	שעבוד ראשון על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.	לא מוגבל בסכום (נכון ליום 31.12.2025 יתרת החוב (קרן וריבית) עומדת על סך של כ- 34 מיליוני ש"ח)
דרגה ראשונה		
דרגה שניה		
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

6.10. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה נכון למועד 31 בדצמבר 2025

רווח גולמי צפוי:	35,847
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(16,000)
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	5,000
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	21,000
סה"כ התאמות לעודפים:	איין
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	46,000
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	46,000
מועד צפוי למשיכת עודפים:	2028-2029
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	מותנה בהסכמת הבנק המלווה

7. שלב א' של פרויקט פארק צמרת (עפולה) – פרויקט בהקמה

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 67%.

יודגש, כי כל הנתונים הכספיים להלן מתייחסים לפרויקט בכללותו (100%), בעוד שחלקה של החברה בפרויקט (באמצעות החזקתה בחברת הפרויקט) הנו 67% בלבד.

7.1 פרטים כלליים אודות שלב א' של הפרויקט

פרטים	סעיף
פארק צמרת – שלב א' עפולה	שם הפרויקט
ייזום למגורים	מיקום הפרויקט
הקמת 167 יח"ד ב-4 בנייני מגורים.	סוג הפרויקט
67%	תיאור קצר של הפרויקט
אלביט הדמיה בע"מ מחזיקה ב- 100% באלביט מגורים בע"מ, המחזיקה ב- 67% בבעל התניא עפולה בע"מ, המחזיקה ב- 100% בפרויקט.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
מנוס – שרירא גאון 2 בע"מ (33%)	מבנה ההחזקה בפרויקט
מלאי בחברה מאוחדת	ציון שמות השותפים לפרויקט
6/12/2021	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
9,400	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
Q1/2030	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
Q4/2025	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
Q1/2030	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
טרם נחתם	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
Q2/2026	הסכמים עם קבלני ביצוע
חכירה מרמ"י	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
ל.ר	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
ל.ר	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בנינו/ אחר)
ל.ר	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
ל.ר	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ל.ר	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]

7.2 מצבו התכנוני של שלב א' של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	167	18,612	יחידות דיור
-	-	-	שטח מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

7.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו ב שלב א' של הפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		ראשון	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
9,955	9,955	9,955	9,955	9,955	9,955	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
3,723	6,910	7,629	8,240	12,945	12,945	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות	
4,433	7,414	9,084	9,717	10,482	10,482	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
40,111	46,279	48,668	49,912	55,382	55,382	סה"כ עלות מצטברת	
40,111	46,279	48,668	49,912	55,382	55,382	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	

202,000	197,000	196,000	195,000	190,000	190,000	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן)
204,000	199,000	198,000	197,000	192,000	192,000	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
Q1/2030	Q1/2030	Q1/2030	Q1/2030	Q1/2030	Q1/2030	מועד השלמת בנייה צפוי

7.4. שיווק שלב א' של הפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת - 2023	שנת - 2024	שנת 2025					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	-	-	-	-	14	14	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	1,588	1,588	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	13.8	13.8	יחידות דיור	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	14	14	יחידות דיור (#)	
-	-	-	-	-	1,588	1,588	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	13.8	13.8	יחידות דיור	שטחי מסחר
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	-	-	-	-	297,000	297,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	21,648	21,648	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
-	-	-	-	-	8%	8%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	-	-	-	153	153	יחידות דיור (#)	
-	-	-	-	-	17,024	17,024	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	55,382	55,382	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל משלב א' של הפרויקט
-	-	-	-	-	-	6	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 22 במרץ 2026 / מ"ר [לפי שימושים]	
-	-	-	-	-	-	14	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 22 במרץ 2026 לפי שימושים]	

7.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל משלב א' של הפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
-	-	עד ליום האחרון של שנת - 2025
-	-	שנת - 2026
-	-	שנת - 2027
-	-	שנת - 2028
-	-	שנת - 2029
-	-	שנת - 2030 ואילך
-	-	סה"כ

7.6. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בשלב א' של הפרויקט

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט		
שנת - 2023	שנת - 2024	שנת - 2025
-	297,000	297,000
-	245,279	247,382
-	51,721	49,618
-	51,721	49,618
-	-	-
-	51,721	49,618
-	21%	20%

-	14	14	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	מסחרי	
-	-	-	משרדים	
-	-	-	אחר	

7.7 ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בשלב א' של הפרויקט שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 2%	השפעת ירידה של 1%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 1%	השפעת עליה של 2%	
(5,940)	(2,970)	49,618	2,970	5,940	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
4,900	2,450	49,618	(2,450)	(4,900)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

7.8 מימון ספציפי שנלקח לשלב א' של הפרויקט

הלוואה מתאגיד בנקאי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
34,685	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
27,195	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024	מוסד מלווה:
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
תאגיד בנקאי			
טרם נחתם הסכם ליווי			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:			
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			
שיעור הריבית בגין העמדת אשראי: 2 מש"ח – P+1.5% 45.59 מש"ח – P+1%			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
תשלום ריבית חודשית			
תשלום ריבית חודשית			
תניות פיננסיות מרכזיות:			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:			
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:			
לא			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			
שעבוד ראשון על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.			
בטחונות:			

(*) בחודש ינואר 2026 החברה הגדילה את היקף האשראי הבנקאי לטובת שלב א' של הפרויקט לכ-31.5 מיליון ש"ח. תוספת האשראי שימשה את חברת הפרויקט לצורך פירעון מלוא (100%) האשראי החוץ בנקאי שהועמדה לה לטובת הפרויקט.

(**) ביום 2 בפברואר 2026 החברה חתמה על הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 3 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-012022).

7.9 שעבודים המוטלים על שלב א' של הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) - 31.12.2025
שיעבודים	שעבוד ראשון על: הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט, זכויות החכירה במקרקעין, זכויות לקבלת סכומים מרשויות המס בקשר עם הפרויקט על המקרקעין, זכויות וכספים בחשבונות הבנק.	לא מוגבל בסכום (נכון ליום 31.12.2025 יתרת החוב (קרן וריבית) עומדת על סך של כ-34 מיליון ש"ח)
דרגה ראשונה		-
דרגה שניה		-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		-

7.10 התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה נכון למועד 31.12.2025 בגין שלב א' של הפרויקט

רווח גולמי צפוי:	50,000
------------------	--------

(18,000)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
10,000	התאמות לעודפים
15,000	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
20,000	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	סה"כ התאמות לעודפים:
77,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
77,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
2,000	חלק החברה בעודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
2027-2030	מועד צפוי למשיכת עודפים:
מותנה בהסכמת הבנק המלווה	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

7.11. פרטים נוספים אודות העודפים בשלב א' של הפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך (באלפי

ש"ח)

77,000	העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני (חלק החברה האפקטיבי בפרויקט)
2027-2030	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו
2026-2030	מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב
	המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים
	זכויות החברה למשוך עודפים מחשבון הליווי הינן בכפוף ולאחר שתפרע תחילה את מלוא הסכומים המגיעים לבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לכך שאכן ייווצרו עודפים כאמור. בהתאם, חברת הפרויקט תחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות).
	קיים. חברת הפרויקט תיתן הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות).
	יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים
	אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה
	פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקימון או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה
-	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים

8. פרויקט מתחם השדה (אילת) (המוחזק באמצעות חברת בעל התניא אילת בע"מ) - פרויקט בהקמה

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 50%.

יודגש, כי כל הנתונים הכספיים להלן מתייחסים לפרויקט בכללותו (100%), בעוד שחלקה של החברה בפרויקט (באמצעות החזקתה בחברת הפרויקט) הנו 50% בלבד.

8.1. פרטים כלליים אודות שלב א' של הפרויקט

פרטים	סעיף
מתחם השדה- שלב א' אילת	שם הפרויקט
ייזום למגורים	מיקום הפרויקט
הקמת 80 יח"ד מתוחם 22 יח"ד במחיר מופחת.	סוג הפרויקט
50%	תיאור קצר של הפרויקט
אלביט הדמיה בע"מ מחזיקה ב- 100% באלביט מגורים בע"מ, המחזיקה ב- 50% בבעל התניא אילת בע"מ, המחזיקה ב- 100% בפרויקט.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
מנועמר יעוץ והשקעות בע"מ (25%) וסומת החזקות בע"מ (25%).	מבנה ההחזקה בפרויקט
השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	ציון שמות השותפים לפרויקט
15/2/2022	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
4,131	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
Q4/2029	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
Q2/2026	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
Q4/2029	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
טרם נחתם	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
Q2/2026	הסכמים עם קבלני ביצוע
חכירה מרמ"י	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
ל.ר	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
ל.ר	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
ל.ר	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
ל.ר	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ל.ר	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]

8.2. מצבו התכנוני של שלב א' של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	80	7,660	יחידות דיור
-	-	-	שטח מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

8.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בשלב א' של הפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				
		חציון ראשון	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
30,539	30,539	30,539	30,539	30,539	30,539	עלויות שהושקעו
1,522	1,522	1,522	1,522	1,522	1,522	
728	1,432	2,374	2,434	2,799	2,799	
5,094	8,517	10,315	11,327	12,690	12,690	
37,883	42,010	44,750	45,822	47,550	47,550	
37,883	42,010	44,750	45,822	47,550	47,550	
-	-	-	-	-	-	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	-	-	

107,000	106,500	105,500	105,500	105,000	105,000	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן)
109,000	108,500	107,500	107,500	107,000	107,000	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2029	Q4/2029	Q4/2029	Q4/2029	Q4/2029	Q4/2029	מועד השלמת בנייה צפוי

8.4. שיווק שלב א' של הפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת -2023	שנת -2024	שנת 2025				כל התקופה	
		רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 2		
-	-	-	-	3	3	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	255	255	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	26.1	26.1	יחידות דיור	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	3	3	יחידות דיור (#)	
-	-	-	-	255	255	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	3	3	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	26.1	26.1	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	-	-	-	172,000	172,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	6,657	6,657	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)	
-	-	-	-	4%	4%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	-	-	77	77	יחידות דיור (#)	
-	-	-	-	7,405	7,405	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	47,550	47,550	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי	הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל משלב א' של הפרויקט
-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 22 במרץ 2026 / מ"ר [לפי שימושים]	
-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך 22 במרץ 2026 לפי שימושים]	

8.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל משלב א' של הפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
-	-	עד ליום האחרון של שנת -2025
-	-	שנת -2026
-	-	שנת -2027
-	-	שנת -2028
-	-	שנת -2029
-	-	שנת -2030 ואילך
-	-	סה"כ

8.6. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בשלב א' של הפרויקט

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט		
שנת -2023	שנת -2024	שנת -2025
-	-	172,000
-	-	154,500

-	-	17,500	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	17,500	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	-	17,500	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	-	11%	שיעור רווח גולמי לעלות כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	26.0	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

8.7 ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בשלב א' של הפרויקט שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר				
השפעת עליה של 2%	השפעת עליה של 1%	השפעת עליה של 1%	השפעת עליה של 1%	השפעת ירידה של 2%
3,440	1,720	17,500	1,720	(3,440)
(2,840)	(1,420)	17,500	(1,420)	2,840

8.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

הלוואה מתאגיד בנקאי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
31,526	מוצג כהלוואות לזמן קצר
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך
25,664	מוצג כהלוואות לזמן קצר
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך
מוסד מלווה: תאגיד בנקאי	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה: טרם נחתם הסכם ליווי	
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי): מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]: שיעור הריבית בגין העמדת אשראי: פריים + 1.6%	
מועדי פירעון קרן וריבית: הלוואה שנתית מתחדשת	
תניות פיננסיות מרכזיות: -	
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]: -	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח: -	
האם מסוג non-recourse [כן/לא]: לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: -	
בטחונות: שעבוד ראשון על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.	

8.9 שעבודים המוטלים על שלב א' של הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) - 31.12.2025
שיעבודים	שעבוד ראשון על: הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט, זכויות על פי אישור זכיה במכרז של רמ"י לחכירת המתחם, זכויות על פי הסכם חכירה, זכויות לפיצוי או שיפוי בשל אובדן או נזק לרכוש המשועבד, זכות להקלה במס. שעבוד צף על הנכסים והזכויות בקשר עם הרכוש המשועבד לעיל.	לא מוגבל בסכום (נכון ליום 31.12.2025 יתרת החוב (קרן וריבית) עומדת על סך של כ- 31 מיליוני ש"ח)
דרגה ראשונה		
דרגה שניה		
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		

8.10 התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה נכון למועד 31.12.2025 בגין שלב א' של הפרויקט

17,500	רווח גולמי צפוי :
(9,000)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
12,500	התאמות לעודפים
13,000	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
10,000	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח

-	סה"כ התאמות לעודפים:
44,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
44,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
22,000	חלק החברה בעודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
2027-2029	מועד צפוי למשיכת עודפים:
מותנה בהסכמת הבנק המלווה	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

8.11 פרטים נוספים אודות העודפים בשלב א' של הפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך (באלפי

ש"ח)

44,000	העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני (חלק החברה האפקטיבי בפרויקט)
2027-2030	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו
2026-2030	מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב
	המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים
	במסגרת הסכם ליווי שצפוי להיחתם - זכויות החברה למשוך עודפים מחשבון הליווי הינן בכפוף ולאחר שתפרע תחילה את מלוא הסכומים המגיעים לבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לכך שאכן ייווצרו עודפים כאמור. בהתאם, חברת הפרויקט תחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות).
	קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול התאגיד המלווה (כאמור לעיל) וכן התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור
	יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים
	אפשרות השתתפות עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה
	פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה
	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים

9. פרויקט הרצוג 3 (בת - ים) – פרויקט בהקמה

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 100%.

9.1 פרטים כלליים

פרטים	סעיף
הרצוג 3	שם הפרויקט
בת-ים	מיקום הפרויקט
תמ"א 38/2	סוג הפרויקט
הריסת מבנה בעל 2 קומות עם 19 דירות ובניית בניין בן 9 קומות עם 53 דירות	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
חברה בע"מ	מבנה ההחזקה בפרויקט
ל.ר.	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ע"פ הסכם תמ"א שנחתם במאי 2021	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
1,076	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
Q2/2029	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
Q2/2026	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
Q2/2029	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
טרם נחתם	הסכמים עם קבלני ביצוע
Q2/2029	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
ע"פ הסכם תמ"א שנחתם במאי 2021	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
תמ"א 38/2	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
ל.ר.	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ל.ר.	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]

9.2 מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	53	4,421	יחידות דיור
-	-	-	שטח מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

9.3 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת - 2023	שנת - 2024	שנת 2025					
		חציין ראשון	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
447	875	875	917	1,012	1,012	עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
447	875	875	917	1,012	1,012	סה"כ עלות מצטברת	
447	875	875	917	1,012	1,012	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
6,386	6,386	6,386	6,386	6,386	6,386	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
6,260	6,260	6,260	6,260	6,260	6,260	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
55,343	54,915	54,915	54,915	54,915	54,915	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן)	
69,189	68,761	68,761	68,761	68,761	68,761	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2029	Q2/2029	Q2/2029	Q2/2029	Q2/2029	Q2/2029	מועד השלמת בנייה צפוי	

9.4 שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

לא רלוונטי.

9.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

לא רלוונטי.

9.6 אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

שנת - 2023	שנת - 2024	שנת - 2025	
86,000	86,000	86,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
69,000	69,000	69,000	עלויות פרויקט צפויות
17,000	17,000	17,000	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
17,000	17,000	17,000	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
17,000	17,000	17,000	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
24.5%	24.5%	24.5%	שיעור רווח גולמי לעלות כולל צפוי בפרויקט (%)
27	27	27	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח
-	-	-	גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

הנחות הבסיס למחירי המכירה וההכנסות הצפויות התבססו על:

1. נתוני השוואה של פרויקטים דומים באותו אזור.
2. נתוני השוואה שנלקחו מתוך דוח אפס שהוכן עבור הבנק המלווה.
3. לצורך תחשיב הערכת ההכנסות בפרויקט, טווח המחירים שנבחר, נע בגבולות מחיר של 28-36 אלפי ש"ח למ"ר (כולל מע"מ) באופן שהמחירים למטר בגין הדירות הקטנות, גבוהים יותר ובגבול הגבוה של הטווח. הטווח כאמור מתבסס על עסקאות שבוצעו בפועל בבת ים באזורים דומים ונלקחו בחשבון גם בדוח ה-0 לצורך הערכת מחיר למ"ר מכירה.

9.7 ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עלייה של 2%	השפעת עלייה של 1%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 1%	השפעת עלייה של 2%	
1,720	860	17,000	860	1,720	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(1,380)	690	17,000	(690)	(1,380)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

9.8 מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

הלוואה מתאגיד בנקאי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט(*)			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	31.12.2024	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר		
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
מוסד מלווה: תאגיד בנקאי			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:			
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
תניות פיננסיות מרכזיות:			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:			
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			

בטחונות: -

(* ביום 2 בפברואר 2026 החברה חתמה על הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 3 בפברואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-012018).

9.9. שעבודים המוטלים על הפרויקט

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

9.10. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה נכון למועד 31.12.2025

רווח גולמי צפוי :	17,000
הפרשי מזידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(5,000)
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	1,000
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	10,000
סה"כ התאמות לעודפים :	איך
סה"כ עודפים צפויים למשיכה :	23,000
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	23,000
חלק החברה בעודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	23,000
מועד צפוי למשיכת עודפים :	2027-2029
תנאים מתלים למשיכת עודפים :	מותנה בהסכמת הבנק המלווה

9.11. פרטים נוספים אודות העודפים בפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 של רשות ניירות ערך (באלפי ש"ח)

23,000	העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני (חלק החברה האפקטיבי בפרויקט)
2027-2029	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו
2026-2030	מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב
	המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים
	במסגרת הסכם ליווי שצפוי להיחתם - זכויות החברה למשוך עודפים מחשבון הליווי הינן בכפוף ולאחר שתפרע תחילה את מלוא הסכומים המגיעים לבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לכך שאכן ייווצרו עודפים כאמור.
	בהתאם, חברת הפרויקט תחתום על הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות).
	במסגרת הסכם ליווי שצפוי להיחתם - תכלל התחייבות כאמור. חברת הפרויקט תיתן הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים לכשיווצרו בחשבון הליווי (לכשיווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות).
	יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים
	אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה
	פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה
-	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים

נספח ו' – פרויקטים בשלבי פיתוח עסקי

1. הפרויקטים

הגילוי המובא בטבלה להלן כולל נתונים והערכות בדבר כל יתר הפרויקטים של החברה, אשר טרם הושגו בהם שיעור החתימות הנדרש על פי דין ו/או טרם הושגה תב"ע מאושרת עבורם ואשר פרק הזמן הצפוי לקבלת היתר בניה בגינם יכול ויעלה על שלוש שנים. הכול בהתאם להערכות החברה נכון למועד פרסום דוח זה.

יצוין, כי ביחס לכלל הפרויקטים האמורים (בדגש על אלה שבהם שיעור החתימות הנו נמוך מן הרוב הנדרש), החברה מתמקדת בפעולות לשם השגת רוב דרוש, לרבות, אך לא רק: בחירת נציגויות, בחירת עורך דין דיירים, משא ומתן על הסכם דיירים (אל מול היזם) והחתימות דיירים על הסכם הדיירים.

עוד יצוין, כי ההוצאות שהוצאו עד כה בקשר עם 12 הפרויקטים שהועברו לחברה ללא תמורה, הנם בהיקף לא מהותי.

הערכות החברה כמפורט להלן מבוססות, בין היתר, על ניתוח כלכלי שהחברה מכינה ובוחנת בגין כל פרויקט ובמסגרת זו מבצעת הערכה של היקף ההכנסות והעלויות הצפוי בפרויקט, בשים לב, בין היתר, לטווח מחירי המכירה למ"ר בפועל באזור בו ממוקם הפרויקט, עלויות הבניה בהתאם למקובל ובהתאם לניסיונה של החברה, עלויות מימון בהתאם להיקף האשראי הצפוי בפרויקט והריביות המקובלות בעת הרלוונטית, עלויות פינוי לרבות דמי שכירות צפויים בהתאם לטווחים המקובלים באזור. מובהר כי הערכות כאמור הן הערכות ראשוניות בלבד לאור השלבים המקדמיים של הפרויקטים. התחשיב הכלכלי בוצע בהתאם להערכות ראשוניות של החברה בדבר הזכויות הפוטנציאליות בפרויקטים ובהתאם להערכות המפורטות בטבלאות להלן, כאשר אין כל וודאות כי תוכניות החברה יבשילו וכי יתקבלו האישורים הנדרשים, לרבות הסכמות הדיירים, שינוי תב"ע ככל שנדרש ואישורים נוספים הנדרשים להוצאת הפרויקטים (כולם או חלקם) לפועל בהתאם לתוכניות והערכות החברה.

עוד יצוין, כי החברה ביססה את התחזיות הרווח שלה בפרויקטים האמורים על פי ניסיונה והיכרותה עם שוק הנדל"ן באזורים הגאוגרפיים כמפורט להלן:

אזור	טווח הכנסות למ"ר (כולל מע"מ)	טווח עלויות למ"ר
	באלפי ש"ח	
צפון	18-22	5.5-6.0
מרכז	22-31	6.0-7.0
ירושלים	25-40 ¹⁰	6.0-7.0

עוד יצוין, כי כמות יח"ד בפרויקטים הינה ע"ב הערכה של המוכרת המתבססת על מדיניות העירייה ועל פרויקטים דומים באזור הרלוונטי.

עוד יצוין, כי טרם נחתם הסכם עם גורם מממן מלווה ו/או עם קבלן ביצוע ביחס לאיזה מהפרויקטים להלן.

מובהר כי ביחס לפרויקטים המפורטים בטבלה להלן: (א) שיעור הסכמת הדיירים הנדרש על פי דין הינו 67%, (ב) אין צורך בקרקע משלימה לצורך הוצאתו לפועל של הפרויקט, ו- (ג) בכל הפרויקטים מסוג פינוי בינוי יש צורך בשינוי תב"ע.

הגילוי המפורט להלן וההערכות הנכללות בו, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, הערכות, אומדנים של החברה ביחס למספר יח"ד בכל פרויקט, רווח צפוי (לרבות חלק החברה) והערכות הנהלת החברה בדבר צפי לתחילת בניה. המידע האמור מתייחס לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ומבוסס על הערכותיה של החברה על בסיס ניסיונה בתחום והיכרותה עם הפרויקטים המפורטים בטבלה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכוני אי - התממשות משמעותיים. מידע כאמור הינו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מ: הסכמות או אי הסכמות של יתר הדיירים הנוכחיים בכל פרויקט, לרבות הגעה לשיעור ההסכמה הנדרש על פי הדין, מועדי קבלת היתר בניה ואישור תב"ע מהגופים הרלוונטיים (אם בכלל) ותנאיה (היקף מטר לבניה שיאושר בפרויקט), הסכמות בין החברה ובין שותפיה, הסכמי מימון, התקשרויות עם קבלנים, שינויים במחירי חומרי הגלם וכוח עבודה, שינויים ברמות מחירי המכירה בשוק הנדל"ן, עלויות ריבית וכיו"ב.

מס'	עיר	שטח הקרקע ומבנה בעלות	שם הפרויקט	מתווה העסקה	סטאטוס תכנוני	חלק החברה	מספר דירות קיימות (לפינוי)	סה"כ יח"ד המתוכננות/מבוקשות בפרויקט (לא כולל הדירות הקיימות)	מועד תחילת החתמת הדיירים (בפועל/צפוי)	שיעור חתימות למועד הדו"ח	מועד סיום החתמת דיירים צפוי	עמדת הרשות המקומית ביחס לפרויקט	האם המתחם הוכרז (במסלול מיסוי או במסלול רשויות מקומיות) והאם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	רווח צפוי במיליוני ש"ח ¹¹ (חלק החברה)	צפי לשנת התחלת בניה	הערות
1.	בית שמש	4,064 מ"ר בבעלות פרטית	סיגלית	פינוי בינוי	אישור פרוגרמה ראשונית, תכנת תב"ע	90%	40	200	יוני 2022 ¹²	77.5%	Q4/2026	אישור ועדה מקומית. מצטרפת כמגישה לבקשה	טרם הוכרזה וטרם ניתנה החלטה מקדמית	55.5	2028	(1) במסגרת הסכם עם צד ג' (שיש לו, בנוסף, החזקת בשני פרויקטים אחרים של החברה כמפורט בסעיף 32.6 לחלק א' לדוח התקופתי ('הסכם מהותי

11 להסרת ספק, עלויות (שנלקחו בחשבון לצורך חישוב רווח צפוי) כוללות עלות מארגנים ומחתימים, לרבות על בסיס הסכמים קיימים עם מארגנים ומחתימים.
 12 יובהר, כי מועד התחלת חתימות לראשונה בפרויקט הנו לפני שנת 2020. לאחר מכן, בחודש יוני 2022, המוכרת החליטה לבצע תיקון להסכם עם בעלי הזכויות ולהחתים אותם על התיקון (ובהתאם, ההתייחסות הנה לתאריך בו החל סבב החתימות על התיקון להסכם.

ים פרופור מה ליום .31.12 .202																	
התקיים מכרז יזמים בו זכתה חברה יזמית קבלנית ציבורית. לפי הסכמות עם החברה הזוכה כאמור, לחברת הפרויקט הוקנו 25% מהזכויות וההתחייב ויות בפרויקט, כך שהוא יבוצע על יד 4 יזמים (שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לאלביט או לבעלי השליטה בה) כולל החברה בחלקים	2027	40 כמפורט בשקף 29 בעבודת הערכת שווי	הוכרז במסלול רשויות מקומיות	התבי"ע אושרה במסלול ותמ"ל	Q3/202 6	41%	Q1/202 5	603	212	25%	תבי"ע בתוקף	פינוי בינוי	גבעת הזיתים	16,975 מ"ר בבעלו ת פרטית	לוד ¹³	.2	

בנוגע, לפרויקט לוד גבעת הזיתים, החברה סבורה שלא מדובר בפרויקט בתכנון וזאת, בין היתר, מהטעמים להלן: (א) בשלב זה שיעור החתימות הנו 0%; (ב) פרק הזמן החזוי עד לתחילת בניה הנו מעל 12 חודשים.

שווים (כל אחד 25%).																
מר משה קנפנר הנו מארגן ומחתיים בפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 24 בדוח דוח זימון עסקת בעל השליטה.	2028	66.5	טרם הוכרו וטרם ניתנה החלטה מקדמית	התכנון מקודם בהתאם למדיניות הבינוי של עריית ירושלים לקרקעות צמודות לציר רק"ל	Q3/2026	67%	יולי 2023	207	48	100%	טרם החל	פינוי בינוי	משה דיין	3,983 מ"ר	ירושלים	.3
	2028	100	טרם הוכרו וטרם ניתנה חלטה מקדמית	טרם ניתנה עמדת הרשות	Q4/2026	54%	יולי 2020 ¹⁴	864	144	66.67 %	לפני אישור פרוגרמה ראשונה	פינוי בינוי	הסתדרות	12,000 מ"ר	אשקלון	.4
לפי הסכם למתן שירותי ארגון החתמות מחודש אוקטובר 2020, קיימת התחייבות של חברת הפרויקט לטובת נותן השירות, לשעבד 20% מהון	2028	38	טרם הוכרו (מסלול רשויות) וטרם ניתנה החלטה מקדמית	תב"ע מקודמת ע"י העיריה	Q3/2026	48%	יוני 2022	148	56	80%	הכנת תב"ע ע"י העיריה	פינוי בינוי	דוד בר הא"י	4,000 מ"ר	חיפה	.5

ע"י הבנק המלווה לצורך מתן הלווי הבנקאי לאותו פרויקט																	
	2028	60	טרם הוכרז	תכנון ראשוני הוצג לרשות	Q4/202 6	54%	Q1/202 4	192	48	100%	הכנת תב"ע	פינוי בינוי	אמרי קלמן	4,200	ירושלי ם	.6	בעלות פרטית
	2030	72 מבוסס על צפי הכנסות בסך 504 מש"ח וצפי עלויות בסך של 432 מש"ח	טרם הוכרז וטרם ניתנה החלטה מקדמית	טרם ניתנה עמדת הרשות	Q4/202 7	0%	טרם החל	240	80	100%	טרם החל	פינוי בינוי	משה דיין 14- 18 מזל גדי	4,444 מ"ר בבעלו ת פרטית	ירושלי ם	.7	
	2029	43 מבוסס על צפי הכנסות בסך 303 מש"ח וצפי עלויות בסך של 260 מש"ח	טרם הוכרז וטרם ניתנה החלטה מקדמית	טרם ניתנה עמדת הרשות	Q1/202 7	0%	טרם החל	144	48	100%	טרם החל	פינוי בינוי	השישה עשר 18-26	3,510 מ"ר בבעלו ת פרטית	ירושלי ם	.8	
	2028	12 מבוסס על צפי הכנסות בסך 71 מש"ח וצפי עלויות בסך של 59 מש"ח	ל.ר.	טרם ניתנה עמדת הרשות	Q4/202 6	37.5%	Q1/202 6	20	16	100%	טרם החל	תמא 38/2	החומה השלישי ת 2-4	946 מ"ר בבעלו ת פרטית	ירושלי ם	.9	

	2029	38 מבוסס על צפי הכנסות בסך 151 מש"ח וצפי עלויות בסך של 113 מש"ח	ל.ר.	טרם ניתנה עמדת הרשות	Q1/202 7	0%	טרם החל	72	24	100%		פינוי בינוי	אדוניהו הכהן	1,580 מ"ר בבעלו ת פרטית	ירושלי ם	.10
--	------	--	------	----------------------------	-------------	----	------------	----	----	------	--	----------------	-----------------	-------------------------------------	-------------	-----

2. המחאת הסכמים והתחייבויות (מהמוכרת אל חברות הפרויקט) בקשר עם הפרויקטים

במסגרת העסקה, המוכרת תעביר ותמחה לחברות הפרויקט ו/או חברות המוחזקות על ידי חברות הפרויקט ו/או אלביט (לפי העניין) את כל ההסכמים בהם המוכרת התקשרה (עם מחתימי דיירים, אדריכל, עורכי הדין של חברת הפרויקט, עורכי הדין של הדיירים, ויועצים נוספים) קודם למועד השלמת העסקה, לצורך ביצוע הפרויקטים של חברות הפרויקט ו/או חברות המוחזקות על ידי חברות פרויקט ו/או הפרויקטים הנוספים, כאשר הרוב של ההוצאות הכרוכות בהסכמים הללו מותנה בהגעה למכירות ונלקחו בחשבון בקביעת שווי הפרויקטים¹⁵.

15 לרבות: (א) ביום 16.5.2024 המוכרת רשמה לטובת נותן שירותי ארגון והחתמה צד ג' (להלן: "נותן השירות") שעבוד על 25% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת פרויקט ההסתדרות אשקלון להבטחת התחייבויותיה של חברת הפרויקט כלפי נותן השירות בקשר עם השירותים שהוא מספק לפרויקט. בחודש ספטמבר 2024 הוחלף השעבוד כאמור בכתב ערבות שהעמידה המוכרת לטובת נותן השירות להבטחת קיום כל התחייבויות חברת פרויקט ההסתדרות אשקלון כלפיו. בהתאם להסכמות שבין המוכרת לבין נותן השירות, הערבות תפקע במועד השלמת העסקה (ככל ותושלם) בכפוף לחתימת אלביט על התחייבות כלפי נותן השירות (התחייבות להפעיל את זכויותיה של אלביט כבעלת מניות בחברת הפרויקט כך שחברת הפרויקט תקיים את התחייבויותיה כלפי נותן השירות); (ב) ערבות לטובת בעלי הדירות בפרויקט הרצוג בת ים, כתנאי להעברת מניות חברת אחדות הרצוג 3 בע"מ לאלביט.

אלביט הדמיה בע"מ

ב

דוח הדירקטוריון ונספחיו

דוח תקופתי לשנת 2025

פרק ב' – דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

אלביט הדמיה בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להגיש בזאת את דוח דירקטוריון זה, הסוקר את מצב ענייני החברה והחברות המוחזקות על ידה (להלן: "הקבוצה") לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד, כפי שנכלל בחלק א' – תיאור עסקי התאגיד אשר דוח דירקטוריון זה מצורף אליו (להלן: "הדוח התקופתי").

כל ההגדרות אשר נקבעו בפרק א' לדוח תקופתי זה חלות גם ביחס לפרק זה, אלא אם צוין אחרת.

בהתאם להוראות תקנות הדוחות, החברה הינה "תאגיד קטן". כ-"תאגיד קטן", החברה בחרה לאמץ הקלות הנכללות בתקנות ניירות ערך ובתקנות החברות ביחס ל-"תאגיד קטן", ככל שתהיינה רלוונטיות לחברה, כדלקמן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; ו-(ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות לדוחות ביניים ל-40%.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1.1. כללי

- 1.1.1. החברה התאגדה ביום 18 ביולי 1996 כחברה פרטית על פי דיני מדינת ישראל תחת השם אלביט הדמיה רפואית בע"מ, וביום 15 בנובמבר 2007 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.
- 1.1.2. בשנת 1996 החברה הפכה לחברה ציבורית ורשמה את מניותיה למסחר בנאסד"ק ולאחר מכן נרשמה למסחר גם בבורסה בתל אביב.
- 1.1.3. בחודש מאי 2019 החברה נמחקה ממסחר מהנאסד"ק ונכון למועד פרסום הדוח, מניות החברה נסחרות בבורסה ומעבר לדלפק בארה"ב (Over The Counter Markets) והחברה כפופה לחובות הדיווח מכוח חוק ניירות ערך בישראל בלבד.

1.2. תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה בתקופת הדוח

1.2.1. החברה פועלת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל ומתמקדת:

- 1.2.1.1. ביזום נדל"ן למגורים - החברה (באמצעות חברות המוחזקות על ידה) עוסקת באיתור ורכישה של מקרקעין, תכנון ופיתוח המקרקעין, הקמה וביצוע של הפרויקטים וכן שיווק ומכירה של יחידות הדיור. פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי מבוצעת בישראל בלבד, הפרויקטים הקיימים של החברה פרוסים ברחבי הארץ מהצפון עפולה וקריית ביאליק ועד לאילת שבדרום; וכן -
- 1.2.1.2. בפרויקטים של התחדשות עירונית - באמצעות איתור המתחם, החתמת הדיירים, תכנון הפרויקט, השגת ההיתרים הנדרשים, הקמת המבנים ומסירת (מסירה לדיירים הקיימים) ומכירת (מכירה של היחידות החדשות) היחידות המוקמות במתחם. כמו כן, בחלק מהפרויקטים משולבים שטחים המיועדים למשרדים ומסחר.

1.2.2. להלן פירוט תמציתי של עסקאות מהותיות אשר בוצעו בשנה האחרונה והרחיבו והעמיקו את פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן למגורים בישראל, כדלהלן:

1.2.2.1. **רכישת זכויות במקבץ פרויקטי התחדשות עירונית** - ביום 31 בדצמבר 2024 השלימה החברה רכישת זכויות ב-18 פרויקטים של התחדשות עירונית מבעלי השליטה בחברה, כנגד הצעה פרטית של מניות החברה, כמפורט בסעיף 3.2 לחלק א' של הדוח התקופתי.

1.2.2.2. **רכישת חברת אלביט מגורים** - ביום 15 בינואר 2025 השלימה¹ החברה את רכישת מלוא הון המניות של חברת אלביט מגורים², שהנה חברה פרטית המתמקדת בפיתוח מקרקעין ויזום של פרויקטים בישראל המיועדים בעיקרם למגורים, בעיקר באמצעות רכישת קרקעות דרך מכרזים של רשות מקרקעי ישראל, כמפורט בסעיף 3.3 לחלק א' של הדוח התקופתי.

1.2.2.3. **התקשרות בהסכם לרכישת פרויקט התחדשות עירונית בירושלים** - ביום 3 בפברואר 2026 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרותה בהסכם עם בעלי השליטה לרכישת 73% מהונה המונפק והנפרע (בדילול מלא) של חברת מיזם נדל"ן פינוי בינוי הציונות ירושלים בע"מ (אשר לה זכויות בפרויקט התחדשות עירונית בירושלים) (להלן: "**פרויקט הציונות**"), בהתאמה, כנגד הצעה פרטית של מניות החברה, כמפורט בסעיף 3.4 לחלק א' של הדוח התקופתי. יצוין כי נכון למועד דוח זה, טרם הושלמה העסקה.

1.2.3. החל מיום 13 ביולי 2025 חזרה החברה להיסחר ברשימה הראשית בבורסה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 9 ליולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050548).

1.3. השפעות מלחמת חרבות ברזל

לפרטים אודות השפעת המלחמה והשלכותיה על פעילות החברה, ראו סעיף 8.8 בחלק א' של הדוח התקופתי זה.

1.4. השפעת האינפלציה ועליית הריבית

לפרטים אודות עליית שיעורי האינפלציה והריבית וההשלכות שלהן על פעילות החברה, ראו סעיפים 8.1 ו-8.2 בחלק א' של הדוח התקופתי זה.

1.5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

להלן תיאור תמציתי של אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח (מעבר לאירועים שפורטו בסעיף 1.2.2 לעיל).

1.5.1. במהלך שנת 2025 ותחילת שנת 2026 החברה השלימה הנפקה של שתי סדרות אגרות חוב בהיקף כולל של כ-130 מיליון ש"ח וכן הנפקה של מניות לציבור בהיקף כולל של כ-12 מיליון ש"ח, כמפורט להלן. הנפקת החוב שימשה את החברה לצורך החלפת הלוואות הון עצמי בחברות הפרויקט אשר נשאו ריבית בשיעור גבוה, ובכך הקטינה משמעותי את הוצאות המימון של אותן חברות פרויקט והגדילה את פוטנציאל הרווחיות של אותם פרויקטים. הנפקת המניות נועדה לחזק את מבנה ההון של החברה ולשמש לצרכיה השוטפים של החברה לרבות, במידת הצורך, השקעת הון עצמי בפרויקטים נוספים שיגיעו לשלב ליווי פיננסי.

1 למעט תשלום יתרת התמורה אשר הועברה למוכרים במאי 2025 כמפורט בסעיף 3.3 לחלק א' של הדוח התקופתי.
2 לשעבר חברת בעל התניא ישראל בע"מ.

1.5.2. ביום 6 באוגוסט 2025, החברה השלימה הנפקה של 60,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') רשומות על שם על פי דוח הצעת מדף אגרות חוב (סדרה י') מיום 4 באוגוסט 2025. לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב (סדרה י') ראו דיווחים מיידיים מיום 4 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-057756) ומיום 5 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-058094), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.5.3. כמפורט בסעיף 10.2 לדוח הצעת המדף שפורסם ע"י החברה ביום 4 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-057756), תמורת ההנפקה הושקעה על ידי החברה כדלקמן : (א) סך של כ-56.5 מיליון ש"ח שימש לפירעון חובות/התחייבויות קיימות בקשר עם פרויקטים הבאים : המושבה אפרת, JOY בן שמן והתמרים אילת ; (ב) יתרת תמורת ההנפקה נותרה בחברה ומשמשת אותה לצורך מימון פעילותה בתחום הנדל"ן, בדגש על מימון רכיב ההון העצמי הנדרש מהחברה לשם קידום פרויקטי הנדל"ן השונים בהם היא משקיעה כיום ותשקיע בעתיד.

1.5.3. ביום 9 בפברואר 2026, החברה השלימה הנפקה של 2,400,000 מניות רגילות, המהוות כ-18% מהון החברה לפני ההנפקה, כנגד תמורה כוללת בסך של כ-12 מיליון ש"ח, כמפורט בסעיף 5.6 לחלק א' של הדוח התקופתי.

כמפורט בסעיף 11.4 לדוח הצעת המדף שפורסם ע"י החברה ביום 4 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא : 2026-01-013983), תמורת ההנפקה תשמש את החברה למימוש האסטרטגיה העסקית שלה, למימון פעילותה העסקית השוטפת בתחום ייזום נדל"ן למגורים בישראל ו/או לצרכיה האחרים של החברה, והכל כפי שייקבע ויוגדר על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת.

1.5.4. ביום 12 בפברואר 2026, החברה השלימה הנפקה של 67,500,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') רשומות על שם על פי דוח הצעת מדף אגרות חוב (סדרה יא') מיום 10 בפברואר 2026. לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב (סדרה יא') ראו דיווחים מיידיים מיום 10 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא : 2026-01-013983) ומיום 11 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא : 2026-01-014381), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

כמפורט בסעיף 10.2 לדוח הצעת המדף שפורסם ע"י החברה ביום 10 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא : 2026-01-013983), תמורת ההנפקה משמשת את החברה לצורך מימון פעילותה בתחום הנדל"ן, בדגש על מימון רכיב ההון העצמי הנדרש מהחברה לשם קידום פרויקטי הנדל"ן השונים בהם היא משקיעה כיום ותשקיע בעתיד (לרבות פרויקט עפולה ופרויקט קרית הרצוג).

1.5.5. לפרטים אודות הליך הבוררות בקשר עם פרויקט קאסה רדיו במסגרתו ו ממשלת רומניה דורשת פיצוי מהחברה, פלזה והקבלן בפרויקט פיצוי על סך של כ-1.5 מיליארד יורו, ראו סעיף 34.3 לחלק א' של הדוח התקופתי.

2. ניתוח ההתפתחויות בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025

להלן ניתוח עיקרי השינויים במצבה הכספי של החברה :

הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		
	2024	2025	
הנכסים השוטפים ליום 31 בדצמבר 2025 מורכבים בעיקרם : (א) מזומנים ושווי מזומנים בסך 26,797 אלפי ש"ח ; (ב) לקוחות ונכסים בגין חוזים (רוכשי דירות) (בעיקר בגין הפרויקטים באפרת ואילת) בסך 39,409 אלפי ש"ח מלאי דירות לזמן קצר בסך 115,013 אלפי ש"ח (מורכב בעיקרו בגין הפרויקטים באפרת עפולה ואילת).	69,308	193,942	נכסים שוטפים

הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		
	2024	2025	
הנכסים שאינם שוטפים ליום 31 בדצמבר 2025 מורכבים בעיקרם: (א) מלאי מקרקעין בסך 102,785 אלפי ש"ח (בעיקר בגין הפרויקטים: (1) עפולה כ- 30 מיליון ש"ח (2) התמרים אילת כ- 70 מיליון ש"ח); (ב) השקעות בחברות כלולות בסך 72,866 אלפי ש"ח (בעיקר בגין השקעות בחברות (1) מתחם השדה אילת כ- 12 מיליון ש"ח (2) לב השרון כ- 10 מיליון ש"ח (3) בן שמן כ- 36 מיליון ש"ח); (ג) חייבים לזמן ארוך בסך 5,376 אלפי ש"ח (למידע נוסף ראה באורים 7.ב. ו-24 בדוחות הכספיים); (ד) נכסי מיסים נדחים בסך 6,318 אלפי ש"ח.	2,748	187,499	נכסים שוטפים שאינם
	72,056	381,441	סך הכל נכסים
ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2025 מורכבות בעיקרן: (א) אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר בסך 171,901 אלפי ש"ח (בעיקר בגין הפרויקטים: (1) אפרת כ- 48 מיליון ש"ח, (2) התמרים כ- 34 מיליון ש"ח, (3) עפולה כ- 66 מיליון ש"ח ו- (4) קונסול אילת כ- 19 מיליון ש"ח); (ב) זכאים ויתרות זכות בסך של 28,627 אלפי ש"ח (בעיקר בגין תשלומים לרשויות בפרויקטים השונים); (ג) מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים בסך של 11,051 (בעיקר בגין הפרויקטים: (1) שחמון כ- 7 מיליון ש"ח ו- (2) אפרת כ- 4 מיליון ש"ח).	1,212	212,164	התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות ליום 31 בדצמבר 2025 מורכבות בעיקרן: (א) אגרות חוב סדרה י' בסך 59,113 אלפי ש"ח; (ב) אשראי מתאגיד חוץ בנקאי ואחרים לזמן ארוך בסך 11,450 אלפי ש"ח (בעיקר בגין התמרים); (ג) עודף התחייבויות על נכסים בחברות כלולות בסך 6,303 אלפי ש"ח (בעיקר בגין קרית ביאליק); (ד) עתודה למיסים נדחים בסך 4,846 אלפי ש"ח.	2,489	82,399	התחייבויות שאינן שוטפות
הגידול בהון העצמי בשנת 2025 נובע מהנפקת מניות ופרמיה בעסקת אלביט מגורים, הזרמות הונית של זשמי"ש ותשלום מבוסס מניות אשר קוזו בחלקו ע"י ההפסד הכולל לתקופה.	68,355	86,878	הון עצמי (כולל זשמי"ש)
	72,056	381,441	סך הכול התחייבויות והון

3. ניתוח ההתפתחויות בדוח על הרווח הכולל ליום 31 בדצמבר 2025

3.1 להלן יובאו תמצית הדוח על הרווח הכולל של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025:

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)			
	2023	2024	2025
רווח גולמי	-	-	10,905
הפסד תפעולי	(2,424)	(3,049)	(3,190)
הפסד נקי לשנה	(2,647)	(5,332)	(5,369)
הפסד כולל לשנה	(2,647)	(5,332)	(5,039)

3.2 ניתוח עיקרי השינויים בתוצאות הפעילות של החברה

הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)			
	2023	2024	2025	
הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ודמי ניהול מורכבות בעיקרן: (א) ממכירת דירות בפרויקט אפרת (כ- 18 מיליון ש"ח) ובפרויקט שחמון אילת (כ- 14 מיליון ש"ח) ו- (ב) מכירת מקרקעין באילת (כ- 4.5 מיליון ש"ח).	-	-	37,693	הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ודמי ניהול
עלות מכירת דירות ומקרקעין מורכבות בעיקרן: (א) עלות מכירת דירות בפרויקט אפרת (כ- 15 מיליון ש"ח) ובפרויקט שחמון אילת (כ- 9 מיליון ש"ח) ו- (ב) עלות מכירת מקרקעין באילת (כ- 2 מיליון ש"ח).	-	-	(26,788)	עלות מכירת דירות ומקרקעין
	-	-	10,905	רווח גולמי

הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם	לשנה שהסתיימה			
	ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)			
	2023	2024	2025	
הגידול בהוצאות הייזום נובע מקידום פרויקטים של התחדשות עירונית שטרם הגיעו לרוב דרוש.	204	396	944	הוצאות ייזום פרויקטים
הוצאות מכירה ושיווק הינן בעיקר בגין עמלות מוכרנים של פרויקטים בשיווק ועלויות פרסום.	-	-	1,822	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות לשנת 2025 מורכבות בעיקרן מהוצאות שכר בגובה של כ- 7.6 מיליון ש"ח, הוצאות יועצים כ- 2 מיליון ש"ח (כולל שכ"ט רו"ח, עו"ד ושירותי יעוץ אחרים) והוצאות אחזקת משרד בסך של כ- 1 מיליון ש"ח.	2,155	2,155	11,453	הוצאות הנהלה וכלליות
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני לשנת 2025 מורכב בעיקר מהפסדים מחברות הפרויקט בנן שמן ובקרית ביאליק (2.8 מיליון ש"ח ו- 0.8 מיליון ש"ח בהתאמה) אשר קוזזו חלקית מרווחי אקוויטי של חברת הפרויקט נווה אילן בסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח ומהכנסות מימון בגין הלוואות שנתנו לחברות כלולות (1.9 מיליון ש"ח).	65	498	(124)	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	(2,424)	(3,049)	(3,190)	הפסד תפעולי
הכנסות המימון מורכבות בעיקרן מהכנסות ריבית בגין הלוואות שנתנו לחברות קשורות ואחרים (כ- 0.8 מיליון ש"ח) וכן הכנסות ריבית ושערך אג"ח להשקעה, פקדונות וקרנות כספיות (בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח).	-	-	1,840	הכנסות מימון
הוצאות המימון לשנת 2025 מורכבות בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות בנקאיות בפרויקטים בביצוע (בסך של כ- 3 מיליון ש"ח) בעיקר פרויקט אפרת ושחמון), אשראי חוץ בנקאי (בסך של כמיליון ש"ח (מפרויקט עפולה והתמרים)) והוצאות מימון בגין אגרות החוב כ- 2 מיליון ש"ח.	(223)	(218)	(6,878)	הוצאות מימון
הוצאות אחרות בשנת 2025 מורכבות בעיקר מהפסד מימוש יתרת ההשקעה באלביט מדיקל. בתקופה המקבילה אשתקד מורכבות בעיקר מרישום הוצאות הנפקה כנגד קרן הון במסגרת עסקת בעל השליטה.	-	(2,065)	(307)	הוצאות אחרות
הכנסות אחרות מורכבות בעיקר מהכנסה מהסכם פשרה בתביעת החברה ושותפים כנגד גורמים מסויימים ביחס לעסקת מכירת נכסי נדל"ן בארה"ב.	-	-	2,397	הכנסות אחרות
	(2,647)	(5,332)	(6,138)	הפסד לפני מס
	-	-	769	הכנסות מיסים
	(2,647)	(5,332)	(5,369)	הפסד לתקופה
ההתאמה נובעת מתרגום דוחות EUL מאירו לשקל.	-	-	330	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
	(2,647)	(5,332)	(5,039)	הפסד כולל אחר

ניתוח תוצאות הפעילות של החברה בשלושת החודשים האחרונים של שנת 2025 ו- 2024 :

הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		
	2024	2025	
הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ודמי ניהול מורכבות בעיקרן ממכירת דירות בפרויקט אפרת (כ- 8 מיליון ש"ח) ובפרויקט שחמון אילת (כ- 5 מיליון ש"ח).	-	14,167	הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ודמי ניהול

הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		
	2024	2025	
עלות מכירת דירות ומקרקעין מורכבות בעיקרן מעלות מכירת דירות בפרויקט אפרת (כ- 7 מיליון ש"ח) ובפרויקט שחמון אילת (כ- 3 מיליון ש"ח)	-	(10,836)	עלות מכירת דירות ומקרקעין
	-	3,331	רווח גולמי
הוצאות הייזום ונבעות מקידום פרויקטים של התחדשות עירונית שטרם הגיעו לרוב דרוש.	253	79	הוצאות ייזום פרויקטים
הוצאות מכירה ושיווק הינן בעיקר בגין עמלות מוכרנים של פרויקטים בשיווק ועלויות פרסום.	-	417	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות לרבעון הרביעי לשנת 2025 מורכבות בעיקרן מהוצאות שכר בגובה של כ- 2.2 מיליון ש"ח והוצאות אחזקת משרד בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח.	539	2,792	הוצאות הנהלה וכלליות
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ברבעון הרביעי לשנת 2025 מורכב בעיקר מרווחי אקוויטי של חברת הפרויקט נווה אילן בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח ומהכנסות מימון בגין הלוואות שנתנו לחברות כלולות (1.9 מיליון ש"ח) אשר קוזו חלקית מהפסדים מחברות הפרויקט בבן שמן ובקרית ביאליק (1.1 מיליון ש"ח ו- 0.3 מיליון ש"ח בהתאמה).	82	(2,004)	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	(874)	2,047	רווח (הפסד) תפעולי
הוצאות המימון לרבעון הרביעי לשנת 2025 מורכבות בעיקר מהוצאות מימון בגין הלוואות בנקאיות בפרויקטים בביצוע (בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח (בעיקר פרויקט אפרת ושחמון) והוצאות מימון בגין אגרות החוב כ- 1.1 מיליון ש"ח.	(35)	(3,503)	הוצאות מימון
הוצאות אחרות ברבעון הרביעי של שנת 2024 מורכבות בעיקר מרישום הוצאות הנפקה כנגד קרן הון במסגרת עסקת בעל השליטה.	(2,065)	(12)	הוצאות אחרות
	-	-	הכנסות אחרות
	(2,974)	(1,468)	הפסד לפני מס
	-	462	הכנסות מיסים
	(2,974)	(1,006)	הפסד לתקופה
ההתאמה נובעת מתרגום דוחות EUL מאירו לשקל.	-	295	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
	(2,974)	(711)	הפסד כולל אחר

4. תזרים המזומנים של החברה בתקופת הדוח

4.1 להלן דוח בדבר תזרים המזומנים של החברה בשנים 2025, 2024 ו-2023:

הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)			
	2024	2025	2023	2024	2025	
תזרים מזומנים שנבע לפעילות שוטפת מורכב בעיקרו ממכירת מקרקעין באילת וקבלת מקדמות מלקוחות אשר קוזו ע"י הוצאות הנהלה וכלליות.	(401)	10,148	(357)	(582)	6,804	תזרים מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת
עיקר תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובע מהלוואות לחברות כלולות בסך של כ- 33 מיליון ש"ח (נטו), הלוואה שניתנה לאלביט מגורים לפני רכישתה בסך של 7 מיליון ש"ח וכן מזומנים ששימשו	1	(492)	(65)	(137)	(47,942)	תזרים מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

הסבר ליתרות ולשינויים המהותיים שחלו בהם	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		
	2024	2025	2023	2024	2025
רכישת אלביט מגורים בסך של כ- 5 מיליוני ש"ח.					
עיקר תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון הינם מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 59 מיליוני ש"ח בקיזוז ריבית ששולמה בסך של כ- 15 מיליוני ש"ח ומפירעון ושינוי בהלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.	40,299	(10,482)	422	40,618	27,989
	-	(68)	-	-	47
	39,899	(894)	-	39,899	(13,102)
	-	27,691	-	-	39,899
	39,899	26,797	-	39,899	26,797

5. מקורות מימון

5.1. החברה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים, מגיוסי הון, מהנפקת אגרות חוב ומגיוסי אשראי מגופי מימון (הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים).

5.2. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב בתקופת הדוח ראו סעיף 1.5 לעיל וחלק ד' להלן (גילוי ייעודי אודות אגרות חוב).

5.3. לפרטים בדבר הנפקת הון בתקופת הדוח ראו סעיף 1.5 לעיל.

5.4. לפרטים נוספים בדבר מימון החברה ראו סעיף 28 בחלק א' (מימון) לדוח תקופתי זה.

5.5. היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) בתקופת הדוח

היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
<u>באלפי ש"ח</u>		
-	59,080	אגרות חוב
-	235	אשראי מתאגידים בנקאיים
2,112	13,118	אשראי מתאגיד חוץ בנקאי ואחרים לזמן ארוך

5.6. היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר בתקופת הדוח

היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
<u>באלפי ש"ח</u>		
-	175,654	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	18,749	אשראי מתאגיד חוץ בנקאי ואחרים

5.1. היקף ממוצע של אשראי מספקים ולקוחות בתקופת הדוח

היקף ממוצע של אשראי מספקים ליום 31 בדצמבר		היקף ממוצע של אשראי מלקוחות קצר ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
<u>באלפי ש"ח</u>			
-	43,843	-	495

5.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה יתרות מזומן ושווי ערך מזומן בסך של כ- 27 מיליון ש"ח וניירות ערך סחירים בסך של כ- 3 מיליון ש"ח.

יצוין כי האמור בסעיף זה, בעניין גיוס הון ו/או חוב על ידי החברה (לטובת קידום פעילותה השוטפת), הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("מידע צופה פני עתיד"), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות כלליות של הנהלת החברה שניתנו נכון למועד פרסום דוח זה ועשויות להשתנות, בין היתר, בשל: תנאי השוק הפיננסי בעת ההנפקה, רמות הריבית במשק, ביקוש המשקיעים לניירות ערך של החברה, שינויים רגולטוריים, המשך הלחימה (בגורם מצנן שיכול להעיב על הכלכלה ולהכביד על יכולת החברה לגייס כספים בתנאים סבירים, שיקולי דירוג אשראי, מצבה הפיננסי, כמות הפרויקטים המגיעים לשלב של ליווי פיננסי ותחילת בניה וגורמים חיצוניים נוספים, לרבות תנאים מאקרו-כלכליים ואירועים גיאופוליטיים.

6. גרעון בהון החוזר (שאיננו מהווה סימן אזהרה)

6.1. בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-18,222 אלפי ש"ח. בהתאם לדוחותיה הכספיים הנפרדים (סולו) ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-20,068 אלפי ש"ח.

6.2. ההון החוזר של החברה (במאוחד) מורכב מנכסים שוטפים הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש, לקוחות ונכסים בגין חוזים, חייבים ויתרות חובה ומלאי בניינים למכירה, בניכוי התחייבויות שוטפות הכוללות אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך), ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבות בגין חוזים עם לקוחות.

6.3. להלן נתונים לגבי ההון החוזר של החברה על פי דוחותיה המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2025, באלפי ש"ח:

סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
111,083	(82,859)	193,942	נכסים שוטפים
151,155	(61,009)	212,164	התחייבויות שוטפות
(40,072)	(21,850)	(18,222)	גרעון של הנכסים השוטפים על התחייבויות השוטפות

6.4. להלן נתוני ההון החוזר של החברה על פי דוחות סולו, ליום 31 בדצמבר 2025, באלפי ש"ח:

סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
23,743	-	23,743	נכסים שוטפים
3,675	-	3,675	התחייבויות שוטפות
20,068	-	20,068	עודף של הנכסים השוטפים על התחייבויות השוטפות

6.5. כאמור, בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה גרעון בהון החוזר ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת; ואולם בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) למועד הדוח, לחברה הון חוזר חיובי ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.

הגרעון בהון החוזר (נתונים במאוחד) נובע בעיקר מסיווג לזמן ארוך של קרקעות בפרויקטים במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים, בעוד ההלוואות בגין מסווגות כהלוואות לזמן קצר (בעיקר בגין פרויקטים בעפולה בסך של כ- 24 מיליון ש"ח ובאילת (פרויקט התמרים) בסך של כ- 34 מיליון ש"ח; סה"כ בגין 2 הפרויקטים כ- 58 מיליון ש"ח). להערכת החברה ובהתבסס על ניסיון העבר, הלוואות בגין פרויקטים אלו יוארכו או לחילופין יומרו

להלוואות בגין ליווי בניה בשנה הקרובה. כמו כן, לחברה התחייבויות נוספות המסווגות במסגרת ההתחייבויות השוטפות הצפויות להיפרע במהלך תקופה של יותר מ- 12 חודשים. בהתאם לאמור לעיל ליום 31 בדצמבר 2025 ההון החוזר של החברה תחת ההנחה כי הלוואות אלו יוארכו מסתכם לסך של כ- 40 מיליון ש"ח ואילו ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים הינו כ- 18 מיליון ש"ח.

6.6. יחד עם זאת, דירקטוריון החברה, לאחר שהוצגה בפניו תחזית תזרים המזומנים החזויה של החברה לשנתיים הקרובות, קבע כי באמור לעיל אין כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד ולפיכך לא מתקיים סימן אזהרה בחברה, כהגדרתו בתקנה 10(ב)14(א)(4) לתקנות הדוחות. בקביעת דירקטוריון החברה כי אין בסימן האזהרה להצביע על בעיית נזילות התייחס הדירקטוריון, בין היתר, לנימוקים הבאים:

6.6.1. לחברה הלוואות לזמן קצר בגין קרקעות עם תב"ע בתוקף הנמצאות בשלבים מתקדמים לקראת קבלת היתרי בניה, בסך של כ- 58 מיליוני ש"ח (לפירוט נוסף ראה לעיל). להערכת הנהלת החברה ובהתבסס על ניסיון העבר יש ביכולתה להאריך ו/או לחדש את האשראי מול הבנקים או לחלופין הלוואות אילו יכללו במסגרת הליווי הבנקאי במועד קבלת היתר הבניה.

6.6.2. במהלך השנים 2026-2027 החברה צפויה לשחרר עודפים בסך של כ- 57 מיליוני ש"ח בפרויקטים אפרת ובפרויקט, עפולה אבו גוש ושחמון.

6.6.3. לחברה קיימות עתודות קרקע זמינות לבניה עם תב"ע בתוקף והחלטות ועדה למתן היתר בתנאים. במידה ותידרש לכך החברה תמכור עתודות אלו וכפועל יוצא מכך תפרע הלוואות בהיקפים משמעותיים ואף תיוותר עם יתרות מזומנים בגין מימושים אלו.

6.6.4. החברה השלימה גיוס שתי סדרות אג"ח בסך כולל של 127.5 מיליון ש"ח אשר שימשו אותה, בין היתר, לפירעון הלוואות לטווח קצר בריבית גבוהה. השלמת הנפקות אג"ח כאמור לעיל, הפחיתה את עלויות המימון של החברה והתאימה את מצבת החוב של החברה להבשלתם של הפרויקטים.

בעניין תחזיות תזרימי המזומנים, כפי שמוצגות לעיל (בדגש על ההתייחסות להלוואות קצרות בזמן, שחרור עודפים, מכירת עתודות קרקע והורדת עלויות מימון), הנתונים הנכללים בהן, ההנחות, ההערות והתחזיות שבבסיסן, כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס על הערכות, כוונות ונתונים הקיימים בחברה נכון למועד פרסום דוח זה, ואינו ודאי ואינו תלוי רק בחברה. ייתכן שמידע זה, כולו או חלקו, לא יתממש או יתממש באופן שונה מהותית מהאופן שמעריכה החברה, וזאת בתלות, בין היתר, במצב הכלכלה בישראל, מצב שוק הנדל"ן, התחרות בשוק הנדל"ן באזורים בהם פועלת החברה, מדיניות הגופים המממנים והיכולת של החברה להתקשר עם הסכמים להעמדת מימון בתנאים התואמים את צרכי החברה (בדגש על תנאי ריבית, לוח סילוקין ובטוחות), היכולת לאתר רוכשים לנכסי החברה (במידת הצורך) בתנאים התואמים את צרכי החברה, קבלת היתרי בנייה, וכן לשינויים בשיעור מדד המחירים לצרכן ושיעור ריבית בנק ישראל.

7. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יעמוד על דירקטור אחד. קביעתו זו התבססה, בין היתר, בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות וסוגיות הבקרה החשבונאיות המתעוררות בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה, תחומי פעילותה של החברה, סדר גודל החברה ומורכבות פעילותה.

דירקטוריון החברה רואה בה"ה: רון הדסי, אליהו יורש ויעל נפתלי אדרי כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית וזאת לאחר בחינת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים – חשבונאיים ודוחות כספיים. לפרטים אודות השכלתם וניסיונם של הדירקטורים האמורים, אשר על בסיסם נקבע שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לחלק ד' לדוח התקופתי.

8. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו קובע הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים ואולם מר שלומי ניסים (דירקטור חיצוני) גב' יעל נפתלי (דירקטורית חיצונית) הינם דירקטורים בלתי תלויים.

9. גילוי בדבר מבקר הפנים בתאגיד

פירוט	שם
מר דניאל שפירא (רו"ח, בוגר מדעי החברה בכלכלה וחשבונאות באוניברסיטת בר אילן) ממשרד שפירא דניאל.	
החל מיום 11 בפברואר 2010.	תאריך תחילת וסיום כהונה
למיטב ידיעת החברה המבקר עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992.	עמידה בתנאי החוק
למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה ו/או של בעל השליטה בחברה, תאגיד בשליטת החברה או על ידי בעל השליטה בחברה, או על ידי גופים קשורים למי מהם.	החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה
למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או גוף קשור אליה.	קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה
המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.	
המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה ואינו קרוב של בעל עניין או של נושא משרה בחברה ואינו מכהן כרואה החשבון המבקר של החברה או מטעמו.	
המבקר הפנימי יעניק שירותי ביקורת פנימית כגורם חיצוני והוא אינו עובד החברה. בביצוע הביקורת יעזר מבקר הפנים בצוות עובדים ממשרדו. המבקר הפנימי לא ממלא תפקיד בחברה, נוסף על הביקורת הפנימית.	האם המבקר הינו עובד החברה או נותן שירותים חיצוני לחברה
מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 11 בפברואר 2010. בין הנימוקים השונים לאישור מינויו: מיומנותו, הכשרתו וניסיונו בביקורת פנים בחברות ציבוריות ופרטיות.	דרך המינוי
רו"ח, בוגר מדעי החברה בכלכלה וחשבונאות באוניברסיטת בר אילן.	הכישורים המכשירים אותו לביצוע התפקיד
למשרד ניסיון של שנים רבות בביצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות, והוא מתמחה במגוון רחב של תחומי פעילות	ניסיון מקצועי
יור"ר הדירקטוריון.	זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי
תוכנית העבודה היא שנתית, מוגשת על-ידי המבקר הפנימי ומאושרת על-ידי ועדת הביקורת, בין היתר, על פי השיקולים הבאים: ניסיון שנים קודמות, פוטנציאל ליעילות וחיסכון, סיכונים טבועים בפעילותה של החברה ונקודות הנדרשות לדעת ההנהלה או לדעת מבקר הפנים להיכלל בביקורת הפנים באופן שוטף. עבודתו של המבקר הפנימי מסתמכת על סקר סיכונים.	תוכנית העבודה (שנתית או תקופתית)
תכנית העבודה מאפשרת למבקר הפנימי שיקול דעת לסטייה מהתוכנית, בהתאם לנסיבות, ולאחר קבלת אישור ועדת הביקורת. הגורמים המעורבים בקביעת תוכנית העבודה בתאגיד הינם חברי ועדת הביקורת.	

פירוט	
עבודתו של מבקר הפנים בשנת 2025 לא כללה ביקורת לתאגידי מוחזקים מהותיים של החברה.	ביקורת תאגידי מוחזקים מהותיים ³
עבודתו של מבקר הפנים אינה כוללת ביקורת של החברה או ביקורת של תאגידי מוחזקים, מחוץ לישראל.	ביקורת של התאגיד או של תאגידי מוחזקים, מחוץ לישראל
היקף עבודה זה נקבע בתיאום עם ועדת הביקורת בשימת לב למבנה הארגון, מורכבותו ומאפייניו. היקף המשרה של המבקר הפנימי וצוות הכפופים לו לשנת 2025 היה כ- 120 שעות. חריגה מהיקף השעות אפשרית אך ורק בכפוף לאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון.	היקף העסקה
בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקר הפנימי, הביקורת נערכה על-פי תקנים מקצועיים מקובלים ועל-פי חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים האמורים, לפיהם הוא עורך את הביקורת.	עריכת הביקורת (התקנים המקצועיים שלפיהם עורך המבקר הפנימי את תוכנית הביקורת)
לצורך ביצוע תפקידו, הומצאו למבקר הפנימי מסמכים ומידע שברשות החברה, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית. ביניהם, הדוחות הכספיים של החברה סקירת מערכת המעקב והדיווח בחברה, דיווחים לרשות ניירות ערך ולבורסה, פרסום הודעות למשקיעים, חומר הלווה כפי שתועד במסמכי החברה ודיווחים פנימיים ואסמכתאות, ככל שנדרש.	גישה למידע
מבקר הפנים הגיש לחברה דוחות ביקורת פנים אשר נדון בוועדת הביקורת של החברה ביום 11 בפברואר 2025 וביום 7 בינואר 2026.	דין וחשבון המבקר הפנימי ודוחות שהוגשו ונידונו בתקופת הדיווח
המבקר הפנימי לא ביצע בחינה של העסקאות המהותיות שביצעה החברה בתקופת הדיווח.	
היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי לשנת 2025 היו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם להגשים את מטרות הביקורת של החברה, היות והנושאים שנבחרו הינם מהותיים ונבחנו מאספקטים שונים.	הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי
עלות שכרו של המבקר הפנימי לשנת 2025 הייתה כ- 27 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). התגמול למבקר הפנימי אינו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת ולפיכך, להערכת דירקטוריון החברה, אינו משפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי ועל תוצאות הביקורת.	תגמול המבקר הפנימי

10. גילוי בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

10.1. שם רואה החשבון המבקר: משרד רואי החשבון קוסט, פורר, גבאי את קסירר הינו משרד רואי החשבון המבקר של החברה.

להלן יובא פירוט של הוצאות שכר הטרחה ששולמו לרואה החשבון המבקר על ידי החברה במהלך השנים 2024-2025:

תקופה	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת	שירותי מס	שירותים אחרים	סה"כ
	באלפי ש"ח			
2025	370	85	-	455
2024	381	30	-	411

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה, נקבע במו"מ בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה עבור שירותי ביקורת, לרבות עבור שירותי הביקורת הנוספים, מאושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת של החברה הבוחנת את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו, את מומחיות רואה החשבון המבקר בתקני הביקורת ובענף בו פועלת החברה, מחויבות לאיכות הביקורת, תשומות שיוקדשו להליך הביקורת לרבות בחינה כי שכר הטרחה יבטיח ביקורת איכותית וכי ישנה הלימה בין שכר הטרחה לבין היקף העבודה הנדרשת.

11. תרומות

במהלך תקופת הדוח לא תרמה החברה תרומות למוסדות שונים וטרם גיבשה מדיניות תרומות.

אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה י')	
כן	כן	האם הסדרה מהותית כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות
11.2.26	5.8.25	מועד ההנפקה
כפי שפורסם במסגרת דוח הצעת מדף מיום 10 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-013983).	כפי שפורסם במסגרת דוח הצעת מדף מיום 4 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-057756).	שטר הנאמנות
67,500,000	60,000,000	סך כל השווי הנקוב במועד ההנפקה
לא רלוונטי	60,000 אלפי ש"ח	שווי נקוב ליום 31.12.25
לא רלוונטי	1,712 אלפי ש"ח	סכום הריבית שנצטברה
לא רלוונטי	60,825 אלפי ש"ח	השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים
לא רלוונטי	60,234 אלפי ש"ח	שווי בורסאי ביום 31.12.25
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.3%.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.99%.	סוג ושיעור הריבית
(א) תשלום ראשון, ביום 31 בדצמבר 2027 – תשלום בגובה 15% מקרן אגרות החוב; (ב) ביום 30 ביוני 2028 – תשלום בגובה 10% מקרן אגרות החוב; (ג) ביום 31 בדצמבר 2028 – תשלום בגובה 10% מקרן אגרות החוב; (ד) ביום 30 ביוני 2029 – תשלום בגובה 20% מקרן אגרות החוב; (ה) ביום 31 בדצמבר 2029 – תשלום בגובה 25% מקרן אגרות החוב; ו- (ו) תשלום שישי ואחרון, ביום 30 ביוני 2030 – תשלום גובה 20% מקרו אגרות החוב.	(א) תשלום ראשון, ביום 31 בדצמבר 2027 – תשלום בגובה 25% מקרן אגרות החוב; (ב) ביום 30 ביוני 2028 – תשלום בגובה 10% מקרן אגרות החוב; (ג) ביום 31 בדצמבר 2028 – תשלום בגובה 15% מקרן אגרות החוב; (ד) ביום 30 ביוני 2029 – תשלום בגובה 25% מקרן אגרות החוב; (ה) תשלום חמישי ואחרון, ביום 31 בדצמבר 2029 – תשלום בגובה 25% מקרן אגרות החוב.	מועדי תשלום הקרן
הריבית בגין אגרות החוב תשולם בימים 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2027-2030 וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026-2029 (החל מיום 31 בדצמבר 2026) כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. תקופת הריבית הראשונה החלה ביום בו תמורת ההנפקה של אגרות החוב תתקבל בידי רכוז ההנפקה של אגרות החוב והסתיימה ביום 30 ביוני 2026. תשלום הריבית האחרון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2029. כל תקופת הריבית האחרון יבוצע ביום 30 יוני 2030. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב, תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה).	הריבית בגין אגרות החוב תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026-2029 (החל מיום 30 ביוני 2026) כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. תקופת הריבית הראשונה החלה ביום בו תמורת ההנפקה של אגרות החוב תתקבל בידי רכוז ההנפקה של אגרות החוב והסתיימה ביום 30 ביוני 2026. תשלום הריבית האחרון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2029. כל תקופת הריבית האחרון יבוצע ביום 30 ביוני 2029. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב, תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה).	מועדי תשלום הריבית
ללא הצמדה	ללא הצמדה	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
ללא	ללא	נקבע כי תעודות ההתחייבות ניתנות להמרה לנייר ערך אחר – תצוין עובדה זו

<p>פדיון מוקדם – החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחליט, החל מחלוף 30 ימים ממועד הנפקתן של אגרות החוב (קרי 11.2.26), לפדות את אגרות החוב, כולן או חלקן, בפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות (סדרה יא')</p>	<p>פדיון מוקדם – החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחליט, החל מחלוף 30 ימים ממועד הנפקתן של אגרות החוב (קרי 5.8.25), לפדות את אגרות החוב, כולן או חלקן, בפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות (סדרה י')</p>	<p>זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה והתנאים למימושה</p>
<p>אין</p>	<p>אין</p>	<p>ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות – שם הערב</p>
<p>שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, איש קשר: רו"ח אורי לזר; רחוב יגאל אלון, 94, תל אביב; טלפון: 03-6237777, פקס: 03-5613824; כתובת דואר אלקטרוני: ori.lazar@crowe.co.il</p>	<p>שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, איש קשר: רו"ח אורי לזר; רחוב יגאל אלון, 94, תל אביב; טלפון: 03-6237777, פקס: 03-5613824; כתובת דואר אלקטרוני: ori.lazar@crowe.co.il</p>	<p>פרטי הנאמן</p>
<p>אגרות החוב אינן ניתנות להמרה.</p>	<p>אגרות החוב אינן ניתנות להמרה.</p>	<p>היו תעודות ההתחייבות ניתנות להמרה, יצוינו בטבלה נוספת פרטי נייר הערך האחר, יחס ההמרה שנקבע לשם כך, עיקרי תנאי ההמרה ובכלל זה תנאים מתלים לביצוע המרה וקיומן של התאמות לחלוקה; כן תפורט זכות המנפיק לבצע המרה כפויה של תעודות ההתחייבות ככל שזכות זו קיימת והתנאים למימושה</p>
<p>אגרות החוב (סדרה יא') אינן מדורגות</p>	<p>אגרות החוב (סדרה י') אינן מדורגות</p>	<p>דירוג</p>
<p>לא רלוונטי</p>	<p>כן</p>	<p>האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמד בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות</p>
<p>לא רלוונטי</p>	<p>לא רלוונטי</p>	<p>מצא התאגיד בתום שנת הדיווח או במהלכה בהפרה של התחייבות או תנאי שנקבעו בשטר הנאמנות אשר אינם בעלי אופי טכני, או שהתקיימה עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש בטוחה, תתואר ההפרה או העילה לפי העניין, יצוינו התקופה שבה נמשכה ההפרה והחשיפה הנובעת לתאגיד בגינה, ויתוארו הפעולות שנקט התאגיד לתיקונה; לא ננקטו פעולות כאמור – יצוין הדבר;</p>
<p>לא רלוונטי</p>	<p>לא</p>	<p>האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי תעודות ההתחייבות</p>
<p>לא רלוונטי</p>	<p>לא רלוונטי</p>	<p>הודיע הנאמן לתאגיד כי התאגיד אינו עומד בתנאים או</p>

		<p>בהתחייבויות כאמור, או כי התקיימה עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש בטוחה, יגלה התאגיד עובדה זו וינמק את הפער בין עמדת הנאמן לעמדת התאגיד</p>																					
<p>שעבוד עודפים - שעבוד יחיד וקבוע (בדרך של המחאת זכות בלתי הדירה ובלתי חוזרת על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, ללא הגבלת סכום, לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, במרשם של כל אחת מהחברות המשעבדות המתנהל על ידי רשם החברות, על החלק המשועבד בכל זכויות כל אחת מהחברות המשעבדות לקבלת העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה מכוח הסכמי הליווי שנחתמו עמו, כמפורט להלן:</p> <table border="1" data-bbox="125 456 889 778"> <thead> <tr> <th>חברה משעבדת</th> <th>חלקה של חברה משעבדת לזכות לעודפים מהפרויקט</th> <th>שיעור ההחזקות של אלביט מגורים בחברה המשעבדת</th> <th>החלק המשועבד בזכות לעודפים של החברה המשעבדת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>חברת פרויקט עפולה (בגין שלב א' של הפרויקט)</td> <td>100%</td> <td>67%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>חברת פרויקט בת ים</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>שעבוד החשבון המשועבד (בו יופקדו עודפים כאמור לעיל) - שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה, בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניותיו, ובמפקד (על פי תנאי שטר הנאמנות) בו לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו (על פי תנאי שטר הנאמנות) מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. והכל כמפורט בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות.</p>	חברה משעבדת	חלקה של חברה משעבדת לזכות לעודפים מהפרויקט	שיעור ההחזקות של אלביט מגורים בחברה המשעבדת	החלק המשועבד בזכות לעודפים של החברה המשעבדת	חברת פרויקט עפולה (בגין שלב א' של הפרויקט)	100%	67%	100%	חברת פרויקט בת ים	100%	100%	100%	<p>שעבוד עודפים - שעבוד יחיד וקבוע (בדרך של המחאת זכות בלתי הדירה ובלתי חוזרת על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, ללא הגבלת סכום, לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, במרשם של כל אחת מהחברות המשעבדות המתנהל על ידי רשם החברות, על החלק המשועבד בכל זכויות כל אחת מהחברות המשעבדות לקבלת העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה מכוח הסכמי הליווי שנחתמו עמו, כמפורט להלן:</p> <table border="1" data-bbox="920 520 1697 711"> <thead> <tr> <th>חברה משעבדת</th> <th>חלקה של חברה משעבדת לזכות לעודפים מהפרויקט</th> <th>שיעור ההחזקות של אלביט מגורים בחברה המשעבדת (שהנו גם החלק המשועבד בזכות לעודפים של החברה המשעבדת)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>חברת פרויקט אפרת</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>חברת פרויקט בן שמן</td> <td>100%</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table> <p>שעבוד החשבון המשועבד (בו יופקדו עודפים כאמור לעיל) - שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה, בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניותיו, ובמפקד (על פי תנאי שטר הנאמנות) בו לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו (על פי תנאי שטר הנאמנות) מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. והכל כמפורט בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות.</p>	חברה משעבדת	חלקה של חברה משעבדת לזכות לעודפים מהפרויקט	שיעור ההחזקות של אלביט מגורים בחברה המשעבדת (שהנו גם החלק המשועבד בזכות לעודפים של החברה המשעבדת)	חברת פרויקט אפרת	100%	100%	חברת פרויקט בן שמן	100%	50%	<p>יובא תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות, ככל שישנם, סוג השעבוד ודרגתו לרבות ערכם של הנכסים המשועבדים בדוחות הכספיים של התאגיד, ובכלל זה כל שינוי שחל בהם במהלך תקופת הדוח;</p>
חברה משעבדת	חלקה של חברה משעבדת לזכות לעודפים מהפרויקט	שיעור ההחזקות של אלביט מגורים בחברה המשעבדת	החלק המשועבד בזכות לעודפים של החברה המשעבדת																				
חברת פרויקט עפולה (בגין שלב א' של הפרויקט)	100%	67%	100%																				
חברת פרויקט בת ים	100%	100%	100%																				
חברה משעבדת	חלקה של חברה משעבדת לזכות לעודפים מהפרויקט	שיעור ההחזקות של אלביט מגורים בחברה המשעבדת (שהנו גם החלק המשועבד בזכות לעודפים של החברה המשעבדת)																					
חברת פרויקט אפרת	100%	100%																					
חברת פרויקט בן שמן	100%	50%																					
<p>קיימות מגבלות על יצירת שעבודים כמפורט בסעיפים 5.6 ו-6.10 לשטר הנאמנות.</p>	<p>קיימות מגבלות על יצירת שעבודים כמפורט בסעיפים 5.6 ו-6.10 לשטר הנאמנות.</p>	<p>כל הגבלה שחלה על התאגיד בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיו:</p>																					
<p>קיימות מגבלות על הרחבת הסדרה, כמפורט בסעיף 2.6.1 לשטר הנאמנות. קיימות מגבלות על נטילת חוב כמפורט בסעיף 2.7 לשטר הנאמנות.</p>	<p>קיימות מגבלות על הרחבת הסדרה, כמפורט בסעיף 2.6 לשטר הנאמנות. קיימות מגבלות על נטילת חוב כמפורט בסעיף 2.7 לשטר הנאמנות.</p>	<p>כל הגבלה שחלה על התאגיד בקשר לסמכותו להנפיק תעודות התחייבות נוספות:</p>																					
<p>כמפורט בסעיפים 6.8 ו-6.9 לשטר הנאמנות.</p>	<p>כמפורט בסעיפים 6.8 ו-6.9 לשטר הנאמנות.</p>	<p>פרטים בדבר תנאים שנקבעו בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות או התחייבות אחרת שניתנו להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות:</p>																					

13. להלן יפורטו אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה י') ו-(סדרה יא') ובחינת

עמידת החברה בהן, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (למונחים תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות):

אמות המידה הפיננסיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה י')	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.25	האם החברה עומדת באמת המידה
ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 40 מיליון ש"ח	78 מיליון	כן
יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ- 13%	23.5%	כן
יחס LTV לא יעלה על 67.5% (נבחן במועד הנפקה לראשונה ובמועד הרחבה בלבד).	לא רלוונטי	לא רלוונטי
אמות המידה הפיננסיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה יא')	בחינת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.25	האם החברה עומדת באמת המידה
ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 42.5 מיליון ש"ח	87 מיליון	כן
יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ- 13%	26%	כן
יחס LTV לא יעלה על 67.5% (נבחן במועד הנפקה לראשונה ובמועד הרחבה בלבד).	לא רלוונטי	לא רלוונטי

14. להלן יובאו פרטים נוספים כמתחייב על פי הוראות סעיף 6.5.3 לשטרי הנאמנות:

פרויקט	סה"כ יח"ד מכורות(*)	שווי(**)
אגרות חוב (סדרה י')		
פרויקט אפרת (המושבה)	16	69,194
פרויקט בן שמן (לוד) - JOY	62	128,651
אגרות חוב (סדרה יא')		
שלב א' של פרויקט פארק צמרת (עפולה)	-	-
פרויקט הרצוג 3 (בת - ים)	-	-

(*) יחידות מכורות הן יחידות אשר התקבלו בגינם מקדמות בגובה של 10% לפחות.

(**) שווי היחידות הנו נכון ליום 31.12.2025 בהתבסס על מחירי המכירה. הניכוי מימון בגין הלוואות קבלן ככל ונלקחו.

15. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים ראו באור 26 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

16. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאים מהותיים

לפרטים בדבר אומדנים ושיקולי דעת חשבונאים מהותיים ראו ביאור 3 לדוח התקופתי זה.

ריקי שטיינר – סמנכ"לית כספים

ערן מזור – מנכ"ל

22 במרס 2026

אלביט הדמיה בע"מ

ג

דוחות כספיים

דוח תקופתי לשנת 2025

אלביט הדמיה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-4	דוח רואי החשבון המבקר הבלתי תלוי
5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח או ההפסד
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-57	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של אלביט הדמיה בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של אלביט הדמיה בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, את הדוחות המאוחדים על הרווח או ההפסד, ואת הדוחות המאוחדים 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.

פסקת הדגש עניין

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1.ד'. לדוחות הכספיים בדבר תביעה משפטית שהוגשה כנגד החברה ומשיבים נוספים בגין פרויקט קאסה רדיו בסכום כולל של כ-1.5 מיליארד יורו (5,816 מיליארד ש"ח). הדיונים נמצאים בשלבים ראשוניים, ולא ניתן לאמוד את תוצאותיה הסופיות של התביעה. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו. חוות דעתנו אינה כוללת שינוי מהנוסח האחיד בנוגע לעניין זה.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדיקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הכרה בהכנסה ממכירת דירות בחברה ובחברות כלולות

בהתאם לביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, החברה והחברות הכלולות מכירות בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן בהתאם לקצב התקדמות הביצוע. קצב התקדמות הביצוע מחושב לפי שיטה המבוססת על תשומות המשקפות התקדמות, כלומר עלויות שהושקעו ביחס לסך העלויות הצפויות להשלמת מחויבות הביצוע וזאת מבלי לקחת בחשבון עלויות שאינן משקפות התקדמות כגון: עלות הקרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי. לשינוי במדידת אומדן שיעור ההתקדמות עשויה להיות השפעה משמעותית על מדידת ההכנסות ממכירת דירות המוצגות בדוחות הכספיים של החברה, וכן על רווחי החברות הכלולות. בחינת מדידת ההכנסות ממכירת דירות בדוחות הכספיים בכלל, ובחינת חישוב שיעור ההתקדמות בפרט, הינה מורכבת מאחר ומדידת ההכנסות ובחינת שיעור ההתקדמות מבוססים על תחשיבים אריתמטיים ועל הערכות ההנהלה בדבר עלויות צפויות להשלמת מחויבויות הביצוע. לפיכך, זיהינו את בחינת ההכרה בהכנסה ממכירת דירות כעניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

להלן נהלי הביקורת העיקריים שבוצעו על ידי צוות הביקורת בקשר לעניין מפתח זה:

- השגת הבנה בדבר תהליך רישום הכנסות והערכת המדיניות החשבונאית של החברה ונהליה לצורך חישוב שיעור התקדמות הביצוע.
- בחינה של אומדן עלויות לגמר והשלכותיו על שיעור ההשלמה, לרבות השוואה לתקופות קודמות ובחינת סבירות שינויים.
- בדיקה מבססת על בסיס דגימה של מצגי אומדן עלויות לגמר ושיעורי השלמה באמצעות מסמכים ואסמכתאות רלבנטיים, בדגש על התקשרויות עם קבלנים ודוחות ליווי של המפקח על הפרויקט. ניתוח סבירות של שיעור ההתקדמות, לרבות בחינת סבירות הנחות של ההנהלה לגבי ההוצאות הצפויות להשלמת הפרויקט, זאת ביחס לתקופות קודמות ודוחות פיקוח בנקאיים של הפרויקטים.
- בחינת יישום נאות של הנחות הבסיס ששימשו בקביעת אומדן עלויות לגמר ובדיקת תחשיבים.
- בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות 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 נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר 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 והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת. כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים 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 יקי בוארון.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

אלביט הדמיה בע"מ

31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
39,899	26,797	5	נכסים שוטפים: מזומנים ושווי מזומנים
3,699	3,044		השקעות באגרות חוב לזמן קצר
-	6,810	6	מזומנים מוגבלים
25,710	2,869	'א7	חייבים ויתרות חובה
-	115,013	'א8	מלאי דירות לזמן קצר
-	39,409	9	לקוחות ונכסים בגין חוזים
69,308	193,942		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
1,769	102,785	'ב8	מלאי מקרקעין
-	154		רכוש קבוע
652	72,866	'ב10	השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	6,318	15	נכסי מיסים נדחים
327	5,376	'ב7	חייבים והשקעות אחרות
2,748	187,499		סה"כ נכסים לא שוטפים
72,056	381,441		סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
-	171,901	'א12	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר וחלויות שוטפות
-	585		ספקים ונותני שירותים
1,212	28,627	13	זכאים ויתרות זכות
-	11,051	'א9	מקדמות מלקוחות והתחייבות בגין חוזים
1,212	212,164		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
-	59,113	'ב11	אגרות חוב
1,871	11,450	'ב12	אשראי מתאגיד חוץ בנקאי ואחרים לזמן ארוך
-	6,303	10	עודף התחייבויות על נכסים בחברות כלולות
-	4,846	15	עתודה למסים נדחים
618	687		התחייבויות אחרות
2,489	82,399		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
3,701	294,563		סה"כ התחייבויות
		16	הון
71,872	86,323		הון המיוחס לבעלים של החברה האם:
10,520	11,163		הון מניות ופרמיה על מניות
(14,029)	(19,318)		קרנות הון
			עודפים
68,363	78,168		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם
(8)	8,710		זכויות שאינן מקנות שליטה
68,355	86,878		סה"כ הון
72,056	381,441		סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

22 במרס, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים יו"ר דירקטוריון, רון הדסי מנכ"ל, ערן מזור סמנכ"ל כספים, ריקי שטיינר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
-	-	37,693	'א18	הכנסות ממכירת דירות למגורים, מקרקעין ודמי ניהול
-	-	(26,788)	'ב18	עלות מכירת דירות למגורים וקרקע
-	-	10,905		רווח גולמי
(204)	(396)	(944)	19	הוצאות ייזום פרויקטים
-	-	(1,822)	20	הוצאות מכירה ושיווק
(2,155)	(2,155)	(11,453)	21	הוצאות הנהלה וכלליות
(65)	(498)	124	10	חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,424)	(3,049)	(3,190)		הפסד תפעולי
-	-	1,840	'א22	הכנסות מימון
(223)	(218)	(6,878)	'ב22	הוצאות מימון
	(2,065)	(307)		הוצאות אחרות
	-	2,397	(2)א25	הכנסות אחרות
(2,647)	(5,332)	(6,138)		הפסד לפני מיסים על הכנסה
-	-	769	15	הכנסות מיסים
(2,647)	(5,332)	(5,369)		הפסד נקי לשנה
(2,637)	(5,327)	(5,289)		סך הכל הפסד נקי לשנה המיוחס ל:
(10)	(5)	(80)		בעלי מניות החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,647)	(5,332)	(5,369)		
(0.27)	(0.50)	(0.43)		הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
				הפסד בסיסי ומדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,			באור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
(2,647)	(5,332)	(5,369)		הפסד לשנה
				<u>סכומים שיסווגו מחדש או מסווגים מחדש לרווח או</u>
				<u>הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
				התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות
-	-	330		חוץ
-	-	330		סה"כ רווח כולל אחר
(2,647)	(5,332)	(5,039)		סה"כ הפסד כולל
				הפסד כולל מיוחס ל:
(2,637)	(5,327)	(4,959)		בעלי מניות החברה
(10)	(5)	(80)		זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,647)	(5,332)	(5,039)		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	זכות לרכישת מניות בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון הפרשי תרגום	תשלום מבוסס מניות	קרן הון עסקאות עם זשמ"ש	קרן הון עסקה עם בעל שליטה	הון מניות ופרמיה	
(619)	-	(619)	(6,065)	-	-	-	(22)	5,468	-	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(2,647)	(10)	(2,637)	(2,637)	-	-	-	-	-	-	הפסד כולל
2,155	7	2,148	-	-	-	-	(7)	2,155	-	הטבה מבעל שליטה
415	-	415	-	-	-	-	-	415	-	השקעות הוניות מבעל שליטה
(696)	(3)	(693)	(8,702)	-	-	-	(29)	8,038	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(5,332)	(5)	(5,327)	(5,327)	-	-	-	-	-	-	הפסד כולל
71,872	-	71,872	-	661	-	-	-	(661)	71,872	רכישה במהופך
2,155	-	2,155	-	-	-	-	-	2,155	-	הטבה מבעל שליטה
356	-	356	-	-	-	-	-	356	-	השקעות הוניות מבעל שליטה
68,355	(8)	68,363	(14,029)	661	-	-	(29)	9,888	71,872	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
13,790	-	13,790	-	-	-	-	-	-	13,790	הנפקת מניות (ראה באור 24 להלן)
(5,039)	(80)	(4,959)	(5,289)	-	330	-	-	-	-	הפסד כולל
974	-	974	-	-	-	974	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	(661)	-	-	-	-	661	פקיעת זכות שניתנה לבעל שליטה
4,674	4,674	-	-	-	-	-	-	-	-	זכויות מיעוט כניסה לאיחוד
4,124	4,124	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעה הונית זכויות המיעוט
86,878	8,710	78,168	(19,318)	-	330	974	(29)	9,888	86,323	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
(2,647)	(5,332)	(5,369)	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת: הפסד נקי התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</u>
-	-	386	פחת והפחתות
2,155	4,220	-	הוצאות הנהלה וכלליות
223	218	5,038	הוצאות מימון, נטו
-	-	974	תשלום מבוסס מניות
65	498	(124)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
-	-	(769)	הכנסות מיסים
<u>2,443</u>	<u>4,936</u>	<u>5,505</u>	
			<u>שינויים בנכסים ובהתחייבויות:</u>
-	-	254	ירידה בחייבים ויתרות חובה
-	-	3,121	ירידה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
(187)	(428)	1,045	ירידה (עליה) במלאי דירות ומלאי מקרקעין
-	-	(62)	ירידה בספקים ונותני שירותים
34	242	(663)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
-	-	2,929	עליה במקדמות מלקוחות רוכשי דירות
-	-	69	עליה בהתחייבויות אחרות
<u>(153)</u>	<u>(186)</u>	<u>6,693</u>	
-	-	(25)	מיסים ששולמו
<u>(357)</u>	<u>(582)</u>	<u>6,804</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
-	-	595	תמורה מממוש אגרות חוב להשקעה
-	-	928	תמורה מממוש השקעות בחברות כלולות
-	-	(145)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(3,900)	רכישת חברה שאוחדה לראשונה (ראה נספח א')
-	-	(1,059)	תשלומים בגין רכישת אלביט מגורים
(65)	(137)	-	השקעה בחברות מוחזקות
-	-	(37,569)	מתן הלוואות לחברות קשורות
-	-	4,677	פרעון הלוואות שנתנו לחברות קשורות
-	-	(7,000)	מתן הלוואות לאלביט מגורים לפני רכישתה
-	-	15	שינויים בפיקדונות השקעות והלוואות לזמן ארוך
-	-	(5,661)	שינוי במזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
-	-	1,177	ריבית שהתקבלה במזומן
<u>(65)</u>	<u>(137)</u>	<u>(47,942)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
-	-	59,024
-	40,262	-
-	-	(15,829)
7	-	-
-	-	(4,250)
-	-	4,124
415	356	-
-	-	(15,080)
<u>422</u>	<u>40,618</u>	<u>27,989</u>
-	-	47
-	39,899	(13,102)
-	-	39,899
-	39,899	26,797

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

הנפקת אג"ח
חברה שאוחדה לראשונה (ראה נספח א')
שינוי בהלוואות לזמן קצר (כולל משיכת יתר)
שינוי בצדדים קשורים ובעלי שליטה
פרעון הלוואה מתאגידים חוץ בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
הזרמת הון זשמ"ש
הזרמת הון בעלי מניות
ריבית ששולמה במזומן

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
-	69,807	13,790
-	(28,823)	123,616
-	-	(5,184)
-	-	32,000
-	-	(150,806)
-	-	(4,361)
-	(327)	-
-	(1,013)	(32,130)
-	-	10,201
-	618	4,300
-	-	4,674
-	40,262	(3,900)
<u>2,155</u>	<u>2,155</u>	<u>-</u>
<u>-</u>	<u>2,065</u>	<u>-</u>

(א) חברה שאוחדה לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:

הנפקת הון
הון חוזר (למעט מזומנים)
חייבים בגין התאמת תמורה
הלוואה מאלביט הדמיה
מלאי מקרקעין
רכוש קבוע ואחר
הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
השקעות בחברות כלולות
אשראי מתאגיד חוץ בנקאי ואחרים לזמן ארוך
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
זשמ"ש

(ב) פעילות מהותית שאינה במזומן

הוצאות הנהלה וכלליות כנגד קרן הון מבעל שליטה
הוצאות אחרות כנגד הון מניות ופרמיה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

- א. אלביט הדמיה בע"מ ("החברה") הינה חברה המאוגדת בישראל. מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך.
- ב. ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 18,222 אלפי ש"ח. יובהר כי עיקר הגרעון בהון החוזר, נובע מסיווג לזמן ארוך של קרקעות בפרויקטים בסך כ- 103 מיליון ש"ח במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים, בעוד ההלוואות בגינן מסווגות כהלוואות לזמן קצר. הלוואות כאמור הינן בגין קרקעות עם תב"ע בתוקף הנמצאות בשלבים מתקדמים לקראת קבלת היתרי בניה, ומסתכמות בכ- 58 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה ובהתבסס על ניסיון העבר יש ביכולתה להאריך ו/או לחדש את האשראי מול הבנקים או לחלופין הלוואות אילו יכללו במסגרת הליווי הבנקאי במועד קבלת היתר הבניה. ב-4 באוגוסט 2025 השלימה החברה גיוס אג"ח בסך של 60 מיליון ש"ח. גיוס זה שימש, בין היתר, לפירעון הלוואות לטווח קצר בריבית גבוהה. השלמת הנפקת אג"ח הפחיתה את עלויות המימון של החברה והתאימה את מצבת החוב של החברה להבשלתם של הפרויקטים. למידע נוסף בדבר גיוס האג"ח ראה באור 11 להלן. עוד יצוין כי במהלך חודש פברואר 2026, החברה השלימה גיוס אג"ח נוסף בסך של 67.5 מיליון ש"ח וגיוס הון בסך 12 מיליון ש"ח. גיוסים אלו שימשו אותה לפירעון הלוואות לטווח קצר ולהשקעות הון עצמי בפרויקטים. למידע נוסף בדבר הנפקת אג"ח וגיוס הון ראה באור 26.א. ובאור 16.ג. להלן, בהתאמה. בהתאם לאמור לעיל, להערכת החברה אין בכדי הגירעון בהון החוזר להצביע על סיכון מהותי לפעילותה היות שיש ביכולת הקבוצה להאריך ו/או לחדש את האשראי הקיים מול תאגידים בנקאיים ואחרים.
- ג. ביום 13 ביולי 2025 החברה חזרה להיסחר ברשימה הראשית של הבורסה וזאת לאחר השלמת עסקת אלביט מגורים והכנסת פעילות ראלית מהותית לחברה.
- ד. ביום 16 ביולי 2024 קיבלה החברה הודעה, מטעם באי כח משרד האוצר של רומניה, להתחלת הליך בוררות (לפי כללי ה- LCIA Arbitration Rules 2020) (להלן: "בקשה") בין ממשלת רומניה לבין החברה, פלאזה ויזם נוסף שהיה מעורב בפרוייקט קאסה רדיו (החברה, פלאזה והיזם יקראו להלן ביחד: "המשיבים"). במסגרת הבקשה ממשלת רומניה דורשת מהמשיבים פיצוי בסכום כולל של כ- 96 מיליון יורו (כ-396 מיליון ש"ח) לפני מע"מ וריבית). ביום 28 באוקטובר, 2025 דיווחה החברה כי ממשלת רומניה הגישה כתב טענות מעודכן במסגרת הליך הבוררות המתנהל בפני ה- LCIA (London Court of International Arbitration) בו היא מבקשת באופן פורמלי לבטל את הסכם ה- Public-Private Partnership (PPP) משנת 2006 (להלן: "הסכם ה- PPP") ולהשיב לממשלת רומניה את כל הזכויות בפרוייקט. כמוכך, עדכנה החברה ביום 19 בנובמבר 2025 כי ממשלת רומניה עדכנה את הסכום הנתבע על ידה בגין הנזקים והקנסות הנטענים מכ-96 מיליון יורו (לפני מע"מ וריבית) לכ-1.5 מיליארד יורו.
- המשיבים דוחים מכל וכל את טענות והאשמות ממשלת רומניה, וטוענת כי הרשויות ברומניה הן שנושאות באחריות לעיכובים המתמשכים ולכישלון הפרוייקט, שנגרמו עקב הפרעות ועיכובים רגולטוריים ומנהליים חוזרים ונשנים והפרות של ההתחייבויות החוזיות של הרשויות ברומניה. המשיבים ימשיכו להגן על עמדתה בהליך הבוררות בפני ה-LCIA ולבחון אפשרות של תביעה שכנגד לפיצויים.
- פלאזה מנהלת במקביל הליך בוררות כנגד ממשלת רומניה בנושא זה במרכז הבינלאומי ליישוב סכסוכי השקעות ("ICSID"). וההכרעה בהליך זה צפויה להתקבל ברבעון השני של 2028. לאור זאת אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.
- ה. ביום 29 ביוני, 2025 רכשה החברה את מלוא הון המניות של אלביט מגורים בע"מ (לשעבר בעל התניא ישראל בע"מ) (להלן "אלביט מגורים"). אלביט מגורים הינה חברה פרטית העוסקת (באמצעות חברות המוחזקות על ידה) באיתור ורכישה של מקרקעין, תכנון ופיתוח המקרקעין, הקמה וביצוע של הפרוייקטים וכן שיווק ומכירה של יחידות הדיור. פעילות אלביט מגורים בתחום הנדל"ן היזמי מבוצעת בישראל בלבד.

הפרויקטים הקיימים של אלביט מגורים פרוסים ברחבי הארץ מהצפון עפולה וקריית ביאליק ועד לאילת שבדרום.

פעילות אלביט מגורים בתחום ייזום הנדל"ן למגורים נעשית לרוב על קרקעות בהן רכשה החברה זכויות. רכישת הזכויות נעשות במספר דרכים: רכישת זכויות במסגרת מכרזי מקרקעין של רמ"י (באופן ישיר או מרוכש זכויות קודם), רכישת זכויות במקרקעין במסגרת מסלולי "דירה בהנחה" ו/או רכישת הזכויות בדרך של עסקת חליפין וקומבינציה.

המלאי בפרויקטים של אלביט מגורים מורכב מיח"ד למגורים ושטחי מסחר. אלביט מגורים באמצעות חברות המוחזקות על ידה מתקשרת עם לקוחותיה בהסכמי מכר למכירת יח"ד או שטחים. לפרטים נוספים ראה באור 24 להלן.

1. ביום 9 בדצמבר, 2024 אושרה באסיפת בעלי המניות עסקת בעל עניין אשר הושלמה ביום 31 בדצמבר 2024 אשר עיקריה מובאים להלן:

החברה רכשה מבעלת השליטה 6 חברות פרויקט (המתוארות בביאור 4. להלן) כשהן נקיות וחופשיות ונפרעות במלואן וכן קיבלה מבעלת השליטה, ללא תמורה, 14 פרויקטים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית, אשר נמצאים בשלבים ראשוניים. אלביט הדמיה שילמה לבעלת השליטה את התמורה בעד מניות חברות הפרויקט במסגרת עסקת החלפת מניות, במסגרתה הוקצו מניות אלביט הדמיה לבעלת השליטה, כדלהלן:

התמורה עבור מניות חברת אחדות הרצוג 3 בע"מ

כתמורה בעד מניות חברת הרצוג 3 בע"מ, במועד ההשלמה של העסקה אלביט הדמיה הוקצו לבעלת השליטה 506,834 מניות. התמורה חושבה על בסיס יחס החלפה המשקף שווי של 70.5 מיליון ש"ח לאלביט הדמיה ושווי של 3,375 אלפי ש"ח לחברת אחדות הרצוג 3 בע"מ.

התמורה בגין 5 חברות הפרויקט הנותרות

התמורה בגין כל 5 חברות הפרויקט הנותרות הינה באמצעות הקצאה של מניות אלביט הדמיה לנאמן כמניות ללא זכויות וזאת עד לעמידה באבני הדרך לכל חברת פרויקט (קבלת רוב דרוש ותב"ע מאושרת במועדים הקבועים במנגנון קביעת השווי) ואישור דוח 0 על ידי הגורם המממן המלווה הבכיר עבור כל פרויקט, כמפורט להלן:

יחס החלפה לפי שווי חברה של 70.5 מיליון ש"ח לאלביט הדמיה ושווי מוסכם כמפורט להלן לכל אחת מ- 5 חברות הפרויקט:

שם הפרויקט	שווי מוסכם	רווח גולמי מוסכם
		(באלפי ש"ח)
גבעת הזיתים	8,788	160,910
סיגלית	9,327	64,972
משה דיין	9,588	66,460
מתחם הא"י	5,059	47,382
הסתדרות אשקלון	19,800	247,769

כמות המניות שתוקצנה לבעל השליטה, בהתקיים התנאים המתלים לכל פרויקט בנפרד, תקבע לפי שוויה הסופי של כל אחת מ- 5 חברות הפרויקט הנותרות עד 14 ימים לפני מועד תשלום התמורה, בהתאם למנגנון קביעת השווי, כאשר רכיב הרווח הגולמי אשר ישמש במנגנון קביעת השווי הסופי יהיה לפי הנמוך מבין הרווח הגולמי בטבלה לעיל לבין הרווח הגולמי שייקבע בדוח ה-0 כהגדרתו להלן וכן בהתחשב בהתאמות בגין עיכובים.

באור 1: כללי (המשך)

מנגנון קביעת השווי כולל הוראות לגבי אופן חישוב השווי הסופי, לרבות ריבית היוון, שיעור מינוף, מועד הזרמת הון עצמי, מועד חילוץ עודפים והון עצמי והפחתת הוצאה הנהלה וכלליות בסכום מוסכם משווי כל פרויקט.

"דוח 0" - דוח ה-0 (אפס) הינו דוח המשקף את ההיתכנות הכלכלית של כל פרויקט נדל"ני ומאושר על ידי הגורם המממן המלווה הבכיר עבור פרויקט ספציפי.

כחלק מהעסקה, מר אליהו קנפלאר, הנמנה על בעלי השליטה בחברה ומכהן בה כדירקטור, מונה לתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה בהיקף שלא יפחת מ- 65% משרה.

במסגרת העסקה ניתנה לבעל השליטה הזכות, במהלך תקופה של 180 יום ממועד ההשלמה, לבצע השקעה בהון החברה של עד 10 מיליון ש"ח תמורת עד 1,502,473 מניות של החברה (לפי מחיר של 6.66 ש"ח לכל מניה). תקופה זו הסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 ללא מימוש.

הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 מציגים את הדוחות הכספיים של חברות הפרויקט לכל התקופות המדווחות ואת הנכסים וההתחייבויות של אלביט הדמיה מיום השלמת העסקה ביום 31 בדצמבר 2024. על אף שמבחינה משפטית אלביט הדמיה רכשה חברות הפרויקט בדרך של הנפקת מניותיה, חברות הפרויקט מזהות כרוכשת החשבונאית וזאת, בין היתר, בעקבות הגורמים הבאים המתוארים ב- IFRS 3, צירופי עסקים: (1) בעל השליטה של החברה שומר על החלק הגדול ביותר של זכויות ההצבעה של החברה ואף מגדיל את החלק שלו (2) כחלק מהעסקה בעל השליטה העביר לתפקידי מפתח ניהוליים בחברה עובדים המועסקים על ידי בעל השליטה או הנמנה על בעל השליטה, (3) השווי של המניות שבעל שליטה קיבל תמורת חברות הפרויקט משקף פרמיה מעבר למחיר המניה של אלביט הדמיה בבורסה ערב העסקה. לפיכך העסקה מטופלת כרכישה במהופך שאינה מהווה צירוף עסקים. דוחות כספיים אלו (לרבות מספרי השוואה) משקפים את המשך המצב הכספי, תוצאות הפעולות, ותזרימי המזומנים של חברות הפרויקט (הרוכשת החשבונאית).

הגידול בהונה העצמי של החברה בשנת 2024 בסך של 71,872 אלפי ש"ח נובע מתמורת הרכישה בסך של 69,807 אלפי ש"ח אשר נקבעה בהתאם לשווי ההוגן של ההון העצמי של החברה (מורכב מנכסים והתחייבויות פיננסיים אשר יתרתם מהווה בקירוב את שווי ההון) ומסך של 2,065 אלפי ש"ח בגין עלויות רישום למסחר אשר נרשמו ברווח או הפסד. עלויות אלה הוערכו על בסיס ניסיון הנהלת החברה כאחוז מנכסי החברה בתוספת אומדן עלויות יועצים מקצועיים.

הדוחות הכספיים לשנת 2024 מוצגים כדוחות הכספיים של החברה, אך טופלו מבחינה חשבונאית כהמשך הדוחות הכספיים של חברות הפרויקט, הרוכשת החשבונאית בעסקה, והמידע ההשוואתי המוצג בדוחות אלה הוא של חברות הפרויקט, למעט מידע השוואתי לגבי הון המניות ונתוני הפסד למניה המוצגים בהתאם לנתוני הרוכשת המשפטית. מספרי השוואה בדוחות אלו הוצגו מחדש על מנת לשקף את המצב הכספי ותוצאות הפעילות של חברות הפרויקט בהתאם לשיטת הרכישה במהופך.

מלחמת "חרבות ברזל"

ז.

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים, לאחר למעלה משנתיים של מלחמה, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של חמאס. בעקבות חתימת ההסכם, חמאס שיחרר את כל החטופים החיים והשיב את רוב החטופים החללים לקבר ישראל. מדינת ישראל שיחררה אסירים ביטחוניים, הפסיקה את הלחימה ברצועת עזה ונסוגה לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה. במקביל, הכריז נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית, במסגרתה יורחבו הסכמי אברהם למדינות ערב נוספות באזורנו.

הסכם הפסקת האש ויוזמת השלום של הנשיא טראמפ הביאו, בין היתר, לעלויות שיערים חדות בשוק ההון ולתיסוף השקל.

עם זאת, עלותה של המלחמה ושל השיקום הארוך הצפוי, יגדילו משמעותית את הגרעון בתקציב באופן שעלול להביא להאטה נוספת במשק. למרות זאת הפחית בנק ישראל את שיעור הריבית ברבע אחוז.

ביום 28 בפברואר 2026, לאחר תקופת הדוח, החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של מדינת ישראל וארצות הברית נגד איראן. בתגובה לכך איראן החלה בירי אל עבר ישראל וכן אל עבר מטרות אמריקאיות ואזרחיות במדינות המפרץ הפרסי ובמזרח התיכון ובכללן איחוד האמירויות וסעודיה. בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של התחדשות הלחימה או הסלמה בחזיתות השונות, על פעילות המשק בכללותו או על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה, אולם ניתן לראות כי בעקבות המתרחש הנ"ל חלה ירידה משמעותית בקצב מכירת הדירות. לתאריך הדוחות הכספיים לא הייתה למלחמה השפעה מהותית על פעילות החברה.

ח. הגדרות

החברה - אלביט הדמיה בע"מ

קבוצה - החברה והחברות המוחזקות שלה.

בעל ענין ובעל-כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010. שליטה

חברות מוחזקות - חברות בנות, השקעות משותפות וחברות כלולות.

חברות הפרויקט - אחדות הרצוג 3 בע"מ, אחדות הסיגלית בית שמש בע"מ, בד גבעת הזיתים לוד בע"מ, אחדות מתחם דוד הא"י חיפה בע"מ, אחדות ישראל ההסתדרות אשקלון פינני בינוי בע"מ, בד משה דיין בע"מ.

אלביט מגורים - אלביט מגורים בע"מ (לשעבר בעל התניא ישראל בע"מ) חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

צדדים קשורים - כהגדרתם בIAS 24.

באור 2-: מדיניות חשבונאית מהותית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הוכנו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards, להלן: "IFRS"). הדוחות הכספיים ערוכים גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 22 במרס, 2026.

ב. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, הפרשות, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

ג. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של החברה הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד שלוש שנים. לפיכך, ביחס לפרויקטים ביזמות, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות

- הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.
- החברה מסווגת מלאי מקרקעין מזמן ארוך לזמן קצר בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:
1. נכון למועד הדיווח התקבלה החלטת ועדה חיובית לקבלת היתר בנייה מלא.
 2. החברה צופה לקבל היתר בנייה מלא בשנה העוקבת.
 3. החברה התחילה שיווק פעיל של הפרויקט.
- ד. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על החברה המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

ה. הסדרים משותפים

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

1. עסקאות משותפות- בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
2. פעילויות משותפות- בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

ו. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

הלוואות העניקה הלוואות לחברות הכלולות אשר החזר בגין אותן הלוואות תלוי בתוצאות של הפרויקטים. הלוואות אלה אינן עומדות במבחן הקרן והריבית בהתאם לתקן חשבונאות כספי בינלאומי 9, ולכן נמדדות בכל תאריך חתך בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ז. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח ומעוגל לשקל הקרוב. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה. נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל או למדד תשומות הבניה בישראל מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ח. מלאי דירות לזמן קצר

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

דירות שנמכרו ודירות שטרם נמכרו אינן מהוות נכס כשיר כהגדרתו ב-IAS 23 ומשכך עלותן אינה כוללת עלויות אשראי.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

עלויות המלאי של נדל"ן יזמי מוקצות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

1. עלויות בנייה ישירות יוקצו לפי יחס שטחים.
2. עלויות קרקע מוקצות לחוזים לפי יחס מחירי מכירה.
3. עלויות בנייה משותפות שבלתי ניתנות לזיהוי פרטני לדירות, מוקצות לפי יחס שטחים.

ט. מלאי מקרקעין

מלאי מקרקעין מוצג לפי העלות (הכוללת הוצאות פיתוח והכשרה). העלות של המקרקעין אינה עולה על שווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך עסקים רגיל של הפרויקט למגורים הצפוי להיות מוקם על המקרקעין בניכוי אומדן עלויות הקמת הפרויקט למגורים ובניכוי אומדן העלויות הדרושות לביצוע מכירה. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי בנסיבות בהן החברה החלה בפעולות פיתוח של מקרקעין שנדרש פרק זמן מהותי בכדי להכין את המקרקעין לשימוש המיועד או למכירתם והן טרם ניתנות למכירה במצבן הנוכחי (לדוגמה טרם התקבל היתר בנייה).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מלאי מקרקעין במסגרת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית

החברה מכירה בעלויות בקשר לפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בסעיף מלאי מקרקעין בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

1. החברה הגיעה למינימום החתמות הדרוש בחוק על מנת לחייב את יתר הדיירים להוצאה לפועל של הפרויקט.
2. קיומה של התקשרות בין הנציגות הנבחרת של הדיירים לבין החברה לרבות הודעה על זכייה מטעם נציגות הפרויקט ו/או עורכי הדין מטעם הנציגות.
3. הערכת ההנהלה שהפרויקט יצא לדרך.

עד למועד התקיימות התנאים לעיל, החברה רושמת את העלויות שנצברו במסגרת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית כהוצאה בדוח על הרווח הכולל. החברה בוחנת כל פרויקט בנפרד.

עלויות אשראי

לגבי היוון עלויות אשראי, החברה מהוננת עלויות אשראי לקרקעות לבנייה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בנייה ואין ביכולתה לבצע מכירה של דירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה לקרקעות.

2. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיור, המשרדים או שטחי מסחר כמחויבויות ביצוע.

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע, מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו.

החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד.

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), בסכום המשקף את שעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

החברה מהוונת עלויות אשראי לקרקעות לבניה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בניה ואין ביכולתה לבצע מכירה של דירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה לקרקעות.

הנחות ללקוחות

הנחות שוטפות ללקוחות מקטינות את התמורה מהלקוח עם הענקתן ונזקפות לרווח והפסד כחלק מההכרה בהכנסה..

עלויות השגת חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים של החברה עם לקוחותיה היא נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה (למשל עמלות מוכרנים המותנות בביצוע עסקת מכירה מחייבת). עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים שסופקו במסגרת החוזה הספציפי.

אופן הצגת הכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות

כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע באמצעות העברת הנכס הנדל"ני שהובטח לרוכש היא יוצרת נכס חוזי בהתבסס על הסכום של התמורה שהופקה עד לתאריך הדוח חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, החברה מכירה בהתחייבות חוזית שמקבלת ביטוי כמקדמות מלקוחות (והינה למעשה הכנסה נדחית).

סכומים אשר התקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף התחייבויות חוזה או מקדמות מלקוחות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

קימו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

בחלק מהעסקאות מעניקה החברה ללקוח תנאי אשראי לתקופה ארוכה משנה, ברוב המקרים מדובר בעסקאות 20/80 בהן משולם 20% ממחיר החוזה במועד החתימה ו- 80% נוספים במועד המסירה. במקרים אלו מכירה החברה בהכנסה לפי הסכום המשקף את המחיר שהיה משלם בתנאי מימון רגילים בהתאם לחוק המכר, והיתרה מוכרת במסגרת הכנסות מימון. במקרה של קבלת מקדמות לזמן ארוך בגין שירות עתידי אותו מספקת החברה, צוברת החברה ריבית ומכירה בהוצאת מימון בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים רכיב מימון משמעותי.

החברה בחרה בהקלה האפשרית לפי תקן IFRS15 לפיה היא לא מפרידה את מרכיב האשראי בעסקאות בהן תנאי האשראי הינן לתקופה של שנה או פחות ומכירה בהכנסה בהתאם לסכום התמורה שנקבע בהסכם גם אם הלקוח שילם במועד מאוחר או מוקדם יותר ממועד קבלת הסחורה או השירות.

יא. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד.

מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו. החברה יוצרת נכסי מיסים נדחים בגין פרויקטים בהקמה עד גובה הרווח למס הצפוי מהפרויקט

יב. הלוואות מוטבות

הלוואות מוטבות הניתנות על ידי בעלי המניות המחזיקים בחברה הכלולה (להלן: "בעלי המניות האחרים") מוכרים בחברה הכלולה כהטבה מול בעל שליטה ונרשמות כנגד קרן הון בעלים. ובדוחות מאוחדים מוכרים כחלק מההשקעה בכלולה. בדוחות המאוחדים עסקאות אלה מוכרות כרווח הון בגובה חלקה של החברה בהטבה מבעלי המניות האחרים.

יג. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

יד. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושיקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
 רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
 רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

טו. עסקאות עם בעלי 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.

טז. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (MANAGEMENT-DEFINED PERFORMANCE MEASURES) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים

י.ת.

שינוי ייזום במדיניות החשבונאית

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

ביום 7 ביולי, 2025, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"), 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. חלופות למדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה - יש למדוד הקרקע בהתאם לשווייה ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי שכירות למפונים אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע.

2. קביעת מועד ההכרה לראשונה בקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים - מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד המוקדם מבין השגת היתר בניה סופי לפרויקט לבין הריסת המבנה הישן. יחד עם זאת, מציינת עמדת הסגל, כי לעיתים לאחר קבלת היתר הבניה יש תנאים מתלים מהותיים שאינם מאפשרים לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים ולכן מועד ההכרה ידחה עד להשלמתם.

3. 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 לדיירים המפונים.

4. מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע - עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם עובר להשגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש (בדרך כלל רף של 67%). יחד עם זאת, לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות עובר לחתימה עם נציגות הדיירים המפונים.

5. הקצאת עלויות טרום ביצוע - יש להקצות את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בניה לדיירים המפונים לבין מתן שירותי בניה לדירות היזם.

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

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

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומביניציה בתמורה למתן דירות, ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה. לפיכך, במקרים בהם קיים שוני בין הטיפול החשבונאי שיושם עובר פרסום עמדת הסגל, לבין הטיפול החשבונאי הנובע מעמדת הסגל, הוא יטופל כשינוי מדיניות חשבונאית. על מנת לאפשר תקופת היערכות, סגל רשות ניירות ערך לא יתערב אם עמדה זו תיושם, כשינוי מדיניות חשבונאית כאמור, לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לשנת 2025.

עמדת הסגל לא השפיעה על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בשל המצב ההתחלתי בהם נמצאים הפרויקטים של ההתחדשות העירונית בחברה.

ביאור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

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

א. מדידת התקדמות קיום מחויבויות ביצוע כולל בחברות כלולות

החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן ובהתאם לקצב התקדמות הביצוע, ההכרה בהכנסה ממכירת דירות וממתן שירותי בנייה מבוצעת בהתאם להוראות IFRS 15, על בסיס שיעור ההשלמה של הפרויקטים, אשר נקבע בהתאם ליחס שבין העלויות שהוצאו בפועל לבין אומדן סך העלויות הצפויות להשלמת הפרויקט. לצורך חישוב שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע בכל תקופה נדרשת החברה לעיתים לאמוד נתונים שונים כגון: היקף התשומות הצפוי לשמש לקיום החוזה ועוד. החברה מפעילה שיקול דעת לצורך קביעת האומדנים הרלוונטיים ומתבססת בין היתר על נתוני שוק, ניסיון העבר של החברה, ועובדות והנחות נוספות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. ההשלכות האפשריות הן גידול או קיטון בעיתוי סכומי ההכנסות וברוח הגולמי שיוכרו לאורך תקופת החוזה.

ב. מדידת שווי הוגן הלוואות מוטבות

שווין ההוגן של הלוואות שניתנו לחברות כלולות או שהתקבלו משותפים בחברות כלולות, נקבע באמצעות שימוש בהערכת שווי. החברה מפעילה שיקול דעת, לצורך בחירת שיטות הערכה שונות ולצורך הנחת הנחות, המבוססות בעיקרן על תנאי השוק הקיימים בכל תאריך דוח על המצב הכספי. ההלוואות נמדדות על ידי היוון תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים במועד סיום הפרויקט בריבית שוק.

באור 4--: השקעות בחברות בנות

זכויות הבעלות		מקום עיקרי של העסק	
2024	2025		
%			
100	100	ישראל	אחדות הרצוג 3
100	100	ישראל	אחדות הסיגלית בית שמש (*)
90	90	ישראל	מיזם נדלן הסיגלית בית שמש
100	100	ישראל	בד גבעת הזיתים לוד
100	100	ישראל	בד משה דיין
-	67	ישראל	בעל התניא עפולה בע"מ
-	100	ישראל	בעל התניא התמרים בע"מ
-	100	ישראל	בעל התניא אפרת בע"מ
-	100	ישראל	בעל התניא אשדוד בע"מ (***)
-	100	ישראל	גדיש הירוקה בע"מ
-	100	ישראל	קונסול ייעוץ וניהול בע"מ (**)
-	67	ישראל	בעל התניא השרון בע"מ
-	100	ישראל	בעל התניא אביטל בע"מ (***)

(*) מחזיקה 90% במיזם נדל"ן הסיגלית

(**) מחזיקה בשיעור של 50% מפרויקט משותף- קונסול שחמון.

(***) חברה לא פעילה.

באור 5--: מזומנים ושווי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		מזומנים פיקדונות לזמן קצר
2024	2025	
אלפי ש"ח		
269	19,175	מזומנים
39,630	7,622	פיקדונות לזמן קצר
<u>39,899</u>	<u>26,797</u>	

(P - 2) - (P - 1.6) שנתית ריבית שנתית

באור 6--: מזומנים מוגבלים

31 בדצמבר		מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
2024	2025	
אלפי ש"ח		
-	64	פקדונות משועבדים
-	6,746	מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
-	<u>6,810</u>	

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם בנקים נותני אשראי נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי הליווי ולפיכך הוצגו במסגרת סעיף מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי. עיקר המזומנים המוגבלים הינם בגין פרויקט עפולה (כ- 1.6 מיליון ש"ח), קונסול שחמון (כ- 2.1 מיליון ש"ח), גדיש (כ- 1.3 מיליון ש"ח) ואפרת (כ- 1.5 מיליון ש"ח).

באור 7--: חייבים והשקעות אחרותא. חייבים ויתרות חובה לזמן קצר:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
295	1,401
22	929
25,000	-
393	539
<u>25,710</u>	<u>2,869</u>

מוסדות
הוצאות מראש
הלוואת אלביט מגורים (לפני רכישה)
חייבים אחרים

ב. חייבים והשקעות אחרות לזמן ארוך:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
49	36
-	5,340
278	-
<u>327</u>	<u>5,376</u>

פקדונות
חייבים בגין התאמת תמורה (ראה באור 24 להלן)
צדדים קשורים

באור 8--: מלאי דירות ומקרקעיןא. מלאי דירות לזמן קצר:

הרכב המלאי:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
-	26,250
-	81,927
-	6,836
<u>-</u>	<u>115,013</u>

קרקע
עלויות אחרות שהונו
עלויות אשראי שהונו

החברה צופה סך של 71,619 אלפי ש"ח מתוך היתרה של מלאי הדירות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2025 ימומש לאחר יותר משניים עשר חודשים בתום תקופת הדיווח.

מלאי דירות ומקרקעין (המשך) באור 8--

ב. מלאי מקרקעין:

הרכב מלאי:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
-	85,435
1,769	8,307
-	9,043
<u>1,769</u>	<u>102,785</u>

קרקע
עלויות אחרות שהונו
עלויות אשראי שהונו

תנועה במלאי במהלך התקופה:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,341	1,769
-	151,079
428	10,294
-	(2,147)
-	(58,210)
<u>1,769</u>	<u>102,785</u>

י.פ. מלאי מקרקעין
כניסה לאיחוד
תוספות במהלך התקופה (*)
מכירת קרקעין
סיווג למלאי דירות לזמן קצר

(*) כולל 3,374 אש"ח עלויות אשראי שהונו במהלך התקופה בשיעור היוון של כ- 7.5%.

ג. מלאי הדירות לזמן קצר מתייחס לפרויקטים שלהלן:

1. פרויקט קונסול שחמון:

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מחזיקה החברה בשיעור של 50% בפרויקט קונסול שחמון שבעיר אילת (להלן - חברת קונסול). ההחזקה, הינה ישירות בקרקע, הטיפול החשבונאי הינו, איחוד יחסי.
הפעילות העיקרית של חברת קונסול הינה הקמת 105 יחידות דיור בשכונת שחמון, רובע 11 בעיר אילת וזאת במסגרת פעילות משותפת. בחודש מרץ 2023 התקבל היתר בניה לפרויקט. שיעור השלמה של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 89%.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נחתמו במצטבר חוזים למכירת 101 יח"ד ויתרת המלאי של קונסול בדוחות החברה הינה 3,620 ש"ח.
ביום 15 בספטמבר 2025 מכרה החברה את חלקה (50%) בשלב ב' של פרויקט שחמון בוטיק באילת בתמורה ל-4.5 מיליון ש"ח. הרווח הגולמי של החברה כתוצאה מהמכירה עומד על כ-2.2 מיליון ש"ח.

באור 8-- מלאי דירות ומקרקעין (המשך)

2. פרויקט אפרת:

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מחזיקה החברה 100% מהון המניות של חברת בעל התניא אפרת בע"מ ("אפרת"). הפעילות העיקרית של חברת אפרת הינה הקמת 32 יחידות דיור צמודי קרקע ביישוב אפרת. הבניה החלה בחודש נובמבר 2024. שיעור ההשלמה של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 46%. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת המלאי של אפרת הינה 54,193 אלפי ש"ח.

במהלך שנת 2024, החל השיווק בפרויקט, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נחתמו במצטבר חוזים למכירת 16 יח"ד.

נכון ליום 3 באוגוסט 2022, התקשרה אפרת עם בנק הפועלים בע"מ ("הבנק") בהסכם ליווי לפרויקט בנייה למגורים ("ההסכם") אשר עודכן ביום 18 באוגוסט 2025. על פי תנאי ההסכם, מסגרת האשראי הכספי לא תעלה על סך 58 מיליון ש"ח. כמו כן, להבטחת פירעון האשראי נלקחה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, שעבוד זכויות הפרויקט על ידי שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות בפרויקט, שעבוד הסכם עם קבלן הביצוע.

החברה צופה סך של 18,426 אלפי ש"ח מתוך היתרה של מלאי הדירות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2025 ימומש לאחר יותר משניים עשר חודשים בתום תקופת הדיווח.

לעניין שעבוד עודפי הפרויקט לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ראה באור 11 להלן.

4. פרויקט עפולה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מחזיקה החברה 67% מהון המניות של חברת בעל התניא מ בע"מ ("עפולה"). הפעילות העיקרית של חברת עפולה הינה הקמת 286 יחידות דיור וכ- 500 מ"ר שטחי מסחר בעפולה. הפרויקט יוקם בשני שלבים כאשר בשלב א' יבנו 167 יח"ד ובשלב ב' יבנו 119 יח"ד וכ- 500 מ"ר שטחי מסחר.

ביום 7 בדצמבר 2025 התקבלו היתרי בניה ל- 155 יח"ד משלב א'. נכון למועד דוח זה הוגשה בקשה להיתר בגין 12 יח"ד הנוספות. ההיתר בגין צפוי להתקבל במהלך החודשים הקרובים.

ביום 3 בפברואר 2026 נחתם הסכם ליווי בנקאי לפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת מלאי הדירות לזמן קצר בגין שלב א' הינה 57,197 אלפי ש"ח ומוצגת בנכסים שוטפים. ויתרת מלאי המקרקעין בגין שלב ב' הינה 29,256 אלפי ש"ח ומוצגת בנכסים בלתי שוטפים.

החברה צופה סך של 53,193 אלפי ש"ח מתוך היתרה של מלאי הדירות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2025 ימומש לאחר יותר משניים עשר חודשים בתום תקופת הדיווח.

ד. מלאי מקרקעין מתייחס לפרויקטים שלהלן:

1. אחדות הרצוג 3 בע"מ

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מחזיקה החברה 100% מהון המניות של חברת אחדות הרצוג 3 בע"מ, חברת פרויקט במסלול תמא 38/2 מסוג הריסה ובניה מחדש. בבניין הקיים 19 דירות, ובבניין החדש שיבנה תחתיו יהיו 53 דירות. החל מחודש אפריל 2022 לחברה יש את הרוב הדרוש בפרויקט. ביום 2 בפברואר 2026 חתמה חברת הפרויקט על הסכם ליווי פיננסי לצורך מימון הקמת הפרויקט וביום 12 בפברואר 2026 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

ביום 3 בפברואר 2026 נחתם הסכם ליווי בנקאי לפרויקט.

מלאי דירות ומקרקעין (המשך) באור 8--

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת המלאי של פרויקט הרצוג הינה כ- 1,012 אלפי ש"ח (2024 – כ-769 אלפי ש"ח).

לעניין שעבוד עודפי הפרויקט לטובת מחזיקי אג"ח סדרה י"א ראה באור 26.א. להלן.

2. אחדות הסיגלית בית שמש בע"מ ומיזם נדל"ן הסיגלית בית שמש בע"מ

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מחזיקה החברה 100% מהון המניות של חברת אחדות הסיגלית בית שמש בע"מ, אשר מחזיקה 90% בחברת מיזם נדל"ן הסיגלית בית שמש בע"מ, חברת פרויקט ברחוב הסיגלית 1-3 בשכונת רמת שרת בבית שמש. הפרויקט הינו מסוג פינוי בינוי. בפרויקט 40 דירות קיימות ועם השלמתו יהיו בו כ- 240 דירות. החל מיום 9 ביולי 2025 לחברה יש את הרוב הדרוש בפרויקט.

ביום 25 ביוני 2025 התקבלה המלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית על הפקדת התב"ע כאשר הוועדה מצטרפת כמגישה לתוכנית עם היזם, בכפוף למספר הערות. לעניין הלוואה מצד ג' ראה ביאור 12(2)(6) להלן.

חברות אלו מאוחדות בדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS10 וקיימות זכויות מיעוט בגין 10% בחברת מיזם נדל"ן בהן מחזיק בעל השליטה בחברה. בין חברת אחדות הסיגלית בית שמש לצד ג' קיים הסכם בו צד ג' זכאי ל-5% מחלקה של חברת אחדות הסיגלית בית שמש ברווחי הפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת המלאי של פרויקט הסיגלית ומיזם הסיגלית הינה כ- 1,459 אלפי ש"ח (2024 – כ-1,000 אלפי ש"ח).

3. בד משה דיין בע"מ

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מחזיקה החברה 100% מהון המניות של חברת בד משה דיין בע"מ, חברת פרויקט ברחוב משה דיין 141-149 ורחוב חיים תורן 1 בירושלים. הפרויקט הינו מסוג פינוי בינוי. בפרויקט כיום 48 דירות ועם השלמתו יהיו בו כ- 255 דירות. החל מיום 1 בינואר 2025 לחברה יש את הרוב הדרוש בפרויקט. התכנון בביצוע בהתאם למדיניות הבינוי של עיריית ירושלים לקרקעות צמודות לציר רק"ל, אשר חלה גם על שטח זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת המלאי של פרויקט משה דיין הינה כ- 157 אלפי ש"ח.

4. פרויקט Sea&City:

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מחזיקה החברה 100% מהון המניות של חברת בעל התניא התמרים בע"מ (להלן: "תמרים"). הפעילות העיקרית של חברת תמרים הינה הקמת 80 יחידות דיור בשכונת האשל ברחוב שדרות התמרים פינת רחוב מדיין, באילת. וכן קומת מסחר בקומת הקרקע כ- 800 מטר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, טרם התקבל היתר בניה לפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת המלאי של פרויקט התמרים הינה 69,154 אלפי ש"ח. משנת 2023 ועד תום רבעון שלישי לשנת 2025 החברה לא ביצעה פעילות הנדרשת לשם הכנת הנכס לשימושו המיועד ולכן חדלה מהיוון עלויות אשראי.

5. פרויקט רמת רחל:

ביום 30 באוגוסט, 2023, התקשרה חברה בעל התניא רמת רחל בע"מ בבעלות מלאה של החברה ("הרוכשת"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ("המוכרת"), בהסכם לרכישת זכות לרכישת מגרש מגורים בן 90 יחידות דיור בפטור ממכרז בתחום "שכונת מגורים – דרום מזרח ארנונה", כאשר זהות המגרש הוגדרה בהתאם לרשימת המגרשים המוקפאים, מיום 3 בינואר 2023 שהומצאה למוכרת על ידי רשות מקרקעי ישראל בהסכם שנחתם בינם ("הסכם האופציה" ו-"המגרש", לפי העניין). בתמורה להעברת הזכות מתחייבת הרוכשת לשלם למוכרת סך של 19,710 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין הצמודים למדד המחירים לצרכן החל ממועד חתימת הסכם זה ("תמורת האופציה"). להבטחת קיום התחייבויות הרוכשת, הפקידה הרוכשת אצל המוכר ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 20% מתמורת האופציה, קרי סך של כ- 4,612 אלפי ש"ח כולל מע"מ ("הבטוחה").

הסכם האופציה מותנה בקבלת אישור מרשות מקרקעי ישראל (כהגדרתו בהסכם האופציה), לרבות קבלת אינדיקציה ברורה שרשות מקרקעי ישראל מתנהלת מול הרוכשת כמי שבאה במקום המוכרת לעניין הזכות לקנות את המגרש ("התנאי המתלה"). ככל ולא יתקיים התנאי המתלה במהלך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם האופציה, מסיבות הקשורות בחברה, הסכם האופציה לא יכנס לתוקפו והמוכרת תהיה רשאית לממש את הבטוחה. במידה שאי קבלת האישור מרמ"י, במהלך 24 חודשים, אינו תלוי בחברה, כי אז המועד מוארך אוטומטית בעוד שלוש שנים (סה"כ 5 שנים) כדי לקבל את אישור רמ"י. אם רמ"י תסרב להעברת הזכות, ישתפו הצדדים פעולה לצורך אכיפה בהליך משפטי על רמ"י הסכמה שסטטוטורית אפשרית/מתבקשת. יצוין כי בתקופת האופציה המוכרת התחייבה שלא להתקשר באופן כלשהו עם אחרים בקשר למקרקעין, ולא תבצע בהם עסקה כלשהי (לרבות מכר, שעבוד, מתן אופציה וכ"ו"ב).

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 טרם התקיים התנאי המתלה האמור לעיל.

באור 9: - לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות, ויתרות חוזיות

א. יתרות בגין חוזים עם לקוחות:

מקדמות מלקוחות בגין חוזים	לקוחות בגין חוזים
אלפי ש"ח	
11,051	39,409

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 אין פיגורים ביתרת הלקוחות.

ב. מחירי העסקה שהוקצו למחויבויות הביצוע שטרם קוימו או קוימו באופן חלקי (בגין חוזים חתומים למועד הדוח):

סה"כ סכומי מחויבות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי)	צפי להכרה בהכנסות בגינן			
	לאחר ארבע שנים	שנתיים עד ארבע שנים אלפי ש"ח	שנה עד שנתיים	עד שנה
48,510	-	-	18,363	30,147

31 בדצמבר, 2025

באור 10: - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע כללי

זכויות החברה בהון 2024	זכויות החברה בהון 2025	מקום עיקרי של העסק	
אלפי ש"ח			
-	50	ישראל	בעל התניא בן שמן בע"מ (1)
-	50	ישראל	בעל התניא מכרזים בע"מ (2)
-	30	ישראל	נופי אילן הירוקה בע"מ (3)
66.67	66.67	ישראל	אחדות ישראל- ההסתדרות אשקלון פיננסי בינוי בע"מ (4)
80	80	ישראל	אחדות מתחם דוד הא"י חיפה בע"מ (5)
-	50	ישראל	בעל התניא אילת בע"מ (6)
-	31	ישראל	בראשית הירוקה בע"מ (7)
-	33	ישראל	רמת אילן הירוקה בע"מ (8)
-	67	ישראל	בעל התניא לב השרון (9)

1. בעל התניא בן שמן בע"מ

הפעילות של חברת בן שמן בע"מ (להלן: "בן שמן") הינה הקמת 166 יחידות דיור וקומת מסחר של כ- 900 מטר בשכונת נופי בן שמן, בעיר לוד. ביום 1 באפריל 2025 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נחתמו במצטבר חוזים למכירת 62 יח"ד אשר כולם נחתמו במהלך שנת 2025. שיעור ההשלמה של הפרויקט הינו 25% (חלק החברה 50%). יצוין כי הקבלן המבצע הינו שותף בפרויקט (המחזיק 50% ממניות בן שמן).

מידע על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד של חברת בעל התניא בן שמן, חברה זו הכללה בדוחותיה הכספיים של החברה החל מיום 1 ביולי 2025:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
-	12,859	<u>נכסים שוטפים</u>
-	933	מזומנים מוגבלים
-	4,020	חייבים ויתרות חובה
-	185,077	לקוחות ונכסים בגין חוזים
-	202,889	מלאי דירות לזמן קצר
-	5,702	<u>נכסים לא שוטפים</u>
-	208,591	מיסים נדחים
-	145,712	סה"כ נכסים
-	127,093	<u>התחייבויות שוטפות</u>
-	2,634	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר (1)
-	15,985	ספקים ונותני שירותים
-	145,712	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
-	81,924	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
-	227,636	הלוואות מחברות קשורות (2)
-	(19,045)	סה"כ התחייבויות
-	50%	סה"כ גרעון בהון
-	(9,522)	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
-	45,683	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה
-	36,161	יתרת הלוואות לחברה כלולה
-	36,161	סה"כ

(1) הלוואות לזמן קצר הינן הלוואות און קול אשר אינן צמודות ונושאות ריבית משתנה בטווח של פריים פלוס 1.35% לבין פריים פלוס 5%. בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה כ- 44.2 מיליון ש"ח ערבויות חוק מכר וכ- 3.7 מיליון ש"ח ערבויות אחרות.

(2) לחברה הלוואות מצדדים קשורים אשר עיקרן הלוואות מהחברות השותפות בפרויקט שהוזרמו לצורך העמדת הון עצמי.

באור 10:- השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

תוצאות הפעולות של החברה הכלולה לשנה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
-	-	20,583	הכנסות ממכירת דירות
-	-	18,876	עלות מכירת דירות
-	-	1,707	רווח גולמי
-	-	803	הוצאות מכירה ושיווק
-	-	904	רווח תפעולי
-	-	8,123	הוצאות מימון
-	-	(7,219)	הפסד לפני מיסים על הכנסה
-	-	1,661	הכנסות מיסים על הכנסה
-	-	(5,588)	הפסד לתקופה
-	-	50%	חלק החברה בהפסד החברה הכלולה
-	-	(2,779)	חלק החברה בהפסדי לתקופה

2. בעל התניא מכרזים בע"מ

הפעילות של חברת בעל התניא מכרזים בע"מ (להלן: "חברת מכרזים") הינה הקמת 354 יחידות דיור בבנייה רוויה בשלושה שלבים בעיר קריית ביאליק. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 התקבל היתר בניה לבניית 132 יח"ד. במהלך שנת 2024, החל השיווק בפרויקט, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נחתמו במצטבר חוזים למכירת 173 יח"ד, מתוכם במהלך שנת 2025 נחתמו חוזים למכירת 50 יח"ד. שיעור ההשלמה של הפרויקט הינו 32%. (חלק החברה 50%).

חברת מכרזים הוקמה בשנת 2021, בחברת מכרזים ישנו שותף המחזיק ב-50% ממניותיה. בהתאם להסכם, מחודש יוני 2022 השותף העמיד לחברת מכרזים, הלוואה בריבית חוזית מדורגת בשיעור שנע בין 5%-12%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת קרן הלוואה הינה בסך של כ-77.5 מיליון ש"ח.

ביום 26 בנובמבר 2025 נחתם הסכם בפרויקט עם השותף בפרויקט ולפיו, הוסכם שחברת מכרזים רשאית לשעבד את מלוא (100%) עודפי הפרויקט לטובת אגרות החוב שבכוונת השותף להנפיק לציבור ובתמורה (ככל שההנפקה כאמור אכן תושלם), השותף הסכים:

(א) לעדכן את תנאי הלוואת ההון העצמי שהשותף העמיד לחברת הפרויקט (בסך של כ-77.5 מיליון ש"ח (קרן), כך שהיא תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 8% (חלף שיעור ריבית מדורג שהיה אמור להגיע ל-12%).

באור 10:- השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(ב) ככל וחברת הפרויקט תידרש להעמיד הון עצמי נוסף לטובת מימון הפרויקט, השותף יעמיד לחברת הפרויקט את הסכום הנדרש כהלוואה נוספת אשר תישא גם היא ריבית שנתית קבועה של 8% (לא צמודה).

(ג) ככל שמסיבה כלשהי לא יועברו לאלביט מגורים בע"מ כספי העודפים מהפרויקט שהיו מגיעים לה אילולא השעבוד האמור, אזי השותף מחויב להעביר לאלביט מגורים את הכספים כאמור.

ביום 13 בינואר 2026 הושלם גיוס האג"ח בסך של 120 מיליון ש"ח ע"י השותף ועודפי הפרויקט שועבדו.

מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד של חברת בעל התניא מכרזים, חברה זו הכללה בדוחותיה הכספיים של החברה החל מיום 1 ביולי 2025:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
-	307,568	נכסים שוטפים
-	3,212	נכסים לא שוטפים
-	(313.937)	התחייבויות שוטפות
-	(7,058)	התחייבויות לא שוטפות
-	(10,215)	סה"כ גרעון בהון
-	50%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
-	(5,108)	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

תוצאות הפעולות של החברה הכלולה בשנה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
-	-	40,513	הכנסות
-	-	(1,779)	הפסד לשנה
-	-	-	רווח כולל אחר
-	-	(1,779)	סה"כ הפסד כולל
-	-	50%	
-	-	889	חלק החברה בהפסד החברה הכלולה

3. נופי אילן הירוקה בע"מ

הפעילות של חברת נופי אילן הירוקה בע"מ (להלן: "נופי אילן") הינה הקמת 99 יחידות דיור בצפון מערב אבו גוש. בחודש אוקטובר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נחתמו במצטבר חוזים למכירת 76 יח"ד, מתוכם במהלך שנת 2025 נחתמו חוזים למכירת 11 יח"ד. שיעור ההשלמה של הפרויקט הינו 73% (חלק החברה 30%). החברה צופה כי הפרוייקט יסתיים במהלך שנת 2026.

חברת נופי אילן הוקמה בשנת 2018, בנופי אילן ישנם שלושה שותפים (כולל החברה) אשר מחזיקים בכ-33% מהון המניות כל אחד. בהתאם להסכם, אחד מהשותפים העמיד לחברת נופי אילן בחודש אוגוסט 2019, שעבוד קרקע אשר שימש כבטוחה להלוואה בנקאית שנופי אילן נטלה. במסגרת ההתחייבות מול השותף, התחייבה החברה לקבל היתר בניה לפרויקט נופי אילן עד לתאריך מסוים ובמידה ולא תעמוד בהתחייבות זו, ידולל חלקה. כתוצאה מאי עמידה בתנאי זה משכה החברה רווחי אקוויטי בשיעור של 30% המהווה את שיעור ההחזקה המדולל.

מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד של חברת נופי אילן הירוקה, חברה זו הכללה בדוחותיה הכספיים של החברה החל מיום 1 ביולי 2025:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
-	123,744	נכסים שוטפים
-	7,610	נכסים לא שוטפים
-	102,444	התחייבויות שוטפות
-	9,156	התחייבויות לא שוטפות
-	19,754	סה"כ הון
-	30%	שיעור ההחזקה בחברה הכלולה
-	5,926	
-	(567)	התאמות אחרות
-	5,357	יתרת חשבון ההשקעה בחברה הכלולה

תוצאות הפעולות של החברה הכלולה בשנה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
-	-	50,290	הכנסות
-	-	7,087	רווח נקי
-	-	-	רווח כולל אחר
-	-	7,087	סה"כ רווח כולל
-	-	30%	חלק החברה ברווחי החברה הכלולה
-	-	2,126	חלק החברה ברווח לתקופה
-	-	196	התאמות לשיעור החזקה
-	-	2,322	חלק החברה ברווחים לתקופה

4. אחדות ישראל- ההסתדרות אשקלון פינני בינוי בע"מ

פרויקט ברחוב ההסתדרות 24-30. הפרויקט הינו מסוג פינני בינוי. בפרויקט כיום 144 דירות ועם השלמתו יהיו בו כ- 720 דירות ושטחי מסחר. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 שיעור החתימות עומד על כ- 54%. הסטטוס התכנוני הינו הכנת תב"ע לעמידה בתנאי סף.

חברת אחדות ישראל ההסתדרות אשקלון פינני בינוי הינה חברה המוחזקת 66.7% על ידי החברה ו- 33.3% על ידי צד ג.

על אף שהישות המאוחדת מחזיקה ב-66.67% מחברת הפרויקט, על פי הסכם השותפים לכל שותף נציג בדירקטוריון וההחלטות מתקבלות פה אחד כך שבפועל לישות המאוחדת שליטה משותפת בחברת הפרויקט. החברה מוצגת בדוחות הכספיים כחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני בהתאם ל-IAS28. חלוקת הרווח מתבצעת בהתאם לשיעורי ההחזקה בחברת הפרויקט.

5. אחדות מתחם דוד הא"י חיפה בע"מ

פרויקט ברחוב דוד האי 2,4,6 בחיפה. הפרויקט הינו מסוג פינני בינוי. בפרויקט כיום 58 דירות ועם השלמתו יהיו בו כ- 204 דירות ובנוסף שטחי מסחר ומשרדים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, שיעור החתימות עומד על כ- 47%. התב"ע באזור מקודמת על ידי עיריית חיפה.

חברת אחדות מתחם דוד האי חיפה הינה חברה המוחזקת 80% על ידי החברה ו- 20% על ידי צד ג'.

על אף שהישות המאוחדת מחזיקה ב- 80% מחברת הפרויקט, על פי הסכם השותפים לכל שותף נציג בדירקטוריון וההחלטות מתקבלות פה אחד כך שבפועל לחברה שליטה משותפת בחברת הפרויקט. חברת הפרויקט מוצגת בדוחות הכספיים כחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני בהתאם ל-IAS28. חלוקת הרווח מתבצעת בהתאם לשיעורי ההחזקה בחברת הפרויקט.

ביום 8 ביולי 2025 קיבלה החברה הודעה, מאת עו"ד של בא כח הבעלים על פגיעה וביטול הסכם פינני בינוי בפרויקט זה. לעמדת החברה הסכמי הפינני בינוי שנחתמו הינם בתוקף ומחייבים את הצדדים והחברה דוחה את טענות עו"ד בבא כח הבעלים בפרויקט זה. החברה ענתה לבא כח הבעלים כי לעמדתה ההסכמים הינם בתוקף ומחייבים את הצדדים.

6. בעל התניא אילת בע"מ

הפעילות של חברת בעל התניא אילת בע"מ (להלן: "חברת אילת") הינה הקמת 266 יחידות דיור. במסלול מחיר מופחת (66 יחידות) ויתרת הדירות בשוק החופשי בעיר אילת. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 טרם התקבל היתר בניה לפרויקט.

חברת אילת הוקמה על ידי החברה בשנת 2021, בחברת אילת מחזיקים שני שותפים שאינם קשורים לחברה המחזיקים יחד ב-50% ממניותיה. בהתאם להסכם, השותפים העמידו לאילת בחודש אוגוסט 2021, הלוואה בסך 12 מיליון ש"ח בריבית חוזית בשיעור 3% ואילו החברה העמידה לחברת אילת הלוואה בסכום זה בחודש אוגוסט 2023.

ליום 31 בדצמבר 2025 הלוואות נמדדות בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן על בסיס שיעור ריבית אפקטיבית של 13.2%.

באור 10:- השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

7. בראשית הירוקה בע"מ

הפעילות של חברת בראשית הירוקה בע"מ (להלן: "בראשית") הינה הקמת 36 יחידות דיור צימודי קרקע בשכונת שחמון, רובע 11 בעיר אילת. בחודש מאי 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו ונמסרו כל הדירות בפרויקט. חברת בראשית הוקמה בשנת 2019, בבראשית ישנו שותף המחזיק ב-60% ממניותיה.

במסגרת ההתחייבות מול השותף, התחייבה החברה לקבל היתר בניה לפרויקט בראשית עד לתאריך מסוים ובמידה ולא תעמוד בהתחייבות זו, ידולל חלקה. כתוצאה מאי עמידה בתנאי זה החברה משכה רווחי אקוויטי בשיעור של 31% המייצג את שיעור החזקה המדולל.

8. רמת אילן הירוקה בע"מ

הפעילות של חברת רמת אילן הירוקה בע"מ (להלן: "רמת אילן") הינה הקמת 36 יחידות דיור בעיר אבו גוש. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 טרם התקבל היתר בניה לפרויקט. חלק החברה בפרויקט הינה 33%.

9. פרויקט לב השרון

בעל התניא השרון בע"מ (להלן: "השרון"), שיעור החזקה בחברה- 67%. הפרויקט הינו פרויקט מעורב שימושים, לשטחי תעסוקה, מסחר ותחנת דלק. הפרויקט ממוקם בקדימה צורן שבשרון. ליום 31 בדצמבר 2025, טרם התקבל היתר ביחס לפרויקט זה.

אלביט מגורים ולשותף בפרויקט יש הסכם קבלת החלטות משותפות ולכן חברת הפרויקט מטופלת בשיטת השווי המאזני.

ב. ההרכב השקעות בחברה כלולה ובחברה בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
-	69,851	עלות המניות והלוואות שניתנו, נטו(*)
(498)	(3,692)	רווחים (הפסדים) שנצברו ממועד הרכישה, נטו
137	137	קרן הון
1,013	-	רכישה במהופך
<u>652</u>	<u>66,296</u>	
652	72,866	מוצג נכסים לא שוטפים- השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	(6,570)	מוצג התחייבויות לא שוטפות- עודף התחייבויות על נכסים בחברות כלולות
<u>652</u>	<u>66,296</u>	

(*) ההלוואות שניתנו לחברות כלולות עומדות לפירעון במועד סיום הפרויקט, החברה מודדת ההלוואות בשווי הוגן לפי שיעורי ריביות שנעות בין 8%-14%.

באור 11:- אגרות חוב

א. ביום 4 באוגוסט 2025 השלימה החברה גיוס של 60 מיליון ע.ג. אגרות חוב בנות 1 ערך נקוב כ"א (אג"ח י'). להלן עיקרי התנאים של אגרות חוב אלו:

1. סכום הגיוס: 60 מיליון ש"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 992 אלפי ש"ח.

2. אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) בחמישה תשלומים לא שווים, כמפורט להלן:

(א)	ביום 31 בדצמבר 2027	25% מקרן אגרות החוב
(ב)	ביום 30 ביוני 2028	10% מקרן אגרות החוב
(ג)	ביום 31 בדצמבר 2028	15% מקרן אגרות החוב
(ד)	ביום 30 ביוני 2029	25% מקרן אגרות החוב
(ה)	ביום 31 בדצמבר 2029	25% מקרן אגרות החוב

3. אגרת החוב נושאת ריבית של 6.99% לשנה. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026-2029 (החל מיום 30 ביוני 2026) כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. הריבית האפקטיבית הגלומה באג"ח הינה כ- 7.65%.

4. החברה התחייבה שעד לפירעון המלא של כל תשלומי הקרן והריבית ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 40 מיליון ש"ח וכן, היחס בין ההון העצמי לבין סך מאזן החברה לא יפחת מ- 13%. בנוסף התחייבה החברה, כי במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב לציבור, לא יעלה יחס LTV מעל 67.5% (מחושב על בסיס שווי הנכסים המשועבדים) (יחס ה- LTV במועד ההנפקה עמד על 67.4%), נכון ליום קבלת תמורת ההנפקה בידי הנאמן וסך הערך הנקוב של אגרות החוב שהונפק במסגרת ההנפקה לראשונה כאמור.

5. החברה שיעבדה את חלקה בעודפי פרויקט בן שמן (50%) ואפרת (100%) לטובת משקיעי סדרת אג"ח י'.

6. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות.

יתרת אגרות החוב המוצגות בעלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 59,113 אלפי ש"ח ואילו השווי ההוגן שלהם (על פי מחירם בבורסה) לתאריך זה הינו 60,234 אלפי ש"ח.

באור 12:- אשראי מתאגידים בנקאיים ואחריםא. הרכב אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
-	178
-	160,585
-	11,138
-	171,901

חלויות שוטפות הלוואות לזמן ארוך
אשראי מתאגידים בנקאיים (1)-(2)
הלוואות מתאגיד חוץ בנקאי ואחרים (3) (4)

באור 12:- אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. אשראי מתאגיד חוץ בנקאי ואחרים לזמן ארוך

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
-	178	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,871	11,450	אשראי מאחרים (5) (6)
1,871	11,628	
-	(178)	בניכוי חלויות שוטפות
1,871	11,450	

ג. הרכב אגרות חוב ואשראי

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית נקוב	סכום הקרן	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	
31 בדצמבר, 2025					
59,113	59,113	7.64	6.99	60,000	אגרות חוב הלוואות מתאגידים
-	178	7.3	P+1.8	178	בנקאיים
11,450	11,450	4.2	18%-3%	9,650	הלוואות מאחרים
70,563	70,741			15,828	
31 בדצמבר, 2024					
1,871	1,871	12.5%	18%	1,250	הלוואות מאחרים
1,871	1,871			1,250	

(3) ההלוואות לזמן קצר הינן הלוואות און קול אשר אינן צמודות ונושאות ריבית משתנה בטווח של פריים פלוס 1% לבין פריים פלוס 1.85%.

(4) שיעורי ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 5.75% (2024 – 6%). שיעורי ריבית הפריים למועד אישור הדוחות הכספיים הינו 5.50%.

(5) ביום 1 במרץ, 2022, נטלה בעל התניא עפולה בע"מ הלוואה מתאגיד פיננסי על סך של כ- 7,700 אלפי ש"ח לפירעון ביום 28 בפברואר, 2026 עם אפשרות לפירעון מוקדם. במהלך חודש נובמבר 2025 פרעה החברה 7,500 אש"ח קרן וריבית. נכון ליום 31 בדצמבר יתרת קרן הלוואה הינה 3,502 אש"ח הלוואה נושאת ריבית משתנה של פריים פלוס 8.35% הלוואה מסווגת כהלוואה לזמן קצר. לאחר תאריך המאזן פרעה החברה את יתרת מלוא החוב.

(6) ביום 9 בספטמבר 2025 נטלה אלביט מגורים בע"מ הלוואה מתאגיד פיננסי על סך 5 מיליון ש"ח לפירעון ביום 8 בדצמבר 2025, אשר הוארך לאחר מכן עד ליום 8 באפריל 2026, עם אפשרות לפירעון מוקדם. ההלוואה נושאת ריבית משתנה פריים פלוס 7% ומסווגת לזמן קצר. לאחר תאריך המאזן פרעה החברה את יתרת מלוא החוב.

(7) בכל הקשור למימון רכישת Sea&City החברה התקשרה במספר הסכמי הלוואה על סך של 8,400 אלפי ש"ח, אשר להלן עיקרי תנאיהם: ההלוואות נשוא סעיף זה נושאות ריבית בסיסית בשיעור של 3% לשנה, ללא הצמדה למדד, וכן ריבית תלויה ברווחים אשר מושלמת באופן יחסי להלוואה, כך שכל 1 מיליון ש"ח בסכום הלוואה יישא ריבית תלויה ברווחים בסך המשלים ל-5% כולל מע"מ מרווחי הפרויקט, כאשר מועד סיום

באור 12: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ההלוואות נקבע ל-60 ימים ממכירת מלוא הדירות בפרויקט על ידי החברה ומסירתן לרוכשים או מועד קבלת שחרור עודפים מחשבון הליווי, לפי המאוחר.

במסגרת הסכמים אלו, התחייבה בעל התניא תמרים בע"מ להעביר למלווים מעת לעת דוחות שוטפים לגבי קצת התקדמות הבנייה וכן דוחות התקדמות בכפוף לדרישה ייעודית.

הסכמי ההלוואה נשוא סעיף זה כוללים עילות מקובלות בקשר לניהול הפרויקט (כך שהמלווים לא יהיו רשאים להתערב בשיקולי החברות בכל הנוגע לניהול הפרויקט) וכן בקשר להעמדת ההלוואות לפירעון מידי.

(8) חברת אחדות הסיגלית בית שמש התקשרה בינואר 2020 בהסכם הלוואה עם צד ג'. קרן ההלוואה הינו 1,025 אלפי ש"ח, מתוכה 350 אלפי ש"ח נפרעו במהלך 2025, יתרת הקרן (900 אלפי ש"ח) תפרע במועד המוקדם מבין הנפקת חשבון אגרות בניה בגין היתר בניה ראשון לפרויקט הסיגלית או סגירת ליווי פיננסי לפרויקט הסיגלית, כאשר יחד עם פרעון יתרת הקרן תשולם גם ריבית בסך 1.8 מיליון ש"ח. בנוסף לתשלום הריבית יהיה זכאי המלווה לתשלום נוסף בתום ביצוע פרויקט הסיגלית ושחרור העודפים ע"י הבנק המלווה בסך השווה ל-0.5% מרווחי חברת אחדות הסיגלית בית שמש במידה והפרויקט יסתיים לפני 1 בינואר 2027 או 1% מהרווחים (לאחר התאמות כפי שנקבעו בהסכם ההלוואה) במידה ויסתיים לאחר מכן. ההלוואה אינה מבוטחת בביטחונות כלשהם.

החברה מציגה את ההלוואה לפי עלותה המופחתת תוך שימוש בריבית אפקטיבית בגובה 12.52%. ריבית אפקטיבית זו נקבעה בהתבסס על צפי פירעון הקרן והריבית בהנחת מועד קבלת ההיתר בסוף שנת 2027. התשלום הנוסף בגין אחוז מהרווחים לא נכלל בצפי לאור האי ודאות בשלב מוקדם זה של הפרויקט לגבי הסכום שישולם, אם בכלל.

באור 13: - זכאים ויתרות זכות

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
163	744	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת
350	1,712	ריבית לשלם
697	16,552	הוצאות לשלם
-	7,057	מוסדות
2	2,562	זכאים אחרים
<u>1,212</u>	<u>28,627</u>	

א. סיווג הנכסים פיננסיים והתחייבויות הפיננסיות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים

נכסים שנמדדים בשווי הוגן		השקעות באגרות חוב לזמן קצר		הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
3,699	3,044	-	69,334		
נכסים שנמדדים בעלות מופחתת		מזומנים ושווי מזומנים		מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים	
39,899	26,797	64	6,810	לקוחות ונכסים בגין חוזים	
-	39,409	-	5,917	חייבים ויתרות חובה	
25,823	5,917				
69,485	151,311				

התחייבויות פיננסיות

ספקים ונותני שירותים		זכאים ויתרות זכות		אגרות חוב	
-	585	860	28,627	-	59,113
-	171,901	-	11,450	-	1,871
1,871	11,450				
2,731	271,676				

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון מדד תשומות הבנייה וסיכון ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

1. סיכון שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשיעורי ריבית שוק. החשיפה של החברה לסיכון של שינויים בשיעורי ריביות השוק מתייחסת בעיקר להתחייבויות פיננסיות של החברה הנושאות ריבית משתנה.

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה לתום תקופת הדיווח, בהתאם לדיווחים להנהלת הקבוצה:

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
-	171,910

מכשירים בריבית משתנה
התחייבויות פיננסיות לזמן קצר

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה

שינוי של 0.5% בשיעורי הריבית בתום תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את התזרים בסכומים המוצגים להלן (לאחר מס). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2023 נעשה בהתאם לאותו בסיס:

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
-	855

מכשירים בריבית משתנה
התחייבויות פיננסיות

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה (בעיקר מיתרות לקוחות ונכסי חוזה) ומהפעילות הפיננסית שלה, לרבות מפיקדונות בבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים. יצוין כי בשל אופי פעילות החברה יתרת הלקוחות למעשה מובטחת בנכס (קרי הדירה שנמכרת) ועל כן סיכון האשראי ככלל במרבית העסקאות של החברה נמוך מאוד בשל הבטוחה הקיימת של מסירת הדירה רק לאחר השלמת מלוא התשלום.

2. סיכון נזילות

הקבוצה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות כלים לתכנון נזילות. מטרת הקבוצה היא לשמור על איזון בין יציבות הנובעת ממימון מתמשך לבין גמישות על ידי שימוש במשיכות יתר והלוואות מבנקים.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2025	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מעל 3 שנים	סה"כ
5,906	19,194	17,943	31,568	74,611	אגרות חוב הלוואות מתאגידים
171,723	4,500	-	10,193	186,416	בנקאיים ואחרים
585	-	-	-	585	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
28,627	-	-	-	28,627	זכאים ויתרות זכות
<u>206,841</u>	<u>23,694</u>	<u>17,943</u>	<u>41,761</u>	<u>290,239</u>	

הלוואות מתאגידים בנקאים הינם הלוואות מתחדשות שעל פי הערכת החברה, החברה תאריך את הלוואות במועד פירעונן.

ליום 31 בדצמבר 2024	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מעל 3 שנים	סה"כ
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים זכאים ויתרות זכות	-	-	1,871	-	1,871
860	-	-	-	-	860
860	-	-	1,871	-	2,731

הלוואות מתאגידים בנקאים הינם הלוואות מתחדשות שעל פי הערכת החברה, החברה תאריך את הלוואות במועד פירעונן.

ג. שווי הוגן

לצורך מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן. 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.

- רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלחברה יש גישה אליהם במועד המדידה.
- רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, הניתנים לצפייה, עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

להלן פירוט בדבר המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

שיעור היוון	רמה	טכניקות הערכה היוון תזרימי מזומנים עתידיים מהוונים		31 בדצמבר		השקעה באגרות סחירים הלוואות לחברות כלולות
		בריבית שוק	רמה	2024	2025	
				אלפי ש"ח		
-	1			3,699	3,044	
10-14%	3			-	69,334	

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, ספקים ונותני שירות, זכאים ויתרות זכות והלוואה מתאגיד בנקאי, תאגיד חוץ בנקאי והלוואות מצדדים קשורים, תואמת או קרובה לשווי הוגן שלהם.

א. דיני מיסים עיקריים החלים על חברות הקבוצה במקום התאגדותן:
1. ישראל:

(א) שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025, 2024 ו- 2023 הינו 23%.

(ב) החל מיום 1 בינואר 2003 נכנסו לתוקף הוראות חוק מסוימות, הנוגעות, בין היתר, לרפורמה במס בישראל לגבי אלה:

(1) מיסוי רווחים של חברות זרות הנחשבות לחברות זרות נשלטות ("CFC"), אם יתקיימו כל אלה: (1) מניותיה או הזכויות ב- CFC אינן רשומות בבורסה, ובמידה והן רשומות בחלקן, אזי פחות מ 30% מהמניות או מזכויות החברה

הוצעו לציבור. (2) רוב הכנסותיהן הן פסיביות, כהגדרתן בחוק, או שמרבית הרווחים שלהן נובעים מהכנסות פסיביות; (3) שיעורי המס החלים על הרווחים הפסיביים שמקורם במדינת מגוריהם אינו עולה על 15%; וכן (4) יותר מ 50% - מאמצעי השליטה בו מוחזקים, במישרין או בעקיפין, על ידי תושבי ישראל. בהתאם להוראות הדין, בעל השליטה באותן חברות אשר להן רווחים שלא שולמו, כהגדרתן בחוק, ייחשב כאילו חולק כדיבידנד המייצג את חלקו ברווחים ("דיבידנד רעיוני").

(2) מיסוי דיבידנד המתקבל בישראל, מתוך רווחים שנוצרו או נצברו בחו"ל וכן דיבידנד שמקורו בחו"ל.

על דיבידנד רעיוני ו/או חלוקת דיבידנד מחו"ל כאמור יחול שיעור מס חברות בניכוי מס במקור אשר היה משולם בחו"ל בגין אותו דיבידנד, אילו חולק בפועל.

(3) שיעור מס רווח הון הינו שיעור מס חברות.

(4) שיטת קיזוז הפסדים - בגין הפסדים עסקיים, הפסדי הון, הפסדים פסיביים, הפסדי ניירות ערך סחירים והפסדי CFC.

ב. שומות מס סופיות

לחברה ולחלק מהחברות בנות הישראליות שומות מס הנחשבות כסופיות עד שנת 2020. חלק מחברות הקבוצה הזרות קיבלו שומות מס סופיות ואילו אחרות לא נושמו מאז התאגדותן.

ג. נכסי והתחייבויות מיסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

דוח על המצב הכספי		דוח על הרווח הכולל		
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח				
-	(1,087)	-	(806)	עבודות בניה
-	(337)	-	2,278	הלוואות לחברות כלולות
-	(1,424)	-	1,472	מיסים נדחים, נטו
			6,318	נכסי מיסים נדחים
		-	(4,846)	התחייבויות מיסים נדחים
			1,472	מיסים נדחים, נטו

ד. מיסים על הכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
-	-	255
-	-	400
-	-	(1,424)
-	-	769

הוצאות מיסים שוטפים
הוצאות מיסים בגין שנים קודמות
הכנסות מיסים נדחים

הכנסות מיסים

ה. מס תיאורטי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(2,647)	(5,322)	(6,138)
23%	23%	23%
(609)	(1,224)	(1,412)
15	115	406
496	971	28
-	-	400
98	138	191
-	-	(769)

רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
שיעור המס הסטטוטורי
הוצאות (הכנסות) מס תיאורטיות

עליה (ירידה) במיסים על הכנסה הנובעת
מהגורמים הבאים:
הפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
הוצאות מיסים בגין שנים קודמות
הפרשים זמניים בגינם לא נוצרו מיסים
נדחים

הכנסות מיסים על הכנסה בדוחות
הכספיים

באור 16:- הון מניות

מניות רגילות ללא ע.ג.	
2024	2025
מספר המניות	
50,000,000	50,000,000
11,143,810	13,329,597
11,096,164	13,281,951

הון מניות רשום

הון מניות מונפק ונפרע
הון רשום למסחר

א. המניות הרגילות מעניקות למחזיקים בהן את כל הזכויות שנצברו לבעל מניות של החברה, בין היתר, הזכות לקבלת הודעות ולהשתתף באסיפות בעלי מניות; לכל מניה מוחזקת, הזכות לקול אחד באסיפות בעלי המניות; וכן לחלוק באופן שווה, על בסיס למניה, בדיבידנד ובחלוקות אחרות לבעלי המניות של החברה כפי שיוכרז על ידי הדירקטוריון בהתאם לתקנון החברה ולחוק החברות בישראל, זכויות בפירוק החברה בהתאם לתנאי הדין החל ותקנון החברה. כל המניות הרגילות מדורגות פארי פאסו בכל המובנים זו עם זו.

באור 16:- הון מניות (המשך)

ב. לעניין הקצאת המניות בשנת הדיווח ראה באור 24 להלן.

ג. ביום 9 בפברואר 2026 השלימה החברה הנפקה על פי דוח הצעת מדף של 2.4 מיליון מניות ללא ע.ג. תמורת 12 מיליון ש"ח. בעלי השליטה בחברה רכשו במסגרת ההנפקה 840 אלף מניות.

באור 17: תוכנית אופציות

תוכנית אלביט הדמיה 2024 (אופציות למימוש למניות החברה):

ביום 9 בפברואר 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה תוכנית אופציות למנכ"ל החברה (500,000 אופציות), ליו"ר הדירקטוריון של החברה (51,292 אופציות) וכן לדירקטורים שאינם דחצ"ים ("ניצעים") על פי התוכנית הוענקו לניצעים וכן לסמנכ"לית הכספים של החברה אופציות הניתנות למימוש ל - 630,628 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. מחיר המימוש של האופציות הינו 6.16 ש"ח למניה. תקופת האופציה הינה ל - 6 שנים. האופציות יבשילו על פני ארבע שנים כאשר 25% לאחר שנה ולאחר מכן בצורה שווה כל חצי שנה עד לתום תקופת ההבשלה.

שווי האופציות שהוענקו הינו 2,158 אש"ח. שווי האופציות חושב במודל בינומי בהתבסס של ריבית חסרת סיכון 4.39%, מחיר מניה 7.391 ש"ח ועל סטית תקן 40%.

ביום 24 בנובמבר 2025, אישרה האסיפה הכללית של החברה תוכנית אופציות לדירקטורים שהינם דחצ"ים על פי התוכנית הוענקו לדחצ"ים אופציות הניתנות למימוש ל - 51,296 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. מחיר המימוש של האופציות הינו 6.16 ש"ח למניה. תקופת האופציה הינה ל - 6 שנים. האופציות יבשילו על פני שלוש שנים כאשר 33% לאחר שנה ולאחר מכן בצורה שווה כל חצי שנה עד לתום תקופת ההבשלה.

שווי האופציות שהוענקו הינו 127 אש"ח. שווי האופציות חושב במודל בינומי בהתבסס של ריבית חסרת סיכון 3.77%, מחיר מניה 6.186 ועל סטית תקן 40%.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2024		2025		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש (ש"ח)	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש (ש"ח)	מספר האופציות	
-	-	6.16	681,924	אופציות למניות לתחילת השנה
-	-	-	-	אופציות שהונפקו במהלך השנה
-	-	6.16	681,924	אופציות למניות שמומשו במהלך השנה
-	-	-	-	אופציות למניות לסוף שנה
-	-	-	-	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

באור 18(א) - הכנסות ממכירת דירות למגורים, מקרקעין ודמי ניהול

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
-	-	32,040	מכירת דירות מגורים
-	-	4,500	מכירת קרקע
-	-	1,153	דמי ניהול
-	-	37,693	

באור 18(ב) - עלות מכירת דירות למגורים וקרקע

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
-	-	5,792	עלות מקרקעין למגורים
-	-	2,147	עלות מכירת קרקע
-	-	18,849	עלויות בניה ואחרות
-	-	26,788	

באור 19: הוצאות ייזום פרויקטים

הוצאות הייזום פרויקטים שנזקפו לרווח או הפסד הינן עלויות ייזום ותכנון ראשוני בגין ייזום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית תמ"א 38/2 ו-פינוי בינוי שעדיין אינם עומדים בתנאי ההכרה לצורך היוון עלויות (דהיינו הגעה לרוב חתימות נדרש (67%).

באור 20: הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
-	-	878	פרסום בגין פרויקטים
-	-	944	עמלות מוכרנים
-	-	1,822	

באור 21--: הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
2,155	2,155	7,642
-	-	974
-	-	452
-	-	2,029
-	-	356
<u>2,155</u>	<u>2,155</u>	<u>11,453</u>

שכר עבודה, משכורות ונלוות
שכר דירה, אחזקה ומשרדיות
גמול וביטוח דירקטורים
שירותים מקצועיים
אחרות

באור 22--: הכנסות והוצאות מימון

א. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
-	-	320
-	-	990
-	-	530
-	-	1,840

הכנסות ריבית מפקדונות
הכנסות ריבית ושערוך אג"ח להשקעה
הכנסות מימון מצדדים קשורים

ב. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
223	218	10,098
-	-	6
-	-	261
-	-	(3,487)
<u>223</u>	<u>218</u>	<u>6,878</u>

הוצאות ריבית בגין הלוואות מתאגידים
בנקאיים ואחרים
הפרשי שער, נטו
אחרים
היוון הוצאות מימון למלאי

באור 23: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. החברה מחזיקה 66.7% בחברת אחדות ישראל ההסתדרות אשקלון פינני ובינוי וכן ב-80% בחברת אחדות מתחם דוד הא"י חיפה. יתרת המניות בחברות הללו מוחזקת על ידי צד ג'. לחברה הסכם עם אותו צד ג' אשר מסדיר את יחסיהם ביחס לפרויקטים המשותפים להם ניהולם ומימונם. בנוסף, כל עוד אחד מבעלי המניות מחזיק אחוז מסוים ממניות חברת הפרויקט (באחדות ישראל ההסתדרות אשקלון 15% ובאחדות מתחם דוד הא"י 10%) ההחלטות בחברה תתקבלנה פה אחד. לאור זאת החברה מטפלת בחברות אלו כחברות בשליטה משותפת.

ב. ביום 30 ביוני 2025 הסתיימה ללא מימוש תקופת הזכאות שנתנה לבעל השליטה, במסגרת עסקת בעל שליטה, לבצע השקעה בהון החברה של עד 10 מיליון ש"ח תמורת עד 1,502,473 מניות של החברה (לפי מחיר של 6.66 ש"ח לכל מניה).

ג. עסקאות עם צדדים קשורים

1. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 חברת ב.ד. פיננסים 2020 בע"מ (להלן - "ב.ד. פיננסים") הינה בעלת השליטה בחברה.

2. ביום 19 באוקטובר 2025 הודיעה החברה על כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת, ביום 24 בנובמבר 2025 קיבלה האסיפה הכללית את ההחלטות הבאות:
1. מינוי מחדש של הדירקטורים מר רון הדסי, מר אליהו יורש, מר אליהו קנפולר ומר דרור נגל.

3. ביום 2 בינואר 2025 הודיעה החברה על כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת, ביום 9 בפברואר 2025 קיבלה האסיפה הכללית את ההחלטות הבאות:

1. אישור תנאי העסקה של מר ערן מזור כמנכ"ל החברה החל מיום 1 בינואר 2025 כמפורט להלן:

תגמול מוצע	רכיבי תגמול
100%	היקף משרה
החל מיום 1 בינואר 2025	תקופת כהונה
200 אלף ש"ח	מענק חתימה
1,320 אלפי ש"ח במונחי עלות מעביד (צמודים למדד אוקטובר 2024) בתוספת 180 אלפי ש"ח החזר הוצאות רכב בשנה ובסך הכל עלות שנתית לחברה של 1,500 אלפי ש"ח.	עלות שכר ותנאים נלווים (כולל הפרשות סוציאליות כגון ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות) שנתית
24 ימים בשנה בגין 100% משרה. לא ניתן לצבור מעבר ל- 24 ימי חופשה בכל רגע נתון.	ימי חופשה
מחשב מנהלים, נייד, חשבון הוצאות וכיוצא בזה, בהתאם לנהלי החברה.	נלווים
בכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה והוראות חוק החברות: מענק שנתי על בסיס רווחים בגובה 3.5% מהרווח לפני מס לפי דוחות כספיים מאוחדים ומבוקרים בגין השנה הקלנדרית החולפת (החל משנת 2025 (כולל)). ללא מנגנוני קיזוז בין שנים (במצב של הפסדים בשנים מסוימות). זכאות מהשקל הראשון, בכפוף לרווח שנתי (לפי דוחות כספיים מאוחדים ומבוקרים) של 2,500,000 ש"ח לפחות. <u>מוגבל ל-6 משכורות חודשיות ברוטו בגין כל שנה קלנדרית.</u>	בונוס שנתי (על בסיס יעדים כלל חברתיים, יעדים אישיים, מענק בשיקול דעת ומענק מאמץ מיוחד)
מענקים נוספים בשיקול דעת ועדת תגמול ודירקטוריון החברה	

באור 23: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

<p>כמות אופציות 500,000 אופציות הניתנות למימוש ל- 500,000 מניות רגילות של החברה.</p> <p>מחיר מימוש יהיה הגבוה מבין: (א) 5.05 ש"ח (שהנו הממוצע של מחיר הנעילה של מניות החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר האחרונים שקדמו למועד החלטת הדירקטוריון בדבר ההענקה); (ב) ההון העצמי למניה ליום 31.12.2024 לפי דוחות כספיים מאוחדים ומבוקרים.</p> <p>תקופת הבשלה ארבע שנים. מנה ראשונה תבשיל בחלוף השנה הראשונה ממועד ההענקה (קרי, לאחר 365 ימים) והחל מהמנה השניה (כולל) כל שישה (6) חודשים ובלבד שהמנכ"ל ממשיך בתפקידו בכל אותה התקופה.</p> <p>מסלול מס החברה תפעל להקצות את האופציות תחת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. בהתאם, ההחלטה בדבר הקצאת אופציות למנכ"ל תכנס לתוקף רק החל ממועד בו יתקבלו כל האישורים על פי כל דין להקצאת האופציות כאמור, לרבות אישורים הנדרשים על פי פקודת מס הכנסה.</p> <p>תנאים נוספים מימוש האופציות יכול להיעשות לפי מנגנון cash less. תנאי האופציות כוללים מנגנוני התאמה וכן הוראות נוספות כמפורט בנספח א' לדוח זימון זה. כל האמור לעיל בכפוף ל: (1) פקודת מס הכנסה והתקנות והכללים מכוחה, כפי שיהיו מעת לעת; (2) הוראות תוכנית האופציות; (3) הוראות שתיכללנה במכתב ההענקה של אופציות למנכ"ל החברה; (4) הוראות מדיניות התגמול של החברה.</p>	<p>תגמול הוני</p>
<p>4 חודשים ואולם בשנה הראשונה (קרי, שנת 2025) תקופת ההודעה המוקדמת תעמוד על חודשיים בלבד.</p>	<p>תקופת הודעה מוקדמת</p>
<p>אין</p>	<p>תקופת הסתגלות</p>

2. אישור תשלום מענק בשיקול דעת בגובה 2 תשלומים חודשיים (כ- 78 אש"ח) ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה היוצא, מר רון הדסי בגין פועלו בשנת 2024.
 3. הענקת כתבי האופציה לדירקטורים שאינם בעלי שליטה או דח"צים בגין תפקידם כדירקטורים בשנת 2025 ואילך בתנאים זהים למפורט בטבלה לעיל.
 - א. מר רון הדסי (יו"ר הדירקטוריון) יהיה זכאי להקצאת אופציות בשווי כולל של 175,600 ש"ח אך לא יותר מ- 108,570 אופציות בסך הכל.
 - ב. מר דרור נגל (דירקטור) יהיה זכאי להקצאת אופציות בשווי כולל של 87,800 ש"ח אך לא יותר מ- 54,285 אופציות בסך הכל.
 - ג. מר אלי יורש (דירקטור) יהיה זכאי להקצאת אופציות בשווי כולל של 87,800 ש"ח אך לא יותר מ- 54,285 אופציות בסך הכל.
- ד. הטבות לאנשי מפתח

1. לעניין שיפוי דירקטורים ראה באור 25(ב)1 להלן.
2. לעניין תנאי העסקה של מר ערן מזור- מנכ"ל החברה ראה ביאור 23(ג)3(1) לעיל.
3. לעניין הקצאת אופציות לנושאי משרה ראה ביאור 17 לעיל.
4. החל מיום 1 בינואר 2025 היקף משרתו של מר רון הדסי עומדת על 30% ועלות שכרו החודשית הינה 30 אלפי ש"ח צמוד למדד יולי 2022, בתוספת הוצאות כמקובל בתפקיד.
כמו כן יהיה זכאי לבונוס בגובה של עד 3 פעמים עלות שכר חודשית. שאר תנאי העסקה נותרו ללא שינוי.

באור 23: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. יתרות עם צדדים קשורים

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
124	291	חייבים ויתרות חובה לזמן קצר
278	-	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
-	69,745	הלוואות לחברות מוחזקות

ו. עסקאות עם בעלי שליטה ועניין לרבות צדדים קשורים, כולל תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים המפורטים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
-	-	589	הוצאות שכר דירה
204	273	-	הוצאות ייזום ותכנון
2,155	2,155	-	הוצאות הנהלה וכלליות
-	2,065	-	הוצאות אחרות
65	364	-	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025			
אנשי מפתח ניהוליים אחרים	דירקטורים שאינם מועסקים בחברה אלפי ש"ח	בעלי עניין (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה אלפי ש"ח	
493	282	2,222	משכורות, גמול דירקטורים ומענקים
55	-	231	הטבות לאחר סיום העסקה
45	95	834	תשלום מבוסס מניות
<u>593</u>	<u>377</u>	<u>3,287</u>	
<u>1</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	מספר המקבלים (כולל דירקטורים)

ביום 4 בדצמבר 2024 הודיעה החברה כי התקשרה בהסכם הלוואה עם חברת אלביט מגורים בע"מ (להלן: "אלביט מגורים"), חברה פרטית העוסקת בייזום נדל"ן למגורים, לפיו החברה תעמיד ללווה הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 10% בתוספת מע"מ, וכן תקבל אופציה הניתנת למימוש החל מ- 1 לינואר 2025 ועד ליום 31 למרץ 2025 להשקיע בהון הלווה סך של 55 מיליון ש"ח (בקיזוז קרן הלוואה כאמור) תמורת הקצאת מניות אשר יהוו 51% מההון המונפק והנפרע של הלווה בדילול מלא.

ככל ואלביט תממש את האופציה, קרן הלוואה תומר לתשלום על חשבון סכום ההשקעה ולא תשולם כל ריבית. ככל ואלביט תודיע ללווה על אי מימוש האופציה, הלוואה תפרע בתוך 8 חודשים ממועד ההודעה ובכל מקרה לא יאוחר מיום 30.11.2025. הלוואה תפרע בתשלום אחד של קרן וריבית בתום התקופה כאמור לעיל.

ביום 15 בינואר 2025 הודיעה החברה כי נחתם והושלם (למעט תשלום יתרת התמורה למוכרים שיעשה בכפוף להתקיימות תנאים כמפורט להלן) הסכם חדש עם בעלי המניות של אלביט מגורים לפיו החברה רכשה מבעלי המניות הקיימים של אלביט מגורים את מלוא (100%) הון המניות של אלביט מגורים ואת זכויות המוכרים בכל יתרת הלוואות הבעלים שהמוכרים העמידו לאלביט מגורים, תמורת מזומן ומניות של החברה שתונפקנה למוכרים, כמפורט להלן:

1. עם חתימת ההסכם, 95% ממניות אלביט מגורים הועברו לבעלות החברה.

2. התמורה שתשלם החברה למוכרים הינה כדלקמן:

a. בתמורה לרכישת 100% ממניות אלביט מגורים, החברה תקצה למוכרים במסגרת הקצאה פרטית כמות קבועה של 2,435,743 מניות של החברה (אשר חושבה על בסיס מחיר הסגירה של מניית החברה במסחר בבורסה ביום 12.1.2025 אשר עמד על סך של 6.309 ש"ח למניה) ("המניות המוקצות").

b. בתמורה לרכישת מלוא הזכויות בירתת הלוואות הבעלים, החברה תשלם למוכרים סך כולל של 9.975 מיליון ש"ח, מתוכו סך של 5 מיליון ש"ח שולם מיידית במועד החתימה על ההסכם, והיתרה תשולם במועד תשלום יתרת התמורה (כהגדרתו בהסכם).

c. על אף האמור לעיל, ככל וההון העצמי של אלביט מגורים לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של אלביט מגורים ליום 31.12.2024 יהיה נמוך מהסך של 45 מיליון ש"ח, התמורה תופחת בסכום הפרש בין הסך של 50 מיליון ש"ח לבין ההון העצמי לפי הדוחות הקובעים. סכום ההתאמה יופחת תחילה מרכיב המניות המוקצות ולאחר מכן (במידת הצורך) מרכיב המזומן, אך לא יותר מהפחתת התמורה באופן מלא.

3. הקצאת המניות המוקצות ותשלום יתרת התשלום במזומן למוכרים, תבצע בתוך 45 ימי עסקים ממועד ההסכם ובכפוף לקיום התנאים לתשלום יתרת התמורה כאמור שהעיקריים שבהם הינם: קבלת אישור גורמים רגולטוריים לעסקה לרבות אישור הממונה על התחרות (ככל ונדרש) וקבלת אישור הבורסה להקצאת המניות המוקצות למוכרים, קבלת הסכמות מגורמים מממנים של פרויקטים של אלביט מגורים ושותפים בפרויקטים של אלביט מגורים, לא חל שינוי לרעה במצב עסקי אלביט מגורים ובהצטרות ומצגי המוכרים בהסכם, כי לא התגלתה הפרה מהותית של הצהרות ומצגי המוכרים בהסכם או הפרה של התחייבויות המוכרים בהסכם, הדוחות הכספיים המבוקרים של אלביט מגורים ליום 31.12.2024 יומצאו עד ליום 20.3.2025 וההון העצמי של אלביט מגורים לפיהם לא יפחת מ- 35 מיליון ש"ח.

4. ההסכם כולל התחייבות של שני בעלי המניות העיקריים של אלביט מגורים לשיפוי החברה (מוגבלת בזמן) בגין נזק שיגרם לחברה, בין היתר, עקב הפרת מצגי המוכרים ו/או אירועים שהתרחשו לפני מועד חתימת ההסכם ובלבד שסכום השיפוי לא יעלה על סכום התמורה הכולל. המגבלה על תקופת השיפוי ותקרת השיפוי כאמור לעיל לא יחולו במקרים מסוימים שפורטו בהסכם.

5. שני בעלי המניות העיקריים של אלביט מגורים חתמו על כתב ערבות לטובת החברה, להבטחת כל התחייבות, הצהרות ומצגי המוכרים בהסכם, לרבות ההתחייבות לשיפוי כאמור לעיל.

באור 24: - רכישת חברת אלביט מגורים (המשך)

6. במועד ההסכם נכנסו לתוקף הסכמי ייעוץ בין אלביט מגורים לבין כל אחד משני בעלי המניות העיקריים שלה, לפיהם הם יעניקו לאלביט מגורים שרותי ייעוץ תמורת תשלום חודשי בסך 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ לתקופה של 24 חודשים.
7. כאמור, תשלום יתרת התמורה מותנה בהתקיימות תנאים כמפורט בסעיף 3 לעיל ואין כל וודאות שהללו יתקיימו. ככל שהתנאים כאמור לא יתקיימו (וכפוף לאפשרות לוותר על תנאים מתלים מסוימים כמפורט בהסכם) אזי ההסכם יבוטל ותבוצע השבה הדדית.

ביום 8 באפריל 2025 חתמה החברה על תוספת להסכם במסגרתה עודכנו חלק מתנאי ההסכם כמפורט להלן:

1. התמורה למוכרים תופחת כדלהלן: (א) התמורה בעד מניות אלביט מגורים תופחת מ- 2,435,743 מניות של החברה ל- 2,185,787 מניות של החברה (ב) התמורה בעד הלוואות הבעלים תופחת מסך כולל של 9.975 מיליון ש"ח לסך של 7 מיליון ש"ח.
2. הוראות התאמת התמורה הוחלפו בהוראות להלן: (א) ככל שהרווח הנקי של אלביט מגורים על פי דוחות כספיים מאוחדים מבוקרים לשנים 2025-2027 במצטבר יהיה נמוך מהסך של 60 מיליון ש"ח אך גבוה מסך של 30 מיליון ש"ח ("סכום המינימום"), אזי כל אחד מהמוכרים ישיב לחברה, סכום של 100 אלפי ש"ח בגין כל מיליון ש"ח מתחת לסכום התקרה (וחלק יחסי מסכום זה בהתאמה), אך לא יותר מסכום מקסימלי של 3 מיליון ש"ח שיושב על ידי כל אחד מהם (ב) ככל שהרווח הנקי המצטבר לא יעלה על סכום המינימום, אזי כל אחד מהמוכרים ישיב לחברה 3 מיליון ש"ח. בהתאם לאמור לעיל רשמה החברה כ- 5.3 מיליון ש"ח יתרת חייבים לזמן ארוך וזאת לאור הערכת החברה כי רווחיה של חברת אלביט מגורים לשנת 2025-2027 במצטבר יהיו נמוכים מסכום המינימום כהגדרתו לעיל.
3. החברה ויתרה על התנאי המתלה בדבר חתימת דוחות כספיים של אלביט מגורים ליום 31 בדצמבר, 2024 ובדבר הון עצמי מינימאלי של אלביט מגורים.
4. לצורך הבטחת התחייבויות בעלי המניות המייסדים, לרבות התחייבות לשיפוי וסכום ההשבה, הללו התחייבו לבטוחות להלן: (א) 1,104,000 מניות של החברה, מתוך מניות התמורה, תופקדנה בידי נאמן ותשועבדנה לטובת החברה. בעלי המניות המייסדים יהיו זכאים למכור, לפדות ו/או לשחרר את המניות המשועבדות בתנאים מסוימים הכוללים הפקדת מזומן חלק המניות המשתחררות כאמור; (ב) ערבות אישית של כל אחד מבעלי השליטה היחידים של בעלי המניות המייסדים. הערבות האישית לא חלה ביחס לתשלום סכום ההשבה המפורט לעיל.
5. ההתחייבות לשיפוי של בעלי המניות המייסדים, עודכנה כך שנקבע שהתחייבות כל אחד מבעלי המניות המייסדים הנה לחוד וכן נקבעו מקרים מסוימים בהם ההתחייבות לשיפוי לא תחול או תחול באופן מוגבל.
6. הסכמי הייעוץ של אלביט מגורים עם בעלי המניות המייסדים, בטלים.

ביום 29 ביוני 2025 הושלם ההסכם והחברה הנפיקה למוכרים 2,185,787 מניות בשווי 13,790 אש"ח. עד ליום ה- 31 בדצמבר 2025, שילמה החברה לרוכשים כ- 6.2 מיליון ש"ח במזומן (יתרת הסכום לתשלום מוצגת בזכאים ויתרות זכות).

באור 24: - רכישת חברת אלביט מגורים (המשך)

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של חברת אלביט מגורים במועד הרכישה:

<u>שווי הוגן</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	
1,218	מזומנים ושווי מזומנים
1,085	מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
2,593	חייבים ויתרות חובה
62,769	מלאי דירות לזמן קצר
42,530	לקוחות ונכסים בגין חוזים
150,806	מלאי מקרקעין
36	רכוש קבוע
32,130	השקעות והלוואות לחברות כלולות
359	נכס זכות שימוש
<u>3,966</u>	נכסי מסים נדחים
<u>297,492</u>	
192,119	אשראי מתאגיד בנקאיים ואחרים לזמן קצר
32,000	הלוואת מהחברה האם
339	ספקים ונותני שירותים
25,457	זכאים ויתרות זכות
8,122	מקדמות מלקוחות והתחייבות בגין חוזים
3,918	התחייבות מיסים נדחים
14,875	אשראי מתאגיד חוץ בנקאי ואחרים לזמן ארוך
382	התחייבות בגין חכירה
<u>4,674</u>	זש"מ"ש
<u>281,886</u>	
<u>15,606</u>	נכסים מזוהים נטו
<u>אלפי ש"ח</u>	
	<u>עלות הרכישה</u>
5,118	מזומן ששולם
1,882	זכאים בגין רכישה
13,790	מניות שהונפקו, בשווי הוגן
<u>(5,184)</u>	חייבים בגין התאמת תמורה
<u>15,606</u>	סך עלות הרכישה
	<u>מזומנים אשר נבעו מהרכישה/שימוש לרכישה</u>
1,218	מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
<u>(5,118)</u>	מזומנים ששולמו תמורת הרכישה
<u>(3,900)</u>	מזומנים, נטו

א. תביעות

תביעות משפטיות מסוימות הוגשו כנגד חברות בקבוצה.

לדעת הנהלת הקבוצה נכללו הפרשות מתאימות בהתאם לסבירות התביעות בדוחות הכספיים בגין החשיפה הכרוכה בתביעות אלה.

התביעות המהותיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025 מפורטות להלן:

1. לעניין בוררות רומניה ראה באור 1.ד. לעיל.
2. הליכים משפטיים נוספים במהלך העסקים השוטף:

(א) ביום 12 באוגוסט 2020 נחתם הסכם בין בעל מניות, פירסט ליברה ישראל בע"מ (להלן: "ליברה"), החברה, PC, משרד עורכי הדין איידן תירוש ושות' (להלן: "משרד איידן תירוש") ומשרד עורכי הדין גרוס ושות' (שהנם עורכי הדין של החברה) (להלן: "משרד גרוס ושות'") (להלן ביחד: "הצדדים להסכם המימון") ולפיו ליברה תממן הגשת תביעה חדשה על ידי החברה ו-PC (החברה ו-PC תקראנה להלן ביחד: "החברות") כנגד גורמים מסוימים (כולל נושאי משרה לשעבר בחברה וב-PC) שהיו מעורבים בעסקה של החברות משנת 2011 למכירת נכסי נדל"ן בארה"ב (להלן:

"הסכם המימון", "התביעה החדשה" ו-"הנתבעים", בהתאמה) וכן כי משרד איידן תירוש ומשרד גרוס ושות' ייצגו את החברות במסגרת התביעה החדשה. הצדדים להסכם המימון הסכימו, במסגרת הסכם המימון, כי כל תמורה שתקבל כתוצאה מן התביעה החדשה (ככל שתתקבל כזו), בין מכוח פסק דין, בין מכוח פשרה, בין ישירות מהנתבעים ובין על ידי מי בשמם (להלן: "כספי התביעה"), תחולק (לאחר שהועברה לידי משרד איידן תירוש ומשרד גרוס ושות' בנאמנות עבור הצדדים להסכם המימון) על ידי משרד איידן תירוש ומשרד גרוס ושות', בין הצדדים להסכם המימון, והכל כמפורט בהסכם המימון, כך שהחברה זכאית ל-50% מיתרת כספי התביעה (לאחר החזר הוצאות לליברה בתוספת ריבית). לצורך הבטחת חלוקת כספי התביעה כאמור בהסכם המימון, החברה יצרה שעבוד מתאים לטובת ליברה, בעל המניות, משרד איידן תירוש ומשרד גרוס ושות' על כספי התביעה.

בחודש אוקטובר 2020 החברה ו-PC הגישו כתב תביעה כאמור, לבית המשפט המחוזי תל אביב, המחלקה הכלכלית, כנגד הנתבעים. התביעה שהוגשה הינה תביעה כספית בסך של 60,000,000 ש"ח וכן לסעד של מתן חשבונות. כתב התביעה מעלה טענות בגין מעשי מרמה והונאה שהתבצעו כלפי התובעות ואשר הביאו להוצאה של כספים מקופת החברות וגרמו לנזקים לחברות לרבות בדרך של קנסות מנהליים.

ביום 2 בפברואר 2021, אחד הנתבעים, מר רן שטרקמן הגיש בקשה לסילוק התביעה כנגדו על הסף. ביום 5 באפריל 2021, בית המשפט דחה את הבקשה. יצוין כי ערעור שהוגש לבית המשפט העליון בגין החלטה זו נדחה.

ביום 4 באפריל 2021, הגיש נתבע נוסף, מר פיליפ מאייר, בקשה לסילוק על הסף של התביעה כנגדו וביום 10 באוגוסט 2021, הבקשה התקבלה וניתן פסק דין. ביום 14 בנובמבר 2021, החברה ו-PC הגישו ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין כאמור. כמו כן, מר פיליפ מאייר הגיש ערעור מטעמו בגין הוצאות המשפט שנפסקו לזכותו. בעקבות דיון שהתקיים בבית המשפט העליון ביום 31 במאי

באור 25-- התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

2023, התקבלה בקשת הערעור של אלביט ופלאזה על ידי בית המשפט העליון, ואלביט ופלאזה ימשיכו לנהל את ההליך המשפטי בבית המשפט המחוזי כאשר כל צד שומר את טענותיו במסגרת ההליך העיקרי.

ביום 14 בספטמבר 2021, נתבע שלישי, מר דוד זיסר הגיש גם כן בקשה לסילוק על הסף של התביעה נגדו. יצוין, כי בעקבות בקשות החברה ו-PC, ביום 4 בנובמבר 2021, בית המשפט הורה על עיכוב הדיון בבקשת הסילוק של הנתבע השלישי עד

להכרעת בית המשפט העליון בערעור על ההחלטה לסלק את התביעה נגד מר פיליפ מאייר.

בהתאם לקבלת הערעור בעליון כאמור לעיל, ההליכים כנגד כל הנתבעים בבית המשפט המחוזי התחדשו.

ביום 19 ביוני 2023 עדכנה החברה כי הושג הסכם פשרה בין שניים מהגורמים שהיו מעורבים במכירת מרכזים מסחריים בארה"ב בשנת 2011. בית המשפט אישר את הסכם הפשרה ונתן לו תוקף של פסק דין והטיל על פרטיו איסור פרסום. לפי הוראות הסכם הפשרה חלקה של החברה התקבל על פני תקופה של מספר חודשים.

ההליך בבית המשפט ממשיך להתנהל כנגד שני הנתבעים הנוספים. הליכים מקדמיים התנהלו בין הצדדים. התובעות ומר פיליפ מאייר הסכימו ללכת להליך גישור.

ביום 22 במאי 2025, הושג הסכם גישור לסיום ההליך כולו לפיו התובעות יפוצו וזאת כנגד ויתור סופי ומלא על הטענות. חלקה של החברה נזקף בסעיף הכנסות אחרות.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, החברה והחברות הבנות שלה מעורבות בהליכים משפטיים שונים המתייחסים למהלך העסקים השוטף. למרות שאי אפשר להעריך את התוצאה הסופית של תביעות אלה במועד זה, ההנהלות של חברות אלה מאמינות, בהתבסס על ייעוץ משפטי, שתביעות אלה, כל אחת לחוד וביחד, לא צפויות להשפיע מהותית על הדוחות הכספיים של החברה. (ג)

ב. התחייבויות תלויות אחרות

1. שיפוי דירקטורים ומנהלים של החברה:

האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה אישרה הענקת התחייבות שיפוי צפוי לדירקטורים ולמנהלים של החברה (כולל תמורת שירותם כמנהלים בחברות הבנות של החברה, ככל ורלוונטי). בגבול אחריות שלא יעלה על 40 מיליון דולר ארה"ב והכול בנוסף לסכום ששולם (באם שולם) על ידי חברות ביטוח על פי פוליסות הביטוח הקיימות. דירקטוריון החברה וועדת הביקורת אישרו גם מתן פטור למנהלים מחבות לכלל נזק שנגרם על ידי הפרת חובת הזהירות כלפי החברה.

2. שיפויים הקשורים למכירת/רכישת נכסי נדל"ן:

במסגרת העסקאות למכירת הנדל"ן של הקבוצה וכן עסקאות נוספות, החברה התחייבה לשפות את הקונים האמורים על כל הפסדים ועלויות שייגרמו להם בקשר לעסקאות המכירה. השיפויים כוללים בדרך כלל: (1) שיפויים בגין תוקף הבעלות על הנכסים ו/או המניות שנמכרו (כלומר, הנכסים ו/או המניות שנמכרו נמצאים בבעלות הקבוצה וחופשיים מכל שיעבוד ו/או משכנתא שהם ודומיהם).

באור 25: התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

שיפויים אלה מתקיימים בדרך כלל לעד ומוגבלים לגובה מחיר הקנייה בכל עסקה וכן (2) שיפויים בגין ייצוגים וערבויות אחרים כלולים בהסכמי המכירה (כגון, פיתוח הפרויקט, אחריות לפגמים בפיתוח הפרויקט, נושאי מס, נושאי סביבה, עובדים ואחרים). שיפויים אלה מוגבלים בזמן ומוגבלים בדרך כלל לאחוזים מסוימים ממחיר הקנייה.

עוד יצויין כי החברה הינה צד להסכמים שחתמו חברות בנות (בעבר ובהווה) לרכישת קרקעות/פעילויות/חברות ובשל כך במקרה של הפרה, מחלוקת או אי סדרים החברה עלולה להיות צד לתביעה/ דרישה אם בכלל מגורמים שלישיים.

ג. שעבודים

1. לשם הבטחת התחייבויות החברה והחברות המאוחדות כלפי תאגידים פיננסיים, שיעבדה הקבוצה את נכסיה בשעבודים קבועים ושוטפים מדרגה ראשונה.
2. לשם הבטחת התחייבויות החברה והחברות המאוחדות כלפי מלווים אחרים, שיעבדה הקבוצה את נכסיה בשעבודים קבועים ושוטפים מדרגה שנייה.

באור 26: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. ביום 12 בפברואר 2026 השלימה החברה גיוס של 67.5 מיליון ע.ג. אגרות חוב בנות 1 ערך נקוב כ"א (אג"ח יא). להלן עיקרי התנאים של אגרות חוב אלו:

1. סכום הגיוס: 67.5 מיליון ש"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1,035 אלפי ש"ח.
2. אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) בחמישה תשלומים לא שווים, כמפורט להלן:

א)	ביום 31 בדצמבר 2027	15% מקרן אגרות החוב
ב)	ביום 30 ביוני 2028	10% מקרן אגרות החוב
ג)	ביום 31 בדצמבר 2028	10% מקרן אגרות החוב
ד)	ביום 30 ביוני 2029	20% מקרן אגרות החוב
ה)	ביום 31 בדצמבר 2029	25% מקרן אגרות החוב
ו)	ביום 30 ביוני 2030	20% מקרן אגרות החוב
3. אגרת החוב נושאת ריבית של 7.3% לשנה. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בימים 31 בדצמבר ו- 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2026-2030 (החל מיום 31 בדצמבר 2026 ועד ליום 30 ביוני 2030) כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. הריבית האפקטיבית הגלומה באג"ח הינה כ- 7.65%.
4. החברה התחייבה שעד לפירעון המלא של כל תשלומי הקרן והריבית ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 40 מיליון ש"ח וכן, היחס בין ההון העצמי לבין סך מאזן החברה לא יפחת מ- 13%. בנוסף התחייבה החברה, כי במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב לציבור, לא יעלה יחס LTV מעל 67.5% (מחושב על בסיס שווי הנכסים המשועבדים, כהגדרת מונח זה בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות), נכון ליום קבלת תמורת ההנפקה בידי הנאמן וסך הערך הנקוב של אגרות החוב שהונפק במסגרת ההנפקה לראשונה כאמור.
5. החברה שיעבדה את חלקה בעודפי פרויקט עפולה (100%) והרצוג 3 (100%) לטובת משקיעי סדרת אג"ח יא'.

ג. עסקת הציונות

ביום 3 בפברואר 2026, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם עם בעלי השליטה אשר במסגרתו החברה צפויה לרכוש מבד התחדשות עירונית 73% מהונה המונפק והנפרע (בדילול מלא) של חברת מיזם נדל"ן פיננסי בינוי הציונות ירושלים בע"מ (אשר לה זכויות בפרויקט התחדשות עירונית בירושלים)

התמורה:

בתמורה לרכישת פרויקט הציונות החברה תשלם לבד התחדשות עירונית סך של 16 מיליון ש"ח, אשר תשולם לה באמצעות הקצאת 2,705,444 מניות של החברה, המחושב לפי מחיר של 5.914 ש"ח למניה של החברה. יצוין, כי כתוצאה מהשלמת העסקה והקצאת המניות לבד התחדשות עירונית, שיעור החזקות בעלי השליטה בחברה יעלה מעל ארבעים וחמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

התנאים המתלים:

התחייבויות הצדדים להשלים את עסקת הציונות כפופות להתקיימות תנאים מתלים עד לא יאוחר מ-215 ימים ממועד החתימה על ההסכם, אלא אם כן הצדדים הסכימו (יחדיו), בכתב, להאריך מועד זה, שעיקרם מפורט להלן:

1. לפחות 80% מהבעלים במתחם פרויקט הציונות ולפחות 60% מהבעלים בכל בניין בפרויקט הציונות חתמו על הסכם פיננסי-בינוי, וכן בגין כל הסכמי פיננסי-בינוי החתומים כאמור: נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה על זכויות הבעלים (למעט על זכויות בדירות בבעלות עמידר), הוגשו דיווחים כדין לרשויות המס, והבעלים חתמו על יפויי הכוח אשר צורפו כנספחים להסכם הפיננסי-בינוי, וכי יפויי הכוח האמורים מאומתים כדין, תקינים, בתוקף וברי שימוש לכל צורך הנדרש לצורך מימוש זכויות החברה על פי הסכם הפיננסי - בינוי.
2. אישור ממונה התחרות (ככל שנדרש).
3. יושלם שינוי מבנה החזקות חברת פרויקט הציונות.
4. החברה תתקשר עם השותף בחברת פרויקט הציונות, אחדות פתחיה בע"מ, בהסכם בעלי מניות.

הלוואת ביניים:

בנוסף, לצורך קידום הפרויקט, במהלך התקופה עד למועד השלמת עסקת הציונות, החברה תעמיד לחברת פרויקט הציונות מסגרת אשראי של עד 1.3 מיליון ש"ח. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1% ממועד העמדתה ועד לפירעונה. אם וככל שלא יתקיימו כל התנאים המתלים עד למועד האחרון לקיום התנאים המתלים, אזי חברת הפרויקט תפרע את יתרת הלוואה בתוך 30 ימים ממועד הפקיעה.

- ד. לעניין הנפקת מניות לאחר תאריך המאזן ראה באור 16.ג. לעיל.
- ה. לעניין חתימת הסכם ליווי בנקאי לפרויקט פארק צמרת בעפולה ראה באור 8.ג.4. לעיל.
- ו. לעניין חתימת הסכם ליווי בנקאי לפרויקט אחדות הרצוג 3 בבת ים ראה באור 8.ד.1. לעיל.

אלביט הדמיה בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2025

בלתי מבוקרים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 9'
3	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
6-7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
8-12	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של אלביט הדמיה בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אלביט הדמיה בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד") לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

פסקת הדגש עניין

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 2.ב'. לדוחות הכספיים בדבר תביעה משפטית שהוגשה כנגד החברה ומשיבים נוספים בגין פרויקט קאסה רדיו בסכום כולל של כ-1.5 מיליארד יורו (5,618 מיליארד ש"ח). הדיונים נמצאים בשלבים ראשוניים, ולא ניתן לאמוד את תוצאותיה הסופיות של התביעה. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו. חוות דעתנו אינה כוללת שינוי מהנוסח האחיד בנוגע לעניין זה.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 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 החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

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

מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.

משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.

מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון 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 המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב, 22 במרס 2026

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

31 בדצמבר		מידע נוסף	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
36,205	19,806	3	מזומנים ושווי מזומנים
3,699	3,044		השקעות באגרות חוב לזמן קצר
25,510	893		חייבים ויתרות חובה
65,414	23,743		סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
51	5,376		פקדונות חייבים והשקעות
4,002	112,397	6	הלוואות והשקעות בחברות בנות, חברות כלולות ועסקה משותפת
-	127		רכוש קבוע
4,053	117,900		סה"כ נכסים לא שוטפים
69,467	141,643		סה"כ נכסים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
486	3,675	(1)5	זכאים ויתרות זכות
486	3,675		סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
-	59,113	(2)5	אגרות חוב
618	687		התחייבויות אחרות
618	59,800		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			<u>הון</u>
71,872	86,323		הון מניות ופרמיה על מניות
10,520	11,163		קרנות הון
(14,029)	(19,318)		יתרת הפסד
68,363	78,168		
69,467	141,643		סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ריקי שטיינר סמנכ"ל כספים	ערן מזור מנכ"ל	רון הדסי יו"ר הדירקטוריון	22 במרס, 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	-------------------	------------------------------	---

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
-	-	2,645	1(2)6	הכנסות ממתן שירותי ניהול
-	-	694		הוצאות ייזום
2,155	2,155	9,809		הוצאות הנהלה וכלליות
-	2,065	(2,090)		הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
-	-	6,017		הוצאות מימון
-	-	(9,139)		הכנסות מימון
205	1,107	2,618		חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
(2,637)	(5,327)	(5,264)		הפסד תפעולי
-	-	25		מיסים על הכנסה
(2,637)	(5,327)	(5,289)		הפסד לתקופה המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
(2,637)	(5,327)	(5,289)	הפסד לתקופה המיוחס לחברה
			<u>הפסד כולל אחר שיסווג מחדש לרווח או הפסד בתקופות עוקבות</u>
-	-	330	הפרשי שער הנובעים מתרגום פעילות חוץ
-	-	330	הפסד כולל אחר המיוחס לחברה
<u>(2,637)</u>	<u>(5,327)</u>	<u>(4,959)</u>	הפסד כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
(2,637)	(5,327)	(5,289)	<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
			הפסד לחברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</u>
			הוצאות הנהלה וכלליות
2,155	4,220	-	פחת והפחתות
-	-	11	הכנסות מימון נטו
-	-	(3,122)	תשלום מבוסס מניות
-	-	974	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי
205	1,107	2,618	המאזני, נטו
-	-	25	הוצאות מיסים
-	-	506	
			<u>שינויים בנכסים ובהתחייבויות:</u>
-	-	(392)	עליה בחייבים ויתרות חובה
-	-	(2,849)	עליה ביתרות צדדים קשורים
-	-	896	עליה בזכאים ויתרות זכות
-	-	69	עליה בהתחייבויות אחרות
-	-	(2,276)	
-	-	(7,059)	<u>מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת</u>
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:</u>
-	-	595	תמורה ממימוש אגרות חוב להשקעה
-	-	928	תמורה ממימוש השקעות בחברות כלולות
-	-	(138)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(5,118)	רכישת אלביט מגורים
-	-	(1,059)	תשלומים בגין רכישת אלביט מגורים
-	(719)	(69,441)	מתן הלוואות לחברות כלולות ומוחזקות
-	-	4,677	פרעון הלוואות שנתנו לחברות כלולות ומוחזקות
-	-	15	שינויים בפיקדונות השקעות והלוואות לזמן ארוך
-	-	1,177	ריבית שהתקבלה במזומן
-	(719)	(68,364)	<u>מזומנים ששימשו לפעילות השקעה</u>

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	-	59,024	הנפקת אג"ח
-	36,568	-	תוספת למזומנים ושווי מזומנים בעקבות רכישה במהופך
-	356	-	הזרמת הון בעל שליטה
-	36,924	59,024	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
-	36,205	(16,399)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
-	-	36,205	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
-	36,205	19,806	<u>מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
			<u>(א) פעולות מהותיות שלא במזומן</u>
2,115	2,155	-	הוצאות הנהלה וכלליות כנגד קרן הון מבעל שליטה
-	2,065	-	הוצאות אחרות כנגד מניות ופרמיה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן – דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9' בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.
חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1.ח. בדוחות המאוחדים.

באור 2: - מידע נוסף

א. ביום 13 ביולי 2025 החברה חזרה להיסחר ברשימה הראשית של הבורסה וזאת לאחר השלמת עסקת אלביט מגורים והכנסת פעילות ראלית מהותית לחברה.

ב. ביום 16 ביולי 2024 קיבלה החברה הודעה, מטעם באי כח משרד האוצר של רומניה, להתחלת הליך בוררות (לפי כללי ה- LCIA Arbitration Rules 2020) (להלן: "בקשה") בין ממשלת רומניה לבין החברה, פלאזה ויזם נוסף שהיה מעורב בפרוייקט קאסה רדיו (החברה, פלאזה והיזם יקראו להלן ביחד: "המשיבים"). במסגרת הבקשה ממשלת רומניה דורשת מהמשיבים פיצוי בסכום כולל של כ- 96 מיליון יורו (כ-396 מיליון ש"ח) לפני מע"מ וריבית).
ביום 28 באוקטובר, 2025 דיווחה החברה כי ממשלת רומניה הגישה כתב טענות מעודכן במסגרת הליך הבוררות המתנהל בפני ה- LCIA (London Court of International Arbitration) בו היא מבקשת באופן פורמלי לבטל את הסכם ה- PPP (Public-Private Partnership) משנת 2006 (להלן: "הסכם ה- PPP") ולהשיב לממשלת רומניה את כל הזכויות בפרוייקט. כמוכך, עדכנה החברה ביום 19 בנובמבר 2025 כי ממשלת רומניה עדכנה את הסכום הנתבע על ידה בגין הנזקים והקנסות הנטענים מכ-96 מיליון יורו (לפני מע"מ וריבית) לכ-1.5 מיליארד יורו.

המשיבים דוחים מכל וכל את טענות והאשמות ממשלת רומניה, וטוענת כי הרשויות ברומניה הן שנושאות באחריות לעיכובים המתמשכים ולכישלון הפרוייקט, שנגרמו עקב הפרעות ועיכובים רגולטוריים ומנהליים חוזרים ונשנים והפרות של ההתחייבויות החוזיות של הרשויות ברומניה. המשיבים ימשיכו להגן על עמדתה בהליך הבוררות בפני ה-LCIA ולבחון אפשרות של תביעה שכנגד לפיצויים.

פלאזה מנהלת במקביל הליך בוררות כנגד ממשלת רומניה בנושא זה במרכז הבינלאומי ליישוב סכסוכי השקעות ("ICSID"). וההכרעה בהליך זה צפויה להתקבל ברבעון השני של 2028. לאור זאת אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

ג. לעניין רכישת אלביט מגורים ראה באור 1.ה. בדוחות המאוחדים.

ד. לעניין גיוס אג"ח סדרה י' במהלך השנה ראה באור 2)5) להלן.

באור 3: - יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
36,037	15,188	מזומנים
168	4,618	פקדונות לזמן קצר (ריבית 4.95%- P -1.9%)
<u>36,205</u>	<u>19,806</u>	

באור 4: - גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
36,205	19,806	מזומנים ושווי מזומנים
3,699	3,044	השקעות באגרות חוב לזמן קצר
25,510	524	חייבים ויתרות חובה
51	5,376	פקדונות וחייבים לזמן ארוך (*)
65,465	28,750	

(*) לעניין חייבים בגין התאמת תמורה ברכישת אלביט מגורים ראה באור 1.ה. בדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 5: - גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
-	1,712	ריבית לשלם אג"ח
163	356	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת
323	589	הוצאות לשלם
-	1,018	אחרים
486	3,675	

2. אגרות חוב

ביום 4 באוגוסט 2025 השלימה החברה גיוס של 60 מיליון ע.ג. אגרות חוב בנות 1 ערך נקוב כ"א (אג"ח 'י). להלן עיקרי התנאים של אגרות חוב אלו:

1. סכום הגיוס: 60 מיליון ש"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 992 אלפי ש"ח.

2. אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) בחמישה תשלומים לא שווים, כמפורט להלן:

(א)	ביום 31 בדצמבר 2027	25% מקרן אגרות החוב
(ב)	ביום 30 ביוני 2028	10% מקרן אגרות החוב
(ג)	ביום 31 בדצמבר 2028	15% מקרן אגרות החוב
(ד)	ביום 30 ביוני 2029	25% מקרן אגרות החוב
(ה)	ביום 31 בדצמבר 2029	25% מקרן אגרות החוב

3. אגרת החוב נושאת ריבית של 6.99% לשנה. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026-2029 (החל מיום 30 ביוני 2026) כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. הריבית האפקטיבית הגלומה באג"ח הינה כ- 7.65%.

4. החברה התחייבה שעד לפירעון המלא של כל תשלומי הקרן והריבית ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 40 מיליון ש"ח וכן, היחס בין ההון העצמי לבין סך מאזן החברה לא יפחת מ- 13%. בנוסף התחייבה החברה, כי במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב לציבור, לא יעלה יחס LTV מעל 67.5% (מחושב על בסיס שווי הנכסים המשועבדים) (יחס ה- LTV במועד ההנפקה עמד על 67.4%), נכון ליום קבלת תמורת ההנפקה בידי הנאמן וסך הערך הנקוב של אגרות החוב שהונפק במסגרת ההנפקה לראשונה כאמור.

5. החברה שיעבדה את חלקה בעודפי פרויקט בן שמן (50%) ואפרת (100%) לטובת משקיעי סדרת אג"ח 'י.

6. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות.

יתרת אגרות החוב המוצגות בעלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 59,113 אלפי ש"ח ואילו השווי ההוגן שלהם (על פי מחירם בבורסה) לתאריך זה הינו 60,234 אלפי ש"ח.

באור 5: - גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. סיכון נזילות המיוחס לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2025

סה"כ	מעל שלוש שנים	משנתיים עד 3 שנים אלפי ש"ח	משנה עד שנתיים	עד שנה	
3,675	-	-	-	3,675	זכאים
74,611	31,568	17,943	19,194	5,906	אגרות חוב
687	687	-	-	-	התחייבויות אחרות
<u>78,973</u>	<u>32,255</u>	<u>17,943</u>	<u>19,194</u>	<u>9,581</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2024

סה"כ	מעל שלוש שנים	משנתיים עד 3 שנים אלפי ש"ח	משנה עד שנתיים	עד שנה	
486	-	-	-	486	זכאים
618	618	-	-	-	התחייבויות אחרות
<u>1,464</u>	<u>618</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>846</u>	

באור 6: הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות
1. יתרות עם חברות מוחזקות

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
181,109	276,955
(177,107)	(164,558)
<u>4,002</u>	<u>112,397</u>

הלוואות לחברות בנות, וחברות כלולות (א)
השקעות בחברות בנות וחברות כלולות

(א) הלוואות לחברות בנות, וחברות כלולות

31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
-	149,367	10%-0%	הלוואות שקליות
-	29,365	-	הלוואות צמודות דולר
-	42,657	4.2%	הלוואות צמודות אירו
-	14,229	-	שטרי הון
-	<u>291,184</u>		

באור 6: הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
-	-	2,197	הכנסות ממתן שירותי ניהול (1)
2,155	2,155	-	הוצאות הנהלה וכלליות
-	2,065	-	הוצאות אחרות
215	1,107	-	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	-	7,829	הכנסות ריבית
-	-	4,190	הוצאות הפרשי שער, נטו

(1) דמי ניהול בין החברה לאלביט מגורים

החברה מעניקה שירותי ניהול לחברת הבת אלביט מגורים. שירותי הניהול כוללים, בין היתר, שירותי מנכ"ל, יעוץ משפטי, ליווי פיננסי, פיתוח עסקי, מזכירות וכן שכירות והוצאות משרד.

באור 5-: גילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025, 2024 ו-2023 - 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

3. שומות מס המיוחסות לחברה

שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

גילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

4. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים המיוחסים לחברה

לחברה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2025 לסך של כ-479 אלפי ש"ח.

לא הוכרו נכסי מסים נדחים בגין יתרת ההפסדים עסקיים בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

5. מס תיאורטי

ההתאמה בין סכום המס, שהיה חל שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום המסים על ההכנסה שנזקף בדוח על הרווח הכולל, נובעת רובה ככולה מאי זקיפת מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס כאמור בסעיף 4 לעיל ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי.

אלביט הדמיה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2-3	דוח רואי החשבון המבקר הבלתי תלוי
4	דוחות מאוחדים על הרווח או ההפסד פרופורמה
5	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

לכבוד
בעלי המניות של אלביט הדמיה

ג.א.ג.

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על דוחות מאוחדים פרופורמה
לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות המאוחדים פרופורמה המובאים לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של אלביט הדמיה בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "הדוחות המאוחדים פרופורמה"). לדעתנו, הדוחות המאוחדים פרופורמה הוכנו, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ועל בסיס ההנחות המפורטות בביאור 3 לדוחות המאוחדים פרופורמה.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות המאוחדים פרופורמה. 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, תש"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות המאוחדים פרופורמה

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של הדוחות המאוחדים פרופורמה בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ועל בסיס ההנחות המפורטות בביאור 3, וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות מאוחדים פרופורמה ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת הדוחות המאוחדים פרופורמה, 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, בדוחות המאוחדים פרופורמה 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 דוחות המאוחדים פרופורמה

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות המאוחדים פרופורמה אינם כוללים 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 הדוחות המאוחדים פרופורמה.

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 המאוחדים פרופורמה, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת

נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.

- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה .
 - מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
 - מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים לדוחות המאוחדים פרופורמה או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
 - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות המאוחדים פרופורמה, לרבות הגילויים, והאם הדוחות המאוחדים פרופורמה הוכנו, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
22 במרס, 2026

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר												
2023				2024				2025				
נתוני הפרופורמה	התאמות פרופורמה	נתוני החברה הנרכשת	נתונים בפועל	הפרופורמה נתוני	התאמות פרופורמה	נתוני החברה הנרכשת	נתונים בפועל	נתוני הפרופורמה	התאמות פרופורמה	נתוני החברה הנרכשת	נתונים בפועל	
באלפי ש"ח												
36,511	-	36,511	-	85,909	-	85,909	-	66,962	-	29,269	37,693	הכנסות ממכירת דירות למגורים ודמי ניהול
30,741	-	30,741	-	68,436	-	68,436	-	48,123	-	21,335	26,788	עלות מכירת דירות למגורים וקרקע
5,770	-	5,770	-	17,473	-	17,473	-	18,839	-	7,934	10,905	רווח (הפסד) גולמי
(204)	-	-	(204)	(396)	-	-	(396)	(944)	-	-	(944)	הוצאות ייזום פרויקטים
(1,338)	-	(1,338)	-	(1,411)	-	(1,411)	-	(2,407)	-	(585)	(1,822)	הוצאות מכירה ושיווק
(4,686)	-	(2,531)	(2,155)	(8,267)	-	(6,112)	(2,155)	(13,670)	-	(2,217)	(11,453)	הוצאות הנהלה וכלליות
(32)	-	33	(65)	(7,377)	-	(6,879)	(498)	(7,075)	-	(7,199)	124	חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(490)	-	1,934	(2,424)	22	-	3,071	(3,049)	(5,257)	-	(2,067)	(3,190)	רווח (הפסד) תפעולי
(7,902)	-	(7,679)	(223)	(10,480)	-	(10,262)	(218)	(9,378)	-	(4,340)	(5,038)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	-	(2,065)	-	-	(2,065)	(307)	-	-	(307)	הוצאות אחרות
1,850	-	1,850	-	1,164	-	1,164	-	2,397	-	-	2,397	הכנסות אחרות
(6,542)	-	(3,895)	(2,647)	(11,359)	-	(6,027)	(5,332)	(12,545)	-	(6,407)	(6,138)	הפסד לפני מיסים על הכנסה
(3,143)	-	(3,143)	-	(1,732)	-	(1,732)	-	371	-	(398)	769	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
(9,685)	-	(7,038)	(2,647)	(13,091)	-	(7,759)	(5,332)	(12,174)	-	(6,805)	(5,369)	הפסד כולל לשנה
סך הכל הפסד כולל השנה מיוחס ל:												
(9,580)	-	(6,943)	(2,637)	(12,902)	-	(7,575)	(5,327)	(12,027)	-	(6,738)	(5,289)	בעלי מניות החברה
(105)	-	(95)	(10)	(189)	-	(184)	(5)	(147)	-	(67)	(80)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(9,685)	-	(7,038)	(2,647)	(13,091)	-	(7,759)	(5,332)	(12,174)	-	(6,805)	(5,369)	

באור 1: - כללי

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה נערכו במתכונת מצומצמת וכוללים רק את הבאורים הנדרשים לצורך הבנת דוחות אלה. יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הינם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה.

באור 3: - אירוע הפרופורמה והנחות הפרופורמה

א. אירוע הפרופורמה

ביום 30 ביוני 2025 אירע אירוע פרופורמה במסגרתו בוצע צירוף עסקים מהותי של רכישת חברת אלביט מגורים בע"מ.

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נועדו לשקף את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה יחד עם דוחות חברת אלביט מגורים בע"מ.

הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל פרופורמה הוצגו בהתאם להנחה שהעסקה בוצעה ביום 1 בינואר, 2023.

הסך שישולם לבעלי מניות חברת אלביט מגורים בע"מ (להלן – אלביט מגורים) בגין רכישת חברת אלביט מגורים הינו 21 מיליון ש"ח מתוכם כ- 7 מיליון ש"ח במזומן וכ-14 מיליון ש"ח בהנפקת מניות. כנגד נרשם נכס חייבים בגין התאמת תמורה הרוכשים לתשלום 6 מיליון ש"ח.

מקורות המימון של העסקה היו מזומנים וניירות ערך סחירים שהיו בידי החברה.

ב. ההנחות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

נכסים והתחייבויות של חברת אלביט מגורים מועברים בתמורה לערכם בדוחות הכספיים של חברת אלביט מגורים נכון למועד ההעברה.

נתוני הפרופורמה לכל אחת מהתקופות הדיווח המוצגות, נערכו תחת ההנחה כי הרכישה התרחשה בתחילת אותה תקופה.

עסקת הרכישה מומנה בעיקרה ממקורות עצמיים ולא נכלל בנתוני פרופורמה הוצאות מימון בגין עלות הרכישה.

נתוני פרופורמה אינם כוללים את הוצאות עסקה שנעו לחברה בקשר עם עסקת הרכישה.

אין לראות בנתוני הפרופורמה המדווחים בהכרח אינדיקציה לתרומתה של אלביט מגורים לתוצאות העתידיות של הקבוצה לאחר רכישת אלביט מגורים.

באור 4: - צירופי עסקים

רכישת חברת אלביט מגורים בע"מעלות הרכישה

<u>אלפי ש"ח</u>
5,1
1,8
13,7
<u>(5,1)</u>
<u>15,6</u>

מזומן ששולם
זכאים בגין רכישה
מניות שהונפקו, בשווי הוגן
חייבים בגין התאמת תמורה

סך עלות הרכישה

מזומנים אשר שימשו לרכישה

1,2
<u>(5,1)</u>
<u>(3,9)</u>

מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
מזומנים ששולמו תמורת הרכישה

מזומנים, נטו

אלביט הדמיה בע"מ

ד

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2025

תוכן עניינים

1.	תקנה 25א – פרטי החברה	2
2.	הערות ומבוא	2
3.	תקנה 9 - דוחות כספיים	2
4.	תקנה 9ג - דוחות כספיים נפרדים של התאגיד	2
5.	תקנה 9ד - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון	2
6.	תקנה 10א – תמצית דוחות על הרווח הכולל החצי שנתיים	2
7.	תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה שנקבעו בתשקיף	3
8.	תקנה 11 - רשימת השקעות החברה בחברות בנות ובחברות הכלולות ליום 31 בדצמבר 2023	3
9.	תקנה 12 - שינויים בהשקעות החברה בחברות בנות ובחברות כלולות בתקופת הדוח	4
10.	תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן ליום הדוח (באלפי ש"ח)	5
11.	תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	5
12.	תקנה 21א – בעל השליטה בתאגיד	11
13.	תקנה 24 - החזקות בעלי עניין	11
14.	תקנה 24א – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למניות	15
15.	תקנה 24ב - מרשם בעלי מניות	15
16.	תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד	16
17.	תקנה 26א - נושאי משרה בכירה למועד הדוח (מעבר לאלה שזכרו תחת תקנה 26 לעיל)	18
18.	תקנה 26ב - מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד	19
19.	תקנה 27 - רואי החשבון של התאגיד	19
20.	תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים	19
21.	תקנה 29א - החלטות החברה	22

1. תקנה 25א – פרטי החברה

שם החברה: אלביט הדמיה בע"מ

מס' החברה ברשם החברות: 52-004303-5

מען רשום: ב.ס.ר 3 (קומה 29), מצדה 9 בני ברק, 5120109

טלפון: 074-7746200

פקסימיליה: 074-7746190

כתובת דוא"ל: riki@elbitimaging.com

תאריך המאזן (תקנה 9): 31 בדצמבר 2025

תאריך הדוח: 22 במרס 2026

2. הערות ומבוא

לדוח תקופתי זה מצורפים הדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "הדוחות הכספיים") והם מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה; הדוחות הכספיים נחתמו ובוקרו כדין על ידי רואי החשבון של החברה – משרד רואי החשבון קוסט, פורר, גבאי את קסירר.

למונחים בדוח זה שלא הוגדרו בו במפורש, תהא המשמעות כמפורט בסעיף ההגדרות בחלק א' של הדוח התקופתי.

3. תקנה 9 - דוחות כספיים

ראה הדוחות הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה לשנת 2025 וחוות הדעת של רואה החשבון המבקר, הכלולים בחלק ג' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

4. תקנה 9ג - דוחות כספיים נפרדים של התאגיד

ראה נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה לשנת 2025 וחוות הדעת של רואה החשבון המבקר, הכלולים בחלק ג' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

5. תקנה 4ד - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

6. תקנה 10א – תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים להלן תוצאות הפעילות בגין שנת 2025 בחלוקה על פי חציון ראשון, רבעון שלישי, רבעון רביעי ושנת 2025 במלואה (באלפי ש"ח):

שנתי	רבעון 4	רבעון 3	מחצית ראשונה	
37,693	14,167	23,526	-	הכנסות ממכירת דירות, מקרקעין ודמי ניהול
26,788	10,836	15,952	-	עלות מכירות דירות ומקרקעין
10,905	3,331	7,574	-	רווח גולמי
944	79	536	329	הוצאות ייזום
1,822	417	1,405	-	הוצאות מכירה ושיווק
11,453	2,792	3,773	4,888	הוצאות הנהלה וכלליות
(124)	(2,004)	1,793	87	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(3,190)	2,047	67	(5,304)	רווח (הפסד) תפעולי
(6,878)	(2,888)	(3,857)	(133)	הוצאות מימון
1,840	(615)	1,642	813	הכנסות מימון
(307)	12	(295)	-	הוצאות אחרות

שנתי	רבעון 4	רבעון 3	מחצית ראשונה	
2,397	-	(283)	(2,114)	הכנסות אחרות
(6,138)	(1,468)	(2,160)	(2,510)	הפסד לפני מס
(769)	(462)	(307)	-	הוצאות מס (הכנסות) מיסים
(5,369)	(1,006)	(1,853)	(2,510)	הפסד לתקופה
330	295	166	(131)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(5,039)	(711)	(1,687)	(2,641)	סה"כ הפסד כולל

7. תקנה 10 ג - שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה שנקבעו בתשקיף

כמפורט בסעיף 1.5 בדוח הדירקטוריון (אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח).

8. תקנה 11 - רשימת השקעות החברה בחברות בנות ובחברות הכלולות ליום 31 בדצמבר 2025

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך	ערך נקוב	מספר ניירות הערך המוחזקים על ידי התאגיד	עלות לתאריך המאזן (אלפי ש"ח)	ערך מאזני מותאם בדוח הכספי הנפרד (אלפי ש"ח)	נתונים לגבי הלוואות	שיעור אחזקה מתוך מניות מונפקות מאותו סוג (בכ-%)			שער בורסה לתאריך הדוח על המצב הכספי
							בהון המניית המונפק	בכוח ההצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	
אלביט מדיקל טכנולוג'יס בע"מ (לעניין מכירת המניות ראה באור 9.1 להלן)	מניות רגילות	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elbit Ultrasound B.V.	מניות רגילות	€ 45.38	84,216	227,570	-	-	100	100	100	-
הלוואה	הלוואה	-	-	-	(32,395)	ההלוואה צמודה לאירו ונושאת ריבית שנתית בשל 4.2% לשנה.	-	-	-	-
בד גבעת הזיתים בע"מ	מניות רגילות	0.01 ש"ח	10,000	-	(250)	-	100	100	100	-
אחדות הסיגלית בית שמש בע"מ	מניות רגילות	1.00 ש"ח	3,000	-	1,533	-	100	100	100	-
אחדות ישראל ההסתדרות אשקלון פינני בניו בע"מ	מניות רגילות	0.1 ש"ח	6,000	-	(330)	-	66.67	66.67	66.67	-
אחדות מתחם דוד הא"י חיפה בע"מ	מניות רגילות	0.01 ש"ח	800	-	(80)	-	80	80	80	-
אחדות הרצוג 3 בע"מ	מניות רגילות	0.01 ש"ח	1,000	3,350	470	-	100	100	100	-
בד משה דיין בע"מ	מניות רגילות	0.01 ש"ח	10,000	-	(260)	-	100	100	100	-
בד החומה שלי שית 2-4 בע"מ	מניות רגילות	0.01 ש"ח	10,000	-	-	-	100	100	100	-
אלביט מגורים בע"מ	מניות רגילות	1 ש"ח	10,527	20,790	9,588	-	100	100	100	-
הלוואה	הלוואה	-	-	-	-	הלוואה בסך של 102 מיליון ש"ח נושאת ריבית שנתית של	-	-	-	-

שער בורסה לתאריך הדוח על המצב הכספי	שיעור אחזקה מתוך מניות מונפקות מאותו סוג (בכ-%)			נתונים לגבי הלוואות	ערך מאזני מותאם בדוח הכספי הנפרד (אלפי ש"ח)	עלות לתאריך המאזן (אלפי ש"ח)	מספר ניירות הערך המוחזקים על ידי התאגיד	ערך נקוב	סוג נייר הערך	שם החברה המוחזקת
	בסמכות למנות דירקטורים	הכוח ההצבעה	בהון המנופק							
				בתוספת מע"מ 10% להלוואה לא נקבע מועד פירעון והיא צפויה להיפרע, בין היתר, ממשיכות עודפי פרויקטים שונים.						
-	100%	100%	100%	-	10,861	-	8,600	1 ש"ח	מניות רגילות ודיבידנד	גדיש הירוקה בע"מ
-	100%	100%	100%	-	4,506	-	10,000	1 ש"ח	מניות רגילות	בעל התניא אפרת בע"מ
-	100%	100%	100%	-	13,731	-	10,000	1 ש"ח	מניות רגילות	בעל התניא התמרים בע"מ
-	100%	100%	100%	-	549	-	10,000	1 ש"ח	מניות רגילות	קונסול ניהול וייעוץ בע"מ
-	50%	50%	50%	-	(9,513)	-	10,000	1 ש"ח	מניות רגילות	בעל התניא בן שמן בע"מ
-	67%	67%	67%	-	3,019	-	6,700	1 ש"ח	מניות רגילות	בעל התניא עפולה בע"מ
-	50%	50%	50%	-	(5,112)	-	5,000	1 ש"ח	מניות רגילות	בעל התניא מכרזים בע"מ
-	67%	67%	67%	-	1,135	-	10,000	1 ש"ח	מניות רגילות	בעל התניא השרון בע"מ
-	50%	50%	50%	-	3,235	-	10,000	1 ש"ח	מניות רגילות	בעל התניא אילת בע"מ
-	31%	31%	31%	-	1,663	-	4,000	1 ש"ח	מניות רגילות	בראשית הירוקה בע"מ
-	30%	30%	30%	-	5,357	-	500	1 ש"ח	מניות רגילות	נופי אילן הירוקה
-	33.3%	33.3%	33.3%	-	357	-	10,000	1 ש"ח	מניות רגילות	רמת אילן הירוקה בע"מ

9. תקנה 12 - שינויים בהשקעות החברה בחברות בנות ובחברות כלולות בתקופת הדוח

- 9.1 במהלך חודש יולי 2025 מכרה החברה, בבורסה לניירות ערך, את יתרת החזקותיה במניות אלביט מדיקל.
- 9.2 עסקת אלביט מגורים¹ – במהלך תקופת הדוח, ביום 15 בינואר 2025, רכשה החברה 100% ממניותיה של חברת אלביט מגורים ואת זכויות המוכרים בכל יתרת הלוואות הבעלים שהמוכרים העמידו לאלביט מגורים תמורת מזומן ומניות של החברה שתונפקנה למוכרים. קודם לרכישת מלוא הון מניות אלביט מגורים, ביום 4 בדצמבר 2024, העמידה החברה לאלביט מגורים הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות עסקת אלביט מגורים ראו סעיף 3.3 בחלק א' לדוח תקופתי זה.

10. תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן ליום הדוח (הכל מותאם לתאריך הדוח על המצב

הכספי של התאגיד) (באלפי ש"ח)

הכנסות (הוצאות) ריבית שקיבלה החברה או שזכאית לקבל		דיבידנד ודמי ניהול (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי)				רווח (הפסד) ורווח (הפסד) כולל אחר	שם החברה
עבור תקופה שלאחר מכן	עבור שנת 2025	ששולמו לאחר יום 31.12.2025 בגין שנת 2025 ובגין תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום) וכן תשלומים שזכאית לקבל בגין שנת 2025 אשר טרם שולמו		ששולמו עד ליום 31.12.2025 בגין שנת 2025			
ציון מועדי התשלום	סכום	ציון מועדי התשלום	סכום				
-	-	1,732	-	-	-	(1,944)	Elbit Ultrasound B.V.
-	-	-	-	-	-	(250)	בד גבעת הזיתים בע"מ
-	-	-	-	-	-	(268)	אחדות הסיגלית בית שמש בע"מ
-	-	-	-	-	-	(57)	אחדות ישראל ההסתדרות אשקלון פינוי בינוי בע"מ
-	-	-	-	-	-	(14)	אחדות מתחם דוד הא"י חיפה בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	אחדות הרצוג 3 בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	בד משה דיין בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	בד החומה שלישיית 2-4 בע"מ
-	-	5,880	-	-	2,414	(12,667)	אלביט מגורים בע"מ

11. תקנה 20 - מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר; מועדי וסיבות הפסקת המסחר

במהלך שנת 2025 נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך, כדלהלן:

- 11.1 ביום 29 בינואר 2025 במסגרת עסקת בעלי השליטה (המתוארת בסעיף 3.2 בפרק א' לדוח תקופתי זה) (ניתנה זכות להקצאת של עד 8,686,962 מניות רגילות של החברה לבד התחדשות עירונית).
- 11.2 ביום 3 ביולי 2025, במסגרת רכישת אלביט מגורים בע"מ (המתוארת בסעיף 3.3 בפרק א' לדוח תקופתי זה) נרשמו למסחר 2,185,787 מניות רגילות ללא ערך נקוב.
- 11.3 ביום 6 באוגוסט 2025, נרשמו למסחר 60,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') רשומות על שם.
- 11.4 ביום 9 בפברואר 2026, נרשמו למסחר 2,400,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב.
- 11.5 ביום 12 בפברואר 2026, נרשמו למסחר 67,500,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יא') רשומות על שם.

12. תקנה 21- תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

12.1. ביום 9 בדצמבר 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בהמשך לאישורה של ועדת התגמול ואישורו של הדירקטוריון החברה, את מדיניות התגמול של החברה אשר הינה בתוקף לתקופה של שלוש שנים ממועד אישורה באסיפה הכללית של בעלי המניות כאמור. לפרטים נוספים, ראו את דוח זימון האסיפה מיום 28 בנובמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-620634) ודיווח מיידי בנוגע לתוצאות האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 9 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-622965) הנכללים בדיווח זה על דרך ההפניה.

12.2. להלן יפורטו התגמולים שניתנו, בשנת הדיווח, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח ל: (1) כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו, בין אם התגמולים ניתנו על ידי התאגיד ובין אם ניתנו על ידי אחר; כיהן אדם כנושא משרה בכירה ביותר מתאגיד אחד מהתאגידים האמורים, ייבחנו תגמוליו במצטבר; ל- (2) כל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בתאגיד שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בתאגיד עצמו, אם לא נמנה בפסקה (1); ול- (3) כל בעל עניין בתאגיד, שאינו נמנה בפסקאות (1) או (2), למעט חברה-בת של התאגיד, אם התגמולים ניתנו לו על ידי התאגיד או על ידי תאגיד בשליטתו בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה (באלפי ש"ח, במונחי עלות שנתית לחברה)²:

סמ"כ	תגמולים אחרים		תגמולים בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים ³			
	אחר	ריבית	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות ⁶	מענק ⁵	שכר ⁴	שיעור החזקה בהון	היקף משרה %	תפקיד	שם
2,479	-	-	-	-	757	214	1,508	-	100	מנכ"ל החברה	ערן מזור
623	-	-	-	-	78	83	462	0.72%	30	יו"ר דירקטוריון	רון הדסי(1)
594	-	-	-	-	45	-	549	-	100	סמנכ"לית הכספים של החברה	ריקי שטיינר(2)
771	-	-	-	-	-	-	771	38.61%	-	דירקטור וסמנכ"ל פיתוח עסקי	אליהו קנפלאר(3)
376	-	-	-	-	94	-	282	-	-	-	דירקטורים(4)

2 הסכומים הנקובים משקפים את העלות לתאגיד בגין שכר, אחזקת רכב, טלפון, הפרשות סוציאליות כולל הפרשה לחופשה הבראה ופיצויים וכיו"ב הוצאות נלוות לשכר.

3 "תגמולי" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.

4 "שכר" - לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

5 לרבות מענקים בגין שנת 2024 ששולמו בפועל ב-2025.

6 "תשלום מבוסס מניות" - כמשמעותו לפי כללי החשבונאות המקובלים.

12.3. התגמולים בטבלאות לעיל מבוססים על תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה שצוינו לעיל, אשר עיקריהם מפורטים להלן:

12.3.1. ערן מזור – מנכ"ל החברה

12.3.1.1. מר ערן מזור מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 1 בינואר 2025. היקף משרתו של מר מזור בשנת 2025 עמד על 100% ועלות שכרו על סך של כ-1,320 אלפי ש"ח במונחי עלות מעביד (צמודים למדד אוקטובר 2024) בתוספת 180 אלפי ש"ח החזר הוצאות רכב בשנה ובסך הכל עלות שנתית לחברה של 1,500 אלפי ש"ח. כמו כן, מר מזור זכאי ל-24 ימי חופשה בשנה בגין היקף משרה של 100% (לא ניתן לצבור מעבר ל-24 ימים בכל רגע נכון), להודעה מוקדמת של 4 חודשים ואולם בשנה הראשונה (קרי שנת 2025) תקופת ההודעה המוקדמת עמדה על חודשיים בלבד ולמחשב מנהלים, נייד, חשבון הוצאות וכיוצא בזאת, בהתאם לנהלי החברה.

בנוסף, מר מזור זכאי למענק שנתי על בסיס רווחים בגובה של 3.5% מהרווח לפני מס לפי הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים בגין השנה הקלנדרית החולפת (הכל משנת 2025 (כולל)). המענק כאמור הוא ללא מנגנוני קיזוז בין השנים ובעל זכאות מהשקל הראשון, בכפוף לרווח שנתי (לפי הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים) של לפחות 2,500 אלפי ש"ח. המענק כאמור מוגבל לעד 6 משכורות חודשיות ברוטו בגין כל שנה קלנדרית. כמו כן, מר מזור זכאי למענק חתימה בסך של 200 אלפי ש"ח ומענקים נוספים בשיקול דעת של ועדת התגמול והדירקטוריון.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה הכללית של החברה מיום 2 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001069) כפי שתוקן ביום 23 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-019206) ודוח תוצאות אסיפה מיום 9 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-009605), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה (כל הדיווחים הללו יחדיו יקראו להלן: "דוחות זימון אסיפה פברואר 2025").

12.3.1.2. אופציות – בהתאם לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 9 בפברואר 2025, ביום 19 במאי 2025 הקצאתה החברה למר מזור 500,00 אופציות לרכישת עד 500,000 מניות רגילות של החברה לפי מחיר מימוש של 6.16 ש"ח למניה. לפרטים נוספים אודות תנאי האופציות ראו דוחות זימון אסיפה פברואר 2025.

12.3.1.3. מענק שנתי בגין שנת 2025 - בינואר 2026 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת התגמול, להעניק למר מזור מענק בשיקול דעת בגובה בסך של 3 משכורות בסך של 285 אלפי ש"ח, בגין תרומתו לחברה במהלך שנת 2025.

12.3.2. רון הדסי – יו"ר הדירקטוריון

12.3.2.1. מר רון הדסי מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה החל מחודש מרץ 2014 וכיו"ר דירקטוריון החברה וכמנכ"ל החברה, במקביל, החל מיום 1 בינואר 2018. ביום 31 בדצמבר 2024 סיים מר רון הדסי את תפקידו כמנכ"ל החברה והחל מיום 1 בינואר 2025 הוא מכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה בלבד.

בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית, בהתאם להמלצות ועדת התגמול והדירקטוריון, את עדכון תנאי העסקתו של מר רון הדסי כך שעלות שכרו תהיה תלויה בהחלטת ועדת הביקורת האם מקיימת בחברה פעילות בהיקף מהותי. ככל שלא קבעה ועדת הביקורת כי יש פעילות בהיקף מהותי בחברה עלות שכרו של מר הדסי תעמוד על 25 אש"ח צמוד למדד יולי 2022, בתוספת החזר הוצאות בתפקיד כמקובל. ככל שתקבע ועדת הביקורת כי מקיימת בחברה פעילות בהיקף מהותי עלות שכרו תעמוד על 30 אש"ח צמוד למדד יולי 2022, בתוספת החזר הוצאות בתפקיד כמקובל (ככל שיבחר לקחת רכב, עלות הרכב הצמוד תופחת מהעלות השכר בהתאם למגבלה הני"ל). בהתאם להחלטת ועדת הביקורת כי קיימת בחברה פעילות בהיקף מהותי, היקף משרתו של מר רון הדסי בחברה בשנת 2025 עמד על 30% משרה, ועלות שכרו על סך של כ-30 אלפי ש"ח לחודש צמוד מדד.

בנוסף, מר הדסי זכאי לבונוס שנתי שוטף, בכפוף לעמידה ביעדי חברה המוגדרים לו (על ידי דירקטוריון החברה) בתחילת כל שנה, של עד 3 משכורות ברוטו (כפי שנקבע לו על ידי דירקטוריון החברה בתחילת כל שנה).

בנוסף, מר רון הדסי זכאי לתקופת הודעה מוקדמת של שלושה חודשים ומענק הסתגלות בסך של 560 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים ראו דוחות זימון אסיפה פברואר 2025.

12.3.2.2. אופציות – בהתאם לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 9 בפברואר 2025, ביום 19 במאי 2025 הקצאתה החברה למר רון הדסי 51,292 אופציות לרכישת עד 51,292 מניות רגילות של החברה לפי מחיר מימוש של 6.16 ש"ח למניה. לפרטים נוספים אודות תנאי האופציות ראו דוחות זימון אסיפה פברואר 2025.

12.3.2.3. מענק שנתי בגין שנת 2025 - בינואר 2026 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת התגמול, להעניק למר רון הדסי מענק שנתי על בסיס עמידה ביעדים בסך של 19,800 ומענק בשיקול דעת בגובה של 40% ממשכורתו בסך של 13,200 ש"ח, בגין תרומתו לחברה, כך שהסך הכולל שישולם לו יהיה בגובה עלות משכורת אחת. נכון למועד דוח זה, רכיב שיקול הדעת המענק השנתי טרם אושר באסיפה בעלי המניות של החברה.

12.3.2.4. הסכם ייעוץ החל ממועד בו מר רון הדסי יחדל לכהן כיו"ר דירקטוריון – בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית את תנאי הסכם הייעוץ של מר רון הדסי, אשר יכנס לתוקף מיד עם סיום כהונתו של מר הדסי כיו"ר דירקטוריון החברה. תקופת הסכם הייעוץ היא ארבע (4) שנים ללא אפשרות סיום ההתקשרות בין הצדדים לפני תום התקופה. מר הדסי יהיה זכאי בתמורה לשירותי הייעוץ שייתן לחברה לתגמול חודשי של 20 אש"ח, בתוספת מע"מ צמוד למדד יולי 2022 ויכול ותכלול בתוכה רכב צמוד שעלויותיו יופחתו מדמי הייעוץ ובלבד שהעלות הכוללת לחברה לא תעלה על הסכום לעיל. יובהר כי שירותי הייעוץ יכולים להינתן על ידי מר רון הדסי באמצעות החברה בבעלותו או במישרין על ידו ובלבד שלא יהיה כל שינוי או תוספת לעלות הכוללת לחברה. לפרטים נוספים אודות הסכם הייעוץ ראו דוחות זימון אסיפה פברואר 2025 הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

12.3.3. ריקי שטיינר – סמנכ"לית הכספים של החברה

- 12.3.3.1 . הגברת ריקי שטיינר כיהנה כחשבת החברה החל מחודש דצמבר 2017.
- 12.3.3.2 . החל מיום 1 באפריל 2020 הגברת ריקי שטיינר מועסקת בחברה בתפקיד סמנכ"לית כספים, ביום 1 באפריל 2023 ירדה בהיקף משרתה ממשרה מלאה להיקף של 80% משרה, שכרה החודשי עומד על 24,000 ש"ח בתוספת הפרשות סוציאליות ונלוות (כולל רכב). בנוסף, הגברת ריקי שטיינר זכאית לתקופת הודעה מוקדמת של שני חודשים.
- ביום 30 במרס 2025, דירקטוריון החברה אישר (לאחר קבלת אישור וועדת התגמול) לעדכן את תנאי העסקתה של הגב' שטיינר, כדלהלן: עד ליום 30 ביוני 2025 שכרה החודשי יעמוד על 26,000 ש"ח בתוספת הפרשות סוציאליות ונלוות (כולל רכב) ושאר תנאי ההסקה יהיו ללא שינוי. החל מיום 1 ביולי 2025 תעלה להיקף משרה של 100% ושכרה החודשי יעמוד על 32,000 ש"ח בתוספת הפרשות סוציאליות ונלוות (כולל רכב). בנוסף, הגברת ריקי שטיינר תהיה זכאית למענק הסתגלות בגובה של שתי משכורות. שאר התנאים יותרו ללא שינוי.
- 12.3.3.3 . בנוס בגין שנת 2025 - בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 11 בינואר 2026, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, הוחלט להעניק לגב' ריקי שטיינר מענק שנתי על בסיס עמידה ביעדים בסך של 19,200 ומענק בשיקול דעת בגובה של 40% ממשכורתה בסך של 12,680 ש"ח, בגין תרומתה לחברה, כך שהסך הכולל שישולם שלה יהיה בסך של כ-32 אש"ח המשקף משכורת אחת.
- 12.3.3.4 . הענקת אופציות - ביום 30 בדצמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה בהתאם להמלצותיה של ועדת התגמול, להעניק אופציות לגב' שטיינר. ביום 19 במאי 2025 הקצאתה החברה לגב' שטיינר 28,040 אופציות לרכישת עד 28,040 מניות רגילות של החברה לפי מחיר מימוש של 6.16 ש"ח למניה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 17 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-017648) ודוח הצעה פרטית מתוקן מיום 23 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019209).
- 12.3.4 . **אליהו קנפּלר – סמנכ"ל פיתוח עסקי החל מיום 1 בינואר 2025**
- 12.3.4.1 . החל מיום 8 במאי 2023 מר אליהו קנפּלר הוא בעל שליטה בחברה מכוח החזקתו ב-45% בחברת בד פיננסים 2020 בע"מ (להלן: "**בד פיננסים**"), לפרטים נוספים לעניין בעלי השליטה בחברה ראו תקנה 21א להלן.
- 12.3.4.2 . ביום 18 במאי 2023 החל מר אליהו קנפּלר לכהן כדירקטור בחברה. בגין כהונתו זאת שולם לו שכר דירקטורים בגין שנת 2024 בסך כולל של כ-66 אלפי ש"ח.
- 12.3.4.3 . ביום 31 בדצמבר 2024, במסגרת השלמת עסקת בעל השליטה, התקשרה החברה עם חברת בד התחדשות עירונית בהסכם מתן שירותים אשר תקבל באמצעות מר אליהו קנפּלר בלבד (להלן בס"ק זה: "**ההסכם**"). בהסכם נקבע כי החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2027 יכהן מר אליהו קנפּלר כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה בהיקף שלא יפחת מ-65% משרה. בתמורה לשירותיו, החברה תשלם למר אליהו קנפּלר 58.5 אלפי ש"ח (חמישים ושמונה וחמש מאות אלפי שקלים חדשים בלבד) בתוספת מע"מ כחוק, עבור כל חודש קלנדארי במהלך תקופת ההסכם (להלן: "**התמורה החודשית**"). יובהר כי התמורה החודשית אינה כוללת את הגמול שזכאי לו מר אליהו קנפּלר עבר כהונתו כדירקטור בחברה.

כל צד רשאי לסיים את התקשרות על ידי מתן הודעה מוקדמת של 90 ימים מראש. לפרטים נוספים אודות ההסכם ראו דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת מתוקן שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2024 (מספר אסמכתא 01-620634-2024), וכאמור בהבהרות הבורסה לדוח הזימון שפורסמו ביום 30 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 01-628322-2024) ודיווח מיידי אודות תוצאות האסיפה הכללית מיוחדת מיום 9 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 01-622965-2024), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

12.4. תגמול לדירקטורים

12.4.1. ביום 10 באוקטובר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, עדכון הגמול המשולם לדירקטורים (כולל הדירקטורים החיצוניים) (שכן באותו מועד בוצע מינוי מחדש של כל הדירקטורים וכן מינוי של שני דירקטורים חיצוניים חדשים) ולמעט מר רון הדסי, המכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל, בסכום שלא יעלה על: (א) גמול השנתי ב-"סכום המירבי" בהתאם לסעיף 4 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיהיה מעת לעת, בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה (אשר תקבע בכל שנת כספים בהתאם להוראות סעיפים 2 ו-3 לתקנות הגמול); ו-(ב) גמול השתתפות בישיבה בסך של 1,300 ש"ח (וזאת חלף גמול השתתפות לישיבה אשר היה עד לאותה עת, לפי "הסכום המרבי" לדירקטור חיצוני מומחה בהתאם לתקנות הגמול).

12.4.2. במהלך תקופת הדוח, החברה שילמה לדירקטורים (כולל הדירקטורים החיצוניים ולמעט מר רון הדסי) גמול שנתי בסכום שהינו 'הסכום המירבי' כאמור בתקנות הגמול, בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה, גמול השתתפות בישיבה בסך של 1,300 ש"ח (וזאת חלף גמול השתתפות לישיבה אשר היה עד לאותה עת, לפי "הסכום המרבי" לדירקטור חיצוני מומחה בהתאם לתקנות הגמול).

12.4.3. עלות כהונתם של חברי הדירקטוריון האמורים כולל הוצאות נלוות, הסתכמה בשנת 2025 בסך של כ-282 אלפי ש"ח⁷.

12.4.4. ביום 9 בפברואר 2025 אישרה האסיפה הכללית מיוחדת, בהתאם להמלצות ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה, להעניק כתבי אופציה לרכישת מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה לדירקטורים שאינם בעלי שליטה או דח"צים, ה"ה מר רון הדסי, אלי יורש ודרור נגל. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיוחדת, ביום 19 במאי 2025 הקצאתה החברה למר אלי יורש ומר גרור נגל 51,292 אופציות (קרי 25,646 אופציות לכל אחד מהם) לרכישת עד 51,292 מניות רגילות של החברה לפי מחיר מימוש של 6.16 ש"ח למניה. כמו כן, החברה הקצאתה אופציות למר הדסי כמפורט בסעיף 12.3.2.2 לעיל. לפרטים נוספים אודות תנאי האופציות המוענקות לדירקטורים, ראו דוחות זימון אסיפה פברואר 2025, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

12.4.5. ביום 24 בנובמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית מיוחדת, בהתאם להמלצות ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה, להעניק כתבי אופציה לרכישת מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה לדירקטורים החיצוניים של החברה, ה"ה גבי יעל נפתלי ומר שלומי ניסים. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיוחדת, ביום 8 בינואר 2026 הקצאתה החברה לגבי יעל נפתלי ומר שלומי ניסים 51,296 אופציות (קרי 25,648 אופציות לכל אחד מהם) לרכישת עד 51,296 מניות רגילות של החברה לפי מחיר

7 עלות זו אינה כוללת את התשלומים למר אליהו קנפנר בגין כהונתו כדירקטור אשר מפורטת בסעיף 12.3.3.2 לעיל.

מימוש של 6.16 ש"ח למניה. לפרטים נוספים אודות תנאי האופציות המוענקות לדירקטורים החיצוניים, ראו דוח זימון אסיפה מיום 19 באוקטובר 2025, כפי שתוקן ביום 20 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 077770-01-2025) ודוח תוצאות אסיפה מיום 25 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 091512-01-2025), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

12.4.6. החברה מעניקה לנושאי משרה ולדירקטורים, המכהנים בה מעת לעת, כתבי שיפוי ופטור בהתאם לחוק החברות ולהוראות חוק האכיפה המנהלית. בנוסף, הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים זכאים להיכלל תחת פוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה. לפרטים נוספים בדבר תנאי הפוליסה ראו פירוט בסעיף 14.3 ותקנה 29א להלן.

לאחר יום 31 בדצמבר 2025 ועד למועד הגשת הדוח, נושאי המשרה ובעלי העניין בחברה לא קיבלו תגמול כלשהו בקשר עם כהונתם והעסקתם בשנת 2025 אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025.

13. תקנה 21 – בעל השליטה בתאגיד החברה רואה בה"ה אליהו קנפלאר ויוג'ין מנדלוביץ' – כבעלי השליטה בחברה וזאת נוכח החזקותיהם במניות החברה, כמפורט להלן:

13.1. בד פיננסים מחזיקה בשיעור של 35.35% מהון המונפק והנפרע של החברה.

13.2. מר אליהו קנפלאר מחזיק במישרין בשיעור של 0.05% מהון המונפק והנפרע של החברה.

13.3. בד התחדשות עירונית מחזיקה בשיעור של 3.21% מהון המונפק והנפרע של החברה.

ה"ה אליהו קנפלאר ויוג'ין מנדלוביץ' מחזיקים, כל אחד, 45% מהון המניות של בד פיננסים ובד התחדשות עירונית.

14. תקנה 22 – עסקאות עם בעל השליטה

להלן פירוט, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת דוח זה או שהיא עדיין בתוקף במועד דוח זה:

14.1. עסקאות בהתאם לסעיף 4)270 לחוק החברות, התשנ"ט-1999

ביום 9 בדצמבר 2024 אישרה אסיפה כללית מיוחדת, את התקשרות החברה עם חברת בד התחדשות עירונית אשר נשלטת ע"י בעלי השליטה של החברה, בעסקה כמפורט בסעיף 3.2 לחלק א' לדוח התקופתי, הכוללת, בין היתר, את הרכיבים להלן:

14.1.1. **רכישת פרויקטים של התחדשות עירונית מבעלי השליטה בחברה כנגד הצעה פרטית של מניות:** ביום 31 בדצמבר 2024 רכשה החברה את זכויותיה של בת התחדשות עירונית ב-6 חברות הפרויקט בתמורה למניות החברה וכן בזכות למניות החברה שהקצאתה החברה לבת התחדשות עירונית, בכפוף להתקיימות אבני דרך שנקבעו לכל פרויקט. זאת למעט ביחס לחברת הפרויקט הרצוג בת ים אשר אבני הדרך בגינה התקיימו ולכן החברה הקצתה לבד התחדשות עירונית 503,726 מניות רגילות של החברה ביום 31 בדצמבר 2024. בנוסף, קיבלה החברה ללא תמורה מבד התחדשות עירונית 12 פרויקטים של התחדשות עירונית. לפרטים נוספים ראו חלק ב' לדוח זימון עסקת בעל השליטה שפורסם ביום 30 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 628322-01-2024) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.1.2. **הצעה פרטית לפי הוראות 325(ב)(1) לחוק החברות**: ביום 31 בדצמבר 2024 הקצתה החברה זכות לבת התחדשות עירונית או לבעלי השליטה בחברה אופציה לבצע השקעה בהון החברה של עד 10 מיליון ש"ח תמורת עד 1,502,473 מניות של החברה (לפי מחיר של 6.66 ש"ח לכל מניה). הזכות לביצוע ההשקעה תחומה לתקופה של 180 יום החל מיום 31 בדצמבר 2024. והכל בהתאם להוראות סעיף 328(ב)(1) לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו חלק ב' לדוח זימון עסקת בעל השליטה שפורסם ביום 30 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-628322) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. האופציה כאמור לא מומשה ופקעה במהלך שנת 2025.

14.1.3. **אישור תנאי כהונה של מר אליהו קנפולר בתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי**: בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים ביום 31 בדצמבר 2024, מר אליהו קנפולר, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה ומכהן בה כדירקטור, ימונה לתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה בהיקף שלא יפחת מ-65% משרה החל מיום 1 בינואר 2025 לתקופה קצובה של 36 חודשים וכנגד שכר חודשי בסך של כ-58,500 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, עבור כל חודש קלנדארי. לפרטים נוספים אודות הסכם השירותים שנחתם בין הצדדים ראו סעיף 12.3.4.3 לעיל וחלק ג' לדוח זימון עסקת בעל השליטה שפורסם ביום 30 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-628322) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.1.4. **אישור תנאי התקשרות עם מר משה קנפולר (אחיו של מר אליהו קנפולר הנמנה עם בעלי השליטה בחברה)**: מר משה קנפולר (להלן בסעיף קטן זה: "היועץ") מספק שירותי מארגן ומחתיים (כנותן שירותים עצמאי נגד חשבונית) בפרויקטים להלן: משה דיין 141-149 וחיים תורן 1, ירושלים; אמרי קלמן 10-2, 1, ירושלים; מרידור 61-73, ירושלים; החומה השלישית 2-4, ירושלים; מרדכי אלקחי 51-69, 1-19, ירושלים; מרדכי אלקחי 43-49, ירושלים; תל חי 23, 23א, רמת גן; ההגנה 28, רמת גן; משה דיין 14-18 ומזל גדי 9, ירושלים; אדוניהו הכהן 24-28, ירושלים; מח"ל 30-4, ירושלים, השישה עשר 18,26, ירושלים. בכל הפרויקטים נוסחת התגמול הינה כדלהלן: (א) תשלום ריטיינר חודשי גלובלי לכל הפרויקטים יחדיו – 12,600 ש"ח (עלות מעביד); (ב) עמלה המחושבת כדלהלן - ביחס לכל פרויקט - עמלה בשיעור של 1.25% מהמכירות באותו פרויקט (לא כולל מע"מ בגין המכירות) בניכוי העמלות לכל יתר המארגנים והמחתימים העובדים באותו פרויקט, אך לא פחות מ-0.2%, בתוספת מע"מ על העמלה כאמור. למועד דוח זה המארגן מטפל ב-12 פרויקטים כמפורט בסעיף 24 לדוח זימון עסקת בעל השליטה, בהתאם לתמורה כאמור.

תשלום העמלה כאמור לעיל יהיה בהתאם לקצב קבלת התקבולים על ידי החברה, כך שמר משה קנפולר יהא זכאי לדמי היעוץ בגין הכנסות הרבעון החולף בתום 30 יום לאחר תום כל רבעון קלנדארי (בגין אותו רבעון שהסתיים), וזאת עד לגמר קבלת התקבולים בגין כל היחידות שימכרו בפרויקט. התשלום החודשי, בסך חודשי קבוע של 12,600 ש"ח בתוספת מע"מ, מהווה מקדמה על חשבון דמי היעוץ. מקדמות ששולמו ליועץ לא יוחזרו בשום מקרה גם אם בוטל הסכם זה או שהפרויקטים במסגרתו לא יצאו אל הפועל. מנגנון העמלה האמור יחול ביחס לכל פרויקט עליו יעבוד המארגן (לרבות פרויקטים עתידיים שתיזום החברה באמצעות המארגן) ללא צורך באישור נוסף של איזה מהאורגנים של החברה.

כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לבטל ההסכם, מכל סיבה שהיא וללא חובת הנמקה, בהודעה מראש שלא תפחת מ-90 יום. מובהר כי לא יהיה בביטול ההסכם בכדי לגרוע מחובת החברה לשלם למר משה קנפולר את דמי היעוץ המגיעים לו על פי ההסכם עד למועד הביטול, ואלו ישולמו גם לאחר סיום ההסכם במועדים הקבועים בהסכם (ובכפוף להתגבשות זכות היעוץ על פי ההסכם, בסכום שיחושב על פי ההסכם תוך שישוקלל אחוז החתימות על הסכמי דיירים אליו הגיע היועץ בפרויקט הרלוונטי עד לסיום ההסכם, ובהתאם ליתר התנאים לתשלום כאמור בהסכם). לדוגמה: אם החברה והקבלן סיימו את

ההתקשרות ביניהם ובאותו מועד שיעור החתימות בפרויקט עומד על 75%, אזי הקבלן יהיה זכאי לעמלה בשיעור של 75% מסכום העמלה כאמור בפסקה הראשונה לעיל.

יצוין, כי מר משה קנפנר עובד כנגד הוצאת חשבונית ולכן זכאי לתשלום החודשי והעמלה ללא תנאים סוציאליים.

לפרטים נוספים ראו סעיף 24 בחלק ד' לדוח זימון עסקת בעל השליטה שפורסם ביום 30 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-628322) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.1.5. **אישור תנאי העסקה של עובדים נוספים אשר מועסקים במקביל על ידי בעלי השליטה:** ביום 31 בדצמבר 2024 נחתמו הסכמי העסקה ו/או הסכמי שירותים עם מספר עובדים נוספים אשר להם היכרות וניסיון בתחום התחדשות עירונית ודרושים לחברה לצורך קליטת הפעילות הנרכשת והרחבת פעילותה בתחום של התחדשות עירונית; וזאת במקביל להמשך העסקתם על ידי חברות אחרות בשליטת בעלי השליטה. לפרטים נוספים אודות התקשרויות כאמור ראו חלק ד' לדוח זימון עסקת בעל השליטה שפורסם ביום 30 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-628322) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.1.6. **הסכם תיחום פעילות:** ביום 31 בדצמבר 2024 במסגרת עסקת בעלי השליטה, חתמו מר אליהו קנפנר ומר יוג'ין מנדלוביץ על הסכם תיחום פעילות. במסגרתו הסכם תיחום הפעילות התחייבו בעלי השליטה כי קבוצת קנפנר (כפי שמוגדרת בהסכם תיחום הפעילות) החל מיום 31 בדצמבר 2024 לא תרכוש ו/או תזום ו/או תפתח ו/או תפעל לרכישה של נכס או פרויקט חדש בתחום הנדל"ן בישראל, לרבות בתחומי הנדל"ן היזמי, הנדל"ן המניב וההתחדשות העירונית, בין במישרין ובין בעקיפין שלא באמצעות החברה. התחייבות כאמור אינה חלה על מקרקעין המפורטים בנספחים א' וב' להסכם תיחום הפעילות, ופעילויות קבוצת קנפנר מחוץ לישראל. כמו כן, התחייבות אינה כוללת רכישה של נדל"ן פרטי לשימוש פרטי או השקעה פרטית של בעלי השליטה בתחום הפעילות של החברה. ההתחייבות לתחום הפעילות ניתנה ללא תמורה והינה בתקופה כל עוד בעלי השליטה הנם בעלי שליטה בחברה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך) במישרין ו/או בעקיפין. הסדר תיחום הפעילות צורף כנספח לדוח זימון עסקת בעל השליטה שפורסם ביום 30 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-628322) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.1.7. **הסכם שכירות משרדים מבעלי השליטה:** ביום 31 בדצמבר נחתם הסכם שכירות בין החברה לבין אחדות בסר 29 בע"מ אשר מוחזקת בבעלות מלאה על ידי בעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים אודות הסכם השכירות ראו חלק ה' לדוח זימון עסקת בעל השליטה שפורסם ביום 30 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-628322) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.1.8. **ערבויות:** במסגרת עסקת בעלי השליטה, בת התחדשות עירונית העבירה והמחתה לחברות הפרויקט ו/או חברות המוחזקות על ידי חברות הפרויקט ו/או לחברה (לפי העניין) את כל ההסכמים בהם המוכרת התקשרה (עם מחתימי דיירים, אדריכל, עורכי הדין של חברת הפרויקט, עורכי הדין של הדיירים, ויועצים נוספים) קודם למועד השלמת העסקה (31 בדצמבר 2024), לצורך ביצוע הפרויקטים של חברות הפרויקט ו/או חברות המוחזקות על ידי חברות הפרויקט ו/או הפרויקטים הנוספים, כאשר הרוב של ההוצאות הכרוכות בהסכמים הללו מותנה בהגעה למכירות ונלקחו בחשבון בקביעת שווי הפרויקטים.

14.1.9. **רכישת פרויקט הציונות:** ביום 3 בפברואר 2026, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם עם בעלי השליטה אשר במסגרתו החברה צפויה לרכוש מביד התחדשות עירונית 73% מהונה המונפק והנפרע (בדילול מלא) של חברת מיזם נדל"ן פיננסי בינוי הציונות ירושלים בע"מ. נכון למועד דוח זה טרם השולמה הרכישה כאמור. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפת בעלי המניות לאישור העסקה מיום 9 בדצמבר 2025, כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-101049) ודוח תוצאות אסיפה מיום 3 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-012180).

14.2. עסקאות אחרות אשר אושרו כעסקה לא חריגה

מר אבי קאין, מחזיק 10% מהון מניות בעלת השליטה והנו שותף במשרד דן עופר ושות' (להלן: "**משרד דן עופר**") המספק שירותים משפטיים (בא כח היזם, לרבות טיפול בהיבטי מיסוי) במספר פרויקטים של החברה, כמפורט להלן:

14.2.1. פרויקט ילג/הרצל בחיפה (המתואר בסעיף 22.1 לדוח זימון עסקת בעל השליטה (שורה 11)) כנגד תמורה שאיננה עולה על 1.25% מסך המכירות בפרויקט (לא כולל מע"מ על המכירות) בתוספת מע"מ על שכר הטרחה כאמור.

14.2.2. במאי 2024, כחלק ממאמציה של החברה להרחיב את הפעילות שלה בתחום הנדל"ן היזמי, החברה ניהלה משא ומתן להשקעה בפרויקט נדל"ני בעיר צפת, אך בסופו של דבר התקשרות כאמור לא יצא לפועל. משרד דן עופר סיפק לחברה שירותים משפטיים במסגרת התקשרות האמורה שעבורם שילמה לו החברה שכר טרחה בסך של 35 אש"ח. למען הזהירות, החברה התייחסה לעסקה כעסקה שלבעל השליטה עניין אישי בה לאור ההחזקה של מר אבי קאין ב- 10% מהון מניות בעלת השליטה. ההתקשרות עם משרד דן עופר אושרה כעסקה לא חריגה מאחר והנה בסכום זניח, במהלך עסקים רגיל ונעשתה בתנאי שוק.

14.2.3. ביום 1 בדצמבר 2024 אישרה ועדת הביקורת את התקשרותה של החברה עם משרד עורכי הדין דן עופר לצורך ליווי עסקת העמדת ההלוואה וההשקעה באלביט מגורים, המתוארת בסעיף 3.3 לחלק א' לדוח התקופתי (להלן ולעיל: "**עסקת אלביט מגורים**"). עבור השירותים המשפטיים כאמור תשלם החברה למשרד דן עופר שכר טרחה בסך של 140 אלפי ש"ח. ביום 5 בינואר 2025, עקב שינוי בתנאי עסקת אלביט מגורים והרחבתה, אישרה ועדת הביקורת את הגדלת שכר הטרחה למשרד דן עופר בגין שירותיו, כך שיעמוד על סך של 200,000 ש"ח. למען הזהירות, החברה התייחסה להתקשרות כאמור כעסקה שלבעל השליטה עניין אישי בה לאור ההחזקה של מר אבי קאין ב-10% מהון מניות בעלת השליטה. ההתקשרות עם משרד דן עופר אושרה כעסקה לא חריגה מאחר והנה בסכום לא מהותי, במהלך עסקים רגיל ונעשתה בתנאי שוק.

14.2.4. ביום 11 בפברואר 2025 אישרה ועדת הביקורת של החברה נוהל להתקשרות החברה עם משרד דן עופר, שבמסגרתו נקבעו אמות מידה לעסקאות עם משרד דן עופר שאינן חריגות. נוהל זה מאפשר להנהלת החברה לאשר התקשרויות כאמור עם משרד דן עופר מבלי להביא בכל פעם את ההחלטה לאישור ועדת הביקורת, ובמקום זאת לקיים בחינה תקופתית של הנוהל ולעדכנו ולהתאימו, ככל שיידרש.

14.3. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה:

ביום 20 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2,000 (להלן: "**תקנות הקלות**"), רכישת

פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (להלן בסעיף זה: "הפוליסה"), לתקופה שמיום 1 באפריל 2025 ועד ליום 31 באוגוסט 2026 וכן את הכללתם של מנכ"ל החברה וכן את בעל השליטה בחברה המכהן בה כדירקטור, מר אליהו קנפנר והכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי של החברה בדבר עסקה עם בעל שליטה שאינה טעונה אישור האסיפה הכללית מיום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-023027) וכן בתקנה 29א להלן.

15. תקנה 24 - החזקות בעלי עניין

לפירוט בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ראו דוח של החברה בעניין החזקות בעלי עניין המפורסם בסמוך לדוח זה.

16. תקנה 24א – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למניות

לפרטים בדבר ההון הרשום של החברה, הונה המונפק וניירות ערך המירים, ראו דוח של החברה מיום 12 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-014559), המובא כאן על דרך ההפניה.

17. תקנה 24ב - מרשם בעלי מניות

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות בחברה ראו דוח של החברה מיום 12 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-014559), המובא כאן על דרך ההפניה.

שם	תעודת זהות	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בית דין	נתינות	חברות בועדות דירקטוריון	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי, אם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית, ואם הוא דירקטור חיצוני מומחה	אם עובד של החברה, חברה בת, קשורה או בעל עניין בחברה – שםמלא	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	מוסד לימודים	תואר אקדמי /תעודה מקצועית (לרבות בתחום סייבר ואבטחת מידע)	תעסוקה בחמש השנים האחרונות ותאגידים בהם משמש דירקטור	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
רון הדסי	059258269	24.3.1965	רחוב יגאל ידן 13 הוד השרון	ישראלית	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית	יו"ר (דירקטוריון החברה, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל אלביט מדיקל.	27.3.2014	אוניברסיטת תל-אביב	בוגר במשפטים, בוגר בכלכלה ומדע המדינה, מוסמך במינהל עסקים. עו"ד.	בוגר ומנכ"ל בחברות מקבוצת אלביט הדמיה, מרצה לבנקאות ומימון במכללה למינהל, ובאוניברסיטה העברית. נאמן מטעם בית המשפט בתל אביב בחברת ברוקלנד אפריל לימיטד ובחברת אמ. וו. אל ישראל בע"מ. דירקטור בחברות: כרמל קורפ וחברת הבת שלה, בפסיפיק אוק אבאואר (בי וי איז) הולדינגס, בחברת צים שירותי ספנות משולבים בע"מ, בקוואליטאו בע"מ ובדה זראסאי בע"מ. כיהן כדירקטור בהרץ פרופרטיס גרופ לימיטד, בבראק קפיטל פרופרטיז בע"מ ובבתי הזיקוק לנפט. היה דח"צ בחברת שניב תעשיות נייר, ובברקת מימון. מכהן כדירקטור בחברות פרטיות קבוצת איסכור מתכות ופלדה בעלים ומנהל של חברה משפחתית ליגיא הדסי ניהול והשקעות בע"מ	לא
שלומי ניסים	058122805	24.7.1963	הכרמל 9א הוד השרון ת.ד. 6747	ישראלית	חבר בועדת הביקורת והתגמול	בעל מקצועית כשירות	לא	10.10.2019	אוניברסיטת בר אילן והמכללה למינהל	בוגר מנהל עסקים (התמחות בשיווק והתנהגות צרכנים) מהמכללה למנהל, מוסמך במנהל עסקים (התמחות שיווק) מאוניברסיטת בר אילן	מנהל המותג SPAR בחברת SPAR ישראל. פיתוח עסקי ושיווק בחברת גלובל פוד. יועץ השיווק של חברת נוברסיס מנהל המותג BASIC בחברת מחסני השוק. פיתוח מוצרים למותגים מובילים של סופרפארם דין שיווק ואחרים.	לא
יעל נפתלי	036253441	11.06.1979	בן יהודה 89 תל אביב	ישראלית	חברה בועדת הביקורת והתגמול	מומחיות חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית	לא	18.10.2022	האוניברסיטה העברית	כלכלה וחשבונאות	סמנכ"לית כספים בסופרנו פאוור, סמנכ"לית כספים נובולוג לוגיסטיקה; סמנכ"לית כספים אלביט הדמיה בע"מ; מנכ"לית אלביט מדיקל טכנולוגייס בע"מ; דחצ"ית באלטשולר שחם פיננסים בע"מ..	לא
אליהו ירש	014660039	08.04.1970	יצחק רבין 5	ישראלית	חבר בועדת הביקורת	מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	04.08.2021	המכללה למנהל	בוגר במנהל עסקים וחשבונאות.	בוגר כספים בפורסייט אוטונומס הולדינגס.	לא

שם	תעודת זהות	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בית דין	נתינות	חברות בועדות דירקטוריון	אם דירקטור חיצוני או בלתי תלוי, אם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, או כשירות מקצועית, ואם הוא דירקטור חיצוני מומחה	אם עובד של החברה, חברת בת, חברה קשורה או בעל עניין בחברה – התפקיד שממלא	תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	לימודים מוסד	תואר אקדמי /תעודה מקצועית (לרבות בתחום סייבר ואבטחת מידע)	תעסוקה בחמש השנים האחרונות ותאגידים בהם משמש דירקטור	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד
			קרית אונו		והתגמול				ואונברסיטת בר אילן	M.A במשפטים רואה חשבון מוסמך בישראל	יו"ר דירקטוריון קסיילו טכנולוגיות בע"מ, ריילויזין בע"מ, וויוביקס אינק וגיקס אינטרנט בע"מ. דירקטור בחברות הבאות: יורש קפיטל בע"מ, ואיינט מובייל בע"מ	
דרור נגל	057863649	09.10.1962	צור רמת אפעל, רמת גן	5 ישראלית	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	18.5.2023	האוניברסיטה העברית	בוגר בכלכלה מוסמך במנהל עסקים	דירקטור בחברות הבאות: תדאה פיתוח טכנולוגי ואוטומציה, מידגן השקעות, באי מניבים, שטוסל נדל"ן, קו הים נדל"ן והשקעות 2018, קו הים בוטיק, אימגין אנרג'י, מט. דנ. יג. ניהול בע"מ וארי נדל"ן. בנוסף חבר וועדת השקעות בעמיתים וקרן פארק אין, יו"ר ועדת השקעות בקרן שיתוף תורמים דח"צ בחברת עמרם אברהם בע"מ	לא
אליהו קנפלו	042252049	29/04/1981	שמגר 16 ירושלים	16 ישראלית	לא	כשירות מקצועית	לא	18.05.2023	ישיבה חרדית	-	מנכ"ל ודירקטור קבוצת ב.ד. - התחדשות עירונית בע"מ מנכ"ל ודירקטור ב.ד. פיננסים 2020 בע"מ. דירקטור ואחראי פיתוח עסקי מצלאוי חברה לבנין בע"מ (עד נובמבר 2022)	-

19. תקנה 26א - נושאי משרה בכירה למועד הדוח (מעבר לאלה שנזכרו תחת תקנה 26 לעיל)

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל העניין	אם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	מוסד לימודים	תואר אקדמי/תעודה מקצועית	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
ערן מזור	036188043	31.7.1979	1.1.2025	מנכ"ל החברה	לא	המכללה למנהל	מוסמך במנהל עסקים בוגר במנהל עסקים	כיהן כמנכ"ל חברת מצלאוי חברה לבניין בע"מ.
ריקי שטיינר	033495623	21.12.1976	1.4.2020	סמנכ"ל כספים בחברה	לא	אוניברסיטה בר-אילן	בוגר בחשבונאות וכלכלה	סמנכ"לית כספים וחשבת בחברה.
דניאל שפירא	052755998	21.07.1954	21.08.2011	מבקר פנימי	לא	אוניברסיטת בר-אילן	בוגר בחשבונאות וכלכלה	רו"ח, בעלים של משרד לראיית חשבון, מבקר פנימי בחברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל.

20. תקנה 26 - מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

אין.

21. תקנה 27 - רואי החשבון של התאגיד

21.1. שם רואה החשבון: משרד רואי החשבון קוסט, פורר, גבאי את קסירר. מען משרדו: מנחם בגין 144, תל אביב 6492102.

21.2. למיטב ידיעת החברה, רואה החשבון או שותפו אינו בעל עניין או בן משפחה של בעל עניין או של נושא משרה בכירה בתאגיד.

22. תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים

22.1. המלצות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית:

22.1.1. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת, או חלוקת מניות הטבה: אין

22.1.2. שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד:

22.1.2.1. ביום 19 במאי 2025, בהתאם להחלטות הדירקטוריון בחודש דצמבר 2024 ובהתאם לאישור אסיפת בעלי המניות מיום 9 בפברואר 2025, הקצאתה החברה לדירקטורים (שאינם דח"צים ואינם בעלי שליטה), למנכ"ל ולסמנכ"לית הכספים של החברה 630,628 אופציות לרכישת עד 630,628 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוחות זימון אסיפה פברואר 2025, דוח הצעה פרטית מיום 17 במרץ 2025, כפי שתוקן ביום 23 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019209) ודיווח מיידי מיום 19 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-035046) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

22.1.2.2. ביום 2 ביולי 2025, במסגרת עסקת אלביט מגורים, הקצאתה החברה לבעלי המניות ערב רכישתה של אלביט מגורים סך של 2,185,787 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.3 לפרק א' לדוח התקופתי.

22.1.2.3. ביום 8 בינואר 2026, בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 15 באוקטובר 2025 ובהתאם לאישור אסיפת בעלי המניות מיום 24 בנובמבר 2025, הקצאתה החברה לדירקטורים החיצונים של החברה 51,296 אופציות לרכישת 51,296 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 19 באוקטובר 2025, כפי שתוקן ביום 20 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-077770) ודוח מיידי מיום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003927) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

22.1.2.4. ביום 9 בפברואר 2026, בהתאם לאישור הדירקטוריון מיום 4 בפברואר 2026, השלימה החברה הנפקה של 2,400,000 רשומות על שם, ללא ערך נקוב על פי דוח

הצעת המדף של החברה מיום 4 בפברואר 2026. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף מיום 4 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-013983) ודוח תוצאות הנפקה מיום 5 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-013024) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

22.1.3. שינוי תזכיר או תקנון של התאגיד: ביום 25 בספטמבר 2024 המליץ הדירקטוריון, בהתאם להמלצה של הוועדה הבלתי תלויה, לעדכן את נוסח תקנון החברה, לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 1 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-000478) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

22.1.4. פדיון מניות: אין.

22.1.5. פדיון מוקדם של איגרות חוב: אין.

22.1.6. עיסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל ענין בו, למעט עסקה של התאגיד עם חברה-בת שלו: ראו סעיפים 14.1 ו-14.2 לעיל.

22.2. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים: אין.

22.3. החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

22.3.1. לפרטים, ראו דוח תוצאות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 9 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-009605), אשר על סדר יומה הנושאים הבאים: (א) תנאי העסקה וכהונה של מנכ"ל החברה הנכנס – מר ערן מזור; (ב) אישור תשלום מענק בשיקול דעת ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה היוצא, מר רון הדסי בגין פועלו בשנת 2024; (ג) אישור עדכון תנאי ההסכם עם מר רון הדסי כיועץ חיצוני לחברה עם סיום כהונתו כיו"ר דירקטוריון; (ד) אישור הענקת כתבי אופציה לדירקטורים שאינם בעלי שליטה או דח"צים בגין כהונתם בשנת 2025 ואילך.

22.3.2. לפרטים, ראו דוח תוצאות אסיפה כללית, שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 24 בנובמבר 2025 מספר אסמכתא: 2025-01-091512), אשר על סדר יומה היו הנושאים הבאים: (א) מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים); (ב) מינוי מחדש של הדירקטור החיצוני מר שלמה ניסים (המכהן בחברה) לתקופת כהונה נוספת בת 3 שנים; (ג) אישור הענקת כתב שיפוי ופטור למר שלמה ניסים; (ד) מינוי מחדש של הדירקטורית החיצונית גבי יעל נפתלי (המכהנת בחברה) לתקופת כהונה נוספת בת 3 שנים; (ה) אישור הענקת כתב שיפוי ופטור לגבי יעל נפתלי; (ו) דיון בדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024)

22.3.3. לפרטים, ראו דוח תוצאות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה מיום 3 בפברואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-098194), אשר על סדר יומה אישור לפי הוראות 275 ו-328(1) לחוק החברות של התקשרות החברה בעסקת בעל השליטה לרכישת פרויקט הציונות (פרויקט התחדשות עירונית) מבעלי השליטה בחברה, כנגד הצעה פרטית של מניות,

כך ששיעור החזקותיו של בעל השליטה בחברה יעלה מעל ארבעים וחמישה אחוזים מזכויות
ההצבעה בחברה.

23. תקנה 29א - החלטות החברה

23.1. אישור פעולה לפי סעיף 255 לחוק החברות: אין.

23.2. אישור פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות: אין.

23.3. עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות: אין.

23.4. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה:

23.4.1. כתבי פטור ושיפוי

בהתאם לקבוע בתקנון החברה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 14 בדצמבר 2017, נוסח מתוקן של כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים בחברה וכפי שיכהנו בה מעת לעת. לתיאור נוסח כתבי הפטור והשיפוי ראו **נספח ח'** לדוח תקופתי זה.

23.4.2. ביטוח

23.4.2.1. החברה רכשה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה (להלן בסעיף זה: **"הפוליסה"**), אשר תנאיה העיקריים הינם כדלהלן: (i) הפוליסה הינה לתקופה מיום 1 באפריל 2024 ועד ליום 31 במרס 2025; (ii) גבול אחריות המבטחים על פי הפוליסה הינו 5 מיליון דולר למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח; (iii) סך הפרמיה הכוללת ששילמה החברה בגין הפוליסה, הינו בסך כולל של כ- 18 אלף דולר; (iv) הפוליסה כפופה לשיעורי השתתפות עצמית כדלהלן מצד החברה (נושאי המשרה והדירקטורים לא יחויבו בהשתתפות עצמית): השתתפות עצמית בסך של 10 אלפי דולר למעט תביעות אשר תוגשנה בארה"ב ו/או קנדה וכן למעט תביעות בקשר עם דיני ניירות ערך בגינן תישא החברה בהשתתפות עצמית בסך של 50 אלפי דולר.

23.4.2.2. החברה רכשה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה (להלן בסעיף זה: **"הפוליסה"**), אשר תנאיה העיקריים הינם כדלהלן: (i) הפוליסה הינה לתקופה מיום 1 באפריל 2025 ועד ליום 31 באוגוסט 2026; (ii) גבול אחריות המבטחים על פי הפוליסה הינו 15 מיליון דולר למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח; (iii) סך הפרמיה הכוללת ששילמה החברה בגין הפוליסה, הינו בסך כולל של כ- 46 אלף דולר; (iv) הפוליסה כפופה לשיעורי השתתפות עצמית כדלהלן מצד החברה (נושאי המשרה והדירקטורים לא יחויבו בהשתתפות עצמית): השתתפות עצמית בסך של 10 אלפי דולר למעט תביעות אשר תוגשנה בארה"ב ו/או קנדה וכן למעט תביעות בקשר עם דיני ניירות ערך בגינן תישא החברה בהשתתפות עצמית בסך של 50 אלפי דולר.

23.4.2.3. בנוסף, לאור העובדה שבמהלך שנת 2019 החברה נמחקה מהמסחר ב-NASDAQ ובהתאם ליעוץ שהתקבל מיועצי הביטוח של החברה בקשר עם פעולות להוזלת עלויות ביטוח נושאי המשרה, בכוונת החברה לרכוש פוליסת ביטוח run off המשותפת הן לנושאי המשרה המכהנים בחברה והן לנושאי

המשרה המכהנים באלביט מדיקל (להלן בסעיף זה: "הפוליסה"), אשר תנאיה העיקריים הינם כדלהלן: (i) הפוליסה הינה לתקופה של 7 שנים מיום 21 במרץ 2020 ועד 20 במרץ 2027; (ii) גבול אחריות המבטח על פי הפוליסה הינו 20 מיליון דולר למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח; (iii) סך הפרמיה לתקופת הביטוח שתשלם החברה בגין הפוליסה, הינו בסך כולל של 500 אלף דולר, כאשר סך של כ- 74 אלפי דולר מתוכו (מחושב לפי 14% מסך העלות הכוללת) ישולם על ידי אלביט מדיקל. יצוין, כי במקביל אלביט מדיקל רכשה פוליסת run off עצמאית ראשונית בגבול אחריות של 10 מיליון דולר המהווה רובד ראשון לפני מימוש זכותה בפוליסה המשותפת; (iv) הפוליסה כפופה לשיעורי השתתפות עצמית כדלהלן מצד החברה (נושאי המשרה והדירקטורים לא יחויבו בהשתתפות עצמית): השתתפות עצמית בסך של 25 אלפי דולר למעט תביעות אשר תוגשנה בארה"ב ו/או קנדה בגינן תישא החברה בהשתתפות עצמית בסך של 50 אלפי דולר ו- 100 אלפי דולר לתביעות שעניינן Employment Practice Claims וכן למעט תביעות בקשר עם דיני ניירות ערך (הן מול הדירקטורים והן מול החברה) בגינן תישא החברה בהשתתפות עצמית בסך של 100 אלפי דולר בכל העולם ו- 1,000,000 דולר בארה"ב וקנדה.

אלביט הדמיה בע"מ

תאריך: 22 במרס 2026

שמות החותמים:

ערן מזור, מנכ"ל

ריקי שטיינר, סמנכ"לית כספים.

אלביט הדמיה בע"מ

ה

הצהרות הנהלה

דוח תקופתי לשנת 2025

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)1

אני, ערן מזור, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אלביט הדמיה בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2025 (להלן – "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי 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.

22 במרץ 2026

ערן מזור

מנכ"ל

אלביט הדמיה בע"מ

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(בד) (2) לתקנות הדוחות

אני, ריקי שטיינר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים והמידע הכספי אחר הכלול בדוחות של אלביט הדמיה 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 של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

22 במרץ 2026

ריקי שטיינר

סמנכ"לית כספים

אלביט הדמיה בע"מ