רוטשטיין
מצוינות בבנייה

דוח תקופתי

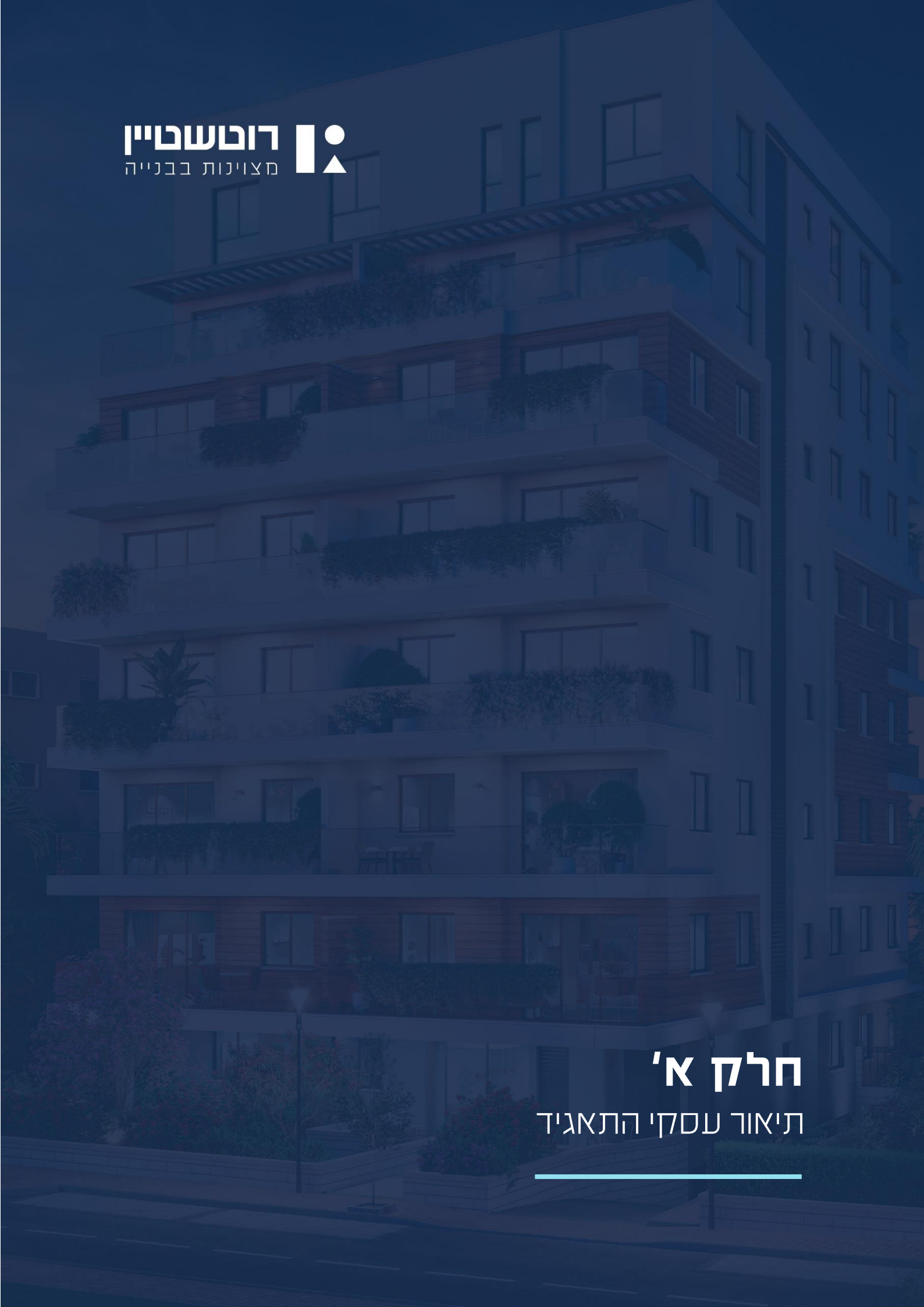
ליום 31 בדצמבר 2025



רוטשטיין
מצוינות בבנייה

תוכן עניינים

חלק א'	תיאור עסקי התאגיד
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עניני התאגיד
חלק ג'	דוחות כספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מאוחד וסולו)
חלק ד'	פרטים נוספים על התאגיד
חלק ה'	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי
חלק ו'	הצהרות מנהלים



חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים | תיאור עסקי התאגיד

פרק 1 - ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד 1
1. הגדרות ומקרא 1
2. פעילות החברה ותאור התפתחות עסקיה 2
3. תחומי פעילות 4
4. השקעות בהון המניות של החברה ועסקאות מהותיות במניותיה מחוץ לבורסה 5
5. חלוקת דיבידנדים 6

פרק 2 - מידע אחר 7
6. מידע כספי 7
7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה 8

פרק 3 - תיאור עסקי התאגיד בתחומי הפעילות 14
8. מידע כללי על תחום הפעילות 14
9. מוצרים ושירותים 17
10. מאפיינים כלכליים במדינת ישראל 22
11. נתונים מצרפיים 22
12. נתונים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד 26
13. נתונים אודות פרויקטים מהותיים מאוד 44
14. עסקאות מותנות ועסקאות שטרם הושלמו 66
15. מידע כללי על תחום הפעילות 82
16. תמצית תוצאות הפעילות 83
17. אזורים גיאוגרפיים 83
18. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה 83
19. שוכרים עיקריים 87
20. נכסים מניבים פעילים – מסחרי 88
21. נכסים מניבים בהקמה 88
22. קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי 88
23. זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים (למעט קרקעות להשקעה) 89
24. רכישת ומכירת נכסים- גילוי מצרפי 89
25. רשימת קרקעות להשקעה מהותיות (קרקע מניבה) 89
26. הסכמי שכירות 90
27. נתונים אודות מבנה מניב בקדימה צורן – מהותי מאוד 91
28. רכישת מקרקעין עבור פרויקט יזמות מגורים מסוג "סינגל פמילי" (צמודי קרקע), במדינת פלורידה, ארה"ב 98

פרק 4 - תיאור עסקי התאגיד הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותה 99
29. שיווק והפצה 99
30. תחרות 100
31. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים 102
32. הון אנושי 102
33. הון חוזר 104
34. מימון 106
35. מיסוי 112
36. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 113
37. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד 114
38. הסכמים מהותיים 119
39. הליכים משפטיים 124
40. יעדים ואסטרטגיה עסקית 124
41. צפי להתפתחות בשנה הקרובה 126
42. דיון בגורמי סיכון 126

חלק א' | תיאור עסקי התאגיד

פרק 1

ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. הגדרות ומקרא

לשמות ולמונחים המפורטים להלן בדוח זה תהיה המשמעות המופיעה לצידם (לפי סדר האלף-בית):

"אבני צור שותפות מוגבלת"	-	אבני צור - שותפות מוגבלת, המחזיקה במקרקעין ומבצעת את פרויקט "טלרד" בלוד. החברה וצד שלישי שאינו קשור לחברה, מחזיקים בכ-55% ובכ-45% בשותפות אבני צור, בהתאמה.
"אנשי העיר"	-	אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ, חברת בת בשליטה משותפת, אשר החברה מחזיקה ב- 41.32% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה, ומחזיקה בפרויקטים במסגרת התחדשות עירונית בתל אביב;
"הבורסה"	-	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"הדוח"	-	דוח זה של החברה, מיום 24 במרץ 2026;
"הדוחות הכספיים"	-	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, אשר מצורפים כחלק ג' לדוח.
"החברה" או "רוטשטיין"		רוטשטיין נדל"ן בע"מ;
"הקבוצה"	-	החברה, חברות בת של החברה וחברות קשורות, במישרין ו/או בעקיפין, כמשמעות הגדרות אלה בחוק ניירות ערך;
"תחום פעילות נדל"ן יזמי"	-	מגזר פעילות ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים;
"חוק החברות"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"חוק המכר (דירות)"		חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973;
"חוק ניירות ערך"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"פארק תנובות"	-	פארק תנובות אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, חברה בת של החברה המוחזקת על ידי החברה ועל ידי צד ג' שאינו קשור לחברה.
"רוטשטיין באר יעקב"	-	רוטשטיין באר יעקב בע"מ, חברה בת אשר 100% מהון המניות המונפק והנפרע שלה מוחזקות על ידי החברה ומחזיקה בפרויקט "רוטשטיין הירוקה" בבאר יעקב.
"חברת הבניה"	-	חברת הבניה מקבוצת רוטשטיין נדל"ן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה;
"רוטשטיין בשפלה"	-	ד. רוטשטיין חברה לבנייה וייזום בשפלה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה;

"רוטשטיין מורדות הכרמל"	-	רוטשטיין מורדות הכרמל בע"מ, חברה בת של החברה המוחזקת על ידי החברה ועל ידי צד ג' שאינו קשור לחברה.
"רוטשטיין מ.מ באר יעקב"	-	רוטשטיין מ.מ באר יעקב בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה;
"רמ"י"	-	רשות מקרקעי ישראל;
"שותפות נחלת אש"ר"	-	נחלת אש"ר - שותפות מוגבלת, המחזיקה במקרקעין ומבצעת את פרויקט "כרמי הנדיב" בקריית מלאכי, אשר הוחזקה בכ-53% על ידי רוטשטיין בשפלה, עד למכירת מלוא החזקה האמורה, כמפורט בסעיף 38.8 להלן.

2. פעילות החברה ותאור התפתחות עסקיה

2.1. <u>כללי</u>

החברה התאגדה ביום 9 במרס 1961 כחברה פרטית על-פי דיני מדינת ישראל. ביום 22 בנובמבר 1993 הפכה החברה לחברה ציבורית ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה.

נכון למועד דוח זה, עוסקת החברה, הן בעצמה והן באמצעות חברות המוחזקות על ידה (אשר רובן בבעלותה המלאה), כמפורט בתרשים שבסעיף 2.2 להלן, בענף הנדל"ן, בשני תחומי פעילות. תחום הפעילות הראשון הוא נדל"ן יזמי במסגרתו הקבוצה עוסקת בייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים (באמצעות ביצוע עצמי או קבלן מפתח), על קרקעות שהקבוצה רוכשת בעסקאות רגילות או בעסקאות קומבינציה, פינוי-בינוי, תמ"א 38 וכיו"ב. תחום פעילות שני הוא תחום הנדל"ן להשקעה במסגרתו, הקבוצה עוסקת בעיקר בתחום הלוגיסטיקה, מרכזים מסחריים שכונתיים ושטחי מסחר בפרויקטים למגורים.

בנוסף, ביום 28 באוקטובר 2024, החברה התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם הכולל: רכישת מקרקעין עבור פרויקט יזמות מגורים מסוג "סינגל פמילי" (צמודי קרקע), במדינת פלורידה בארצות הברית וכן אופציה לחברה להרחבת שיתוף הפעולה בין הצדדים על פי העקרונות הקובעים בהסכם. ביום 28 ביולי 2025, החליטה החברה לא לממש את האופציה האמורה, ובהתאם לכך, שיתוף הפעולה בין הצדדים יסתיים בסיום הפרויקט האמור (מכירת ומסירת כל היחידות בפרויקט). לפרטים נוספים ראו סעיף 28 להלן. התקשרות זו אינה מסווגת כמגזר בר דיווח בדוחות הכספיים.

לפרטים אודות השליטה בחברה, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 21א בחלק ד' (פרטים נוספים על החברה) להלן.

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

להלן תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה[1], נכון למועד דוח זה:



1 החברה מחזיקה באופן ישיר ובאמצעות חברות בנות, שותפים ועסקאות משותפות, בפרויקטים יזמיים בתחום המגורים, התחדשות עירונית, לוגיסטיקה ומסחר.

3. תחומי פעילות

הקבוצה עוסקת בענף הנדל"ן בשני תחומי פעילות: תחום הנדל"ן היזמי בו החברה עוסקת בייזום ובהקמת פרויקטים של בנייה למגורים ותחום הנדל"ן להשקעה, בו החברה פעילה בעיקר בתחום המסחר והלוגיסטיקה. שני תחומי הפעילות מסווגים כמגזרים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים.

<u>תחום הנדל"ן היזמי</u>

נכון למועד הדוח, החברה עוסקת בתכנון ובניה של 112 פרויקטים[2] (כולל פרויקטים בשלבי פיתוח עסקי בתחום ההתחדשות העירונית כמפורט בנספח א' בחלק ב' לדוח התקופתי) בתחום הנדל"ן היזמי למגורים (מתוכם 51 פרויקטים בחברה כלולה[3] ו-95 פרויקטים של התחדשות עירונית). מתוך פרויקטי הנדל"ן היזמי למגורים כאמור, 14 פרויקטים בהקמה הכוללים כ-1,219 יח"ד (כ-525 יח"ד חלק החברה), מתוכם 462 יח"ד בפרויקטים של התחדשות עירונית (כ-155 יח"ד חלק החברה), 22 פרויקטים בתכנון הכוללים כ-3,175 יח"ד (כ-1,492 יח"ד חלק החברה) ו-46 עתודות קרקע המיועדות לפיתוח של כ-10,402 יח"ד (כ-5,528 יח"ד חלק החברה). כמו כן, לחברה פרויקט בתחום הנדל"ן היזמי, מרכז לוגיסטי בעיר נשר בו צפויים להבנות ולהיות משווקים כ-40,000 מ"ר מתוכן כ-20,000 מ"ר חלק החברה.

נכון למועד הדוח, הפרויקטים של החברה המצויים בהקמה הם פרויקטים בביצוע עצמי של החברה, למעט פרויקט פינוי-בינוי בבת ים, פרויקט פינוי בינוי ויצמן והפרויקטים המבוצעים באמצעות אנשי העיר.

<u>תחום הנדל"ן להשקעה</u>

בתחום הנדל"ן להשקעה החברה פועלת בתחומים הבאים: (1) החברה מחזיקה בשלושה נכסים מסחריים פעילים או שהקמתם הושלמה נכון למועד הדו"ח, מבנה מניב מהותי הממוקם בקדימה צורן כמפורט בסעיף 27 להלן, מרכז מסחרי בבאר יעקב ומרכז מסחרי בבית שמש וכן מבנה (קומת משרדים) לא מהותי בפתח תקווה ; (2) הקבוצה מחזיקה בקרקע להשקעה במושב תנובות, אשר מהווה קרקע להשקעה מהותית כמפורט בסעיף 25 להלן, וכן בקרקע להשקעה באשדוד; (3) לחברה מרכזים מסחריים בהקמה באלפי מנשה (כ-27,000 מ"ר, חלק החברה כ-13,500 מ"ר) ובבית שמש (כ-2,600 מ"ר), אשר נכון למועד זה נרשמו בשווי הוגן; (4) לחברה פרויקט בתכנון ועתודת קרקע בטלרד לוד (כ- 4,000 מ"ר שטחי מסחר וכ-5,200 שטחי תעסוקה חלק החברה);

בנוסף יצוין, כי לקבוצה נכסים אשר טרם סווגו כנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים משום שהם רשומים כמלאי או שטרם התקיימו התנאים המתלים להשלמתם והם כוללים כדלהלן: (1) לחברה פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע בלוד שלמה מלך (כ-1,200 מ"ר עיקרי שטחי מסחר חלק החברה), בחולון (כ-4,000 מ"ר, חלק החברה כ- 2,000 מ"ר), ברחובות, בחדרה (כ-9,600 מ"ר עיקרי מסחר ותעסוקה חלק החברה); (2) לחברה קיימים שטחים מסחריים נוספים בפרויקטי התחדשות עירונית כחלק ממגמה של תבעו"ת הכוללות עירוב שימושים ובהם בעיקר קומת מסחר בקומת הקרקע של בנייני מגורים; ו-(3) כ- 5,400 מ"ר במרכז המסחרי בבית שמש (כחלק מהמרכז המסחרי בהקמה בבית שמש, המתואר לעיל).

<u>אחרים</u>

2 פרויקט משמעותו גם שלב נפרד בפרויקט המחולק למספר שלבי ביצוע וכן עתודות קרקע. הנתונים כוללים פרויקטים שהליך רכישת הקרקע בגינם טרם הושלם במלואו.

3 הפרויקטים שנמצאים תחת חברה כלולה – פרויקטים של אנשי העיר(41.32%) ופרויקט טלרד בלוד (55% חלק החברה).

בנוסף, ביום 28 באוקטובר 2024, החברה התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם הכולל: רכישת מקרקעין עבור פרויקט יזמות מגורים מסוג "סינגל פמילי" (צמודי קרקע), במדינת פלורידה בארצות הברית וכן אופציה לחברה להרחבת שיתוף הפעולה בין הצדדים על פי העקרונות הקובעים בהסכם. ביום 28 ביולי 2025, החליטה החברה לא לממש את האופציה האמורה, ובהתאם לכך, שיתוף הפעולה בין הצדדים יסתיים בסיום הפרויקט האמור (מכירת ומסירת כל היחידות בפרויקט). לפרטים נוספים ראו סעיף 28 להלן. התקשרות זו אינה מסווגת כמגזר בר דיווח בדוחות הכספיים.

4. השקעות בהון המניות של החברה ועסקאות מהותיות במניותיה מחוץ לבורסה

בשנתיים טרם מועד הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות במניות החברה על ידי בעלי עניין מחוץ לבורסה, למעט האמור להלן:

שם המשקיע / בעל העניין	סוג הענקה/ העסקה	כמות	נייר ערך נשוא ההענקה	מחיר	מחיר אפקטיבי	הערות
גופים מוסדיים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ	הקצאה פרטית	616,546	מניות רגילות בנות 1.2400 ש"ח ע"נ	3,520 אג' למניה	2,890 אג' למניה	לפרטים ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 4 באפריל 2024 ו-14 באפריל 2024 (מספרי אסמכתאות: 2024-01-038400 ו-2024-01-042474, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
		616,546	אופציות לא רשומות	-	-	
אבישי בן-חיים (מנכ"ל) מכר למר מירילשוילי (בעל השלטה בחברה)	מכירה ורכישה מחוץ לבורסה	240,474	מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע"נ	3,610 אג' למניה	3,610 אג' למניה	ראו דיווחים מיידי של החברה מיום 7 במאי 2024 (מספרי אסמכתאות: 2024-01-047754 ו--2024-01-047760), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
ראובן אורבך (סמנכ"ל תכנון ורישוי) מכר לאבישי בן-חיים (מנכ"ל)	מכירה ורכישה מחוץ לבורסה	50,000	מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע"נ	4,500 אג' למניה	4,500 אג' למניה	ראו דיווחים מיידי של החברה מיום 13 באוקטובר 2024 (מספרי אסמכתאות: 2024-01-610136 ו-2024-01-610135), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
גופים מוסדיים מקבוצת הפניקס חברה לביטוח בע"מ	הקצאה פרטית	488,000	מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע"נ	6,400 אג' למניה	5,620 אג' למניה	ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 19 בינואר 2025 ו-28 בינואר 2025 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-005174, 2025-01-007228 ו-2025-01-007294, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
		488,000	אופציות לא רשומות	-	-	

5. חלוקת דיבידנדים

5.1. <u>בשנתיים האחרונות החברה הכריזה וחילקה דיבידנד במועדים ובסכומים כמפורט להלן:</u>

מועד ההחלטה על תשלום דיבידנד	סכום כולל של הדיבידנד שחולק (בש"ח)	סכום דיבידנד למניה
28/5/2024	10,000,000	0.6238223
26/11/2024	10,000,000	0.6218825
27/5/2025	12,000,000	0.7144607
25/11/2025	36,000,000	2.1225037

לפרטים נוספים ראו באור 22ה לדוחות הכספיים.

5.2. <u>תוכנית רכישה עצמית של מניות</u>

ביום 22 בדצמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח, לתקופה אשר תחילה ביום 23 בדצמבר 2025, וסיומה ביום 30 ביוני 2026 (להלן: "**תוכניות הרכישה העצמית**"). נכון למועד פרסום הדוח, רכשה החברה מכוח תוכנית הרכישה העצמית 70,175 מניות רגילות של החברה בעלות כוללת של כ-6 מיליון ש"ח (כ- 60% מהיקף תוכנית הרכישה העצמית). לפרטים נוספים אודות תוכנית הרכישה העצמית והרכישות העצמיות אשר בוצעו מכוחה למועד פרסום הדוח, ראו דיווחים מיידים מהימים 23 בדצמבר 2025 ו-19 במרץ 2026 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-102225 ו- 2026-01-026568, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

5.3. <u>יתרת רווחים ראויים לחלוקה</u>

יתרת הרווחים[4] הראויים לחלוקה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ- 613 מיליוני ש"ח.

5.4. <u>מגבלות חיצוניות על יכולת התאגיד לחלק דיבידנד</u>

5.4.1. על החברה חלות מגבלות על ביצוע חלוקה מכוח שטרות הנאמנות בהם התקשרה במסגרת הנפקת סדרות אגרות חוב (י', יב', יג' ו-יד'). לפרטים ראו סעיף 21 לדוח הדירקטוריון, המצורף כחלק ב' לדוח זה להלן.

5.4.2. במסגרת התחייבות לאמות מידה פיננסיות לתאגיד בנקאי, התחייבה החברה, כי עד למועד הפירעון הסופי והמלא של האשראי בכל הפרויקטים המלווים על ידי התאגיד הבנקאי כאמור, לא יחולק דיבידנד לבעלי מניותיה, בסכומים העולים על שיעור של 50% מהעודפים הראויים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, על פי הדוח הכספי האחרון (מאוחד) מסוקר או מבוקר לפי העניין, שפורסם לפני מועד ההכרזה. לפרטים ראו סעיף 34.3.4 להלן.

5.4.3. <u>מדיניות חלוקת דיבידנד</u>

ביום 28 במרס 2017, אישר הדירקטוריון מדיניות חלוקת דיבידנד כדלהלן:

החברה תחלק דיבידנד בשיעור אשר לא יפחת מ-25% מרווחיה הראויים לחלוקה של החברה, כמשמעותם בסעיף 302 לחוק החברות, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאושרים של החברה הידועים במועד קבלת ההחלטה בדבר חלוקת דיבידנד כאמור. ההחלטה על חלוקת דיבידנד כאמור יכול שתהא בהתבסס על דוחות כספיים רבעונים ו/או שנתיים, הכל בכפוף להוראות חוק החברות.

4 כהגדרתם בסעיף 302(ב) לחוק החברות.

יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור הינו בכפוף להערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה של החברה לעמוד, מעת לעת, בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, ובשים לב לתזרים המזומנים הצפוי של החברה, פעילויות החברה, יתרות המזומנים של החברה, תוכניותיה ומצבה הכספי, כפי שיהיו מעת לעת, וכן בכפוף למגבלות ותניות פיננסיות שנקבעו ו/או יקבעו מעת לעת בהסכמי מימון של החברה ובכלל זה בתנאי אגרות חוב של החברה שהונפקו ו/או יונפקו על ידי החברה בעתיד ובכלל זה, יבחן הדירקטוריון, בין היתר, כי אין בחלוקה ספציפית המובאת לאישורו כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בתניות הפיננסיות והמגבלות כאמור לרבות לאחר ביצוע החלוקה. כן, יישום מדיניות הדיבידנד כאמור הינו בכפוף להוראות כל דין לרבות מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.

יובהר, כי אין לראות במדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור משום התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד על פי המדיניות, וכל חלוקה, אם וככל שתהיה, כאמור תידון בנפרד על ידי הדירקטוריון אשר יהיה מוסמך להחליט בדבר ביצוע החלוקה בפועל, בין היתר בשים לב לקריטריונים המפורטים לעיל.

דירקטוריון החברה אף יהיה רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור ולשנותה על פי שיקול דעתו הבלעדי.

פרק 2

מידע אחר

6. מידע כספי

6.1 <u>מידע כספי לגבי תחום פעילות הנדל"ן היזמי</u>

להלן הצגת נתונים כספיים מאוחדים של החברה כמפורט בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

	2025	2024	2023
הכנסות מחיצוניים	438,216	769,069	691,554
הכנסות מדמי ניהול ואחרים	631	1,003	1,299
עלות המכירות	350,420	566,936	535,145
רווח גולמי (הפסד)	88,427	203,135	157,708
הוצאות הנהלה וכלליות	38,639	37,170	33,337
הוצאות מכירה ושיווק	18,365	21,148	15,688
הוצאות מימון, נטו	26,538	27,836	26,257
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) השקעות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(9,510)	(3,535)	23,015
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	241,608	113,447	105,441
נכסי תחומי הפעילות	1,892,937	1,991,570	1,440,460
התחייבויות תחומי הפעילות	1,346,570	1,685,035	889,531

6.2 <u>מידע כספי לגבי תחום פעילות הנדל"ן להשקעה</u>

להלן הצגת נתונים כספיים מאוחדים של החברה כמפורט בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

2023	2024	2025	
9,738	9,670	16,134	הכנסות מחיצוניים
2,925	1,593	1,751	עלות המכירות
6,814	8,077	14,383	רווח גולמי
7,492	6,137	19,158	עליית ערך נדל"ן להשקעה
16,817	16,771	21,354	הוצאות מימון, נטו[5]
-	22,945	94	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) השקעות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(2,511)	20,388	12,281	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
452,410	482,393	560,437	נכסי תחומי הפעילות
230,497	156,232	301,887	התחייבויות תחומי הפעילות

להסברי הדירקטוריון אודות ההתפתחויות שחלו בנתונים הכספיים של התאגיד בשנת 2025 ראו סעיפים 10- 11 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, בחלק ב' להלן וכן באור 25 לדוחות הכספיים.

7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית בישראל ואשר למיטב ידיעת החברה והערכותיה, יש להם או עשויה להיות להם השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות:

מובהר, כי הערכות החברה ביחס להשפעות מצב המשק, שינויים בשיעורי ריבית ואינפלציה, שוק הנדל"ן למגורים, שוק הנדל"ן להשקעה, מדיניות ממשלתית ושינויים רגולטורים, קושי באיתור קרקעות להשקעה, קצב גידול האוכלוסין ומגמות עלייה והגירה, שינויים במדד תשומות הבניה, חומרי גלם, זמינות כח אדם וזמינות ועלות אשראי על הקבוצה כאמור בסעיף 7 להלן, מהוות מידע צופה פני עתיד, המתבסס, בין היתר, על הערכות ותחזיות הנהלת החברה למועד הדוח, ובכלל כך, מידע הקיים בחברה ומצב השוק נכון למועד הדוח, ניתוח תוצאותיה של החברה בשנת 2025, וכן ניסיונה רב השנים של החברה בתחום הנדל"ן בישראל, אך אין כל ודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה משינויים מקרו-כלכליים במדינת ישראל ובעולם אשר עלולים להשפיע על פעילותה, עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתתפתח בארץ ובעולם וכן התממשות אילו גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 42 להלן.

לפרטים נוספים בדבר השפעות גורמי מאקרו חיצוניים על החברה, ראו סעיף 42.1 להלן.

7.1. <u>מצב המשק בישראל, השפעות האינפלציה ושיעור הריבית במשק</u>

<u>אינפלציה וריבית</u>

על פי נתוני הלמ"ס, במהלך שנת 2025, עלה מדד המחירים לצרכן בישראל עלה בכ-2.6%, וזאת בהמשך לעליה של כ-3.2% במהלך שנת 2024)[6].

5 כולל הוצאות ריבית ישירות בגין קרקעות להשקעה ונכסים בהקמה.

7 ראו באתר בנק ישראל - https://www.boi.org.il/.

בהתאם לתחזיות בנק ישראל מחודש ינואר 2026 (להלן: "**תחזית בנק ישראל**")[7] שיעור האינפלציה במהלך שנת 2026, צפוי לעמוד על 1.7%, ואילו במהלך שנת 2027, הוא צפוי לעמוד על 2%.

כמו כן, על פי תחזית בנק ישראל, התוצר בישראל צפויה לצמוח בשיעור של 5.2% בשנת 2026, ובשיעור של 4.3% בשנת 2027.

נכון למועד הדוח עומדת ריבית בנק ישראל על שיעור של 4% (לאחר הורדתה בשיעור של 0.25% בחודש ינואר 2024, בחודש נובמבר 2025, ובחודש ינואר 2026). בהתאם לתחזית של בנק ישראל, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד ברבעון הרביעי לשנת 2026, צפויה לעמוד על 3.5%[8].

החברה בוחנת באופן שוטף את ההשפעה שעלולה להיות לשינויים בשיעור הריבית על פעילותה העסקית. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה אשראי אשר צמוד לריבית הפריים בסך של כ- 619 מיליון ש"ח. ככלל, השפעות הריבית על עסקי החברה באות לידי ביטוי בשלושה סעיפים מרכזיים בדוחותיה הכספיים, כדלהלן: (א) השפעה על הריבית המהוונת בגין קרקעות ופרויקטים קיימים אשר לרוב תבוא לידי ביטוי בגידול בסעיף המלאי, אך אין לה השפעה תוצאתית בשנת הדוח; (ב) השפעה בסעיף רווחי האקוויטי בגין חברות כלולות; ו-(ג) השפעה תוצאתית בסעיף הוצאות המימון בדוח רווח והפסד של החברה.

בשנת 2025, השינוי בשיעורי הריבית הקטין את הוצאות המימון של החברה, בהיקף לא מהותי לעומת שנת 2024. להערכת החברה כל עלייה/ירידה של 0.5% בריבית בנק ישראל ובהנחה שנשמר היקף האובליגו הממוצע בחברה כאמור לעיל וללא שינויים מהותיים נוספים, תשפיע על הוצאות המימון של החברה בסך של כ- 2.6 מיליוני ש"ח. בנוסף יש לציין, כי נכון למועד דוח זה החברה אינה מזהה או מעריכה כי יהיה לה קושי לקבל מימון נוסף מהבנקים (או משוק ההון), ככל שיידרש לה, אם כי הריבית תהא גבוהה יותר. יחד עם זאת, יש לציין כי כאמור לעיל ישנם גורמים שיש להם השפעה מקזזת חלקית דוגמת העלייה בשיעור מדד תשומות הבניה, לאור התמתנות האינפלציה החברה צופה המשך ירידה בשיעורי הריבית.

ככלל, שוק בעל אינפלציה גבוהה ושיעור ריבית גבוה עלול להשפיע לרעה על הביקוש לדירות למגורים וכן לגרום לירידה במחירי הדירות. יחד עם זאת, לאור הנתונים המקרו-כלכליים המפורטים לעיל, ובפרט התמתנות קצב האינפלציה והתכנסותה ליעד, והפחתת שיעור ריבית בנק ישראל, עשויים להשפיע לטובה על הביקוש לדירות מגורים וכן להפחתת עלויות המימון של החברה.

<u>מצב ביטחוני</u>

שנת 2025 הייתה שנה מורכבת ומאתגרת עבור המשק הישראלי. מלחמת חרבות ברזל (להלן: "**מלחמת חרבות ברזל**"), החלה ביום 7 באוקטובר 2023, בתקיפה מפתיעה התפתחה בהמשך גם ללחימה בגבול הצפון וכן ישראל הותקפה בטילים וכטב"מים על ידי איראן ושלוחותיה.

ביום 9 באוקטובר 2025, לאחר למעלה משנתיים של לחימה אינטנסיבית, נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים, לאחר למעלה משנתיים של מלחמה. בעקבות חתימת ההסכם, חמאס שיחרר את החטופים החיים והשיב חלק מן החטופים החללים לקבר ישראל. מדינת ישראל הפסיקה את הלחימה ברצועת עזה, נסוגה לגבולות מוסכמים ושיחררה אסירים ביטחוניים.

7 ראו באתר בנק ישראל - https://www.boi.org.il/.
8 https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-1-25a

לאחר שבשנת 2024, חברות הדירוג הבינלאומיות הורידו את דירוג האשראי של מדינת ישראל (לאור סיכונים גיאופוליטיים וביטחוניים), בחודש נובמבר 2025, העלתה חברת הדירוג S&P את תחזית דירוג האשראי משלילית ליציבה. ביום 31 בינואר 2026, העלתה גם חברת הדירוג מודי'ס את תחזית דירוג האשראי משלילית ליציבה.

לאחר תום תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי" שהינו מבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל לתקיפת איראן (להלן: "**מבצע שאגת הארי**"). איראן הגיבה בשיגור מאות טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי. בתקיפות נהרגו ונפצעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש. בנוסף, ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון הצטרף למתקפות נגד ישראל, וישראל החלה במבצע צבאי נגדו.

בעקבות מבצע שאגת הארי, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום חלקי של הפעילות במשק.

יצוין, כי המצב הביטחוני משפיע על תחום הנדל"ן בכללותו, בעיקר בשל מגבלות כוח אדם. בהיבט החברה, במהלך שנת 2025, ובמהלך שנת 2026 (עד למועד פרסום הדוח) כלל אתרי הבניה של החברה עבדו במתכונת מלאה (למעט סגירות נקודתיות למספר ימים מצומצמים). בנוסף, גם מבחינת השפעות הצמצום בכוח אדם, לאור הגבלת העסקה של פועלים פלסטינאים באתרי הבנייה, להערכת החברה, נכון למועד דוח זה, אין בהגבלות אלה, כדי לפגוע באופן מהותי בפעילותה, לאור תגבור הפעילות באתרי הבניה באמצעות פועלים זרים אחרים.

במהלך שנת 2025, המצב הביטחוני והכלכלי (לרבות סביבת הריבית) לא השפיעו באופן מהותי וישיר לרעה על קצב השיווק והמכירה ועל תוצאותיה הכספיות של החברה.

נכון למועד פרסום הדוח, בעקבות מבצע שאגת הארי והשלכותיו ניכרת השפעה מסוימת על חלק מערוצי השיווק של החברה ובכלל זאת לאור קשיים של לקוחות פוטנציאלים להגיע למשרדי המכירות. לצד זאת, החברה ממשיכה לפעול במסגרת ערוצי שיווק אחרים ובכלל זאת שיווק לקבוצות רוכשים וכיו"ב. במהלך שנת 2026 ועד למועד פרסום הדוח, לא חל שינוי מהותי לרעה בקצב המכירות הממוצע של החברה.

אין וודאות ביחס להמשך מצב הבטיחוני והמצב הכלכלי בישראל, וככל שיחולו שינויים במצב הביטחוני ו/או בשיעורי האינפלציה ו/או הריבית (כפי שאלו באים לידי ביטוי בתחזית בנק ישראל), יתכן שתהיה לכך השפעה לרעה, על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות.

7.2. <u>מצב שוק הנדל"ן למגורים בישראל</u>

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, מחירי הדירות עלו בשיעור מצטבר של 5.1% במונחים שנתיים, לעומת קצב עלייה של 7.7% בנתוני דצמבר-ינואר, וקצב העלייה השנתי של סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן עמד על 4%. העלייה של מחירי הדירות לוותה בגידול חד של מספר העסקאות. במהלך המחצית השנייה לשנת 2025, הפעילות בענף הבינוי המשיכה להתאושש בהדרגה אך המגבלות על הפעילות נוכח מלחמת חרבות ברזל, בעיקר מגבלות כוח האדם, היו משמעותיות. מחירי הדירות ירדו במהלך המחצית השנייה לשנת 2025, וקצב העלייה השנתי ירד ועומד על 0.1% (עד ספטמבר-אוקטובר 2025)[9]. מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו

9 דוחות המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה והשנייה של 2025, של בנק ישראל.

בחודשים נובמבר- דצמבר 2025, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר- נובמבר 2025, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.8%.

בהתאם להודעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 14 בינואר 2026, בשלושת החודשים ספטמבר – נובמבר 2025 נמכרו 19,930 דירות חדשות, ירידה של 11.9% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים, יוני-אוגוסט 2025. בחודש נובמבר 2025 נמכרו 2,930 דירות חדשות, עלייה של 53.4% לעומת חודש אוקטובר 2025, בהשוואה לחודש המקביל אשתקד, נובמבר 2024, מדובר בירידה של 3.6%[10].

פרוייקטי החברה פרוסים מטירת הכרמל בצפון ועד לקריית מלאכי בדרום. למרות השפעות הריבית והאינפלציה על המשק בכללותו וכן חוסר הוודאות השורר במשק, במהלך שנת 2025 הבחינה החברה כי רמות הביקושים חזרו לרמתם ערב מלחמת חרבות ברזל.

לפרטים אודות הטבות כגון פריסת תשלומים, פטור מהצמדה והלוואות קבלן במסגרת הסכמים למכירת יחידות דיור בחלק מהפרויקטים אשר משווקים על ידי החברה ראו סעיף 8 להלן.

7.3. <u>נדל"ן להשקעה</u>

נכון למועד הדוח לחברה נכס אחד פעיל ועוד שני נכסים שהקמתם הושלמה, וכן קרקעות להשקעה כמפורט בסעיף 3 לחלק זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור התפוסה בנכסים הינו כ-83%. למצב הכלכלה בישראל יכולות להיות השפעות על מצב הנדל"ן המניב בישראל בכלל וכן, במידה מסוימת, גם על הנדל"ן המניב של החברה בקדימה צורן המשמש מרכז מסחרי. כך למשל, האטה בכלכלה בישראל עלולה להוביל לפגיעה בביצועי עסקי השוכרים והצלחת המרכז המסחרי, על ביקושים לשטחי השכרה, שיעורי היוון וכיו"ב.

החברה אינה צופה ירידה בביקושים או בדמי השכירות במהלך השנה הקרובה, בהנחה כי לא תחול הרעה במצב הביטחוני. הרעה במצב הביטחוני, עלולה לפגוע באופן רחב ומשמעותי בפעילות המשק, באופן שעלול ליצור לחץ שלילי על דמי השכירות וירידה בשיעורי התפוסה.

7.4. <u>מדיניות ממשלתית ושינויים רגולטורים</u>

פעילות החברה בתחום הנדל"ן מושפעת ממדיניות ממשלתית ורפורמות בתחום הנדל"ן בישראל ותחומים נוספים, תקציב המדינה, הליכים רגולטורים, מדרישות החוק ומשינויים אשר חלים בהם. בנוסף, היקף הבנייה וכן מדיניות שיווק הקרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל משפיעים על היצע המבנים והקרקעות. כמו כן, קיומם של הליכים רגולטורים משפיע על קידום תוכניות שונות בקרקעות ועל משך הזמן הנדרש לקידום כל התוכנית כאמור.

7.4.1. **תוכנית "דירה בהנחה" ו-"מחיר למשתכן"**

מדינת ישראל יזמה את תוכנית "דירה בהנחה" המציעה דיור במחיר מופחת במסלולים מחיר למשתכן, מחיר מטרה, מחיר מופחת ודירה להשכיר. בשנת 2015, הכריזה ממשלת ישראל על תוכנית הדגל שלה, "מחיר למשתכן". בהתאם לתוכנית זו המדינה שיווקה מכרזים לקרקעות ברחבי הארץ במחיר "תקרה" קבוע מראש הנמוך בלפחות 20% ממחיר השוק באזור, ולעיתים כולל סבסוד הוצאות הפיתוח. המתחרה שהתחייב למחיר המכירה למ"ר הנמוך ביותר, ככלל, הוא הזוכה במכרז. בדרך זו, הזכאים להשתתף בתכנית רוכשים את דירתם בפרויקט במחיר מסובסד ונמוך ממחיר השוק, אך הם מנועים מלמכור את דירתם חמש שנים לפחות מיום קבלת החזקה עליה. בשנים 2015-2019 פרסמה רמ"י מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות

10 מתוך הודעה לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "דירות בעסקאות נדל"ן –ספטמבר - נובמבר 2025", מיום 14 בינואר 2026.

בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במכירה חופשית ללא מגבלת מחיר. בתחילת שנת 2020, הממשלה קיבלה החלטה על הארכת התוכנית לשנה נוספת. ברבעון השלישי של 2021 אושרה תוכנית "מחיר מטרה 2.1" של שר הבינוי והשיכון, המעניקה לזכאים הנחה המוגבלת ל-20% ממחיר השוק או 300 אלף ש"ח, הנמוך מבין השניים.

למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את מלוא היקף השפעת התוכנית כאמור על פעילותה. יחד עם זאת, בהתבסס על נתונים המפורסמים לציבור על-ידי גורמים ממשלתיים שונים, לאורך זמן, תוכנית "מחיר למשתכן" הובילה לירידה במספר העסקאות במחירי שוק בענף על אף גידול יחסי במספר העסקאות כאמור בשנת 2019 כפי שדווח לעיל. מבחינת הלך הרוח בשוק הנדל"ן, ובהתבסס על העיתונות המקומית ופרסומים שונים שאינם רשמיים, התוכנית גוררת מגמות סותרות המפורסמות ברמה חודשית, אולם ניתן להבחין בין השפעת תכנית "מחיר למשתכן" באזורי הפריפריה לעומת מרכז הארץ ברמת הביקושים לתוכנית. יש לציין כי, לחברה אין פרויקטים במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" ו/או "דיור במחיר מופחת". לפיכך, היקף השפעת פרויקט "מחיר למשתכן" ו/או "דיור במחיר מופחת" על פעילות של החברה הוא אינו משמעותי.

7.4.2. **התחדשות עירונית**

באוגוסט 2016, חוקק חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, במטרה לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי, בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים לרבות מתן מענה הולם לצורכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, והכול, בין השאר, באמצעות הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית. מתחמי התחדשות עירונית ופרויקטים במסגרת פינוי-בינוי ותמ"א 38 מהווים מקור נוסף לקרקעות לבנייה למגורים באזורי ביקוש. בסוף שנת 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה לסיים בחודש אוקטובר 2022, את תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. בהתאם להחלטה, בתקופה שעד להפסקת התוכנית תגובש על ידי מינהל התכנון יחד עם משרדי השיכון והמשפטים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מדיוניות התחדשות עירונית חדשה שעיקרה השבת סמכויות תכנון התחדשות עירונית לידי הרשויות המקומיות, סמכות לגביית היטלי השבחה מפרויקטי חיזוק והתחדשות (בניגוד לתמ"א 38 המעניקה פטור מהיטל), וגיבוש תמריצים להפיכת התוכנית לישימה גם בפריפריה. בשנת 2022 ועדת הכספים של הכנסת אישרה את הארכת הטבות המס מתוקף תמ"א 38 עד חודש מאי 2026.

יצוין, כי החברה מעמיקה את אחיזתה בתחום ההתחדשות העירונית ופועלת לקידום פרויקטים במסגרת ההתחדשות העירונית בארץ. נכון למועד הדו"ח מקדמת החברה כ- 26,000 יח"ד בשלבים שונים של התחדשות עירונית. כמו כן, נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה בכ-41.32% מהונה המונפק ומזכויות ההצבעה באנשי העיר, חברה בשליטתה משותפת, אשר מהווה כיום זרוע יזמית של החברה של פרויקטי ההתחדשות העירונית בתל אביב, הרצליה, בת ים וגבעתיים. לפרטים בדבר הוראות רגולטוריות המשפיעות על תחומי הפעילות של החברה, ראו סעיף 37 להלן.

7.5. <u>קושי באיתור קרקעות להשקעה</u>

במדינת ישראל קיים קושי באיתור קרקעות להשקעה, כאשר על כל קרקע פוטנציאלית קיימת תחרות גבוהה לרכישתה, עובדה אשר גורמת לעלייה במחירי הרכישה, עקב ההיצע הנמוך לעומת הביקוש הגבוה.

7.6. <u>קצב גידול האוכלוסין ומגמות עלייה והגירה</u>

קצב גידול האוכלוסין בישראל משפיע על פעילותה של החברה. מגמות ושינויים, כגון: ירידה/עלייה בשיעור הילודה, שיעור הגירושין של זוגות, ירידה/עלייה בהיקפי העלייה לישראל, במיוחד לאור גל אנטישמיות שפוקד את העולם לאור מלחמת חרבות ברזל, ומגמות הגירה מחוץ לישראל מחזקים את הביקושים ליחידות דיור.

7.7. <u>שינויים במדד תשומות הבנייה</u>

התקשרויות החברה עם קבלנים ראשיים וקבלני משנה לביצוע והקמת פרויקטים מבוצעות במטבע שקלי הצמודים בעיקרם למדד תשומות הבנייה. בנוסף, הכנסות החברה ממכירת דירות בחלק מהחוזים צמודות למדד תשומות הבנייה באופן חלקי (40%). שינויים במדד תשומות הבנייה משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים למגורים ועל הכנסות ממכירת דירות, וכתוצאה מכך, משפיעים על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2025, נרשמה עלייה של כ-5.1% במדד תשומות הבניה למגורים לעומת 2.9% בשנת 2024 ו-2% בשנת 2023.

בחודש יולי 2022, נכנס לתוקפו תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), המגביל את היקף ההצמדה המותר של מחירי הדירות בהסכמי המכר ל-40% מהתמורה החוזית ומעגן מספר הגנות נוספות על רוכשי הדירות לרבות, בין היתר, חובת פיצוי בגין איחור במסירת הדירה. התיקון האמור יחול על חוזים שייחתמו ממועד כניסתו של התיקון לתוקף ואילך. החל מכניסתו לתוקף של התיקון כאמור החברה מיישמת את הוראותיו ונכון למועד דוח זה אין לאמור השפעה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה הכספיות.

7.8. <u>חומרי גלם</u>

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינותם של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחיריהם של חומרי גלם כאמור. מחסור בחומרי גלם, כפועל יוצא של שינויים במצב הביטחוני ו/או הפוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית, ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעליות מחירים בענף הנדל"ן. במהלך שנת 2025 חלה עליית מחירים בחלק מחומרי הגלם, אך אין לאמור השפעה מהותית על החברה.

7.9. <u>זמינות כח אדם</u>

ענף הבניה בישראל מושפע מזמינות כוח האדם המקצועי בתחום. היקף המועסקים בענף הבניה נכון לחודש ספטמבר 2025 הינו כ- 320,000 מועסקים, לעומת כ- 216,500 נכון לחודש ספטמבר 2024.

פעילות החברה, בייחוד בתחום הביצוע והבנייה למגורים, תלויה בזמינות כוח אדם מיומן. כוח האדם המועסק בענף הנדל"ן מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים וסגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון ועידוד עובדים ישראלים בענף זה, עלולים לגרום למצוקת כוח עבודה בענף הנדל"ן ולייקר את עלויות הבנייה.

למחסור ו/או אי זמינותו של כוח אדם מיומן עשויה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים המוסכמים עם הקבלן המבצע עמו מתקשרת החברה (לרבות קבלני המשנה עימם מתקשר הקבלן המבצע ו/או הקבלנים הממונים עימם מתקשרת החברה), על יעדי המועדים למסירת הדירות להם התחייבה החברה כלפי בעלי דירות ורוכשי דירות בפרויקטים, וכן על עלות העבודה. כמו כן, להערכת החברה, המגבלות הנוגעות להיקף כוח האדם בענף, הן כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל ו/או ממלחמות אחרות ו/או החמרות במצב הביטחוני, עלולות לגרום

להתייקרות בתשומות הבניה בכלל וכח האדם בפרט עניין העלול להוביל לעליה בעלויות הבניה של פרויקטי נדל"ן בישראל וברווחיותן של חברות יזמיות בהעדר עלייה מקבילה במחירי הדירות.

לפרטים בדבר השפעת המגבלות על כניסת של עובדים פלסטינאים לישראל על החברה, ראו סעיף 7.1 לעיל.

7.10. <u>זמינות ועלות אשראי</u>

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. להערכת החברה, לא צפויים לה קשיים מהותיים בגיוס המימון הנדרש למימון פעילותה, וזאת בהתבסס על פעולות שנקטה בהן בעבר, כגון: התקשרויות בהסכמי ליווי למימון פרויקטים, הנפקת אגרות חוב מסדרות שונות, מימושי נכסים, שחרור עודפי פרויקטים וכיו"ב.

פרק 3

תיאור עסקי התאגיד בתחומי הפעילות

א. תחום הנדל"ן היזמי

8. מידע כללי על תחום הפעילות

הקבוצה פועלת כחברה יזמית, ופעילותה כוללת בעיקר רכישה של זכויות במקרקעין, בעסקאות רגילות או בעסקאות קומבינציה, פינוי-בינוי ותמ"א 38/2 והקמת מבני מגורים, בעיקר בביצוע עצמי, ומכירה של יחידות דיור ללקוחות.

לחברה פרויקטים בביצוע בפריסה גיאוגרפית רחבה הכוללת, בין היתר, את אשדוד, פתח תקווה, לוד, בית שמש, בת ים, תל אביב ורמת השרון.

רכישת מקרקעין על-ידי החברה מתבצעת, בין היתר, מבעלים פרטיים או כתוצאה מהשתתפות במכרזים של משרד הבינוי והשיכון או של רשות מקרקעי ישראל. בפרויקטים אלה, כאשר הקבוצה זוכה במכרז, הקבוצה מתקשרת בהסכמי בניה עם משרד הבינוי והשיכון ו/או בהסכמי פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל, לפיהם נוטלת על עצמה הקבוצה התחייבויות שונות בקשר לעמידה בלוחות זמנים מוסכמים לפיתוח ובניה, רישום זכויות הרוכשים בדירות והעמדת ערבויות שונות לביצוע התחייבויותיה בהסכמים אלה. כמו כן, רכישת מקרקעין על ידי החברה מתבצעת גם באמצעות רכישת מניות של חברות המחזיקות במקרקעין או של איגודי מקרקעין.

הביקוש לדיור בישראל ומספר העסקאות לרכישת/מכירת דירות, מושפעים או עשויים להיות מושפעים ממשתנים שונים בעלי השפעות מנוגדות, ובין היתר, מקצב גידול משקי הבית בישראל; מהיקף העלייה לישראל ומהיקף ההגירה מישראל; ממצבם הכלכלי של הרוכשים הפוטנציאליים המושפע, בין היתר, משיעורי האבטלה, מרמות השכר, ממחיר האשראי ועוד; מהיקף רכישת דירות על-ידי "תושבי חוץ" ומשקיעים זרים אחרים; מציפיות לתשואה מעליית מחירי הדירות ו/או לתשואה במתווה של השקעה ארוכת טווח; מצעדי הממשלה להשפעה על כדאיות רכישת דירות להשקעה; מזמינות האשראי, תנאיו ומחירו; מהיצע הדירות והקרקעות;

ממחירי הדירות והקרקעות; מהריבית במשק; מצעדי בנק ישראל בנוגע לפיקוח על הבנקים ושמירה על יציבות המערכת הבנקאית, אשר עשויים להשפיע הן על קבלת מימון בנקאי לפרויקטי נדל"ן והן על הדרישות אותן מציבים הבנקים בפני רוכשי דירות לצורך מתן מימון לרוכשי דירות; מציפייה לשינויים במחירי הדירות ועוד.

הקבוצה מתקשרת בהסכמי ליווי בניה עם בנקים וגורמים מממנים חוץ בנקאיים שונים, לצורך קבלת מימון לפרויקטים השונים אותם היא עתידה להקים. הסכמי ליווי הבניה הינם הסכמים נפרדים ביחס לכל פרויקט ופרויקט, כאשר הקבוצה נדרשת להשקעת מינימום של הון עצמי בפרויקט בטרם יינתן לה אשראי בנקאי. שיעור ההון העצמי משתנה מפרויקט לפרויקט. בנוסף, נדרשת החברה להיקף מסוים של מכירות מוקדמות טרם העמדת האשראי על ידי הבנק.

פעילותה של הקבוצה כקבלן בונה הינה למעשה תחום יזמות המורכב בעיקרו מרכישת מקרקעין, תכנון הפרויקט, בעיקר בדרך של ביצוע עצמי ושיווק של יחידות הדיור/המבנים שנבנו. ביצוע עצמי באמצעות חברת הבת רוטשטיין הנדסה באמצעות קבלני משנה. נכון למועד דוח זה, כל הפרויקטים של החברה בביצוע עצמי למעט: ויצמן 50 ת"א, פינוי-בינוי בת ים ופרויקטים תחת אנשי העיר. הקבוצה מחליטה על אופן הביצוע בהתחשב במכלול הנסיבות לרבות העלויות ופועלת בהתאם.

כחלק מהאסטרטגיה העסקית של החברה, החליטה החברה להרחיב את פעילותה בתחום הביצוע. לשם כך, ביום 31 במרץ 2025 התקשרה החברה עם מר דותן חזן, בעל מומחיות וניסיון רב בניהול תחום ההנדסה והביצוע (להלן: "**השותף**"), להקמת חברת ביצוע חדשה (להלן: "**חברת הביצוע**"), במטרה להרחיב את פעילות החברה בתחום זה, הן בפרויקטים שבהחזקת החברה והן עבור צדדים שלישיים. חברת הביצוע נרשמה כבעלת סיווג קבלני בלתי מוגבל תחת קבוצת החברה, ומשמשת כגורם המרכזי לפעילות הבנייה של החברה. חברת הביצוע תבצע פרויקטים עבור החברה ועבור צדדים שלישיים[11].

הפרויקטים המבוצעים על ידי הקבוצה כוללים בניית דירות למגורים, יח"ד קרקע שעברו תהליך תכנון ובחלק מהמקרים בהתאם למצב התכנוני - מסחר (בדרך כלל כמרכיבים בפרויקטים למגורים). בהתאם לשיקוליה הכלכליים, עשויה החברה לבחור למכור את המקרקעין ללא הקמת הדירות למיקסום התשואה על ההון. בפרויקטים הכוללים היקף גדול של יח"ד, הקמת הפרויקט מתבצעת, אם ניתן ובהתאם לשיקול דעתה המקצועי של החברה, בשלבים, כדי להקטין את הסיכונים הכרוכים בהקמת הפרויקט, כאשר תחילת הקמתו של כל שלב ושלב תלויה בהתקדמות העבודות וקצב מכירת יחידות הדיור של השלב הקודם.

הספקים העיקריים של החברה הם קבלני משנה וספקי חומרים. בשנים האחרונות חלה הידרדרות בחוסנם הפיננסי של קבלני המשנה ורבים מהם נקלעו לקשיים כלכליים. נכון למועד הדוח, קיים קושי רב במציאת קבלני משנה איכותיים וכן החלפת קבלן ביצוע באמצע פרויקט כרוכה בעלויות נוספות ובעיכוב לוחות הזמנים של הפרויקט.

בשל כך, וכדי להפחית את תלות החברה בקבלני ביצוע, חיזקה החברה בשנים האחרונות את יכולת הביצוע העצמי שלה ובפרט לאחר הקמת חברת הביצוע כמפורט לעיל, וכן יוצרת התקשרויות עם קבלני משנה קבועים אשר לחברה היכרות וניסיון טובים עימם.

הפעילות בענף הבנייה מוסדרת על-ידי חוקים ותקנות, המתייחסים לשלבי הבנייה, למערכת היחסים החוזית בין הקבלן ו/או היזם לרוכשי הדירות, קביעת מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, וכן הסדרת חובות

11 לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 1 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-023566).

האחריות בכל הנוגע לאיכות הבנייה ולעמידה בתקנים שונים לפרטים בדבר מגבלות וחקיקה החלים על תחום הפעילות, ראו סעיף 37 להלן.

על מנת לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן ובדומה לרוב חברות הנדל"ן במשק, החל משנת 2024, מציעה החברה לרוכשים הטבות כגון פטור מהצמדת התמורה למדד וכן תנאי תשלום נוחים יותר בהתקשרויותיה למכירת יחידות דיור. בין היתר, בחלק מהתקשרויותיה מאפשרת החברה (א) פריסת תשלומים ופטור מהצמדה - תשלום של 10%-20% ממחיר הרכישה בלבד בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה; או (ב) הלוואות קבלן - תשלום של 10%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום נוסף של 40%-50% בממוצע בהלוואות קבלן, ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה[12].

לעניין זה יצוין, כי בשנת 2024, בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות כאמור עיקר ההטבות שניתנו היו מסוג פריסת תשלומים ופטור מהצמדה ואילו ביחס לשנת 2025, עיקר ההטבות שניתנו היו מסוג הלוואות קבלן.

כאמור, בשנת 2025, בדומה למרבית חברות הנדל"ן, מרבית העסקאות של החברה הינם בדרך של הלוואות קבלן בהן הגורם הבנקאי המעמיד לרוכש את הלוואת הקבלן (שכאמור החברה נושאת בהחזר הריבית בגינה) בוחן את יכולת ההחזר של הרוכש לא רק ביחס להלוואת קבלן אלא למיטב ידיעת החברה גם ביחס למשכנתא אשר ייטול הרוכש במועד מסירת יחה"ד מהגורם הבנקאי. יוער, כי ככל שמדובר בהטבה מסוג הלוואות קבלן, החברה לא מבצעת הליך חיתומי נפרד ליכולת ההחזר של רוכשי יחה"ד, אלא מסתמכת על ההליך שמבצע הגורם הבנקאי כאמור לעיל וככל שמדובר בהטבה מסוג פריסת תשלומים ופטור מהצמדה החברה לא ביצעה הליך חיתום לרוכשי יחה"ד.

לפיכך, אומנם קיימת חשיפה מסוימת לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה, אם כי להערכת החברה ולאור כך שהגורם הבנקאי בוחן את יכולת ההחזר של רוכש יחה"ד ולאור העובדה שהחברה קיבלה שיעור של 50% עד 70% ממחיר הרכישה, חשיפה כאמור, ככל שתהיה, אינה צפויה להיות מהותית.

לפרטים אודות "רכיב מימון משמעותי" כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים.

היקף המכירות של החברה בתנאי מימון מטיבים בשנים 2024 ו-2025 היו בשיעור של כ-46% וכ-71% בהתאמה, מסה"כ מכירות החברה.

בשנים 2024, כ-48% מהמכירות עם תנאי מימון מיטיבים היו בדרך של פריסת תשלומים לא לינארית וכ-52% מהמכירות עם תנאי מימון מיטיבים היו בדרך של הלוואות קבלן.

בשנים 2025, כ-46% מהמכירות עם תנאי מימון מיטיבים היו בדרך של פריסת תשלומים לא לינארית וכ-54% מהמכירות עם תנאי מימון מיטיבים היו בדרך של הלוואות קבלן.

בשנים 2024 ו-2025, בעקבות מבצעי הלוואות הקבלן שהחברה קידמה בפרויקטים המשווקים, החברה שילמה תזרימית לבנקים למשכנתאות ריבית המסתכמת לסך של כ- 17 מיליון ש"ח.

בגין עסקאות בהן החברה העניקה הטבות מימון בדרך של תנאי תשלום מיטיבים כמתואר לעיל, החברה חישבה השפעה של רכיב מימון משמעותי (אשר טופל חשבונאית בדוחותיה הכספיים של החברה כהקטנה במחירי העסקאות לצורך הכרה בהכנסה) בסך של כ-12 מיליון ש"ח וכ- 13 מיליון ש"ח בשנים 2024 ו-2025, בהתאמה.

12 "הלוואת קבלן" – לעניין זה, משמעו הלוואות שנוטל רוכש יח"ד מבנק מקומי בהן הקבלן מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור רוכש יח"ד לתקופת ההלוואה (לרוב עד מסירת יח"ד לרוכש).

השפעת הקטנת ההכנסות בהתאם לקצב ההתקדמות (שיעור השלמה) בשנת 2024 ו-2025 הסתכם לכ- 10 מיליון ש"ח וכ- 5 מיליון ש"ח, בהתאמה.

בעניין זה יצוין, כי בפרויקטים בביצוע/בהקמה ובפרויקטים בתכנון שהוחל בהם שיווק שבהם קיים 'רכיב מימון משמעותי' – ה'רכיב מימון משמעותי' נוכה מהמחיר למ"ר ומההכנסות ביחס ליח"ד המכורות בלבד ואילו ביחס ליח"ד שטרם נמכרו, המחיר למ"ר ובהתאם לכך ההכנסות, הינם בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה או דוח ביצוע מתקדם, לפי העניין. במקרים כאמור המחיר למ"ר המוצג בטבלאות המפורטות בדוח תקופתי זה הינו ממוצע משקולל של המחיר למ"ר ליח"ד המכורות ושל יח"ד שטרם נמכרו. כן יצוין, כי ביחס לפרויקטים המסווגים בתכנון שטרם הוחל בהם שיווק, פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ופרויקטים אחרים בהם ניתנו נתוני 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 יח"ד במועד תחילת השיווק ואם בכלל יהיו הטבות כאמור.

במהלך שנת 2025, בוטלו על ידי רוכשים כ- 6 התקשרויות לרכישת יח"ד, בהיקף כספי מצטבר של כ- 13,591 מיליון ש"ח. כמו כן, בתקופה במהלך 2026 (עד למועד סמוך לפרסום הדוח), לא בוטלו על ידי רוכשים התקשרויות לרכישת יח"ד.

9. מוצרים ושירותים

9.1. <u>כללי</u>

הקבוצה עוסקת ברכישה של זכויות במקרקעין, בתכנון יחידות דיור ובהקמת מבני מגורים, בעיקר באמצעות בניה עצמית וקבלני משנה ובמכירה של יחידות דיור למגורים ללקוחות פרטיים.

נכון למועד פרסום הדוח, עוסקת הקבוצה בהקמה ותכנון (כולל עתודות קרקע ופרויקטים בפיתוח עסקי בתחום ההתחדשות העירונית) של פרויקטים בהיקף כולל של כ- 30,000 יחידות דיור (מתוכן חלק החברה כ- 18,900 יחידות דיור).

בשנת הדוח עסקה הקבוצה בתכנון ובהקמת פרויקטים לבניה למגורים בשלבי תכנון וביצוע שונים ברחבי הארץ, הכוללים ביצוע ותכנון של כ-2,017 יחידות דיור[13] (מתוכן 525 יח"ד בהקמה נכון ליום 31 בדצמבר 2025) אשר מתוכן נמכרו עד ליום 31 בדצמבר 2025, כ- 341 יחידות דיור. בנוסף לחברה עתודות קרקע בין היתר בבית שמש בהן ניתן לבנות כ-10,402 יחידות דיור.

מדיניות הקבוצה בבחירת פרויקטים מבוססת על מספר שיקולים עיקריים: (1) התמקדות בבניה למגורים באזורי ביקוש; (2) התקשרות בפרויקטי התחדשות עירונית (3) רכישת קרקעות זמינות לבנייה בזמן קצר יחסית למקובל בענף; ו-(4) עסקאות קומבינציה ותמורות בהן מרכיב המזומן קטן יותר.

רכישת מקרקעין על ידי החברה מתבצעת, בין היתר, באמצעות רכישת מקרקעין מבעלים פרטיים בעסקאות מזומן או עסקאות קומבינציה, והשתתפות במכרזים של משרד הבינוי והשיכון ו/או של רשות מקרקעי ישראל. בפרויקטים אלה, כאשר הקבוצה זוכה במכרז האמור, הקבוצה מתקשרת בהסכמי פיתוח ו/או הסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון, לפיהם נוטלת על עצמה הקבוצה התחייבויות שונות בקשר לעמידה

13 לא כולל חלק בעלי מקרקעין בעסקאות קומבינציה, חלק השותף בפרויקטים אנשי העיר (58.68%), חלק השותפים בבית שמש (20%), טלרד (45%), בת ים (50%), ויצמן ת"א (30%) ואשדוד (50%).

בלוחות זמנים מוסכמים לפיתוח ובניה, רישום זכויות הרוכשים בדירות והעמדת ערבויות שונות לביצוע התחייבויותיה בהסכמים אלה. כמו כן, רכישת מקרקעין על ידי החברה מתבצעת גם באמצעות רכישת מניות של תאגידים המחזיקים במקרקעין.

9.2. <u>סוגי התקשרויות מקובלות לרכישת מקרקעין ו/או זכויות לצורך ביצוע פרויקטים</u>

התקשרויות החברה לרכישת זכויות בקרקעות נעשית במסגרת הסכמים במספר וריאציות, וזאת בהתאם להסכמות השונות עם בעלי הזכויות, מאפייני העסקה והזכויות במקרקעין. חלק מהקרקעות נרכשות במסגרת הסכמי מכר מותנים, אשר בהם הקרקעות נדרשות לשינוי תכנית בניין העיר החלה עליהן לצורך הקמת מבנים למגורים. כמו כן, במקרים מסוימים בהם התב"ע החלה על המקרקעין אינה מאפשרת זכויות בניה בהיקף, בשימושים ו/או בתכנון המתאימים לתוכנית העסקית של הקבוצה, הקבוצה פועלת מול רשויות התכנון לשינוי הייעוד האמור או לתיקון תכנית בניין העיר החלה, על מנת להתאים את התכנון לתכניותיה ולאסטרטגיה שלה ועל-מנת להשביח את המקרקעין, בין היתר, בדרך של הגדלת זכויות (כאשר החברה לא תמיד מנצלת את מלוא זכויות הבניה במקרקעין), שינוי השימושים המותרים במקרקעין או שינוי תכנון הבניה. בהסכמים מסוג זה מותנה ההסכם בקבלת אישור השינוי הדרוש.

9.2.1. **עסקת מזומן**

רכישת זכויות במקרקעין או רכישת מניות התאגיד המחזיק בזכויות במקרקעין בתמורה למזומן.

9.2.2. **עסקת קומבינציה**

עסקה בה נרכשות חלק מזכויות המוכר בקרקע בתמורה לשירותי בנייה אותם מתחייב לבצע רוכש המקרקעין על יתרת הזכויות במקרקעין אשר נותרו בידי מוכר הזכויות.

עסקת קומבינציה היא עסקה של מכר מקרקעין, רק שבניגוד לעסקת מכר רגילה, בעסקת קומבינציה התמורה לבעלי הקרקע אינה ניתנת בכסף אלא בזכויות קנייניות בבנייה העתידית.

עסקה כזו נקשרת בין בעליה של קרקע ובין יזם נדל"ן. במסגרת העסקה מעביר בעל הקרקע את הבעלות בקרקע ליזם, ובתמורה הוא מקבל זכויות בעלות על חלק מהדירות שייבנו בשטח. זוהי בעצם עסקת חליפין נדל"נית.

ישנם שני סוגים של עסקאות קומבינציה:

סוג ראשון: עסקת נטו - במסגרת עסקה נטו התמורה שניתנת לבעל הקרקע בעבור בעלותו נמדדת במספרים קבועים מראש, למשל במספר דירות מסוים, כאשר כל העלות לרבות מסים והיטלים חלים על היזם. עסקה כזו נושאת בחובה פחות סיכון לבעל הקרקע, אך גם פחות תוחלת רווח.

סוג שני: עסקת ברוטו - התמורה לבעל הקרקע במקרה כזה נמדדת באחוזים מסך הדירות שיקבלו אישורי בנייה ואכן ייבנו בסופו של דבר. בעסקה כזאת נוטל על עצמו בעל הקרקע חלק מהסיכון של היזם, אך בהתאם לכך הוא גם עשוי לזכות ברווח גדול בהרבה.

נתוני הכנסות ועלויות בפרויקטים מסוג קומבינציה, המוצגים בחלק א' זה להלן, אינם כוללים את הכנסות הרעיוניות של החברה בגין שירותי הבניה ואת העלות הרעיונית בגין הקרקע, וזאת בשונה מאופן ההצגה בדוחות הכספיים.

9.2.3. **עסקת תמורות**

במסגרת הסכם תמורות, נרכשות כל זכויות מוכר הקרקע בתמורה להעברת חלק מוסכם מתקבולי המכירות שיתקבלו ממכירת הדירות אשר יוקמו על המקרקעין על ידי רוכש הזכויות, למוכר הזכויות.

לעיתים המתווים האמורים בסעיפים 9.2.1 עד 9.2.2 לעיל משולבים באותה העסקה, באופן שעסקה יכולה להיות בחלקה במתווה של עסקת מזומן וחלקה במתווה של עסקת תמורות או במתווה של עסקת קומבינציה.

9.2.4. **פינוי-בינוי ותמ"א 38/2**

<u>פינוי-בינוי</u>

פרויקטים של התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי הם פרויקטים שמטרתם הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות על פי סטנדרטים מודרניים תוך הגדלה של זכויות הבניה. במסגרת פרויקט פינוי-בינוי, מקודמות תכניות מתאר מחוזיות ו/או מקומיות ע"י הרשויות או על ידי היזמים. בהתאם, מוכרז שטח קרקע עליו קיימים ובנויים מבני מגורים כמתחם לפינוי ובינוי ומוצא לו צו הכרזה מוגבל בזמן (להלן: "**המתחם**"), וזאת על מנת לקבל הטבות מס ו/או פטורים כמקובל בפרויקטים מסוג פינוי ובינוי ואשר מגדילים את הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים. בעסקת פינוי ובינוי, נדרש היזם לקבל את הסכמתם של כלל בעלי הזכויות במתחם (להלן: "**בעלי הדירות**"). עם זאת, במקרה בו לא ניתנה הסכמה מלאה כאמור בשל סירוב בלתי סביר, בהתאם להוראות חוק פינוי-בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן: "**חוק פינוי-בינוי**"), במקרה שניתנה הסכמתם של בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם (להלן: "**הרוב המיוחס**"), רשאי הרוב המיוחס לפנות לבית המשפט אשר בסמכותו, במקרים מסוימים, לאשר את ביצוע עסקת הפינוי והבינוי על אף הסירוב כאמור. הוראות הדין השונות קובעות הוראות בקשר למאפייני ההתקשרות בין היזם לבין הדיירים[14].

בפרויקט פינוי-בינוי, זכאים בעלי הדירות במתחם למימון שכר הדירה חלופית לתקופת הבניה, מימון הובלה והוצאות שונות וזכאות לדירה חדשה בבניין החדש כאשר יתר הדירות שנבנו נמכרות על ידי היזם. בנוסף, מקובל כי על היזם להעמיד עבור הדיירים המתפנים ערבויות בנקאיות משמעותיות כפי שיוסכם בין הדיירים ובין החברה לאחר משא ומתן ביניהם.

רכישת זכויות חכירה מרמ"י - רכישת זכויות חכירה מרמ"י מתבצעת במסגרת של זכייה במכרז וחתימה על הסכם פיתוח על פיו מעמידים רמ"י ומשרד השיכון והבינוי את המקרקעין לרשות הרוכש, לתקופה הקבועה בהסכם הפיתוח, והרוכש מתחייב להקים על המקרקעין מבנים בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכם[15].

14 על-פי רוב, תחילת ביצועם של פרויקטי פינוי-בינוי מותנה בהליכים מקדמיים (לרבות תכנוניים) בעלי מאפיינים ייחודיים, אשר במקרים מסוימים גם עשויים לארוך זמן רב (לרבות באופן מהותי), ובין היתר: (א) אישור תב"ע חדשה (ככל ואין תב"ע תקפה המאפשרת את ביצוע הפרויקט); (ב) קבלת הסכמת כל הדיירים להתפנות מן המקרקעין, ופינויים בפועל; (ג) החלת הסדר מיסוי כלפי בעלי יחידות הדיור, המבטיח כי החלפת יחידות הדיור בדירות החדשות שייבנו בפרויקט תהיה פטורה מתשלום מיסים שונים, כגון מס שבח, מס רכישה, מע"מ, היטל השבחה וכדומה. יצוין, כי על פי רוב, הוצאותיו של היזם עד להתקיימות התנאים המתלים כאמור ותחילת בניית הפרויקט, הינן זניחות ביחס לעלויות הפרויקט הכוללות.

15 במסגרת הסכם הפיתוח מתחייבת רמ"י, כי בכפוף לעמידת הרוכש בתנאי ההסכם, תחכיר רמ"י לרוכש את המקרקעין על-פי הסכם חכירה שייחתם בין הצדדים, לתקופה הקבועה בהסכם החכירה וכנגד תמורה הקבועה בו (במרבית המקרים, דמי חכירה מהוונים). כן, קבועות בהסכם הפיתוח התחייבויות לעמידה במועדים ובאופן השלמת הבנייה על המקרקעין (ובשלבי הביניים בגינה).

<u>תמ"א 38</u>

תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "**תמ"א 38**") נכנסה לתוקפה בשנת 2005 והיא נועדה לעודד חיזוקם של מבנים קיימים שאינם עומדים בדרישות התקן הישראלי לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה.

התיקון השני לתמ"א 38-תמ"א 2/38 מאפשר להרוס מבנה ישן שעומד בתנאי תמ"א 38 ולבנות במקומו מבנה חדש בתוספת יחידות דיור, אותן מקבל היזם. הדיירים הקיימים נותרים עם הזכויות בהן החזיקו ערב הפינוי בתוספת מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכמים הנחתמים בינם לבין היזם ובכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים ולקיום תנאים מתלים שונים המקובלים בהסכמים כאלו.

הרוב הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט הינו רוב מוחלט של כל הדיירים כאשר המפקח על המקרקעין (להלן: "**המפקח**"), רשאי, בתנאים מסוימים, לאשר את ביצוע הפרויקט, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, על-פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם 67% מהדירות בבית המשותף ו-67% מהרכוש המשותף היה צמוד לדירותיהם.

בחודש נובמבר 2019, החליטה המועצה הארצית לתכנון ובנייה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 1 באוקטובר 2022[16]. עיקרי המתווה של החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה לעיל, קובעים כי הוראות התמ"א הקיימות ימשיכו לחול עד תחילת אוקטובר 2022. בנוסף, נקבעו מספר הוראות מעבר לפיהן בקשה להיתר שהוגשה לוועדה המקומית עד לתאריך זה - ימשיכו לחול עליה הוראות התמ"א. במקביל, יקודם תיקון חקיקה, לפיו תינתן סמכות לוועדה מקומית, לאשר תוכנית מפורטת, במגרשים שבהם קיימים מבנים הטעונים חיזוק (שניתן היתר לבנייתם לפני ה- 1.1.80) לחיזוקם ו/או להריסה ובניה מחדש. עוד במסגרת המתווה החדש, תינתן בחוק סמכות לוועדה המקומית לאשר בתוכניות התחדשות עירונית עירוב שימושים סחירים וציבוריים, בהיקף שיקבע בחוק. כמו כן ניתן יהיה לאחד מגרשים, להרחיב דרכים ושטחי ציבור, דבר שלא ניתן לעשותו היום. כמו כן, יקודם מנגנון חדש שיקצר את לוחות הזמנים, לפיו ניתן יהיה לראות בהחלטה לאישור תוכנית גם כהחלטה למתן היתר מכוח התכנית, באופן המייתר הגשת בקשה להיתר בנפרד. מדובר בשלב חקיקה מוקדם ושאינו מחייב עדיין בשנת 2022 אישרה ועדת הכספים של הכנסת את הארכת הטבות המס מתוקף תמ"א 38 עד חודש מאי 2026.

ביום 5 באפריל 2022, אישרה המועצה הארצית לתכנון ובנייה הארכה של תמ"א 38 עד ליום 1 באוקטובר 2023, מועד פקיעתה הסופית, למעט ביחס לרשויות מסוימות בהן עד ליום 15 במרץ 2023, התקבלה החלטה להאריך את תוקף התמ"א ו/או רשויות מקומיות שהגישו למוסד התכנון לאישור עד ליום זה, תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תוכנית ביחס לחלק משמעותי במרחב התכנון, ביחס לאלו הוארכה התמ"א לתקופה נוספת עד ליום 18 במאי 2026.

ביום 20 באפריל 2023 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובנייה כי ברחבי תכנון שנקבעו בהחלטתה תוארך התמ"א עד ליום 29 בפברואר 2024, כאשר ככל שתוגש התכנית במרחבים אלו לאישור הועדה המחוזית עד ליום 1 בינואר 2024 תוארך עד ליום 18 במאי 2026, אלא אם כן תקבל הועדה המקומית החלטה כי אינה מעוניינת בהארכה מעבר ליום 29 בפברואר 2024. בנוסף נקבעו מרחבי תכנון בהם תוארך התמ"א עד ליום 18 במאי 2026.

16 לפרטים נוספים, ראו עמודים 12-16 להחלטה הועדה הארצית לתכנון ובנייה (החלטת מטה), מיום 5.11.19: https://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV2.aspx?tid=2

בעקבות מלחמת חרבות ברזל נקבע בסעיף 5 לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה "חרבות ברזל") הוראה הדוחה בחצי שנה הוראות פקיעה של תכניות.

חלף תמ"א 38, אושרה "**חלופת שקד**" במסגרת תיקון 136 לחוק התכנון והבניה. החלופה מתעדפת הריסה ובניה מחדש של מתחמים ומקדמת טיפול במתחמי בינוי עירוניים תוך ראיה מרחבית של המתחם הציבורי בכללותו, הרחוב, הסביבה, השכונה וכיו"ב. בהתאם לחלופה בניין שנבנה לפני דצמבר 1984, ונתנה חוות דעת מהנדס כי לא נבנה על פי תקן עמידות מבנים לרעידות אדמה, זכאי להיכלל כראוי לחיזוק. עוד נקבע, כי כל רשות מקומית תכין תכנית כוללת להתחדשות עירונית, אשר תכלול מתחמים ואזורים להתחדשות עירונית וכן הוראות לעניין חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. במסלול הריסה ובניה השטח המותר לבניה במגרש בו נמצא מבנה הטעון חיזוק יוכל להגיע עד 400% משטח הבניה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק. כמו כן, ניתן יהיה להוסיף שימושים לצרכי ציבור במגרש עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש. במסלול חיזוק רשאית הוועדה המקומית להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה במגרש עד 200% משטח הבניה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק. כיוון שמכוח תמ"א 38 ניתן היה להפיק היתרי בניה ואילו חלופת שקד מחייבת שלב תכנוני מקדמי (קידום תוכנית), נקבע בתיקון לחוק כי על מנת לקצר לוחות זמנים, יאוחד שלב התכנון והרישוי באופן שניתן יהיה להגיש בקשה להיתר עוד לפני הפקדת התוכנית, בשלב החלטה להפקדה, וזאת כדי לאפשר התקדמות במקביל, ולא בטור, ולבצע את הליכי הרישוי והתכנון בו זמנית. עוד נקבע בתיקון, כי ניתן להעניק היתר בניה לחיזוק גם אם הוגש ערר כנגד התוכנית – כל עוד לא מדובר בצעד בלתי הפיך מבחינת התוכנית. היטלי השבחה – בניגוד לתמ"א 38 שקבעה פטור מהיטל השבחה על יח"ד החדשות, ברירת המחדל להטלת היטל השבחה על פרויקטים של התחדשות עירונית תהא גביית היטל השבחה בשיעור של 25%, אלא אם כן קבעה הרשות המקומית שיעור אחר של היטל השבחה.

ביום 21 בינואר 2024, אושרו תקנות התכנון והבנייה (תוכנית לרישוי מהיר), התשפ"ד-2023 לצורך יישום "חלופת שקד".

נתוני הכנסות ועלויות בפרויקטים מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38, המוצגים בחלק א' זה להלן, אינם כוללים את הכנסות הרעיוניות של החברה בגין שירותי הבניה ואת העלות הרעיונית בגין הקרקע, וזאת בשונה מאופן ההצגה בדוחות הכספיים.

9.2.5. עסקה משותפת

במקרים בהם לחברה יש שותפים בזכויות במקרקעין (בין בשל רכישה משותפת של הזכויות במקרקעין ובין בשל רכישה של חלק מהזכויות במקרקעין) החברה פועלת, בדרך כלל, במסגרת של עסקה משותפת או שותפות רשומה. מערכת היחסים בין הצדדים לעסקה המשותפת מוסדרת, בדרך כלל, בהסכם שיתוף בין החברה לבין השותפים האחרים ויכולה להיות מוסדרת גם במסמכי הסכם הרכישה של הזכויות במקרקעין[17].

10. מאפיינים כלכליים במדינת ישראל

		לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
פרמטרים מקרו כלכליים	תוצר מקומי גולמי (PPP)* (במיליוני ש"ח)	2,110,000	2,006,000	1,868,000
	תוצר לנפש (PPP)* (בש"ח)	208,900	201,200	191,500
	שיעור צמיחת אוכלוסייה (%)*	1.1%	1.1%	1.9%
	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (%)*	3.1%	1.0%	2.0%

17 הסכם השיתוף כולל, במרבית המקרים, הוראות בקשר עם אחריות הצדדים למימון הפרויקט וסנקציות בגין הפרתן, לרבות דילול הזכויות בפרויקט.

		לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (%)*	1.7%	(0.3%)	(0.1%)
	שיעור אינפלציה (%)*	2.6%	3.4%	3.0%
	רמת התשואה על אג"ח ממשלתי לא צמוד לזמן ארוך****	4.09%	4.83%	4.62%
	דירוג החוב הממשלתי לזמן ארוך ***	A/stable	A-/negative	AA-/negative
	שע"ח מטבע ליום האחרון של השנה**	3.19 לדולר	3.647 לדולר	3.627 לדולר
פרמטרים ענפיים מחייבים	שיעור עליית מדד תשומות הבניה*	5.1%	2.9%	2.0%
התחלות בניה	מגורים (יח"ד)	80,010	65,530	61,620
	משרדים (מ"ר)	460,260	749,549	1,328,250
	מסחרי (מ"ר)	654,053	431,558	463,680

* הנתונים עפ"י אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

** הנתונים עפ"י אתר בנק ישראל נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

*** לפי דוח דירוג S&P בכתובת: http://www.standardandpoors.com

**** תשואה על חוב ממשלתי – על פי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה: http://www.boi.org.il

11. נתונים מצרפיים[18]

11.1. תמצית תוצאות תחום הפעילות:

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
	באלפי ש"ח		
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	438,216	769,069	691,554
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	88,427	203,135	157,708
סה"כ נכסי תחום הפעילות	1,346,570	1,685,035	1,440,460

11.2. פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025[19]

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025	
	נתונים כספיים (אלפי ש"ח/יח"ד)
מספר יחידות דיור כולל בפרויקטים בהקמה (כולל יחידות לבעלי קרקע וחלק השותפים)	1,219
מספר יחידות דיור כולל בפרויקטים בהקמה (לא כולל יחידות לבעלי קרקע וחלק שותפים)	525
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות וכולל עלויות בגין התחייבות)[20]	573,970
סה"כ רווח גולמי צפוי כולל (שהוכר וטרם הוכר) מפרויקטים בהקמה (לא כולל פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה)[21] [22]	329,911

18 פרק זה אינו כולל נתונים בדבר פרויקטים בחברות כלולות.

19 הנתונים מוצגים ב-100% וכוללים החזקות כלל בעלי המניות באנשי העיר, חברה בשליטתה משותפת, אשר החברה מחזיקה בכ-41.32% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה.

20 בפרויקטים של אנשי העיר יתרת המלאי רשומה בספרי הכלולה.

21 בפרויקטים של אנשי העיר הרווח יירשם בספרי הכלולה.

22 **הערכות החברה בנוגע לרווח הגולמי הצפוי הכולל מפרויקטים בהקמה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025	
	נתונים כספיים (אלפי ש"ח/יח"ד)
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	119
מספר יחידות דיור שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	281
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח	12

11.3. <u>פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2025</u>

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2025		
	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	**אלפי ש"ח/יח"ד**
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה (במונחי עלות)	0-6	19,283
	6-12	3,217
	12-18	27,162
	18-24	-
	מעל 24	-
	סך הכל	49,662
גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה (במונחי מספר יח"ד)	0-6	8
	6-12	1
	12-18	9
	18-24	-
	מעל 24	-
	סך הכל	18
רווח גולמי צפוי		21,731
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתה הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה ליום 31 בדצמבר 2025)		4

11.4. <u>צבר הכנסות ומקדמות</u>

להלן הכנסותיה הצפויות של הקבוצה בגין חוזי מכירה מחייבים[23]:

שנה	רבעון	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
		(באש"ח)	
שנת 2026	רבעון 1	57,670	56,597
	רבעון 2	57,670	27,596
	רבעון 3	57,670	17,415
	רבעון 4	57,670	9,714
שנת 2027	-	227,717	303,448
שנת 2028	-	60,474	58,410
שנת 2029	-	11,325	34,753
שנת 2030 ואילך	-	-	-
סה"כ	**-**	**530,195**	**507,933**

23 **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 42 להלן.**

11.5. <u>ספקים וקבלני משנה</u>

להלן גילוי אודות ספקים וקבלני משנה עיקריים של הקבוצה:

הספק/קבלן המשנה	האם צד קשור	סוג ההתקשרות עם הספק	השירות/ המוצר אותו מספק הספק	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח (מליוני ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות הקבוצה בתקופת הדו"ח (%)	תלות מיוחדת בספק (לרבות עמידה בסיווג קבלני ככל שנדרש)	קיומו של ביטוח להתקשרות עם הספק	אחריות הספק, לרבות היקפה, התקופה בה חלה וכלפי מי
קבלן ביצוע בפרויקט רמז 21 ומוזיר 4, צייטלין 15, ורמז 25	לא	הסכם פאושלי	שירותי בניה	16,372	11%	לא	לא	אחריות מתוקף הסכם ביצוע פאושלי מול הקבוצה
קבלן ביצוע בפרויקט דוד המלך 29 ועמוס 12-10	לא	הסכם פאושלי	שירותי בניה	13,326	9%	לא	לא	אחריות מתוקף הסכם ביצוע פאושלי מול הקבוצה
קבלן ביצוע בפרויקט בת ים	לא	הסכם פאושלי	שירותי בניה	13,000	9%	לא	לא	אחריות מתוקף הסכם ביצוע פאושלי מול הקבוצה
קבלן ביצוע בפרויקט ויצמן 50 ת"א	לא	הסכם פאושלי	שירותי בניה	7,353	5%	לא	לא	אחריות מתוקף הסכם ביצוע פאושלי מול הקבוצה
קבלן שלד וכוח אדם	לא	הסכם פאושלי	שלד וכ"א	28,212	19%	לא	לא	אחריות מתוקף הסכם ביצוע פאושלי מול הקבוצה

12. נתונים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד [24] [25]

12.1. נתונים כלליים על פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025[26]:

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים כלליים על הפרויקטים																						
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (#):			שיעור השלמה ליום 31.12.2025 (%)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2025	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט מתוך סך עלויות הפרויקט (%)	עודפי עלות	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (חלק החברה בלבד)	מועד חוזי לשחרור עודפים[27]	האם חלפו המועדים הקובעים בסעיף 1ד לחוק פינוי-בינוי ביחס לאפשרות ביטול
								ליום 31.12 2024	ליום 31.12 2025	סמוך למועד הדוח												
התחדשות עירונית[28]																						
פינוי-בינוי בת ים[29]	בת ים	7.12.2011	מרס 2022	דצמ-28	50%	137	115	80	85	85	27%	98	30	338,122	265,951	8%	-	72,171	21%	41,893	2028	ל.ר.
לוד מתחם גלבוע- שלב א' מגורים[30]	לוד	אוקטובר 2019	מרץ-25	דצמ-28	51%	138	114	-	44	45	10%	101	70	225,807	176,717	6%	-	49,090	22%	23,155	2028	ל.ר.
ויצמן 50 תל אביב[31]	תל אביב	05/06/2018	פבר-25	דצמ-28	70%	25	13	2	2	2	30%	97	11	66,183	57,038	24%	-	9,145	14%	17,442	2028	ל.ר.
עמוס 12-10 ת"א	תל אביב- יפו	16/10/2018	אוק-23	31/12/2027	41.32%	17	7	3	5	5	61%	92	2	50,964	46,076	13%	293	4,595	9%	5,420	2027	ל.ר.
צייטלין 15 ת"א	תל אביב- יפו	16/07/2020	אוק-23	31/12/2026	41.32%	27	11	4	7	8	75%	78	4	62,689	53,706	10%	252	8,731	14%	5,713	2026	ל.ר.

24 פרק זה אינו כולל נתונים בדבר פרויקטים בחברות כלולות למעט אנשי העיר, ואינו כולל נתונים אודות הפרויקטים: בית שמש שלב ב, גאולים רמת השרון, נווה יעקב, טלרד לוד ובאר יעקב המסווגים כמהותיים מאד.

25 נתוני הרווח הגולמי אינם כוללים עלויות פרסום ושיווק וכן עלויות מימון בגין אשראי כספי של הפרויקטים.

26 **הערכות החברה בנוגע למועדי סיום הבניה המשוערים והכנסותיה הצפויות והרווח הגולמי 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 42 להלן.**

27 המועד החוזי לשחרור עודפים הינו המועד המפורט בהסכם הליווי. יחד עם זאת, בהתאם לניסיונה של החברה, גופים מממנים מאפשרים שחרור עודפים לאורך חיי הפרויקט בכפוף לאבני דרך מקובלות, לרבות, בין היתר, סיום שלד והשלמת מכירות של יח"ד בשיעורים מסוימים. יובהר כי אין וודאות ביחס להקמת מועד שחרור העודפים.

28 לגבי פרוייקטים של אנשי העיר- הנתונים מוצגים ב-100% וכוללים החזקות כלל בעלי המניות באנשי העיר, חברה בשליטתה משותפת, אשר החברה מחזיקה בכ-41.32% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה.

29 מוצג כולל חלק השותף, חלק החברה 50%.

30 מוצג כולל חלק השותף, חלק החברה 51%.

31 מוצג כולל חלק השותף, חלק החברה 70%.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים כלליים על הפרויקטים																						
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה ליום 31.12.2025 (%)	סה"כ יח"ד לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (#): סמוך למועד הדוח	ליום 31.12 2025	ליום 31.12 2024	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12 2025	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט מתוך סך עלויות הפרויקט (%)	עודפי עלות	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (חלק החברה בלבד)	מועד חוזי לשחרור עודפים[27]	האם חלפו המועדים הקובעים בסעיף 1ד לחוק פינוי-בינוי ביחס לאפשרות ביטול
דוד המלך 29	תל אביב-יפו	28/12/2020	ינו-24	31/12/2026	41.32%	15	7	112	76%	6	6	3	1	52,020	43,127	12%	266	8,627	17%	4,268	2026	ל.ר.
רמז 25	תל אביב-יפו	יולי 2021	ספט-25	מרס-28	41.32%	26	12	92	28%	6	6	3	6	69,720	59,913	16%	9,681	126	0%	8,234	2028	ל.ר.
זלטופולסקי 27	תל אביב-יפו	מאי 2021	ספט-25	מרס-28	41.32%	19	8	77	24%	6	6	4	2	52,801	43,090	12%	8,226	1,485	3%	5,685	2028	ל.ר.
חברה חדשה 3	תל אביב-יפו	מאי 2021	ספט-25	מרס-28	41.32%	20	9	130	24%	1	1	-	8	76,876	62,534	31%	14,057	285	0%	13,828	2028	ל.ר.
הלסינקי 11	תל אביב-יפו	נובמבר 2021	ספט-25	יוני-28	41.32%	25	12	97	12%	4	4	-	8	68,680	58,429	6%	3,286	6,965	10%	5,484	2028	ל.ר.
אנטוקולסקי 19	תל אביב-יפו	דצמבר 2021	ספט-25	יוני-28	41.32%	13	5	111	12%	1	1	-	4	46,500	40,731	14%	1,960	3,809	8%	4,766	2028	ל.ר.
פרוייקטים שאינם התחדשות עירונית																						
הקריה האקדמית	פתח תקווה	אפריל 2021	דצמבר 2024	דצמבר 2027	100%	166	77	118	24%	51	49	30	28	301,142	259,137	0%	-	42,006	14%	53,806	2027	ל.ר.
ENZO [32]	אשדוד	פבר-21	ספט-25	דצמ-29	50%	230	230	115	2%	35	35	-	195	615,916	473,250	3%	-	142,666	23%	59,939	2029	ל.ר.

32 מוצג כולל חלק השותף, חלק החברה 50%.

12.2. נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025[33]:

פרוייקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרוייקט																	
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2025	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025			הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מיום 01.01.2026 עד פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו		עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (לפי שטח פלדלת)			
										מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)				סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)		
התחדשות עירונית																	
פינוי-בינוי בת ים[34]	41,385	54,682	5,998	14,216	149,670	-	32	31	61,330	16,580	154,387	30,334	105,826	30	276,792	59,340	21%
לוד מתחם גלבוע- שלב א' מגורים[35]	3,672	17,287	8,892	4,069	142,797	20	19	-	6,550	11,804	47,525	20,828	159,927	19	219,257	48,287	22%
ויצמן 50 תל אביב[36]	6,659	12,534	1,034	3,064	33,747	-	-	68	2,856	254	6,310	23,291	56,763	60	63,327	8,639	14%
עמוס 12-10 ת"א	5,201	22,443	2,293	462	15,677	-	64	66	15,155	1,202	8,402	15,317	26,205	76	35,809	4,054	9%
צייטלין 15 ת"א	7,653	30,599	2,533	728	12,193	57	56	-	26,971	2,134	6,930	17,719	26,655	68	35,719	5,387	14%
דוד המלך 29	5,022	24,216	1,977	644	11,268	-	61	74	34,925	229	10,670	4,321	6,196	58	17,095	2,265	17%
רמז 25	4,017	12,496	1,734	222	41,444	-	60	63	5,495	1,165	13,016	12,911	50,044	69	64,225	-	0%
זלטופולסקי 27	2,060	7,879	1,353	673	31,125	-	86	72	10,138	125	31,140	2,857	11,399	70	42,644	-	3%
חברה חדשה 3	6,231	10,464	1,686	99	44,054	-	52	-	1,198	-	3,874	18,061	71,804	66	75,678	214	0%
הלסינקי 11	4,706	4,841	1,090	277	47,515	-	56	55	2,104	3,655	11,905	8,817	51,016	68	66,576	6,687	10%
אנטוקולסקי 19	1,524	3,711	1,007	225	34,264	-	-	53	760	1,963	3,871	5,620	39,905	70	45,739	3,766	8%
שאינם התחדשות עירונית[37]																	
הקריה האקדמית	29,144	49,409	3,632	11,475	165,476	27	29	27	40,987	12,923	115,317	34,058	131,915	29	260,155	37,947	14%
אשדוד[38]	105,677	5,469	13,922	16,085	332,098	-	21	-	-	8,440	82,162	357,465	525,314	[39]23	615,916	142,666	23%

33 **הערכות החברה בנוגע להכנסותיה הצפויות והרווח הגולמי בגין חוזי מכירה מחייבים הינן 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 42 להלן.**

34 מוצג כולל חלק השותף, חלק החברה 50%.

35 מוצג כולל חלק השותף, חלק החברה 51%.

36 מוצג כולל חלק השותף, חלק החברה 70%.

37 לגבי פרוייקטים של אנשי העיר- הנתונים מוצגים ב-100% וכוללים החזקות כלל בעלי המניות באנשי העיר, חברה בשליטתה משותפת, אשר החברה מחזיקה בכ-41.32% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה.

38 מוצג כולל חלק השותף, חלק החברה 50%.

39 בפרויקט נמכרו 35 דירות במחיר מכירה (כולל שקלול הנחה בגין הטבת מימון) למ"ר בסך 20.8 אש"ח. הפער בין המחיר הצפוי למלאי הבלתי מכור לבין מחירי העסקאות בפועל נובע מכך שמחירי המכירה בפועל היו במסגרת הנחה לקבוצת רוכשים במסגרת הפריסייל בפרויקט, וכן מתמהיל הדירות שנמכרו.

12.3. נתונים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2025[40]

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	יח"ד שנותרו במלאי	עלות המלאי המיוחסות ליח"ד	שיעור הון עצמי מתוך העלות	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות (#)					הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט, לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	מועד חוזי לשחרור עודפים[41]
										מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2025	רבעון 3 לשנת 2025	רבעון 2 לשנת 2025	רבעון 1 לשנת 2025					
שרת 38 תל אביב	תל אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 26 בדצמבר 2019	מרס 2022	יוני 2024	70%	3	12,964	20%	95	1	-	1	-	-	14,492	1,527	11%	11,492	2026
קדמת נתניה	נתניה	יוני 2016	ינואר 2022	דצמבר 2024	100%	4	7,912	0%	140	-	-	3	2	2	14,677	7,765	46%	14,677	2026
רמת השרון –ששת הימים	רמת השרון	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 1 ביולי 2020	מרס 2022	נובמבר 2024	100%	3	10,175	0%	148	1	-	-	1	-	13,938	4,764	27%	13,938	2026
בית שמש שלב א'	בית שמש	הסכם קומבינציה מיום 30.12.18	מאי 2022	יוני 2025	80%	9	13,579	100%	112	2	4	-	1	2	20,654	7,075	34%	32,495	2026
ז'בוטינסקי 146	תל אביב	13/09/2017	יולי 2022	מרס 2025	41.32%	2	7,891	66%	86	1	-	-	-	-	10,666	2,775	26%	5,281	2026
פנקס 11- 13	תל אביב	22/06/2017	מאי-22	דצמבר 2025	41.32%	1	8,667	100%	161	-	-	1	1	-	11,734	3,067	26%	3,362	2026
רמז 21	תל אביב	14/06/2018	נוב-22	דצמבר 2025	41.32%	1	11,005	40%	214	-	1	-	1	-	15,989	4,984	31%	5,108	2026

40 **הערכות החברה בנוגע להכנסותיה הצפויות והרווח הגולמי 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 42 להלן.**

41 המועד החוזי לשחרור עודפים הינו המועד המפורט בהסכם הליווי. יחד עם זאת, בהתאם לניסיונה של החברה, גופים ממנים מאפשרים שחרור עודפים לאורך חיי הפרויקט בכפוף לאבני דרך מקובלות, לרבות, בין היתר, סיום שלד והשלמת מכירות של יח"ד בשיעורים מסוימים. יובהר כי אין וודאות ביחס להקדמת מועד שחרור העודפים.

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה – נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות[42]						
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2025	רבעון 3 לשנת 2025	רבעון 2 לשנת 2025	רבעון 1 לשנת 2025	
שרת 38 תל אביב	48	-	57	-	-	51
קדמת נתניה	-	-	19	20	22	26
רמת השרון – ששת הימים	31	-	-	30	-	31
בית שמש שלב א'	21	20	-	20	22	20
ז'בוטינסקי 146 תל אביב (תמ"א 38/2)	51	-	-	-	-	62
פנקס 13-11 תל אביב (תמ"א)	-	-	60	52	-	73
רמז 21 תל אביב (תמ"א 38/2)	-	62	-	61	-	75

12.4. נתונים כלליים על פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2025 פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (אש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליח"ד
שאינם התחדשות עירונית											
מרלו"ג נשר	נשר	אפריל 2021	120,524	יוני 2026	מאי 2028	לא	50%	ל"ר	ל"ר	-	-
גבעת זאב שלב א'	גבעת זאב	יולי 2023	53,099	מרס 2026	דצמבר 2028	כן	100%	197	116	-	-
בית שמש שלב ג'	בית שמש	הסכם קומבינציה מיום 30.12.18	5,706	ספטמבר 2026	אוגוסט 2029	לא	80%	154	126	-	-
התחדשות עירונית[43]											
מקסיקו 6	ירושלים	מכח הסכם פינוי בינוי אשר נחתם ביום 25 בדצמבר 2019	8,747	אוקטובר 2026	נובמבר 2029	כן	100%	138	102	-	-
פינוי בינוי – בית"ר סלע חדרה שלב א'- ERA	חדרה	מכח הסכם פינוי בינוי אשר נחתם ביום 9 בינואר 2022	4,831	מרס 2026	דצמבר 2028	כן	40%	422	95	-	-
שלמה המלך	לוד	מכח הסכם פינוי בינוי אשר נחתם ביום 28 בדצמבר 2022	7,417	יוני 2026	מאי 2029	לא	51%	354	90	-	-

42 לגבי פרוייקטים של אנשי העיר- הנתונים מוצגים ב-100% וכוללים החזקות כלל בעלי המניות באנשי העיר, חברה בשליטתה משותפת, אשר החברה מחזיקה בכ-41.32% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה.

43 הנתונים בטבלה דלעיל ביחס לפרויקטים של התחדשות עירונית אשר חלק החברה בהם הוא 41.32%, מוצגים חלק החברה בלבד.

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (אש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליח"ד
ברוריה	ירושלים	מכח הסכם פינוי בינוי אשר נחתם ביום 7 במרס 2019	2,183	ספטמבר 2026	אוגוסט 2029	לא	50%	71	86	-	-
מתחם A	קרית ים	מכח הסכם פינוי בינוי אשר נחתם ביום 19 במרץ 2025	2,725	אוקטובר 2026	ספטמבר 2029	לא	100%	239	105	-	-
יהודה גור 7	תל אביב-יפו	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 30 בדצמבר 2021	3,224	ספטמבר 2026	יוני 2029	כן	100%	22	110	-	-
אפשטיין 4	תל אביב-יפו	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 30 בדצמבר 2021	3,715	יוני 2026	מרץ 2029	כן	41.32%	18	113	-	-
גליצנשטיין 4	תל אביב-יפו	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 27 בספטמבר 2022	3,955	מרץ 2026	דצמבר 2028	כן	41.32%	21	122	-	-
שרת 52	תל אביב-יפו	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 20 ביולי 2021	3,627	ספטמבר 2026	יוני 2029	לא	41.32%	23	94	-	-
ליסין 16/פייבל 21	תל אביב-יפו	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 27 בדצמבר 2021	4,584	דצמבר 2026	ספטמבר 2029	לא	41.32%	22	123	-	-
פנקס 47-45	תל אביב-יפו	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 01 ביולי 2021	4,483	ספטמבר 2026	יוני 2029	לא	41.32%	49	94	-	-
ז'בוטינסקי 154 תל אביב	תל אביב-יפו	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 30 בדצמבר 2021	3,698	ספטמבר 2026	יוני 2029	לא	41.32%	31	69	-	-
ליסין 2	תל אביב-יפו	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 28 במרץ 2022	2,179	ינואר 2027	דצמבר 2029	לא	41.32%	25	120	-	-
מאנה 4	תל אביב-יפו	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 10 במרץ 2022	2,763	ספטמבר 2026	יוני 2029	כן	41.32%	23	62	-	-
ז'בוטינסקי 138- 140 פינת הלסינקי 26	תל אביב-יפו	מכח הסכם תמ"א אשר נחתמו ביום 12 בינואר 2023 וביום 9 בנובמבר 2022	7,230	דצמבר 2026	ספטמבר 2029	לא	41.32%	63	117	-	-

12.5. נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2025[44]

פרויקטים בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח:			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	עודפי עלות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	עודפים צפויים למשיכה[45]	האם חלפו המועדים הקובעים בסעיף 1ד לחוק פינוי-בינוי ביחס לאפשרות ביטול[46]
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים (#)	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו: מקדמות שנתקבלו:(א)	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו: יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (לפי שטח פלדלת)						
שאינם התחדשות עירונית																
מרלו"ג נשר	84,018	14,642	21,864	242,149	10	1	-	8,000	441,400	8	449,400	-	86,727	19%	27,293	ל"ר
גבעת זאב שלב א'	4,925	4,575	43,599	242,165	21	17	-	23,430	349,819	21	373,249	-	77,985	21%	118,054	ל"ר
בית שמש שלב ג'	205	190	5,311	166,445	-	-	-	-	240,175	23	240,175	-	68,023	28%	45,331	ל"ר
התחדשות עירונית[47]																
מקסיקו 6	-	750	7,996	213,585	-	-	-	-	298,494	30	298,494	-	76,162	26%	70,259	לא
פינוי בינוי – בית"ר סלע חדרה שלב א'-ERA	-	463	4,368	420,366	20	73	-	118,715	387,872	20	506,586	-	81,389	16%	61,715	לא
שלמה המלך	2,054	223	5,141	445,831	-	-	-	-	551,920	17	551,920	-	98,672	18%	40,929	לא
ברוריה	-	142	2,041	152,092	-	-	-	-	213,031	40	213,031	-	58,756	28%	25,116	לא
מתחם A	-	206	2,519	275,429	-	-	-	-	351,451	17	351,451	-	73,297	21%	57,800	לא
יהודה גור 7	387	629	2,209	57,934	-	-	-	-	76,105	63	76,105	6,342	8,605	11%	8,137	לא
אפשטיין 4	306	716	2,692	54,811	55	2	-	7,147	63,169	63	70,316	3,871	7,919	11%	6,775	לא

44 **הערכות החברה בנוגע להכנסותיה הצפויות והרווח הגולמי 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 42 להלן.**

45 עודפים צפויים למשיכה מתבססים על תחשיב של הון עצמי שהושקע נכון ליום 31.12.25, בתוספת הרווח הכלכלי מהפרויקט שטרם נמשך נכון ליום 31.12.2025. לעניין זה "רווח כלכלי" - הרווח הגולמי שמתואר בטבלה לעיל בניכוי הוצאות פרסום ושיווק והוצאות ריבית בגין הלוואות.

46 יצוין, כי למועד הדוח, לחלק זניח של הפרויקטים חלפו המועדים הקובעים בהוראות סעיף 1ד לחוק פינוי-בינוי ביחס לאפשרות ביטולם. עם זאת, גם ביחס לפרויקטים כאמור, אלה נמצאים בשלבים מתקדמים של תכנון ו/או חתימות, והעיכוב בלוחות הזמנים אינו נובע מהחברה ו/או גורמים בשליטתה, ולכן להערכת החברה אין באמור להוות אי עמידה בלוחות הזמנים כאמור. כמו כן, למועד הדוח, לא קיימת כל הודעה תלויה ועומדת ו/או הודעה צפויה על ביטול הסכמים ביחס לפרויקטים של החברה, ולא מתקיימים בפרויקטים כאמור (פרט לאמור לעיל) התנאים המאפשרים את ביטול העסקה בהתאם להוראות סעיף 1ד לחוק פינוי-בינוי.

47 הנתונים בטבלה דלעיל ביחס לפרויקטים של התחדשות עירונית אשר חלק החברה בהם הוא 41.32%, מוצגים חלק החברה בלבד.

פרויקטים בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																
גליצנשטיין 4	1,388	480	797	2,087	50,809	-	40	3	1	-	62,313	1,792	66,570	70	4,125	1,487
שרת 52	457	797	711	2,373	50,264	40	-	1	-	-	66,237	-	64,105	58	62,313	1,792
ליסין 16/פייבל 21	1,483	711	2,390	51,069	-	-	-	-	-	-	66,237	-	66,237	60	66,237	-
פנקס 47-45	838	1,054	2,591	88,590	62	-	-	2	7,140	-	104,545	7,140	111,685	59	104,545	7,140
ז'בוטינסקי 154	291	757	2,651	60,255	54	-	-	1	1,992	-	75,121	1,992	77,113	62	75,121	1,992
ליסין 2	280	426	1,472	72,310	-	-	-	-	-	-	90,500	-	90,500	63	90,500	-
מאנה 4	229	488	2,047	41,304	105	-	-	1	19,915	-	32,691	19,915	52,606	67	32,691	19,915
ז'בוטינסקי 140-138 פינת הלסינקי 26	3,019	1,246	2,964	147,495	50	-	-	2	5,999	-	182,804	5,999	188,803	62	182,804	5,999

פרויקטים בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																
גליצנשטיין 4	לא	6,651	12%	7,681	4,125	66,570	70	52,903	11,226	2,441	3	-	50,809	2,087	480	1,388
שרת 52	לא	5,980	14%	8,727	1,487	64,105	58	62,313	1,792	-	1	40	50,264	2,373	797	457
ליסין 16/פייבל 21	לא	6,190	13%	8,386	2,197	66,237	60	66,237	-	-	-	-	51,069	2,390	711	1,483
פנקס 47-45	לא	10,720	13%	14,541	4,071	111,685	59	104,545	7,140	-	2	62	88,590	2,591	1,054	838
ז'בוטינסקי 154	לא	7,515	14%	10,682	2,478	77,113	62	75,121	1,992	-	1	54	60,255	2,651	757	291
ליסין 2	לא	9,028	11%	10,140	5,871	90,500	63	90,500	-	-	-	-	72,310	1,472	426	280
מאנה 4	לא	4,965	12%	6,180	2,359	52,606	67	32,691	19,915	-	1	105	41,304	2,047	488	229
ז'בוטינסקי 140-138 פינת הלסינקי 26	לא	19,083	14%	26,777	7,302	188,803	62	182,804	5,999	-	2	50	147,495	2,964	1,246	3,019

12.6. נתונים כלליים על פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2025

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)																
שם	מיקום	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט
טירת הכרמל שלב ב'1	טירת כרמל	אוגוסט 2018	אפריל 2021	אוגוסט 2023	75%	77	105	1,777	122,505	1,034	81,828	743	40,676	42%	33%	18	15
טירת הכרמל שלב ב'2	טירת כרמל	אוגוסט 2018	אפריל 2021	דצמבר 2023	75%	77	108	7,409	140,233	4,258	85,183	3,151	55,050	43%	39%	18	17
טירת הכרמל שלב ב'3	טירת כרמל	אוגוסט 2018	אפריל 2021	דצמבר 2023	75%	63	106	1,789	123,268	1,133	72,307	657	50,961	37%	41%	18	18
מוזיר 4	תל אביב יפו	14/05/2019	נוב-21	מרס 2025	41.32%	11	83	465	48,836	527	41,773	(62)	7,063	(13%)	14%	-	53

12.7. עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים[48]:

שם	מיקום	מועד רכישה	סוג הפרויקט	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח בנייה (מ"ר) (עיקרי + ממ"ד)	זכויות בנייה				
				עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		
											יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)	מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון
שאינם התחדשות עירונית															
טירת כרמל קוטג'ים	טירת כרמל	23.12.2020	רכישה	31,664	5,605	175	-	37,443	100%	5,040	28	180	-	-	עתודת קרקע
בית שמש – מגורים יתר השלבים	בית שמש	30.12.2018	קומבינציה	-	1,636	19,408	-	21,045	80%	70,298	568	124	-	-	עתודת קרקע (תב"ע בתוקף)
גבעת זאב – שלב ב'	גבעת זאב	יולי 2023	קומבינציה	6,384	-	841	-	7,225	100%	32,278	289	112	-	-	עתודת קרקע
נתניה-נופי חבצלת	נתניה	12.04.2022	קומבינציה	-	-	89	-	89	100%	19,302	174	99	-	-	עתודת קרקע
חולון-רבי עקיבא	חולון	10.03.2022	קומבינציה	8,307	1,033	18	-	9,358	100%	17,250	150	115	-	-	עתודת קרקע
רחובות	רחובות	12.04.2022	קומבינציה	954	-	-	-	954	100%	-	-	-	-	-	עתודת קרקע
גבעת זאב[49]	גבעת זאב	07.03.2016	רכישה	-	-	346	-	346	100%	-	-	-	-	-	עתודת קרקע
קרית-גת	קרית גת	09.09.2025	רכישה	6,483	-	15	-	6,498	100%	48,064	493	97	-	-	עסקה מותנית
מגדל העמק[50]	מגדל העמק	21.01.2025	רכישה	4,002	-	-	-	4,002	100%						עסקה מותנית
גבעת זאב-II[51]	גבעת זאב	08.04.2025	רכישה	3,003	-	-	-	3,003	100%						עסקה מותנית
התחדשות עירונית															
גלבוע שלב ב	לוד	אוקטובר 2019	פינוי בינוי	13,178	-	4,726	-	217,904	51%	34,976	350	100	-	-	תב"ע בתוקף

48 לפרטים אודות הפרויקטים בסעיף זה ראו סעיף 14 להלן. יובהר כי ביחס לכלל הפרויקטים המפורטים בסעיף זה, התקבל הרוב הנדרש על פי חוק לצורך ביצוע הפרויקט או לחילופין החברה זכתה במכרז, במסגרתו עורך המכרז מייצג לפחות את הרוב הנדרש על פי חוק.

49 רכישת המקרקעין בגבעת זאב כוללת תנאים מתלים, אשר טרם התקיימו נכון למועד הדוח, הכוללים, בין היתר, השלמת רישום המקרקעין על שם חברת הבת ושינוי תב"ע לקרקע למגורים כך שתתאפשר בנייתן של כ-180-200 יח"ד. לפרטים נוספים, ראו ביאור 10ב(6) לדוחות הכספיים.

50 לפרטים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006046).

51 לפרטים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026091).

שם	מיקום	מועד רכישה	סוג הפרויקט	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח בנייה (מ"ר) (עיקרי + ממ"ד)	זכויות בנייה				
				עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		
											יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)	מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון
פינוי בינוי – בית"ר סלע חדרה יתר השלבים-ERA	חדרה	מכח הסכם פינוי-בינוי אשר נחתם ביום 9 בינואר 2022	פינוי בינוי	-	-	11,792	-	11,792	40%	100,459	1,030	98	-	-	תב"ע בתוקף
כרמון	ירושלים	מכח הסכם פינוי-בינוי אשר נחתם ביום 23 באוגוסט 2022	פינוי בינוי	-	-	1,080	-	1,080	50%	15,330	182	84	-	-	תב"ע אושרה להפקדה
שלם 16-14 ר"ג	רמת גן	מכח הסכם פינוי-בינוי אשר נחתם ביום 7 בספטמבר 2022	פינוי בינוי	-	-	3,471	-	3,471	100%	12,582	132	83	-	-	תב"ע בתוקף
האר"י חיפה	חיפה	מכח הסכם פינוי-בינוי אשר נחתם ביום 3 בספטמבר 2023	פינוי בינוי	-	-	2,337	-	2,337	100%	41,088	384	107	-	-	לקראת עמידה בתנאי סף
קרית ים מתחם C	קרית ים	מכח זכיה במכרז להקמת פרויקט פינוי בינוי ביום 3 בינואר 2024	פינוי בינוי	-	-	296	-	296	100%	30,710	280	110	-	-	תב"ע בתוקף (תכנון להיתר)
הרצל/שרת	טירת כרמל	מכח זכיה במכרז להקמת פרויקט פינוי בינוי ביום 18 ביולי 2024	פינוי בינוי	-	-	2,473	-	2,473	100%	36,150	360	100	-	-	תב"ע אושרה להפקדה
אבא הלל	רמת גן	מכח הסכם פינוי בינוי אשר נחתם ביום 12 ביולי 2020	פינוי בינוי	-	-	3,356	-	3,356	100%	19,234	202	95	-	-	תב"ע בתוקף
קדיש לוז	ירושלים	מכח זכיה במכרז להקמת פרויקט פינוי בינוי ביום 21 ביולי 2024	פינוי בינוי	-	-	1,787	-	1,787	100%	27,710	248	112	-	-	תב"ע לקראת דיון להפקדה
ברל לוקר	ירושלים	מכח הסכם פינוי בינוי אשר נחתם ביום 6 באוגוסט 2023	פינוי בינוי	-	-	1,612	-	1,612	50%	23,155	224	103	-	-	תב"ע אושרה להפקדה
יאנוש קורצ'ק, נתניה	נתניה	מכח הסכם פינוי בינוי אשר נחתם ביום 5 במרץ 2023	פינוי בינוי	-	-	4,930	-	4,930	100%	103,044	973	106	-	-	תב"ע בתוקף
גולי קניה/בר כוכבא, ירושלים	ירושלים	מכח הסכם פינוי בינוי אשר נחתם ביום 19 בדצמבר 2024	פינוי בינוי	-	-	2,034	-	2,034	50%	110,874	1,019	109	-	-	תב"ע אושרה להפקדה
הרדוף, ירושלים	ירושלים	מכח הסכם פינוי בינוי אשר נחתם ביום 8 בינואר 2025	פינוי בינוי	-	-	4,053	-	4,053	50%	83,532	750	111	-	-	תב"ע בתוקף
שמואל הנציב 10-22, נתניה-פינוי בינוי	נתניה	מכח זכיה במכרז להקמת פרויקט פינוי בינוי ביום 5 באוגוסט 2025	פינוי בינוי	-	-	394	-	394	100%	48,540	440	110	-	-	חלופות בינוי מול העירייה

שם	מיקום	מועד רכישה	סוג הפרויקט	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח בנייה (מ"ר) (עיקרי + ממ"ד)	זכויות בנייה				
				עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		
											יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)	מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון
מוזיר 2	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 9 ביוני 2022	תמ"א 38	-	458	1,639	-	2,098	41.32%	1,001	11	91	-	-	עתודת קרקע
רמברנדט 34	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 29 בדצמבר 2021	תמ"א 38	-	666	2,447	-	3,113	41.32%	847	7	121	-	-	עתודת קרקע
פנקס 8	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 27 בפברואר 2022	תמ"א 38	-	604	2,116	-	2,720	41.32%	1,419	15	95	-	-	עתודת קרקע
זכרון יעקב 12	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 21 במרץ 2017	תמ"א 38	-	160	1,552	-	1,712	41.32%	1,348	11	123	-	-	עתודת קרקע
לוחמי גליפולי 60-62, הפלמ"ח 24-26	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתמו ביום 09 בינואר 2023 וביום 19 בנובמבר 2023 בהתאמה	תמ"א 38	-	899	4,274	-	5,173	41.32%	7,015	67	105	-	-	עתודת קרקע
מיכה 17-21	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 30 בספטמבר 2018	תמ"א 38	-	620	2,603	-	3,223	41.32%	1,375	9	153	-	-	בתכנון
מעפילי אגוז 60-64	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 06 במרץ 2022	פינוי בינוי	-	2,015	8,666	-	10,681	41.32%	6,780	94	72	-	-	עתודת קרקע
לה גארדיה 35-45	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 9 באוגוסט 2022	פינוי בינוי	-	1,826	7,761	-	9,586	41.32%	26,206	300	87	-	-	עתודת קרקע
בבלי 35	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 10 ביולי 2023	תמ"א 38	-	392	1,932	-	2,324	41.32%	1,102	13	85	-	-	עתודת קרקע
מוצקין 3	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 8 ביולי 2023	תמ"א 38	-	339	1,927	-	2,266	41.32%	1,060	13	82	-	-	עתודת קרקע
קפלן 13 פינת דובנוב 1	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 20 בנובמבר 2023	תמ"א 38	-	295	1,171	-	1,467	41.32%	1,360	17	80	-	-	עתודת קרקע
רמז 44	תל אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 15 במרץ 2021	תמ"א 38		841	4,481		5,322	41.32%	930	10	93	-	-	עתודת קרקע
רמז 42	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 21 במרץ 2023	תמ"א 38	-	334	1,691	-	2,025	41.32%	1,072	8	134	-	-	בתכנון
רמז 22	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 11 במאי 2022	תמ"א 38	-	337	1,758	-	2,095	41.32%	1,414	16	88	-	-	עתודת קרקע
גליקסברג 3	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 27 בדצמבר 2023	תמ"א 38	-	140	888	-	1,027	41.32%	2,088	20	104	-	-	עתודת קרקע
הזוהר 31	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 7 בספטמבר 2023	תמ"א 38	-	194	1,084	-	1,278	41.32%	1,192	14	85	-	-	עתודת קרקע
מתחם אלמגור 8-16	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 16 בינואר 2024	תמ"א 38	-	1,784	10,221	-	12,005	41.32%	14,200	156	91	-	-	עתודת קרקע
הזוהר 28-30	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 6 באוגוסט 2024	תמ"א 38	-	295	1,723	-	2,018	41.32%	2,613	25	105	-	-	עתודת קרקע

שם	מיקום	מועד רכישה	סוג הפרויקט	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)				חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח בנייה (מ"ר) (עיקרי + ממ"ד)	זכויות בנייה				
				עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		
							עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			יח"ד (#)/ ייעוד אחר	מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)	מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד	סטטוס הליכי תכנון
מתחם הורקנוס	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 21 ביוני 2024	תמ"א 38	-	555	3,867	-	4,422	41.32%	4,386	42	104	-	-	עתודת קרקע
קוסובסקי 28	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 29 במאי 2024	תמ"א 38	-	199	1,136	-	1,335	41.32%	1,867	13	144	-	-	עתודת קרקע
אבן גבירול -150 156	תל-אביב	מכח הסכם תמ"א אשר נחתם ביום 5 בינואר 2026	תמ"א 38	-	19	392		411	41.32%	2,068	30	69	-	-	עתודת קרקע

12.8. מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד ליום 31 בדצמבר 2025:

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד													
שם	תקרת אשראי פיננסי (אש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	מידע על אשראי לליווי הפרויקט							קבלן ביצוע			הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות / אחר]
			תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	Non Recourse? [כן /לא]	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/ לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן /לא]*	התאגיד משמש כקבלן ראשי? [כן /לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/ כתב כמויות /אחר – פרט]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי ? [כן /לא]	
פינוי-בינוי בת ים	101,080	87,332	277,166	122,799	378,246	לא	פריים+0.8%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות
בית שמש שלב א	105,000	59,377	185,000	-	427,608	לא	פריים+1%	לא צמודה	כן	כן	-	כן	מדד תשומות
בית שמש שלב ב	180,000	180,000	405,000	70,983	585,000	לא	פריים+1%	לא צמודה	כן	כן	-	כן	מדד תשומות
הקריה האקדמית	50,000	27,295	312,600	827	363,600	לא	פריים+1%	לא צמודה	כן	כן	-	כן	מדד תשומות
לוד גלבוע	55,000	28,564	923,500	809,539	978,500	לא	פריים+1.1%	לא צמודה	כן	כן	-	כן	מדד תשומות
ויצמן 50	17,000	12,310	158,600	57,501	175,600	לא	פריים+0.95%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות
רמז 25	17,000	17,000	150,067	60,184	167,067	לא	פריים 0.5%-1%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
חברה חדשה 3	20,000	20,000	173,150	74,284	193,150	לא	פריים 0.5%-1%	לא צמודה	לא	לא – אך הפרויקט מבוצע באמצעות חברת בת לא בשליטה אנשי העיר ביצוע בע"מ.	פאושלי	כן	לא
זלטופולסקי 27	13,000	13,000	125,540	50,886	138,540	לא	פריים 0.5%-1%	לא צמודה	כן	לא – אך הפרויקט מבוצע באמצעות	פאושלי	כן	לא

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד												
שם	תקרת אשראי פיננסי (אש"ח)	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	מידע על אשראי לליווי הפרויקט							קבלן ביצוע		הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות / אחר]
			תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	Non Recourse? [כן /לא]	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/ לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן /לא]*	התאגיד משמש כקבלן ראשי? [כן /לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/ כתב כמויות /אחר – פרט]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי ? [כן /לא]	
										חברת בת לא בשליטה אנשי העיר ביצוע בע"מ.			
הלסינקי 11	22,500	19,535	164,650	63,632	187,150	לא	1%-0.5% פריים	לא צמודה	כן	לא	+ COST	כן	לא
אנטוקולסקי 19	11,700	11,700	103,410	46,373	115,110	לא	1%-0.5% פריים	לא צמודה	לא	לא – אך הפרויקט מבוצע באמצעות חברת בת לא בשליטה אנשי העיר ביצוע בע"מ.	פאושלי	כן	לא

12.9. ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה:

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחירי המכירה (באלפי ש"ח)						
		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה	שרת 38 תל אביב	1,449	725	1,527	(725)	(1,449)
	קדמת נתניה	1,394	697	3,764	(697)	(1,394)
	רמת השרון – ששת הימים	1,468	734	6,765	(734)	(1,468)
	בית שמש שלב א'	2,065	1,033	7,075	(1,033)	(2,065)
	פנקס 13-11	1,173	587	3,239	(587)	(1,173)
	ז'בוטינסקי 146	985	492	2,141	(492)	(985)
	רמז 21	1,599	799	4,997	(799)	(1,599)
	סך הכל	**10,133**	**5,067**	**29,508**	**(5,067)**	**(10,133)**
פרויקטים בהקמה	הקריה האקדמית	13,191	6,596	37,947	(6,596)	(13,191)
	אשדוד ENZO	52,939	26,470	142,666	(26,470)	(52,939)
	פינוי-בינוי בת ים	10,583	5,291	59,340	(5,291)	(10,583)
	מתחם גלבוע שלב א'	15,993	7,996	48,287	(7,996)	(15,993)
	ויצמן 50 תל אביב	5,676	2,838	8,639	(2,838)	(5,676)
	עמוס 12-10	2,621	1,310	4,347	(1,310)	(2,621)
	צייטלין 15	2,666	1,333	5,639	(1,333)	(2,666)
	דוד המלך 29	620	310	2,531	(310)	(620)
	רמז 25	5,004	2,502	9,041	(2,502)	(5,004)
	זלטופולסקי 27	1,140	570	7,512	(570)	(1,140)
	חברה חדשה 3	7,180	3,590	14,271	(3,590)	(7,180)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחירי המכירה (באלפי ש"ח)						
		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
	אנטוקולסקי 19	3,991	1,995	5,726	(1,995)	(3,991)
	הלסינקי 11	5,102	2,551	9,973	(2,551)	(5,102)
	סך הכל	**126,705**	**63,352**	**355,919**	**(63,352)**	**(126,705)**
פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם)	מרלו"ג נשר	44,140	22,070	86,727	(22,070)	(44,140)
	גבעת זאב שלב א'	34,982	17,491	77,985	(17,491)	(34,982)
	סלע בית"ר שלב א	38,787	19,394	81,389	(19,394)	(38,787)
	יהודה גור 7	7,611	3,805	14,947	(3,805)	(7,611)
	אפשטיין 4	6,317	3,158	11,789	(3,158)	(6,317)
	גליצנשטיין 4	5,290	2,645	11,806	(2,645)	(5,290)
	שרת 52	6,231	3,116	10,214	(3,116)	(6,231)
	ליסין 16/ פייבל 21	6,624	3,312	10,584	(3,312)	(6,624)
	פנקס 47-45	10,454	5,227	18,612	(5,227)	(10,454)
	ז'בוטינסקי 154	7,512	3,756	13,160	(3,756)	(7,512)
	ליסין 2	9,050	4,525	16,012	(4,525)	(9,050)
	מאנה 4	3,269	1,635	8,539	(1,635)	(3,269)
	ז'בוטינסקי 140-138 פינת הלסינקי 26	18,280	9,140	34,079	(9,140)	(18,280)
	סך הכל	**198,548**	**99,274**	**395,843**	**(99,274)**	**(198,548)**
סך הכל		**335,386**	**167,693**	**781,269**	**(167,693)**	**(335,386)**

12.10. ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה:

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה (באלפי ש"ח)						
		השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה	שרת 38 תל אביב	-	-	1,527	-	-
	קדמת נתניה	-	-	3,764	-	-
	רמת השרון – ששת הימים	-	-	6,765	-	-
	בית שמש שלב א'	-	-	7,075	-	-
	פנקס 13-11	-	-	3,239	-	-
	ז'בוטינסקי 146	-	-	2,141	-	-
	רמז 21	-	-	4,997	-	-
	סך הכל	**-**	**-**	**29,508**	**-**	**-**
פרויקטים בהקמה	הקריה האקדמית	(16,548)	(8,274)	37,947	8,274	16,548
	אשדוד ENZO	(33,210)	(16,605)	142,666	16,605	33,210
	פינוי-בינוי בת ים	(14,967)	(7,483)	59,340	7,483	14,967
	מתחם גלבוע שלב א'	(14,280)	(7,140)	48,287	7,140	14,280
	ויצמן 50 תל אביב	(3,375)	(1,687)	8,639	1,687	3,375

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה (באלפי ש"ח)						
		השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
	עמוס 10-12	(1,568)	(784)	4,347	784	1,568
	צייטלין 15	(1,219)	(610)	5,639	610	1,219
	דוד המלך 29	(1,127)	(563)	2,531	563	1,127
	רמז 25	(4,144)	(2,072)	9,041	2,072	4,144
	זלטופולסקי 27	(3,113)	(1,556)	7,512	1,556	3,113
	חברה חדשה 3	(4,405)	(2,203)	14,271	2,203	4,405
	אנטוקולסקי 19	(3,426)	(1,713)	5,726	1,713	3,426
	הלסינקי 11	(4,752)	(2,376)	9,973	2,376	4,752
	סך הכל	**(106,133)**	**(53,066)**	**355,919**	**53,066**	**106,133**
פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם)	מרלו"ג נשר	(24,215)	(12,107)	86,727	12,107	24,215
	גבעת זאב שלב א'	(24,217)	(12,108)	77,985	12,108	24,217
	סלע בית"ר שלב א	(42,037)	(21,018)	81,389	21,018	42,037
	יהודה גור 7	(5,793)	(2,897)	14,947	2,897	5,793
	אפשטיין 4	(5,481)	(2,741)	11,789	2,741	5,481
	גליצנשטיין 4	(5,081)	(2,540)	11,806	2,540	5,081
	שרת 52	(5,026)	(2,513)	10,214	2,513	5,026
	ליסין 16/ פייבל 21	0	0	10,584	-	-
	פנקס 45-47	(8,859)	(4,429)	18,612	4,429	8,859
	ז'בוטינסקי 154	(6,026)	(3,013)	13,160	3,013	6,026
	ליסין 2	(7,231)	(3,615)	16,012	3,615	7,231
	מאנה 4	(4,130)	(2,065)	8,539	2,065	4,130
	ז'בוטינסקי 140-138 פינת הלסינקי 26	(14,749)	(7,375)	34,079	7,375	14,749
	סך הכל	**(152,845)**	**(76,423)**	**395,843**	**76,423**	**152,845**
סך הכל		**(258,978)**	**(129,489)**	**781,269**	**129,489**	**258,978**

12.11. גילוי נוסף בדבר פרויקטים של התחדשות עירונית שאינם מהותיים מאוד

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	מספר יחידות דיור מבוקשות	מספר יחידות דיור קיימות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט	שיעור ומספר הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות ועד למועד סיום ההחתמה בשנים	האם חלפו המועדים הקובעים בסעיף 1ד לחוק פינוי-בינוי ביחס לאפשרות ביטול	מצבו התכנוני של הפרויקט
שרת 38 ת"א	70%	22	12	67%	100%	2	לא	הקמתו הסתיימה מכירה טרם הושלמה
בת ים	50%	137	22	67%	100%	10	לא	בביצוע
ויצמן 50 ת"א	70%	25	12	67%	100%	5	לא	בביצוע
גלבוע לוד	51%	488	60	67%	100%	6	לא	בביצוע
שלמה המלך לוד	51%	354	124	67%	100%	2.5	לא	תב"ע בתוקף (תכנון להיתר)
שלם 14-16 ר"ג	100%	132	43	67%	93%	4	לא	תב"ע בתוקף (תכנון להיתר)
חדרה	40%	1,452	192	67%	100%	3	לא	תב"ע בתוקף (תכנון להיתר)
ברוריה ירושלים	50%	71	24	67%	79%	4.5	לא	תב"ע בתוקף (תכנון להיתר)
כרמון ירושלים	50%	182	66	67%	70%	4.5	לא	תב"ע אושרה להפקדה
מקסיקו 6 ירושלים	100%	138	32	67%	100%	5	לא	תב"ע בתוקף (תכנון להיתר)
האר"י חיפה	100%	384	96	67%	70%	5	לא	לקראת עמידה בתנאי סף
מתחם A קרית ים	100%	239	48	67%	85%	2	לא	תב"ע בתוקף (תכנון להיתר)
מתחם C קרית ים	100%	280	56	67%	59%	1	לא	תב"ע בתוקף (תכנון להיתר)
הרצל/שרת	100%	360	60	67%	88%	4	לא	תב"ע אושרה להפקדה
אבא הלל	100%	202	72	67%	96%	6	לא	תב"ע בתוקף
קדיש לוז	100%	248	62	67%	79%	3	לא	תב"ע לקראת דיון להפקדה
ברל לוקר	50%	224	64	67%	77%	3	לא	תב"ע אושרה להפקדה
יאנוש קורצ'ק	100%	1,155	304	67%	87%	5	לא	תב"ע בתוקף
גולי קניה/בר כוכבא	50%	1,374	310	67%	68%	5	לא	תב"ע אושרה להפקדה
הרדוף	50%	800	179	67%	93%	5	לא	תב"ע בתוקף
שמואל הנציב 10-22	100%	440	126	67%	-	-	לא	חלופות בינוי מול העירייה
פנקס 11-13	41.32%	49	26	67%	100%	0.5	לא	בביצוע
ז'בוטנסקי 146	41.32%	26	13	67%	100%	1.5	לא	בביצוע
רמז 21	41.32%	23	13	67%	100%	-	לא	בביצוע
עמוס 10-12	41.32%	17	10	67%	100%	0.5	לא	בביצוע

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	מספר יחידות דיור מבוקשות	מספר יחידות דיור קיימות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט	שיעור ומספר הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות ועד למועד סיום ההחתמה בשנים	האם חלפו המועדים הקובעים בסעיף 1ד לחוק פינוי-בינוי ביחס לאפשרות ביטול	מצבו התכנוני של הפרויקט
צייטלין 15	41.32%	27	16	67%	100%	-	לא	בביצוע
דוד המלך 29	41.32%	15	8	67%	100%	0.5	לא	בביצוע
רמז 25	41.32%	26	14	67%	100%	1	לא	טרום קבלת היתר
זלטופולסקי 27	41.32%	19	11	67%	100%	0.5	לא	טרום קבלת היתר
חברה חדשה 3	41.32%	20	11	67%	100%	-	לא	טרום קבלת היתר
אנטוקולסקי 19	41.32%	13	8	67%	100%	0.5	לא	טרום קבלת היתר
הלסינקי 11	41.32%	25	13	67%	100%	0.5	לא	טרום קבלת היתר
יהודה גור 7	41.32%	22	11	67%	100%	-	לא	טרום קבלת היתר
אפשטיין 4	41.32%	18	8	67%	100%	-	לא	טרום קבלת היתר
גליצנשטיין 4	41.32%	21	13	67%	100%	0.5	לא	טרום קבלת היתר
שרת 52	41.32%	23	11	67%	100%	4.5	לא	טרום קבלת היתר
ליסין 16/פייבל 21	41.32%	22	13	67%	92%	4	לא	לאחר ועדה
פנקס 45-47	41.32%	49	29	67%	100%	4	לא	לאחר ועדה
ז'בוטינסקי 154	41.32%	31	13	67%	100%	2	לא	לאחר ועדה
ליסין 2	41.32%	25	13	67%	100%	3	לא	לאחר ועדה
מאנה 4	41.32%	23	12	67%	100%	-	לא	טרום קבלת היתר
ז'בוטינסקי 138- 140 פינת הלסינקי 26	41.32%	63	37	67%	100%	2	לא	לאחר ועדה
מוזיר 2	41.32%	22	11	67%	100%	1.5	לא	לאחר ועדה
רמברנדט 34	41.32%	19	12	67%	100%	3	לא	לאחר ועדה
פנקס 8	41.32%	28	13	67%	100%	1	לא	השלמת תנאים מקדימים
זכרון יעקב 12	41.32%	23	12	67%	100%	7	לא	השלמת תנאים מקדימים
לוחמי גליפולי 60-62, הפלמ"ח 24-26	41.32%	107	40	67%	86%	3	לא	לפני ועדה
מיכה 17-21	41.32%	37	28	67%	96%	7	לא	לפני ועדה
רמז 44	41.32%	25	15	67%	100%	-	לא	טרום קבלת היתר
מעפילי אגוז 60- 64	41.32%	150	56	67%	98%	4	לא	תב"ע בתוקף

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	מספר יחידות דיור מבוקשות	מספר יחידות דיור קיימות	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט	שיעור ומספר הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות ועד למועד סיום ההחתמה בשנים	האם חלפו המועדים הקובעים בסעיף 1ד לחוק פינוי-בינוי ביחס לאפשרות ביטול	מצבו התכנוני של הפרויקט
לה גארדיה 35-45	41.32%	420	120	67%	75%	4.5	לא	לפני תוקף לתב"ע
לה גארדיה 52-54	41.32%	170	50	67%	69%	4	לא	השלמת תנאים מקדימים
בבלי 35	41.32%	25	12	67%	83%	4	לא	השלמת תנאים מקדימים
מוצקין 3	41.32%	25	12	67%	83%	4	לא	השלמת תנאים מקדימים
קפלן 13 פינת דובנוב 1	41.32%	38	21	67%	76%	5	לא	השלמת תנאים מקדימים
קוסובסקי 28	41.32%	34	21	67%	71%	4	לא	השלמת תנאים מקדימים
רמז 42	41.32%	20	12	67%	92%	4.5	לא	בדיקת תנאי סף
רמז 22	41.32%	32	16	67%	100%	2.5	לא	בדיקת תנאי סף
מתחם נווה אליעזר	41.32%	1099	399	67%	77%	2	לא	בדיקת תנאי סף
מתחם הורקנוס	41.32%	142	100	67%	72%	2	לא	בדיקת תנאי סף
ההגנה / הטייסים	41.32%	324	128	67%	79%	2	לא	בדיקת תנאי סף
מעונות ריינס	41.32%	156	78	67%	74%	2	לא	בדיקת תנאי סף
גליקסברג 3	41.32%	31	11	67%	91%	2	לא	בדיקת תנאי סף
הזוהר 28-30	41.32%	50	25	67%	89%	3	לא	השלמת תנאי סף
הזוהר 31	41.32%	26	12	67%	100%	1.5	לא	בדיקת תנאי סף
מתחם אלמגור 8-16	41.32%	260	104	67%	91%	2	לא	תב"ע בתוקף
אבן גבירול 150-156	41.32%	79	49	67%	73%	2	לא	השלמת תנאי סף

13. נתונים אודות פרויקטים מהותיים מאוד

החברה בחנה סיווגם של פרוייקטים מהותיים מאוד בהתאם למבחני המהותיות הקבועים בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מחודש בפברואר 2016, כאשר מתוך עשרה פרוייקטים מהותיים מאוד נבחרו חמשת הפרויקטים אשר היו ברף העליון של מבחני המהותיות כאמור מעבר לשני פרויקטים שמשועבדים לנאמן עבור מחזיקי אג"ח.

13.1. <u>התחדשות עירונית - רמת השרון - פרויקט בתכנון, החל שיווק</u>

13.1.1. **הצגת הפרויקט:**

הצגת הפרויקט - כללי	
סעיף	**פרטים**
שם הפרויקט	"מתחם גאולים" רמת השרון NOLA
מיקום הפרויקט	מגרשים 104-101, בגוש 6416 חלקות 386-365, 399, 401 וחלק מחלקה 400, רמת השרון
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט פינוי-בינוי, פינוי של 25 מחזיקים במבנים צמודי קרקע ובינוי של 180 יחידות דיור חדשות. ב-7 מבנים, מתוכם 94 יח"ד חלק החברה לשיווק[52].
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות, איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	9.12.2014
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (במ"ר)	כ-7,000
מועד סיום עבודות הקמה צפוי/בפועל[53]	מרץ 2029
מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי/בפועל	יולי 2025
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	מרץ 2029
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נקבע
מועד התחלת עבודות הקמה צפוי/בפועל	מרץ 2026
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם פינוי-בינוי עם בעלי קרקע
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי-בינוי / אחר)	הסכם פינוי-בינוי עם בעלי קרקע
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אין
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

52 פרויקט התחדשות עירונית במתחם ברחוב גאולים ברמת השרון, במסגרת עסקת קומבינציה עם בעלי זכויות ב-25 יחידות צמודות קרקע, אשר הוכרז כמתחם פינוי בינוי ע"י רשות המסים. בהתאם להסכם, ייהרסו היחידות הקיימות ובמקומן יוקמו כ-180 יחידות דיור, מתוכן 94 יחידות לשיווק על ידי החברה וכ-86 יחידות לבעלי הזכויות.
ההתקשרות עם בעלי הזכויות מבוצעת בשני מסלולים עיקריים, בחלוקה שווה בקירוב בין הבעלים: מסלול אחד בשיעור של כ-48% קומבינציה בתוספת מנגנון השתתפות בהכנסות, ומסלול שני בשיעור של כ-50% קומבינציה הכולל השתתפות חלקית בהיטל השבחה, הנאמד נכון למועד הדוח בכ-5 מיליון ש"ח. למעט האמור, נושאים בעלי הזכויות במסים, מע"מ שירותי בניה ובהיטל השבחה החלים בעסקה.
במסגרת קידום הפרויקט רכשה החברה מרשות מקרקעי ישראל חלקת השלמה בתמורה לכ-5 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, החברה החלה בשיווק הפרויקט, וסמוך למועד פרסום הדוח הושלמה הריסת היחידות הקיימות והחלו עבודות ההקמה.

53 **המידע בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

13.1.2. **מצב תכנוני:**

מצב תכנוני ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+ממ"ד)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	21,593	180	חלקה של החברה בפרויקט בניכוי יחידות בעלי הקרקע הינו 94 יח"ד.
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

13.1.3. **עלויות:**

עלויות[54]							
		שנת 2025				שנת 2024	שנת 2023
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות בניה (ש"ח)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	7,933	7,660	4,346	4,346	4,346	4,346
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	29,331	26,488	6,691	5,881	5,575	4,416
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	4,523	2,912	1,724	1,583	1,375	790
	סה"כ עלות מצטברת	41,787	37,060	12,761	11,809	11,296	9,552
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	41,787	37,060	12,761	11,809	11,296	9,552
עלויות השלמה (ש"ח)	**עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)**	15,567	23,840	23,654	23,654	23,654	23,654
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	36,959	23,052	57,274	58,085	58,391	59,549
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	237,570	237,570	211,529	211,529	211,529	211,529
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)[55]	15,977	17,588	18,186	18,327	18,535	19,120
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	306,073	302,050	310,644	311,595	312,109	313,852
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2029	2028	2028	2028	2028	2027

13.1.4. **שיווק הפרויקט:**

		שנת 2025				שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	9	5	3	1	-	-
	יחידות דיור (מ"ר)	1,187	601	440	146	-	-

54 **המידע בנוגע לעלויות שטרם הושקעו, עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, עלות שנותרה להשלמה, שיעור השלמה ומועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

55 עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) הינן בגין ערבויות חוק מכר או בגין היוון עלויות מימון עד לקבלת היתר בניה.

		שנת 2025					שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	40	40	39	39	-	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:	יחידות דיור (#)	9	9	4	1	-	-
	יחידות דיור (מ"ר)	1,187	1,187	586	146	-	-
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	40	40	39	39	-	-
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)[56]	431,912	431,912	431,912	412,212	-	-
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	47,148	47,148	22,936	5,731	-	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	10%	10%	4%	1%	-	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	85	85	90	93	-	-
	יחידות דיור (מ"ר)	20,406	20,406	21,007	21,447	-	-
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)		39,490	39,490	36,054	12,675		-
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#)/ מ"ר		1					-
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (אלפי ש"ח)		39					-

56 **המידע בנוגע לסך הכנסות צפויות מהפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקדם הפרויקט הרלוונטי בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 42 להלן.**

13.1.5. **אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט[57]**

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)		431,912	412,212	412,212
עלויות פרויקט צפויות (אלפי ש"ח)		347,860	334,354	334,354
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (אלפי ש"ח)		84,052	88,808	88,808
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)		-	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (אלפי ש"ח)		84,052	88,808	88,808
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		19%	22%	22%
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (אלפי ש"ח)	מגורים	38	36	36
	מסחר	-	-	-
	משרדים	-	-	-
	אחר	-	-	-

13.1.6. **ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:**

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	43,191	21,596	84,052	(21,596)	(43,191)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(23,757)	(11,879)	84,052	11,879	23,757

13.1.7. **מימון ספציפי שנלקח לפרויקט ומסגרות ליווי לפרויקט:**

נכון למועד דוח זה, טרם נחתם הסכם ליווי בגין פרויקט רמת-השרון.

13.1.8. **שעבודים:**

נכון למועד זה, לא נרשמו שעבודים בגין הפרויקט.

57 **המידע בנוגע אומדן שיעור רווחיות גולמית בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

13.1.9. **התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה:**

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה[58], באלפי ש"ח	
רווח גולמי צפוי:	84,052
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות	22,012
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט*	62,040
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח (בניכוי סכומים שנמשכו):	41,903
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח:	8,097
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו):	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:**	103,943
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח:	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח:	103,943
מועד חוזי לשחרור עודפים***	2028-2029

* רווח כלכלי צפוי בהתאם לדוח אפס/דוח המעקב.

** עודפים צפויים למשיכה בהתאם לדוח אפס.

***בהתאם להסכמות חוזיות מול הבנק.

13.2. <u>בית שמש שלב ב' – פרויקט בביצוע</u>[59]

13.2.1. **הצגת הפרויקט - כללי:**

הצגת הפרויקט - כללי	
סעיף	**פרטים**
שם הפרויקט	בית שמש שלב ב' מגורים
מיקום הפרויקט	מגרש 3 בגוש 5708 בשכונת רמת אברהם בבית שמש
תיאור קצר של הפרויקט	ייזום והקמת 361 יח"ד ב-12 בנייני מגורים וכן קומות מסחר בסך של כ-2,200 מ"ר במסגרת עסקת קומבינציה, להרחבה ראו ביאור 10(ב) בדוח כספי.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	80%
מבנה ההחזקה בפרויקט	אחזקה בשותפות, איחוד יחסי
ציון שמות השותפים לפרויקט	רוטשטיין (80%), צפחה אינטרנשיונל 1994 בע"מ (20%)
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות, איחוד יחסי (80%)
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	הסכם קומבינציה מיום 30.12.18
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (במ"ר)	כ-16 דונם

58 **המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

59 חלק החברה 80%. מוצג לפי 100%.

הצגת הפרויקט - כללי	
סעיף	**פרטים**
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן[60]	דצמבר 2027
מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי	אוג-24
מועד סיום שיווק צפוי	דצמבר 2027
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי
מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן	דצמ-24
זכויות משפטיות בקרקע	קרקע פרטית, מכוח הסכם קומבינציה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

13.2.2. **מצב תכנוני:**

מצב תכנוני ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+ממ"ד)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	44,679	361	חלקה שלה העסקה המשותפת בפרויקט בניכוי יחידות בעלי הקרקע – 222 יח"ד
שטחי מסחר	2,200	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

60 **המידע בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

13.2.3. **עלויות:**

		שנת 2025				שנת 2024	שנת 2023
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות הקמה עתידיות (מ' ש"ח)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	8,435	8,435	7,892	7,305	4,482	2,902
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	15,704	9,533	9,533	8,310	7,587	3,325
	עלויות מצטברות בגין בניה	32,844	20,165	3,269	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	3,883	2,230	881	881	-	-
	סה"כ עלות מצטברת	60,866	40,363	22,995	16,495	12,069	6,227
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	60,866	40,363	22,995	16,495	12,069	6,227
יתרת עלויות עתידיות (מ' ש"ח)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	5,208	5,100	5,784	495	3,318	4,898
	עלויות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (אומדן)	16,089	22,261	22,261	18,000	18,723	22,985
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	359,926	372,605	393,126	398,800	398,800	398,800
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)[61]	9,514	11,167	12,515	11,119	12,000	12,000
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	390,737	411,290	433,685	428,415	432,841	438,683
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	7%	4%	1%	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2027	2028	2028	2028	2028	2028

13.2.4. **שיווק הפרויקט:**

		שנת 2025					שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	61	15	8	5	33	59
	יחידות דיור (מ"ר)	6,832	1,738	1,019	533	3,542	7,124
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח)	יחידות דיור	21	21	22	22	20	22
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:	יחידות דיור (#)	120	120	105	97	92	59
	יחידות דיור (מ"ר)	13,241	13,241	12,218	11,199	10,666	7,124
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח)	יחידות דיור	21	21	21	21	21	22
	שטחי מסחר	-	-	-	-	-	-

61 עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) הינן בגין ערבויות חוק מכר או בגין היוון עלויות מימון עד לקבלת היתר בניה.

		שנת 2025					שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)[62]	553,611	553,611	572,449	570,565	561,685	561,658
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	294,897	294,897	262,605	239,443	227,445	154,573
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	54%	54%	47%	44%	41%	27%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	102	102	117	125	130	163
	יחידות דיור (מ"ר)	13,572	13,572	15,310	16,329	16,862	20,404
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)		18,489	18,489	13,831	8,404	6,225	5,512
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר		8					
מחיר ממוצע למ"ר (לפני מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (אלפי ש"ח)		22					

13.2.5. **הכרה בהכנסות הפרויקט:**

הכרה בהכנסות הפרויקט[63]		
	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
עד ליום האחרון של שנת 2025	35,428	88,364
שנת 2026	129,734	-
שנת 2027	129,734	206,533
שנת 2028	-	-
שנת 2029	-	-
שנת 2030 ואילך	-	-
סה"כ	294,897	294,897

62 **המידע בנוגע לסך הכנסות צפויות מהפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

63 **המידע בנוגע לסך ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים וסך מקדמות שצפויות להתקבל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

13.2.6. **אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט[64]:**

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)				
		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		553,611	561,658	561,658
עלויות פרויקט צפויות		451,603	444,910	444,910
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		102,008	116,748	116,748
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		4,151	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		97,857	116,748	116,748
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		18%	21%	21%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים	20	22	22
	מסחרי	-	-	-
	משרדים	-	-	-
	אחר	-	-	-

13.2.7. **ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:**

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	25,871	12,963	97,857	(12,963)	(25,871)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(39,074)	(19,537)	97,857	19,537	39,074

13.2.8. **מימון ספציפי שנלקח לפרויקט ומסגרות ליווי לפרויקט:**

מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 80%)			
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2025 (באלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2024 (באלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה			בנק לאומי לישראל בע"מ
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			05.05.25

64 **המידע בנוגע אומדן שיעור רווחיות גולמית בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

סה"כ מסגרת אשראי פיננסי (אלפי ש"ח)	180,000
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח)	180,000
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	פריים +1%
מנגנון הצמדה	-
מועדי פירעון קרן וריבית	הלוואת "און קול" מתחדשת
תניות פיננסיות מרכזיות	היחס שבין ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-18% מסך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים ומזומן; לא לחלק דיבידנד העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה. הונה העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 150 מיליון ש"ח, כאשר סכום זה צמוד למדד.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]	קצב מכירות וקצב ביצוע
תנאים מהותיים נוספים למימוש מסגרת האשראי	אין
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	קצב מכירות וקצב התקדמות עפ"י מנגנון שקובע הבנק ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק.
בטחונות	שעבוד ראשון על הקרקע
תנאים מהותיים למימוש מסגרת אשראי	לא

13.2.9. **שעבודים:**

שעבודים			
סוג		**פירוט**	**הסכום המובטח ליום 31.12.2025**
שעבודים	דרגה ראשונה	שעבוד ראשון על הקרקע	כ-585 מיליון ש"ח (סכום מסגרת ערבויות ואשראי פיננסי ליום 31.12.2025).
	דרגה שניה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		-	-

13.2.10. **התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה:**

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה[65], באלפי ש"ח	
רווח גולמי צפוי:	102,008
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות):	23,002
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט*:	79,007
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח (בניכוי סכומים שנמשכו):	68,468
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח:	-
התאמות אחרות לעודפים:** (כולל פירוט למהות התאמה זו):	29,945
סה"כ עודפים צפויים למשיכה *:**	117,980
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח:	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח:	117,980
מועד חוזי לשחרור עודפים****:	2027
* רווח כלכלי צפוי בהתאם לדוח אפס/דוח המעקב. ** ניכוי חלק השותף ברווח ובהון העצמי. *** עודפים צפויים למשיכה בהתאם לדוח אפס. **** בהתאם הסכמות חוזיות מול הבנק.	

13.3. נווה יעקב – ירושלים, פרויקט בתכנון, טרם החל שיווק[66]

13.3.1. **הצגת הפרויקט - כללי:**

הצגת הפרויקט - כללי	
סעיף	**פרטים**
שם הפרויקט	נווה יעקב
מיקום הפרויקט	ירושלים
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט הריסה ובניה במסגרת פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי של 111 יח"ד קיימות והקמת 538 יח"ד מתוכן 427 יח"ד לשיווק
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה ההחזקה בפרויקט	עסקה משותפת
ציון שמות השותפים לפרויקט	ט.ר.א נדל"ן ויזמות בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי, איחוד יחסי (50%)
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	מכח הסכם פינוי-בינוי אשר נחתם ביום 26 באוקטובר 2021
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (במ"ר)	כ-11,000
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן[67]	2029

65 **המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

66 חלק החברה 50%, מוצג לפי 100%.

67 **המידע בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

הצגת הפרויקט - כללי	
סעיף	פרטים
מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי	2026
מועד סיום שיווק צפוי	2028
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי
מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן	2026
זכויות משפטיות בקרקע	הערת אזהרה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	פינוי-בינוי
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

13.3.2. **מצב תכנוני:**

מצב תכנוני ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+ממ"ד)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	51,905	538	-
שטחי מסחר	813	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

13.3.3. **עלויות:**

		שנת 2025				שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
עלויות בגין קרקע ופיתוח (מ"ר עיקרי) שנמכרו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	11,087	10,655	9,731	9,721	8,902
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,450	1,060	875	742	558
	סה"כ עלות מצטברת	12,538	11,714	10,606	9,721	9,461
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	12,538	11,714	10,606	9,721	9,461
עלויות בגין יחידות (מ"ר עיקרי) שטרם נמכרו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600
	עלויות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (אומדן)	154,703	155,135	156,059	156,069	156,888
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	609,770	579,770	579,770	579,770	579,770
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)[68]	17,950	18,340	18,525	18,658	18,842
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	811,022	781,846	782,954	783,097	784,099
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2029-2030	2029	2029	2029	2029

13.3.4. **שיווק הפרויקט:**

נכון למועד דוח זה, טרם החל שיווק פרויקט נווה יעקב.

68 עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) הינן בגין ערבויות חוק מכר או בגין היוון עלויות מימון עד לקבלת היתר בניה.

13.3.5. **אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט[69]:**

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)			
		שנת 2025	שנת 2024
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (כולל שטחי מסחר)		1,114,561	1,114,561
עלויות פרויקט צפויות		[70]823,560	793,560
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		291,001	321,001
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		291,001	321,001
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		26%	29%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים	26	26
	מסחרי	-	-
	משרדים	-	-
	אחר	-	-

13.3.6. **ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:**

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	111,456	55,728	291,001	(55,728)	(111,456)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(60,977)	(30,489)	291,001	30,489	60,977

13.3.7. **מימון ספציפי שנלקח לפרויקט ומסגרות ליווי לפרויקט:**

נכון למועד זה, טרם נחתם הסכם ליווי בגין הפרויקט.

13.3.8. **שעבודים:**

נכון למועד זה, לא נרשמו שעבודים בגין הפרויקט.

69 **המידע בדבר אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

70 תוספת של 30 מש"ח לעלויות הבניה בהתאם לעלויות הבניה המקובלות כיום בשוק.

13.3.9. **התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה:**

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה[71], באלפי ש"ח	
רווח גולמי צפוי:	291,001
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות):	69,610
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט*:	221,391
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח (בניכוי סכומים שנמשכו):	12,538
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח:	-
התאמות אחרות לעודפים** (כולל פירוט למהות התאמה זו):	110,696
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח:	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח:	123,233
מועד חוזי לשחרור עודפים****:	2029-2030
* רווח כלכלי צפוי בהתאם להערכות החברה[72] **בניכוי חלק השותף. *** עודפים צפויים למשיכה בהתאם לדוח אפס. ****בהתאם הסכמות חוזיות מול הבנק.	

13.4. <u>טלרד שלב א' – מגורים פרויקט בתכנון, טרם החל שיווק</u>[73]

13.4.1. **הצגת הפרויקט - כללי:**

הצגת הפרויקט - כללי	
סעיף	**פרטים**
שם הפרויקט	טלרד לוד שלב א' מגורים
מיקום הפרויקט	גוש 3960 חלקה 2 וגוש 4024 חלקה 257 בלוד
תיאור קצר של הפרויקט	ייזום והקמת 364 יח"ד ב-3 בנייני מגורים וכן קומות מסחר בסך של כ- 7,286 מ"ר (הנתונים בדבר עלויות והכנסות אינם כוללים את שטחי המסחר)
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	55%
מבנה ההחזקה בפרויקט	שותפות מוגבלת
ציון שמות השותפים לפרויקט	רוטשטיין (55%), צפחה אינטרנשיונל 1994 בע"מ (45%)
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי ונדל"ן להשקעה ביחס לשטחי המסחר, שווי מאזני
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	28/12/2021
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (במ"ר)	7,942
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן[74]	2028-2029

71 **המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

72 הרווח הכלכלי שונה בכ-30 מש"ח מהרווח בהתאם לדוח אפס/דוח המעקב בגין הערכת החברה בגידול בעלויות הביצוע.

73 חלק החברה 55%, מוצג לפי 100%.

74 **המידע בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה**

הצגת הפרויקט - כללי	
סעיף	פרטים
מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי	2026
מועד סיום שיווק צפוי	2028-2029
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי
מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן	2026
זכויות משפטיות בקרקע	-
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

13.4.2. **מצב תכנוני:**

מצב תכנוני ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+ממ"ד)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	40,169	364	-
שטחי מסחר	7,286	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

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 42 להלן.

13.4.3. **עלויות:**

		שנת 2025				שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
עלויות הקמה ופיתוח (ש"ח, אלפים)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	106,191	106,191	106,191	106,191	106,191
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	16,446	11,121	9,639	8,513	8,307
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	28,957	25,955	23,837	21,646	19,439
	סה"כ עלות מצטברת	151,595	143,268	139,668	136,350	133,937
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	151,595	143,268	139,668	136,350	133,937
עלויות הקמה ופיתוח שטרם הושקעו (ש"ח, אלפים)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (אומדן)	68,726	78,309	79,791	80,917	81,123
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	377,028	377,570	377,570	377,570	377,570
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)[75]	13,843	16,651	18,769	20,960	23,167
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	459,596	472,529	476,129	479,447	481,860
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2028-2029	2028	2028	2028	2028

13.4.4. **שיווק הפרויקט:**

נכון למועד דוח זה, טרם החל שיווק פרויקט טלרד שלב א'.

13.4.5. **אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט[76]:**

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)				
		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (לא כולל שטחי מסחר)		815,429	841,129	
עלויות פרויקט צפויות		611,191	615,797	
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		204,238	225,332	
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		-	-	
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		204,238	225,332	
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		25%	27%	
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים	20	21	
	מסחרי	-	-	
	משרדים	-	-	
	אחר	-	-	

75 עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) הינן בגין ערבויות חוק מכר או בגין היוון עלויות מימון עד לקבלת היתר בניה.

76 **המידע בדבר אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

13.4.6. **ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:**

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	81,543	40,771	204,238	(40,771)	(81,543)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(45,960)	(22,980)	204,238	22,980	45,960

13.4.7. **מימון ספציפי שנלקח לפרויקט ומסגרות אשראי לפרויקט:**

מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 55%)			
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2025 (באלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	128,860
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2024 (באלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	136,377
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה			בנק לאומי לישראל בע"מ
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			17.12.25
סה"כ מסגרת אשראי פיננסי (אלפי ש"ח)			175,000
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח)			46,140
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			פריים +1%
מנגנון הצמדה			-
מועדי פירעון קרן וריבית			הלוואת "און קול" מתחדשת
תניות פיננסיות מרכזיות			היחס שבין ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל-18% מסך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים ומזומן; לא לחלק דיבידנד העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה. הונה העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 150 מיליון ש"ח, כאשר סכום זה צמוד למדד.

תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]	קצב מכירות וקצב ביצוע
תנאים מהותיים נוספים למימוש מסגרת האשראי	אין
ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	קצב מכירות וקצב התקדמות עפ"י מנגנון שקובע הבנק ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק.
בטחונות	שעבד ראשון על הקרקע
תנאים מהותיים למימוש מסגרת אשראי	לא

13.4.8. **שעבודים:**

שעבודים			
סוג		**פירוט**	**הסכום המובטח ליום 31.12.2025**
שעבודים	דרגה ראשונה	שעבוד ראשון על הקרקע	כ-820 מיליון ש"ח (סכום מסגרת ערבויות ואשראי פיננסי ליום 31.12.2025).
	דרגה שניה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		-	-

13.4.9. **התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה:**

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה[77], באלפי ש"ח	
רווח גולמי צפוי:	204,238
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות):	103,526
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט*:	100,712
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח[78] (בניכוי סכומים שנמשכו):	94,194
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח:	-
התאמות אחרות לעודפים** (כולל פירוט למהות התאמה זו)::	87,707
סה"כ עודפים צפויים למשיכה*:**	107,198
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח:	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח****:	107,198
מועד חוזי לשחרור עודפים:	2028-2029
* רווח כלכלי צפוי בהתאם לדוח אפס/דוח המעקב. **בניכוי חלק השותף ושווי הקרקע. *** עודפים צפויים למשיכה בהתאם לדוח אפס. ****בהתאם להסכמות חוזיות מול הבנק.	

13.5. באר יעקב ויינשטיין, בתכנון, טרם החל שיווק

13.5.1. **הצגת הפרויקט - כללי:**

הצגת הפרויקט - כללי	
סעיף	**פרטים**
שם הפרויקט	באר יעקב ויינשטיין
מיקום הפרויקט	מגרש 105 גוש 3633 חלקה 50 בבאר יעקב
תיאור קצר של הפרויקט	ייזום והקמת 238 יח"ד בסך של כ- 22,794 מ"ר, להרחבה ראו באור 10(ב)21 בדוח הכספי
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט	אחזקה ישירה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות, איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	10.06.19
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (במ"ר)	כ- 12,000
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן[79]	2029
מועד התחלת שיווק הפרויקט צפוי	2026

77 **המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

78 ההון העצמי המושקע כולל עודף בגין שווי קרקע הכלול בדוח אפס לפי שווי הוגן ביחס לעלות בספרים. הרווח הכלכלי כולל עלות בהתאם לשווי הקרקע לפי שווי הוגן.

79 **המידע בעניין מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה ומועדי התחלת וסיום שיווק הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

הצגת הפרויקט - כללי	
סעיף	**פרטים**
מועד סיום שיווק צפוי	2029
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי
מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן	2026
זכויות משפטיות בקרקע	קרקע פרטית שנרכשה ע"י החברה (50%) וכן עסקת קומבינציה עם בעלים המחזיקים ביתרת הקרקע (50%)
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

13.5.2. **מצב תכנוני:**

מצב תכנוני ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר) (עיקרי+ממ"ד)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	22,794	238	חלקה של רוטשטיין בפרויקט בניכוי יחידות בעלי הקרקע כ- 201 יח"ד
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

13.5.3. **עלויות:**

		שנת 2025				שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
עלויות מצטברות בגין נכסים (מ"מ ש"ח)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	56,201	55,708	55,358	54,342	54,340
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	2,392	2,392	2,392	2,392	2,392
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	9,086	7,560	6,556	5,591	4,578
	סה"כ עלות מצטברת	67,661	65,659	64,307	62,326	61,311
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	67,661	65,659	6,4307	62,326	61,311
עלויות שטרם הוכרו בדוחות הכספיים (מ"מ ש"ח)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	3,799	4,292	4,642	5,658	5,660
	עלויות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (אומדן)	96,930	96,930	96,930	96,930	96,930
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	268,883	268,883	268,883	268,883	268,883
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)[80]	7,183	8,691	9,695	10,660	11,673
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	376,795	378,797	380,149	382,130	383,145
	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	0%	0%	0%	0%	0%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2029	2029	2029	2029	2029

13.5.4. **שיווק הפרויקט:**

נכון למועד דוח זה, טרם החל שיווק פרויקט באר יעקב ויינשטיין.

13.5.5. **אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט[81]:**

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)				
			שנת 2025	שנת 2024
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (כולל שטחי מסחר)			532,413	532,413
עלויות פרויקט צפויות			444,456	444,456
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט			87,957	87,957
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה			-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה			87,957	87,957
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)			17%	17%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)		מגורים	28	28
		מסחרי	-	-
		משרדים	-	-

80 עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) הינן בגין ערבויות חוק מכר או בגין היוון עלויות מימון עד לקבלת היתר בניה.

81 **המידע בדבר אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)			
		שנת 2025	שנת 2024
	אחר	-	-

13.5.6. **ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:**

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	53,241	26,621	87,957	(26,621)	(53,241)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(26,888)	(13,444)	87,957	13,444	26,888

13.5.7. **מימון ספציפי שנלקח לפרויקט ומסגרות אשראי לפרויקט:**

נכון למועד זה, טרם נחתם הסכם ליווי בגין הפרויקט.

13.5.8. **שעבודים:**

נכון למועד זה, לא נרשמו שעבודים בגין הפרויקט.

13.5.9. **התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה:**

התאמות רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים הצפויה למשיכה[82], באלפי ש"ח	
רווח גולמי צפוי:	87,957
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות:	31,774
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט*:	56,183
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח (בניכוי סכומים שנמשכו):	21,381
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח:	-
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו):	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה**:	77,564
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח:	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח:	77,564
מועד חוזי לשחרור עודפים***:	2029
* רווח כלכלי צפוי בהתאם לדוח אפס פנימי. ** עודפים צפויים למשיכה בהתאם לדוח אפס פנימי. ***בהתאם הסכמות חוזיות מול הבנק.	

82 **המידע בדבר התאמות רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת שינויים בביקושים לדירות כאמור, 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 42 להלן.**

14. עסקאות מותנות ועסקאות שטרם הושלמו

14.1. <u>התקשרות בהסכם פינוי-בינוי במתחם גלבוע בלוד</u>

ביום 3 ביוני 2020, השלימה החברה התקשרויות בהסכם לביצוע פרויקט פינוי-בינוי במסגרת פרויקט התחדשות עירונית עם למעלה מ-80% מבעלי 60 יחידות הדיור הקיימות במתחם גלבוע (איינשטיין) - חטיבת יפתח בלוד (להלן בהתאמה: "**ההסכם**", "**הפרויקט**" ו"**המקרקעין**").

ההסכם בין החברה לבעלי המקרקעין כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים של פינוי-בינוי מסוג זה, כגון: השלמת ההתקשרויות עם בעלי יתר יחידות הדיור הקיימות, השלמת הליך אישור התב"ע (בסמכות ועדה מחוזית) ופרסומה למתן תוקף לא יאוחר מחלוף תקופה של כארבע שנים, קבלת היתר בניה תוך 18 חודשים ממועד אישור התכנית, הכרזת הפרויקט כמתחם לפינוי-בינוי במסלול מיסוי, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט ופינוי מלא של יחידות הדיור עד קבלת חזקה על המקרקעין והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ולתקופות ההארכה שהוסכמו (להלן: "**התנאים המתלים**").

הפרויקט מחולק לשני שלבים, במסגרת השלב הראשון של הפרויקט יהרסו 25 יח"ד קיימות, ובמקומן יבנו 138 יח"ד וכ-300 מ"ר שטחי מסחר (להלן: "**השלב הראשון**"). במסגרת השלב השני של הפרויקט יהרסו 35 יח"ד קיימות, ובמקומן יבנו 350 יח"ד וכ-900 מ"ר שטחי מסחר (להלן: "**השלב השני**"). חלק החברה בפרויקט הוא כ-218 יח"ד וכ-60 מ"ר שטחי מסחר.

ביום 15 בנובמבר 2021, הליך אישור התב"ע (בסמכות ועדה מחוזית) הושלם, והתב"ע קיבלה תוקף, ביום 7 בנובמבר 2024, השלימו החברה והשותף התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, ביום 23 בפברואר 2025, פונו כל בעלי יחידות הדיור של השלב הראשון בפרויקט כהגדרתו להלן והתקבלה חזקה על המקרקעין לשלב הראשון של הפרויקט. ביום 20 באוגוסט 2025 התקבל היתר בניה מלא לשלב הראשון של הפרויקט, ובכך התקיימו התנאים המתלים ביחס לשלב זה. יצוין כי ביחס לשלב השני, כל התנאים המתלים כהגדרתם התקבלו, למעט היתר בניה מלא, פינוי בעלי יחידות הדיור הקיימים, וקבלת חזקה במקרקעין. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-062331), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 28 ביוני 2022, התקשרה החברה עם חברה פרטית, שותפה של החברה בפרויקטים "רוטשטיין הייטס" בבית שמש ובפרויקט טלרד בלוד (להלן: "**השותף**"), בהסכם להמחאת 49% מזכויות וחובות החברה בפרויקט והקמת עסקה משותפת לשם הוצאת הפרויקט לפועל בתמורה ל-77 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-067287), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.2. <u>רכישת מקרקעין בבאר יעקב</u>

בשנת 2023, השלימה החברה התקשרות עם צדדים שלישיים בהסכם רכישה של שטח של כ-14 דונם שעליו קיימת תב"ע לפיה קיימות זכויות לבניית 119 יח"ד וכ-350 מ"ר מסחר בשטח האמור, וזאת בתמורה לסך של כ-50 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (ממנה קוזזה הלוואת בעלים שהעמידה החברה למוכרים). לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידים של החברה לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 29 באוגוסט 2021, 3 בינואר 2022 ו-21 באוגוסט 2023 (מספרי אסמכתאות: 2021-01-072010, 2022-01-001296 ו--2023-01-077785, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

14.3. <u>התקשרות בהסכם לביצוע פרויקט פינוי-בינוי בירושלים (מקסיקו)</u>

ביום 16 באוגוסט 2021, השלימה חברת בת של החברה התקשרויות בהסכם לביצוע פרויקט פינוי-בינוי במסגרת פרויקט התחדשות עירונית עם למעלה מ-80% מבעלי 32 יחידות הדיור הקיימות כיום במתחם מקסיקו 6 ו-6א', בירושלים. ההסכם כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים של פינוי-בינוי מסוג זה, כגון: השלמת ההתקשרויות עם בעלי יתר יחידות הדיור הקיימות, השלמת הליך אישור התב"ע (בסמכות ועדה מחוזית) ופרסומה למתן תוקף לא יאוחר מחלוף תקופה של 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם, קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים ממועד אישור התכנית ע"י הועדה המחוזית, הכרזת הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט ופינוי מלא של יחידות הדיור עד קבלת חזקה על המקרקעין והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ולתקופות ההארכה שהוסכמו (להלן: "**התנאים המתלים**").

ביום 28 באוגוסט 2023, נודע לחברה, כי אושרה התב"ע ע"י הוועדה המחוזית ופורסמה למתן תוקף, ביום 13 בדצמבר 2023, הפרויקט הוכרז כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וביום 3 בפברואר 2025, הושלמה התקשרות עם 100% מבעלי הזכויות במקרקעין. ביום 6 באוגוסט 2025, התקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס לפרויקט, ובכך התקיימו ארבעה מהתנאים המתלים. יתר התנאים המתלים טרם התקיימו נכון למועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 17 באוגוסט 2021, 29 באוגוסט 2023, 4 בספטמבר 2023, 14 בדצמבר 2023,4 בפברואר 2025 ו-7 באוגוסט 2025 (מספרי אסמכתאות: 2021-01-066247, 2023-01-080791, 2023-01-083893, 2023-01-113119, 2025-01-008570 ו-2025-01-058563, בהתאמה). ביום 6 במאי 2025 השלימה החברה והשותף בפרויקט התקשרות בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי להעמדת מימון כולל להקמת שלב ב' בפרויקט בבית שמש. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-031867), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.4. <u>זכיה בהליך הזמנה להציע הצעות (להלן: "המכרז") להקמת פרויקט מסוג פינוי-בינוי בחדרה</u>

ביום 9 בינואר 2022, קיבלה החברה ביחד עם שני צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, עמם מתעתדת החברה להתקשר בהסכם שותפות מוגבלת לצורך הקמת הפרויקט כהגדרתו להלן (להלן: "**השותפים**" וביחד: "**השותפות**"), הודעה כי השותפות נבחרה כזוכה בהליך הזמנה להציע הצעות שנערך על ידי משרד עו"ד וחברה אשר נבחרה לייצג כ-67% מבעלי הזכויות של כ-190 דירות במתחם בית"ר-סלע בעיר חדרה, להקמת פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי, במסגרתו יבנו כ-1,452 יח"ד וכ-25,000 מ"ר שטחי מסחר, מתוכם כ-1,231 יח"ד וכ-24,000 מ"ר שטחי מסחר לשיווק (להלן: "**המכרז**" ו"**הפרויקט**", בהתאמה). בהתאם לתנאי המכרז, השותפות תפעל להחתמת בעלי הדירות בפרויקט על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט. ההסכם יכלול תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון: התקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי יחידות הדיור הקיימות (נכון למועד זה נדרש רוב של 67% מהדיירים) (להלן: "**יחידות הדיור הקיימות**"), השלמת הליך רישוי התוכנית המפורטת (התוכנית המפורטת נמצאת בהליך רישוי מתקדם – בשלב מילוי התנאים להפקדה להתנגדויות), קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ההתקשרות המפורט שייחתם בין הצדדים (להלן: "**התנאים המתלים**"). כמו כן, במקביל תפעל השותפות להחתמת 7 בעלי קרקע על הסכם קומבינציה לרכישת מקרקעין בשטח של כ-4.5 דונם, אשר מהווה חלק ממתחם הפרויקט (להלן: "**תת המתחם**"), בהתאם לתנאים אשר יוסכמו בין הצדדים, וכן לרכישת מקרקעין בשטח של כ-5.2 דונם בבעלות רמ"י אשר צפויה להיות מוקצית בהליך של פטור ממכרז לטובת הפרויקט. ביום 6 במרץ 2023, הושלם הליך

רישוי התוכנית המפורטת אשר פורסמה למתן תוקף כאמור לעיל ; ביום 6 בנובמבר 2023, החברה השלימה את ההתקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי יחידות הדיור הקיימות; וביום 31 בדצמבר 2024 התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון, ובכך התקיימו שלושה מהתנאים המתלים. נכון למועד דוח זה, טרם התקיימו יתר התנאים המתלים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 10 בינואר 2022, 6 במרץ 2023, 6 בנובמבר 2023 ו-21 בדצמבר 2024 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-004614, 2023-01-020224, 2023-01-101146 ו-2024-01-628784) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

14.5. <u>רכישת מקרקעין במתחם טלרד בלוד מחברה בבעלות בעל השליטה</u>

ביום 1 בפברואר 2024, השלימה החברה, באמצעות השותפות שהקימה החברה ביחד עם חברה פרטית שהינה שותפה של החברה בפרויקט "רוטשטיין הייטס" בבית שמש (להלן: "**השותפות**"), מהמוכרת, שהינה חברה פרטית בבעלות בעל השליטה בחברה, מר יצחק מירלשוילי, את רכישת המקרקעין הממוקמים בעיר לוד (מתחם "**טלרד**") בשטח של כ-20 דונם, הכוללים זכויות בניה לכ-900 יח"ד, כ-6,200 מ"ר שטחי מסחר עיקריים, כ-7,800 מ"ר שטחי תעסוקה עיקריים וכ-2,200 מ"ר שטחי מוסדות ציבור עיקריים בתמורה לסך כולל של 275 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד. זאת לאחר שהשותפות התקשרה ביום 30 בינואר 2022, בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, להעמדת הלוואה למימון רכישת המקרקעין. הסכם ההלוואה כולל העמדת אשראי בסך כולל של כ-330 מיליון ש"ח, בריבית של פריים + 0.7%-1.0%. לפרטים נוספים אודות השלמת הרכישה, ראו דיווח מיידי מיום 4 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-10546) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן, באור 27ד(1) לדוחות הכספיים.

14.6. <u>זכייה בהליך הזמנה להציע הצעות ברחוב לה-גוורדיה, בתל אביב – יפו</u>

ביום 20 בדצמבר 2020, קיבלה החברה ביחד עם חברה בת של החברה, חברת אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן: "**החברה הבת**" וביחד: "**הקבוצה**") הודעה כי הקבוצה נבחרה כזוכה בהליך הזמנה להציע הצעות שנערך על ידי חברת עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ (חברה שנבחרה לייצג את בעלי הזכויות בדירות בהליך) ובעלי הזכויות של כ-114 דירות ברחוב לה-גוורדיה, בתל אביב – יפו להקמת פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי (להלן: "**הפרויקט**"). בהתאם לתנאי המכרז, הקבוצה תפעל להחתמת בעלי הדירות בפרויקט על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט. ההסכם כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון: התקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי יחידות הדיור הקיימות (נכון למועד זה נדרש רוב של 67% מהדיירים) (להלן: "**יחידות הדיור הקיימות**"), השלמת הליך רישוי התוכנית המפורטת (התוכנית המפורטת נמצאת בהליך רישוי מתקדם – בשלב ההפקדה להתנגדויות), קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ההתקשרות (להלן: "**התנאים המתלים**"), בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, עתידה הקבוצה במסגרת הפרויקט להרוס את יחידות הדיור הקיימות (114 דירות) ולבנות במקומן כ-420 יח"ד ב-16 בניינים בני 7-15 קומות, מתוכן כ-300 יח"ד חלק הקבוצה. ביום 26 באוגוסט 2021, הליך רישוי התוכנית המפורטת הושלם (ניתן תוקף לתב"ע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בת"א). ביום 2 באוגוסט 2022, השלימה חברת הבת התקשרות בהסכם פינוי-בינוי עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי יחידות הדיור הקיימות (67% מבעלי הזכויות), ובכך התקיים אחד מהתנאים המתלים. יצוין, כי יתר התנאים המתלים, טרם התקיימו נכון למועד זה. לפרטים נוספים בדבר הזכייה כאמור, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 21 בדצמבר 2020, מיום 26 באוגוסט 2021 ומיום 3 באוגוסט 2022 (מספרי אסמכתאות: 2020-01-137574 ו-2021-01-071527, 2022-01-080298, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 10 בספטמבר 2025, נודע לחברת בת בבעלות

ושליטה מלאה של אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (חברת בת בשליטה משותפת, אשר החברה מחזיקה בכ-41.32% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה) כי התקבלה החלטה לאשר מתן תוקף תב"ע מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו לפרויקט מסוג פינוי-בינוי, ברח' לה גארדיה 45-35, תל אביב - יפו. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-068660), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

המידע בדבר השלמת התנאים המתלים, לרבות בדבר משך הזמן להשלמתם, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת 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 42 להלן.

14.7. <u>זכייה בהליך הזמנה להציע הצעות ברחוב מעפילי אגוז 64-60, בתל אביב – יפו</u>

ביום 25 באוקטובר 2021, קיבלה החברה ביחד עם חברה בת של החברה, הודעה כי הקבוצה נבחרה כזוכה בהליך הזמנה להציע הצעות שנערך על ידי חברת עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ (חברה שנבחרה לייצג את בעלי הזכויות בדירות בהליך) ובעלי הזכויות של כ-56 דירות ברחוב מעפילי אגוז 64-60, בתל אביב – יפו להקמת פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי (להלן: "**המכרז**" ו"**הפרויקט**", בהתאמה). בהתאם לתנאי המכרז, הקבוצה תפעל להחתמת בעלי הדירות בפרויקט על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט. ההסכם יכלול תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון: התקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי יחידות הדיור הקיימות (להלן: "**יחידות הדיור הקיימות**"), קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ההתקשרות המפורט שייחתם בין הצדדים (להלן: "**התנאים המתלים**"). ביום 6 במרץ 2022, השלימה חברת הבת התקשרות בהסכם פינוי-בינוי עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי יחידות הדיור הקיימות (אשר נכון למועד זה עומד על 67% מבעלי הזכויות), ובכך התקיים אחד מהתנאים המתלים כהגדרתם בדיווח המקורי. ביום 21 במרץ 2024, עדכנה החברה כי הפרויקט הוכרז כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. יצוין, כי נכון למועד הדוח, יתר התנאים המתלים המפורטים בדיווח המקורי טרם התקיימו. לפרטים נוספים בדבר הזכייה כאמור, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 26 באוקטובר 2021 ו-7 במרץ 2022 (מספרי אסמכתאות: 2021-01-091366 ו-2022-01-022401, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

14.8. <u>התקשרות בהסכם קומבינציה בעיר חולון</u>

ביום 10 במרץ 2022, התקשרה החברה עם כ-70% מבעלי קרקע שאינם קשורים לחברה (להלן: "**הבעלים**" או "**המוכר**"), בהסכם לרכישת חלק מזכויות הבעלים בשטחי מקרקעין הממוקמים בעיר חולון, בשטח כולל של כ-3.5 דונם, עליהם קיימים מבני תעשייה אשר יפונו במסגרת הפרויקט וקיימות זכויות לבנייה של כ-150 יח"ד וכ-4,600 מ"ר עיקרי של שטחי מסחר בדרך של הסכם קומבינציה (להלן: "**ההסכם**"). נכון למועד הדוח, טרם התקיימו התנאים המתלים. לפרטים נוספים בדבר ההסכם כאמור ותנאיו, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-024396) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.9. <u>זכיה בהליך הזמנה להציע הצעות (להלן: "**המכרז**") להקמת פרויקט מסוג פינוי-בינוי בטירת כרמל</u>

ביום 28 במרץ 2022 החברה הבת של החברה (אשר החברה מחזיקה ב-93% ממניותיה) (להלן: "**החברה הבת**") קיבלה הודעה לפיה היא נבחרה כזוכה בהליך הזמנה להציע הצעות שנערך על ידי משרד עו"ד, אשר נבחר לייצג את כלל בעלי הזכויות המהווים 60 דירות במתחם הרחובות הרצל ומשה שרת בטירת הכרמל (להלן: "**המכרז**"), לשם הוצאתו לפועל של פרויקט מסוג התחדשות עירונית וכי נכון למועד דוח זה חתמה החברה הבת הסכם התקשרות מפורט עם כ-78% מבעלי הזכויות לשם הקמת הפרויקט המהווים את הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי היחידות הקיימות (נדרש רוב של 67% מהדיירים) (להלן: "**היחידות הקיימות**"). (להלן: "**הפרויקט**"). בהתאם לתנאי המכרז, החברה הבת תפעל להחתמת כלל בעלי הזכויות בפרויקט על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט. ההסכם יכלול תנאים מתלים מקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון: השלמת כלל ההתקשרויות כאמור, אישור התב"ע למתן תוקף תוך 36 חודשים מחתימת הרוב הדרוש (התב"ע נמצאת כעת בשלב קליטה בוועדה המחוזית, טרום דיון בהפקדה), קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים ממועד אישור התב"ע, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ההתקשרות המפורט שנחתם בין הצדדים (להלן: "**התנאים המתלים**"). בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, עתידה החברה הבת במסגרת הפרויקט להרוס את היחידות הקיימות (60 דירות) ולבנות במקומן כ-362 יח"ד וכ-1,200 מ"ר שטחי מסחר, מתוכן כ-302 יח"ד וכ-1,200 מ"ר שטחי מסחר חלק החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-074493), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.10. <u>התקשרות בהסכם קומבינציה בנתניה</u>

ביום 12 באפריל 2022 החברה השלימה התקשרות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**המוכר**") לרכישת חלק מן הזכויות במקרקעין, הממוקמים בעיר נתניה בשטח של כ-12 דונם (להלן: "**המקרקעין**") בדרך של הסכם קומבינציה. בהתאם לתב"ע (להלן: "**התב"ע**"), יותר לבנות על המקרקעין שני בנייני מגורים הכוללים כ-174 יח"ד (להלן: "**הפרויקט**"). בהתאם לתב"ע, המקרקעין יחולקו לשני מגרשים, כך שניתן לפצל את הפרויקט לשני שלבים: מגרש ראשון הכולל 95 יח"ד (להלן: "**מגרש 1**") ומגרש שני הכולל 79 יח"ד (להלן: "**מגרש 2**"). המוכר מחזיק בזכויות מכוח הסכם קומבינציה שהוא חתם מול בעלי הקרקע במגרש 1 וכן מחזיק כ-40% מהזכויות בקרקע במגרש 2 בבעלות ישירה. נכון למועד הדוח, טרם התקיימו התנאים המתלים. לפרטים נוספים אודות עיקרי תנאי העסקה כאמור ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 11 באפריל 2022 וביום 12 באפריל 2022 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-038745 ו-2022-01-039147, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

14.11. <u>התקשרות בהסכם קומבינציה ברחובות</u>

ביום 30 במאי 2022 השלימה החברה התקשרות בהסכם עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה לרכישת חלק מן הזכויות במקרקעין, הממוקמים בעיר רחובות בשטח של כ-10 דונם (להלן: "**המקרקעין**") בדרך של הסכם קומבינציה. הסכם הקומבינציה מותנה במספר תנאים מתלים, ביניהם, הסדרת רישום המוכרים בפנקסי המקרקעין ואישור התב"ע החדשה תוך 36 חודשים ממועד התקשרות החברה עם יתרת הבעלים במקרקעין (כפוף לגורמים מעכבים שאינם בשליטת החברה), לחברה הזכות להאריך ו/או לבטל את תקופת התנאי המתלה. נכון למועד הדוח, טרם התקיימו התנאים המתלים. לפרטים נוספים אודות עיקרי תנאי העסקה כאמור ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 11 באפריל 2022 ו-30 במאי 2022 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-038751 ו-2022-01-054738, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

14.12. <u>התקשרות בהסכם לפרויקט פינוי-בינוי בירושלים</u>

ביום 23 באוגוסט 2022, השלימה החברה ביחד עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**השותף**") התקשרות בהסכם לביצוע פרויקט פינוי-בינוי במסגרת פרויקט התחדשות עירונית עם למעלה מ-67% מבעלי 66 יחידות הדיור הקיימות כיום ברחוב כרמון 14-18, בירושלים (להלן בהתאמה: "**ההסכם**", "**הפרויקט**" ו"**המקרקעין**"). החברה והשותף התקשרו בהסכם עסקה משותפת (להלן: "**הסכם עסקה משותפת**") ביחס לפרויקט בחלקים שווים הכולל תנאים מקובלים לרבות חלוקת רווחים והעמדת הון עצמי לפרויקט על ידי השותפים בחלקים שווים, דמי ניהול מקובלים לשותפים וקבלת החלטות במשותף. כמו כן, יצוין כי החברה והשותף התקשרו גם בהסכם מסגרת (להלן: "**הסכם המסגרת**") במסגרתו מקדמות החברה והשותף פרויקטים מסוג פינוי-בינוי בעיר ירושלים. נכון למועד הדוח, טרם התקיימו התנאים המתלים. לפרטים נוספים אודות ההסכם ועיקריו ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-086472) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.13. <u>התקשרות חברה בת בהסכם פינוי-בינוי ברמת-גן</u>

ביום 6 בספטמבר 2022, השלימה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, התקשרויות בהסכם לביצוע פרויקט פינוי-בינוי במסגרת פרויקט התחדשות עירונית עם למעלה מ-67% מבעלי 43 יחידות הדיור הקיימות כיום ברחוב שלם 14-16, ברמת-גן. ביום 4 בדצמבר 2022, הושלם הליך אישור התב"ע אשר פורסמה למתן תוקף, ובכך התקיים אחד התנאים המתלים כהגדרתם בדיווח מיום 6 בספטמבר 2022. יצוין, כי יתר התנאים המתלים, טרם התקיימו נכון למועד דוח זה. לפרטים נוספים אודות ההסכם האמור, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 7 בספטמבר 2022 וביום 5 בדצמבר 2022 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-092970 ו--2022-01-117081, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

14.14. <u>זכיה במכרז לפרויקט פינוי-בינוי בלוד</u>

ביום 28 בדצמבר 2022, קיבלה החברה הודעה כי היא נבחרה, באמצעות חברת בת, כזוכה בהליך הזמנה להציע הצעות שנערך על ידי משרד עו"ד אשר נבחר לייצג את בעלי הזכויות של כ-124 דירות במתחם שלמה המלך בעיר לוד (להלן: "**המכרז**"), לשם הוצאתו לפועל של פרויקט מסוג התחדשות עירונית (להלן: "**הפרויקט**") במסגרתו התקבל גם אישור הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לקבלת מענק סבסוד בסך של כ-41 מיליון ש"ח בגין הפרויקט. בהתאם לתנאי המכרז, החברה תפעל להחתמת בלעי הזכויות בפרויקט על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט. ההסכם יכלול תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון: התקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי היחידות הקיימות (נכון למועד זה נדרש רוב של 67% מהדיירים) (להלן: "**היחידות הקיימות**"), קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, קבלת המענק במועד המימוש לטובת החברה, פינוי כלל היחידות הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ההתקשרות המפורט שייחתם בין הצדדים (להלן: "**התנאים המתלים**"). ביום 17 בדצמבר 2023, חברת הבת השלימה התקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק המכר מקרב בעלי היחידות הקיימות, ובכך התקיים אחד התנאים המתלים. ביום 25 בספטמבר 2025, השלימה חברת הבת התקשרות עם 100% מבעלי היחידות הקיימות. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-072052), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין, כי יתר התנאים המתלים, טרם התקיימו נכון למועד דוח זה.

בכפוף להתקיימות יתר התנאים המתלים, עתידה החברה במסגרת הפרויקט להרוס את היחידות הקיימות (124 יח"ד ו-4 חנויות) ולבנות במקומן כ-354 יח"ד וכ-900 מ"ר שטחי מסחר, מתוכן כ-230 יח"ד וכ-700 מ"ר שטחי מסחר חלק החברה. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 29 בדצמבר 2022 וביום 18 בדצמבר 2023 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-124056 ו-2023-01-113998, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 2 במאי 2024 התקשרה החברה הבת עם חברה פרטית, שותפה של החברה בפרויקטים "רוטשטיין הייטס" בבית שמש, מתחם גלבוע לוד ובפרויקט טלרד -לוד (להלן: "**השותף**"), בהסכם להמחאת 49% מזכויות וחובות החברה בפרויקט והקמת עסקה משותפת לשם הוצאת הפרויקט לפועל בתמורה ל-18 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-046959), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

המידע בדבר התנאים המתלים בהסכם והיקף יח"ד ושטחי המסחר בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת 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 42 להלן.

14.15. <u>התקשרות חברה בת בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ברחוב לוחמי גליפולי בת"א</u>

ביום 8 בינואר 2023, השלימה חברת אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ, חברה בת של החברה, התקשרויות בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38/2 (הריסה ובניה) עם הרוב הדרוש על פי חוק (אשר נכון למועד זה עומד על 67% מהדיירים) מבעלי 28 יחידות הדיור הקיימות כיום ברחוב לוחמי גליפולי 62-60, בתל-אביב (להלן: "**ההסכם**", "**הפרויקט**" ו"**המקרקעין**", בהתאמה). ההסכם בין החברה הבת לבעלי המקרקעין כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים של תמ"א 38/2 מסוג זה, כגון: השלמת התקשרויות עם יתר בעלי יחידות הדיור הקיימות, השלמת הליך הרישוי מול הועדה המקומית, קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט ופינוי מלא של יחידות הדיור עד קבלת חזקה על המקרקעין והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם (להלן: "**התנאים המתלים**"). נכון למועד הדוח, טרם התקיימו התנאים המתלים. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 9 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2023-01-004153). הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.16. <u>זכיה בהליך הזמנה להציע הצעות להקמת פרויקט מסוג פינוי-בינוי בירושלים</u>

ביום 10 בינואר 2023 החברה הבת של החברה (אשר החברה מחזיקה ב-93% ממניותיה) (להלן: "**החברה הבת**") קיבלה הודעה לפיה היא נבחרה כזוכה בהליך הזמנה להציע הצעות שנערך על ידי משרד עו"ד, אשר נבחר לייצג את כלל בעלי הזכויות המהווים 62 דירות ברחוב קדיש לוז 13-3 בירושלים (להלן: "**המכרז**"), לשם הוצאתו לפועל של פרויקט מסוג התחדשות עירונית וכי נכון למועד דוח זה, חתמה החברה הבת על הסכם התקשרות מפורט עם כ-77% מבעלי הזכויות לשם הקמת הפרויקט (טרם התקבל הרוב הדרוש) (להלן: "**הפרויקט**"). בהתאם לתנאי המכרז, חברת הבת תמשיך ותפעל להחתמת כלל בעלי הזכויות בפרויקט על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט. ההסכם יכלול תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון: התקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי היחידות הקיימות (נכון למועד זה נדרש רוב של

67% מהדיירים) (להלן: "**היחידות הקיימות**"), אישור התב"ע למתן תוקף תוך 36 חודשים מחתימת הרוב הדרוש (התב"ע נמצאת כעת בשלב קליטה בוועדה המחוזית, טרום דיון בהפקדה), קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים ממועד אישור התב"ע, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ההתקשרות המפורט החתום בין הצדדים (להלן: "**התנאים המתלים**"). בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, עתידה החברה הבת במסגרת הפרויקט להרוס את היחידות הקיימות (62 דירות) ולבנות במקומן כ-238 יח"ד וכ-440 מ"ר שטחי מסחר, מתוכן כ-176 יח"ד וכ-440 מ"ר שטחי מסחר חלק החברה.

ביום 1 באוקטובר 2024 החברה עדכנה, כי הושלמה ההתקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי יחידות הדיור הקיימות ובכך התקיים אחד התנאים המתלים כהגדרתם לעיל. יצוין, כי יתר התנאים המתלים המפורטים לעיל טרם התקיימו נכון למועד דוח זה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 20 ביולי 2024 ו-1 באוקטובר 2024 (מספרי אסמכתאות: 2024-01-074796 ו-2024-01-607453, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

14.17. <u>התקשרות בהסכם קומבינציה בגבעת זאב</u>

ביום 30 ביולי 2023, התקשרה חברה בת של החברה, בהסכם קומבינציה לרכישת חלק מן הזכויות, הממוקמים בעיר גבעת זאב בשטח של כ-53 דונם (להלן: "**המקרקעין**") עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן: "**המוכרים**"), אשר עיקריו הם: המוכרים יהיו זכאים לקבל חלק מהיחידות בפרויקט, בהתאם לשיעור קומבינציה של כ-31% בשטחי המגורים והמסחר למוכרים (להלן: "**התמורה**"). חלק מהמוכרים יהיו זכאים לקבלת הלוואה בסך של כ-16 מיליון ש"ח שתועמד להם ע"י מוסד פיננסי אשר יעמיד ליווי בנקאי לפרויקט כנגד רישום משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות המוכרים הלווים במקרקעין כאשר המקרקעין יהיו נקיים מכל זכות של צד ג', וכן יועמד לכל הבעלים על ידי הבנק המלווה אשראי לתשלומים שונים בקשר עם העסקה (לרבות מס שבח ומע"מ שירותי בנייה). החברה הבת התחייבה לפעול מול המוסד הפיננסי המלווה לשם העמדת האשראי בסמוך למועד החתימה על הסכם ליווי פיננסי לפרויקט. החברה הבת התחייבה לפעול לקבלת היתר בניה תוך 18 חודשים ממועד מתן תוקף לתב"ע. על המוכרים יחולו תשלומי מיסים – מס שבח, היטל השבחה (ככל ויחול) ומע"מ שירותי בנייה. החברה הבת תישא במס רכישה, עלויות בגין רישום המקרקעין הנדרשות לביצוע העסקה ובאגרות בנייה והיטלי פיתוח כנדרש לשם הוצאת היתרי בנייה לפרויקט. בהתאם לתב"ע אשר עתידה להתפרסם למתן תוקף ונמצאת בשלבי אישור, המקרקעין יכללו זכויות של כ-486 יח"ד למגורים וכ-540 מ"ר למסחר. נכון למועד הדוח, התקיימו התנאים המתלים. לפרטים נוספים, ראו, דיווחים מידיים של החברה מיום 19 באפריל 2023 ומיום 31 ביולי 2023 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-036916 ו-2023-01-071323, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

14.18. <u>התקשרות חברת בת בהסכם פינוי-בינוי בחיפה</u>

ביום 3 בספטמבר 2023, השלימה חברת בת של החברה, רוטשטיין נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ, (להלן: "**חברת בת**"), התקשרויות בהסכם לביצוע פרויקט פינוי-בינוי במסגרת התחדשות עירונית עם 67% (הרוב הדרוש ע"פ חוק) מבעלי 96 יחידות הדיור הקיימות כיום ברחוב האר"י 24-2 בחיפה, בשטח כולל של כ-26 דונם (להלן בהתאמה: "**ההסכם**", "**הפרויקט**" ו-"**המקרקעין**"). ההסכם בין חברת הבת לבעלי המקרקעין כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקט מסוג פינוי-בינוי, בין היתר: השלמת הליך אישור התב"ע ופרסומה למתן תוקף (הליך אישור תב"ע נמצא בשלבי אישור סופיים של הועדה המקומית), השלמת התקשרויות עם בעלי יתר יחידות הדיור הקיימות, קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים ממועד אישור התוכנית ע"י הועדה המקומית, הכרזת

הפרויקט כמתחם לפינוי-בינוי במסלול מיסוי (נכון למועד דוח זה התקבלה החלטת מיסוי מקדמית), התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט ופינוי מלא של יחידות הדיור עד קבלת חזקה על המקרקעין והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ולתקופות ההארכה שהוסכמו. נכון למועד הדוח, טרם התקיימו התנאים המתלים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4 בספטמבר 2023 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-083563 ו--2023-01-083896), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.19. <u>התקשרות חברת בת בהסכם פינוי-בינוי במתחם אלמגור, בשכונת נווה שרת בת"א</u>

ביום 12 בספטמבר 2023, קיבלה חברת בת של החברה (להלן: "**חברת בת**"), הודעה כי היא נבחרה על ידי רוב בעלי הזכויות במתחם אלמגור בשכונה נווה שרת בתל אביב-יפו לשמש כחברה היזמית בפרויקט פינוי-בינוי (להלן: "**הפרויקט**"). נכון למועד זה, נחתם הסכם פינוי-בינוי עם 91% מבעלי הזכויות בפרויקט[83]. כמו כן, נכון למועד זה אושרה התב"ע למתן תוקף. ביום 15 בינואר 2024, השלימה חברת הבת התקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי היחידות הקיימות, וביום 28 באוקטובר 2024 הפרויקט הוכרז כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ובכך התקיימו שניים מהתנאים המתלים, כהגדרת מונח זה בדיווח מיום 13 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086380) (להלן: "**התנאים המתלים**").

ככל שיתקיימו יתר התנאים המתלים, עתידה חברת הבת במסגרת הפרויקט להרוס את יחידות הדיור הקיימות ולבנות במקומן כ-260 יח"ד, מתוכן כ-117 יח"ד לשיווק בשוק החופשי וכ-39 יח"ד שמיועדות להשכרה ארוכת טווח. נכון למועד הדוח, טרם התקיימו התנאים המתלים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 13 בספטמבר 2023, מיום 16 בינואר 2024 ומיום 29 באוקטובר 2024 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-086380, 2024-01-005743 ו-2024-01-612308, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

המידע בדבר היקף יח"ד בפרויקט וייעודן מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת 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 42 להלן.

14.20. <u>זכיה בהליך הזמנה להציע הצעות להקמת פרויקט מסוג פינוי-בינוי בקרית ים</u>

14.20.1. ביום 28 בדצמבר 2023, חברת בת של החברה קיבלה הודעה לפיה היא נבחרה כזוכה בהליך הזמנה להציע הצעות שנערך על ידי משרד עו"ד, אשר נבחר לייצג את בעלי הזכויות של כ-40 דירות בתת מתחם A בתכנית צה"ל שבקרית ים (להלן: "**המכרז**"), לשם הוצאתו לפועל של פרויקט מסוג התחדשות עירונית במסלול רשויות מקומיות (להלן: "**הפרויקט**"). בהתאם לתנאי המכרז, החברה פועלת להחתמת בעלי הזכויות בפרויקט על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט, ונכון למועד פרסום הדוח התקשרה עם רוב קובע ע"פ דין מקרב בעלי הזכויות. ההסכם כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון: התקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי היחידות הקיימות (נכון למועד זה נדרש רוב של 67% מהדיירים) (להלן:

83 יצוין, כי לצורך הוצאה לפועל של עסקת פינוי ובינוי, חברת הבת נדרשת לקבל את הסכמתם של כלל בעלי הזכויות בכל שלב במתחם (להלן: "**הבעלים**"). עם זאת, במקרה בו לא ניתנה הסכמה מלאה כאמור של סירוב בלתי סביר בהתאם להוראות חוק פינוי-בינוי, במקרה שניתנה הסכמתם של בעלי דירות שבבעלותה שני שלישים (2/3) לפחות מכלל הדירות בשלב במתחם וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות (3/5) לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו שלב במתחם; ו-(2) יותר משני שלישים (2/3) לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו שלב בתחם צמודים לדירותיהם (להלן: "**הרוב המיוחס**"), רשאי הרוב המיוחס להגיש תביעה לבית המשפט נגד בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקת פינוי ובינוי או המתנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים.

"**היחידות הקיימות**"), אישור התב"ע למתן תוקף, קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים ממועד אישור התב"ע, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, הקצאת הקרקע בבעלות רמ"י לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ההתקשרות המפורט שייחתם בין הצדדים (להלן: "**התנאים המתלים**"). להערכת חברת הבת, היתר בניה לפרויקט צפוי להתקבל עד כ-3 שנים ממועד ההודעה. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, עתידה חברת הבת במסגרת הפרויקט להרוס את היחידות הקיימות (48 דירות) ולבנות במקומן כ-239 יח"ד (מתוכן כ-191 יח"ד חלק החברה הבת) וכ-600 מ"ר שטחי מסחר. ביום 29 ביולי 2024 החברה עדכנה, כי הושלם הליך אישור התב"ע אשר פורסמה למתן תוקף וביום 19 במרץ 2025 הושלמה התקשרות עם למעלה מ-67% מבעלי הזכויות הקיימים במקרקעין. בכך, התקיימו שניים מהתנאים המתלים כהגדרתם לעיל. יצוין, כי יתר התנאים המתלים המפורטים לעיל, למעט אישור התב"ע וחתימת רוב קובע, טרם התקיימו נכון למועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 31 בדצמבר 2023, 29 ביולי 2024 ו-20 במרץ 2025 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-118141, 2024-01-077289 ו-2025-01-018604, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

המידע בדבר הכללת תנאים מתלים בהסכם, מועד קבלת היתר והיקף יח"ד ושטחי המסחר בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת 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 42 להלן.

14.20.2. ביום 3 בינואר 2024 חברת בת של החברה קיבלה הודעה לפיה היא נבחרה כזוכה בהליך הזמנה להציע הצעות שנערך על ידי משרד עו"ד, אשר נבחר לייצג את כלל בעלי הזכויות המהווים 56 דירות בתת מתחם C בתכנית צה"ל שבקרית ים (להלן: "**המכרז**")[84], לשם הוצאתו לפועל של פרויקט מסוג התחדשות עירונית במסלול רשויות מקומיות. בהתאם לתנאי המכרז, החברה פועלת להחתמת בעלי הזכויות בפרויקט על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט. ההסכם כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון: התקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי היחידות הקיימות (נכון למועד זה נדרש רוב של 67% מהדיירים) (להלן: "**היחידות הקיימות**"), אישור התב"ע למתן תוקף, קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים ממועד אישור התב"ע, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ההתקשרות המפורט שייחתם בין הצדדים (להלן: "**התנאים המתלים**"). להערכת חברת הבת, היתר בניה לפרויקט צפוי להתקבל עד כ-3 שנים ממועד הדיווח. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, עתידה חברת הבת במסגרת הפרויקט להרוס את היחידות הקיימות (56 דירות) ולבנות במקומן כ-280 יח"ד וכ-750 מ"ר שטחי מסחר, מתוכן כ-224 יח"ד וכ-750 מ"ר שטחי מסחר חלק החברה. נכון למועד הדוח, טרם התקיימו התנאים המתלים. ביום 29 ביולי 2024 החברה עדכנה, כי הושלם הליך אישור התב"ע אשר פורסמה למתן תוקף ובכך התקיים אחד התנאים המתלים כהגדרתם לעיל. יצוין, כי יתר התנאים המתלים, המפורטים לעיל טרם התקיימו נכון למועד דוח זה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים

84 החברה זכתה במכרז נוסף (מתחם A), המתואר בסעיף 14.20.1 לעיל, שנכלל באותה התב"ע של הפרויקט.

של החברה מהימים 3 בינואר 2024 ו-29 ביולי 2024 (מספרי אסמכתאות: 2024-01-001228 ו--2024-01-077283, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

המידע בדבר הכללת תנאים מתלים בהסכם, מועד קבלת היתר והיקף יח"ד ושטחי המסחר בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל וודאות אם אכן תתממשנה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה דוגמת 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 42 להלן.

14.21. <u>התקשרות חברה בת בהסכם פינוי-בינוי בירושלים</u>

ביום 13 באוקטובר 2024 החברה הבת של החברה (אשר החברה מחזיקה ב-93% ממניותיה) (להלן: "**החברה הבת**") ביחד עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**השותף**"), קיבלו אישור להפקדת תכנית בוועדה המקומית לפרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי בו השלימו התקשרות עם למעלה מ-72% מבעלי 64 יחידות הדיור הקיימות כיום ברחוב ברל לוקר 25 ו-26 בירושלים (להלן בהתאמה: "**התב"ע**", "**ההסכם**", "**הפרויקט**" ו"**המקרקעין**"). החברה הבת והשותף התקשרו בהסכם עסקה משותפת (להלן: "**העסקה המשותפת**") ביחס לפרויקט בחלקים שווים, הכולל תנאים מקובלים, לרבות חלוקת רווחים והעמדת הון עצמי לפרויקט על ידי השותפים בחלקים שווים, וקבלת החלטות במשותף.

ההסכם בין החברה הבת והשותף לבעלי המקרקעין כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון: התקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי יחידות הדיור הקיימות (כאמור לעיל, תנאי זה התקיים) (להלן: "**יחידות הדיור הקיימות**"), הכרזה על הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי, קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין, הכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ההתקשרות המפורט שייחתם בין הצדדים (להלן: "**התנאים המתלים**"). ככל שיתקיימו התנאים המתלים, עתידים החברה הבת והשותף במסגרת הפרויקט, להרוס את יחידות הדיור הקיימות ולבנות במקומן כ-224 יח"ד (מתוכן כ-160 יח"ד לשיווק) וכ-200 מ"ר שטחי מסחר לשיווק. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-610583), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.22. <u>התקשרות חברה בת בהסכם פינוי-בינוי ברמת גן</u>

ביום 12 בספטמבר 2024 קיבלה החברה הבת של החברה (אשר החברה מחזיקה ב-93% ממניותיה) (להלן: "**החברה הבת**"), אישור להפקת תוכנית בוועדה המחוזית לפרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי בו השלימה התקשרות עם למעלה מ-90% מבעלי 72 יחידות הדיור הקיימות כיום ברחובות אבא הלל 88-80, התקווה 2 וחרות 21 ברמת-גן (להלן בהתאמה: "**התב"ע**", "**ההסכם**", "**הפרויקט**" ו"**המקרקעין**"). ביום 16 בנובמבר 2025, התקבל אישור התב"ע למתן תוקף. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-087919), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ההסכם בין החברה הבת לבעלי המקרקעין כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון: התקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי יחידות הדיור הקיימות (תנאי זה התקיים) (להלן: "**יחידות הדיור הקיימות**"), הכרזה על הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי, קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין והכל בהתאם ובכפוף

למפורט בהסכם ההתקשרות המפורט שייחתם בין הצדדים (להלן: "**התנאים המתלים**"). ככל שיתקיימו התנאים המתלים, עתידה החברה הבת במסגרת הפרויקט להרוס את יחידות הדיור הקיימות ולבנות במקומן כ-202 יח"ד וכ-600 מ"ר שטחי מסחר, מתוכן כ-130 יח"ד וכ-550 מ"ר שטחי מסחר חלק החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-603205), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.23. <u>בחירת יזם במסגרת קול קורא – מתחם "העין", גבעתיים</u>

ביום 17 ביוני 2024, נבחרה חברה נכדה של החברה, המוחזקת בבעלות ושליטה מלאה של חברת אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן: "**החברה הנכדה**" ו"**חברת הבת**", בהתאמה) ביחד עם לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ ומשולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן יחדיו: "**לוינשטין**") על ידי בעלי הזכויות במקרקעין הקיימות כיום ב-14 בניינים ברחובות הנגבה 2, 4 ו-8, רמב"ם 1א, 3-13 (אי זוגי) וטייבר 2-8 (זוגי) בגבעתיים, הידועים כחלקות 200-203, 205-212 ו-214 בגוש 6154 ליזום, לקדם ולהוציא אל הפועל פרויקט מסוג פינוי-בינוי, במתחם "העין" בגבעתיים (להלן בהתאמה: "**בעלי הזכויות**", "**המקרקעין**" ו"**הפרויקט**"). החברה הנכדה ולוינשטין (להלן יחד: "**היזם**") יחזיקו בזכויות בפרויקט בחלקים שווים. במסגרת הפרויקט יפונו כ-187 יח"ד קיימות וכ-11 יחידות מסחר. יובהר, כי המקרקעין הינם חלק ממתחם גדול יותר, אשר ביחס ליתרת הזכויות בו טרם נבחרה חברה יזמית.

עם בחירת היזם על ידי בעלי הזכויות כאמור לעיל, החלו הצדדים לנהל מו"מ על הסכם התקשרות מפורט לביצוע הפרויקט. במקביל, היזם פועל לקידום הכרזת המקרקעין כמתחם פינוי-בינוי (מסלול מיסוי) וכן לקדום תכנית בניין עיר מפורטת למקרקעין בסמכות מקומית. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-061815), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.24. <u>התקשרות חברת בת בהסכם תמ"א 38/2 במתחם הרחובות הורקנוס, מודיעין וישעיהו בת"א</u>

ביום 21 ביוני 2024 התקשרה חברה בת של החברה, חברת אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן: "**חברת הבת**" וביחד: "**הקבוצה**") בהסכם לביצוע פרויקט "תמ"א 38/2" במסגרת פרויקט התחדשות עירונית עם למעלה מ-67% (הרוב הדרוש ע"פ החוק) מבעלי 95 היחידות (87 יח"ד ו-8 מחסנים) הקיימות כיום ב-7 בניינים ברחובות מודיעין 3, הורקנוס 2-8 (זוגי), ישעיהו 11-15 (אי זוגי) בתל אביב, הידועים כחלקה 110 בגוש 6958 (להלן בהתאמה: "**ההסכם**", "**הפרויקט**", "**בעלי הזכויות**" ו"**המקרקעין**").

ההסכם בין חברת הבת לבעלי המקרקעין כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש), ובהם: השלמת ההתקשרויות עם בעלי יתר יחידות הדיור הקיימות בכל אחד מהבניינים בנפרד (לרבות באמצעות הליך משפטי אצל המפקח/ת על רישום המקרקעין), קבלת היתר בניה בתוך 24 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ולתקופות ההארכה שהוסכמו (להלן: "**התנאים המתלים**"). ככל שיתקיימו התנאים המתלים, עתידה חברת הבת במסגרת הפרויקט להרוס את היחידות הקיימות ולבנות במקומן 6 בניינים הכוללים כ-134 יח"ד וכ-216 מ"ר עיקרי שטחי מסחר, מתוכן כ-49 יח"ד וכ-46 מ"ר עיקרי שטחי מסחר לשיווק. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-063240) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.25. <u>זכיה בהליך הזמנה להציע הצעות של חברה נכדה, להקמת פרויקט מסוג פינוי-בינוי ברחוב המחורזת בבת ים</u>

ביום 24 בנובמבר 2024, נבחרה חברה נכדה של החברה, המוחזקת בבעלות ושליטה מלאה של חברת אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן: "**חברה נכדה**" ו"**חברה בת**" בהתאמה), על ידי רוב בעלי הזכויות, לשמש

כחברה היזמית בפרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי ברחוב המחרוזת 28-34 (זוגי) ו-40-48 (זוגי) בבת ים, במגרש בשטח של כ-8.5 דונם (להלן: "**הפרויקט**").

החברה הנכדה תפעל להחתמת כלל בעלי הזכויות בפרויקט על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט. ההסכם יכלול תנאים מתלים מקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון: התקשרות הפרויקט עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי היחידות הקיימות (להלן: "**יחידות הדיור הקיימות**"), קבלת היתר בניה תוך תקופה שתיקבע בהסכם ממועד אישור התב"ע כדין על ידי מוסדות התכנון הגשת הבקשה לרשות המקומית, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין, והכל בהתאם ובכפוף להסכם ההתקשרות המפורט שייחתם בין הצדדים (להלן: "**התנאים המתלים**"). בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, עתידה החברה הנכדה במסגרת הפרויקט להרוס את יחידות הדיור הקיימות, אשר במסגרתו יפונו תשעה בניינים (כ-144 יח"ד), ולבנות במקומן כ-475 יח"ד (מתוכן כ-331 יח"ד לשיווק) וכ-8,500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה לשיווק. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-618385), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.26. <u>התקשרות בהסכם התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי בירושלים</u>

ביום 19 בדצמבר 2024, השלימה החברה התקשרות עם למעלה מ-67% מבעלי הזכויות הקיימים במקרקעין, המהווים את הרוב הדרוש על פי חוק, המצויים ברחובות בר כוכבא 5-15 (אי זוגי), גולי קניה 3, הפרטיזנים 306,304 וההגנה 3 ו-5, בשכונת "הגבעה הצרפתית", ירושלים; ביחד עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**השותף**"), בהסכם התקשרות מפורט לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי (להלן: "**ההסכם**", "**הפרויקט**" ו"**המקרקעין**", בהתאמה).

החברה והשותף התקשרו בהסכם עסקה משותפת (להלן: "**העסקה המשותפת**") ביחס לפרויקט בחלקים שווים, הכולל תנאים מקובלים, לרבות חלוקת רווחים והעמדת הון עצמי לפרויקט על ידי השותפים בחלקים שווים וקבלת החלטות במשותף. ההסכם כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון: התקשרות עם יתר בעלי היחידות הקיימות, אישור התב"ע החדשה למתן תוקף, הכרזה על הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי, קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין, והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם שייחתם בין הצדדים (להלן: "**התנאים המתלים**"). בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, עתידים החברה והשותף במסגרת הפרויקט, להרוס את 268 יחידות הדיור הקיימות ולבנות במקומן כ-1,019 יח"ד (מתוכן כ-751 יח"ד חלק העסקה המשותפת) וכ-2,750 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-625975), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.27. <u>התקשרות בהסכם התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי ברחוב הרדוף בירושלים</u>

ביום 24 בדצמבר 2024, השלימה החברה התקשרות עם למעלה מ-68% מבעלי הזכויות הקיימים במקרקעין, המהווים את הרוב הדרוש על פי חוק, המצויים ברחוב הרדוף 2-12 (זוגי) ו-3-19 (אי-זוגי) בירושלים, ביחד עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**השותף**"), בהסכם התקשרות מפורט לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי (להלן: "**ההסכם**", "**הפרויקט**" ו"**המקרקעין**", בהתאמה).

החברה והשותף התקשרו בהסכם עסקה משותפת (להלן: "**העסקה המשותפת**") ביחס לפרויקט בחלקים שווים, הכולל תנאים מקובלים, לרבות חלוקת רווחים והעמדת הון עצמי לפרויקט על ידי השותפים בחלקים שווים, וקבלת החלטות במשותף. ההסכם כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון:

התקשרות עם יתר בעלי היחידות הקיימות, הכרזה על הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי (תנאי זה התקיים ביום 8 בינואר 2025), קבלת היתר בניה, אישור התב"ע החדשה למתן תוקף (תנאי זה התקיים ביום 16 במרץ 2025), התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין, והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם שייחתם בין הצדדים (להלן: "**התנאים המתלים**").

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, עתידים החברה והשותף במסגרת הפרויקט, להרוס את 179 יחידות הדיור הקיימות ולבנות במקומן כ-800 יח"ד (מתוכן כ-621 יח"ד חלק העסקה המשותפת) וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 25 בדצמבר 2024, מיום 9 בינואר 2025 ומיום 17 במרץ 2025 (מספרי אסמכתאות: 2024-01-627043, 2025-01-003059 ו-2025-01-017426), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

14.28. <u>התקשרות חברה בת בהסכם התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי בנתניה</u>

ביום 7 בינואר 2025, החברה הבת של החברה (אשר החברה מחזיקה ב-93% ממניותיה) (להלן: "**החברה הבת**") קיבלה אישור להפקדת תכנית בתנאים מהוועדה המקומית לפרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי, בו השלימה התקשרות עם למעלה מ-78% מבעלי הזכויות הקיימים במקרקעין, המהווים את הרוב הדרוש על פי חוק, המצויים ברחוב ש"י עגנון 1, יאנוש קורצ'ק 1-10, 12-23 בנתניה (להלן: "**התב"ע**", "**ההסכם**", "**הפרויקט**" ו"**המקרקעין**", בהתאמה).

ההסכם כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון: התקשרות עם יתר בעלי היחידות הקיימות, אישור התב"ע למתן תוקף, הכרזה על הפרויקט כמתחם פינוי -בינוי במסלול מיסוי, קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין, והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם שייחתם בין הצדדים (להלן: "**התנאים המתלים**"). בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, עתידה החברה הבת במסגרת הפרויקט, להרוס את 304 יחידות הדיור הקיימות ולבנות במקומן כ-1,155 יח"ד (מתוכן כ-851 יח"ד לשיווק) וכ-10,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002306), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 15 בדצמבר 2025 התקבל אישור התב"ע למתן תוקף אשר מהווה אחד מהתנאים המתלים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-099527), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.29. <u>התקשרות חברת בת בהסכם לרכישת זכויות מגורים בקרקע בגבעת זאב</u>

ביום 8 באפריל 2025, חברת בת בבעלות מלאה של החברה התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם לרכישת זכויות מגורים במקרקעין המצויים במגרש בשטח של כ-29 דונם בגבעת זאב, מתוך כלל הזכויות שיאושרו בהתאם לתב"ע החדשה, שבמסגרתה ניתן יהיה לבנות על המקרקעין לכל הפחות כ-300 יח"ד ושטחי מסחר, בתמורה לסך של 450,000 ש"ח בתוספת מע"מ לכל יחידת דיור. לפרטים אודות עיקרי ההסכם, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026091), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.30. <u>התקשרות בהסכם לרכישת זכויות ייזום בקרית גת</u>

ביום 9 בספטמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**המוכר**"), לרכישת זכויותיו של המוכר לרכוש זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**"), בפטור ממכרז ובהתאם לשומת רמ"י, ביחס למקרקעין בשטח כולל של כ-43 דונם, הכוללים 7 מגרשים בייעוד למגורים,

והמצויים בשטחה המוניציפאלי של קרית גת, המיועדים בהתאם לתב"ע קיימת להקמת כ-493 יחידות דיור בבניה רוויה (להלן: "**זכויות הייזום**", "**ההסכם**" ו"**המקרקעין**", בהתאמה). בתמורה לרכישת זכויות הייזום במקרקעין תשלם החברה למוכר סך של 29.1 מיליון ש"ח, כאשר הסכם זה מותלה באישור רמ"י לביצוע העסקה. לפרטים נוספים אודות ההסכם, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-068191) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.31. <u>זכיה בהליך הזמנה להציע הצעות להקמת פרויקט פינוי-בינוי בנתניה</u>

ביום 21 באוקטובר 2025, חברה בת[85] של החברה, קיבלה הודעה לפיה היא נבחרה כזוכה בהליך הזמנה להציע הצעות שנערך על ידי משרד עו"ד, אשר נבחר לייצג את רוב בעלי הזכויות מ- 192 יחידות קיימות ברחוב שמואל הנציב 10-22 שבנתניה[86] (להלן בסעיף זה: "**המכרז**"), לשם הוצאתו לפועל של פרויקט מסוג התחדשות עירונית (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"). בהתאם לתנאי המכרז, החברה הבת תפעל להחתמת כלל בעלי הזכויות בפרויקט על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט. ההסכם יכלול תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון: התקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי היחידות הקיימות (להלן בסעיף זה: "**היחידות הקיימות**"), אישור התב"ע למתן תוקף, קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין, והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ההתקשרות המפורט שייחתם בין הצדדים (להלן בסעיף זה: "**התנאים המתלים**").

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, עתידה החברה הבת במסגרת הפרויקט להרוס את 192 היחידות הקיימות (מתוכן 126 דירות) ולבנות במקומן כ-440 יח"ד וכ-4,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, מתוכן כ-314 יח"ד לשיווק. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-078423), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.32. <u>זכיה בהליך הזמנה להציע הצעות להקמת פרויקט פינוי-בינוי ברמת גן</u>

ביום 19 בינואר 2026, חברה בת[87] של החברה, קיבלה הודעה לפיה היא נבחרה, כזוכה בהליך הזמנה להציע הצעות להקמת פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי-בינוי", שנערך על ידי משרד עו"ד, ואשר נבחר לייצג את בעלי זכויות במתחם הכולל 155 יחידת דיור (להלן בסעיף זה: "**היחידות הקיימות**") הממוקם ברחוב ביאליק ותלפיות ברמת גן (להלן בסעיף זה: "**המכרז**" ו-"**הפרויקט**" בהתאמה).

בהתאם לתנאי המכרז, החברה הבת תפעל להחתמת כלל בעלי הזכויות בפרויקט על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**"). ההסכם יכלול תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון: אישור התב"ע למתן תוקף, התקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי היחידות הקיימות (להלן: "היחידות הקיימות"), הכרזה על הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי, קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין, והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ההתקשרות המפורט שייחתם בין הצדדים (להלן בסעיף זה: "**התנאים המתלים**"). להערכת החברה, היתר בניה לפרויקט צפוי להתקבל עד תוך 3 עד 5 שנים מיום 19 בינואר 2026.

ככל שיתקיימו התנאים המתלים, עתידה החברה הבת, להרוס את יחידות הדיור הקיימות ולבנות במקומן כ-450 יח"ד וכ-700 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, מתוכן 295 יח"ד וכ-700 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, חלק

85 החברה מחזיקה ב- 93% ממניות החברה הבת.
86 הפרויקט כולל 126 דירות, ו- 66 יחידות נוספות המשמשות לחנויות, משרדים ושטחי אחסנה.
87 החברה מחזיקה ב- 93% ממניות החברה הבת.

החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-007991), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.33. <u>התקשרות חברת בת בהסכם התחדשות עירונית מסוג "פינוי-בינוי" ברחובות</u>

ביום 17 בפברואר 2026, חברה בת[88] של החברה, קיבלה אישור להפקדת תכנית בתנאים מהועדה המקומית לפרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי-בינוי", בו השלימה התקשרות עם למעלה מ-72% מבעלי הזכויות הקיימים במקרקעין, המהווים את הרוב הדרוש על פי חוק, המצויים ברחובות מנוחה ונחלה 4-6 (זוגי) וההגנה 3 בעיר רחובות (להלן: "**התב"ע**", "**ההסכם**", "**הפרויקט**" ו-"**המקרקעין**" בהתאמה).[89]

ההסכם כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג "פינוי-בינוי", כגון: התקשרות עם יתר בעלי היחידות הקיימות, אישור התב"ע למתן תוקף, הכרזה על הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי, קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין, והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם שייחתם בין הצדדים (להלן: "התנאים המתלים"). להערכת החברה, היתר בניה לפרויקט צפוי להתקבל עד 3-5 שנים ממועד הדיווח.

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, עתידה החברה הבת במסגרת הפרויקט, להרוס את 47 יחידות הדיור הקיימות ולבנות במקומן כ- 170 יח"ד (מתוכן כ- 123 יח"ד לשיווק) וכ- 400 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה (חלק החברה). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-015816), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

מקור הנתונים בסעיפים 13-14 לעיל בדבר מועד ביצוע הפרויקטים, היקף הפרויקטים, היקף ההכנסות הצפויות, היקף ההוצאות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעורו והתקיימותם של תנאים מתלים שונים, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות מבוססות, בין היתר, על מחירי מכירת דירות בפרויקטים עצמם ובפרויקטים אחרים דומים באזור הפרויקט, וכן על דוחות "אפס" שנערכו לפרויקטים הרלוונטיים על-ידי החברה ו\או גורם חיצוני בלתי תלוי. הערכות החברה בדבר העלויות הצפויות מבוססות, בין היתר, על חוזים חתומים והצעות מחיר מקבלנים ויועצים שונים וכן על ניסיון החברה בייזום והקמה של פרויקטים. נתונים אלה מבוססים, בין היתר, על גורמים שאינם בשליטת החברה והם עלולים שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה לא יתממשו, כולן או חלקן, בין היתר, בשל שינויים מקרו כלכליים דוגמת המצב הביטחוני בישראל, שינוי בשיעורי ריבית, שינויים בביקוש והיצע לדירות, שינויים במחירי תשומות הבניה ובמחירי מכירת דירות, וביחס לפרויקטים שתכנונם לא הושלם, בתוכניות השונות לפרויקטים האמורים וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 42 להלן.

88 החברה מחזיקה ב-93% ממניות החברה הבת.

89 המתחם כולל חלקה פרטית שטרם חתמה על הסכם התקשרות עם החברה.

ב. תחום הנדל"ן להשקעה

גילוי לפי פרק ב' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה[90]

15. מידע כללי על תחום הפעילות

תחום הנדל"ן להשקעה מושפע בעיקר מהפעילות הכלכלית בארץ ובעולם. בתחום פעילות זה פועלים גופים שונים המאתרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה לשימושים שונים. בישראל קיימות חברות רבות בתחום שטחי השכרה המשמשים למשרדים, שטחי מסחר ותעשייה, אחסנה, חניה ואחרים, ביניהן, חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים, וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפיים ספציפיים. כאמור לעיל, נכון למועד דוח זה פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה הינה בראשית צמיחתה כאשר עיקר השימושים המיועדים לנכסי הנדל"ן המניב של החברה הינו בעיקר לשימוש מסחרי ואחסנה. לפרטים בדבר הסכמי שכירות בהם החברה התקשרה עד למועד דוח זה, ראו סעיף 22 להלן.

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה, ראו סעיף 37 להלן.

לפרטים נוספים בדבר השינויים בהיקף הפעילות ראו סעיפים 11-10 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, בחלק ב' להלן.

בתחום הנדל"ן להשקעה החברה פועלת בתחומים הבאים: (1) החברה מחזיקה בשלושה נכסים מסחריים פעילים או שהקמתם הושלמה נכון למועד הדו"ח, מבנה מניב מהותי הממוקם בקדימה צורן כמפורט בסעיף 27 להלן, מרכז מסחרי בבאר יעקב ומרכז מסחרי בבית שמש וכן מבנה (קומת משרדים) לא מהותי בפתח תקווה ; (2) הקבוצה מחזיקה בקרקע להשקעה במושב תנובות, אשר מהווה קרקע להשקעה מהותית כמפורט בסעיף 25 להלן, וכן בקרקע להשקעה באשדוד; (3) לחברה מרכזים מסחריים בהקמה באלפי מנשה (כ-27,000 מ"ר, חלק החברה כ-13,500 מ"ר) ובבית שמש (כ-2,600 מ"ר), אשר נכון למועד זה נרשמו בשווי הוגן; (4) לחברה פרויקט בתכנון ועתודת קרקע בטלרד לוד (כ- 4,000 מ"ר שטחי מסחר וכ-5,200 שטחי תעסוקה חלק החברה);

בנוסף יצוין, כי לקבוצה נכסים אשר טרם סווגו כנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים משום שהם רשומים כמלאי או שטרם התקיימו התנאים המתלים להשלמתם והם כוללים כדלהלן: (1) לחברה פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע בלוד שלמה מלך (כ-1,200 מ"ר עיקרי שטחי מסחר חלק החברה), בחולון (כ-4,000 מ"ר, חלק החברה כ- 2,000 מ"ר), ברחובות, בחדרה (כ-9,600 מ"ר עיקרי מסחר ותעסוקה חלק החברה); (2) לחברה קיימים שטחים מסחריים נוספים בפרויקטי התחדשות עירונית כחלק ממגמה של תבעו"ת הכוללות עירוב שימושים ובהם בעיקר קומת מסחר בקומת הקרקע של בנייני מגורים; ו-(3) כ- 5,400 מ"ר במרכז המסחרי בבית שמש (כחלק מהמרכז המסחרי בהקמה בבית שמש, המתואר לעיל).

נכון למועד דוח זה, הנכסים המניבים של החברה מצויים בשלבים השונים והם ממוקמים, בעיקר במרכזים שכונתיים מסחריים וקומות מסחר כאמור ולפיכך מאפייני השוכרים הינם בהתאם למרכזים מסוג זה וכוללים

90 נכסים שמוחזקים בחברות כלולות שאינן עסקאות משותפות לא נכללות במסגרת הגילוי הניתן בפרק זה.

סופרמרקט, פארמים, קופות חולים, חדרי כושר וכיוצ"ב. לפרטים בדבר הסכמי שכירות בהן החברה התקשרה ביחס לנכס בקדימה צורן ראו סעיף 27.1.7 להלן.

לחברה אין מדיניות קבועה בקשר לרכישות ומימושם וכל מקרה נבחן לגופו, נוכח ההזדמנות העסקית והפוטנציאל הגלום בו. עם זאת, החברה פועלת לאיתור הזדמנויות עסקיות בתחום הנכסים המניבים בישראל, לצד ייזום על קרקעות בבעלותה. במקביל, פועלת החברה למימוש עתודות קרקע ונכסים מניבים קיימים, שאינם מהווים נכסים אסטרטגיים לחברה או שמיצו את פוטנציאל ההשבחה שלהם.

לאור האמור לעיל, הגילוי המובא בחלק זה בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לנדל"ן להשקעה של רשות ניירות ערך מתייחס למידע הנדרש על פי ההנחיה כאמור, ביחס למבנה מניב בהקמה מהותי (בהיקף הגילוי הנדרש ביחס לנכס מהותי מאוד-ראו פרטים בסעיף 27 להלן), ולקרקעות להשקעה, לאור העובדה שיתר המידע הנדרש על פי ההנחיה אינו רלוונטי לחברה בשלב הזה.

16. תמצית תוצאות הפעילות

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
	באלפי ש"ח		
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	11,316	9,670	9,738
רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)	19,158	6,137	7,492
רווחי הפעילות (מאוחד)	7,463	20,388	(2,511)
NOI[(1)] מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)	11,103	9,359	9,716
NOI[(1)] מנכסים זהים (Same Property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות (חלק התאגיד)	10,840	9,359	9,716
סה"כ NOI (מאוחד)	11,103	9,359	9,716

(1) NOI לגבי נכס מניב: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין המבנה, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההוגן לדוח רווח והפסד, ובניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הוצאות פחת אם ישנן. לגבי תחום הפעילות: סכום ה-NOI של כל נכסי תחום הפעילות (כהגדרת המונח "נכס" בטיוטת התיקון המוצע לתקנות ניירות ערך (פרטי הדוח וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה".

ראו טבלה הכוללת את תמצית תוצאות פעילות מגזר הנדל"ן להשקעה בסעיף 6.2 לעיל.

17. אזורים גיאוגרפיים

ראו טבלה הכוללת את הפרמטרים הכלכליים בישראל שנכון למועד הדוח הינה אזור הפעילות היחידי של החברה בתחום הנדל"ן להשקעה בסעיף 10 לעיל.

18. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה

18.1. <u>פילוח שטחי נדל"ן מניב פעילים לפי אזורים ושימושים</u>

פילוח שטחי נדלן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2025						
אזור	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	סה"כ	חניות
		במ"ר				כמות
מדינת ישראל	במאוחד	1,291	*42,000	12,960	56,251	274
	חלק החברה	1,291	*33,600	12,960	47,851	274

פילוח שטחי נדלן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2025						
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	2%	75%	23%	100%	-
	חלק החברה	3%	70%	27%	100%	-

פילוח שטחי נדלן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2024						
אזור	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	סה"כ	חניות
		במ"ר				כמות
מדינת ישראל	במאוחד	485	-	6,360	6,845	136
	חלק החברה	485	-	6,360	6,845	136
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	7%	-	93%	100%	-
	חלק החברה	7%	-	93%	100%	-

(*) מיוחס לקרקע בתנובות.

18.2. <u>פילוח שווי נדל"ן מניב פעילים לפי אזורים ושימושים:</u>

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2025						
אזור	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ
		באלפי ש"ח				
מדינת ישראל	במאוחד	17,655	218,208	245,516	-	481,380
	חלק החברה	17,655	174,567	245,516	-	437,738
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	4%	45%	51%	-	100%
	חלק החברה	4%	40%	56%	-	100%

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2024						
אזור	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ
		באלפי ש"ח				
מדינת ישראל	במאוחד	8,365	-	117,170	-	125,535
	חלק החברה	8,365	-	117,170	-	125,535
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	7%	-	93%	-	100%
	חלק החברה	7%	-	93%	-	100%

18.3. <u>פילוח [91]NOI לפי אזורים ושימושים:</u>

פילוח NOI מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2025						
אזור	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ
		באלפי ש"ח				
מדינת ישראל	במאוחד	109	1,315	9,678	-	14,628
	חלק החברה	109	1,052	9,678	-	13,660
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	1%	12%	87%	-	100%
	חלק החברה	1%	10%	89%	-	100%

פילוח NOI מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2024						
אזור	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ
		באלפי ש"ח				
מדינת ישראל	במאוחד	-	-	9,359	-	9,359
	חלק החברה	-	-	9,359	-	9,359
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	-	-	100%	-	100%
	חלק החברה	-	-	100%	-	100%

[91] NOI לגבי נכס מניב: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין המבנה, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההוגן לדוח רווח והפסד, ובניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הוצאות פחת אם ישנן.

פילוח NOI מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2023						
אזור	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ
		באלפי ש"ח				
מדינת ישראל	במאוחד	-	-	9,716	-	9,716
	חלק החברה	-	-	9,716	-	9,716
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	-	-	100%	-	100%
	חלק החברה	-	-	100%	-	100%

18.4. רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים בנכסים פעילים, נכסים בהקמה וקרקעות להשקעה:

פילוח רווחי שערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025								
אזורים	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי שערוך	אחוז מסך הפסדי שערוך
		באלפי ש"ח					%	%
מדינת ישראל	במאוחד	(4,381)	21,570	1,969	-	19,158		
	חלק החברה	(4,381)	17,256	1,969	-	14,844		
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	במאוחד	16%	77%	7%	-	100%		
	חלק החברה	19%	73%	8%	-	100%		

פילוח רווחי שערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024								
אזורים	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי שערוך	אחוז מסך הפסדי שערוך
		באלפי ש"ח					%	%
מדינת ישראל	במאוחד	(2,814)	1,780	7,171	-	6,137		
	חלק החברה	(2,814)	1,824	7,171	-	6,180		
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	במאוחד	24%	15%	61%	-	100%		
	חלק החברה	24%	15%	61%	-	100%		

פילוח רווחי שערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023								
אזורים	שימושים	משרדים	תעשיה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי שערוך	אחוז מסך הפסדי שערוך
		באלפי ש"ח					%	%
מדינת ישראל	במאוחד	-	(1,272)	8,764	-	7,492		
	חלק החברה	-	(1,272)	8,764	-	7,492		
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	במאוחד	-	13%	87%	-	100%		
	חלק החברה	-	13%	87%	-	100%		

18.5. דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים (לחודש) בפועל בש"ח:

שימושים	משרדים		תעשיה		מסחר		חניונים	
אזור	בש"ח לחודש, לשנה שנסתיימה ביום							
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
מדינת ישראל	75	75	[92]20	-	111	104	-	-
טווח	75	75	20	-	45-340	50-200	-	-

18.6. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים:

שימושים	משרדים			תעשייה			מסחר		
אזור	באחוזים (%)								
	ליום 31.12.2025	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2025	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2025	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023
מדינת ישראל	100%	57%	-	100%	-	-	83%	99%	99%

18.7. מספר המבנים המניבים לפי אזורים ושימושים:

שימושים	משרדים		תעשיה		מסחר		חניונים	
אזורים	ליום:							
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
מדינת ישראל	1	1	1	-	3	-	-	-

18.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים:

שימושים	משרדים		תעשיה		מסחר		חניונים	
אזורים	לשנה שנסתיימה ביום, באחוזים (%)							
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
מדינת ישראל	7%	-	4.5%	-	6.82%	6.77%	-	-

18.9. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים*:

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי- מימוש תקופת אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		
		הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים (#)	שטח נושא ההסכמים המסתיימים (אלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים (#)	שטח נושא ההסכמים המסתיימים (אלפי מ"ר)
2026	רבעון 1	1,950	2	995	2,075	-	-
	רבעון 2	1,630	2	735	2,075	-	-
	רבעון 3	1,434	-	-	2,075	-	-
	רבעון 4	3,249	-	-	3,890	-	-
שנת 2027		11,819	7	1,936	16,108	-	-
שנת 2028		10,947	3	195	16,656	-	-
שנת 2029		10,152	5	422	16,656	-	-
שנת 2030 ואילך		9,448	1	242	16,656	-	-
סך הכל		**50,629**	**20**	**4,525**	**76,191**	**-**	**-**

[92] מייצג דמי בלעדיות חודשיים למ"ר קרקע

19. שוכרים עיקריים

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2025, לחברה אין שוכרים עיקריים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה המאוחדות ליום נכון ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2025.

20. נכסים מניבים פעילים – מסחרי

משתנים (נכסים פעילים מסחר)	תקופה (שנה שנסתיימה ביום) 31.12.2025
מספר נכסים בתום השנה	5
סך הכל שטחים בתום השנה (באלפי מ"ר, ברוטו חלק החברה)	56
סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	37,854
הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	481,380
שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	96%
הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-

21. נכסים מניבים בהקמה

משתנים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום) 31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
מספר נכסים בתום השנה(#)	3	4	2
סך הכל שטחים בתום השנה (באלפי מ"ר, ברוטו חלק החברה)	32	35	5,150
סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	17,764	25,127	21,674
הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	78,790	161,663	66,996
תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	32,000	17,764	25,127
שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	9%	27%
הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	6,797	-
סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן ליום 31.12.25) (באלפי ש"ח)	183,263		

22. קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי

קרקע שסווגה כנדל"ן להשקעה (מצרפי):			
אזור	משתנים	לשנה שנסתיימה ביום	
		31.12.2025	31.12.2024
	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	33,044	10,951

קרקע שסווגה כנדל"ן להשקעה (מצרפי):				
קרקע להשקעה - לוד	סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים) (שטח המגרש כולל גם זכויות למגורים)		כ-21	כ-21
	סה"כ זכויות בנייה בקרקע לפי תוכניות מאושרות (בדונמים)	שימוש מסחר תעסוקה ואחסנה	כ-15	כ-15

23. זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים (למעט קרקעות להשקעה)

נכון למועד הדוח, לחברה לא קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מהותיות בנכסים.

24. רכישת ומכירת נכסים- גילוי מצרפי

אזור		משתנים	לשנה שנסתיימה ביום		
			31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
מדינת ישראל	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בשנה	1	-	-
		עלות נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	10,355	-	-
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
		שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	כ-2	-	-
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בשנה	-	-	-
		עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
		NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-
		שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	-	-	-

25. רשימת קרקעות להשקעה מהותיות (קרקע מניבה)

קרקע להשקעה מהותית במושב תנובות נתונים ליום 31 בדצמבר 2025	
נתונים כללים	
שם הפרויקט:	מרלו"ג תנובות
מיקום הקרקע:	מושב תנובות
מטבע מסחרי:	ש"ח
מועד רכישת הקרקע:	2021
חלק התאגיד:	100%
שיטת הצגה בדוח המאוחד:	שווי הוגן
שטח הקרקע:	כ-53,000 דונם
עלות מקורית (במטבע המסחרי):	130,221
הערות:	נכון למועד פרסום הדוח השלימה החברה רכישה של 2 מגרשים מתוך 3 בסך של כ-42 דונם מתוך 53 דונם. למידע נוסף ראו באור 12ב(4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
נתונים כספיים בדבר שווי הוגן ושערוכים	
שווי הוגן ליום 31.12.2025 (מאוחד באלפי ש"ח):	218,208 (כולל עלות המגרש השלישי בסך של כ-7.7 מיליון ש"ח)
שווי הוגן ליום 31.12.2024 (מאוחד באלפי ש"ח):	192,053 (כולל עלות המגרש השלישי בסך של כ-7.7 מיליון ש"ח)

ערך בספרים ליום 31.12.2025 (מאוחד באלפי ש"ח):	218,208 (כולל עלות המגרש השלישי בסך של כ-7.7 מיליון ש"ח)
ערך בספרים ליום 31.12.2024 (מאוחד באלפי ש"ח):	192,053(כולל עלות המגרש השלישי בסך של כ-7.7 מיליון ש"ח)
רווחי שערוך ליום 31.12.2025 (מאוחד באלפי ש"ח):	83,402
רווחי שערוך ליום 31.12.2024 (מאוחד באלפי ש"ח):	61,832
נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	
שם מעריך השווי וניסיונו:	ארז כהן, שמאי מקרקעין, משפטן וגיאוגרף. חברת ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ
מודל הערכת השווי:	גישת ההשוואה בשילוב עם גישת היוון הכנסות.
הנחות נוספות בבסיס ההערכה לפי העניין [Cap/Rate / שיעור היוון], מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של קרקעות השוואה:	שווי לדונם הוערך ב-4.7 מיליון ש"ח עם התאמות לרבות תוספת בגין אופציה להתקשרות בהסכם ארוך טווח בתרחישי הסתברות שונים.
תיאור מצב תכנוני נוכחי	
ייעוד נוכחי:	הסכם בלעדיות להשכרת הקרקע, ראו באור 12(ב)4 לדוחות הכספיים
זכויות בנייה נוכחיות: [לפי ייעוד/שימוש]	כ- 63,000 מ"ר באחסנה
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור	
ייעוד מתוכנן: [יש לפצל אם יש יותר מייעוד מהותי אחד]	ל.ר
זכויות בנייה מתוכננות: [לפי יעוד/שימוש]	ל.ר
תיאור התקדמות הליך האישורים:	ל.ר

לפרטים אודות התקשרות במסמך כוונות (LOI) מחייב עבור בחינת שכירות ארוכת טווח בקרקע בתנובות, ראו סעיף 38.6 להלן.

26. הסכמי שכירות

נכון למועד פרסום הדוח, החברה התקשרה ב- 26 הסכמי שכירות ביחס לנכס בקדימה צורן אשר משקפים כ-99% תפוסה, במחיר ממוצע של כ-110 ש"ח למ"ר ולתקופות הנעות בטווח של בין 9 ל-25 שנים (כולל אופציות). בין סוגי השוכרים, קופת חולים, חדר כושר, פארם, סופר-מרקט, חנויות נוחות ומסעדות.

בנוסף, נכון למועד הדוח, החברה התקשרה ב- 12 הסכמי שכירות ביחס לנכס במרכז המסחרי בבאר יעקב, ביניהם רשת סופר מרקט ורשת פארם. כמו כן, ביחס למרכז המסחרי בבית שמש נחתם הסכם שכירות עם סופר מרקט.

27. נתונים אודות מבנה מניב בקדימה צורן – מהותית

27.1. גילוי לפי פרק ג' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

27.1.1. **פרטים אודות הקרקע בקדימה צורן:**

	פירוט ליום 31.12.2025
שם הנכס	רמת אמיר – קדימה צורן
מיקום הנכס	מגרש 6001, גוש 7880 חלקה 147
שטח הקרקע	6,179 מ"ר
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים	שטחי בניה בהיקף של כ-12,611 מ"ר (6,500 מ"ר חניה תת קרקעית)
מבנה ההחזקה בנכס (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)	החזקה באמצעות חברה בת בשליטה מלאה: ד.רוטשטיין חברה לבניה וייזום בע"מ
חלק התאגיד בפועל בנכס (אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס)	100%
ציון שמות השותפים לנכס (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)	ל.ר
תאריך רכישת הקרקע (אם נוגע לעניין)	1.12.2016
תאריך התחלת עבודות הקמה	מאי 2019
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)	בעלות מלאה
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	-
מצב רישום זכויות משפטיות	הזכויות בנכס רשומות על שם חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס [בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח]	לפרטים נוספים בדבר מימון הנכס ראו ביאור 19א בדוחות הכספיים
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/ פעילות משותפת]	שווי הוגן
זהות קבלן מבצע	ביצוע עצמי

27.1.2. **נתונים עיקריים (באלפי ש"ח):**

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%	**שנת 2025**	**שנת 2024**	**שנת 2023**	**בתאריך רכישת הנכס**	
שווי הוגן בסוף שנה	121,440	117,170	113,020	עלות הרכישה	38,914
ערך בספרים בסוף שנה	121,400	117,170	113,020	עלות הקמה (לרבות עלות רכישה)*	98,737
רווחי או הפסדי שערוך	4,270	4,150	9,878	מועד הרכישה	1.12.2016
שיעור תפוסה ממוצע (%)	99%	99%	99%	שיעור תפוסה (%)	ל.ר.
שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)	6,300	6,300	6,300	NOI	ל.ר.

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס
סך הכל הכנסות (כולל דמי ניהול)	9,768	9,359	9,705	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לתקופה	110	105	99	
NOI	8,282	7,930	6,790	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.82%	6.77%	6.01%	
שיעור תשואה מותאם (%)	7.4%	6.94%	6.01%	
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	26	26	26	
יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למ"ר[93]	11%	10%	11%	

* נתון זה אינו מתוארך למועד רכישת הנכס.

27.1.3. **עלויות (באלפי ש"ח):**

	2025	2024	2023
עלות מצטברת לתחילת השנה (במטבע המסחרי)	97,092	96,896	96,582
עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (במטבע המסחרי)	-	196	314
סך הכל עלות מצטברת לסוף שנה (במטבע המסחרי)	97,092	97,092	96,896
שווי הוגן בסוף שנה (במטבע המסחרי)	121,440	117,170	113,020
ערך בספרים בסוף שנה (במטבע ההצגה)	121,400	117,170	113,020
רווחי או הפסדי שערוך (במטבע המסחרי)	4,270	4,150	9,878
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת(ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (במטבע המסחרי)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)	1 ביולי 2021 (פתיחה בפועל)	1 ביולי 2021 (פתיחה בפועל)	1 ביולי 2021 (פתיחה בפועל)
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (במטבע המסחרי)	ל.ר	ל.ר	ל.ר
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (במטבע המסחרי)	ל.ר	ל.ר	ל.ר
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	6,300	6,300	6,300
שיעור תפוסה ממוצע (%)	99%	99%	99%
דמי שכירות ממוצע למ"ר	110	105	99
שיעור השלמה תקציבי (%)	100%	100%	100%
NOI	8,282	7,930	7,831
הערות	NOI צפוי בשנת 2026 כ- 8,300 אלפי ש"ח		

27.1.4. **פילוח הכנסות והוצאות:**

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
	באלפי ש"ח		
הכנסות			

93 הגילוי מוצג רק לגבי אותם שטחים שלגביהם מצוי המידע בידי הנהלת התאגיד ומובהר כי הנתון הוא למיטב ידיעת הנהלת התאגיד וניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים לפי העניין וכי אין ביכולתו של התאגיד לוודא אמיתות מידע זה.

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
	באלפי ש"ח		
מדמי שכירות – (צמוד למדד המחירים)	7,905	7,455	6,793
מדמי ניהול	1,704	1,687	2,801
מהחזר הוצאות ואחרות	159	216	111
סך הכל הכנסות	9,768	9,359	9,705
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול	1,486	1,429	2,915
סך הכל עלויות	1,486	1,429	2,915
רווח	8,282	7,930	6,790
NOI	8,282	7,930	6,790

27.1.5. **הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח):**

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%	לשנת 2026	לשנת 2027	לשנת 2028	לשנת 2029 ואילך
מרכיבים קבועים	8,300	8,300	8,300	8,300
מרכיבים משתנים (אומדן)[94]	-	-	-	-
סך הכל	8,300	8,300	8,300	8,300

27.1.6. **פעילות שיווק:**

נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס 100 (אחוזים)	שנת 2025					2024	2023
	כל השנה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בשנה השוטפת (%)	-	-	-	-	-	-	1%
שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר)(%)	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (טווח) (במטבע המסחרי)	-	-	-	-	-	-	70 ש"ח למ"ר
סך הכל הכנסה שנתית (לאחר השלמה) מחוזי שכירות חתומים (במטבע המסחרי)	9,768	2,572	2,362	2,444	2,390	9,359	9,715
==========							
שיעור מהשטח לגביו נחתמו חוזי שכירות	לא נחתם לאחר						

94 לחלק מהשוכרים דמי שכירות משתנים הנגזרים כאחוז מהפדיון, בשלושת השנים שקדמו לתום שנת הדיווח התאגיד לא קיבל הכנסות שכירות משתנות ו/או הכנסות שכירות הנגזרות כאחוז מהפדיון.

נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס 100 (אחוזים)	שנת 2025					2024	2023
	כל השנה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עתידיים סמוך למועד חתימת הדו"ח (במצטבר) (%)	תאריך המאזן, בסך הכל 99% תפוסה במצטבר						

27.1.7. **הסכמי שכירות – שוכר עיקרי:**

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס - 100%)	שיעור משטחי הנכס (%)	האם הוא שוכר עוגן?	האם צפוי להיות אחראי למעל 20% מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות						
					מועד אכלוס מוסכם בחוזה	תקופת ההתקשרות (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מספר השנים שנותרו להסכם השכירות[95]	מנגנון הצמדה	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר א׳	31%	כן	כן	קמעונאות	כ-24 חודשים מיום קבלת היתר למרכז המסחרי.	7 שנים	13 שנים (ב-3 תקופות משנה)	2.5	התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן בנוסף לעלייה מדורגת בתקופת האופציה	ערבויות בנקאיות בהתאם לחוזה השכירות. כמו כן מקדמת דמי שכירות ודמי ניהול בכפוף להסכם השכירות.	אין
שוכר ב'	10%	כן	לא	פארם	כ-24 חודשים מיום קבלת היתר למרכז המסחרי ובכפוף לתנאי הסכם השכירות.	5 שנים ו-3 חודשים	19 שנים ו-8 חודשים (ב-5 תקופות משנה)	0.5	התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן בנוסף לעלייה מדורגת בתקופת השכירות ובתקופת האופציה	ערבויות בנקאיות בהתאם לחוזה השכירות. כמו כן מקדמת דמי שכירות ודמי ניהול בכפוף להסכם השכירות.	אין
שוכר ג'	4.5%	כן	לא	קופת חולים	כ-24 חודשים מיום קבלת היתר למרכז המסחרי ובכפוף לתנאי הסכם השכירות	10 שנים	14 שנים ו-11 חודשים (ב-3 תקופות משנה)	5.5	התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן בנוסף לעלייה מדורגת בתקופת השכירות ובתקופת האופציה	בנקאיות בהתאם לחוזה השכירות. כמו כן מקדמת דמי שכירות ודמי ניהול בכפוף להסכם השכירות	אין
שוכר ד'	18%	כן	לא	מכון כושר	כ-24 חודשים מיום קבלת היתר למרכז המסחרי ובכפוף לתנאי הסכם השכירות	10 שנים[96]	10 שנים	0.5	התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן בנוסף לעלייה מדורגת בתקופת השכירות ובתקופת האופציה	בנקאיות בהתאם לחוזה השכירות. כמו כן מקדמת דמי שכירות ודמי ניהול בכפוף להסכם השכירות	אין
שוכר ה'	2%	כן	לא	מזון וקינוחים	כ-24 חודשים מיום קבלת היתר למרכז המסחרי ובכפוף לתנאי הסכם השכירות	5 שנים	10 שנים (בשני תקופות משנה)	0.5	התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן בנוסף לעלייה מדורגת בתקופת השכירות ובתקופת האופציה	בנקאיות בהתאם לחוזה השכירות. כמו כן מקדמת דמי שכירות ודמי ניהול בכפוף להסכם השכירות	אין
שוכר ו'	12%	כן	לא	קופת חולים	כ-4 חודשים ממועד תחילת ביצוע עבודות התאמה	10 שנים	20 שנים (בשלוש תקופות משנה)	6	התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן בנוסף לעלייה מדורגת בתקופת השכירות ובתקופת האופציה	בנקאיות בהתאם לחוזה השכירות. כמו כן מקדמת דמי שכירות ודמי ניהול בכפוף להסכם השכירות	אין

95 מספר השנים אינו כולל את תקופת האופציה.

96 לשוכר אפשרות לסיים את ההתקשרות לאחר תקופה של 5 שנים בכפוף למתן הודעה מוקדמת של 6 חודשים מראש.

27.1.8. **מימון:**

מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס – 100%)			אגרות חוב (סדרה יג') של החברה
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2025 (באלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	91,590
	31.12.2024 (באלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	89,285
שווי הוגן ליום 31.12.2025 (תום שנת דיווח)			95,866 אלפי ש"ח
תאריך נטילת הלוואה מקורי			10.10.2024
גובה הלוואה מקורי (במטבע המסחרי)			90,636 אלפי ש"ח
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025 (%)			צמודה 3.45%
מועדי פירעון קרן וריבית			כמפורט בסעיף 21 – "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב", בחלק ב' לדוח זה.
תניות פיננסיות מרכזיות			ראו התניות פיננסיות המפורטות בסעיף 21 – "גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב", בחלק ב' לדוח זה.
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח			כן
האם מסוג non-recourse [כן/לא] (לעניין זה,"non-recourse" - מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)			לא

27.1.9. **שעבודים:**

סוג		פירוט	הסכום המובטח בשעבוד (תום שנת הדיווח) 31.12.2025 (בש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	(1) שעבוד על נכס נדל"ן - משכנתה בדרגה ראשונה, על מלוא זכויות ד. רוטשטיין בנכס בקדימה צורן; (2) שעבוד זכויות לקבלת הכנסות – שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע ראשונים בדרגה על מלוא זכויות ד. רוטשטיין בהכנסות המשועבדות; (3) שעבוד זכויות לקבלת תגמולי ביטוח – המחאת זכות על דרך שעבוד קבוע , ראשונה בדרגה, על מלוא זכויותיה של החברה המשעבדת ,לקבלת תגמולי ביטוח רכוש וזאת מכח פוליסות הביטוח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שנייה	-	-
אחר		-	הערת אזהרה להתחייבות לרישום משכנתה לטובת הבנק המלווה.

27.1.10. **פרטים אודות הערכת השווי:**

(נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס - 100 אחוזים)			2025	2025	2024	2024	2023	2022
השווי שנקבע (במטבע המסחרי)			121,440	120,780	117,170	116,200	113,020	102,570
זהות מעריך השווי			ירון ספקטור כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך, במינהל עסקים MBA.	ירון ספקטור כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך, במינהל עסקים MBA.	ירון ספקטור כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך, במינהל עסקים MBA.	ירון ספקטור כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך, במינהל עסקים MBA.	ירון ספקטור כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך, במינהל עסקים MBA.	ירון ספקטור כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך, במינהל עסקים MBA.
האם המעריך בלתי תלוי?			כן	כן	כן	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?			כן	כן	כן	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)			31.12.2025	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
מודל הערכת השווי (חילוץ / עלות שחלוף / אחר)			היוון תזרימי מזומנים בהתאם לדמ"ש בפועל לשטחים מושכרים ודמ"ש ראויים לשטחים פנויים ושיעורי היוון מקובלים בהתאם לאיזור.	היוון תזרימי מזומנים בהתאם לדמ"ש בפועל לשטחים מושכרים ודמ"ש ראויים לשטחים פנויים ושיעורי היוון מקובלים בהתאם לאיזור.	היוון תזרימי מזומנים בהתאם לדמ"ש בפועל לשטחים מושכרים ודמ"ש ראויים לשטחים פנויים ושיעורי היוון מקובלים בהתאם לאיזור.	היוון תזרימי מזומנים בהתאם לדמ"ש בפועל לשטחים מושכרים ודמ"ש ראויים לשטחים פנויים ושיעורי היוון מקובלים בהתאם לאיזור.	היוון תזרימי מזומנים בהתאם לדמ"ש בפועל לשטחים מושכרים ודמ"ש ראויים לשטחים פנויים ושיעורי היוון מקובלים בהתאם לאיזור.	היוון תזרימי מזומנים בהתאם לדמ"ש בפועל לשטחים מושכרים ודמ"ש ראויים לשטחים פנויים ושיעורי היוון מקובלים בהתאם לאיזור.
הנחות עסקיות ששימשו לצורך הערכת השווי:								
ההערכה בגישת ההשוואה	ההקמה (Construction)	מחיר ממוצע למ"ר עיקרי מבונה שנלקח בחשבון בהערכת השווי (ש"ח)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
הערכה בגישת שיטת היוון תזרימי המזומנים	נכס מניב	מחיר דמ"ש ממוצעים	110	110	105	104	99	91
		שיעור היוון ממוצע	6.95%	6.95%	6.95%	6.95%	6.85%	6.75%

ג. אחרים

28. רכישת מקרקעין עבור פרויקט יזמות מגורים מסוג "סינגל פמילי" (צמודי קרקע), במדינת פלורידה, ארה"ב

ביום 28 בנובמבר 2024, החברה התקשרה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**השותף**") הכולל: (1) רכישת מקרקעין עבור פרויקט יזמות מגורים מסוג "סינגל פמילי" (צמודי קרקע), במדינת פלורידה בארצות הברית (להלן: "**המקרקעין**" ו"**הפרויקט**", בהתאמה); ו-(2) אופציה לחברה להרחבת שיתוף הפעולה בין הצדדים על פי העקרונות המפורטים מטה (להלן: "**ההסכם**").

לשם הוצאת הפרויקט לפועל תוקם בשלב הראשון, חברה משותפת בה תחזיק החברה 50.1% והשותף 49.9% (להלן: "**חברת הפרויקט**"), אשר תרכוש 98 יחידות קרקע בערים Springs Citrus ו-Oaks Marion במדינת פלורידה בארצות הברית בשטח של כ-900-700 מ"ר לכל יחידת קרקע, המיועדות להקמה וייזום של פרויקט מסוג "סינגל פמילי" (צמודי קרקע) בשטח בנוי של כ-200-180 מ"ר לכל יחידה (להלן: "**חברת הפרויקט**" "**המקרקעין**" ו"**הפרויקט**", בהתאמה).

סך עלות רכישת המקרקעין תסתכם בסך של כ-3.4 מיליון דולר ארה"ב. החברה והשותף יזרימו לחברת הפרויקט הון בסך כולל של 6 מיליון דולר ארה"ב בחלוקה של 85% החברה ו-15% השותף (קרי: חלק החברה בהלוואת הבעלים הוא 5 מיליון דולר ארה"ב), בכפוף לשעבוד הקרקע לטובת החברה. הלוואות הבעלים תישאנה ריבית שנתית בשיעור של 9%.

השותף יעניק שירותי ניהול וביצוע לפרויקט וכן את שירותי השיווק בהתאם לדמי ניהול שיקבעו בין הצדדים.

השליטה בחברת הפרויקט תהיה משותפת, כאשר החלטות בנושאים כגון: בחירת בנק מלווה, מחירון דירות והתקשרות עם קבלני ביצוע יתקבלו במשותף. כל צד בעסקה המשותפת יהיה ערב בגין חלקו בלבד בהחזקות בחברת הפרויקט.

לחברה תוענק אופציה למשך 12 חודשים או עד סיום הפרויקט (מכירת ומסירת כל הפרויקט), לפי המוקדם, בה היא תוכל לחייב את השותף להעביר פעילות קיימת של השותף (או חלק ממנה בהתאם לבחירת החברה) בתחום יזמות מגורים מסוג "סינגל פמילי" (צמודי קרקע) במדינת פלורידה בארצות הברית, לחברה חדשה שתוקם כנגד השקעה במזומן של החברה, בתמורה להקצאת מניות בחברה החדשה לחברה ולשותף על פי שווי של הפעילות שתועבר כפי שיקבע בין הצדדים (להלן: "**הסכם האופציה**" ו"**החברה החדשה**").

במסגרת הסכם האופציה הצדדים יסכימו על אופן הערכת שווי הפעילות נשוא הסכם האופציה, לפיו תמומש האופציה. בנוסף, ייקבע מנגנון מסגרת אשראי בעלים ומנגנון הכנסת פרויקטים חדשים לחברה החדשה בתקופת הביניים עד מימוש האופציה. החברה תתחייב להשלים בדיקת נאותות לפעילות נשוא הסכם האופציה בתוך תקופה של עד 120 יום ממועד חתימת הסכם האופציה וככל שבסיום הליך בדיקת הנאותות יגיעו הצדדים להסכמות על מנגנון השותפות ביניהם, לרבות שווי החברה החדשה, תעמיד החברה הלוואת בעלים נוספת לשם רכישת קרקעות בגובה של 2 מיליון דולר ארה"ב עד למועד מימוש האופציה.

הרווח הצפוי שינבע לחברה בגין הפרויקט בשלב הראשון (50.1%) צפוי לעמוד על סך של כ-2.5 מיליון דולר ארה"ב לפני מס.

בהתאם להערכות ראשוניות של החברה, היקף ההכנסות הכולל הצפוי מהפרויקט הוא כ-32 מיליון דולר והיקף העלויות הכולל הצפוי בפרויקט הוא כ-27.5 מיליון דולר (חלק החברה בהכנסות ובעלויות עומד על 50.1%), כאשר לוח הזמנים הצפוי להשלמת הבנייה ומכירת כל יחידות הקרקע בפרויקט צפוי לעמוד על כ-12-18 חודשים ממועד התקשרות החברה בהסכם.

ביום 28 ביולי 2025 החליטה החברה לא לממש את האופציה שניתנה לה במסגרת הסכם האופציה, ובהתאם לכך, שיתוף הפעולה בין הצדדים בחברת הפרויקט יסתיים בסיום הפרויקט (מכירת ומסירת כל היחידות בפרויקט). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-056163), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

הערכת החברה את הרווח הצפוי, היקף ההכנסות והעלויות הצפוי בפרויקט ולוחות הזמנים להשלמת הפרויקט, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על נתוני הפרויקט ושוק המגורים בפלורידה שנבחנו על ידיה. אין כל וודאות כי היקף ההכנסות והעלויות בקשר לפרויקט וכן לוחות הזמנים להשלמת הפרויקט אכן יהיו כמפורט לעיל והם עלולים להיות שונים, לרבות מהותית, וזאת בין היתר, כתוצאה משינויים בשוק המגורים בפלורידה, שינויים בעלויות הפרויקט, שינויים בהערכות בנוגע למימון הפרויקט וגורמים נוספים.

פרק 4

פרק 4 - תיאור עסקי התאגיד הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותה

29. שיווק והפצה

29.1. <u>שיווק יחידות הדיור</u>

שיווק יחידות דיור המוצעות למכירה בפרויקטים השונים על ידי הקבוצה נעשה בעזרת גורמי שיווק חיצוניים ופנימיים. אסטרטגיית השיווק נקבעת על-ידי מחלקת השיווק של החברה ומבוצעת כאמור על-ידי אנשי מכירות המועסקים ע"י החברה וכן ע"י חברות שיווק חיצוניות עמם מתקשרת החברה.

בשנת 2025, המשיכה החברה להשקיע במיתוגה ובמיצובה כאחת החברות המובילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים באמצעות הדגשת פעילותה בפרויקטים הקיימים. החברה עורכת סקרי חוות דעת בקרב דיירים אשר רכשו דירות בפרויקטים שאוכלסו על מנת לשפר באופן מתמיד את רמת השירות ולהיות קשובים לדרישות המשתנות בענף הנדל"ן למגורים. הפעילות הנ"ל מתבצעת באמצעות סקרים, פרסום באינטרנט ובעיתונות. נכון למועד פרסום הדוח, לחברה אין תלות במי מהמשווקים החיצוניים והיא רשאית להפסיק את התקשרותה עמם בכל עת, בכפוף למתן הודעה מוקדמת.

לצורך שיווק יחידות הדיור הנוהג כיום בחלק מהסכמי רכישה בשוק החופשי, הוא להתקשר עם רוכשי דירות בהסכם הכולל הטבות כגון פריסת תשלומים, פטור מהצמדה והלוואות קבלן. לפרטים נוספים בדבר הטבות כאמור במסגרת התקשרויות החברה ראו סעיף 8 לעיל.

יצוין, כי ביום 23 במרץ 2024, פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה בה הוא מודיע, בין היתר, על שני צעדים משמעותיים: דרישת הקצאת הון גבוהה יותר מהבנקים על העמדת אשראי למבצעי קבלנים, והגבלת שיעור הלוואות הקבלן ל-10% מסך המשכנתאות שנלקחות בכל חודש. הגבלות אלו יחולו עד לסוף שנת 2026[97]. נכון למועד הדוח, ישנה אי בהירות ביחס ליישום ההוראה, ואין לחברה את היכולת להעריך את השפעת ההוראה על תוצאותיה.

29.2. <u>שיווק מרכזי המסחר והלוגיסטיקה</u>

שיווק השטחים להשכרה אשר בבעלות החברה מנוהל על ידי מנהל נכסים מניבים בחברה הכפוף לסמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים מניבים. השיווק נעשה בעזרת גורמי שיווק חיצוניים, בהתאם למדיניות המוגדרת מעת לעת על ידי הנהלת החברה.

30. תחרות

30.1. בתחום הבניה בישראל פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים, כאשר חלקה של הקבוצה מוערך בשיעור לא מהותי מהשוק.

30.2. הקבוצה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בפיתוח נדל"ן, כאשר התחרות בעיקרה מתמקדת בתחומים של איתור מקרקעין למטרות ייזום, פיתוח והקמה, השכרה או מכירה. חלק ממתחריה העיקריים של החברה בפרויקטים השונים שהיא מבצעת, הינן חברות העוסקות ביזום פרויקטים לבנייה כגון: שיכון ובינוי נדל"ן, אפריקה ישראל מגורים, צ. צרפתי, דמרי, לוינשטיין, קרדן נדל"ן, פרשקובסקי, דוניץ, צמח המרמן, אאורה, אלמוגים, בוני התיכון וכן קבלנים פרטיים כגון: בונה הצפון, גבסו, אלמוג כ.ד.א.י ועוד. הסמיכות הגיאוגרפית בהם מבוצעים הפרויקטים השונים, מגבירה את התחרות ועלולה לגרום לירידה במחירי יחידות הדיור, כאשר התחרות בעיקרה מושפעת מגודל הדירה, תכנונה ומחירה.

30.3. למיטב ידיעת החברה, באזורי הפעילות של החברה, פועלים בתחום הנדל"ן להשקעה מספר רב של גורמים ובכללם חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות, וגורמים פרטיים המחזיקים בנכסי נדל"ן. תחום הנדל"ן להשקעה מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה ביחס להשכרת נכסים לאור ריבוי השחקנים הפועלים בענף. אופייה של התחרות משתנה בין אזור גיאוגרפי אחד לאחר, כך שמתחרה של החברה באזור מסוים, עשוי להיות פחות רלבנטי באזור פעילות אחר.

בנוסף, בתחום הנדל"ן להשקעה ניכרת תחרות על שיעור דמי השכירות ודמי האחזקה, מצבם הפיזי של המבנים, רמת הגימור והתחזוקה של הנכסים ורמת שירותי הניהול הניתנים לשוכרים. כתוצאה מכך, בעת חידוש חוזי שכירות, עשויה להימצא החברה בתחרות עם גורמים אחרים.

למיטב ידיעת החברה, בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל פועלות חברות רבות דוגמת ריט 1 בע"מ, אמות השקעות בע"מ, קבוצת עזריאלי בע"מ, גב-ים לקרקעות בע"מ, מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ.

97 בנק ישראל, "הפיקוח על הבנקים מטיל מגבלות על מכירות דירה בדחיית תשלום ובמימון הלוואות בולט/בלון באמצעות הוראת שעה עד סוף שנת 2026": https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/23-3-25/

30.4. <u>גורמי ההצלחה קריטיים בתחום הפעילות להערכת החברה</u>

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחומי פעילות של החברה, הם, בין היתר, ביצוע פרויקטים באזורים בהם רמת הביקוש גבוהה יחסית, המוניטין של הקבוצה כחברת נדל"ן אמינה ואיכותית, מערכת קשרים עם גורמים פיננסיים מובילים, מצב עסקי ואיתנות פיננסית המאפשרת גיוס מקורות מימון מגוונים לפיתוח עסקי החברה, התקשרות בהסכמי ליווי עם בנקים שונים, נגישות רבה לשוק ההון, הבנקאי והחוץ-בנקאי, דבר המאפשר גיוס מקורות מימון לביצוע השקעות.

מבחינת תחום הנדל"ן היזמי, בו פועלת החברה, ישנם גורמי הצלחה קריטיים נוספים, שהם, בין היתר, איכות התכנון והבניה של יחידות הדיור והגדלת היקף זכויות הבנייה בקרקע עליה מוקדם הפרויקט, יכולת זיהוי של פוטנציאל קרקעות ואפשרות ההשבחה של אותן קרקעות, ההון האנושי המאופיין ברמה מקצועית גבוהה המאפשר תכנון כלכלי נכון של פרויקטים לרבות התאמתם לצרכי השוק המשתנים ושיווקם בהצלחה, עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה ויכולת ניהול משא ומתן מול קבלני ביצוע.

מבחינת תחום הנדל"ן להשקעה, בו פועלת החברה, ישנם גורמי הצלחה קריטיים נוספים, שהם, בין היתר, מוניטין וידע נצבר בהקמת נכסים איכותיים וניסיון רב במתן שירותי אחזקה ברמה גבוהה, מוניטין וידע בבנייה וניהול של נכסים מניבים, שירות ושימור קשרים יציבים ומתמשכים עם שוכרים אסטרטגיים, הפעלה של מערך גביה אפקטיבי ושמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול והתפעול.

30.5. <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחומי הפעילות של החברה והשינויים החלים בהם</u>

30.5.1. **חסמי כניסה**

30.5.1.1. להערכת החברה, גופים הפועלים בתחומי הפעילות של החברה, נדרשים בעיקר לידע וניסיון בתחום התכנון והיזמות, מוניטין חיובי בתחום הבניה, הון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים לפעול בעלויות מימון סבירות.

30.5.1.2. כמו כן ישנו קושי באיתור ורכישת קרקעות פרטיות המתאימות לפרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי ועתודות קרקע זמינות ומתכוננות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה לשטחי השכרה למטרות מסחר.

30.5.1.3. בנוסף, חוק מכר דירות על פיו יש להעניק אחריות לדירה למשך תקופות שונות וארוכות וכפועל יוצא אחזקת מערך שירות שיתמוך בתיקוני בדק.

30.5.1.4. רגולציה בתחומי תכנון ובניה, רישוי עסקים, בטיחות, נגישות, הגבלים עסקיים ואיכות הסביבה.

30.5.1.5. נוסף על כך, חסם כניסה לפעילות הביצוע הינו קבלת רישיון כקבלן מאושר על ידי רשם הקבלנים המסווג בהתאם לאופי עבודות הבניה.

30.5.1.6. יכולת פיננסית המאפשרת את השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקט וקבלת מימון בנקאי.

30.5.2. **חסמי יציאה**

30.5.2.1. להערכת החברה, פרויקטים ארוכי טווח, אחריות לרוכשי דירות על-פי חוק המכר (דירות) והתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות, רוכשי דירות ושוכרים, מהווים חסמי יציאה מתחום הפעילות.

30.5.2.2. יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק וכן עלויות שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

30.6. <u>תחליפים למוצרי תחום הפעילות</u>

דירות "יד שניה" ויחידות דיור בבניה עצמית מהוות את התחליף העיקרי לרכישת דירות חדשות. כמו כן, השכרת דירות לתקופות שונות מהווה אף היא תחליף לרכישת דירות.

31. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

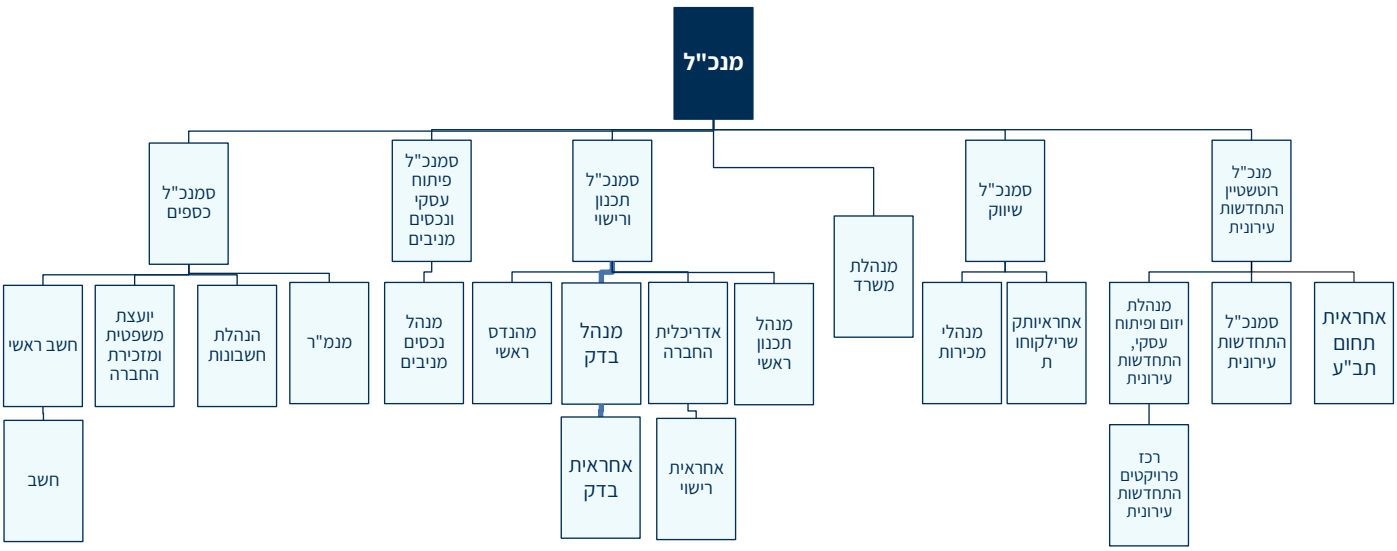
לפרטים בדבר הרכוש הקבוע של החברה ראו באור 14 לדוחות הכספיים.

32. הון אנושי

32.1. <u>מצבת עובדים של הקבוצה</u>

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מועסקים על-ידי הקבוצה 122 עובדים. העובדים מועסקים בתחום הניהול, הכספים, השיווק, תכנון ורישוי, ושרותי משרד. להלן תרשים מבנה ארגוני של החברה[98]:

32.2. <u>חלוקת עובדי הקבוצה, בהתאם לתחום עיסוקם, הינה כדלקמן:</u>



98 יובהר, כי מנהלי המכירות וחלק ממנהלי הפרויקטים מועסקים בחברה במיקור חוץ.

מחלקות/עיסוק	מספר עובדים ליום 31.12.2025	מספר עובדים ליום 31.12.2024
מנכ"ל החברה	1	1
כספים והנהלת חשבונות	8	9
שיווק	3	3
תכנון ורישוי	19	19
התחדשות עירונית ונכסים מניבים	8	7
מזכירות	1	1
חברת רוטשיין הנדסה	33	-
חברת אנשי העיר	49	36
סה"כ	**122**	**76**

לחברה אין תלות בעובד מסוים.

32.3. <u>חוזי העסקה</u>

ככלל, עובדי הקבוצה מועסקים בהסכמי העסקה אישיים עם החברה הקובעים את תנאי שכרם והעסקתם. חלק מהסכמים אלה כוללים הטבות שונות, בין השאר, קרן השתלמות, ביטוח מנהלים, תנאים סוציאליים אחרים והעמדת רכב לשימוש העובד.

התחייבות הקבוצה לתשלום פנסיה ופיצויי פרישה לעובדיה מכוסה ברובה באמצעות הפקדות שוטפות על שם העובדים ברכישת פוליסות ביטוח מנהלים וקופות פנסיה. לחברה אין יתרת התחייבות ליום 31 בדצמבר 2025, שאינה מכוסה כאמור לעיל. לגבי כל תשלומי הפיצויים חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ''ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל.

32.4. <u>מידע על נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה</u>

נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה מועסקים באמצעות הסכמי עבודה אישיים הקובעים את תנאי העסקתם בחברה, אולם, מספר מצומצם של עובדים בכירים מקבלים גם את משכורתם כנגד חשבוניות כדין. כל העובדים האמורים, זכאים, בין היתר, לכך שהחברה תפריש עבורם סכומים שונים לביטוח מנהלים או לקרן פנסיה, לפי בחירתם ובנוסף זכאים לקרן השתלמות. עובדים אלו זכאים לרכב חברה. כל צד להסכם העבודה האישי רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב שתינתן מראש. תקופת ההודעה המוקדמת משתנה מעובד ולעובד והיא נעה בין חודש לבין שישה חודשים. חלק מהעובדים זכאים לפיצויי פיטורים נוספים מעבר לסכומים שהופקדו עבורם בביטוח מנהלים או בקרן פנסיה בהתקיים תנאים מסוימים.

לפרטים בדבר תנאי ההתקשרות של החברה עם נושאי המשרה בעלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, לרבות שירותי מנכ"ל (שההתקשרות עמו מהווה גם עסקת בעל שליטה), ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח זה.

לפרטים בדבר שינויים בדירקטוריון החברה ובמצבת נושאי המשרה במהלך שנת 2025 ראו תקנה 26 ו-26א בחלק ד' לדוח זה.

מדיניות התגמול הקודמת של החברה אשר אושרה ביום 24 בנובמבר 2022 על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) הייתה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025. ביום 30 ביולי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה החברה (לאחר שהתקבל אישור

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה)[99] מדיניות תגמול חדשה אשר תעמוד בתוקף לתקופה בת שלוש (3) שנים, החל מיום 1 בינואר 2026 (להלן: "**מדיניות התגמול החדשה**"). לפרטים נוספים אודות מדיניות החדשה ראו דיווח מיידי (מתקן) על זימון אסיפה מיום 24 ביולי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-055221).

32.4.1. **תוכנית אופציות**

לחברה 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.

במהלך שנת 2025, מומשו 452,092 כתבי אופציה על ידי נושאי משרה ועובדים בחברה ולא פקעו כתבי אופציה אשר לא מומשו עקב סיום יחסי עובד מעביד על ידי נושאי משרה ועובדים בחברה.

נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה 230,000 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, שהוענקו מכוח תוכנית האופציות כאמור ומהוות כ-1.26% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא (לרבות בהנחת מימוש מלא של 1,100,546 אופציות לא סחירות לאחרים). יודגש, כי השיעור האמור הינו בהנחת של הקצאת הכמות המרבית האפשרית של מניות המימוש בגין כתבי האופציה האמורים. מובהר, כי הנחה זו הינה תיאורטית בלבד, כיון שעל פי תנאי תוכנית האופציות, בעת מימוש כתבי האופציה, לא יוקצו מלוא המניות הנובעות מהם, כי אם כמות מניות המשקפת שווי ההטבה הגלום בהן (Cashless).

33. הון חוזר

33.1. לפרטים אודות הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ראו הרכב הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות בדוחות על המצב הכספיים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים וסולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והביאורים הכלולים בהם.

33.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים-עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים). לפרטים אודות מהות ההבדל כאמור, ראו באור 2 לדוחות הכספיים (עיקרי המדיניות החשבונאית).

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) באלפי ש"ח	נתונים לתקופה של 12 חודשים באלפי ש"ח
נכסים שוטפים	1,242,863	(490,538)	752,325
התחייבויות שוטפות	1,088,779	(316,889)	771,890
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	154,084	(173,649)	(19,565)

יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025, קיים גירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בדוח המאוחד וכן במידע הכספי הנפרד אשר נובע בעיקר מאשראי אשר המועד החוזי לפירעון בגינו הוא עד 12 חודשים, ומנגד המלאי ונכסי נדל"ן להשקעה המיוחסים אליו צפויים להיפרע בתקופה העולה על 12 חודשים, להערכת הדירקטוריון,

99 לפרטים ראו דוח מיידי (מתקן) על זימון אסיפה מיום 24 ביולי 2025 ודוח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 31 ביולי 2025 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-055221 ו- 2025-01-056931, בהתאמה).

מועד פירעון האשראי צפוי להיות מוארך בהתאם לתוכנית העסקית ביחס למלאי ונכסי נדל"ן להשקעה, ולכן הדירקטוריון סבור כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות.

הערכות אלה הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוססות על ניסיון הנהלת החברה מול המערכת הבנקאית על הנתונים והמידע שבידי החברה במועד הדוח, על הערכות החברה לקצב מכירות וגביה למחירי דירות לעלות עבודות הבניה למצב שוק הנדל"ן למגורים ועל עמידתה של החברה בהסכמי המימון בהם היא קשורה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי מכפי שנצפה כתוצאה משינוי במדיניות תכנונית והליכים סטטוטוריים, מירידה בביקושים ובמכירות בענף הנדל"ן מהפרות הסכמי הליווי והמימון מירידה בשווי נכסיה של החברה, מהמצב הכלכלי במשק לרבות קשיי מימון ומהקשחת מדיניות מתן הלוואות ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 42 להלן.

33.3. ההון החוזר הנובע מפעילות בניה למגורים מושפע בעיקרו מרמת מלאי הדירות בפרויקטים שבביצוע וממאפייני המימון של הפרויקטים. החברה נוהגת לחלק את ביצוע הפרויקט למספר שלבים, ובדרך כלל, החברה מתחילה בשיווק ומכירת יחידות הדיור לפני תחילת ביצועו של שלב חדש.

33.4. <u>מדיניות מתן אחריות</u>

בהתאם לחוק המכר (דירות), האחריות לטיב הבנייה מתחלקת לשתי תקופות: הראשונה, תקופת הבדק שתחילתה בעת העמדת הנכס הנמכר לרוכש והיא נמשכת בין שנה לשבע שנים על פי מהות הליקוי; השנייה, תקופת האחריות שתחילתה בתום תקופת הבדק למשך שלוש שנים נוספות.

במקרים בהם מתקשרת החברה עם קבלני מפתח המבצעים את הפרויקט, מקפידה החברה כי נטל האחריות לבדק ולתיקון ליקויים לפי חוק המכר (דירות) יוטל במלואו על הקבלן. במקרים בהם החברה הינה מנהלת הביצוע באמצעות קבלני משנה, חלה עליה האחריות לבדק ולתיקון ליקויים. יודגש, כי החברה נוהגת בהתקשרויותיה עם קבלני המשנה בפרויקטים השונים, לקבל, במרבית המקרים, בטחונות שונים, כגון ערבויות בנקאיות ו/או שטרי בטחון, להבטחת ביצוע וטיב העבודה שהזמינה החברה. כאמור, נכון למועד דוח זה חלק מהפרויקטים של החברה הינם בביצוע עצמי, ולפיכך, היא נושאת באחריות לבדק ולתיקון ליקויים בחלק מהפרויקטים של החברה נכון למועד דוח זה.

החברה בוחנת בכל פרויקט, בהתבסס על הערכות וניסיון העבר את הצורך לביצוע הפרשות בגין תיקונים ואחריות טיב הבניה. יתרת ההפרשות נבחנת אחת לרבעון ובסיום פרויקט ומעודכנת במידת הצורך. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ההפרשה בגין גמר ואחריות טיב הבנייה עומדת על סך של כ- 3 מיליוני ש"ח. למיטב הבנתה של החברה ההפרשות אשר יצרה החברה בדוחות הכספיים בגין אחריות זו הינן נאותות.

33.5. <u>מדיניות אשראי</u>

33.5.1. **אשראי ספקים**

החברה משלמת לקבלני הביצוע וספקי השירותים בדרך כלל לאחר שהושלמו העבודות ו/או בהתאם להתקדמות שלבי הביצוע בפועל. תנאי התשלום הממוצע עם מרבית הספקים הינם שוטף + 30-60 ימים, כאשר ממוצע ימי האשראי מספקים לשנת 2025 עמד על כ- 56 ימים. היקף האשראי ספקים הממוצע לשנת 2025 עמד על סך של כ- 31 מיליוני ש"ח.

33.5.2. **אשראי לקוחות**

בהסכמי המכר בהם מתקשרת החברה נקבע לוח תשלומים קבוע ומוסכם מראש המשתנה מהסכם להסכם. רוכש יחידת דיור נדרש לשלם במועד חתימת הסכם הרכישה תשלום מינימלי בסך השווה ל-15% ממחיר יחידת הדיור ויתרת התשלומים נפרשת על פני תקופת הבניה לרוב בהצמדה למדד תשומות הבניה, כאשר כל התשלומים נפרעים בטרם מסירת החזקה בנכס הנמכר לידי הרוכש. בחלק מהסכמי המכר בהם פריסת התשלומים היא כזאת שעיקר התמורה משולמת במועד המסירה, החברה מכירה בהכנסות מימון בגין מרכיב האשראי שניתן ללקוח.

34. מימון

פעילות הקבוצה ממומנת מהון עצמי, מתקבולים מרוכשי דירות, מאשראי בנקאי, מחברות הביטוח ומגיוס כספים מהציבור[100].

34.1. <u>הסכמי ליווי</u>

לפרטים בדבר הסכמי הליווי לפרויקטים מהותיים מאוד של החברה, ראו סעיף 13 לעיל.

34.2. <u>מסגרות אשראי והתניות פיננסיות</u>

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לקבוצה, מסגרת אשראי פיננסי מגופים מממנים (ללא אג"ח), במסגרת הסכמי ליווי, בסך כולל של כ- 442 מיליון ש"ח, מתוכן נוצל ביום 31 בדצמבר 2025 סך של כ- 214 מיליון ש"ח. על-פי הסכמי הליווי עם בנקים והסכמות לחברה יש אפשרות להגדיל את מסגרות האשראי מעת לעת על-פי תנאים המפורטים בהסכמי הליווי. כמו כן, לחברה מסגרות אשראי נוספות (שאינן במסגרת הסכמי ליווי) לצורך פעילותה השוטפת ומימון קרקע של החברה בסך כולל של כ- 445 מיליון ש"ח, מתוכן נוצל ביום 31 בדצמבר 2025 סך של כ- 405 מיליון ש"ח.

להבטחת התחייבויותיה של החברה לתאגיד בנקאי חתמה החברה על שיעבוד שלילי לפיו היא מתחייבת שלא לשעבד את נכסיה בשעבוד שוטף.

100 החברה חידשה את תשקיף המדף שלה ביום 11 במאי 2023, הנושא תאריך 12 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-043267).

34.3. <u>הלוואות הקבוצה מתאגידים בנקאיים</u>

34.3.1. **אשראי בר דיווח:**

מאפייני המלווה	בנק לאומי לישראל בע"מ	בנק לאומי לישראל בע"מ	בנק לאומי לישראל בע"מ	בנק מזרחי טפחות בע"מ	בנק מזרחי טפחות בע"מ
היקף ההלוואה הכולל ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח.	28,814	184,148	45,623	66,013	77,821
לוח הסילוקין	כל האשראים הינם לטווח של עד 12 חודשים	מועד הפירעון הסופי של הלוואה הינו ביום 30 ביוני 2026	מועד הפירעון הסופי של הלוואה הינו ביום 1 ביוני 2025	מועד פירעון האשראי יהיה בתום 24 חודשים	בתום 24 חודשים ממועד העמדת המימון
טווח הריבית המשולמת	פריים + 0.8%-1.2%	פריים + 0.7%-1.0%	פריים + 0.75%	פריים + 0.8%-1.2%	פריים + 1% - 1.5%
מנגנון ההצמדה	אין	אין	אין	אין	אין
בטוחות	שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויותיה של החברה במרלו"ג השרון. כל זכויותיה של רוטשטיין באר יעקב בפרויקט הקוטג'ים וכל זכויותיה של רוטשטיין נדל"ן בקרקע חקלאית בבאר יעקב לטובת בנק לאומי.	שעבוד קבוע וצף ראשון בדרגה על זכויות השותפות במקרקעין בלוד; רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת התאגיד הפיננסי; התחייבות שלא ליצור כל שעבוד שוטף על נכסי השותפות. כן נקבעו במסגרת ההסכם מקרי הפרה ועדים אשר יאפשרו לתאגיד הפיננסי, בין היתר, לדרוש את סילוקה המיידי של ההלוואה ובכלל זה, בין היתר: במקרה של שינוי שליטה בחברה, בלי שהתקבלה לכך הסכמת התאגיד הפיננסי בכתב ומראש;	שעבוד קבוע וצף ראשון בדרגה על זכויות השותפות במקרקעין בבית שמש; רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת התאגיד הפיננסי; התחייבות שלא ליצור כל שעבוד שוטף על נכסי השותפות. כן נקבעו במסגרת ההסכם מקרי הפרה ועדים אשר יאפשרו לתאגיד הפיננסי, בין היתר, לדרוש את סילוקה המיידי של ההלוואה ובכלל זה, בין היתר: במקרה של שינוי שליטה בחברה, בלי שהתקבלה לכך הסכמת התאגיד הפיננסי בכתב ומראש;	שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויותיה במקרקעין באשדוד (לרבות התחייבות לרישום משכנתה לטובת התאגיד הבנקאי בד בבד עם רישום החברה כבעלים בלשכת רישום המקרקעין); התחייבות שלא ליצור כל שעבוד שוטף על נכסי החברה.	(א) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויותיו של תאגיד (להלן: "**התאגיד**"), בו מחזיקה החברה כ-60% במקרקעין בתנובות (לרבות התחייבות לרישום משכנתה לטובת התאגיד הבנקאי בד בבד עם רישום התאגיד כחוכר בלשכת רישום המקרקעין); (ב) ערבות החברה לסילוקה המלא של ההלוואה על ידי התאגיד; (ג) שעבוד ראשון בדרגה של החברה על יחידות ההשתתפות מכוחן היא מחזיקה בתאגיד; (ד) התחייבות התאגיד שלא ליצור כל שעבוד שוטף על נכסיו.
מגבלות החלות על התאגיד בקשר להלוואה	1) היחס שבין ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט, לא יפחת בכל עת מסכום השווה ל-19% מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים שלה, על בסיס מאוחד, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין ומזומן. 2) סכום ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט, כפי שיעלה מהדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים של החברה, לא יפחת בכל עת מסך של 280 מיליון ש"ח.	1) היחס שבין ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט, לא יפחת בכל עת מסכום השווה ל-19% מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים שלה, על בסיס מאוחד, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין ומזומן. 2) סכום ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט, כפי שיעלה מהדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים של החברה, לא יפחת בכל עת מסך של 280 מיליון ש"ח.	1) היחס שבין ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט, לא יפחת בכל עת מסכום השווה ל-19% מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים שלה, על בסיס מאוחד, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין ומזומן. 2) סכום ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט, כפי שיעלה מהדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים של החברה, לא יפחת בכל עת מסך של 280 מיליון ש"ח.	אין	אין

מאפייני המלווה	בנק לאומי לישראל בע"מ	בנק לאומי לישראל בע"מ	בנק לאומי לישראל בע"מ	בנק מזרחי טפחות בע"מ	בנק מזרחי טפחות בע"מ
תנאים מהותיים למימוש מסגרת האשראי	אין	אין	אין	אין	אין
	האשראי המפורט כולל אשראי כללי וכן אשראי בגין הפרויקטים באר יעקב ורכישת מקרקעין באלפי מנשה.	האשראי המפורט לעיל הינו בגין התקשרות בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, להעמדת מסגרת מימון להשלמת רכישת חלק מן המקרקעין הממוקמים בלוד (מתחם טלרד). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 31 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-011772) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.	האשראי המפורט לעיל הינו בגין התקשרות הלוואה עם תאגיד בנקאי, להעמדת מימון כולל להקמת שלב א' בפרויקט בית שמש הכולל הקמת 217 יח"ד וכ-2,000 מ"ר שטחי מסחר). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-069612) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.	האשראי המפורט לעיל הינו בגין התקשרות החברה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין באשדוד בשטח של כ-5,290 מ"ר, עליהן ניתן לבנות, בהתאם לתב"ע בתוקף החלה על המקרקעין, 192 יח"ד וכן כ-4,000 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים מיום 13 באוגוסט 2019, מיום 10 במאי 2020 ומיום 9 בספטמבר 2020 (מספרי אסמכתאות 2019-01-083956, 2020-01-041443 ו--2020-01-099657, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.	האשראי המפורט לעיל הינו בגין התקשרות בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, להעמדת מסגרת מימון לרכישת חלק מן המקרקעין שהוקצה על ידי רמ"י הממוקמים במרכז הארץ בסמיכות לכביש 6 ומושב תנובות, בשטח כולל של כ-42,000 מ"ר. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי מיום 6 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-035521) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

יצוין, כי סדרות האג"ח של החברה עולות כדי אשראי בר דיווח. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב ראו סעיף 21 בדוח הדירקטוריון המצורף כחלק ב' לדוח זה.

34.3.2. סך כל האשראי הפיננסי לזמן קצר אשר הועמד לחברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם בכ- 492 מיליון ש"ח.

34.3.3. סך כל האשראי הפיננסי לזמן ארוך אשר הועמד לחברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם בכ- 127 מיליון ש"ח.

34.3.4. **להלן פירוט תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כאמור לעיל נכון ליום 31 בדצמבר 2025:**

נשוא ההתחייבות	תיאור אמת המידה	תוצאות ליום 31.12.2025	האם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית
תאגיד בנקאי בקשר להסכם שירותים בנקאיים אותם מעניק הבנק לחברה.	לעמוד בהון העצמי (כולל הזכויות שאינן מקנות שליטה) שלא יפחת מ- 19% מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים שלה, על בסיס מאוחד, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות (כפי שמוגדר בדוחותיה הכספיים של החברה) ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ומזומן.	41.59%	תקין
	הונה העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 280 מיליון ש"ח, צמוד למדד.	804,917	תקין
אג"ח (סדרה י')	**תניות להעמדה לפירעון מיידי**		
	במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-19%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	41.59%	תקין
	במידה והונה העצמי של החברה יפחת מ- 180 מיליון ש"ח, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	804,917	תקין
	החברה התחייבה, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה י') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות, לא יעלה על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים. למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה	0.00%	תקין
	תניות להתאמת שיעור הריבית		
	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שרותי בנייה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן), לא יפחת מ-19%.	41.59%	תקין
	הונה העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-180 מיליון ש"ח.	804,917	תקין
אג"ח (סדרה יב')	**תניות העמדה לפירעון מיידי**		
	במידה והונה העצמי של החברה יפחת מ- 300 מיליון ש"ח, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	804,917	תקין
	במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-20.5%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	41.59%	תקין
	החברה התחייבה, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה יב') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות, לא יעלה על 25% מסך מאזן החברה	0.00%	תקין

נשוא ההתחייבות	תיאור אמת המידה	תוצאות ליום 31.12.2025	האם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית
	המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים . למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.		
	תניות להתאמת שיעור הריבית		
	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למוכרי מקרקעין ואחרים ובניכוי מזומן), לא יפחת מ-20.5%.	41.59%	תקין
	הונה העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח.	804,917	תקין
אג"ח (סדרה יג')	**תניות העמדה לפירעון מיידי**		
	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למוכרי מקרקעין ואחרים ובניכוי מזומן), לא יפחת מ-19%.	41.59%	תקין
	הונה העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 280 מיליון ש"ח.	804,917	תקין
	תניות להתאמת שיעור הריבית		
	במידה והונה העצמי של החברה יפחת מ- 300 מיליון ש"ח, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	804,917	תקין
	במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-20.5%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	41.59%	תקין
	החברה התחייבה, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה יג') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות, לא יעלה על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים . למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.[101]	0.00%	תקין
	השווי הבטוחתי של הנכס המשועבד לא יפחת מהערך ההתחייבותי, כאשר השווי הבטוחתי של הנכס המשועבד יחושב בהתאם לאמור בסעיף 6.8 לשטר הנאמנות כשמקדם הבטוחה יעמוד על 0.85 (להלן: "**שווי בטוחתי א'**"), או לחילופין, על 0.875 (להלן: "**שווי בטוחתי ב'**").	77.58%	תקין
	תניות להעמדה לפירעון מיידי		

101 "**חובות סולו מוגבלים**" – הלוואה שנטלה החברה (בעצמה ולא באמצעות תאגידים בהחזקתה) מגוף פיננסי אחד או יותר שבמסגרתה התחייבה החברה כי ההלוואה תיפרע מכספי עודפים, כהגדתם להלן, אך למעט: (א) הלוואה במסגרת ליווי פרויקט; (ב) הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, המובטחת בשעבוד (לרבות שעבוד כספי עודפים, כהגדרתם להלן); (ג) אגרות חוב שהונפקו לציבור ו/או למשקיעים מוסדיים בהנפקה פרטית, בין אם הן מובטחות בבטוחה כלשהי (לרבות כספי עודפים, כהגדרתן להלן). "**עודפים**" לעניין סעיף זה – הון העצמי והרווחים הנובעים מפרויקט לבנייה למגורים של החברה.

נשוא ההתחייבות	תיאור אמת המידה	תוצאות ליום 31.12.2025	האם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית
אג"ח (סדרה יד')	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שרותי בנייה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן), לא יפחת מ-20%.	41.59%	תקין
	הונה העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-320 מיליון ש"ח.	804,917	תקין
	תניות להתאמת שיעור הריבית		
	במידה והונה העצמי של החברה יפחת מ- 340 מיליון ש"ח, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	804,917	תקין
	במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-22%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	41.59%	תקין
	החברה התחייבה, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה יד') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות, לא יעלה על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים . למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.	0.00%	תקין

34.4. <u>הנפקת אגרות חוב</u>

34.4.1. ביום 18 בפברואר 2024, השלימה החברה הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יב') על פי דוח הצעת מדף מיום 11 בפברואר 2024. במסגרת ההנפקה כאמור, הנפיקה החברה 130 מיליון ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה יב'). לפרטים נוספים, ראו דוח הצעת מדף מיום 14 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-013621) וכן דיווח אודות תוצאות ההנפקה מיום 18 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-014491).

34.4.2. ביום 10 באוקטובר 2024, השלימה החברה הנפקה לציבור של 90,636,000 ע.נ אגרות חוב (סדרה יג') אשר הובטחו בשעבודים על הנכס ברמת אמיר – קדימה צורן, בהתאם לדוח הצעת מדף של החברה מיום 10 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609806). לפרטים נוספים, ראו דוח הצעת מדף מיום 10 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609806) וכן דיווח אודות תוצאות ההנפקה מיום 10 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-610091).

34.4.3. ביום 28 באוקטובר 2024, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לשני משקיעים מסווגים, בסך של 20,000,000 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה יב'). לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי מיום 28 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-612195) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

34.4.4. ביום 30 באוקטובר 2025, השלימה החברה הנפקה לציבור של 179,617,000 ע.נ אגרות חוב (סדרה יד') של החברה, שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי, וזאת בתמורה לסך של כ- 179.6 מיליון ש"ח. תמורת ההנפקה של אגרות חוב (סדרה יד') משמשת את החברה למימון פעילותה העסקית על פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי

שתהיינה מעת לעת. לפרטים נוספים, ראו דוח הצעת מדף מיום 29 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-081452) וכן דיווח אודות תוצאות ההנפקה מיום 30 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-082115).

לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרות י', יב', יג' ו-יד'), ראו חלק ג' בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, בחלק ב' להלן, באור 19 לדוחות הכספיים.

34.5. <u>ערבויות חוק מכר וערבויות ביצוע</u>

34.5.1. **ערבויות חוק מכר**

על-פי חוק הבטחת השקעות, נדרש קבלן המוכר דירה להמציא ערבויות לרוכש דירה. ערבויות אלה מבוטלות בעת מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בטאבו או לחילופין ברגע חתימה על חוזה חכירה. להלן היקף ערבויות חוק המכר באלפי ש"ח:

חברה	רוטשטיין נדל"ן	גלבוע לוד	רוטשטיין באר יעקב	רוטשטיין ייזום	רוטשטיין מורדות הכרמל	ויצמן 50	ע.מ צמרת בית שמש	רוטשטיין מ.מ באר יעקב	סה"כ
נכון ליום 31.12.2025	573,576	113,961	32,282	3,232	371,207	97,349	656,625	15,376	1,863,609

34.5.2. **ערבויות ביצוע וערבויות כספיות**

במסגרת הפרויקטים שמבצעת החברה נדרשת החברה להמציא ערבויות לביצוע עבודה וערבויות כספיות לביצוע תשלומים. בתאריך 31 בדצמבר 2025 מסתכמות הערבויות בסכום כולל של כ- 1,926 מיליון ש"ח (מתוכו כ- 630 מיליון ש"ח ברוטשטיין נדל"ן בע"מ).

34.6. <u>שעבודים</u>

34.6.1. הסכמי הליווי בהם קשורה הקבוצה, מחייבים אותה, בין היתר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בפרויקט הרלוונטי לרבות שעבוד המקרקעין עליו מוקם הפרויקט; לשעבד את מלוא זכויות החייבים בגין חוזי המכר; להמציא לבנק את החוזים עם הקבלנים; לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו; לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט; לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק; וכן לעמוד במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם.

34.6.2. לפרטים בדבר התחייבויות החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרות י', יב', יג' ו-יד') ראו סעיף 21.1 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, בחלק ב' להלן. לפרטים נוספים אודות תנאי השעבודים ראו באור 19 לדוחות הכספיים.

35. מיסוי

לפרטים ולתיאור דיני המס החלים על החברה ראו באור 21 לדוחות הכספיים.

36. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

הקבוצה נדרשת, בין היתר, במסגרת ההיתרים להקמת הפרויקטים, לעמוד בדרישות ובתנאים שונים הנוגעים לתחום איכות הסביבה, כגון: רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע ומקורות מים ועוד, המוסדרים, בין היתר, במסגרת תב"ע ו/או היתרי בנייה. במסגרת זו, הרשויות הרלוונטיות (כגון: הרשות המקומית, המשרד להגנת הסביבה ורשות המים) עשויות לדרוש מהחברה לבצע פעולות לאיתור ולטיפול בזיהום קרקע, גזי קרקע או מי תהום במקרקעין עליהם עתיד להיבנות מבנה (בין אם לצרכי מגורים ובין אם לצרכים אחרים), ו/או לבצע שינוי בתכנון המבנה, וזאת על חשבון היזם. למיטב ידיעת הקבוצה, לתנאים אלו אין בדרך כלל, השלכות מהותיות על עיסוקה של הקבוצה או תוצאותיה העסקיות. העלויות הכרוכות ביישום הדרישות כאמור, לרבות אלו הנובעות מסיכוני שינויי האקלים, אינן מהותיות לקבוצה והיא עומדת בדרישות אלה.

בתחום ביצוע עבודות בנייה, הקבוצה נדרשת לעמוד, בין היתר, בדרישות תקנים ודינים הקשורים לאיכות הסביבה, כגון: חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 והתקנות מכוחו ביחס למניעת מטרדים ומפגעים ובכלל זה מפגעי רעש (בין היתר, תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 ותקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979); הוראות חוק המים, התשי"ט -1959 והתקנות מכוחו, האוסרות לגרום לזיהום מים ובכללן זיהום מים שמקורו בזיהום קרקע מכל מקור שהוא; הוראות חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א-2001 ולרבות הכללים שהותקנו מכוחו; הוראות חוק מניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, התשמ"ח-1988 והתקנות מכוחו האוסרות על הטלת ו/או הזרמת פסולת או שפכים ממקור יבשתי לים; הוראות חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011, האוסרות, בין היתר, על שימוש חדש באסבסט, מורות על הפסקת השימוש הקיים באסבסט פריך ועל צמצום החשיפה של הציבור לאסבסט והוראות חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, האוסרות על השלכת פסולת רעילה בקרקע ברשות הרבים. כמו כן, הקבוצה כפופה להוראות שונות במהלך ביצוע עבודות הבנייה על פי הסכמים עם מזמיני עבודה ו/או היתרי הבניה ולעמידה בדרישות לעניין שמירה על איכות הסביבה, בהתאם להוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה המעודכנות מעת לעת. העלויות הכרוכות ביישום הדרישות כאמור, לרבות אלה הנובעות מסיכוני שינויי האקלים, אינן מהותיות לקבוצה והיא עומדת בדרישות אלה.

בנוסף יצוין, כי כחלק מהליכי תכנון הפרויקטים אותם יוזמת הקבוצה, נדרשת הקבוצה, במסגרת מסמכי התב"ע ודרישות הרשויות האמונות על הליך התכנון וההיתר וכן ביוזמת הקבוצה, לפעול לניהול וטיפול בסיכוני סביבה שונים. ככלל, הקבוצה שוכרת שרותי ייעוץ שונים לאיכות סביבה בכל פרויקט (גם אם לא מתחייב מהוראות התב"ע או הרשות). היועץ מבצע סקר ומגבש דוח סביבתי המתייחס לנושאים סביבתיים הרלוונטיים בקשר לפרויקט, כגון: עמידה בתקני בנייה ירוקה, הצללות ורוחות, סקר קרקע (זיהום וגזי קרקע), שימור עצים, פינוי פסולת, דירוג אנרגטי של המבנה וכד'. כחלק מהתארגנות לעבודת הביצוע של הפרויקט מזמין היזם תכנית לניהול אתר הרלוונטית לשלב הביצוע וכוללת התייחסות לנושאים, כגון: קרינה, מרחקי הפרדה, אקוסטיקה, איכות אוויר, פינוי פסולת, איכות אור, פינוי עודפי עפר, התקשרות עם מטמנות ואתרי פינוי וכד'. סיכוני הסביבה, שנובעים מפעילותה היומיומית השוטפת של הקבוצה במסגרת תחום הנדל"ן היזמי מנוהלים ברמה הפרויקטאלית ומבוצעים, מתומחרים ומתוקצבים על- ידי הקבוצה בשלב תקציב תכנון הפרויקט (בסכומים שהם חלק מעלות התכנון או ביצוע ואשר אינם מהותיים). ככל שנושאים אלה רלוונטיים, הם מנוהלים ברמה הפרויקטאלית באחריות מנהל התכנון ובסיוע יועצי סביבה ויועצים אחרים בפרויקט ובדיווח לסמנכ"ל הנדסה או למנכ"ל. גם בשלב הביצוע, הנושאים הסביבתיים מנוהלים ברמה הפרויקטאלית, ככל שהם רלוונטיים, ומצויים באחריות מנהל פרויקט או מנהל איזור. ככל שבאופן חריג מתחיל הליך מנהלי או משפטי כלשהו, הוא מנוהל על ידי מנהל האיזור בסיוע יועץ משפטי ומדווח למנכ"ל. כמו כן, כחלק מתכנית הביקורת

בקבוצה, נערך סקר לעניין עמידה בתקינת איכות סביבה וממשל (ESG). ככלל, אי עמידה של הקבוצה, או קבלני המשנה שלה בהוראות הדין החלות עליהם בקשר לאיכות הסביבה והאקלים, עלול להשית עליהם עלויות, לרבות מהותיות, שלא נלקחו בחשבון במסגרת תקציב הפרויקטים, בין אם במסגרת הליכי אכיפה (כגון: קנסות ועד הליכים פליליים, לרבות כנגד נושאי משרה, במקרים חריגים) ובין אם במסגרת תיקון ליקויים שיתגלו, והדבר עלול להשפיע לרעה, בין היתר, על רווחיות הקבוצה ועל המוניטין שלה. לדירוג גורם סיכון זה ראו גם סעיף 42.4 להלן.

להערכת הקבוצה, נכון למועד דוח זה לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות בקבוצה ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה מהותית על הקבוצה. כמו כן, הקבוצה אינה צד להליך משפטי או מינהלי מהותי הקשור באיכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו ולא הייתה צד להליך כאמור במהלך שנת הדוח.

מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים מתנהלת במסגרת מדיניותה הכללית בניהול סיכונים ומתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על פעילותה של החברה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות הרגולטוריות הנוגעות לפעילותה של החברה, ובכלל זה בתחום הסיכונים הסביבתיים.

נכון למועד דוח זה, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על הקבוצה.

37. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילות החברה כפופה לחוקים ותקנות בתחומי דיני המקרקעין, חוק המכר על תקנותיו, דיני התכנון והבנייה, פיקוח מוניציפאלי, החלטות רמ"י והסכמי התקשרות עם רמ"י, רישום קבלנים וכיוצא באלו. להלן סקירה תמציתית של עיקרי חוקים, תקנות, מגבלות ודרישות בהם מחויבת החברה בתחום פעילות זה:

37.1. <u>חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר דירות")</u>

חוק המכר דירות קובע, בין היתר, את החובות החלות על מוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות. בהתאם לחוק זה, קבלן שבנה דירה יהיה אחראי, בין היתר, במקרה בו הדירה או כל דבר שבה שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבנייה במהלך תקופת הבדק (כהגדרת מונח זה בחוק המכר דירות), וכן לאי התאמה בחלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחות ("אי התאמה יסודית"), גם אם הפגמים בגין אי התאמה יסודית יתגלו בתוך תקופה של 20 שנים שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידי הקבלן ("תקופת הבדק לאי התאמה יסודית"). בנוסף, יהיה הקבלן אחראי לאי-התאמה יסודית, אף לאחר תקופת הבדק לאי התאמה יסודית, וזאת רק אם הקונה הוכיח שמקורה של אי-ההתאמה היסודית הינו בתכנון, בעבודה או בחומרים. אחריות כאמור קיימת גם כלפי קונה משנה (מי שרוכש דירה מקונה).

בנוסף, חוק המכר דירות קובע סנקציה בגין איחור במסירת דירה, לפיה איחור במסירת דירה העולה על שישים (60) ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר ("**המועד החוזי**"), יזכה את רוכש הדירה בפיצויים בלא הוכחת נזק, בסכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 או ב-1.25 (תלוי במשך האיחור) מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה מביניהם. עם זאת, הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים, כי

האמור לא יחול על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו.

יצוין, כי הקבוצה, במסגרת התקשרויותיה עם הקבלן המבצע בשיטת "מפתח" או קבלני המשנה, מסבה את האחריות כאמור לקבלן המבצע, ובכך מקטינה את חשיפתה במקרים של תביעות דיירים בגין ליקויי בניה.

בחודש יולי 2022, נכנס לתוקפו תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות, המגביל את היקף ההצמדה המותר של מחירי הדירות בהסכמי המכר ל-40% מהתמורה החוזית וכן עיגן מספר הגנות נוספות על רוכשי הדירות לרבות, בין היתר, חובת פיצוי בגין איחור במסירת הדירה. התיקון האמור יחול על חוזים שייחתמו ממועד כניסתו של התיקון לתוקף ואילך.

37.2. <u>חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק מכר הבטחת השקעות")</u>

חוק זה מטיל על המוכר חובה להבטיח את כספי הרוכש, וזאת עד למועד רישום זכויותיו של הרוכש בלשכת רישום מקרקעין או בספרי רשות מקרקעי ישראל. חוק הבטחת השקעות תוקן באופן שהחיל חובות נוספות על המוכר. בין היתר נקבע כי לא ניתן לקבל מהקונה סכום העולה על 7% ממחיר הדירה מבלי לתת לרוכש בטוחה הקבועה בחוק (לעומת 15% בעבר). כן נקבע, כי על המוכר ליידע בכתב את הקונה במקרה בו לא ניתן ליווי פיננסי לפרויקט וכן זכותו של הרוכש לקבל בטוחה על פי החוק. במקרה שקיימת משכנתא על דירה המיועדת להריסה, אזי, חלק יחסי מערבות חוק המכר מומר בערבות בנקאית. בנוסף, נקבע הסדר לפיו תשלום התמורה לחשבון הליווי של הפרויקט יבוצע באמצעות שוברים שינפיק הבנק המלווה בלבד. בנוסף, נקבעה חובת דיווח של המוכר לגורם ממונה על ידי השר, אודות חתימת הסכמי מכר ואף נקבעו סנקציות פליליות בגין אי עמידה בדרישות החוק. כמו כן, מקובל כי היזם יעמיד ערבות נוספת, בסכום השווה לדמי השכירות בגין מספר חודשים כפי שנקבע בין הצדדים, וכן יישא בעלויות העברת הדיירים לדירות השכורות, והכל כפי שיוסכם בין הדיירים ובין החברה.

בחודש מרס 2017 פורסם תיקון במסגרתו נקבע כי בטוחה הניתנת על ידי מוכר לרוכש דירה לא תכלול את רכיב המע"מ (המע"מ הנכלל במחיר הדירה במועד כל תשלום), ורכיב המע"מ יובטח על ידי קרן ייעודית שהוקמה על ידי משרד האוצר; כי ההסדרים החלים בחוק זה על תאגיד בנקאי מלווה יוחלו גם על חברות ביטוח המעמידות ליווי פיננסי לפרויקט; וכן עודכנו, הורחבו והוספו מספר הגדרות וסעיפים שתכליתם דיוק וחיזוק המנגנונים המגנים על רוכשי הדירות. בשנת 2020 חל עדכון בחוק האמור המטיל, בין היתר, עיצום כספי על מוכר במקרה של אי עמידתו בנהלים הקבועים בחוק הבטחת השקעות, וכן עודכן והוגבל גובה השתתפות הרוכש בהוצאות המשפטיות של המוכר.

37.3. <u>חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 (להלן: "חוק רמ"י")</u>

חלק מנכסי הנדל"ן בהם יש לחברה זכויות נמצאים בבעלות מדינת ישראל, קרן קיימת לישראל או רשות הפיתוח באמצעות רמ"י, והם מוחכרים לחברה בהסכם חכירה ו/או בהסכם פיתוח. לפיכך, חלות על זכויות החברה במקרקעין האמורים הוראות שונות בהתאם להסכמי החכירה, לרבות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע, כמקובל בחוזים עם רמ"י. החברה עשויה לשאת בתשלומים שונים לרשות כגון דמי היתר, דמי הסכמה, דמי היוון ודמי חכירה.

נכון למועד הדוח נמצאות בהליכי חקיקה רפורמות בחוק התכנון והבניה וברשות מקרקעי ישראל אשר מטרתן הסרת חסמים בשוק הנדל"ן והקלה על הליכי תכנון ובניה ושיווק של קרקעות. יצוין, כי אין באפשרות החברה להעריך מה תהיה תוצאתם הסופית של הליכי החקיקה האמורים ואם הם יאושרו.

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

באפריל 2017 נחקק חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), הידוע גם בכינויו "חוק המאכערים". חוק זה מסדיר את ההסכמים בין בעלי הדירות לבין כל גורם המלווה אותם לקראת חתימה על הסכם לביצוע פרויקט פינוי-בינוי או פרויקט לפי תמ"א 38.

החוק מחייב את החברה, המכונה בחוק "מארגן עסקאות", להסביר לבעלי דירות בפירוט על כל תנאי ההתקשרות ולגלות להם כל מידע שחשוב שידעו מראש. כמו כן, קובע החוק את התנאים בהם תתבטל עסקה לאור חוסר התקדמות וקובע כללים לשקיפות וחשיפת המידע. בין התנאים שנקבעו בחוק קיימת דרישה לקיום כנס דיירים בו ישתתפו לפחות 40% מהדיירים וזאת על מנת להבטיח שהעסקה תהיה קהילתית ולא תהיה התנהלות של היזם בצורה פרטנית מול כל דייר.

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

ביום 26 באוקטובר 2021, אישרה ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, בקריאה שנייה ושלישית את פרק ההתחדשות העירונית בחוק ההסדרים, ובו בקשת הממשלה להפחית את הרוב הדרוש לצורך הגשת תביעה נגד דייר סרבן בתוכניות פינוי-בינוי, מרוב של 80% כפי שהיה נהוג, לרוב של 67% בלבד. עוד נקבע כי לצורך חישוב הרוב הדרוש לא יילקחו בחשבון בעלי דירות סרבנים המתנגדים לפרויקט על רקע היותם פולשים שלא כדין לרכוש המשותף או מפני שפיצלו דירה בניגוד לחוק.

37.6. חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

חוק זה מסדיר את פעולתם של מוסדות התכנון בישראל מהרמה הארצית עד לרמה המקומית, את ועדות הערר, תוכניות המתאר) ארצית, מחוזית ומקומית (שימור אתרים, סלילת דרכים, סידורים לנגישות נכים, סדרי הרישוי וכיוצא בזה). החוק קובע הוראות שונות לעניין ביצוע בנייה, ובין השאר אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות. בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית.

תיקוני חקיקה נוספים בתחום התכנון והבניה - לרבות חקיקה המאפשרת הקמת מגורים להשכרה על קרקעות ציבוריות ("קרקע חומה"), וכן התקנות המחייבות בניית דירות להשכרה בתב"עות גדולות המאושרות על-ידי הותמ"ל. בנובמבר 2021, במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) התשפ"ב – 2021 ("חוק ההסדרים 2021") תוקן חוק התכנון והבניה והוקנתה סמכות לוועדות מקומיות לאשר הגדלה של שטחי הבניה לטובת השכרה ארוכת טווח, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ביום 9 במאי 2023 אישרה ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת 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 החוב הנדרש בשיעור של 80% מכלל בעלי הדירות.

37.7. אישורי רשויות

בטרם תחילת בנייה ובסיומן של עבודות בנייה, על החברה לקבל אישורים מהרשויות המוסמכות השונות, ובכלל זה רשויות כיבוי אש, עירייה ופיקוד העורף וזאת לצורך קבלת אישורים לבנייה, לאכלוס, לקבלת תעודת גמר ולמסירה ללקוחות.

37.8. חוק עזר לאגרות והיטלי פיתוח

החברה כפופה לאגרות והיטלים, בהתאם לחוקי עזר מקומיים, הכרוכים בהחזקת מקרקעין וכן בבנייה עליהם, כגון אגרות והיטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכדומה. כמו-כן במקרה של שינוי תכנוני (אישור תכנית, הקלה, או שימוש חורג) המשביח את הזכויות במקרקעין, כפופה החברה להיטל השבחה המעוגן בחוק התכנון והבנייה.

37.9. שיעור מס המקרקעין

במסגרת פעילותה מתקשרת החברה בעסקאות לרכישה או למכירה של מקרקעין ולפיכך נושאת, מעת לעת, בחבויות שונות בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 והתקנות מכוחם.

ביום 27 בנובמבר 2021 נכנס לתוקפו תיקון לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963. לפי התיקון, ישונו מדרגות מס הקנייה על משקיעים משלוש לשתיים - ושיעור המס יעלה מ-5% ל-8%. המס לרוכשי דירה בשווי של עד 5.348 מיליון שקל יהיה 8%, במקום 5%-7%. רוכשי דירה להשקעה בשווי גבוה יותר ישלמו 10%, כפי שהיה עד כה. העלאת המס אושרה בכנסת ללא שינויים משמעותיים מהצעת החוק שהוגשה על ידי הממשלה. החוק נקבע כהוראת שעה לשלוש שנים עם אפשרות הארכה בשנתיים נוספות באישור ועדת הכספים.

החלטת מיסוי 3109/20

החלטת מיסוי העוסקת בחבות במס בגין הוצאות מימון ערבות להבטחת השקעות של רוכשי דירות. בדרך כלל, התמורה בהסכם המכר עם רוכשי דירות בפרויקטים כוללת גם את התשלום עבור העמלות בגין הנפקת הבטוחות שמונפקות לטובת הקונה במסגרת ההסכם, ואשר משולמות על ידי המוכר בשמו של הקונה ("עמלות הבטוחה"). ההחלטה קובעת כי הוצאות עלות מימון הבטוחות, הינן בבחינת הוצאות לטובת "צד שלישי" ועל כן אינן מהוות חלק ממחיר ה"עסקה" כמשמעות מונח זה בסעיף 7 לחוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975. בהתאם להחלטה, המוכר יהיה רשאי להזדכות בפני רשויות המס על הוצאות אלו, עמלות הבטוחות ו/או המע"מ בגינן (ככל שיהיה). כן יצוין כי במסגרת החלטת המיסוי האמורה נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.

37.10. רישוי קבלנים

נושא זה מוסדר על ידי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק רישוי קבלנים**") והתקנות אשר הותקנו על פיו. כחברה יזמית, אחריות החברה היא כי ההתקשרות תעשה עם קבלנים בעלי סיווג רשום מתאים מבחינת מהות הבניה והיקפה.

החברה רשומה החל משנת 1983 ברישומי רשם הקבלנים, בהתאם להוראות חוק רישום קבלנים. על-פי רישומי רשם הקבלנים החברה מסווגת בסיווג ג-5 בענף 100 (בניה) כקבלן הרשאי לבצע עבודות בניה בהיקף בלתי מוגבל משנת 1987. כמו כן חברת הבניה מסווגת בסיווג ג-5 בענף 100 (בניה) כקבלן הרשאי לבצע עבודות בניה בהיקף בלתי מוגבל.

37.11. בטיחות בעבודה

החברה מקפידה לעמוד בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988 ובחוקים נוספים מתחום הבטיחות והגהות בעבודה. החברה שוכרת שירותיו של מנהל בטיחות לכלל הפרויקטים ומקיימת נהלי בטיחות מחמירים החלים על כל הפונקציות באתרי הבניה: קבלנים, יועצים, ספקים, מנהלי עבודה ועובדים בשטח. כמו כן, מעסיקה החברה עוזר מנהל בטיחות בכל אתר.

בנוסף, ביום 21 ביולי 2020, הוגשה טיוטת תקנות חדשות מטעם משרד העבודה, הבאות להסדיר את שרשרת האחריות באתרי בניה כחלק מהמאבק למניעת תאונות בעבודה, בפרט באתרי בניה. בתיקון זה ננקטים אמצעים שונים להגברת הבטיחות בעבודה והוא מציע להישען על בעלי תפקיד מרכזיים ובכירים יותר הפועלים כיום באתרי בניה.

37.12. <u>חוק ארגון הפיקוח על העבודה (תיקון מס' 11 – הוראת שעה), התשע"ט-2018" (להלן: "חוק ארגון הפיקוח על העבודה")</u>

חוק זה מטיל על מבצעי עבודות בנייה חובה למנות עוזר למנהלי העבודה, שתפקידו לסייע למנהל העבודה לנהל את הבטיחות באתר. בהתאם לחוק תחול חובה להעסיק עוזרי בטיחות בצמוד למנהלי העבודה ולא ניתן יהיה לבצע עבודות בניה או בניה הנדסית ללא נוכחותו של עוזר בטיחות כאמור באתר. החברה פעלה בשיתוף התאחדות בוני הארץ על מנת להטמיע את השינויים הנדרשים מכוח החוק כאמור, לרבות הכשרה מתאימה, איוש משרות כוח אדם וכיוצ"ב.

37.13. <u>תקינה ובקרת איכות</u>

הבנייה בישראל כפופה לתקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבנייה, טיב החומרים, איכותם ובטיחותם. על-פי חוק התקנים, התשכ"ג-1953, מכון התקנים הישראלי רשאי לקבוע תקנים ביחס לחומרים, מוצרים או תהליכי העבודה והבנייה, ושר התמ"ת רשאי להכריז על תקן ישראלי מסוים, כולו או חלקו, כעל תקן ישראלי רשמי, ובמקרה כזה קמה החובה לעמוד בקבוע בו על-פי דין.

לחברה אישור ממכון התקנים הישראלי כי מערכת ניהול האיכות של החברה עומדת בדרישות התקן הבינלאומי של ISO 9001/2000 בתחום פעילותה.

ISO 9001 היא סדרת תקנים בינלאומיים לניהול איכות בתעשייה ובשירותים. הסדרה כוללת מספר תקנים המגדירים דרישות ברמות שונות ממערך הבטחת איכות של ספק השירות, כאשר רמת השירות נקבעת לפי השירות וטכנולוגיות המוצר.

מדי שנה נבדקת החברה בדיקה שנתית על ידי מכון התקנים ועד כה חודש התקן מדי שנה. התקן הוטמע בחברה והחברה פועלת לפי התקן ומעדכנת אותו בהתאם לנהלים שהוטמעו. החברה מקיימת את נוהלי הבדיקה, הבחינה והבקרה כפי הנדרש על-פי התקן, כולל נוהל פעולה מתקנת ומונעת ובדיקה פנימית שנתית מעבר לבדיקה על-ידי מכון התקנים.

37.14. <u>חקיקה ותקינה בתחום הבניה</u>

החל משלב התכנון של פרויקט בניה ועד לשלב השלמת הבניה ומסירת החזקה בו, כפופה הקבוצה לחוקי התכנון והבניה על תקנותיהם, לרבות לעניין רישוי, קבלת היתרי בניה והוצאת כל האישורים הנדרשים לאכלוס.

ההליכים המתבצעים במסגרת חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו על-פיו הינם הליכים ממושכים התלויים ברשויות התכנון וגורמים נוספים שאינם בשליטת הקבוצה ואשר קשה לצפותם ולהעריך את פרק הזמן הנדרש להסדרתם.

במהלך הבניה, כפופה החברה לכל התקנים הישראליים הנוגעים לטיב העבודה והחומרים. התקנים מפורסמים על- ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על-ידי משרד התעשייה והמסחר. במסגרת התקשרויותיה עם הקבלן המבצע, מסבה הקבוצה את האחריות כאמור לקבלן המבצע, ומבקרת את עמידת הקבלן המבצע בתקנים הרלוונטיים.

בתחום הנכסים המניבים, שאותם משכירה החברה לשוכרים שונים, כפופה החברה להוראות חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 המחיל חיובים מסוימים על המשכיר והשוכר וקובע, בין היתר, הוראות בדבר מסירת הנכס וקבלתו, התאמת המושכר והזכויות בו, טיפול בפגמים במושכר וכיו"ב. חוזי השכירות של החברה אינם כפופים לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972.

38. הסכמים מהותיים

38.1. לפרטים בדבר הסכמים מהותיים בעסקאות מותנות או עסקאות שטרם הושלמו, ראו סעיף 14 לעיל.

38.2. ביום 26 באוקטובר 2021, נודע לחברה, כי תכנית בנין עיר, במתחם בו מקדמת חברה בת בבעלות מלאה של החברה וצד שלישי שאינו קשור לחברה פרויקט התחדשות עירונית, פורסמה למתן תוקף. חברת הבת והשותף התקשרו בהסכם עסקה משותפת ביחס לפרויקט בחלקים שווים הכולל תנאים מקובלים. החברה וצד שלישי התקשרו בהסכם פינוי-בינוי עם 74% מבעלי יחידות הדיור הקיימות ברחוב נווה יעקב 32-28 בירושלים. ביום 17 ביולי 2023, הודיעה החברה על הכרזת הפרויקט כמתחם לפינוי-בינוי במסלול מיסוי, ביום 29 בדצמבר 2024 התקבל היתר הריסה חפירה ודיפון, וביום 7 באפריל 2025, הושלמה התקשרות עם 100% מבעלי הזכויות במקרקעין, ובכך התקיימו שלושה מהתנאים המתלים של הפרויקט. יצוין, כי יתר התנאים המתלים, טרם התקיימו. ככל שיתקיימו יתר התנאים המתלים, עתידה העסקה המשותפת להרוס המסגרת הפרויקט את יחידות הדיור הקיימות ולבנות במקומן כ-521 יח"ד וכ-830 מ"ר עיקרי שטחי מסחר, מתוכן כ-410 יח"ד וכ-830 מ"ר עיקרי שטחי מסחר לשיווק. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 27 באוקטובר 2021, 17 ביולי 2023, 30 בדצמבר 2024 ו-8 באפריל 2025 (מספרי אסמכתאות: 2021-01-091792, 2023-01-067195, 2024-01-628254 ו-2025-01-025948בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

38.3. ביום 8 באוקטובר 2024, התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**הרוכשת**") למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין בבני ברק המיועדים להקמת פרויקט הכולל 86 יח"ד וכ-800 מ"ר שטחי מסחר עיקריים (לחברה 75% מהזכויות במקרקעין).

להלן תמצית עיקרי תנאי העסקה: (1) החברה תמכור לרוכשת את מלוא זכויותיה במקרקעין בתמורה לכ-73 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "**התמורה**"); (2) במועד חתימת ההסכם שילמה הרוכשת סך של כ-25% מהתמורה (כ-20 מיליון ש"ח), בכפוף לקבלת מכתב כוונות מאת הבנק אשר העמיד משכנתה בקשר למקרקעין ורישום שעבוד לטובת הרוכשת על זכויות החברה במקרקעין; (3) יתרת התמורה שולמה ביום 29 בדצמבר 2024, בכפוף לכך שהוסרו כל השעבודים החלים על המקרקעין, למעט השעבוד לטובת הרוכשת; (4) החברה נשאה בעלויות היטל ההשבחה, שעמדו על סך של כ-9 מיליון ש"ח. הרווח שנבע לחברה בגין מכירת מלוא זכויותיה במקרקעין, כאמור לעיל, עמד על סך של כ-24 מיליון ש"ח. בעקבות העסקה נוצר לחברה תזרים מזומנים חופשי בסך של כ-39 מיליון ש"ח לפני מס. לפרטים נוספים אודות העסקה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-608603), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

38.4. ביום 28 בנובמבר 2024, התקשרה החברה בהסכם לרכישת יחידות קרקע במדינת פלורידה, ארה"ב, המיועדות להקמה וייזום של פרויקט מסוג "סינגל פמילי". לפרטים נוספים, ראו סעיף ג' "אחרים" לעיל.

38.5. ביום 21 בינואר 2025, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**המוכר**") בהסכם אופציה לרכישת מקרקעין במגדל העמק (להלן: "**ההסכם**").

<u>להלן תמצית עיקרי תנאי הסכם האופציה</u>:

38.5.1. המוכר יעניק לחברה אופציה לרכישת שטח של כ-13 דונם במקרקעין המצויים בחלקה 185 גוש 17444 במגדל העמק (להלן: "**המקרקעין**"). המקרקעין נמצאים בהליך תכנוני לקידום ואישור תב"ע חדשה, לפיה ישונה ייעודם של המקרקעין למגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. במסגרתה, ניתן יהיה לבנות על המקרקעין כ-350 יח"ד, כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר וכ-1,000 מ"ר שטחי תעסוקה.

38.5.2. תקופת האופציה תהיה בתוקף למשך 24 חודשים מיום החתימה על ההסכם, כאשר מימוש האופציה כפוף לכניסתה של התב"ע החדשה לתוקף מלא. ניתן להאריך את תקופת האופציה עד 72 חודשים מיום החתימה על ההסכם, בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם.

38.5.3. החברה תשלם למוכר תמורת האופציה סך של 4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, והם ייחשבו כחלק מהתמורה עבור רכישת המקרקעין, ככל שירכשו. ההסכם כולל מנגנונים להשבת תמורת האופציה לחברה.

לפרטים נוספים אודות ההסכם, מנגנוני השבת תמורת האופציה, חישוב התמורה בגין רכישת המקרקעין ותנאים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006046).

המידע האמור בסעיף 38 לעיל לרבות בקשר להליכי אישור תב"ע, הוצאת היתרי בניה, העמדת הלוואה למוכרים על ידי מוסד פיננסי ולהתקיימות תנאים מתלים הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר על הערכותיה הסבירות של הנהלת החברה נכון למועד דוח זה המבוססות על ניסיונה והיכרותה והעובדות הידועות לה בשלב זה. הערכות החברה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי היה ויחול שינוי, וזאת בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים, בהכללה על דרך ההפניה, בסעיף 42 להלן.

38.6. <u>התקשרות במסמך כוונות (LOI) מחייב עבור בחינת שכירות ארוכת טווח בקרקע בתנובות</u>

ביום 13 במרץ 2025, התקשרה החברה באמצעות תאגיד בבעלותה, המוחזק ע"י החברה בשיעור של כ-59.2% ומחזיק במקרקעין סמוך למושב תנובות בהיקף של כ-42 דונם בייעוד אחסנה ולוגיסטיקה (להלן: "**התאגיד**" ו-"**המקרקעין**" בהתאמה), במסמך כוונות מחייב (להלן: ה-"**LOI**") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**השוכרת**") שאלה עיקריו:

38.6.1. מיום החתימה על ה-LOI תינתן לשוכרת תקופת בלעדיות של שישה חודשים להשלמת בדיקת נאותות על המקרקעין ובחינת התאמת המקרקעין לצרכי השוכרת, וזאת בתמורה לתשלום בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח. שוכרת זכות להאריך את תקופת הבלעדיות בחודשיים נוספים תמורת תשלום נוסף בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח (להלן: "**תקופת הבלעדיות**").

38.6.2. במהלך תקופת הבלעדיות לשוכרת אופציה להתקשר עם התאגיד בהסכם שכירות ארוכת טווח למלוא המקרקעין לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ללא אופציה להארכה או חידוש. תמורת השכירות תשלם השוכרת סך של 20 ש"ח לחודש לכל מ"ר קרקע, מיום החתימה על הסכם השכירות ועד למועד הפעלת הנכס המיועד או עד חלוף 4 שנים ממועד ההתקשרות בהסכם השכירות, לפי המוקדם. השוכרת תקים על המקרקעין נכס לשימושה ועל חשבונה. בתקופת הפעלת הנכס תשלם השוכרת סך של 30 ש"ח לחודש לכל מ"ר קרקע.

סכומי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן עד לתקרה בשיעור של 3% בכל שנה, ואינם כוללים מע"מ. התמורה ששולמה בגין תקופת הבלעדיות תקוזז מדמי השכירות.

38.6.3. לשוכרת אפשרות לסיים את הסכם השכירות, ככל שייחתם, במשך תקופה של עד שנתיים ממועד החתימה על ההסכם המחייב בתנאים מסוימים אשר נקבעו בין הצדדים אשר מגבילים את השימושים של השוכרת בהפעלת הנכס.

היקף ההכנסות והתזרים השנתי (לפני מס) של התאגיד הצפוי מהנכס במהלך תקופת ההפעלה עומד על כ-15 מיליון ש"ח (מתוכם חלק החברה כ-10.5 מיליון ש"ח).

ביום 11 בספטמבר 2025, הודיעה השוכרת על מימוש האופציה להארכת תקופת הבלעדיות בחודשיים נוספים. בהתאם לכך, תקופת הבלעדיות הוארכה עד ליום 13 בנובמבר 2025 (כולל), כנגד תמורה בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין).

ביום 3 בנובמבר 2025, הושלמה התקשרות עם השוכרת לתיקון ה-LOI, (להלן: "**ה-LOI המתוקן**") בהתאם לעקרונות הבאים:

א. תקופת הבלעדיות הוארכה לתקופה של 5 שנים החל מיום 13 בנובמבר 2025, כאשר לאורך תקופה זו השוכרת תהיה זכאית להתקשר עם התאגיד בהסכם שכירות ארוכת טווח בהתאם לעקרונות שפורטו המפורטים בסעיף 38.6 בחלק א' לדוח התקופתי.

ב. בתמורה תשלם השוכרת לתאגיד תשלום שנתי קבוע בסך של 10 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ צמוד למדד המחירים לצרכן עם תקרת הצמדה שלא תעלה על 3% בשנה.

ג. לשוכרת אפשרות לבטל את ההתקשרות ב- LOI לאחר שנתיים מחתימת וזאת באמצעות הודעה מוקדמת בת 6 חודשים.

ד. ככל שהשוכרת תבטל את ההתקשרות ב- LOI כאמור לעיל, או לא תחתום על הסכם השכירות בתום תקופת הבלעדיות, השוכרת תשלם לתאגיד תמורה נוספת בסך של 5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בגין כל שנת בלעדיות שעברה עד לסך מקסימלי של 25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

היקף ההכנסות והתזרים השנתי (לפני מס) בתקופת הבלעדיות יעמדו על סך של כ-10 מיליון ש"ח בשנה (לא כולל תוספות במקרה של ביטול כמפורט בס"ק ד' לעיל.

כתוצאה מהשלמת ההתקשרות ב-LOI המתוקן, בהתאם לדוחות הכספיים, השווי ההוגן של המקרקעין הינו 218 מיליון ש"ח. בהתאם לאמור חלה עליה של 19 מיליון ש"ח בשווי ההוגן אשר משקפת עליה בשיעור של 10%, וזאת ביחס לשווי ההוגן אשר פורט בדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2025.

יובהר כי אין כל ודאות כי הסכם ה-LOI המתוקן יבשיל לכדי הסכם שכירות ארוך טווח, ואין כל וודאות כי השוכרת תנצל את מלוא התקופה הקבועה LOI-c המתוקן ולא תבחר לסיים אותו קודם לכן. גם אם ייחתם הסכם ארוך טווח אין וודאות כי לא יהיו שינויים מהותיים מהתנאים אשר פורטו בדיווח המעדכן, בהסכמת הצדדים. כמו כן, גם אם ייחתם הסכם שכירות ארוך טווח ומחייב בין הצדדים אין כל וודאות שההסכם יגיע לכדי מימוש והשלמה.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 14 בספטמבר 2025, 26 באוקטובר 2025 ו-3 בנובמבר 2025 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-068989, 2025-01-079987 ו- 2025-01-083149, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

38.7. <u>התקשרות בהסכם למכירת 50% מזכויותיה של החברה במקרקעין באשדוד</u>

ביום 11 בפברואר 2025, התקשרה החברה עם חברה פרטית, שותפה של החברה במספר בפרויקטים (להלן: "**השותף**"), בהסכם למכירת 50% מזכויותיה של החברה במקרקעין באשדוד, הכוללים זכויות להקמת 230 יח"ד וכ-4,000 מ"ר עיקרי שטחי מסחר ותעסוקה (להלן: "**המקרקעין**") והקמת עסקה משותפת, בה יחזיקו החברה והשותף בחלקים שווים, לשם הוצאת הפרויקט לפועל (להלן: "**ההסכם**", "**העסקה המשותפת**", ו"**הפרויקט**" בהתאמה).

<u>להלן תמצית עיקרי ההסכם</u>:

38.7.1. השותף ירכוש מהחברה 50% מזכויותיה במקרקעין, תמורת 115 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "**התמורה**"). התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה ותשולם בארבעה תשלומים כדלהלן:

38.7.1.1. תשלום ראשון בסך של 75 מיליון ש"ח ישולם במועד החתימה על ההסכם. מתוך סכום זה, יוקצו כ-65 מיליון ש"ח לצורך פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי בגין החלק הנמכר במקרקעין.

38.7.1.2. תשלום שני בסך של 15 מיליון ש"ח ישולם במועד קבלת החלטת ועדה להיתר בניה או לאחר 15 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, לפי המוקדם.

38.7.1.3. תשלום שלישי בסך של 15 מיליון ש"ח ישולם במועד קבלת היתר הבניה או לאחר 24 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, לפי המוקדם.

38.7.1.4. יתרת התמורה בסך של 10 מיליון ש"ח תועמד על ידי החברה למוכר כהלוואת בעלים לחשבון העסקה המשותפת ותישא ריבית בשיעור שנקבע ע"י הצדדים החל מיום החתימה על ההסכם.

38.7.2. החברה והשותף ינהלו את הפרויקט תמורת דמי ניהול מוסכמים בין הצדדים.

38.7.3. לחברה תעמוד הזכות לשמש כקבלן המבצע של הפרויקט.

38.7.4. הון עצמי לשלב בניית הפרויקט, ככל שיידרש, יחול במלואו על החברה.

בהנחת השלמת העסקה על פי העקרונות המפורטים לעיל, נרשם בדוחותיה הכספיים רווח בסך של כ-39 מיליון ש"ח לפני מס.

הערכת החברה בנוגע לרווח הצפוי שתרשום בדוחות הכספיים ממכירת מחצית מזכויותיה במקרקעין, כאמור לעיל, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכה זו עשויה להשתנות, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינוי בכללים החשבונאיים, בדיקת רו"ח המבקר של החברה את העסקה וגורמים נוספים. כמו כן, אין כל וודאות שההסכם יגיע לכדי מימוש והשלמה.

38.8. <u>מכירת החזקת החברה בשותפות נחלת אש"ר</u>

ביום 16 בספטמבר 2025, מכרה החברה לחברה פרטית, שותפה של החברה במספר פרויקטים[102] (להלן: "**השותף**") את מלוא החזקת החברה (53.3%) בשותפות נחלת אש"ר (להלן: "**השותפות**"), המחזיקה במקרקעין בקרית מלאכי הכוללים זכויות להקמת כ-1,300 יח"ד, 96 צמודי קרקע וכ-25,000 מ"ר עיקרי שטחי מסחר ותעסוקה. כמו כן למועד העסקה, השלימה השותפות הקמה ואכלוס של כ-900 יח"ד ובהם קומת מסחר

102 שותפה של החברה בפרויקטים "כרמי הנדיב" בקרית מלאכי, אשדוד, "רוטשטיין הייטס" בבית שמש, "LOV" במתחם גלבוע בלוד, שלמה המלך לוד ופרויקט טלרד-לוד.

בשטח של כ-2,000 מ"ר עיקרי בבעלות השותפות וכן מכרה לצד שלישי מקרקעין בהם הוקמו ואוכלסו כ-800 יח"ד נוספות.

<u>להלן תמצית התנאים העיקריים של ההסכם בין הצדדים</u>:

השותף רכש מהחברה את מלוא החזקתה בשותפות (53.3%), הכוללים את כל זכויותיה והתחייבויותיה (לרבות ערבויות שניתנו, הלוואות בעלים שמשכו השותפים והלוואה בנקאית בגובה של כ-310 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-164 מיליון ש"ח) שהעמיד תאגיד בנקאי לשותפות אשר נתן את אישורו לשחרור החברה בגין הלוואה זו) תמורת 180 מיליון ש"ח (להלן: "**התמורה**"), התמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ותשולם ב-8 תשלומים כדלהלן:

א. תשלום ראשון בסך של 20 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה על ההסכם.

ב. יתרת התמורה בסך 160 מיליון ש"ח, תשולם ב-7 תשלומים שנתיים: (1) שלושה תשלומים אשר ישולמו ביום 15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2028 (כולל) בסך של 25 מיליון ש"ח כ"א; (2) שלושה תשלומים אשר ישולמו ביום 15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2031 (כולל) בסך של 20 מיליון ש"ח כ"א; (3) תשלום אחד אשר ישולם ביום 15 בספטמבר 2032 בסך 25 מיליון ש"ח.

להבטחת תשלום התמורה נרשם שעבוד לטובת החברה על חלק השותף בעודפי הפרויקטים המשותפים של החברה והשותף בטלרד-לוד ואשדוד[103].

ביום 25 בספטמבר 2025, הושלם רישום העברת החזקות החברה בשותפות לשותף והמחאת הלוואת הבעלים והערבויות כאמור.

לאור השלמת מכירת מלוא החזקת החברה בשותפות, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025, רווח לפני מס בסך כולל של כ-177 מיליון ש"ח. בנוסף כ-28 מיליון ש"ח יוכרו בסעיף הכנסות מימון לאורך תקופת התשלום המפורטת לעיל.

38.9. <u>הצעה ראשונה לציבור של מניות חברה בת של החברה</u>

ביום 29 ביוני 2025, השלימה, אנשי העיר, חברה בת, אשר הייתה בשליטת החברה , הצעה ראשונה לציבור של מניות בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-51 מיליון ש"ח, רישום של מניות אנשי העיר למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**ההנפקה לציבור**").

ערב השלמת ההנפקה לציבור, בוצעו העסקאות כדלקמן:

א. החברה מכרה לאנשי העיר בע"מ (להלן: "השותפה"), מניות רגילות של אנשי העיר, בשיעור של כ- 3.6% מהונה המונפק והנפרע של החברה הבת אשר הוחזקו בידי החברה במצבן כפי שהוא (AS IS) (להלן: "**המניות הנמכרות**"), וזאת בתמורה לסך של כ-7.2 מיליון ש"ח (להלן: "**התמורה**"), כאשר שליש מהתמורה שולם על ידי אנשי העיר לחברה במזומן בעת רכישת המניות הנמכרות ושני שליש מהתמורה ישולמו על ידי אנשי העיר לחברה ביום 30 ביוני 2026. להבטחת תשלום שני שליש התמורה, שועבדו שני שליש מתוך המניות הנמכרות, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת החברה.

103 לפרטים בדבר העודפים בפרויקטים המשותפים, ראו בדוח התקופתי וכן המצגת שפרסמה החברה ביום 4 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-066890).

ב. כל הלוואות הבעלים אשר העמידה השותפה לאנשי העיר, אשר הסתכמו לסך של כ-4.9 מיליון ש"ח (קרן וריבית) הומרו למניות רגילות של אנשי העיר, אשר היוו כ- 1.39% מהון המניות המונפק והנפרע של אנשי העיר וזכויות ההצבעה בה לפי המחיר למניה בהנפקה לציבור.

ג. הריבית השנתית שתישאנה הלוואות בעלים בסך כולל של כ-21 מיליון ש"ח (קרן וריבית) אשר העמידה החברה לאנשי העיר תוקנה באופן שתעמוד על פריים + 2% חלף פריים + 3%, החל ממועד ההנפקה לציבור.

עם השלמת ההנפקה לציבור והעסקאות המפורטות לעיל, החברה והשותפה, מחזיקות בכ-41.32% ובכ-38.36%, מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה באנשי העיר.

לפרטים נוספים, אודות ההנפקה לציבור, והעסקאות המפורטות לעיל, ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 24 ביוני 2024, 25 ביוני 2025 ו-29 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044666, 2025-01-045118, 2025-01-045118 ו- 2025-01-046127), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

במועד השלמת ההנפקה לציבור, נכנס לתוקף הסכם שליטה משותפת בין החברה לבין אנשי העיר להחזקה ושליטה משותפת בחברה הבת (להלן: "**הסכם בעלי המניות**").

להלן תמצית עיקרי הסכם בעלי המניות כאמור:

א. הצדדים יצביעו פה אחד בגין כל החזקותיהם באנשי העיר באסיפות הכללית, בהתאם להסכמת הצדדים שתתקבל קודם לאסיפה. לא התקבלה הסכמת הצדדים להחלטה מסוימת יצביעו הצדדים נגד אותה החלטה;

ב. על אף האמור לעיל, הצדדים הסכימו כי דירקטוריון אנשי העיר יכלול שמונה דירקטורים וכי כל צד יהיה רשאי להמליץ על שני דירקטורים "רגילים" וכן על דירקטור חיצוני אחד ודירקטור בלתי-תלוי אחד;

ג. העברה ו/או מכירה של החזקות הוניות של צד כלשהו באנשי העיר תהא כפופה לזכות סירוב ראשון כלפי הצד שכנגד (זכות הסירוב תחול גם על שינוי שליטה בשותפה).

ד. כמו כן, אנשי העיר התחייבה כי כל עוד החברה ו/או השותפה הן בעלות שליטה בה, אנשי העיר תפעל בתחום הפעילות של אנשי העיר בלבד, כהגדרתו בסעיף 1.2.2 לפרק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי של אנשי העיר לשנת 2024.

לפרטים נוספים, אודות הסכם בעלי המניות, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045598), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

39. הליכים משפטיים

לפרטים ולתיאור ההליכים המשפטיים שהוגשו נגד החברה ראו באור 27 לדוחות הכספיים.

40. יעדים ואסטרטגיה עסקית

בחודש ינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה תוכנית אסטרטגית לחברה לשלוש השנים הקרובות אשר עיקריה כדלהלן:

מטרת הקבוצה היא להציף ערך לבעלי מניותיה תוך שמירה על ערכי מצוינות בבטיחות, באיכות סביבה, באיכות המוצר ובמערך הממשל התאגידי.

היעד המרכזי של הקבוצה הוא המשך הגדלת היקף פעילותה באמצעות הגדלת מלאי המקרקעין שבבעלותה וכמות הדירות למכירה, תוך שמירה על שיעור הרווחיות והגדלתו.

הקבוצה תמשיך בתקופה הקרובה בהשלמת הקמת הפרויקטים אותם היא מבצעת וכן תחל בביצוע הפרויקטים הנמצאים בשלבי תכנון. בנוסף, הקבוצה תפעל לניצול הזדמנויות בשוק הנדל"ן המקומי במקביל לצמיחה הכלכלית במשק. החברה תמשיך להתמקד בבניה באזורי הביקוש במרכז הארץ תוך כדי פיזור גיאוגרפי בכל חלקי הארץ לטובת צמצום סיכונים ומכירת דירות לכל המעמדות בישראל. בכוונת הקובצה להגיע להיקף ביצוע של כ-20 עד 25 פרויקטים במקביל, דבר אשר תואם את יכולת הניהול של החברה תוך חסכון בהוצאות תקורה. על מנת לגדר את הסיכון הגלום בהגדלת מלאי המקרקעין בחברה ובשים לב לעלויות המימון הגבוהות במועד קביעת האסטרטגיה, הכרוכות בהשקעה בקרקעות במזומן, ובשל הביקוש הגובר לקרקעות, פיתחה הקבוצה זרוע שמתמקדת באיתור פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, פינוי-בינוי ותמ"א 38, בין היתר, באמצעות שיתופי פעולה עם חברות אחרות בענף, בכדי לקצר את טווח הזמן מאיתור הפרויקט לשלב הביצוע. החברה בוחנת אפשרויות להרחבת הזרוע הביצוע העצמית שלה וכן, נבחנת אפשרות שזרוע הביצוע העצמית תרחיב את פעילותה גם לצדדים שלישיים.

בין יעדיה העיקריים של החברה: להמשיך ולבסס את מעמדה כחברה המתמקדת בעיקר בבניה למגורים במרכז הארץ ובאזורי ביקוש תוך מתן דגש להתמקדות במגה פרויקטים (פרויקטים של מעל 400 יח"ד); להרחיב את פעילות הבנייה גם בערים נוספות במרכז הארץ, בהן היא לא פעילה כעת; למצב את החברה בפלח השוק של מעמד הביניים ומעלה; להמשיך ולפתח את תחום ההתחדשות העירונית כמנוע צמיחה של החברה (דבר המאפשר הקטנת ההון שבסיכון, חסכון בעלויות מימון ואפשרות התרחבות מהירה); להרחיב את פעילות רכישת הקרקעות להקמת מרכזים מסחריים שכונתיים וקרקעות ללוגיסטיקה; להקצות חלק ממשאביה לרכישת קרקעות חקלאיות אשר יושבחו על ידה, כפוף ליכולת מימון וטווח זמן סביר לפיתוח המקרקעין; לבחון הזדמנויות בתחום הנדל"ן למגורים מעבר לים; בניית מערך כח אדם בראייה ארוכת טווח, הן בשלב הגיוס והן בשלב ההכשרה; גיבוש והטמעת נהלי עבודה לטווח ארוך כחלק ממאגר ידע ושימורו במערכות מידע (זיכרון ארגוני); גיבוש והטמעת תהליכי עבודה אוטומטיים ודיגיטליים לייעול העבודה ויצירת דיוק ושיפור בתוצאות ויעילות התהליכים.

בנוסף, נקבעו במסגרת התוכנית האסטרטגית כאמור יעדים כמותיים אשר עיקרם כדלהלן: מכירות ומסירות של כ-350-500 יח"ד בממוצע בשנה (100% ולא רק חלק החברה); בנייה באופן שוטף של כ-1,500-2,000 יח"ד במקביל (תוך כדי הגדלת הביצוע העצמי ביחס לקבלני מפתח); רכישת קרקעות (בדרך של הסכם מכר או הסכם קומבינציה) של כ-300-500 יח"ד בממוצע בשנה, בכפוף ליכולת מימון וזמינות קרקעות לבניה; פיתוח בתחום ההתחדשות העירונית (אישור תב"ע או החתמה של מעל 80% מהדיירים) של כ-300-500 יח"ד בשנה.

בתחום הנדל"ן להשקעה החברה תפעל לפיתוח הקרקעות במלאי החברה המיועדות לשמש כנדל"ן מניב בשלוש-ארבע השנים הקרובות, בעיקר בתחום המסחר והלוגיסטיקה.

בתחום הביצוע, החליטה החברה להרחיב את פעילותה ולשם כך התקשרה החברה עם מר דותן חזן, להקמת חברת ביצוע חדשה, במטרה להרחיב את פעילות החברה בתחום זה, הן בפרויקטים שבהחזקת החברה והן עבור צדדים שלישיים. חברת הביצוע נרשמה כבעלת סיווג קבלני בלתי מוגבל תחת קבוצת החברה, ומשמשת כגורם המרכזי לפעילות הבנייה של החברה. חברת הביצוע תבצע פרויקטים עבור החברה ועבור צדדים שלישיים.

בנוסף, במסגרת התוכנית האסטרטגית כאמור נקבעו יעדים ואמות מידה לאסטרטגיית המימון של החברה, הן באמצעות גיוס אגרות חוב, הן באמצעות בחינת ביצוע הליך של הצעה ראשונה לציבור של מניות ורישומן של מניות אנשי העיר למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ; והן באמצעות ליווי בנקאי ובכלל זה, בין היתר, יעדים הנוגעים להיקף החוב של הקבוצה ויחס החוב להון, עבודה מול מקורות מימון מגוונים וכיו"ב.

החברה בוחנת ותמשיך לבחון באופן שוטף מנועי צמיחה חדשים והזדמנויות עסקיות בתחום הנדל"ן שאינם יזמות המגורים, בין היתר בתחום הנדל"ן להשקעה - מרכזים מסחריים שכונתיים, מגורים להשכרה, משרדים ומרכזים לוגיסטיים.

החברה צופה כי תחום הבניה הירוקה יתפתח בשנים הקרובות, לפיכך, החברה בונה ע"פ תקן 5281 (להלן: "**בנייה ירוקה**") בפרויקטים אותם היא מבצעת.

41. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

נכון למועד פרסום הדוח החברה פועלת למימוש היעדים והאסטרטגיה של החברה ובכלל זה חדירה לתחום הביצוע עבור צדדים שלישיים באמצעות חברת הביצוע. מעבר לאמור, אין לחברה תכניות החורגות ממהלך העסקים הרגיל שלה.

הערכות וכוונות החברה ביחס ליעדיה ולאסטרטגיה העסקית וכן צפי ההתפתחות שלה לשנה הקרובה, כמפורט בסעיפים 40 ו-41 לעיל הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תחזיות והערכות החברה המתבססות על נתונים הקיימים בחברה נכון לתאריך הדוח, ניסיונה של הקבוצה בייזום, הקמה ושיווק פרויקטים ועל הערכות ביחס למצב הכלכלי במשק אשר מתבססות על נתונים שפורסמו על ידי משרד הבינוי ובנק ישראל. הערכת החברה עלולה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי היה ויחול שינוי, בין היתר, במצב הבטחוני ו/או במצב הכלכלי בישראל שינויים בהיקף במלאי הקרקעות הזמינות בישראל, שינויים בתחום הנדל"ן בישראל ובכלל זה, בין היתר, שינויים במחירי הדיור, ביקושים לנדלן מניב, שינויים רגולטוריים, שינויים בקצב התקדמות הפרויקטים של החברה ואפשרויות החברה ביחס לפרויקטים חדשים ו/או באפשרויות המימון שיעמדו לחברה וכן בשל אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 42 להלן.

42. דיון בגורמי סיכון

הקבוצה בכללותה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:

42.1. <u>סיכוני מקרו</u>

42.1.1. **הרעה במצב המשק**

להרעה מהותית במצב המשק, מכל סיבה שהיא, ובכלל זה, בין היתר, השפעות אפשריות של המצב הביטחוני, העלאות של ריבית ועלייה בשיעור האינפלציה וכן מצב מדיני או פוליטי עלולה להיות השפעה על פעילותה העסקית של החברה ותוצאותיה הכספיות, לרבות בין היתר, הביקושים וההיצעים, קצב המכירות וכן מחירי הדירות בתחומי הנדל"ן מושפעים, בין השאר, מהתפתחויות ומגמות מקרו-כלכליות בארץ העשויות לגרום להאטה במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. כך, הרעה במצב הביטחוני עשויה לגרום, בין היתר, להאטה בביקושים בערוצי המכירות השונים, ירידת מחירים, מחסור מתמשך בעובדים באתרי הבנייה ולפיכך לעיכובים בלוחות הזמנים וכן לגידול בעלויות הפרויקטים וכיו"ב. באופן כללי, האטה כלכלית ומיתון בישראל עלולים

לגרום, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי בית ובפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעליה בשיעורי האבטלה ולפגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלומי המשכנתאות וכן פגיעה ביכולת הרוכשים לעמוד בלוח התשלומים לחברה וכפועל יוצא מכך להשפיע על קצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה ואף להורדת מחירי המכירה וכן להשפיע על תזרים המזומנים של החברה. כמו-כן, ענף הנדל"ן, לרבות ענף הבנייה למגורים והנדל"ן להשקעה, עלול להיות מושפע בתקופות של מיתון בדרך של צמצום ו/או התייקרות מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, צמצום היכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקיטון בביקושים ופגיעה ברווחיות הפרוייקטים, השפעות על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין ומוצרים מיובאים נוספים, הנדרשים לבנייה וכן להיעדרות ו/או מחסור של הון אנושי, ובכלל זה, עובדים באתרי הבניה של החברה אשר עלולים לעכב ואף למנוע השלמתם של פרויקטים והתחלתם של פרויקטים חדשים, ובכך להביא לעיכובים במסירת הדירות לרוכשים ולגידול בעלויות ההקמה של הפרויקטים. בנוסף, האטה כלכלית ואף מיתון עלולים לפגוע גם ביכולותיה של החברה לקדם פרויקטים חדשים בתחום הנדל"ן להשקעה, להשפיע על ביקוש לשטחי נדל"ן מניב לשימושים השונים וכן על מחירי השכירות. יצוין, כי המשך האטה כלכלית, עלולה להביא גם לירידות נוספות בדירוג האשראי של מדינת ישראל, באופן שעלול להשפיע לרעה על תנאי המימון הבנקאי ותנאי האשראי, ובכך להגביל את אפשרויות מימון הפרויקטים של חברות נדל"ן בישראל. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.1 לעיל.

42.1.2. **המצב בכלכלה העולמית**

התפתחויות וזעזועים בשווקים העולמיים עלולים להשפיע על המצב הכלכלי במשק בישראל, ולפיכך להשפיע על עסקי החברה ותוצאותיה הכספיות כמפורט בסעיף 7.1 לעיל.

42.1.3. **אינפלציה וריבית**

שינויים באינפלציה וכן עליות בשיעורי הריבית מובילות, ככלל, להאטה בכלכלה, כאשר למשק בית ממוצע פחות הון פנוי וכסף חופשי, והעדפת הצרכנים נוטה לחסכונות. לשינויים במגמות האינפלציה והריבית בישראל וברחבי העולם השפעה לא מבוטלת על פעילותם העסקית של חברות שונות במשק. המשך המגמה של העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל והאינפלציה עלולה להוביל גם להאטה בשוק הנדל"ן בישראל אשר באה לידי ביטוי, בירידה בקצב המכירות, התייקרות עלויות המימון, קיטון בהיקפי הביקוש לדירות חדשות, לירידה במחירי הדירות וכיו"ב. המשך המגמה של עליות בשיעורי הריבית, עלולה להשפיע גם על פעילותה של החברה ותוצאותיה הכספיות ובכלל זה, בין היתר, על ידי פגיעה ברווחיות הפרוייקטים ובתוצאותיה הכספיות של החברה, הקשחה של תנאי המימון וצמצום מקורות המימון באופן שעלול להקשות על החברה להמשיך בביצוע פרוייקטים קיימים ובהתחלה של פרוייקטים חדשים וכיו"ב.

בנוסף, החברה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות בריבית צמודת פריים ובאמצעות אגרות חוב שקליות. לפיכך, עלייה בשיעורי הריבית מובילה להתייקרות של עלויות המימון של החברה ועלולה אף היא להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה.

לפרטים נוספים בדבר השפעות הריבית והאינפלציה על עסקי החברה, ראו סעיף 7.4 לעיל.

42.1.4. **שינויים בעלויות הביצוע ובמדד תשומות הבניה**

החברה חשופה לשינויים בעלויות הביצוע (וכן בהיקפים לא מהותיים לשינויים במדד תשומות הבנייה בפרויקטים המבוצעים ע"י קבלני מפתח צדדים שלישיים), הנגרמות, בין היתר, כתוצאה משינויים במדד תשומות הבניה. המשפיעים על עלויות ביצוע פרויקט בניה ועל הרווח הצפוי בפרויקטים. בשנת 2025 עלה מדד

תשומות הבניה בכ-5.1%. החברה מצמצמת, במידה מסוימת, את חשיפתה למדד תשומות הבניה כתוצאה מהרחבת הביצוע העצמי בפרויקטים של החברה.

42.1.5. **מצב בטחוני**

הביקושים בתחומי הנדל"ן מושפעים, בין היתר, מאירועים ביטחוניים העשויים לגרום להאטה במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. למצב הביטחוני-מדיני בישראל השפעה ישירה על ענפי הנדל"ן בדרך של ירידה בביקושים ליחידות דיור ובהתייקרות עלויות הבנייה. התדרדרות נוספת במצב הביטחוני בישראל, בין היתר כתוצאה מהסלמה בשטחי יהודה ושומרון, פתיחת חזית נוספת בגבולה הצפוני של ישראל, המשך תקיפות החות'ים וכיו"ב עלולה לגרום לקשיי מימון, לעליית מחירים לירידה בביקושים הן לדירות חדשות והן לשטחים המיועדים להשכרה, למחסור בכוח אדם, להתייקרות עלויות העבודות והתמשכותן וכיו"ב. גורמים אלה עשויים להשפיע מהותית לרעה על תוצאות החברה.

42.1.6. **שינויים בביקוש**

שינויים בביקוש (אשר מושפעים, בין היתר, מירידה בקצב גידול משקי הבית, משינוי הריבית במשק, משינוי בשער החליפין, משינוי בתנאי משכנתאות הבנקים, ממדיניות הממשלה בקשר עם ענף הנדל"ן, מציפייה לשינויים במחירי הדירות ומציפיות לתשואה ממחירי דירות) משפיעים על פעילות החברה.

42.1.7. **אבטחת מידע וסייבר**

במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות תפעול ובקרה ממוחשבות, מאגרי מידע ממוחשבים המכילים מידע סודי ונתונים על פעילותה העסקית של החברה וכן מידע אישי ביחס לעובדיה ו/או ללקוחותיה של החברה. מטבע הדברים, המערכות כאמור עלולות להיות חשופות לאירועי אבטחת מידע ותקיפות סייבר אשר עלולים לייצר סיכונים לחברה בהיבטים שונים ובכלל זה, בין היתר, סיכונים תפעוליים (הפרעה בגישה למערכות תפעוליות של החברה לצורך ניהול עסקיה דוגמת בקרה תקציבית, מעקב גבייה וכיו"ב), חשיפה או אובדן של מידע עסקי סודי, חשיפה או אובדן של מידע על לקוחות או עובדים ונזקים נלווים לכך דוגמת תביעות משפטיות, סיכונים כלכליים באירועי כופרה וכיו"ב.

בשנים האחרונות ניכרת מגמה עלייה באירועי סייבר בחברות וגופים עסקיים וסיכוני הסייבר הולכים וגדלים בהתאם להתפתחויות הטכנולוגיות. לאור האמור לעיל, במהלך השנים 2021-2023, ביצעה החברה מספר מהלכים מרכזיים לצורך מיפוי ההיבטים השונים הנוגעים לסיכוניי סייבר ואבטחת מידע בחברה, גיבוש נהלים ויצירת מערכות גיבוי, בקרה והגנה על מנת לעקוב אחר ניהול סיכונים הסייבר ואבטחת מידע וכן לצמצם חשיפתה של החברה לסיכונים אילו והנזקים הישירים והעקיפים בצידם, ככל שניתן. התהליכים כאמור כללו, בין היתר: (א) התקשרות עם יועץ חיצוני מומחה בתחום סייבר ואבטחת מידע; (ב) דיון בדירקטוריון מיום 21 במרס 2021 בנושא היערכות החברה ומוכנותה לסיכוני סייבר ואבטחת מידע; (ג) ביצוע דוח ביקורת פנימית בנושא אבטחת מידע ובדיקת חוסן תשתיתית אשר נידון בועדת הביקורת של החברה מיום 7 בפברואר 2023, הדוח כאמור כלל, בין היתר, מבדק סיכונים תהליכים ותפעוליים, בדיקת מדיניות ונהלי עבודה, מבדקי רשת, בדיקת מערכות, ומבדק חדירה פנימי וחיצוני; (ד) עדכון הנהלים הקיימים בחברה וכן גיבוש נהלים נוספים, ככל שנדרש וכן גיבוש תוכנית עבודה לבדיקות ופעולות שוטפות ותקופתיות על מערכות החברה. (ה) עדכון וחיזוק מערכות הגיבוי, ההגנה והבקרה של החברה; וכן (ו) מינוי חבר הנהלה כגורם הממונה בחברה על אבטחת המידע בהתאם לנהליה.

לאור מאפייני פעילותה של החברה בישראל בלבד, מאפייני המידע הקיים במאגרי החברה ביחס ללקוחותיה בפרט (שבעיקרו אינו כולל מידע פיננסי רגיש), העובדה כי בשנים האחרונות לא התרחשו אירועי סייבר ואבטחת מידע מהותיים בחברה וכן לאור מערכות ההגנה והגיבוי ויתר הצעדים בהם נוקטת החברה כמפורט לעיל ואשר להערכת החברה יש בהם כדי לצמצם משמעותית וככל שניתן את פוטנציאל הנזקים הישירים והעקיפים אשר עלולים להיגרם לה כתוצאת מאירועי סייבר ואבטחת מידע, להערכת החברה סיכון הסייבר ואבטחת מידע הינו נמוך יחסית. יצוין, כי עלות המשאבים והוצאות החברה בגין מערך ההגנה מפני סיכוני סייבר ואבטחת מידע, הכולל בעיקר, מערכות הגנה, שירותי גיבוי, שירותי יועץ חיצוני וכן עלויות ציוד ואנשי מחשוב, אינה מסתכמת לסכומים מהותיים מבחינת החברה. כן, יצוין כי לחברה אין ביטוח סייבר.

42.2. <u>סיכונים ענפיים</u>

42.2.1. **תלות במקורות מימון וגיוס אשראי בנקאי**

הקבוצה מממנת את פעילותה, בין השאר, באמצעות אשראי בנקאי ושוק ההון.

קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, יזמי נדל"ן, קבלנים ורוכשי דירות, ללא קשר לעתות משבר והקשחת תנאי המימון, המתבטאת בסך ההון העצמי, היקף הביטחונות הנדרש בכניסה להשקעות חדשות ובעלויות המימון, וכן קיטון או הגבלה באפשרויות גיוס חוב או הון בשוק ההון, לרבות לצורך מחזור מלא או חלקי של חובות, עלולים לחשוף את החברה לקשיים בביצוע פרויקטים והשלמתם, במכירת הדירות נשוא פרויקטים ובמציאת מקורות מימון חלופיים למימון פעילותה והתחייבויותיה. בשנים האחרונות, בעקבות המשך עליית מחירי הדיור בישראל והחשש מפני אי יציבות של המערכת הבנקאית, הקשיח בנק ישראל את מדיניותו והגביר את פיקוחו על סיכוני האשראי של הבנקים בישראל בענף הנדל"ן (פעולות אשר, בין היתר, עשויות לגרום לצינון שוק הנדל"ן). בעקבות כך, העלו הבנקים במקרים מסוימים את דרישות הסף ליזמים במתן מימון לביצוע פרויקטי נדל"ן (למשל העלאת כמות יחידות הדיור הנדרשות במכירה מוקדמת והעלאה של ההון העצמי הנדרש). בנוסף, הקשחת מדיניותו של בנק ישראל והגברת פיקוחו על סיכוני האשראי של הבנקים כאמור לעיל, עשויה לגרום להעלאת הריביות על המשכנתאות שנוטלים רוכשי הדירות (בין היתר כתוצאה מחיוב הבנקים לעמידה בדרישות הלימות הון בענף הנדל"ן ואי רצון או יכולת הבנקים לספוג את עלות ייקור המשכנתאות מבלי לגלגל אותה על הלקוחות וזאת כדי לשמור על שיעור התשואה על ההון מפעילות המשכנתאות שלהם), וכתוצאה מכך לגרום לירידה בביקושים. להגבלות כאמור עלולה להיות השפעה על קצב מכירת הדירות ועל מחירן. עם זאת יצוין, כי שוק האשראי החוץ בנקאי החל להתפתח בצורה משמעותית, לרבות בתחום הנדל"ן בעיקר בתחום ההתחדשות העירונית, והדבר יוצא תחרות לשוק הבנקאי שמיטיבה עם חברות הנדל"ן.

42.2.2. **זמינות כוח אדם**

בשנים האחרונות, בין היתר כתוצאה מרפורמות שונות ביוזמת ממשלת ישראל לשינוי מבני בתחום העסקת עובדים זרים בענף הבנייה (כגון העסקת עובדים כאמור רק באמצעות תאגידי כוח אדם ייעודיים, החלת מכסות להגבלת כמות העובדים הזרים והגבלת המדינות מהן יכולים עובדים כאמור להגיע למדינות איתן חתמה מדינת ישראל על הסכם דו-צדדי בלבד), באופן שיצר מחסור בכוח אדם זמין בענף הבניה. במקביל ובנוסף לכך, בעקבות מצב החירום הלאומי שהכריזה ממשלת ישראל כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל, הוטלו מגבלות על כניסת עובדים פלשתינאים לישראל אשר הביאו למחסור משמעותי בזמינות כוח האדם באתרי הבניה. לאור תלות היתר שפיתח הענף בעובדים זרים, פגיעה מתמשכת בזמינות כוח האדם, עלולה להשפיע חברות נדל"ן יזמי ולגרום לעיכובים בלוחות הזמנים של פרויקטים, לעלייה בעלויות הפרויקטים ובכך לפגוע בתוצאות הכספיות של אותן החברות. לפרטים נוספים ראו סעיף 7 לעיל.

42.2.3. **מדיניות הממשלה בנושאי בניה**

ענף הבנייה מושפע ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים ומדיניות עידוד ותמרוץ לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, המשפיעים על ההיצע וזמינות הקרקעות, על הביקושים לדירות מגורים, מחירי הדירות וכן על לוחות הזמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. בשנים האחרונות הכריזה הממשלה על פעולות להגדלת היצע הקרקעות לבניית דירות מגורים, כגון תוכניות לשיווק קרקעות לדירות במסלולי "מחיר מטרה" או "מחיר למשתכן". בנוסף, נוקטים הממשלה, רשות מקרקעי ישראל ובנק ישראל בצעדים רגולטוריים שיש בהם כדי להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן ככלל. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.5 לעיל.

42.2.4. **זמינות קרקעות**

כניסתה של רוטשטיין לפרויקטים חדשים תלויה באיתור קרקעות פוטנציאליות ובמדיניות הממשלה ורמ"י. במדינת ישראל קיים קושי באיתור קרקעות להשקעה, כאשר על כל קרקע פוטנציאלית קיימת תחרות גבוהה לרכישה, עובדה אשר גורמת לעלייה במחירי הרכישה, עקב ההיצע הנמוך לעומת הביקוש הגבוה.

42.2.5. **חוסנם הפיננסי של ספקים**

הרעה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה (קבלני ביצוע) אשר הינם הספקים העיקריים של החברה, עלולה לפגוע בתוצאות החברה, בעיקר לאור העלות הנוספת הכרוכה בהחלפת קבלן מבצע טרם השלמת בניית הפרויקט. הספקים העיקריים של החברה הינם קבלני משנה וקבלני ביצוע. כאמור, נכון למועד הדוח, קיים קושי רב במציאת קבלני ביצוע איכותיים. בשל כך, ובכדי להפחית את תלות החברה בקבלני ביצוע, חיזקה החברה בשנים האחרונות את יכולת ניהול הביצוע העצמי שלה וכן יוצרת התקשרויות עם קבלני משנה קבועים אשר לחברה היכרות וניסיון טובים עימם.

42.2.6. **זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי חומרי גלם**

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינותם של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחיריהם של חומרי גלם כאמור. שינויים במצב הביטחוני ו/או הפוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית, ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל עלולים להביא למחסור בחומרי גלם. מלחמת חרבות ברזל השפיעה גם על תחום הייבוא, הן האווירי, לאור הודעת חברות תעופה רבות על הפסקה/הקפאה של טיסות לישראל והן הימי, לאור האיום החות'י שהוביל להפסקה של קווי שייט לישראל ולחילופין להתארכות נתיבי השייט באופן שהוביל לעיכובים בזמני האספקה של חומרי הגלים, לפגיעה בזמינות חומרי הגלם וכן לעליית מחירים. פגיעה בשרשרת האספקה של חומרי הגלם וכן לעליית המחירים באופן שעלול להשפיע על תוצאות החברה.

42.2.7. **גורמים רגולטוריים ורשויות**

שינויים בדרישות חקיקתיות וקביעת דרישות נוספות עלולים לחשוף את החברה להוצאות לא צפויות ואף לגרום להארכת המועדים לסיום פרויקטים. שינויים רגולטורים כגון עלייה במס רכישה והפחתה או פטור במס שבח עלולים לגרום לירידה בהיקף הביקושים לדירות מגורים, להורדת מחירים וכן לפגיעה בענף הנדל"ן. בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי בנייה, זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקצועית מתאימה, שיווק קרקעות בבעלות רמ"י וכן קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעים על לוחות זמנים לגמר פרויקטים.

42.2.8. **בטיחות באתרים**

פעילות החברה באתרי בניה כרוכה בסיכוני בטיחות שונים. אירועי בטיחות עלולים לגרום לפציעות ואף אובדן בחיי אדם של עובדים ועובדי קבלני משנה, לסגירה זמנית של האתרים ע"י משרד העבודה או רשויות האכיפה ובכך להשהות את רציפות עבודות הביצוע, לפגיעה במוניטין ואשר החברה עלולה להיות חשופה בגינם לתביעות בגין נזקי גוף או נזקים אחרים.

42.2.9. **חשיפה לענף הקמעונאות**

התוצאות העסקיות של החברה בתחום הנדל"ן להשקעה עלולות להיות מושפעות ממצב ענף הקמעונאות בישראל, אשר להערכת החברה הגורמים אשר עלולים להשפיע עליו לרעה הינם הרעה במצב הכלכלי בישראל, הרעה באיתנות הפיננסית של חברות קמעונאיות גדולות בישראל, היצע עודף או ירידה בביקושים לשטחי מסחר וכן חיזוק המגמה של רכישות לקוחות באמצעות האינטרנט.

42.2.10. **שוכרי עוגן**

תוצאות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה עלולות להיות מושפעות מקיומם של שוכרי עוגן. לעזיבת שוכר עוגן עלולות להיות השלכות שליליות על המרכז המסחרי בו הוא מצוי, ובכלל זאת, על כוח המשיכה של אותו מרכז מסחרי ללקוחות ולשוכרים פוטנציאלים, וכן על מחירי השכירות שניתן לגבות באותו מרכז מסחרי.

42.2.11. **איתנות פיננסית של שוכרים**

תחום המרכזים המסחריים עלול להיות מושפע באופן שלילי מתנאים כלכליים הגורמים לפגיעה בשוכרים ולסגירת חנויות, דבר שעלול לפגוע בתוצאות החברה בתחום הנדל"ן להשקעה. פגיעה באיתנותם הפיננסית של שוכרים עלולה לפגוע ביכולת החברה לחדש הסכמי שכירות עם שוכרים מהותיים קיימים, וכן ביכולת החברה להשכיר מחדש שטחי מסחר בדמי שכירות אטרקטיביים או בכלל, ובכך לפגוע בתזרימי המזומנים ובתוצאות הכספיות של החברה. שטחים פנויים במרכזים מסחריים עלולים להגדיל את הוצאות החברה, שכן החברה תיאלץ לשאת בהוצאות בגין שטחים במרכז המסחרי אשר באופן רגיל משולמות על-ידי השוכרים.

42.2.12. **סיכוני איכות סביבה ואקלים**

לפרטים אודות גורם סיכון זה, ראו סעיף 36 לעיל.

42.3. <u>סיכונים ייחודיים</u>

42.3.1. **ליקויי בנייה**

אם יתגלו ליקויי בנייה בהיקפים מהותיים, הדבר עשוי להשפיע לרעה על רווחיותה של רוטשטיין ועל המוניטין שלה לאור התחייבותה באחריות בהתאם לחוק המכר התשכ"ח-1968 לתיקוני בדק ואחריות.

42.3.2. **אי כניסה לפרויקטים חדשים בתחום המגורים**

אי כניסה לפרויקטים חדשים בתחום המגורים במשך תקופה משמעותית (בין אם מאילוצים תזרימיים, האטה כלכלית במשק, מדיניות ממשלה לעניין שיווק קרקעות, עלייה במחירי בניית פרויקטים וקיטון בזמינות מקורות המימון ועלותם ובין אם מסיבה אחרת), עלולה לגרום, בעיקר בטווח הארוך, לצמצום בהיקפי פעילותה של רוטשטיין ובכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

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

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילותה של הקבוצה בכללותה		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מקרו			
הרעה במצב המשק	V		
המצב בכלכלה העולמית		V	
אינפלציה וריבית	V		
שינויים בעלויות הביצוע ובמדד תשומות הבנייה		V	
מצב ביטחוני	V		
שינויים בביקוש	V		
אבטחת מידע וסייבר		V	
סיכונים ענפיים			
תלות במקורות מימון וגיוס אשראי בנקאי	V		
זמינות כוח אדם	V		
מדיניות הממשלה בנושאי בניה		V	
זמינות קרקעות		V	
חוסנם הפיננסי של ספקים		V	
זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי חומרי גלם		V	
גורמים רגולטורים ורשויות	V		
חשיפה לענף הקמעונאות		V	
שוכרי עוגן		V	
איתנות פיננסית של שוכרים		V	
בטיחות באתרים		V	
סיכוני איכות סביבה ואקלים		V	
סיכונים מיוחדים			
ליקויי בנייה		V	
אי כניסה לפרויקטים חדשים בתחום המגורים	V		

* * *



רוטשטיין
מצוינות בבנייה

חלק ב'

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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, הננו מתכבדים להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**"), לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הנתונים להלן מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. למונחים המובאים במסגרת דוח הדירקטוריון תהינה המשמעות הרשומה לצידם בסעיף 1 לפרק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

חלק א'

הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. מכירות דירות בתקופת הדוח

בתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025, מכרה החברה 354 יח"ד בהיקף כספי כולל של כ-915 מיליוני ש"ח (מתוכן 217 יח"ד חלק החברה, בהיקף כספי כולל של כ-569 מיליוני ש"ח).

לאחר מועד הדוח ועד למועד פרסום הדוח, מכרה החברה 51 יח"ד בהיקף כספי כולל של כ-132 מיליון ש"ח מתוכן 37 יח"ד חלק החברה בהיקף כספי כולל של כ-96 מיליוני ש"ח, ובסה"כ מתחילת שנת 2025, ועד למועד פרסום הדוח מכרה החברה 405 יח"ד בהיקף כספי כולל של כ-1,047 מיליוני ש"ח מתוכן 254 יח"ד חלק החברה בהיקף כספי כולל של כ-664 מיליוני ש"ח.

2. להלן פירוט בדבר פרויקטים של החברה שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה וכן פרויקטים שהסתיימו בשנת הדוח:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (ב-%)	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	סך יח"ד שנמכרו ליום (חלק החברה)				סך יח"ד שנמכרו ליום 24.3.26 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)				מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו[1]				שיעור השלמה ליום 31.12.2025 (ב-%)[2]
				רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
כרמי הנדיב – ק. מלאכי – שלב ד'	53% (עד ליום 30.9.25, ביום 30.9.25 נמכרו כל זכויות החברה בשותפות)[3]	174	92	92	92	92	92	92	112	156	-	-		20	-	-	-	100%
כרמי הנדיב – ק.מלאכי – שלב ה'	53% (עד ליום 30.9.25, ביום 30.9.25 נמכרו כל זכויות החברה בשותפות)[4]	92	49	48	48	48	48	48	65	-	-	-		-	-	-	-	100%
כרמי הנדיב – ק.מלאכי – שלב ו'	53% (עד ליום 30.9.25, ביום 30.9.25 נמכרו כל זכויות החברה בשותפות)[5]	208	110	98	98	98	98	98	164	-	-	113		-	-	15	-	100%
טירת הכרמל – שלב ב1'	75%	77	77	77	77	77	77	77	120	101	-	-	-	18	-	-	-	100%

1 המחיר למ"ר מחושב לפי צו מכר דירות (שטח פלדלת) ועל כן עשויה להיות שונות בין התקופות בשל העדר שטחי גן ומרפסות בתחשיב. כמו כן לצורך חישוב המחיר למ"ר קוזז סכום הטבות מימון כגון פריסת תשלומים ופטור מהצמדה או הלוואות קבלן, כמפורט בסעיף 9 בחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

2 שיעור השלמה על בסיסו נקבע הרווח הגולמי לצורך הכרה בהכנסה בדוחות הכספיים, החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות.

3 ראו סעיף 38.8 בחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

4 ראו ה"ש 3.

5 ראו ה"ש 3.

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (ב-%)	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	סך יח"ד שנמכרו ליום (חלק החברה)				סך יח"ד שנמכרו ליום 24.3.26 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)				מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו[1]				שיעור השלמה ליום 31.12.2025 [2](ב-%)
				רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
טירת הכרמל – שלב ב2'	75%	77	77	74	76	76	77	77	139	116	203	-	101	17	18	-	17	100%
טירת הכרמל – שלב ב3'	75%	63	63	62	63	63	63	63	123	-	102	-	-	-	18	-	-	100%
קדמת נתניה	100%	120	120	112	114	117	116	116	255	22	237	397	-	22	20	19	-	100%
בית שמש שלב א'- מגורים	80%	217	106	95	96	96	99	101	228	225	141	-	441	22	20	-	20	100%
התחדשות עירונית[6] [7]																		
רמת השרון – ששת הימים	100%	44	26	22	23	23	23	24	105	-	148	-	-	-	30	-	-	100%
שרת 38 – תל אביב	70%	22	7	4	4	5	5	6	28	-	-	120	-	-	-	57	-	100%
רמז 19 תל אביב (תמ"א 38/2)	56.86%	21	4	3	4	4	4	4	22	-	110	-	-	-	54	-	-	100%
בצלאל 1 תל אביב (תמ"א 38/2)	56.86%	17	4	4	4	4	4	4	23	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
מוזיר 4 תל אביב (תמ"א 38/2)	1.32%	25	5	5	5	5	5	5	20	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
ז'בוטינסקי 146 תל אביב (תמ"א 38/2)	1.32%	26	5	5	5	5	5	5	19	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
פנקס 13-11 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	50	10	8	9	9	9	9	35	-	82	70	-	-	52	60	-	100%
רמז 21 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	23	4	3	4	4	4	4	17	-	126	-	-	-	61	-	-	100%
סה"כ		**1,256**	**759**	**712**	**722**	**726**	**729**	**733**	**1,475**									

6 הנתונים בטבלה דלעיל ביחס לפרויקטים של התחדשות עירונית אשר חלק החברה בהם הוא 41.32%, מוצגים חלק החברה בלבד.

7 יצוין, כי למועד הדוח, לחלק זניח של הפרויקטים חלפו המועדים הקובעים בהוראות סעיף 1ד לחוק פינוי-בינוי ביחס לאפשרות ביטולם. עם זאת, גם ביחס לפרויקטים כאמור, אלה נמצאים בשלבים מתקדמים של תכנון ו/או חתימות, והעיכוב בלוחות הזמנים אינו נובע מהחברה ו/או גורמים בשליטתה, ולכן להערכת החברה אין באמור להוות אי עמידה בלוחות הזמנים כאמור. כמו כן, למועד הדוח, לא קיימת כל הודעה תלויה ועומדת ו/או הודעה צפויה על ביטול הסכמים ביחס לפרויקטים של החברה, ולא מתקיימים בפרויקטים כאמור (פרט לאמור לעיל) התנאים המאפשרים את ביטול העסקה בהתאם להוראות סעיף 1ד לחוק פינוי-בינוי.

3. פירוט בדבר פרויקטים של החברה בהקמה עד ליום 31 בדצמבר 2025:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (ב-%)	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	סך יח"ד שנמכרו ליום (חלק החברה)					סך יח"ד שנמכרו ליום 24.3.26 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)				מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו[8]				שיעור השלמה ליום 31.12.2025 (ב-%)[9]
				רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
הקריה האקדמית פתח תקווה	100%	166	77	34	39	40	49		51	163	497	787	141	1,187	26	31	23	29	24%
בית שמש שלב ב'-מגורים	80%	361	178	74	78	84	96		102	240	3,542	533	1,019	1,738	20	22	22	21	7%
אשדוד ENZO	50%	230	115	-	14	15	18		18	46	-	3,125	442	582	-	20	21	23	2%
התחדשות עירונית[10] [11]																			
לוד מתחם גלבוע-שלב א' מגורים	51%	138	58	13	19	20	22		23	36	2,061	1,019	83	462	18	18	20	22	10%
פינוי בינוי בת ים	50%	137	58	41	41	42	43		43	113	227	-	110	177	30	-	31	31	27%
ויצמן 50 תל אביב	70%	25	9	1	1	1	1		1	7	-	-	-	-	-	-	-	-	31%
עמוס 12-10 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	17	3	1	1	1	2		2	10	-	-	-	164	-	-	-	64	61%
צייטלין 15 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	28	5	2	2	2	3		3	15	146	-	-	62	56	-	-	56	75%
דוד המלך 29 תל אביב (תמ"א	41.32%	15	3	1	1	2	2		2	19	-	-	-	-	-	-	-	-	76%

8 המחיר למ"ר מחושב לפי צו מכר דירות (שטח פלדלת) ועל כן עשויה להיות שונות בין התקופות בשל העדר שטחי גן ומרפסות בתחשיב.

9 שיעור השלמה על בסיסו נקבע הרווח הגולמי לצורך הכרה בהכנסה בדוחות הכספיים, החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות.

10 הנתונים בטבלה דלעיל ביחס לפרויקטים של התחדשות עירונית אשר חלק החברה בהם הוא 41.32%, מוצגים חלק החברה בלבד.

11 יצוין, כי למועד הדוח, לחלק זניח של הפרויקטים חלפו המועדים הקובעים בהוראות סעיף 1ד לחוק פינוי-בינוי ביחס לאפשרות ביטולם. עם זאת, גם ביחס לפרויקטים כאמור, אלה נמצאים בשלבים מתקדמים של תכנון ו/או חתימות, והעיכוב בלוחות הזמנים אינו נובע מהחברה ו/או גורמים בשליטתה, ולכן להערכת החברה אין באמור להוות אי עמידה בלוחות הזמנים כאמור. כמו כן, למועד הדוח, לא קיימת כל הודעה תלויה ועומדת ו/או הודעה צפויה על ביטול הסכמים ביחס לפרויקטים של החברה, ולא מתקיימים בפרויקטים כאמור (פרט לאמור לעיל) התנאים המאפשרים את ביטול העסקה בהתאם להוראות סעיף 1ד לחוק פינוי-בינוי.

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (ב-%)	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	סך יח"ד שנמכרו ליום (חלק החברה)					סך יח"ד שנמכרו ליום 24.3.26 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)				מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו[8]				שיעור השלמה ליום 31.12.2025 [9](ב-%)
				רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(38/2																			
רמז 25 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	26	5	2	2	2	2	2	2	9	78	-	-	-	62	-	-	-	28%
זלטופולסקי 27 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	19	3	2	2	2	2	2	2	17	91	-	47	-	86	-	78	-	24%
אנטוקולסקי 19 ת"א (תמ"א 38/2)	41.32%	13	2	1	1	1	1	1	1	3	-	-	-	-	-	-	-	-	12%
הלסינקי 11 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	25	5	1	1	2	2	2	2	7	67	-	83	-	56	-	57	-	12%
חברה חדשה 3 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	20	4	-	-	-	1	1	1	3	-	-	-	-	-	-	-	-	24%
סה"כ		**1,220**	**525**	**173**	**202**	**214**	**244**		**253**	**688**									

.4

פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבים שונים של תכנון ושיווקם החל נכון ליום 31 בדצמבר 2025, כדלקמן:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (ב-%)	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	סך יח"ד (חלק החברה)					סך יח"ד שנמכרו ליום 24.3.26 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)				מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו[12]				סטטוס ליום 31.12.2025
				רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
גבעת זאב שלב א'	100%	197	136	-	-	-	11		17	23	-	-	-	1,054	-	-	-	22	בשיווק
כרמי הנדיב – ק.מלאכי – שלב ז'	53% (עד ליום 30.9.25, ביום 30.9.25 נמכרו כל זכויות החברה בשותפות)[13]	208	110	1	4	10	10		10	21	243	647	1,467	-	17	17	17	-	ביום 30.9.25 נמכרו כל זכויות החברה בשותפות
התחדשות עירונית[14] [15]																			
פינוי בינוי רמת השרון NOLA	100%	180	94	-	1	4	9		10	49	-	146	440	601	-	39	39	40	החל שיווק, התקבל היתר
פינוי בינוי – בית"ר סלע חדרה שלב א'- ERA	40%	422	93	-	2	25	28		29	46	-	374	4,679	562	-	20	20	20	החל שיווק, התקבל היתר
מקסיקו-ירושלים	100%	138	106	-	-	-	-		8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	החל שיווק, התקבל היתר

12 המחיר למ"ר מחושב לפי צו מכר דירות (שטח פלדלת) ועל כן עשויה להיות שונות בין התקופות בשל העדר שטחי גן ומרפסות בתחשיב.

13 ראו ה"ש 3.

14 הנתונים בטבלה דלעיל ביחס לפרויקטים של התחדשות עירונית אשר חלק החברה בהם הוא 41.32%, מוצגים חלק החברה בלבד.

15 יצוין, כי למועד הדוח, לחלק זניח של הפרויקטים חלפו המועדים הקובעים בהוראות סעיף 1ד לחוק פינוי-בינוי ביחס לאפשרות ביטולם. עם זאת, גם ביחס לפרויקטים כאמור, אלה נמצאים בשלבים מתקדמים של תכנון ו/או חתימות, והעיכוב בלוחות הזמנים אינו נובע מהחברה ו/או גורמים בשליטתה, ולכן להערכת החברה אין באמור להוות אי עמידה בלוחות הזמנים כאמור. כמו כן, למועד הדוח, לא קיימת כל הודעה תלויה ועומדת ו/או הודעה צפויה על ביטול הסכמים ביחס לפרויקטים של החברה, ולא מתקיימים בפרויקטים כאמור (פרט לאמור לעיל) התנאים המאפשרים את ביטול העסקה בהתאם להוראות סעיף 1ד לחוק פינוי-בינוי.

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (ב-%)	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	סך יח"ד שנמכרו ליום (חלק החברה)					סך יח"ד שנמכרו ליום 24.3.26 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)				מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו[12]				סטטוס ליום 31.12.2025
				רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעו ן 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
לוד מתחם גלבוע-שלב ב1' מגורים	51%	133	54	-	-	-	-		8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	החל שיווק
רמז 44 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	25	4	1	1	1	1		1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	החל שיווק
גליצנשטיין 4 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	21	3	1	1	1	1		1	6	-	-	-	-	-	-	-	-	החל שיווק
ז'בוטינסקי 154 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	31	7	-	-	1	1		1	1	-	-	37	-	-	-	58	-	החל שיווק
מעפילי אגוז 60-64, תל אביב (פינוי בינוי)	41.32%	150	39	-	-	-	9		9	17	-	-	-	952	-	-	-	42	החל שיווק
בבלי 35, תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	25	5	-	-	-	1		1	1	-	-	-	39	-	-	-	50	החל שיווק
שרת 52 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	23	5	-	-	-	1		1	1	-	-	-	46	-	-	-	39	החל שיווק
ז'בוטינסקי 138-140 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	63	11	-	-	-	1		1	1	-	-	-	40	-	-	-	48	החל שיווק
רמז 22 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	32	7	-	-	-	2		2	3	-	-	-	155	-	-	-	53	החל שיווק
אפשטיין 4, ת"א (תמ"א 38/2)	41.32%	18	4	1	1	1	1		1	3	-	-	-	-	-	-	-	-	החל שיווק
מוזיר 2 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	22	5	-	-	-	1		1	3	-	-	-	157	-	-	-	48	החל שיווק

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (ב-%)	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	סך יח"ד שנמכרו ליום (חלק החברה)					סך יח"ד שנמכרו ליום 24.3.26 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)				מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו[12]				סטטוס ליום 31.12.2025
				רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעו ן 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
פנקס 45-47 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	49	8	-	-	-	1	1	1	3	-	-	-	115	-	-	-	62	החל שיווק
מאנה 4 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	23	5	-	-	-	1	1	1	8	-	-	-	190	-	-	-	105	החל שיווק
מוצקין 3 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	25	5	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	48	-	-	-	62	החל שיווק
הלסינקי 26 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	17	4	-	-	-	1	1	1	2	-	-	-	79	-	-	-	51	החל שיווק
סה"כ		**1,802**	**705**	**4**	**10**	**43**	**81**		**105**	**191**				**4,038**	-	-	-	-	

5. פרטים בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבים שונים של תכנון ו/או המסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כעתודות קרקע, ו/או פרויקטים אשר השלמתם כפופה להתקיימות תנאים מתלים, וטרם החל שיווקם נכון ליום 31 בדצמבר 2025, כדלקמן:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה)	סטטוס הפרויקט ליום 31.12.2025
טלרד מגורים שלב א'	55%	364	200	בתכנון, החלו עבודות הריסה
טלרד לוד-מגורים-יתר השלבים	55%	533	293	עתודת קרקע
בית שמש שלב ג' מגורים	80%	154	67	בתכנון
בית שמש שלב ג' מסחר	80%	3,500 מ"ר עיקרי	2,800 מ"ר עיקרי	בתכנון
בית שמש – מגורים יתר השלבים	80%	568	274	עתודת קרקע (תב"ע בתוקף)
בית שמש – מסחר יתר השלבים	80%	2,150 מ"ר שטחי מסחר (1,720 מ"ר חלק החברה).		עתודת קרקע (תב"ע בתוקף)
גבעת זאב – שלב א' מסחר	100%	270 מ"ר	187 מ"ר	בשיווק
גבעת זאב – שלב ב' מגורים	100%	289	201	עתודת קרקע
גבעת זאב – שלב ב' מסחר	100%	270 מ"ר	187 מ"ר	עתודת קרקע
מרלו"ג בקריות – נשר	50%	זכויות של כ-40,000 מ"ר לבניית פארק תעשייה קלה ועסקים (חלק החברה 20,000 מ"ר)		בשיווק, התקבל היתר
נתניה-נופי חבצלת	100%	174	103	עתודת קרקע
חולון-רבי עקיבא-מגורים	100%	150	80	עתודת קרקע
חולון רבי עקיבא-מסחר	100%	כ-4,000 מ"ר	כ-2,000 מ"ר	עתודת קרקע
רחובות מגורים ומסחר	100%	אין תב"ע		עתודת קרקע
טירת הכרמל – קוטג'ים	100%	28	28	עתודת קרקע
גבעת זאב[16]	100%	אין תב"ע		עסקה מותנית
באר יעקב	100%	119	119	בתכנון
באר יעקב מסחר	100%	350 מ"ר	350 מ"ר	בתכנון
באר יעקב	100%	119	82	בתכנון
באר יעקב מסחר	100%	350 מ"ר	238 מ"ר	בתכנון
קרית-גת	100%	493	493	עסקה מותנית
מגדל העמק[17]	100%	אין תב"ע		עסקה מותנית
גבעת זאב-II[18]	100%	אין תב"ע		עסקה מותנית
התחדשות עירונית[19]				
לוד מתחם גלבוע-שלב א' מסחר	51%	374 מ"ר	191 מ"ר	בשיווק
לוד מתחם גלבוע-שלב ב2' מגורים	51%	217	110	עתודת קרקע
לוד מתחם גלבוע-שלב ב' מסחר	51%	1,476 מ"ר	753 מ"ר	עתודת קרקע
לוד-שלמה המלך פינוי בינוי	51%	354	117	בתכנון
לוד-שלמה המלך פינוי בינוי-מסחר	51%	1,200 מ"ר עיקרי שטחי מסחר (חלק החברה כ-612 מ"ר)		בתכנון
יאנוש קורצ'ק, נתניה	100%	973	717	עתודת קרקע
גולי קניה/בר כוכבא, ירושלים	50%	1,019	376	עתודת קרקע
הרדוף, ירושלים	50%	750	286	עתודת קרקע
נווה יעקב ירושלים	50%	521	205	בתכנון

16 רכישת המקרקעין בגבעת זאב כוללת תנאים מתלים, אשר טרם התקיימו נכון למועד הדוח, הכוללים, בין היתר, השלמת רישום המקרקעין על שם חברת הבת ושינוי תב"ע לקרקע למגורים כך שתתאפשר בנייתן של כ-180-200 יח"ד. לפרטים נוספים, ראו ביאור 10ב(6) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, אשר צורפו לדוח התקופתי.

17 לפרטים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006046).

18 לפרטים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026091).

19 הנתונים בטבלה דלעיל ביחס לפרויקטים של התחדשות עירונית אשר חלק החברה בהם הוא 41.32%, מוצגים חלק החברה בלבד.

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה)	סטטוס הפרויקט ליום 31.12.2025
כרמון, ירושלים	50%	182	58	עתודת קרקע
ברוריה ירושלים	50%	71	24	בתכנון
קדיש לוז ירושלים	100%	248	186	עתודת קרקע
ברל לוקר ירושלים	50%	224	80	עתודת קרקע
חדרה-בית"ר סלע-מגורים יתר השלבים	40%	1030	488	עתודת קרקע
חדרה-בית"ר סלע-מסחר ותעסוקה יתר השלבים	40%	זכויות של כ-9,600 מ"ר עיקרי מסחר ותעסוקה (חלק החברה)		עתודת קרקע
האר"י 24-2, חיפה	100%	384	288	עתודת קרקע
קרית ים מתחם A	100%	239	191	בתכנון
קרית ים מתחם C	100%	280	224	עתודת קרקע
טירת הכרמל הרצל/שרת -פינוי בינוי	100%	360	300	עתודת קרקע
שלם 16-14 ר"ג	100%	132	89	עתודת קרקע
אבא הלל/התקווה ר"ג	100%	202	130	עתודת קרקע
שמואל הנציב 22-10, נתניה-פינוי בינוי	100%	440	314	עתודת קרקע
זכרון יעקב 12 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	23	5	עתודת קרקע
מיכה 21-17 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	37	4	עתודת קרקע
גליקסברג 3 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	31	8	עתודת קרקע
שלומציון 13 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	17	2	עתודת קרקע
לה גוארדיה, תל אביב (פינוי בינוי)	41.32%	420	124	עתודת קרקע
לוחמי גליפולי 62-60/הפלמ"ח 26-24 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	107	28	עתודת קרקע
ליסין 16/פייבל 21 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	22	4	בתכנון
רמברנדט 34 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	19	3	עתודת קרקע
פנקס 8 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	28	6	עתודת קרקע
יהודה גור 7 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	22	5	בתכנון
ליסין 2 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	25	5	בתכנון
רמז 42 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	20	3	עתודת קרקע
קפלן 13 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	38	7	עתודת קרקע
הזוהר 31 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	26	6	עתודת קרקע
אלמגור 16-8 ת"א פינוי בינוי	41.32%	260	64	עתודת קרקע
קוסובסקי 28 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	34	5	עתודת קרקע
הזוהר 30-28 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	50	10	עתודת קרקע
אבן גבירול 156-150 תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	79	12	עתודת קרקע
הורקנוס תל אביב (תמ"א 38/2)	41.32%	142	17	עתודת קרקע
סה"כ		**12,017**	**6,441**	

6. פרטים בדבר פרויקטים נוספים של החברה אשר מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כמבנים מניבים, נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	תיאור	סטטוס הפרויקט ליום 31.12.2025
קדימה צורן "רמת אמיר"	100%	שטח של כ-6,500 מ"ר ברוטו להשכרה בו פועל מרכז מסחרי	מבנה מניב מהותי
בית שמש-מסחר שלב א'	80%	כ-2,000 מ"ר (חלק החברה כ-1,600 מ"ר)	מבנה מניב
רוטשטיין הירוקה – באר יעקב – שטח מסחרי	100%	כ-4,800 מ"ר ברוטו להשכרה בייעוד מסחר ומשרדים	מבנה מניב מהותי
קומת תעסוקה-"בסר סיטי"פ"ת	100%	כ-1,290 מ"ר ברוטו להשכרה בייעוד תעסוקה	מבנה מניב

7. פרטים בדבר פרויקטים נוספים של החברה אשר מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	תיאור	סטטוס הפרויקט ליום 31.12.2025
מרלו"ג השרון–אלפי מנשה	50%	שטחי בניה של כ- 44,000 מ"ר בייעוד מסחר, תעסוקה ואחסנה.	מבנה מניב בהקמה
אשדוד-מסחר ותעסוקה	51%	שטחים של כ-5,000 מ"ר, בייעוד מסחר ומשרדים.	קרקע להשקעה, בהקמה
בית שמש-מסחר שלב ב'	80%	כ-2,600 מ"ר (חלק החברה כ-2,080 מ"ר)	מבנה מניב בהקמה
מרלו"ג במושב תנובות[20]	59%	שטחי בניה של כ- 63,000 מ"ר ברוטו בייעוד אחסנה.	קרקע מניבה[21]
טלרד לוד-מסחר ותעסוקה	55%	זכויות של כ- 4,000 מ"ר שטחי מסחר וכ-5,200 שטחי משרדים להשכרה ברוטו (חלק החברה)	קרקע להשקעה, בתכנון

8. פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית הנמצאים בשלבי פיתוח עסקי

לפירוט בדבר פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בשלבי פיתוח עסקי של החברה, ראו נספח א' לחלק זה.

9. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח הכספי

לפרטים בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח הכספי ביחס לעסקי החברה, ראו חלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

20 נכון למועד פרסום הדוח השלימה החברה רכישה מרמ"י של 2 מבין 3 מגרשים בפרויקט המהווים כ-42 דונם מתוך 53 דונם בהם החלה בעבודות חפירה ודיפון, טרם התקבל היתר בניה מלא.

21 לפרטים אודות מסמך כוונות (LOI) מחייב עבור בחינת שכירות ארוכת טווח בקרקע בתנובות, ראו סעיף 38.6 בחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

10. מצב כספי

10.1. תמצית הדוח על המצב הכספי של החברה

היקף המאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם לסך כולל של 2.5 מיליארד ש"ח לעומת סך כולל של כ-2.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

להלן ריכוז נתוני דוח המאזן המאוחד של החברה למועדים המפורטים להלן והסברי הדירקטוריון:

	ליום 31 בדצמבר				הסבר
	2025	שיעור מסך מאזן	2024	שיעור מסך מאזן	
	(באלפי ש"ח)	(ב-%)	(באלפי ש"ח)	(ב-%)	
נכסים שוטפים	1,242,863	50.7%	1,440,219	58.2%	עיקר הנכסים השוטפים מורכבים ממלאי בניינים ודירות למכירה, הכנסות לקבל, מזומנים ושווי מזומנים. עיקר הקיטון מיוחס לקיטון בסעיף המלאי בעקבות הפסקת איחוד אנשי העיר החל מיום 30 ביוני 2025, עם הפסקת השליטה בחברה ומעבר לשליטה משותפת וכן מקיטון בסעיף הכנסות לקבל עם ביצוע גמר חשבון של רוכשי דירות בפרויקטים השונים של החברה.
נכסים לא שוטפים	1,210,511	49.3%	1,033,743	41.8%	עיקר הנכסים הלא שוטפים מורכבים ממלאי מקרקעין לא שוטף, נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע, יתרות חייבים שוטפים והשקעות בחברות כלולות. הגידול ביחס לתקופות ההשוואה נובע מגידול בסעיף חברות כלולות בעקבות רישום ההשקעה באנשי העיר לפי שווי הוגן וכן ממכירת שותפות נחלת אש"ר והכרה ביתרת חייבים בקיזוז קיטון בסעיף המלאי בעקבות הפסקת איחוד אנשי העיר החל מיום 30 ביוני 2025, עם הפסקת השליטה בחברה ומעבר לשליטה משותפת.
סה"כ נכסים	**2,453,374**	**100.0%**	**2,473,962**	**100.0%**	
התחייבויות שוטפות	1,088,779	44.4%	1,212,086	49%	עיקר ההתחייבויות השוטפות מורכבות מאשראי מתאגידים בנקאיים, מחלויות שוטפות של אגרות החוב של החברה והתחייבויות למוכרי מקרקעין ואחרים. עיקר הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד מיוחס לקיטון בסעיף חלויות שוטפות של אגרות חוב בעקבות הפסקת איחוד אנשי העיר החל מיום 30 ביוני 2025, עם הפסקת השליטה בחברה ומעבר לשליטה משותפת ופירעון אגרות חוב וגיוס

	ליום 31 בדצמבר				הסבר
	2025	שיעור מסך מאזן	2024	שיעור מסך מאזן	
	(באלפי ש"ח)	(ב-%)	(באלפי ש"ח)	(ב-%)	
					אגרות חוב עם מועדי פירעון ארוכים יותר וכן מקיטון בסעיף התחייבות למוכרי מקרקעין עם התקדמות הביצוע בפרויקטים השונים של החברה.
התחייבויות לא שוטפות	559,678	22.8%	629,174	25.4%	עיקר ההתחייבויות שאינן שוטפות הינן אגרות חוב שהונפקו לציבור, אשראי מתאגידים בנקאיים והתחייבויות למוכרי מקרקעין לז"א בגין פרויקט תנובות. הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון בסעיף אשראי מתאגידים בנקאים ואחרים בעקבות הפסקת איחוד אנשי העיר החל מיום 30 ביוני 2025 עם הפסקת השליטה בחברה ומעבר לשליטה משותפת.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	763,920	31.14%	571,173	23.09%	השינוי בהון ביחס לתקופות ההשוואה נובע בעיקר מרווח לבעלי המניות בתקופת הדוח בקיזוז דיבידנד שחולק, וכן מהנפקת מניות ואופציות לפניקס חברה לביטוח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	40,997	1.7%	61,529	2.5%	הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מרווח/הפסד בתקופה לזכויות שאינן מקנות שליטה ומגריעת זכויות המיעוט בחברת אנשי העיר בעקבות הפסקת איחוד אנשי העיר החל מיום 30 ביוני 2025, עם הפסקת השליטה בחברה ומעבר לשליטה משותפת.
סה"כ התחייבויות והון	**2,453,374**	**100%**	**2,473,962**	**100%**	

10.1.1. נכסים שוטפים

נכסיה השוטפים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח המהווה שיעור של כ- 50.7% מסך המאזן לעומת סך של כ-1.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 המהווה שיעור של כ- 58.2% מסך המאזן.

להלן פירוט והסבר לשינויים העיקריים ביתרת הנכסים השוטפים:

	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2025	2024	
	(באלפי ש"ח)		
מזומנים ושווי מזומנים	137,900	98,965	לפרטים בדבר השינוי בסעיף זה ראו דוח תזרים מזומנים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בחלק ג' להלן.

	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2025	2024	
	(באלפי ש"ח)		
מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים	99,892	156,597	השינוי בסעיף זה ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מעיתוי קבלת תקבולים מרוכשי דירות ושחרור עודפי פרויקטים, בקיזוז תשלומים לספקים וקבלנים עם התקדמות הפרויקטים בביצוע.
השקעות המיועדות להחזר אגרות חוב	-	488	במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יא'), התחייבה החברה להעביר את עודפי הפרויקטים המשועבדים (נתניה וששת הימים רמה"ש) לחשבון נאמנות ייעודי להחזר אגרות החוב. נכון למועד הדוח אגרות החוב (סדרה יא') נפרעו במלואן.
לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות	59,028	222,737	החברה מכירה ביתרת חייבים בגין לקוחות ששיעור התשלומים שלהם נמוך משיעור ההשלמה של הפרויקט. הקיטון, ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, מיוחס בעיקר לסיום פרויקטים וגמר חשבון של לקוחות בפרויקטים שמסתיימים או הסתיימו וכן בעקבות הפסקת איחוד אנשי העיר החל מיום 30 ביוני 2025, עם הפסקת השליטה בחברה ומעבר לשליטה משותפת.
חייבים ויתרות חובה	244,952	156,626	עיקר היתרה מיוחסת ליתרות בגין הלוואות שהוענקו לשותפים ובעלי קרקע, הכנסות לקבל מפרויקטים שמוממשו ויתרות ממוסדות. מרבית הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מהכנסות לקבל בגין מכירת מחצית מפרויקט שלמה המלך בלוד, הלוואה לבעלי קרקע במסגרת פרויקט הקריה האקדמית פ"ת וגאולים רמה"ש כן הכנסות לקבל בגין מכירת מחצית מהקרקע באשדוד, ושותפות נחלת אש"ר.
מלאי בניינים ודירות למכירה	701,091	804,806	הקיטון ביתרת מלאי בניינים ודירות למכירה ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר בגין הפסקת איחוד אנשי העיר החל מיום 30 ביוני 2025, עם הפסקת השליטה בחברה, בקיזוז גידול בגין רישום התחייבות לשירותי בניה כנגד מלאי בפרויקטים של התחדשות וקומבינציה שהחלו בתקופה ומיון מלאי זמן ארוך למלאי שוטף עם התחלת שיווק פרויקטים.
סה"כ נכסים שוטפים	**1,242,863**	**1,440,219**	

נכסים לא שוטפים נכסיה הלא שוטפים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח המהווה שיעור של כ-49.3% מסך המאזן לעומת סך של כ-1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 המהווה שיעור של כ-41.8% מסך המאזן.

להלן פירוט עיקר השינויים ביתרת הסעיף:

	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2025	2024	
	(באלפי ש"ח)		
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	180,245	35,900	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כוללת ביתרה ליום 31 בדצמבר 2024: (1) החזקה בשותפות נחלת אש"ר (שותפות כלולה) המחזיקה במקרקעין בקריית מלאכי; (2) החזקה בשותפות אבני צור (שותפות כלולה) המחזיקה מקרקעין בלוד המיועדים להקמת כ-900 יח"ד ושטחי מסחר; (3) מהשקעה בפלורידה, ארה"ב בפרויקט של צמודי קרקע ("סינגל פמילי"); (4) השקעה בחברת אנשי העיר החל מיום 30 ביוני 2025, בעקבות הפסקת איחוד אנשי העיר עם הפסקת השליטה בחברה. ההשקעה בשותפות נחלת אש"ר, בקיזוז ההלוואות שהתקבלו, נרשמה בסעיף התחייבויות לא שוטפות עד ליום 30 בספטמבר 2025, ונגרעה עם השלמת העסקה למכירת מלוא אחזקות החברה בשותפות נחלת אש"ר. עיקר הגידול בסעיף מיוחס לרישום ההשקעה באנשי העיר לפי שווי הוגן ביום 30 ביוני 2025, עם השלמת הנפקת מניותיה לציבור ומעבר משליטה לשליטה משותפת.
חייבים ויתרות חובה	190,124	75,952	עיקר יתרות החובה מיוחסות להלוואה שניתנה במסגרת רכישת מקרקעין בבאר יעקב והלוואות לשותפים ובעלי קרקע בפרויקטים. הגידול מיוחס בעיקר להלוואת מוכר שניתנה בגין מכירת מחצית המקרקעין באשדוד ויתרות לקבל בגין מכירת אחזקות החברה בשותפות נחלת אש"ר.
מלאי מקרקעין	213,732	356,731	הסעיף כולל בעיקר את המלאי בגין פרויקט צמודי קרקע בטירת הכרמל, בבאר יעקב ופרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. עיקר הקיטון מיוחס להפסקת איחוד אנשי העיר עם הפסקת השליטה בחברה ומיון למלאי שוטף של פרויקטים בהם החל שיווק בתקופת הדוח.
נדל"ן להשקעה	560,437	482,393	היתרה מיוחסת למרכז מסחרי פעיל ברמת אמיר - קדימה צורן, קומה משרדים בפ"ת, מרכז מסחרי בבאר יעקב ושטחי מסחר בגין פרויקט בית שמש שלב א' בהם הסתיימה ההקמה סמוך ליום 31 בדצמבר 2025, וכן בגין פרויקטים בהקמה ובהם שטחי המסחר בפרוקיטים בית שמש שלב ב', אשדוד ומרלו''ג אלפי מנשה. הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024נובע מהתקדמות הביצוע בפרויקטים בהקמה וכן מהתאמות לשווי הוגן.
רכוש קבוע	43,147	54,007	סעיף זה כולל בעיקר את משרדי מטה החברה. הקיטון מיוחס להוצאות פחת והפסקת איחוד אנשי העיר עם הפסקת

	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2025	2024	
	(באלפי ש"ח)		
			השליטה בחברה.
נכסי מסים נדחים	22,826	14,564	הגידול נובע בעיקר מנכסי מס בגין הפסדים מועברים לצרכי מס משנים קודמות, וכן בגין הפרשי עיתוי בהתאם לסעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה.
מוניטין	-	14,196	הסעיף מיוחס לאיחוד לראשונה של אנשי העיר במהלך הרבעון השלישי בשנת 2020. בעקבות הפסקת איחוד אנשי העיר עם הפסקת השליטה בחברה נגרעה היתרה.
סה"כ נכסים לא שוטפים	**1,210,511**	**1,033,743**	

10.1.2. **התחייבויות שוטפות**

ההתחייבויות השוטפות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח, המהווים כ- 44.4% מסך המאזן לעומת סך של כ-1.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, שהיוו כ-49% מהמאזן.

להלן פירוט והסבר לשינויים העיקריים ביתרת התחייבויות שוטפות:

	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2025	2024	
	(באלפי ש"ח)		
חלויות שוטפות של אגרות חוב	79,566	168,982	חלויות שוטפות של אגרות החוב (סדרות י', יב' ו-ויג'). ביום 14 ביולי 2025 נפרעו במלואן סדרות ח', ט' ו-יא'.
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	491,944	434,927	הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024נובע בעיקר מסיווג הלוואות מקרקעין להתחייבויות שוטפות בהתאם למועד החוזי לפירעון, בקיזוז פירעון אשראי בחשבונות ליווי מתקבולי רוכשים.
מקדמות מרוכשי דירות	91,053	75,830	הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2024נובע מלקוחות שקצב התשלומים מהם גבוה ביחס לקצב הביצוע. מיוחס בעיקר לפרויקט בית שמש שלב ב', פ"ת וגלבוע לוד שלב א'.
התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים	259,276	353,871	סעיף זה כולל בעיקרו התחייבויות בגין שירותי בנייה לבעלי קרקע בפרויקטי התחדשות עירונית ופרויקטים של רכישת קרקע באמצעות הסכמי קומבינציה עם בעלי קרקע. הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, מיוחס בעיקר להפסקת איחוד אנשי העיר עם הפסקת השליטה בחברה, והתקדמות העבודות בפרויקטים בביצוע.
התחייבויות שוטפות אחרות	166,940	178,476	סעיף זה כולל בתוכו את הסעיפים המאזניים: ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, הוצאות לשלם והפרשות לגמר. עיקר הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 מיוחס לחבות מע"מ בגין תקבולים מחודש דצמבר 2024, ששולמו ברבעון הראשון

	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2025	2024	
	(באלפי ש"ח)		
			לשנת 2025, בקיזוז גידול כתוצאה מרישום הכנסות מראש בעקבות הסכם הבלעדיות בתנובות.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**1,088,779**	**1,212,086**	

10.1.3. התחייבויות שאינן שוטפות

ההתחייבויות לזמן ארוך של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך של כ-560 מיליון ש"ח המהווים שיעור של כ-22.8% מסך המאזן, לעומת סך של כ-629 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024, המהווים שיעור של כ-25.4% מסך המאזן.

להלן פירוט והסבר לשינויים העיקריים ביתרת ההתחייבויות שאינן שוטפות:

	ליום 31 בדצמבר		הסבר
	2025	2024	
	(באלפי ש"ח)		
הלוואות מחברות כלולות בקיזוז השקעות	-	10,235	הסעיף כולל החזקה בשותפות נחלת אש"ר המחזיקה בפרויקט כרמי הנדיב בקרית מלאכי. ביום 29 בספטמבר 2025, השלימה החברה את מכירת מלוא אחזקתה בשותפות נחלת אש"ר.
אשראי מתאגידים בנקאיים	127,235	230,057	הקיטון ביחס לתקופה המקבילה נובע מסיווג הלוואות קרקע להתחייבויות שוטפות בהתאם למועד החוזי לפירעון וכן להפסקת איחוד אנשי העיר עם הפסקת השליטה בחברה.
אגרות חוב	398,295	336,100	השינוי ביחס לתקופה המקבילה נובע מגידול בגין הנפקת אג''ח סדרה יד' בקיזוז קיטון ביחס לאג''ח (סדרה א') של אנשי העיר בעקבות הפסקת איחוד אנשי העיר עם הפסקת השליטה בחברה וכן פירעון חלקי של אגרות החוב של החברה שבמחזור.
התחייבויות מיסים נדחים	4,505	25,645	הסעיף מייצג הפרשי עיתוי בגין הכרה בהכנסה חשבונאית לפי קצב ביצוע ומכירות, לעומת הכרה בהכנסה לצרכי המס בשנת המס בה מסתיים הפרויקט ומתקבל טופס לאישור אכלוס. האמור רלוונטי בעיקר לפרויקטים הבאים: באר יעקב, מורדות הכרמל, נתניה, בית שמש, ששת הימים ברמת השרון, שרת ת"א.
התחייבויות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך	29,643	27,137	היתרה מיוחסת להתחייבות למושב תנובות בגין חלק המושב בתקבולים הצפויים בגין פרויקט המרלו"ג במושב תנובות.
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**559,678**	**629,174**	

10.1.4. הון עצמי

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ-764 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ-31.14% מסך המאזן לעומת הון עצמי של כ-571 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 המהווה שיעור של כ-23.1% מסך המאזן.

בתקופת הדוח גדל ההון העצמי של החברה בסך של כ-193 מיליון ש"ח בעיקר בשל הכרה ברווח בתקופת הדוח בסך של כ- 208 מיליון ש"ח, ומהקצאה של חבילת מניות ואופציות (לא סחירות) לקבוצת הפניקס בהיקף של כ-30 מיליון ש"ח בקיזוז של כ-48 מיליון ש"ח בגין חלוקות דיבידנד בתקופה.

10.1.5. **הון חוזר**

10.1.5.1. לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-154 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-228 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הקיטון בעיקר מיוחס לקיטון בסעיף המלאי וסעיף הכנסות לקבל בקיזוז הקיטון בהתחייבות השוטפות הנובע בעיקר מקיטון בסעיף חלויות שוטפות של אגרות חוב והתחייבויות למוכרי מקרקעין.

10.1.5.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים-עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים). לפרטים אודות מהות ההבדל כאמור, ראו באור 2 לדוחות הכספיים (עיקרי המדיניות החשבונאית).

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	נתונים לתקופה של 12 חודשים
	באלפי ש"ח		
נכסים שוטפים	1,242,863	(490,538)	752,325
התחייבויות שוטפות	1,088,779	(316,889)	771,890
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	154,084	(173,649)	(19,565)

10.1.5.3. יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025, קיים גירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בדוח המאוחד וכן במידע הכספי הנפרד אשר נובע בעיקר מאשראי אשר המועד החוזי לפירעון בגינו הוא עד 12 חודשים, ומנגד המלאי ונכסי נדל"ן להשקעה המיוחסים אליו צפויים להיפרע בתקופה העולה על 12 חודשים, להערכת הדירקטוריון, מועד פירעון האשראי צפוי להיות מוארך בהתאם לתוכנית העסקית ביחס למלאי ונכסי נדל"ן להשקעה, ולכן הדירקטוריון סבור כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות.

11. תוצאות הפעילות

11.1. להלן תוצאות פעילות החברה בשנים 2025, 2024 ו-2023 והסברי הדירקטוריון:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2025	2024	2023	
	(באלפי ש"ח)			
הכנסות ממכירת דירות למגורים ושירותי ביצוע של בניית דירות למגורים	438,216	769,069	691,555	ההכנסות בתקופת הדוח מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים באר-יעקב, טירת כרמל, נתניה, ששת הימים, שרת 38 ת"א, בית שמש, בת-ים ,פ"ת, לוד ופרויקטים באנשי העיר כמו כן ההכנסות כוללות סך של כ-105 מיליון ש"ח בגין מכירת מחצית מהקרקע באשדוד.
הכנסות מדמ"ש ודמי ניהול	11,947	10,672	11,037	הכנסות מדמי ניהול בפרויקט ק.מלאכי וכן הכנסות מהשכרה בגין המרכז המסחרי בקדימה צורן וכן מדמי בלעדיות שנתיים החל מחודש נובמבר 2025 בגין הקרקע בתנובות.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)			הסבר
	2025	2024	2023	
סה"כ הכנסות	**450,163**	**779,741**	**702,592**	
עלות מכירת דירות למגורים	350,420	566,936	535,145	עלות הדירות מייצגת את התקדמות העבודות עבור דירות מכורות ושירותי ביצוע לשותפים ובעלי קרקע. העלויות בתקופת הדוח מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים בית שמש, באר-יעקב, טירת כרמל, נתניה, ששת הימים, שרת 38 ת"א, בת-ים, לוד ופ"ת.
עלות הפעלה וניהול שטחי מסחר	1,751	1,593	2,925	עלות הפעלת המרכז המסחרי בקדימה צורן.
סך עלויות	**352,171**	**568,529**	**538,070**	
רווח גולמי	**97,992**	**211,212**	**164,522**	
הוצאות מכירה ושיווק	18,365	21,148	15,688	
הוצאות הנהלה וכלליות	38,639	37,195	33,337	הגידול בהוצאות הנה"כ מיוחס בעיקר לעמלות מבוססות תוצאות לנושאי משרה וגידול במצגת כוח אדם.
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	19,158	6,136	7,492	עליית הערך בתקופת הדוח מייצגת התאמה לשווי הוגן בעיקר בגין המרכז המסחרי בקדימה צורן והקרקע בתנובות בקיזוז עדכון לשווי בגין קומת המשרדים המושכרת בבניין מטה החברה והמרכז המסחרי בבאר יעקב.
הכנסות מאיבוד שליטה	68,815	-	-	רווח ממדידה מחדש של ההשקעה באנשי העיר לפי שווי הוגן שנקבע בהתאם להנפקת המניות לציבור מיום 30 ביוני 2025.
(הוצאות) הכנסות אחרות בגין נדל"ן להשקעה	4,818	-	(2,600)	ההכנסות בתקופת הדוח מיוחסות לדמי בלעדיות חד פעמיים עבור תקופת בדיקת הנאותות ביחס לקרקע בתנובות. בשנת 2023 הנ"ל מיוחס לתמורה ששולמה לשוכר עבור ביטול חוזה שכירות במרכז מסחרי בהקמה של החברה בבאר יעקב.
רווח תפעולי	**133,779**	**159,005**	**120,389**	
הכנסות מימון	28,914	18,978	17,789	הכנסות מימון כוללות הכנסות מימון מפיקדונות בנקאיים, הכנסות מרכיב מימון משמעותי בפרויקטים בהם קיימים חוזים עם לקוחות הכוללים פריסת תשלומים בהם עיקר התשלום מבוצע בסמוך למסירת הדירה וכן בגין הלוואות לשותפים בפרויקטים של החברה. הגידול לעומת תקופות ההשוואה נובע בעיקר מהשקעות בפיקדונות בנקאיים וכן מהכנסות מימון מרוכשי דירות בהם פריסת התשלומים בחוזי המכר מגלמים רכיב מימון משמעותי.
הוצאות מימון	76,806	63,584	56,943	הוצאות מימון כוללות הוצאות בגין ריבית בגין אשראי של פרויקטים בהקמה, אג"ח של החברה, הוצאות מימון בגין רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית ושערוך התחייבות פיננסית למושב תנובות בגין הקרקע המיועדת להקמת מרלו"ג בתנובות. עיקר הגידול ביחס לתקופות ההשוואה נובע מהוצאות מימון בגין רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2025	2024	2023	
	(באלפי ש"ח)			
רווח ממימוש כלולה	177,418	-	-	רווח ממימוש מלוא אחזקת החברה בשותפות נחלת אש"ר.
חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(9,416)	19,410	19,095	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות מיוחס בעיקר להוצאות מימון בגין הקרקע בפרויקט כרמי הנדיב בקרית מלאכי. התוצאות בשנות ההשוואה מיוחסות להכנסות משכ"ד ושערוך שטחי המסחר במקרקעין בטלרד לוד בשותפות אבני צור, וכן מהכנסות בגין שלב ו' בפרויקט כרמי הנדיב.
רווח/(הפסד) לפני מסים על הכנסה	**253,889**	**133,809**	**100,330**	
מסים על הכנסה (הטבת מס)	48,849	31,536	23,712	
רווח/(הפסד) נקי	**205,040**	**102,273**	**76,618**	
מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה	207,858	100,746	73,913	
זכויות שאינן מקנות שליטה	(2,818)	1,527	2,705	
רווח נקי	**205,040**	**102,273**	**76,618**	

11.1.1. הוצאות מכירה ושיווק - להלן פירוט באלפי ש"ח:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2025	2024	2023	
	(באלפי ש"ח)			
שכר והוצאות נלוות	3,888	2,938	2,902	הוצאות הפרסום בתקופת הדוח כוללות הכרה בעלות מוכרנים בגין מכירת יח"ד אשר מוכרות כהוצאה ע"פ קצב הביצוע בפרויקטים של החברה.
פרסום וקידום מכירות ודמ"נ בגין כ"א בחברה בת	14,477	18,210	12,786	
סה"כ	**18,365**	**21,148**	**15,688**	

11.1.2. הוצאות הנהלה וכלליות - להלן פירוט באלפי ש"ח:

	לשנה שהסתיימה ביום ליום 31 בדצמבר			הסבר
	2025	2024	2023	
	(באלפי ש"ח)			
שכר, אחזקת רכב והוצאות נלוות	26,012	22,555	20,917	הגידול בהוצאות הנה"כ מיוחס בעיקר לעמלות מבוססות תוצאות וגידול במצגת כ"א.
שירותים מקצועיים	4,718	5,278	3,700	
שונות	7,909	9,362	8,720	
סה"כ	**38,639**	**37,195**	**33,337**	

11.1.3. רווח מפעולות רגילות

בתקופת הדוח נבע לקבוצה רווח מפעולות רגילות בסך של כ-134 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ-159 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון ברווח הגולמי כתוצאה מקיטון מחזור ההכנסות בקיזוז רווח מאיבוד שליטה.

11.1.4. רווח / (הפסד) נקי - להלן פירוט באלפי ש"ח:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2025	2024	2023	
	(באלפי ש"ח)			
רווח / (הפסד) כולל	205,040	102,273	76,618	בתקופת הדוח נבע לחברה רווח נקי לבעלי מניות החברה בסך של כ- 208 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-101 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
רווח נקי (הפסד) לבעלי מניות החברה	207,858	100,746	73,913	

12. דוח תזרים מזומנים

להלן תמצית תזרים המזומנים של החברה לשנת 2025:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2025	2024	2023	
	(באלפי ש"ח)			
מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(161,238)	192,449	(357,258)	בתקופת הדוח שימשו מזומנים לפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים בסך של כ-161 מיליון ש"ח, ושימשו מזומנים לפעילות שוטפת בדוחות המיוחסים לחברה עצמה (סולו) בסך של כ-45 מיליון ש"ח. לפירוט ראו דוח תזרים מזומנים בחלק ג' לדוח זה.
מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	12,957	(235,689)	70,898	בתקופת הדוח נבעו מזומנים מפעילות השקעה בסך של כ-13 מיליון ש"ח. עיקר התזרים נבע מירידה במזומנים בחשבונות ליווי, קבלת תמורה ממימוש כלולה ומימוש נדל"ן להשקעה בקיזוז מזומנים ששימשו להקמה של הנכסים המניבים והלוואות לשותפים בעסקאות משותפות, בקיזוז הלוואות שהתקבלו מחברות כלולות.
מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	187,216	27,490	265,842	בתקופת הדוח נבעו מזומנים מפעילות מימון בסך של כ-187 מיליון ש"ח. עיקר התזרים נבע מהנפקת אג"ח סדרה יד' ומקבלת אשראי בנקאי בקיזוז פירעון אג"ח וחלוקת דיבידנד.
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**38,935**	**(15,750)**	(20,518)	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	98,965	114,715	135,233	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**137,900**	**98,965**	114,715	

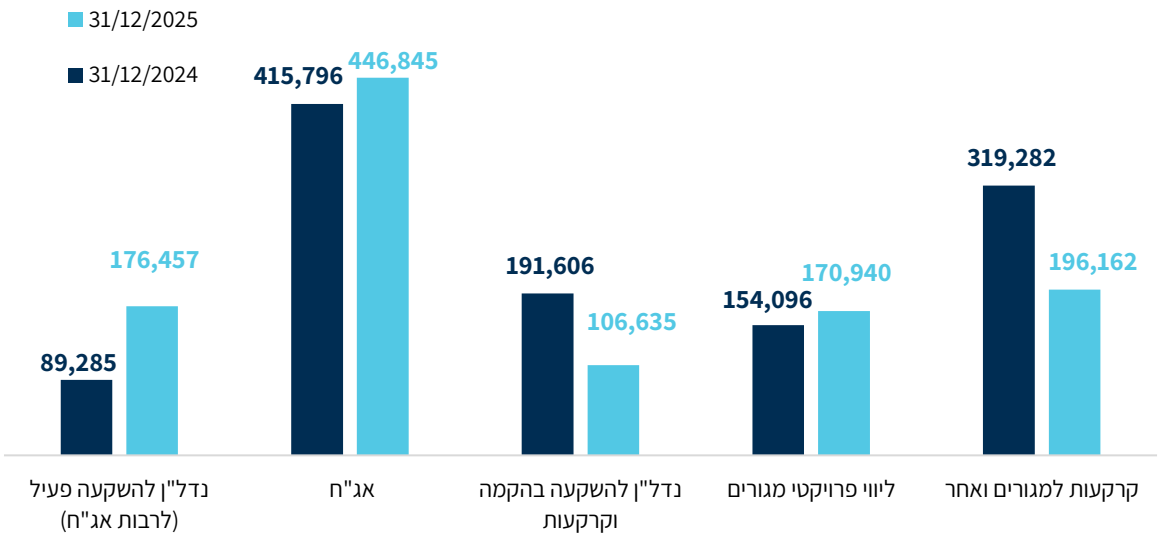
13. מקורות המימון:

מקורות המימון העיקריים של החברה בשנת 2025, פרט להונה העצמי, כללו אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-619 מיליון ש"ח, אגרות חוב בסך של כ-478 מיליון ש"ח (מתוכן כ-179.6 אגרות חוב שהונפקו בחודש אוקטובר 2025) וניירות ערך מסחריים (בהיקף של 60 מיליון ש"ח שהונפקו בחודש אוגוסט 2025). כמו כן, בשנת 2025, כללו מקורות המימון אשראי מספקים וזכאים אחרים בסך של כ-167 מיליון ש"ח ומקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות בסך של כ-91 מיליון ש"ח. בנוסף לאמור בחודש ינואר 2025, השלימה החברה הקצאה פרטית למשקע מוסדי של מניות רגילות ואופציות (לא סחירות) בתמורה מיידית של כ-31 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון של החברה ראו סעיף 38.2.1 לחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

13.1. התחייבויות פיננסיות של החברה

רכיבי החוב העיקריים של החברה כוללים אשראי שניטל לטובת מימון פרויקטים, רכישת קרקעות ונדל"ן מניב וכן אגרות חוב שהונפקו לציבור.

להלן פירוט רכיבי החוב של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024:

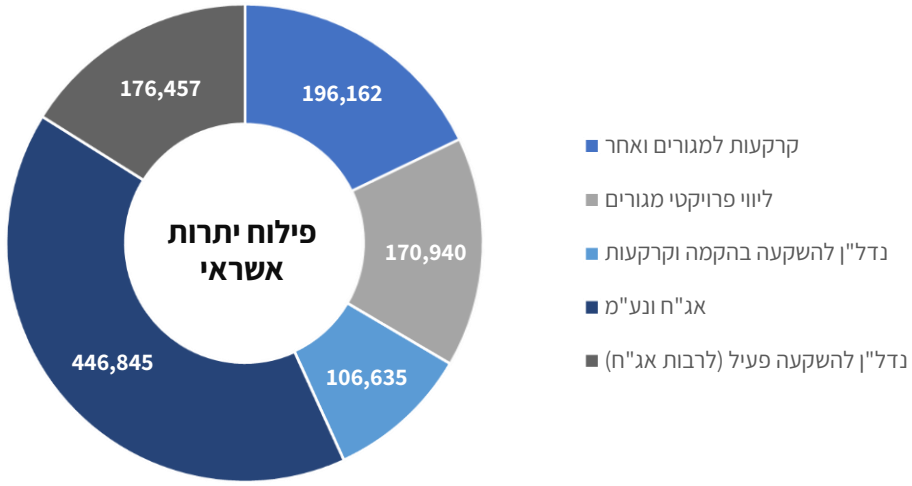


13.2. יתרות הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

13.2.1. סך כל האשראי הפיננסי לזמן קצר אשר הועמד לחברה מבנקים וגופים חוץ בנקאים, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם בכ-492 מיליון ש"ח.

13.2.2. סך כל האשראי הפיננסי לזמן ארוך אשר הועמד לחברה מבנקים וגופים חוץ בנקאים, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם בכ-127 מיליון ש"ח.

להלן גרף התפלגות האשראי הבנקאי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בפילוח לפי שימושי אשראי:



לפרטים בנוגע לאשראי בר דיווח של החברה ועמידה בתניות פיננסיות, ראו סעיף 34 לחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

חלק ב'

היבטי ממשל תאגידי

החברה מתכבדת להפנות את תשומת הלב לשאלון הממשל התאגידי המצורף להלן בחלק ז' לדוח זה.

14. תרומות

ביום 30 בדצמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה מדיניות תרומות לחברה כדלקמן: (א) התרומות יינתנו למוסדות ציבוריים המוכרים לעניין תרומות; (ב) תרומה בודדת לא תעלה על 26 אלפי ש"ח; (ג) תקציב התרומות השנתי יאושר על ידי דירקטוריון החברה כחלק מתקציב החברה השנתי; (ד) מגבלת תרומות שנתית – עד 2% מהרווח השנתי לפני מס של שנה קודמת ועד 3% מסך הוצאות הנהלה וכלליות (הנמוך מבניהם); (ה) לא יוקדשו תרומות למשרדי ממשלה או למטרות פוליטיות; ו-(ו) התרומות יינתנו לפי שיקול דעת מנכ"ל בהתייעצות עם סמנכ"ל הכספים ויו"ר הדירקטוריון.

בתקופת הדוח הסתכמו תרומות החברה לסך של כ-437 אלפי ש"ח.

15. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

15.1. המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, בחברה יעמוד על לא פחות מדירקטור אחד. קביעת מספר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הנדרש נעשתה בהתחשב, בין היתר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה, תחומי פעילותה ומורכבותה.

15.2. נכון למועד פרסום הדוח, בחברה מכהנים ארבעה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ה"ה סעדיה עוזרי, יו"ר הדירקטוריון, איתן גרינברג, דירקטור רגיל, שרית אהרון, דירקטורית חיצונית ואבי קלר, דירקטור חיצוני. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים על החברה) לדוח התקופתי.

16. דירקטורים בלתי-תלויים

16.1. נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי-תלויים. כמו כן, נכון למועד הדוח החברה לא אימצה הוראות בדבר עצמאות הדירקטוריון בתקנונה.

16.2. נכון למועד הדוח, בחברה מכהנים שני דירקטורים חיצוניים, ה"ה שרית אהרון ואבי קלר. ביום 28 בפברואר 2025, בתום 9 שנות כהונה, מר דניאל ברנשטיין חדל לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה, והחל מיום 1 במרץ 2025, מכהנת השופטת (בדימוס) שלהבת קמיר-וייס כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בחלק ד' (פרטים נוספים על החברה) לדוח התקופתי.

17. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

להלן יובאו פרטים אודות המבקר הפנימי:

פרטי המבקר הפנימי	רו"ח אורן גרופי הוא שותף אחראי על מחלקת ביקורת פנימית וניהול סיכונים במשרד רואי החשבון KPMG" סומך חייקין" המהווה חלק משרותי הייעוץ של המשרד ומתמקדת במתן שירותי יעוץ ללקוחות בהתבסס על מיפוי מערך הסיכונים אצל הלקוח ומתן מענה בתחומי ניהול סיכונים תאגידי, ביקורת פנימית, בקרה פנימית, אכיפה ועמידה בהוראות חוק, קיימות ודיווח סביבתי. KPMG מורכב מרואי חשבון, יועצים פיננסיים, יועצי ומבקרי מערכות מידע, מהנדסי תעשייה וניהול, משפטנים, יועצי תמחיר ובקרה ויועצים ארגוניים אשר מסייעים להנהלה בזיהוי וכימות הסיכונים בכל מישורי הפעילות של החברה תוך הפחתת החשיפה אליהם (להלן: "**המבקר הפנימי**"). המבקר הפנימי (לרבות הפירמה/המשרד עימו הוא נמנה) אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה ("**גוף קשור**" - בעל השליטה בחברה, חברות בשליטת החברה או גופים קשורים למי מהם). למבקר הפנימי, לרבות הפירמה/המשרד עימו הוא נמנה, לא היו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה. המבקר הפנימי לרבות הפירמה/המשרד עימו הוא נמנה אינו ממלא תפקיד בחברה פרט לתפקידו כמבקר פנימי. למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בס' 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
אופן מינוי המבקר הפנימי	המבקר הפנימי מונה לתפקיד ביום 26 בנובמבר 2024, לאחר שרואיין על-ידי הנהלת החברה, ואושר ע"י חברי וועדת הביקורת של החברה ביום 21 בנובמבר 2024, ונמצא על-ידה מתאים לתפקידו עקב ניסיונו רב השנים בתפקידים דומים בחברות ובתאגידים גדולים ולאחר בחינה מעמיקה של השכלתו, כישוריו וניסיונו אל מול סמכויותיו ותפקידיו כמבקר הפנימי של החברה ובהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקפה ומורכבות פעילותה.
החובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים על המבקר	ניהול מערך הביקורת הפנימית בתאגיד ובגופים המסונפים לו, דיווח להנהלת החברה וועדת הביקורת, באשר לממצאי הביקורת שעלו במסגרת בדיקותיו. סמכויותיו הן לבדוק כל דבר במסגרת הנושאים שהוגדרו בתוכנית עבודתו. למבקר הפנימי גישה בלתי מוגבלת לרשומות החברה ונכסיה. נושאי הביקורת נקבעים על פי המלצת המבקר והנהלת החברה ובהחלטת ועדת הביקורת.
הממונה הארגוני על המבקר הפנימי	בהתאם להוראות תקנון החברה, הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו מנכ"ל החברה.
תוכנית עבודה	תכנית העבודה של הביקורת הפנימית היא שנתית. נושאי הביקורת השנתיים נקבעים תוך התבססות על המלצות המבקר הפנימי והנהלת החברה וכן סקר הערכת סיכונים המתבצע על ידי המבקר הפנימי. יצוין כי חרף קביעת תכנית העבודה כאמור, בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות מהתוכנית המקורית, כל זאת בכפוף לאישור ועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, מראש. תכנית העבודה השנתית על פיה פעל המבקר הפנימי הקודם במהלך שנת 2025, נקבעה בהתאם לנושאים אשר מוצעים לביקורת על ידי המבקר הפנימי והנהלת הקבוצה ונידונים ומאושרים על ידי ועדת הביקורת של החברה תוך התייעצות עם הנהלת הקבוצה. הביקורת מתבצעת לגבי החברה וחברות הבנות שלה. במהלך תקופת הדיווח החברה לא ביצעה רכישה או מכירה מהותיות של פעילות. במהלך תקופת הדיווח ביצעה החברה עסקאות כאמור בסעיף 270 לחוק החברות ועסקה חריגה כהגדרתה בחוק החברות אשר לא נבחנו על ידי מבקר הפנים מאחר ולא נכללו בתוכנית העבודה השנתית שהוגדרה למבקר הפנים.
ביקורת של תאגידים מוחזקים	תכנית העבודה כוללת ביקורת של תאגידים מוחזקים.
היקף העסקה	היקף העסקה של המבקר הפנימי ו/או הגורמים הפועלים מטעמו הסתכמו בכ-658 שעות עבודה בגין שנת 2025, ולהערכת המבקר והנהלת החברה, תקציב הביקורת כאמור, מאפשר להגשים את מטרות הביקורת של החברה. היקף העבודה של מבקר הפנים בשנת 2025, נגזר מתוכנית הביקורת הפנימית של הקבוצה לשנה זו. בפועל, מבקר הפנים עשוי לחרוג מהיקף השעות שנקבעו בתוכנית הביקורת, בהתאם להתקדמות בביצוע התוכנית כאמור ובכפוף לקבלת אישור לכך מראש.

עריכת הביקורת - תקנים מקצועיים	המבקר הפנימי עורך את ביקורתו בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית ועל פי התקנים המקצועיים וההנחיות המתפרסמות באמצעות "המועצה המקצועית" של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכים על ידו.
גישה למידע	לא הוגבלה גישת המבקר הפנימי לחומרים ומסמכים הרלוונטיים לפעילותו. הנהלת התאגיד הנחתה את הנהלת החברה וחברות הבנות לאפשר למבקר הפנימי גישה לכל נכס ו/או מסמך.
דין וחשבון המבקר הפנימי	כל ממצאי הביקורת מסוכמים באמצעות דין וחשבון בכתב, בו מפרט המבקר את ממצאי הביקורת, ליקויים שנמצאו על-ידו, המלצות לתיקון הליקויים ותגובות הגורמים המבוקרים. מעקב אחר תיקון הליקויים מבוצע בהתאם לתוכנית העבודה המאושרת על ידי ועדת הביקורת. בהתאם להחלטת וועדת הביקורת ובהמלצת הנהלת החברה והמבקר הפנימי, במהלך שנת 2025, ביום 21 במאי 2025 הוגש סקר סיכונים, ביום 19 בנובמבר 2025 הוגש דוח ביקורת בנושא התקשרות עם קבלני משנה וב22 בפברואר 2026 הוגש דוח במסגרת תהליכי עבודות בהתחדשות עירונית. כאמור, כל ממצאי הביקורת הפנימית בנושאים הנ"ל, תועדו בדוחות ביקורת כתובים ומנומקים, דווחו והוצגו על-ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת ולהנהלת החברה.
הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי	להערכת חברי הדירקטוריון פעילות המבקר הפנימי מקצועית, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם בכדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בקבוצה.
תגמול	תגמול המבקר הפנימי הינו באמצעות תשלום שכר טרחה בהתאם לתקציב השעות שנקבע עמו לבדיקת נושאי הביקורת השונים, בכפוף לתעריף שעתי מוסכם. שכר הטרחה של המבקר הפנימי בגין שנת 2025, הסתכם לכ-165 אלפי ש"ח לפני מע"מ. בגין שנת 2025, הושקעו כ-658 שעות על ידי המבקר הפנימי. יצוין, כי המבקר הפנימי אינו מתוגמל באמצעות קבלת ניירות ערך של התאגיד או של גוף אחר הקשור אליו. להערכת הדירקטוריון תגמול המבקר הפנימי אינו מהווה גורם משפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי בעריכת הביקורת.

18. רואי החשבון המבקרים

18.1. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר ומאושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת. בעת בחינת נאותות שכר רואה החשבון המבקר והיקף עבודתו, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה נתנו את דעתם, בין היתר, לנושאים הבאים: האם קיימת הלימה בין שכר הטרחה המבוקש והיקף עבודת רוה"ח המבקר והנושאים אשר צפוי שידרשו השקעת תשומות בביקורת בשים לב, בין היתר, להיקף ומורכבות פעילות החברה, בחינת השכר ביחס לתקופות קודמות בשים לב לשינויים בהיקף עבודת רוה"ח המבקר. בנוסף, ועדת הביקורת של החברה קיימה דיון עם רוה"ח בלבד בכדי לוודא כי שכר הטרחה המבוקש מאפשר ביצוע ביקורת איכותית. לדעת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה שכר טרחה רואה החשבון המבקר הינו סביר ומקובל וכן מאפשר ביקורת איכותית וראויה הכל בשים לב לאופי והיקף פעילות החברה.

18.2. רואי החשבון המבקרים של החברה ושל החברות הבנות, הינם קוסט פורר גבאי את קסירר. להלן הוצאות שכר הטרחה בשנים 2024 ו- 2025, ביחס לחברה וחברות הבנות שלה:

	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת החברה וחברות הבנות שלה	שירותים אחרים(*)	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שנת 2024	1,075	677	1,752
שנת 2025	1,165	1,370	2,535

(*) כגון ייעוץ וייצוג מול רשויות המס (שומות מס, ייעוץ שוטף, מיסוי מקרקעין) וכד'.

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת מהווה פחות ממחצית ההכנסה הכוללת של רואה החשבון המבקר בגין שנת 2025. דירקטוריון החברה סבור כי אין בכך בכדי לפגוע בכללי אי התלות החלים על רואה החשבון המבקר, וזאת, בין היתר, לאור העבודה שמרבית השירותים האחרים ניתנים אד-הוק, בהתאם לדרישת החברה, במסגרת התקשרויות פרטניות, מתקיים משא ומתן בגין כל התקשרות כאמור, ורואה החשבון המבקר אשר נמנה על אחת מפירמות משרדי רואי החשבון הגדולות בישראל, הצהיר בפני החברה שאין במתן השירותים האחרים (בהיקפים המתוארים לעיל) כדי לפגוע בתנאי אי התלות החלים עליו.

חלק ג'

הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של התאגיד

19. אירועים עיקריים לאחר תאריך המאזן:

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 22י' ובאור 22יד' לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2025, בפרק ג' להלן.

20. נתונים על הערכות שווי ששימשו את החברה

להלן פרטים אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד, בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, אשר שימשו את החברה לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי (לרבות קביעה כי אין צורך בשינוי ערכם של נתונים כאמור):

20.1. <u>מבנה מניב בקדימה צורן:</u>

זיהוי נושא ההערכה	מבנה מניב בקדימה צורן
מהותית/מהותית מאוד	מהותית
עיתוי ההערכה	31 בדצמבר 2025
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	117,170 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	121,440 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	ירון ספקטור, כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים (MBA).
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	גישת היוון תזרימי מזומנים
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה (שיעור ההיוון, שיעור תפוסה וכיו"ב)	דמי שכירות קיימים עבור שטחים מושכרים ודמ"ש ראויים לשטחים הפנויים ושיעורי היוון מקובלים לנכסים דומים במצבם, היקפם ומיקומם. שיעור היוון לשטחים מושכרים עמד על 6.95% ושיעור ההיוון לשטחים פנויים עמד על 7.45% כאשר שיעור התפוסה למועד חוות הדעת הוא 99%.

20.2. <u>קרקע להשקעה מושב תנובות</u>

זיהוי נושא ההערכה	מרלו"ג תנובות - קרקע להשקעה, בתכנון
מהותית/מהותית מאוד	מהותית
עיתוי ההערכה	31 בדצמבר 2025
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	191,490 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	210,509 אלפי ש"ח

זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	ארז כהן, שמאי מקרקעין, משפטן וגיאוגרף. חברת ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	גישת ההשוואה בשילוב עם גישת היוון הכנסות.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה (מחיר למ"ר/ דונם, שיטת ההשוואה)	שווי לדונם הוערך ב-4.7 מיליון ש"ח עם התאמות לרבות תוספת בגין אופציה להתקשרות בהסכם ארוך טווח בתרחישי הסתברות שונים.

20.3. <u>הערכת שווי לחברת אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ</u>

לפרטים אודות הערכת שווי מהותית (PPA) בנושא הקצאת תמורת ההנפקה והערכת שווי החברה המונפקת - אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ, ליום 30 בספטמבר 2025, ראו בהפניה על דרך ההכללה, סעיף 18.1 לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025, אשר צורף לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, כפי שפורסם ביום 26 בנובמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-092408).

20.4. <u>הערכת שווי לנכס פיננסי</u>

לפרטים אודות הערכת שווי מהותית בנושא יתרת לקוחות וחייבים – שווי הוגן נכס פיננסי (תמורה מהוונת של תקבולים פרוסים ממכירת זכויות בשותפות נחלת אש"ר), ליום 30 בספטמבר 2025, ראו בהפניה על דרך ההכללה, סעיף 18.2 לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025, אשר צורף לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, כפי שפורסם ביום 26 בנובמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-092408).

21. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

21.1 להלן פרטים אודות אגרות החוב (סדרות י', יב',יג' ו-יד') שהיו במחזור, נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

הסדרה:	סדרה י'	סדרה יב'	סדרה יג'	סדרה יד'
מועד הנפקה:	13.04.2022+20.07.22	18.2.2024 + 28.10.2024	10.10.2024	30.10.2025
שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח ע.נ.):	150,000	150,000	90,636	179,617
שווי נקוב ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח ע.נ.):	60,000	150,000	90,636	179,617
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח):	1,252	5,121	1,523	1,507
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות החברה ליום 31.12.25 (לא כולל ריבית לשלם) (באלפי ש"ח):	59,619	149,269	91,590	177,384
שווי בורסאי של הסדרה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח):	60,954	158,400	95,866	178,809
סוג הריבית ושיעורה:	קבועה 4.48% (ללא הצמדה)	קבועה 7.33% (ללא הצמדה)	3.45% צמודה למדד המחירים לצרכן	קבועה 5.19% (ללא הצמדה)
מועדי תשלום הקרן:	הקרן תשולם בחמישה תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל).	הקרן תשולם בשלושה תשלומים, אשר ישולמו ביום 14 בינואר של כל אחת מהשנים 2026 - 2028, באופן שהתשלום הראשון יהיה בשיעור של 33.33% מקרן אגרות החוב, התשלום השני יהיה בשיעור של 33.33% מקרן אגרות החוב והתשלום השלישי והאחרון יהיה בשיעור של 33.34% מקרן אגרות החוב.	הקרן תשולם בארבעה תשלומים שנתיים, אשר ישולמו ביום 14 בינואר של כל אחת מהשנים 2027- 2030, באופן שכל אחד משלושת התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 2.5% מקרן אגרות החוב, והתשלום הרביעי והאחרון יהיה בשיעור של 92.5% מקרן אגרות החוב.	הקרן תשולם בחמישה תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 14 בינואר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2033, באופן שכל אחד מהתשלומים יהיה בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב.
מועדי תשלום הריבית:	2 תשלומים בכל שנה קלנדארית, ביום 14 בינואר וביום 14 ביולי, החל מיום 14 ביולי 2022 עד 14 ביולי 2027.	הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 14 בינואר ו-14 ביולי, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 14 ביולי 2024, והתשלום האחרון ישולם ביום 14 בינואר 2028, בעד התקופה של ששת החודשים שהסתיימה במועד התשלום (להלן: "**תקופת הריבית**"), פרט לתשלום הריבית הראשון אשר יעשה ביום 14 ביולי 2024, אשר ישולם בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית, כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.	הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 14 בינואר ו-14 ביולי, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 14 בינואר 2025, והתשלום האחרון ישולם ביום 14 בינואר 2030, בעד התקופה של ששת החודשים שהסתיימה במועד התשלום (להלן: "**תקופת הריבית**"), פרט לתשלום הריבית הראשון אשר יעשה ביום 14 בינואר 2025, אשר ישולם בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית, כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.	הריבית תשולם פעמיים בשנה, בימים 14 בינואר של השנים 2026 עד 2033 ו-14 ביולי של השנים 2026 עד 2023, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 14 בינואר 2026, והתשלום האחרון ישולם ביום 14 בינואר 2033, בעד התקופה של ששת החודשים שהסתיימה במועד התשלום (כולל) (להלן: "**תקופת הריבית**"), פרט לתשלום הריבית הראשון אשר יעשה ביום 14 בינואר 2026, אשר ישולם בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית, כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.
האם ניתנת להמרה:	לא	לא	לא	לא

הסדרה:	סדרה י'	סדרה יב'	סדרה יג'	סדרה יד'
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם:	כן. לפרטים ראו סעיף 31 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 13 באפריל 2022, כפי שתוקן ביום 13 באפריל 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-039420 ו--2022-01-039471, בהתאמה).	כן. לפרטים ראו סעיף 32 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב') כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 14 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-013621).	כן. לפרטים ראו סעיף 32.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 10 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609806).	כן. לפרטים ראו סעיף 32.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יד') כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 29 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-081452).
סדרה מהותית:	כן	כן	כן	כן
שם הנאמן:	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ			
שם האחראי על הסדרה:	עו"ד נועם שיטרית			
דרכי התקשרות:	טלפון: 03-3037107, פקס: 03-30307107 דוא"ל: Noams@Mtrust.co.il			
כתובת למשלוח דואר:	דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001			
דירוג הסדרה:	ביום 30.7.2024 נקבע דירוג של חברת מידרוג בע"מ A3.il (יציב)	ביום 30.7.2024 נקבע דירוג של חברת מידרוג בע"מ A3.il (יציב)	ביום 30.7.2024 נקבע דירוג של חברת מידרוג בע"מ A2.il (יציב)	ביום 29.10.2024 נקבע דירוג של חברת מידרוג בע"מ A3.il (יציב)
עמידה בתנאי שטר הנאמנות בתום שנת הדיווח ובמהלכה:	כן	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי/למימוש בטוחות:	לא	לא	לא	לא
בטחונות:	אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות.	אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות.	אגרות החוב (סדרה יג') הובטחו בשעבודים על הנכס בקדימה צורן, הנמצא בבעלותה של ד. רוטשטיין חברה לבנייה וייזום בע"מ (חברה בבעלותה המלאה של החברה) (להלן: "**החברה המשעבדת**"), כמפורט להלן: (1) שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה על המרכז המסחרי בקדימה צורן; (2) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה המשעבדת בהכנסות המשועבדות. (3) המחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של החברה המשעבדת, לקבלת תגמולי ביטוח רכוש וזאת מכח פוליסות לביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.	אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות.
שינוי מהותי בנתוני העודפים הצפויים	לא רלוונטי.	לא רלוונטי.	לא רלוונטי.	לא רלוונטי.
מגבלות החלות על התאגיד:	(א) התחייבות להון עצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) מינימלי של 170 מיליון ש"ח. (ב) יחס הון עצמי למאזן, לא יפחת מ-17%. (ג) מגבלה על חלוקת דיבידנד בגובה של עד	כל עוד אגרות החוב (סדרה יב') קיימות במחזור החברה מתחייבת לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות: (א) הון עצמי מינימאלי – ההון העצמי של החברה לא יפחת	כל עוד אגרות החוב (סדרה יג') קיימות במחזור החברה מתחייבת לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות: (א) הון עצמי מינימלי – ההון העצמי של החברה לא יפחת	כל עוד אגרות החוב (סדרה יג') קיימות במחזור החברה מתחייבת לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות: (א) הון עצמי מינימלי – ההון העצמי של החברה לא יפחת

הסדרה:	סדרה י'	סדרה יב'	סדרה יג'	סדרה יד'
	50% מהעודפים הראויים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, עפ"י כל דוח כספי אחרון (מאוחד) מסוקר או מבוקר שפורסם אחרון לפני מועד ההכרזה ואשר לא בוצעה על בסיסם חלוקה, בניכוי רווחי שערוך הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה. (ד) לא לבצע חלוקה ככל שההון העצמי בניכוי סכום החלוקה יפחת מ-190 מיליון ש"ח או שהיחס הון עצמי למאזן בניכוי סכום החלוקה לא יפחת מ-19%. (ה) לא לבצע חלוקה, כל זמן שבעת ההכרזה על חלוקה מתקיימת עילה מעילות העמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות ו/או שהחברה אינה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, לרבות כתוצאה מביצוע חלוקה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה האמורות בשטר הנאמנות בקשר עם ההתניות הפיננסיות האמורות. (ו) לא לבצע חלוקה כל זמן שהחברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב. (ז) לא לבצע חלוקה, כל זמן שמתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך.	מ-250 מיליון ש"ח. סכום זה לא יהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו; (ב) יחס הון עצמי למאזן – היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת מ-17.5%. לפרטים בדבר מנגנון התאמה של שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, ראו סעיף 4.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות. בנוסף, החברה התחייבה כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה יב') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות, לא יעלה על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים. החברה התחייבה כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה יב') וכל עוד אגרות החוב (סדרה יב') קיימות במחזור החברה מתחייבת לקיום כל התנאים כדלהלן: (א) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד ההכרזה, ואשר על בסיסם לא בוצעה חלוקה, בניכוי רווחי שערוך (החלק המיוחס לבעלי מניות החברה) הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה; (ב) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), ככל שההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) בניכוי סכום החלוקה יפחת מ-300 מיליון ש"ח או שהיחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) בניכוי סכום החלוקה, על פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה, לא יפחת מ-21%; (ג) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שבעת ההכרזה על חלוקה כאמור מתקיימת עילה מעילות העמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש	מ-280 מיליון ש"ח. סכום זה לא יהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו; (ב) יחס הון עצמי למאזן – היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת מ-19%; (ג) לפרטים בדבר מנגנון התאמה של שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, ראו סעיף 4.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות. החברה התחייבה כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה יג') וכל עוד אגרות החוב (סדרה יג') קיימות במחזור החברה מתחייבת לקיום כל התנאים כדלהלן: (א) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות); (ב) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), ככל שההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) בניכוי סכום החלוקה יפחת מ-310 מיליון ש"ח או שהיחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) בניכוי סכום החלוקה, על פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה, לא יפחת מ-21%; (ג) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שבעת ההכרזה על חלוקה כאמור מתקיימת עילה מעילות העמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש שעבודים כמפורט בשטר הנאמנות, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר לאותן עילות בהן יש תקופת ריפוי, או שהחברה אינה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות; (ד) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שהחברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'); ו-(ה) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שמתקיים בחברה סימן אזהרה	מ-320 מיליון ש"ח. סכום זה לא יהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו; (ב) יחס הון עצמי למאזן – היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת מ-20%; (ג) לפרטים בדבר מנגנון התאמה של שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, ראו סעיף 4.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות. החברה התחייבה כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') וכל עוד אגרות החוב (סדרה יד') קיימות במחזור החברה מתחייבת לקיום כל התנאים כדלהלן: (א) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות); (ב) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), ככל שההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) בניכוי סכום החלוקה יפחת מ-350 מיליון ש"ח או שהיחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) בניכוי סכום החלוקה, על פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה, לא יפחת מ-23.5%; (ג) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שבעת ההכרזה על חלוקה כאמור מתקיימת עילה מעילות העמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש שעבודים כמפורט בשטר הנאמנות, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר לאותן עילות בהן יש תקופת ריפוי, או שהחברה אינה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות; (ד) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שהחברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'); ו-(ה) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שמתקיים בחברה סימן אזהרה

הסדרה:	סדרה י'	סדרה יב'	סדרה יג'	סדרה יד'
		שעבודים כמפורט בשטר הנאמנות, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר לאותן עילות בהן יש תקופת ריפוי, או שהחברה אינה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות וכל זאת, לרבות מיד לאחר ביצוע החלוקה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר להתניות הפיננסיות האמורות; (ד) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שהחברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'); ו-(ה) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שמתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר הנאמנות. בנוסף, כל עוד החברה תהיה בהפרה של אילו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, אשר מהווה עילה לפירעון מיידי, וכל עוד לא תוקנה ההפרה (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי בקשר לאותן אמות מידה פיננסיות), לא תתקשר החברה בעסקת בעל שליטה חריגה (כהגדרתה בשטר הנאמנות), אלא אם יתקבל לכך אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב ברוב רגיל.	כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר הנאמנות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.2 לשטר הנאמנות. בנוסף, כל עוד החברה תהיה בהפרה של אילו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, אשר מהווה עילה לפירעון מיידי, וכל עוד לא תוקנה ההפרה (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי בקשר לאותן אמות מידה פיננסיות), לא תתקשר החברה בעסקת בעל שליטה חריגה (כהגדרתה בשטר הנאמנות), אלא אם יתקבל לכך אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב ברוב רגיל. אם יבוצע שינוי שליטה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, בחברה וזאת מבלי לקבל את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה לשינוי השליטה בטרם ביצועו. החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב בעניין שינוי השליטה כאמור תתקבל לא יאוחר מתום 30 יום מהמועד בו פנתה החברה לנאמן בבקשה לקבלת אישור כאמור. לפרטים אודות מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף, ראו סעיף 4.6 ו-4.7 לשטר הנאמנות.	כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר הנאמנות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.2 לשטר הנאמנות. בנוסף, כל עוד החברה תהיה בהפרה של אילו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, אשר מהווה עילה לפירעון מיידי, וכל עוד לא תוקנה ההפרה (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי בקשר לאותן אמות מידה פיננסיות), לא תתקשר החברה בעסקת בעל שליטה חריגה (כהגדרתה בשטר הנאמנות), אלא אם יתקבל לכך אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב ברוב רגיל. אם יבוצע שינוי שליטה, כהגדרתו בשטר הנאמנות, בחברה וזאת מבלי לקבל את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה לשינוי השליטה בטרם ביצועו. החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב בעניין שינוי השליטה כאמור תתקבל לא יאוחר מתום 30 יום מהמועד בו פנתה החברה לנאמן בבקשה לקבלת אישור כאמור. לפרטים אודות מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף, ראו סעיף 4.6 ו-4.7 לשטר הנאמנות.
תניית cross default	בשטר הנאמנות נקבעה עילת העמדה לפירעון מיידי לפיה, במקרה בו סדרה אחרת של אגרת חוב שהנפיקה החברה או הלוואה ו/או מס' הלוואות במצטבר שהועמדה ו/או העומדו לחברה, לפי העניין, על-ידי נושה פיננסי ו/או מס' נושים פיננסיים (להלן: "**המלווה**"), בהיקף העולה על 35 מיליון ש"ח, הועמדה ו/או הועמדו, לפי העניין, לפירעון מיידי על-ידי מחזיקי אגרות חוב ו/או הנאמן של אותה סדרה ו/או על ידי המלווה ו/או המלווים, לפי העניין.	בשטר הנאמנות נקבעה עילת העמדה לפירעון מיידי לפיה, במקרה בו סדרה אחרת של אגרת חוב שהנפיקה החברה או הלוואה ו/או מס' הלוואות במצטבר שהועמדה ו/או העומדו לחברה, לפי העניין, על-ידי נושה פיננסי ו/או מס' נושים פיננסיים במצטבר (להלן: "**המלווה**"), בהיקף העולה על 75 מיליון ש"ח, הועמדו, לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של ההלוואה כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את ההלוואה שהועמדה לפירעון מיידי כאמור תוך 30 ימים ממועד העמדתה לפירעון מיידי כאמור.	בשטר הנאמנות נקבע עילת העמדה לפירעון מיידי לפיה, במקרה בו סדרה אחרת של אגרת חוב שהנפיקה החברה או הלוואה ו/או מס' הלוואות במצטבר שהועמדה ו/או העומדו לחברה, לפי העניין, על-ידי נושה פיננסי ו/או מס' נושים פיננסיים במצטבר (להלן: "**המלווה**"), בהיקף העולה על 75 מיליון ש"ח, הועמדו, לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של ההלוואה כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את ההלוואה שהועמדה לפירעון מיידי כאמור תוך 30 ימים ממועד העמדתה לפירעון מיידי כאמור.	בשטר הנאמנות נקבע עילת העמדה לפירעון מיידי לפיה, במקרה בו סדרה אחרת של אגרת חוב שהנפיקה החברה או הלוואה ו/או מס' הלוואות במצטבר שהועמדה ו/או העומדו לחברה, לפי העניין, על-ידי נושה פיננסי ו/או מס' נושים פיננסיים במצטבר (להלן: "**המלווה**"), בהיקף העולה על 150 מיליון ש"ח, הועמדו, לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של ההלוואה כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את ההלוואה שהועמדה לפירעון מיידי כאמור תוך 45 ימים ממועד העמדתה לפירעון מיידי כאמור.

סעדיה עוזרי	**אבישי בן-חיים**
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל

תאריך: 24 במרץ 2026

נספח א'

פרויקטים בתחום התחדשות עירונית בשלבי פיתוח עסקי [22] [23]

למועד הדוח מקדמת החברה פרויקטים רבים מסוג פינוי בינוי (ביניהם גם הפרויקטים המפורטים להלן), אשר נמצאים בשלבי חתימות שונים ושלבי תכנון ראשוניים, וטרם הושלמו כל התנאים המתלים להוצאתם לפועל להלן רשימת הפרויקטים כאמור אשר בהם שיעור יחידות הדיור ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת בהסכם פינוי - בינוי (מתוך סך כל יחידות הדיור הקיימות) הינו 33% לפחות או לחלופין זכתה החברה במכרז בו יוצגו לפחות רוב דרוש ע"פ דין מקרב בעלי יחידות הדיור הקיימות, ו/או פרויקטים אשר פרק הזמן הצפוי לקבלת היתר בניה בגינם עולה על שלוש שנים, הכל בהתאם להערכות החברה נכון למועד זה[24].

יצויין, כי הערכות החברה כמפורט להלן רווח צפוי מבוסס על "דוח אפס" שהחברה מכינה ובוחנת בגין כל פרויקט ובמסגרת זו מבצעת הערכה של היקף ההכנסות והעלויות הצפוי בפרוייקט, בשים לב, בין היתר, לטווח מחירי המכירה למ"ר בפועל באיזור 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 באיזור.

הגילוי המפורט להלן וכן הערכות החברה כאמור לעיל, 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

22 יצוין, כי הפרויקטים המוצגים בטבלה זו אינם כוללים פרויקטים מתחת ל- 100 מלש"ח מחזור או פרויקטים שטרם הושגו בהם חתימות או ששיעור החתימות בהם נמוך במחצית מהרוב הנדרש (תמ"א 38/2 יוצגו פרויקטים בעלי 33% חתימות ומעלה ובפרויקטים מסוג פינוי בינוי יוצגו פרויקטים בעלי 33% חתימות ומעלה).

23 בהסכמי ההתקשרות בין החברה לבין בעלי הדירות לייזום פרויקטים מסוג זה, קיימים תנאים מתלים רבים, אשר התקיימותם או אי-התקיימותם (לפי העניין) בתוך מסגרת לוחות הזמנים שנקבעו בהסכם, עשויה להוביל לפקיעת תוקפו של ההסכם או להעניק זכות לביטולו. בין התנאים המתלים נכללים, בין היתר: חתימה של שיעור מינימלי של דיירים על ההסכם; אישור תב"ע; קבלת היתר בנייה לפרויקט במועד שנקבע; הטלת מטלות ציבוריות חריגות על החברה במסגרת הליכי קבלת היתר הבנייה; חוסר כדאיות כלכלית של הפרויקט – בהתאם לבדיקה שתבוצע על ידי החברה עד למועד שנקבע בהסכם, למשל: בשל שינוי במספר יחידות הדיור שניתן לבנות, חיוב במטלות ציבוריות שלא היו ידועות בעת החתימה, שינויים חקיקתיים, או שיעור המיסים, ההיטלים והאגרות שהחברה תידרש לשאת בהם; אי-קבלת ליווי בנקאי לפרויקט; ועוד.
בנוסף יודגש, כי בכל הנוגע לפרויקטים המוזכרים בסעיף זה, מועד השלמת ההתקשרויות המחייבות בהסכמי פינוי-בינוי עם כלל בעלי הדירות בפרויקט (כלומר, חתימה של 100% מהדיירים) אינו ידוע נכון למועד הדוח, בין היתר, בשל העובדה שהשלמת ההחתמות תלויה בשיתוף פעולה מצד בעלי הדירות (לרבות התנגדויות) וכן מצד צדדים שלישיים נוספים שאינם בשליטת החברה או שותפיה (ככל שרלוונטי). בהקשר זה יצוין, כי פרק הזמן הדרוש להשלמת החתמות הדיירים בפרויקט עשוי להימשך לאורך כל תקופת התכנון, שנפרשת לרוב על פני מספר שנים.

24 הקריטריונים הנדרשים לבדיקת היתכנות ומהותיות פרוייקטי התחדשות עירונית בהתאם לשו"ת מספר 105.21 של רשות ניירות ערך.

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, מהסכמות 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, הסכמות בין החברה ובין שותפיה, הסכמי מימון, התקשרויות עם קבלנים וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה וכן גורמי סיכון המאפיינים את פעילותה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, שינויים במחירי חומרי הגלם וכח עבודה, שינויים ברמות מחירי המכירה בשוק הנדל"ן, עליות ריבית וכיו"ב. המידע כאמור עלול להתממש באופן שונה מהותית מהערכות החברה לרבות באופן שבו אילו מהפרויקטים המפורטים לעיל לא יבוצעו, הרווח הצפוי לרבות חלקה של החברה יהא נמוך משמעותית, שינויים תכנוניים משמעותיים וכיו"ב.

עיר	שם המתחם	מתווה עסקה	מס' דירות קיימות (לפינוי)	סה"כ יח"ד בפרוייקט	מס' דירות לשיווק	אחוז חתימות למועד פרסום הדוח [25]	רווח צפוי במיליוני ש"ח	חלק החברה	רווח צפוי במיליוני ש"ח חלק החברה	צפי לשנת התחלת בניה	האם חלפו המועדים הקובעים בסעיף 1ד לחוק פינוי-בינוי ביחס לאפשרות ביטול
תל אביב	ההגנה / הטייסים	פינוי בינוי	128	324	196	77%	94	41.32%	39	2031	לא
תל אביב	מעונות ז' (ריינס)	פינוי בינוי	78	156	78	73%	52	41.32%	21	2032	לא
תל אביב	לה גארדיה 54-52	פינוי בינוי	50	170	120	69%	54	41.32%	22	2029	לא
תל אביב	טור מלכא 18-6	פינוי בינוי	68	170	102	69%	21	41.32%	9	2031	לא
תל אביב	ארלוזורוב 104-100	תמ"א 38/2	39	84	45	0%	28	41.32%	11	2029	לא
תל אביב	נווה אליעזר שלב א'	פינוי בינוי	133	367	234	76%	80	41.32%	33	2031	לא
תל אביב	נווה אליעזר שלב ב'	פינוי בינוי	133	366	233	76%	80	41.32%	33	2031	לא
תל אביב	נווה אליעזר שלב ג'	פינוי בינוי	133	366	233	76%	80	41.32%	33	2033	לא
גבעתיים	מתחם העין	פינוי בינוי	248	660	412	0%	125	41.32%	52	2031	לא
בת-ים	המחרוזת	פינוי בינוי	144	475	331	0%	190	41.32%	79	2029	לא
גבעתיים	קפלנסקי 46-42	פינוי בינוי	21	59	38	71%	40	100%	40	2028	לא
חדרה	רמב"ם	פינוי בינוי	184	1126	942	73%	350	40%	140	2029	לא

25 הרוב הדרוש ע"פ דין נכון למועד דוח זה עומד על 67% הן בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2 והן בפרויקטים מסוג פינוי בינוי. בפרויקטים בהם שיעור החתימות נמוך מ-33% (מחצית מהרוב הנדרש ע"פ חוק) זכתה החברה במכרז שנערך ע"י גוף המייצג לפחות רוב נדרש.

עיר	שם המתחם	מתווה עסקה	מס' דירות קיימות (לפינוי)	סה"כ יח"ד בפרוייקט	מס' דירות לשיווק	אחוז חתימות למועד פרסום הדוח [25]	רווח צפוי במיליוני ש"ח	חלק החברה	רווח צפוי במיליוני ש"ח חלק החברה	צפי לשנת התחלת בניה	האם חלפו המועדים הקובעים בסעיף 1ד לחוק פינוי-בינוי ביחס לאפשרות ביטול
רמת גן	הרא"ה/דוד/נתן	פינוי בינוי	127	290	163	76%	85	100%	85	2029	לא
גבעת שמואל	בארי 1-3, 2-4, בארי 6-8	פינוי בינוי	92	300	208	46%	90	100%	90	2028	לא
טירת הכרמל	האצ"ל/שרת	פינוי בינוי	80	480	400	68%	112	100%	112	2029	לא
טירת הכרמל	הרצל 34-42	פינוי בינוי	80	440	360	73%	107	100%	107	2029	לא
ירושלים	ארמון הנציב	פינוי בינוי	492	2,706	2,214	76%	765	51%	390	2028	לא
ירושלים	איילה/שליו	פינוי בינוי	198	990	792	63%	250	50%	125	2029	לא
גבעת זאב	מתחם יהושוע בן נון	פינוי בינוי	90	455	365	37%	128	75%	96	2029	לא
אריאל	מודל בטון/אשקובית	פינוי בינוי	198	1,300	1,102	76%	366	82%	300	2028	לא
ירושלים	זאב חקלאי	פינוי בינוי	78	234	156	0%	60	50%	30	2029	לא
בת ים	יוספטל	פינוי בינוי	318	1,067	749	70%	331	43%	141	2029	לא
רחובות	מנוחה ונחלה	פינוי בינוי	47	180	133	70%	55	100%	55	2029	לא
רמת השרון	סוקולוב 83-85	פינוי בינוי	33	64	31	55%	22	100%	22	2028	לא
פתח תקווה	בצרי	פינוי בינוי	61	214	153	49%	72	50%	36	2029	לא
ראש העין	החשמונאים	פינוי בינוי	72	360	288	57%	100	80%	80	2030	לא
נתניה	שמואל הנציב	פינוי בינוי	126	440	314	0%	159	100%	159	2029	לא
רמת גן	תלפיות	פינוי בינוי	155	450	295	0%	150	100%	150	2030	לא
ירושלים	פטרי	פינוי בינוי	128	485	357	0%	150	50%	75	2028	לא
נתניה	נתן המשורר 2-6	פינוי בינוי	84	319	235	0%	98	100%	98	2029	לא
חיפה	רחל	פינוי בינוי	39	110	71	51%	53	80%	42	2029	לא
סה"כ			**3,857**	**15,207**	**11,350**	**-**	**4,347**	**-**	**2,705**		לא



חלק ג'

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2025

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	2-4
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	5-6
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	7
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	8
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	9-12
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	13-89

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס+972-3-5622555
ey.com

Shape the future
with confidence

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי
לבעלי המניות של רוטשטיין נדל"ן בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן - החברה) הכוללים את הדוחות על המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר, 2025 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי 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 של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים שלה 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. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת:

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

להלן עניינים אותם קבענו בעניני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025:

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בבאורים 2יג', 3א' ו-12 לדוחות הכספיים המאוחדים, לחברה נכסי נדל״ן להשקעה המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2. השווי ההוגן של כלל נכסי הנדל״ן להשקעה (מניבים, בהקמה וזכויות עתידיות) ליום 31 בדצמבר, 2025 מסתכם לסך של 560,437 אלפי ש״ח, ובשנת 2025 הכירה החברה בעלייה בשוויים ההוגן בסכום נטו של 19,158 אלפי ש"ח.

כמפורט בבאור 3א' לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות ומתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בבאור 12.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות ומתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.
זיהינו עניין זה כעניין מפתח בביקורת בשל השימוש הנרחב בשיקול דעת ואומדנים על ידי ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי.

<u>נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:</u>
כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקרות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע וגישת השמאות שננקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות; וכן, 7.בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

<u>אומדן עלויות לגמר פרויקטים ושיעור השלמה המשמשים בקביעת הכנסות ממכירת דירות ועלויות הקמתם</u>
כמוצג בבאורים 2ט', 3א' ו-10 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה מלאי דירות בהקמה, שיתרת עלותם לאותו מועד הינה 701 מיליון ש"ח. בשנת 2025 זקפה החברה הכנסות ממכירת דירות, בהיקף כולל של 438 מיליון ש"ח, אשר הניבו לה רווח גולמי בסך של 87 מיליון ש"ח. כאמור בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן. קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמתן, בהתאם להתקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה. שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על שיטת התשומות, אשר לצורך יישומה בחנה החברה את התשומות שהושקעו בפועל בפרויקטים היזמיים עד ליום 31 בדצמבר, 2025 ואמדה את יתרת העלויות הצפויות להשלמתם נכון לאותו מועד (להלן – אומדן עלויות לגמר).

כמפורט בבאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים, אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת המחירים של קבלנים ו/או קבלני משנה, שירותים וחומרי הגלם להם נדרשת החברה לצורך הקמת הפרויקטים, הכמויות הנדרשות לבנייתם, שינויים אפשריים בהיקפם ולוחות זמנים צפויים לסיום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המקצועי של הנהלת החברה והמחלקות המקצועיות שלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון ליום 31

בדצמבר, 2025. אומדן העלויות לגמר הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה, אשר משמש לקביעת ההכנסות ממכירת דירות ועלויות הקמתם, כפי שהם מוצגים בדוח על הרווח או הפסד.
שינויים בהנחות האמורות ואחרים עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי הנובע מהעבודות היזמיות, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.
בשל האמור לעיל, ובפרט כי אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, וכי הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה של פרויקטים יזמיים, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, בדגש על קביעת אומדן העלויות לגמר, הינם עניין מפתח בביקורת.

<u>נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת</u>:
כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת שיעור ההשלמה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות אומדן העלויות לגמר, אשר שימש בקביעת שיעור ההשלמה של הפרויקטים היזמיים: (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לעריכת תקציבים לפרויקטים, ביצוע עדכונים להם והבקרה התקציבית החלה עליהם, אמידת העלויות לגמר וקביעת שיעור ההשלמה; (2) ביקורת אפקטיביות הבקרות הפנימיות החלות על נדל"ן יזמי, בדגש על בקרות מפתח שעניינן קביעת אומדן עלויות לגמר; (3) בדיקה וניתוח של אומדן עלויות לגמר והשלכותיו על שיעור ההשלמה, לרבות השוואה לתקופות קודמות ובחינת סבירות השינויים; (4) ביסוס, על בסיס מדגמי, של מצגי אומדן עלויות לגמר ושיעורי השלמה באמצעות מסמכים ואסמכתאות רלבנטיים, בדגש על התקשרויות עם קבלנים פאושליים ו/או קבלני משנה, עלויות חומרים עיקריים, תקורות ולוחות זמנים; (5) בחינה של שיעור הרווח הגולמי וסכום הרווח הגולמי המצטברים הצפויים מהפרויקטים בהשוואה לתקופות קודמות, ובחינת סבירות השינויים וההפרשים; (6) בחינת יישום נאות של הנחות הבסיס ששימשו בקביעת אומדן העלויות לגמר ובדיקת התחשיבים; (7) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

<u>חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים</u>
הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (Standards Accounting IFRS) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.
בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

<u>חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים</u>
המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.
בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על

ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

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

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.
כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.
מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

<u>פיסקת קישור</u>
ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 24 במרס 2026 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא ישעיהו זילברשטרום.

תל-אביב,
24 במרס, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. 6232525-3-972+
פקס5622555-3-972+
ey.com

Shape the future
with confidence

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של רוטשטיין נדל"ן בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של רוטשטיין נדל"ן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דיעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

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

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 24 במרס 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות כספיים.

תל-אביב,
24 במרס, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	6	137,900	98,965
מזומנים בחשבונות ליווי ומזומנים מוגבלים	7	99,892	156,597
השקעות המיועדות להחזר אגרות חוב	8	-	488
לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות	11	59,028	222,737
חייבים ויתרות חובה	9א	244,952	156,626
מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה	10	701,091	804,806
		1,242,863	1,440,219
נכסים לא שוטפים			
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	13	180,245	35,900
חייבים ויתרות חובה	9ב	190,124	75,952
מלאי מקרקעין	10	213,732	356,731
נדל"ן להשקעה	12	251,606	125,535
נדל"ן להשקעה בהקמה	12	308,831	356,858
רכוש קבוע	14	43,147	54,007
מוניטין		-	14,196
נכסי מסים נדחים	21	22,826	14,564
		1,210,511	1,033,743
		2,453,374	2,473,962

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
		אלפי ש"ח	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	19	79,566	168,982
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות	15	491,944	434,927
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	16	30,910	31,805
זכאים ויתרות זכות	17	91,369	79,059
הוצאות לשלם והפרשות לגמר	18	44,661	67,612
מקדמות מרוכשי דירות	11	91,053	75,830
התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים	10ג	259,276	353,871
		1,088,779	1,212,086
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	15	127,235	230,057
אגרות חוב	19	398,295	336,100
התחייבויות מיסים נדחים	21	4,505	25,645
התחייבויות למוכרי מקרקעין ואחרים	12ב(4)	29,643	27,137
עודף התחייבויות על נכסים בהשקעות לפי שיטת השווי המאזני	13	-	10,235
		559,678	629,174
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>	22		
הון מניות		22,630	21,744
פרמיה על מניות	22	145,856	112,776
מניות באוצר		(1,047)	-
קרן בגין תשלום מבוסס מניות	22	3,319	5,879
קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה		1,826	1,826
תקבולים בגין אופציות		4,882	2,180
קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		(26,334)	(26,205)
קרן הערכה מחדש		136	136
יתרת רווח		612,652	452,837
		763,920	571,173
<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>		40,997	61,529
<u>סה"כ הון</u>		804,917	632,702
		2,453,374	2,473,962

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

תאריך אישור הדוחות הכספיים	סעדיה עוזרי יו"ר הדירקטוריון	אבישי בן-חיים מנכ"ל	תום קוטלר סמנכ"ל כספים
24 במרס, 2026			

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
		אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		
הכנסות ממכירת דירות למגורים לרבות שירותי ביצוע בעסקאות קומבינציה וקרקעות		399,115	759,256	667,602
הכנסות ממתן שירותי ביצוע		39,101	9,812	23,953
הכנסות מדמי ניהול		631	1,003	1,299
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול משוכרים		11,316	9,670	9,738
סה"כ הכנסות		450,163	779,741	702,592
עלות מכירת דירות למגורים, לרבות עסקאות קומבינציה וקרקעות	23א'	318,540	558,982	518,835
עלויות שירותי ביצוע		31,880	7,954	16,310
עלות הפעלה וניהול שטחי מסחר		1,751	1,593	2,925
סה"כ עלות ההכנסות		352,171	568,529	538,070
רווח גולמי		97,992	211,212	164,522
הוצאות מכירה ושיווק	23ב'	18,365	21,148	15,688
הוצאות הנהלה וכלליות	23ג'	38,639	37,195	33,337
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	12	19,158	6,136	7,492
רווח בעקבות ירידה משליטה		68,815	-	-
הכנסות (הוצאות) אחרות בגין נדל"ן להשקעה		4,818	-	(2,600)
רווח תפעולי		133,779	159,005	120,389
הכנסות מימון	23ד'	28,914	18,978	17,789
הוצאות מימון	23ד'	76,806	63,584	56,943
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	13	(9,416)	19,410	19,095
רווח ממימוש כלולה	13א(3)	177,418	-	-
רווח לפני מסים על הכנסה		253,889	133,809	100,330
מסים על הכנסה	21ו'	48,849	31,536	23,712
רווח נקי ורווח כולל		205,040	102,273	76,618
מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה		207,858	100,746	73,913
זכויות שאינן מקנות שליטה		(2,818)	1,527	2,705
		205,040	102,273	76,618
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):				
בסיסי	24	12.22	6.34	4.80
בדילול מלא	24	11.77	6.05	4.72

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	הון מניות	מניות באוצר	פרמיה על מניות	תקבול ע"ח אופציות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח (הפסד)	קרן הערכה מחדש	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות הרוב	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	21,744	-	112,776	2,180	1,826	(26,205)	5,879	452,837	136	571,173	61,529	632,702
סה"כ רווח כולל	-	-	-	-	-	-	-	207,858	-	207,858	(2,818)	205,040
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	(17)	391	-	-	374	2,080	2,454
עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	(112)	-	-	-	(112)	100	(12)
דיבידנד לבעלי מניות החברה (1)	-	-	-	-	-	-	-	(48,043)	-	(48,043)	-	(48,043)
הנפקת חבילה (2)	484	-	27,150	2,702	-	-	-	-	-	30,336	-	30,336
מימוש אופציות תשלום מבוסס מניות (3)	402	-	5,930	-	-	-	(2,951)	-	-	3,381	-	3,381
יציאה מאיחוד של חברות מאוחדות (4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,894)	(19,894)
רכישת מניות באוצר (5)	-	(1,047)	-	-	-	-	-	-	-	(1,047)	-	(1,047)
יתרה ליום 31 דצמבר, 2025	22,630	(1,047)	145,856	4,882	1,826	(26,334)	3,319	612,652	136	763,920	40,997	804,917

	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבול ע"ח אופציות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח (הפסד)	קרן הערכה מחדש	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות הרוב	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	21,077	93,833	-	1,826	(25,599)	5,411	372,091	136	468,775	58,505	527,280
סה"כ רווח כולל	-	-	-	-	-	-	100,746	-	100,746	1,527	102,273
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	(81)	796	-	-	715	1,085	1,800
עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(525)	-	-	-	(525)	412	(113)
דיבידנד לבעלי מניות החברה (1)	-	-	-	-	-	-	(20,000)	-	(20,000)	-	(20,000)
הנפקת חבילה (6)	617	18,615	2,180	-	-	-	-	-	21,412	-	21,412
מימוש אופציות תשלום מבוסס מניות (3)	50	328	-	-	-	(328)	-	-	50	-	50
יתרה ליום 31 דצמבר, 2024	21,744	112,776	2,180	1,826	(26,205)	5,879	452,837	136	571,173	61,529	632,702

	הון מניות	פרמיה על מניות	רכיב המרה של אג"ח להמרה	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח (הפסד)	קרן הערכה מחדש	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות הרוב	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	21,077	93,832	1	1,826	(17,156)	4,256	322,178	136	426,150	54,212	480,362
סה"כ רווח כולל	-	-	-	-	-	-	73,913	-	73,913	2,705	76,618
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	(152)	1,155	-	-	1,003	808	1,811
עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(390)	-	-	-	(390)	15	(375)
דיבידנד לבעלי מניות החברה (1)	-	-	-	-	-	-	(24,000)	-	(24,000)	-	(24,000)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה כנגד קיזוז הלוואה	-	-	-	-	(7,901)	-	-	-	(7,901)	(1,396)	(9,297)
פירעון של אג"ח להמרה	-	1	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-
הנפקת מניות בחברה בת	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,161	2,161
יתרה ליום 31 דצמבר, 2023	21,077	93,833	-	1,826	(25,599)	5,411	372,091	136	468,775	58,505	527,280

(1) למידע נוסף באור 22ה' להלן.
(2) למידע נוסף באור 22ח' להלן.
(3) למידע נוסף באור 22ו', באור 22ז' וביאור 22י' להלן.
(4) למידע נוסף באור 13(4) להלן.
(5) למידע נוסף באור 22יד' להלן.
(6) למידע נוסף באור 22ט' להלן.
(7) למידע נוסף באור 27ד(3) להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>			
רווח נקי	205,040	102,273	76,618
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
פחת רכוש קבוע	2,263	3,479	2,553
רווח מימוש כלולה	(177,418)	-	-
חלק הקבוצה (ברווחי) הפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	9,416	(19,410)	(19,095)
רווח מימוש השקעות בחברות מאוחדות	(68,815)	-	-
הוצאות מימון, נטו	47,992	44,606	39,154
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(19,158)	(6,137)	(7,492)
עלות תשלום מבוסס מניות	2,454	1,800	1,810
מסים על הכנסה	48,849	31,536	23,712
	(154,417)	55,874	40,642
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(107,028)	(7,549)	41,207
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות	117,028	57,064	(158,830)
ירידה (עלייה) במלאי קרקעות ומלאי בניינים ודירות למכירה	(30,026)	149,493	(66,211)
עלייה במקדמה על חשבון מקרקעין	(13,503)	-	(2,000)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	12,555	(889)	(10,408)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(27,962)	39,324	(3,584)
עלייה (ירידה) בהוצאות לשלם והפרשות לגמר	(9,976)	(15,054)	4,375
עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות רוכשי דירות	31,200	521	(76,581)
ירידה בהתחייבויות למוכרי מקרקעין ואחרים	(103,690)	(87,133)	(130,168)
	(131,402)	135,777	(402,200)
מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך השנה עבור:			
ריבית ששולמה	(61,671)	(74,525)	(56,300)
ריבית שהתקבלה	6,769	4,312	5,986
מסים ששולמו	(29,658)	(40,054)	(29,972)
מסים שהתקבלו	4,101	8,792	7,968
	(80,459)	(101,475)	(72,318)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(161,238)	192,449	(357,258)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>			
רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה	(40,526)	(26,734)	(46,522)
תמורה מימוש נדל"ן להשקעה	10,282	-	-
ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים	45,841	(126,748)	23,974
ירידה בהשקעות המיועדות להחזר אגרות חוב	488	(342)	-
מתן הלוואות להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(20,571)	(26,141)	-
החזר השקעות ומקדמות על החזר השקעות בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	9,000	18,740	71,111
שינוי במזומן ממימוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר (א)	(3,267)	-	-
החזר (תשלום) מקדמה על חשבון זכויות בנדל"ן להשקעה		-	50,000
הלוואות שהוענקו לשותפים	(4,777)	(42,621)	(11,046)
מתן הלוואות ואשראי אחר		(31,372)	(5,593)
רכישת רכוש קבוע	(3,513)	(471)	(11,026)
מימוש השקעות מחברות המטופלות לפי השווי המאזני	20,000	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	12,957	(235,689)	70,898
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>			
פירעון אגרות חוב של החברה	(157,602)	(127,097)	(84,000)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	177,335	237,630	164,049
הנפקת מניות בחברה בת	-	-	2,161
פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(976)	(83,107)	(42,672)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	33,410	2,956	20,000
פירעון התחייבות בגין חכירה	(716)	(1,508)	(1,556)
קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	151,138	(2,846)	231,860
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(48,043)	(20,000)	(24,000)
הנפקת חבילה (בניכוי הוצאות הנפקה)	30,336	21,412	-
מימוש אופציות תשלום מבוסס מניות	3,381	50	-
רכישת מניות באוצר	(1,047)	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	187,216	27,490	265,842
<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>	38,935	(15,750)	(20,518)
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>	98,965	114,715	135,233
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>	137,900	98,965	114,715
<u>פעילויות מהותיות שלא במזומן</u>			
מכירת זכויות במקרקעין (1)	91,013	15,545	-
חייבים בגין מימוש כלולה (2)	132,739	-	-
חייבים בגין מימוש השקעות בחברות מאוחדות (3)	4,796	-	-
הכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה (4)	109,420	264,321	71,000
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה כנגד קיזוז הלוואה	-	-	9,297
שינוי סיווג רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה (5)	11,179	11,179	-

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות שאוחדו בעבר (6)			
נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה:			
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	(66,094)	-	-
מלאי מקרקעין	(258,589)	-	-
רכוש קבוע	(1,211)	-	-
מוניטין	(14,196)	-	-
מסים נדחים	6,179	-	-
הלוואות לזמן ארוך	84,135	-	-
אג"ח	50,799	-	-
התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים	123,068	-	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	19,894	-	-
(רווח) הפסד בגין מכירת חברות מאוחדות	(68,815)	-	-
השקעה והלוואה בחברה כלולה	123,301	-	-
חייבים בגין מימוש השקעות בחברות מאוחדות	4,796	-	-
	3,267	-	-

(1) למידע נוסף ראה באור 10ב(4)
(2) למידע נוסף ראה באור 13א(3)
(3) למידע נוסף ראה באור 13א(4)
(4) למידע נוסף ראה באור 10ג
(5) למידע נוסף ראה באור 12ב(2)
(6) למידע נוסף ראה באור 13א(4)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן - החברה) עוסקת בענף הנדל"ן כאשר עיקר עיסוקה הינו יזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים במישרין ובאמצעות החברות הבנות שבבעלותה המלאה. לפירוט חברות הבנות שבבעלותה וחברות שבהן היא שולטת במשותף ראה באור 5.

החברה התאגדה בישראל. החברה הינה חברה ציבורית ונסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ב. השפעות האינפלציה ושיעור הריבית-

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. בתאריך 24 לנובמבר 2025, בנק ישראל הוריד את הריבית ב 0.25%, לראשונה מזה שנתיים. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 5 בינואר 2026, בנק ישראל הוריד את הריבית ב 0.25% לרמה של 4%.

להערכת החברה, לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ישנה השפעה מהותית על הוצאות המימון של החברה ועל התוצאות העסקיות של החברה, שכן חלק מאשראי החברה הינו בריבית משתנה המבוססת על ריבית בנק ישראל. לצורך צמצום החשיפה כאמור, החברה פועלת להקטנת היקפי האשראי בפרויקטים בליווי המושפעים משינויי ריבית, זאת באמצעות מתן אפשרות לרוכשי דירות להקדים תשלומים לפי שיקול דעתה הבלעדי וכן באמצעות הפקדת כספי רוכשים בפיקדונות קצרי מועד הנושאים ריבית משתנה גם כן. ראה גם ביאור מכשירים פיננסים.

מבצע "עם בלביא" ומבצע "שאגת הארי"

בחודש יוני 2025 התקיים מבצע "עם כלביא", מבצע צבאי רחב היקף של מדינת ישראל נגד איראן ובחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש בין מדינת ישראל לחמאס.
לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 28 בפברואר, 2026 נפתחה מתקפה משולבת על-ידי מדינת ישראל וארצות הברית כנגד איראן. בתגובה לכך החל ירי רקטי משמעותי מכיוון איראן אל ישראל ומטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי וכנגד מדינות נוספות באיזור ובנוסף נפתחה מערכה נוספת מול ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון.
בעקבות מבצע שאגת הארי, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום חלקי של הפעילות במשק.
יצוין, כי המצב הביטחוני משפיע על תחום הנדל"ן בכללותו, בעיקר בשל מגבלות כוח אדם. בהיבט החברה, במהלך שנת 2025, ובמהלך שנת 2026 (עד למועד פרסום הדוח) כלל אתרי הבניה של החברה עבדו במתכונת מלאה (למעט סגירות נקודתיות למספר ימים מצומצמים). בנוסף, גם מבחינת השפעות הצמצום בכוח אדם, לאור הגבלת העסקה של פועלים פלסטינאים באתרי הבנייה, להערכת החברה, נכון למועד דוח זה, אין בהגבלות אלה, כדי לפגוע באופן מהותי בפעילותה, לאור תגבור הפעילות באתרי הבניה באמצעות פועלים זרים אחרים. במהלך שנת 2025, המצב הביטחוני והכלכלי (לרבות סביבת הריבית) לא השפיעו באופן מהותי וישיר לרעה על קצב השיווק והמכירה ועל תוצאותיה הכספיות של החברה.
נכון למועד פרסום הדוח, בעקבות מבצע שאגת הארי והשלכותיו ניכרת השפעה מסוימת על חלק מערוצי השיווק של החברה ובכלל זאת לאור קשיים של לקוחות פוטנציאלים להגיע למשרדי

באור 1: - כללי (המשך)

המכירות. לצד זאת, החברה ממשיכה לפעול במסגרת ערוצי שיווק אחרים ובכלל זאת שיווק לקבוצות רוכשים וכיו"ב. במהלך שנת 2026 ועד למועד פרסום הדוח, לא חל שינוי מהותי לרעה בקצב המכירות הממוצע של החברה.
אין וודאות ביחס להמשך מצב הבטיחוני והמצב הכלכלי בישראל, וככל שיחולו שינויים במצב הביטחוני ו/או בשיעורי האינפלציה ו/או הריבית (כפי שאלו באים לידי ביטוי בתחזית בנק ישראל), יתכן שתהיה לכך השפעה לרעה, על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) . כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדלן להשקעה; נכסים והתחייבויות פיננסיות המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, הפרשות, נכסים והתחייבויות בגין הטבות עובדים, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי
לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות הקבלניות, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שנתיים עד חמש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות הקבלניות, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות (בעיקר, מזומנים בחשבונות ליווי, לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות, מלאי בניינים ודירות למכירה, מקדמות מרוכשי דירות, התחייבויות למוכרי מקרקעין ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות) מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.
בקשר עם פעילות ייזום למגורים בה המחזור התפעולי ארוך משנה ,מסווגת החברה את המלאי מזמן ארוך לזמן קצר במועד קבלת היתר.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על 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.

שינויים בשיעור ההחזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה. הסדרים של החברה בפרויקטים משה שרת , ויצמן , צמרת בית שמש , מתחם גלבוע לוד ומתחם שלמה המלך לוד מוחזקים על ידי החברה בשיעור העולה על 50% והינם הסדרים משותפים . לגבי הסדרים אלה נדרשת הסכמה של פה אחד על החלטות לגבי הפעילות הרלוונטית של הפרויקט, כמו קביעת החלטות תפעוליות, לרבות תקציבים, קביעת מבנה מימון או השגת מימון וכו', ובהתאם, אין לחברה שליטה בפרויקטים היות ואין לה זכויות להתוות את הפעילות הרלוונטית .

1. עסקאות משותפות (JOINT VENTURES)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

הסדר משותף מטופל כעסקה משותפת אם מתקיימים התנאים להלן:

1. מבנה ההסדר המשותף מוקם באמצעות גוף נפרד (חברה או שותפות).
2. הזכויות והמחויבויות שסוכמו על ידי הצדדים עקביות או אינן סותרות את הזכויות והמחויבויות הנתונות לצדדים על ידי הצורה המשפטית של הגוף הנפרד.
3. עובדות ונסיבות אחרות אינן נותנות לצדדים זכויות לנכסים, ומחויבויות להתחייבויות, המתייחסות להסדר.

2. פעילויות משותפות (JOINT OPERATIONS)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. הסדר משותף, אשר לא נבנה באמצעות גוף נפרד, מטופל כפעילות משותפת. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת .

ה. 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.

ו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

ז. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.
מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ח. חכירות

הקבוצה כמחכיר
חכירה תפעולית
פעילות הינה השכרת שטחי מסחר, תעסוקה ואחסנה (מרכזים לוגיסטים) שבבעלות החבר לתקופות שאינן מהוות תקופת חכירה שהיא למשך החלק העיקרי של נכס הבסיס ובעסקאות חכירה אלו לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, ולכן החכירות מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית . תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה . עליות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוחכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

ט. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

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

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכרי המקרקעין, מוכר לראשונה במועד בו החברה משיגה שליטה במלאי המקרקעין . באותו המועד מלאי המקרקעין המשויך לבעלי הקרקע (היזם) מוכר לפי שוויו ההוגן במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה למפונים והכרה בהתחייבות פיננסית לתשלום דמי שכירות ועלויות נוספות שישולמו למוכרי המקרקעין. במקרה של החברה, מדידת מלאי המקרקעין נעשתה בשיטה העקיפה וזאת באמצעות מדידת השווי ההוגן של ההתחייבות למתן שירותי בנייה למפונים בתוספת התחייבות לתשלום דמי שכירות ועלויות נוספות המיוחסות למוכרי המקרקעין.

בתקופת המדידה העוקבת תשלומי דמי השכירות לדיירים משתנים כתלות בביצועי החברה והם אינם משקפים עדכון לעלות הקרקע, על כן, שינוי אומדן בגין התחייבות זאת נזקף לסעיף עלות ההכנסות ממתן שירותי הבניה למפונים. מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עלויות אשראי מהוונות החל מהמועד שבו החלו פעולות פיתוח של המקרקעין ועד לקבלת היתר בנייה.

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 ישירות הניתנות לזיהוי יוקצו באופן פרטני לכל דירה.
2. עלויות קרקע מוקצות לחוזים לפי יחס מחירי מכירה בניכוי עלויות בנייה.
3. עלויות בנייה משותפות שבלתי ניתנות לזיהוי פרטני לדירות, מוקצות לפי שטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין כולו.

י. 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 מעבודות ביצוע והקמה

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע. החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.
החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based 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 החוזה 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 עלויות בגין עו"ד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, קרקעות ושטחי מסחר בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיור, המשרדים, שטחי המסחר 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, קרקעות 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 המבוססת על עלויות (cost-based 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, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

כאמור בסעיף ט' לעיל מלאי המקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה לפי השווי ההוגן של שירותי הבניה לפי שווי הוגן של שירותי הבניה. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

החברה מקצה את עלויות הבנייה המשותפות באופן יחסי בין יחידות הדיור על בסיס יחס השטחים של כל יחידת דיור ואת עלויות הקרקע על בסיס יחס התמורות בהתאם למחירוני הדירות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תמורה משתנה

החברה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת ב- IFRS15, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

עלויות השגת חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים עם לקוחותיה החברה 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 המסופקים במסגרת החוזה הספציפי.

יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות.
סכומים אשר התקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף התחייבויות מקדמות מרוכשי דירות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע .

עסקאות המבוצעות באשראי

בחלק מהעסקאות מעניקה החברה ללקוח תנאי אשראי לתקופה ארוכה משנה, ברוב המקרים מדובר בעסקאות 20/80 בהן משולם 20% ממחיר החוזה במועד החתימה ו80% נוספים במועד המסירה. במקרים אלו מכירה החברה בהכנסה לפי הסכום המשקף את המחיר שהיה משלם בתנאי מימון רגילים בהתאם לחוק מכר, והיתרה מוכרת במסגרת הכנסות מימון .
במקרים 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 בחוזה רכיב מימון משמעותי. לרוב רלוונטי לעסקאות קומבינציה בהן מתקשרת החברה עם בעלי הקרקע.

החברה בחרה בהקלה האפשרית על פי IFRS15ולפיה 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 ההכנסה

מסים נדחים

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מכיוון שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

יב. רכוש קבוע

פריטי הרכוש קבוע נמדדים במודל העלות. רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

	%	
ציוד וריהוט משרדי	6-25	(בעיקר 15%)
כלי רכב	33	
משרדים	4-6	

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של השיפור, לפי הקצר שבהם.

יג. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (החזקה בקרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה_נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

לגבי אומדנים משמעותיים בהערכות השווי ראה באור 3 וביאור שווי הוגן הערכת שווי נדלן להשקעה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסים

נכסים פיננסים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי.

מכשירי חוב בעלות מופחתת:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, ולכן מודדת את כל מכשירי החוב של החברה בעלות מופחתת.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

2. ירידת ערך נכסים פיננסים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה ב- IFRS9, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

3. 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, פרט להתחייבות פיננסית למושב תנובות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

במועד ההכרה לראשונה החברה ייעדה התחייבות פיננסית למושב תנובות, כנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לאור העובדה שהייעוד מקטין חוסר הקבלה חשבונאית אשר נובע מכך שהנכס בגינו ניטלה ההתחייבות נמדד בשווי הוגן וששווי ההתחייבות נגזר מפרמטרים אשר משמשים בסיס להנחות העומדות בחישוב שוויו ההוגן של הנכס, ומשכך נכון יותר לייעד אותה למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מדי תקופה, בדומה למדידת הנכס. ראה ביאור התחייבות פיננסית למושב תנובות .

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

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

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

טו. הפרשות

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר ההפרשה הנמדדת כרוכה באוכלוסייה גדולה של פריטים, המחויבות נאמדת על ידי שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות המיוחסות אליהן. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של ההפרשה.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית בהווה או מחוייבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחוייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

היטלים
היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות IFRIC 21 , לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

אחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה לאחריות כאשר הדירה נמכרת ללקוח. ההפרשות בגין תיקונים, אחריות טיב הבנייה (הפרשה לבדק) והפרשה לגמר נעשות בהתאם להערכות ההנהלה ומהנדסיה ובהתבסס על ניסיון העבר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

יז. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

יישום עמדת סגל חשבונאית 11-6 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית
ביום 7 ביולי, 2025, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 11-6 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"), וזאת לאחר ביקורת רוחב שבחנה את אופן הטיפול החשבונאי שמיישמות חברות נדל"ן יזמיות בעסקאות אלה. עמדת הסגל משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת, כמפורט להלן:

1. חלופות למדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה- יש למדוד הקרקע בהתאם לשוויה ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים 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 קומבינציה 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.
לעמדת הסגל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 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:

א. השיקולים

- מדידת שווי הוגן של קרקע בעסקאות התחדשות עירונית

בעסקאות קומבינציה בהן מתקשרת החברה לרכישת קרקע בתמורה למתן שירותי בניה בוחנת החברה האם למדוד את השווי ההוגן של הקרקע בגישה העקיפה (בהתאם לשווי התחייבות בגין מתן שירותי בניה) או בגישה הישירה (בהתאם להערכת שווי של הקרקע). כאשר לדעת החברה מדידה בעקיפין תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע אילו הייתה נערכת הערכת שווי בגישה הישירה, מודדת החברה את הקרקע בגישה הישירה. בעסקאות בהן חלו שינויים מהותיים בזכויות הבניה בתקופה בין מועד החתמת הדיירים בפרויקט ועד מועד ההכרה לראשונה בקרקע מבלי שבוצע תיאום של התמורה לדיירים הקיימים, וכן בעסקאות בהן החברה קיבלה זכויות נוספות המסווגות כנדל"ן להשקעה הנמדדות במודל השווי ההוגן ושימוש בגישה העקיפה יביא לרווחי שערוך במדידה עוקבת סמוך להכרה לראשונה בנדל"ן להשקעה, החברה מודדת את הקרקע בגישה הישירה.

ב. 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:

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

- נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הצפויים לגבי נכסי החברה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

- מדידת התקדמות קיום מחויבויות ביצוע

החברה קובעת עבור כל עסקה בה היא מקיימת מחויבות ביצוע לאורך זמן את שיעור ההשלמה לצורך ממדידת ההתקדמות . בשיקול הדעת שמפעילה החברה לצורך חישוב שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע בכל תקופה נדרשת החברה לעיתים לאמוד נתונים שונים כגון: בעיקר בהתייחס להערכת המחירים של קבלנים ו/או קבלני משנה, שירותים וחומרי הגלם להם נדרשת החברה לצורך הקמת הפרויקטים, הכמויות הנדרשות לבנייתם, שינויים אפשריים בהיקפם ולוחות זמנים צפויים לסיום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המקצועי של הנהלת החברה והמחלקות המקצועיות שלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם .
ההשלכות האפשריות הן גידול או קיטון בעיתוי סכומי ההכנסות וברווח הגולמי שיוכרו לאורך תקופת החוזה.

- קיומו של רכיב מימון משמעותי במחיר העסקה

בקביעת מחיר העסקה, החברה מעריכה האם חוזה מספק הטבה מימונית משמעותית לחברה או ללקוח בעת העברת הסחורות או השירותים. בבחינה זו החברה מביאה בחשבון את ההפרש ואת הסיבות להפרש במידה וקיים, בין סכום התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו, בנוסף, החברה מביאה בחשבון את אורך הזמן החזוי בין מועד אספקת הסחורות או השירותים לבין מועד התשלום וכן, את שיעורי הריבית השוררים בשוק הרלוונטי. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן גידול או קיטון בסכומי הכנסות מחוזים עם לקוחות ובסכומי הכנסות או הוצאות מימון שיוכרו.

באור 4: - גילוי לתקני **IFRS** חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. 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 יושם 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 .

באור 5: - השקעות בחברות מוחזקות

	מקום עיקרי של העסק	זכויות הבעלות	
		2025	2024
		%	
חברת הבנייה מקבוצת רוטשטיין נדל"ן בע"מ (לשעבר			
ד. רוטשטיין - חברה לבנייה ונכסים בשרון בע"מ)	ישראל	100%	100%
ד. רוטשטיין חברה לבנייה וייזום בשפלה בע"מ	ישראל	100%	100%
רוטשטיין באר יעקב בע"מ	ישראל	100%	100%
רוטשטיין מ.מ באר יעקב בע"מ (1)	ישראל	100%	100%
פעילות משותפת מרלו"ג השרון	ישראל	50%	50%
רוטשטיין נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ (2)	ישראל	93%	93%
פעילות משותפת משה שרת	ישראל	70%	70%
פעילות משותפת ויצמן	ישראל	70%	70%
פעילות משותפת צמרת בית שמש	ישראל	80%	80%
פעילות משותפת בני ברק	ישראל	-	75%
פעילות משותפת מרלו"ג נשר	ישראל	50%	50%
פארק תנובות אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	ישראל	59.2%	59.2%
ד. רוטשטיין חברה לבנייה וייזום בע"מ	ישראל	100%	100%
נחלת אש"ר שותפות מוגבלת	ישראל	-	53%
אבני צור שותפות מוגבלת	ישראל	55%	55%
אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ	ישראל	41.32%	56.86%
רוטשטיין מורדות הכרמל בע"מ	ישראל	75%	75%
פעילות משותפת מגדל רוטשטיין בת-ים	ישראל	50%	50%
רוטשטיין גבעת זאב בע"מ	ישראל	50%	50%
פעילות משותפת מתחם גלבוע לוד	ישראל	51%	51%
פעילות משותפת מתחם שלמה המלך לוד (3)	ישראל	51%	51%
פעילות משותפת מגדלי אשדוד (4)	ישראל	50%	50%
פעילות משותפת נווה יעקב	ישראל	50%	50%
INC Rotshtein USA (5)	ארה"ב	100%	100%
BHRTN holdings LLC (5)	ארה"ב	50.1%	50.1%
רוטשטיין הנדסה בע"מ (6)	ישראל	75%	-

(1) בשנת 2026 בוצע מיזוג של חברת רוטשטיין מ.מ באר יעקב בע"מ לבין חברת רוטשטיין נדל"ן בע"מ.
(2) לפרטים בדבר אישור תגמול הוני ראה באור 22יג.
(3) לפרטים בדבר התקשרות להמחאת 49% מהזכויות בפרויקט ראה באור 10ב(10).
(4) לפרטים בדבר התקשרות החברה למכירת 50% מהזכויות בפרויקט ראה באור 10ב(4).
(5) לפרטים בדבר התקשרות החברה להקמה וייזום של פרויקט מסוג "סינגל פמילי" (צמודי קרקע) בפלורידה במקרקעין ראה באור 13א(2).
(6) לפרטים בדבר הקמת חברת ביצוע חדשה במטרה להרחיב את פעילות החברה בתחום הביצוע, ראה באור 27ד(2)

באור 6: - מזומנים ושווי מזומנים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מזומנים למשיכה מיידית	21,336	94,885
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר (*)	116,564	4,080
	137,900	98,965

(*) פקדונות נושאים ריבית בשיעור 3.5%-4.2% לשנה. (2024 –4%-4.6%).

באור 7: - מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים

במסגרת הסכמי ליווי פרוייקטים 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 ופקדונות משועבדים.

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי	99,892	156,597

באור 8: - השקעות המיועדות להחזר אגרות חוב

השקעות ומזומנים שמיועדים לתשלומי קרן וריבית בגין אגרות החוב סדרה יא' של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 אגרות החוב סדרה יא' נפרעו במלואן.

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
פקדונות	-	488

באור 9: - חייבים ויתרות חובה

א. נכסים שוטפים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מוסדות	5,461	6,809
הכנסות לקבל בגין מכירת מקרקעין ופרויקטים (1)	52,724	25,685
הוצאות מראש	6,497	3,372
הלוואות לשותפים בהסדרים משותפים (2)	49,038	44,062
אחרים	14,358	8,354
הלוואות לזכויות שאינן מקנות שליטה (3)	31,085	20,900
הלוואות לבעלי קרקע (4)	85,789	47,444
	244,952	156,626

(1) למידע נוסף ראה באור 10ב(4), 10ב(10), 13א(3).
(2) למידע נוסף ראה באור 10ב(2), 10ב(4), 10ב(5), 10ב(8), באור 10ב(19) ובאור 10ב(20)
(3) למידע נוסף ראה באור 10ב(11).
(4) למידע נוסף ראה באור 10ב(2), 10ב(3), באור 10ב(9) ובאור 10ב(14).

ב. נכסים לא שוטפים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
הלוואות לשותפים בהסדרים משותפים (1)	14,839	9,987
הלוואה לבעלי קרקע (2)	28,474	43,473
הכנסות לקבל בגין מכירת מקרקעין (3)	118,242	7,936
הלוואה לזכויות שאינן מקנות שליטה (4)	11,915	10,814
מקדמות ע"ח מקרקעין (5)	13,504	-
הלוואות לשוכרים	2,222	2,814
אחרים	928	928
	190,124	75,952

(1) למידע נוסף ראה באור 10ב(10), 10ב(22) ובאור 12ב(3).
(2) למידע נוסף ראה באור 10ב(17), ובאור 10ב(21).
(3) למידע נוסף ראה באור 10ב(4), 10ב(10), 13א(3).
(4) למידע נוסף ראה באור 12ב(4).
(5) למידע נוסף ראה באור 9ג(1) ובאור 9ג(2).

באור 9: - חייבים ויתרות חובה (המשך)

ג. מקדמות ע"ח מקרקעין

1. התקשרות בהסכם אופציה לרכישת מקרקעין במגדל העמק

ביום 21 בינואר 2025, התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") בהסכם אופציה לרכישת מקרקעין במגדל העמק (להלן: "הסכם האופציה").

להלן תמצית עיקרי תנאי הסכם האופציה:

1. המוכר יעניק לחברה אופציה לרכישת שטח של כ-13 דונם במקרקעין המצויים בחלקה 185 גוש 17444 במגדל העמק (להלן: "המקרקעין").
2. המקרקעין נמצאים בהליך תכנוני לקידום ואישור תב"ע חדשה, לפיה ישונה ייעודם של המקרקעין למגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור (להלן: "התב"ע החדשה"). במסגרתה ניתן יהיה לבנות על המקרקעין כ-350 יח"ד, כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר וכ-1,000 מ"ר שטחי תעסוקה.
3. תקופת האופציה תהיה בתוקף למשך 24 חודשים מיום החתימה על הסכם האופציה (להלן: "תקופת האופציה").
4. מימוש האופציה כפוף לכניסתה של התב"ע החדשה לתוקף מלא (בקיבולת בנייה מינימלית של 250 יח"ד), ובלבד שלא תתקיים כל מניעה משפטית, תכנונית או אחרת, המונעת את מסירת המקרקעין או את האפשרות להוצאת היתר בניה במקרקעין (להלן: "התנאי המתלה"). ככל שהתנאי המתלה לא יתקיים במהלך תקופת האופציה, לחברה תעמוד הזכות להתקשר בהסכם מכר המותנה בהתקיימות התנאי המתלה (להלן: "הסכם המכר המותנה"), וזאת
לתקופה של 24 חודשים נוספים. ככל שבמהלך תקופה זו התב"ע החדשה תופקד להתנגדויות, תוארך התקופה ב-24 חודשים נוספים, ובמצטבר 72 חודשים מיום החתימה על הסכם האופציה (להלן: "תקופת ההארכה").
5. החברה תשלם למוכר תמורת האופציה סך של 4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת האופציה"), והם ייחשבו כחלק מהתמורה עבור רכישת המקרקעין, ככל שירכשו.
6. אם התנאי המתלה לא יתקיים בתקופת ההארכה (ככל שתהא), המוכר ישיב לחברה את מלוא תמורת האופציה ששולמה על-ידי החברה. היה והחברה לא תממש את האופציה לרכישת המקרקעין למרות התקיימות התנאי המתלה בתקופת האופציה או בתקופת ההארכה (ככל שתהא) או שלא תתקשר בהסכם המכר המותנה בתקופת האופציה, לפי העניין, תמורת האופציה לא תוחזר לחברה.
7. ככל שהאופציה תמומש על ידי החברה, התמורה עבור רכישת המקרקעין תחושב כדלקמן:
   - בגין כל יחידת דיור למגורים ישולם סך של 330,000 ש"ח בתוספת מע"מ, בהתאם לכמות הזכויות כפי שיאושרו במסגרת התב"ע החדשה.
   - בגין שטחי מסחר ותעסוקה ישולם סך של 7,000 ש"ח למ"ר של מסחר ו-1,500 ש"ח למ"ר עיקרי תעסוקה, בתוספת מע"מ.
8. העלויות וההוצאות הקשורות בהכנת התב"ע החדשה עד לכניסתה לתוקף מלא, יחולו על המוכר.

באור 9: - חייבים ויתרות חובה (המשך)

9. היטל השבחה בגין התב"ע החדשה יחול על המוכר.
10. הצדדים יישאו במיסים החלים עליהם לפי כל דין בקשר להסכם האופציה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שילמה החברה את תמורת האופציה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח כאמור בסעיף 5.

2. התקשרות בהסכם לרכישת זכויות חכירה מרמ"י בקרית גת

ביום 9 בספטמבר 2025, התקשרה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר"), לרכישת זכויותיו של המוכר לרכוש זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), בפטור ממכרז ובהתאם לשומת רמ"י ("השומה"), ביחס למקרקעין בשטח כולל של כ-43 דונם, הכוללים 7 מגרשים בייעוד למגורים, והמצויים בשטחה המוניציפאלי של קרית גת, המיועדים בהתאם לתב"ע קיימת להקמת כ-493 יחידות דיור בבניה רוויה (להלן: "זכויות הייזום", "ההסכם" ו"המקרקעין", בהתאמה).

להלן עיקרי תנאי ההסכם:

1. בתמורה לרכישת זכויות הייזום במקרקעין תשלם החברה למוכר סך של 29.1 מיליון ש"ח.
2. התמורה תשולם למוכר בשלושה תשלומים כמופרט להלן:
   2.1 תשלום ראשון בסך של 2 מיליון ש"ח ישולם במעמד חתימת ההסכם באמצעות שיק, שיוחזק בנאמנות עד למועד תשלום מקדמת מס השבח של המוכר לרשות המיסים.
   2.2 תשלום שני בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח ישולם בתוך 25 ימים ממועד חתימת ההסכם לחשבון הנאמנות, שיוחזק בנאמנות עד למועד תשלום מקדמת מס השבח של המוכר לרשות המיסים, וישמש ביחד עם התשלום הראשון לצורך תשלום מקדמת מס השבח של המוכר. היתרה, שתיוותר לאחר תשלום מקדמת מס השבח לרשות המיסים מהתשלום הראשון והשני, תוחזק בנאמנות ותועבר ישירות למוכר לאחר קבלת מפרטים כספיים ראשונים, סופיים ובלתי מותנים.
   2.3 יתרת התמורה תשולם למוכר לאחר קבלת השומה ומפרטים כספיים סופיים ובלתי-מותנים על שם החברה מרמ"י.
3. הסכם זה מותלה באישור רמ"י לביצוע העסקה, דהיינו: קבלת מפרטים כספיים בלתי-מותנים על שם החברה לרכישת המקרקעין. על כן, ככל שלא יתקבל אישור רמ"י לעסקה בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם, יפקע תוקפו של ההסכם (להלן: "התנאי המתלה").
4. כל צד יהיה רשאי להאריך את התקופה לקבלת אישור רמ"י לעסקה בתקופה נוספת אחת בת 12 חודשים לפי שיקול דעתו הבלעדי.
5. אם התנאי המתלה לא יתקיים, ההסכם יתבטל והחברה תהיה זכאית להשבה מלאה של הכספים ששולמו למוכר.
6. הצדדים יישאו במיסים החלים עליהם לפי כל דין בגין ההתקשרות בהסכם זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שילמה החברה סך של כ-7 מיליון ש"ח על חשבון המקרקעין.

באור 10: - מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
קרקע	432,290	587,002
עלויות בנייה	215,227	172,735
עלויות אשראי שהוונו, כולל עמלות ערבות חוק מכר	53,574	45,069
	701,091	804,806

ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת המלאי אשר עתידה להתממש בתוך 12 חודשים ממועד המאזן הינה 230,387 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024- 278,945 אלפי ש"ח).

ב. מלאי הקבוצה מתייחס לפרויקטים שלהלן:

1. פרויקט "רוטשטיין הירוקה" באר יעקב - נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות של חברת רוטשטיין באר יעקב בע"מ (להלן: "רוטשטיין באר יעקב"). הנכס והפעילות העיקריים של רוטשטיין באר יעקב הינם היותה צד להסכם קומבינציה עם בעלי מקרקעין בבאר יעקב (להלן בסעיף זה: "המקרקעין", ו- "עסקת הקומבינציה", בהתאמה). המקרקעין, נשוא עסקת הקומבינציה, משמשים לבנייה של כ- 900 יח"ד ושטח מסחרי של כ-3,300 מ"ר (לא כולל שטחי שירות, חלק החברה כ- 2,800 מ"ר).
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 השלימה, מכרה ומסרה החברה את שלבים א' עד ז'2 הכוללים כ-900 יח"ד.

2. פרויקט בית שמש-

ביום 30 בדצמבר 2018 חתמה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר" או "הבעלים") על הסכם קומבינציה מותלה (להלן: "ההסכם" או "העסקה") לרכישת זכויות המוכר בשטחי מקרקעין הממוקמים באזור בית שמש בשטח כולל של כ-62 דונם, עליהם ניתן לבנות כ- 1,000 יח"ד וכ- 10,000 מ"ר שטחי מסחר (להלן בהתאמה: "המקרקעין" ו"התב"ע הקיימת"),שעיקרי תנאיו כדלקמן:
המוכר יהא זכאי לקבל חלק מהיחידות למגורים בבנייה רוויה, אשר צפויה להיבנות במספר שלבים, בהתאם לשיעור קומבינציה של 32.5% וכן חלק משטחי המסחר בהתאם לשיעור קומבינציה של 45%, כאשר חלק המוכר בשטחי המסחר יומר ליחידות דיור מהבנייה הרוויה, בהתאם למנגנון המרה שנקבע בהסכם. בהתאם להוראות ההסכם, יהיו הבעלים רשאים להודיע לחברה בהודעה מראש בכל שלב בפרויקט, על שינוי שיטת ההתחשבנות בין עסקת קומבינציה בעין לעסקת תמורות.

באור 10: - מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה (המשך)

על המוכר יחולו תשלומי מיסים - מס שבח, היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח (למעט אגרות בנייה להיתר שיחולו על החברה) ומע"מ שירותי בנייה.
במסגרת ההסכמות נקבע, כי מוסד בנקאי יעמיד למוכר כנגד רישום משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המקרקעין כאשר המקרקעין נקיים מכל זכות של צד ג', מסגרת אשראי בסך של עד 135 מיליון ש"ח, אשר תשמש בעיקרה לביצוע תשלומים הקשורים לעסקה (היטל השבחה, מס שבח, מע"מ שירותי בנייה, הוצאות פיתוח) (להלן: "ההלוואה").

ביום 26 באוגוסט 2021 החברה והשותף התקשרו בהסכם משותף עם המוכר במסגרתו תורחב עסקת הקומבינציה בשטח מקרקעין נוסף הממוקם בסמוך לפרויקט (להלן: "ההסכם המשותף", ו- "השטח הנוסף", בהתאמה), כך שסך השטח בהסכם המשותף יעמוד על כ-75 דונם, עליהם ניתן לבנות להערכת החברה כ- 1,300 יח"ד ("להלן: "הפרויקט הכולל").

החברה והשותף יקימו כאמור פעילות משותפת לשם הוצאת הפרויקט הכולל לפועל, בה תחזיק החברה 80% והשותף 20% וכל צד יממן את חלקו בהון העצמי בהתאם לחלקו בפעילות המשותפת.

כמו כן, במסגרת ההסכם המשותף נקבעו התנאים הבאים:

1. המוכר יהא זכאי לקבל חלק מהיחידות למגורים בבנייה רוויה וכן חלק משטחי המסחר בפרויקט הכולל, בהתאם לשיעורי הקומבינציה שנקבעו בהסכם, קרי, 32.5% בגין המגורים ו-45% בגין שטחי המסחר עם אפשרות המרה לשטחי מגורים לפי נוסחה שנקבעה בהסכם.
2. על המוכר יחולו תשלומי מיסים - מס שבח, היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח (למעט אגרות בנייה להיתר שיחולו על החברה) ומע"מ שירותי בנייה.
3. מוסד בנקאי יעמיד למוכר כנגד רישום משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המקרקעין כאשר המקרקעין נקיים מכל זכות של צד ג', מסגרת אשראי כוללת בסך של עד כ-230 מיליון ש"ח, אשר תשמש בעיקרה לביצוע תשלומים הקשורים לעסקה לרבות מקדמה נוספת של 46 מיליון ש"ח לטובת המוכר ע"ח עסקת הקומבינציה וכן לצורך תשלומי היטל השבחה, מס שבח, מע"מ שירותי בנייה, הוצאות פיתוח ע"י המוכר (להלן: "ההלוואה"). העסקה המשותפת תעמיד ערבות לטובת הבטחת ההלוואה כאמור ותישא בעלות הריבית בגינה (בהתאם למפורט בהסכם), כאשר נקבעו מנגנונים להבטחת פירעון ההלוואה מתקבולי יחידות המוכר אשר תימכרנה.
4. העסקה המשותפת מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח אשר ביצוען נדרש לטובת קבלת היתרי בנייה ואישורי אכלוס במגרשי העסקה ומגרשים נוספים בתחום התכנית החלה על המקרקעין, בהתאם לנדרש בתכניות והמפרטים שיאושרו על-ידי רשויות התכנון הרלוונטיות. בתמורה לביצוע העבודות ישלם המוכר לעסקה המשותפת סך של כ-114 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.
במהלך שנת 2021, החלה החברה בביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי.
במהלך שנת 2025, הכירה החברה בהכנסות משירותי ביצוע בסך של כ- 31 מיליון ש"ח (כולל הכנסות מביצוע לשותף בפרויקט בגין ביצוע שלבים א' ו ב'), (שנת 2024- 10 מיליון ש"ח).
במהלך שנת 2022 החלה החברה בביצוע שלב א' בפרויקט הכולל 217 יח"ד מתוכם 133 יח"ד לשיווק ו- 84 לבעלים וכ 2,000 מ"ר מסחר.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 התקבל טופס 4 לפרויקט ונמסרו 138 יח"ד (כולל דירות הבעלים) והחלו עבודות התאמה בשטחי המסחר.

באור 10: - מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה (המשך)

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 חתמה החברה על הסכמי שכירות לכ- 47% מהחלק המסחרי של שלב א'. השווי ההוגן של החלק המסחרי של שלב א' המוצג בספרים כנדל"ן להשקעה הינו כ- 26 מיליון ש"ח (חלק החברה).

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו בפרויקט 124 יח"ד (חלק החברה כ- 99 יח"ד) בתמורה לסך של כ- 285 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 228 מיליון ש"ח).

במחצית השניה של שנת 2024 התקבל היתר בנייה לשלב ב' בפרויקט הכולל 361 יח"ד מתוכם 222 יח"ד לשיווק ו- 139 יח"ד לבעלים.
ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו בפרויקט, 120 יח"ד (חלק החברה כ- 96 יח"ד) בסך כולל של כ- 300 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 240 מיליון ש"ח).

3. פרויקט גבעת זאב עסקת קומבינציה- ביום 30 ביולי 2023, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "החברה הבת") בהסכם קומבינציה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן: "המוכרים" או "הבעלים") לרכישת חלק מן הזכויות במקרקעין, הממוקמים בעיר גבעת זאב בשטח של כ-53 דונם (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע אשר בתוקף, המקרקעין יכללו זכויות של כ- 486 יח"ד למגורים וכ-540 מ"ר מסחר (להלן: "הפרויקט").

להלן תמצית עיקרי ההסכם:

1. המוכרים יהיו זכאים לקבל חלק מהיחידות בפרויקט, בהתאם לשיעור קומבינציה של כ-31% בשטחי המגורים והמסחר למוכרים(להלן: "התמורה").
2. חלק מהמוכרים יהיו זכאים לקבלת הלוואה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח שתועמד להם ע"י מוסד פיננסי אשר יעמיד ליווי בנקאי לפרויקט כנגד רישום משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות המוכרים הלווים במקרקעין כאשר המקרקעין יהיו נקיים מכל זכות של צד ג', וכן יועמד לכל הבעלים על ידי הבנק המלווה אשראי לתשלומים שונים בקשר עם העסקה (לרבות מס שבח ומע"מ שירותי בנייה). החברה הבת התחייבה לפעול מול המוסד הפיננסי המלווה לשם העמדת האשראי בסמוך למועד החתימה על הסכם ליווי פיננסי לפרויקט.
3. החברה הבת התחייבה לפעול לקבלת היתר בניה תוך 18 חודשים ממועד מתן תוקף לתב"ע.
4. על המוכרים יחולו תשלומי מיסים - מס שבח, היטל השבחה (ככל ויחול) ומע"מ שירותי בנייה. החברה הבת תישא במס רכישה, עלויות בגין רישום המקרקעין הנדרשות לביצוע העסקה ובאגרות בנייה והיטלי פיתוח כנדרש לשם הוצאת היתרי בניה לפרויקט.

במהלך השנים 2023 ו 2024, העניקה החברה הלוואה לבעלי הקרקע בסך של כ- 16.5 מיליון ש"ח מתוכה נפרעו 10 מש"ח בשנת 2025. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההלוואה עומדת על סך של כ-6 מש"ח, אשר מוצגת כחלק מיתרת החייבים השוטפים.
לאחר תאריך הדוחות הכספיים נפרעו כ 5 מיליון ש"ח מיתרת ההלוואה.
נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 מכרה החברה 11 יח"ד בסך כולל של כ-23 מיליון ש"ח.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מבוצעות עבודות הפיתוח בפרויקט ועלויות הפרויקט מוצגות במסגרת סעיף מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה

באור 10: - מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה (המשך)

4. פרויקט אשדוד-

ביום 10 במאי 2020 השלימה החברה עסקה לרכישת מקרקעין באשדוד .עם סיום והשלמת העסקה, החברה ביצעה פיצול של תמורת הרכישה לסעיף מלאי בניינים ודירות למכירה בסך של כ- 107,853 אלפי ש"ח ולסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בסך 20,699 אלפי ש"ח.
ביום 11 בפברואר 2025, התקשרה בהסכם עם חברה פרטית, שותפה שלה חברה במספר פרויקטים (להלן: "השותף"), למכירת 50% מזכויותיה של החברה במקרקעין באשדוד, הכוללים זכויות להקמת 230 יח"ד וכ-4,000 מ"ר עיקרי שטחי מסחר ותעסוקה (להלן: "המקרקעין") והקמת פעילות משותפת, בה יחזיקו החברה והשותף בחלקים שווים, לשם הוצאת הפרויקט לפועל (להלן: "העסקה המשותפת", ו"הפרויקט" בהתאמה).
להלן תמצית עיקרי תנאי העסקה שנחתמה:
1. השותף ירכוש מהחברה 50% מזכויותיה במקרקעין, תמורת 115 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"). התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה ותשולם בארבעה תשלומים כדלהלן:
(א) תשלום ראשון בסך של 75 מיליון ש"ח ישולם במועד החתימה על ההסכם. מתוך סכום זה, יוקצו כ-65 מיליון ש"ח לצורך הסבת הלוואה מתאגיד בנקאי בגין החלק הנמכר במקרקעין.
(ב) תשלום שני בסך של 15 מיליון ש"ח ישולם במועד קבלת החלטת ועדה להיתר בניה או לאחר 15 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, לפי המוקדם.
(ג) תשלום שלישי בסך של 15 מיליון ש"ח ישולם במועד קבלת היתר הבניה או לאחר 24 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, לפי המוקדם.
(ד)יתרת התמורה בסך של 10 מיליון ש"ח תועמד על ידי החברה לקונה כהלוואת בעלים לחשבון העסקה המשותפת ותישא ריבית בשיעור שנקבע ע"י הצדדים החל מיום החתימה על ההסכם.
2. החברה והשותף ינהלו את הפרויקט תמורת דמי ניהול מוסכמים בין הצדדים.
3. לחברה תעמוד הזכות לשמש כקבלן המבצע של הפרויקט.
4. הון עצמי לשלב בניית הפרויקט, ככל שיידרש, יחול במלואו על החברה.
במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025, הושלמה העסקה והחברה רשמה הכנסות בסך של כ-105 מיליון ש"ח בנוסף ל-10 מיליון ש"ח אשר מיוחסים לחלק הנדל"ן להשקעה שמומש והכירה ברווח בסך של כ- 42 מיליון ש"ח לפני מס.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025, התקבלה החלטת ועדה והתקבלו בסה"כ כ- 90 מיליון ש"ח (מתוכם 65 מיליון ש"ח בדרך של הסבת ההלוואה כאמור בסעיף1(א) לעיל) ע"ח התמורה. יתרה לקבל בסך של כ- 15 מיליון ש"ח צפויה להתקבל במהלך שנת 2026.
ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו בפרויקט, 35 יח"ד (חלק החברה כ- 17 יח"ד) בסך כולל של כ- 91 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 45 מיליון ש"ח).

5. פרויקט פעילות משותפת משה שרת 38, ת"א- ביום 26 בדצמבר, 2019 התקשרה החברה ביחד עם שותפתה (המחזיקה ב- 30% מהפרויקט) בהסכם עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 12 דירות ברחוב שרת 38 בתל אביב לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2.
במסגרת הפרויקט יוקם בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 22 יחידות דיור (כאשר 12 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 10 יחידות ישויכו לחברה ולשותפתה).
ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש פברואר 2022 , כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו בפרויקט 7 יח"ד (חלק החברה כ- 5 יח"ד בסך כולל של כ- 40 מיליון ש"ח) חלק החברה כ- 28 מיליון ש"ח).
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 התקבל טופס 4 לפרויקט ונמסרו 19 יח"ד (כולל יח"ד הבעלים).

באור 10: - מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה (המשך)

6. פרויקט גבעת זאב - ביום 7 במרס, 2016 התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה באמצעות הקמת חברה משותפת בחלקים שווים עם זכויות שוות (להלן- חברת הבת), בהסכם עם בעל קרקע (להלן- המוכר), לפיו חברת הבת תרכוש מהמוכר מקרקעין הנמצאים בגבעת זאב בשטח כולל של כ- 18 דונם, לשם הקמת פרויקט בניה למגורים.

בתמורה לרכישת המקרקעין תשלם חברת הבת כ-7 מיליון ש"ח בהתאם לאבני דרך שסוכמו בין הצדדים. העסקה כוללת תנאים מתלים, בין היתר השלמת רישום המקרקעין על שם חברת הבת ושינוי תב"ע לקרקע למגורים כך שתתאפשר בנייתן של כ- 200 יח"ד. עסקת רכישת המקרקעין תושלם בכפוף לאישור העברת הזכויות במקרקעין לחברת הבת ומתן תוקף לתב"ע. לאחר רישום הזכויות על שם חברת הבת וכל עוד לא הוצאו היתרי בניה על המקרקעין, לחברה עומדת הזכות בכל עת לבטל את העסקה מול הצד השלישי ולקבל את הלוואת הבעלים שתעמיד לחברת הבת כנגד העברת מניות החברה לצד השלישי.
נכון למועד פרסום הדוח, טרם הושלמו התנאים המתלים לרכישת המקרקעין.

7. פרויקט קדמת נתניה - בשנת 2021 השלימה החברה עסקת רכישת מקרקעין לבניית 120 יח"ד בנתניה, סך התמורה ששולמה על המקרקעין כולל דמי תיווך ומסים, הינה כ-42 מיליוני ש"ח, נכון ליום 31 בדצמבר 2021.
בחודש דצמבר 2021 זכתה החברה במכרז ביחס לחלק במקרקעין השייכים לרמ"י הכולל זכויות בנייה של כ-12 יח"ד, תמורת המכרז בסך של כ- 13 מיליון ש"ח, שולמה ברבעון הראשון של שנת 2022.
נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 מכרה החברה 116 יח"ד בסך כולל של כ-255 מיליון ש"ח (שנת 2024 – 110 יח"ד) והתקבל טופס 4 לפרויקט.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נמסרו 114 יח"ד.

8. פרויקט פינוי בינוי בת ים – ביום 1 ביוני, 2017 אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב את פרסום התכנית בנין עיר למתן תוקף וביום 14 ביוני, 2017 התב"ע אושרה.
ביום 17 בספטמבר, 2017 התקשרה החברה, בהסכם עם צד שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף"), לפיו ירכוש השותף מחצית מהזכויות וההתחייבויות בפרויקט פינוי בינוי בת ים בדרך של הקמת פעילות משותפת בחלקים שווים המיועדת להקמת פרויקט במקרקעין שיכלול בניית בניין מגורים, אשר בהתאם לתב"ע שבתוקף יכלול 137 יח"ד, קומת משרדים ושתי קומות מסחר. בתמורה לזכויות האמורות קיבלה החברה סך של כ-12 מיליוני ש"ח, בנוסף הוסכם כי העלויות שהצטברו לחברה בגין הפרויקט עד למועד חתימת ההסכם, ימומנו באמצעות העסקה המשותפת, כל צד כדי חלקו.
החברה קיבלה היתר בנייה לפרויקט וביצוע הפרויקט החל ברבעון הראשון של שנת 2022.
נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 נתנה החברה הלוואה לשותף בפרויקט בסך של כ- 1 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית של 4.5%.
נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, נמכרו בפרויקט 85 יח"ד (חלק החברה כ- 43 יח"ד) מתוך 115 יח"ד לשיווק (שנת 2024 - 80 יח"ד), בסך כולל של כ-226 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 113 מיליון ש"ח). שיעור ההשלמה הינו כ- 27% (שנת 2024 – 18%).

9. פרויקט פינוי בינוי גאולים רמת השרון

ביום 9 בדצמבר, 2014 התקשרה החברה בהסכם עם מספר בעלי זכויות במקרקעין ששטחו הכולל כ- 7,000 מ"ר ברמת השרון (להלן: "ההסכם"). בהתאם להסכם, החברה תקדם ותממש את היוזמה לפינוי ובינוי המקרקעין וכן תחתום על הסכם קומבינציה מול בעלי המקרקעין למכירת חלק מזכויותיהם במקרקעין בתמורה לשירותי בניה. בהתאם לתב"ע בתוקף החלה על המקרקעין נשוא העסקה, מתכננת החברה לבנות כ- 180 יח"ד בבניה רוויה

באור 10: - מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה (המשך)

לאחר פינוי המקרקעין עליהם קיימות כיום 25 יח"ד צמודי קרקע (להלן: "הפרויקט").
ביום 6 באוקטובר, 2017 התקשרה החברה בהסכם מותנה לעסקת פינוי בינוי ברמת השרון, עם יתר בעלי הזכויות למעט בעל זכויות אחד - עיריית רמת השרון, וכן על תוספת להסכם האמור.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025, קיבלה החברה היתר בבנייה ושלחה הודעת פינוי לבעלי הזכויות במקרקעין.
כמו כן, בשנת 2025 החלה החברה בשיווק הפרויקט ומכרה 9 יח"ד בסך כולל של כ-50 מיליון ש"ח. עלויות הפרויקט מוצגות במסגרת סעיף מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה.
לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, קיבלה החברה חזקה בקרקע, נהרסו צמודי הקרקע שהיו בנויים במקרקעין והחלה הבנייה.

10. פרויקט פעילות משותפת מתחם שלמה המלך בלוד

ביום 2 במאי 2024 התקשרה חברה בת של החברה עם חברה פרטית שהינה שותפה של החברה בפרויקטים "כרמי הנדיב" בקרית מלאכי, "רוטשטיין הייטס" בבית שמש, מתחם גלבוע לוד ובפרויקט טלרד-לוד (להלן: "השותף"), בהסכם להמחאת 49% מזכויות וחובות החברה בפרויקט שלמה המלך בלוד (להלן: "הפרויקט") והקמת פעילות משותפת לשם הוצאת הפרויקט לפועל בה תחזיק החברה 51% והשותף 49% (להלן: "ההסכם") שאלה עיקריו:
1. השותף ירכוש מהחברה 49% מכלל הזכויות והחובות בפרויקט תמורת 18 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ותשולם בשלושה תשלומים, כאשר התשלום הראשון בסך של 2 מיליון ש"ח שולם בסמוך למועד החתימה על ההסכם, התשלום השני ישולם בתוך 15 חודשים ממועד חתימת ההסכם או בתוך 7 ימים מהחלטת ועדה למתן היתר בנייה ראשון לפרויקט לפי המוקדם ויתרת התמורה תשולם תוך 15 חודשים ממועד התשלום השני. בנוסף לתשלום התמורה, יישא השותף בחלקו בהוצאות שהתהוו לחברה עד למועד חתימת ההסכם בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח.
2. חלוקת הרווחים בין הצדדים בפרויקט תהיה כדלקמן: החברה תהא זכאית ל-51% מהרווחים והשותף יהיה זכאי ל-49% מהרווחים, כאשר במועד חלוקת הרווחים, לשותף תינתן קדימות בעיתוי חלוקת הכספים על פני החברה, עד קבלת מלוא חלקו.
3. החברה והשותף ינהלו את הפרויקט תמורת דמי ניהול מוסכמים בין הצדדים.
4. ההון העצמי הנדרש לביצוע הפרויקט יושקע ע"י החברה וישא ריבית בשיעור פריים בתוספת 2%.
5. לחברה תעמוד הזכות לשמש כקבלן המבצע של הפרויקט.
6. לשותף זכות למכור לחברה את חלקו בשטחי המסחר בפרויקט (כ-600 מ"ר) בהתאם למחיר שיסוכם בין הצדדים החל ממועד קבלת טופס 4 ולמשך תקופה של 120 ימים.

בשנת 2024, הכירה החברה ברווח של כ-17 מיליון ש"ח מהמחאת 49% מהזכויות והחובות לשותף.
בנוסף, הכנסות רכיב מימון משמעותי בסך של כ-1 מיליון ש"ח יוכרו בהתאם לפריסת התשלומים במסגרת סעיף הכנסות המימון בהתאם לפריסת התשלומים ע"פ ההסכם.
בשנת 2025 שולם התשלום השני בסך של כ-8 מיליון ש"ח.
יתרת התמורה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח מוצגת במסגרת סעיף הכנסות לקבל בגין מכירת מקרקעין כחלק מיתרת החייבים השוטפים. יתרת המלאי מוצגת בסעיף מלאי מקרקעין.

11. פרויקט טירת הכרמל

ביום 12 באוגוסט, 2018 התקשרה חברה בת של החברה, המוחזקת על ידי החברה ועל ידי צד ג' שאינו קשור לחברה (להלן: "חברת הבת" ו- "השותף", בהתאמה), לפי שיעורי החזקה של 75% ו- 25% בהתאמה, בהסכם עם קיבוץ החותרים (להלן: "המוכר", וביחד להלן:"הצדדים") לפיו חברת הבת תרכוש מהמוכר את זכויותיו להתקשר בהסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל

באור 10: - מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה (המשך)

(להלן: "רמ"י"), בפטור ממכרז, ביחס למקרקעין בשטח כולל של כ-29,000 מ"ר בחמישה מגרשים בטירת כרמל, המיועדים, בהתאם לתב"ע קיימת, להקמת כ-362 יחידות דיור בבניה רוויה (להלן: "המקרקעין", "הפרויקט" ו-"ההסכם", בהתאמה).

בנוסף, נקבע בהסכם בין החברה לבין השותף מנגנון מדורג לעניין חלוקת רווחים כמפורט להלן- כל רווחי החברה הבת עד לשיעור של 12% מהכנסותיה יחולקו בין הצדדים כך שהחברה תקבל 70% מרווחי החברה הבת; כל רווחי החברה הבת שמעל לשיעור של 12% מהכנסותיה ועד לשיעור של 18% מהכנסותיה יחולקו בין הצדדים כך שהחברה תקבל 75% מרווחי החברה הבת; כל רווחי החברה הבת שמעל לשיעור של 18% מהכנסותיה יחולקו בין הצדדים כך שהחברה תקבל 80% מרווחי החברה הבת.

בחודש ספטמבר, 2020 התקבל היתר בניה לשלב א' אשר כולל את מגרשים 2004 ו- 2005 הכוללים 145 יח"ד מתוך 362 יח"ד בפרויקט, והחלה הקמתו. בשנת 2022 הסתיימה הקמת הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מכרה החברה 145 יח"ד בהיקף כולל של כ-201 מיליון ש"ח (2024 - 145 יח"ד) ונמסרו כל יחידות הדיור.

בחודש אוגוסט, 2021 התקבל היתר בניה לשלב ב'1 אשר כולל את מגרש 2010 ובו 77 יח"ד, והחלה הקמתו. בשנת 2023 הסתיימה הקמת הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מכרה החברה 77 יח"ד בהיקף כולל של כ-120 מיליון ש"ח (שנת 2024 – 76 יח"ד) ונמסרו כל יחידות הדיור.

בחודש אוקטובר, 2021 התקבל היתר בניה לשלב ב'2 אשר כולל את מגרש 2015 ובו 77 יח"ד והחלה הקמתו. בשנת 2024 הסתיימה הקמת הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מכרה החברה 77 יח"ד בהיקף כולל של כ- 139 מיליון ש"ח (שנת 2024- 76 יח"ד) ונמסרו כל יחידות הדיור.

בחודש נובמבר, 2021 התקבל היתר בניה לשלב ב'3 אשר כולל את מגרש 2018 ובו 63 יח"ד ושיווקו והקמתו החלו בשנת 2022. בשנת 2024 הסתיימה הקמת הפרויקט.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מכרה החברה 63 יח"ד בהיקף כולל של כ- 123 מיליון ש"ח (שנת 2024- 62 יח"ד) ונמסרו כל יחידות הדיור.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נתנה החברה הלוואה לשותף בפרויקט ע"ח רווחי הפרויקט אשר צפויה להיות מקוזזת מדיבידנד, בסך של כ- 30 מיליון ש"ח, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.5%.

12. פרויקט מרלו"ג נשר

ביום 20 באפריל 2021, התקשרה החברה עם צד שלישי (להלן: "**השותף**") בהסכם משותף לרכישת מקרקעין בחלקים שווים (להלן: "**המוכר**" ו-"**הסכם המכר**", בהתאמה), בעיר נשר בשטח של כ-28 דונם (להלן: "**המקרקעין**"). בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין נכון למועד דוח זה, על המקרקעין קיימות זכויות לבניית פארק תעשייה קלה ועסקים אשר מיועד לתעשיות עתירות ידע, מחקר ופיתוח ותעשיות קלות בהיקף של כ-40,000 מ"ר (להלן: "**הפרויקט**"). כמו כן, התקשרה החברה עם השותף, בהסכם פעילות משותפת בה יחזיק כל צד ב- 50% מהזכויות לצורך הוצאתו של הפרויקט לפועל.

להלן עיקר תנאי הסכם המכר והסכם העסקה המשותפת:

1. החברה והשותף ירכשו את המקרקעין מהמוכר בתמורה לסך של כ-62 מיליון ש"ח.

באור 10: - מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה (המשך)

2. הצדדים ינהלו במשותף את הקמת הפרויקט בתמורה לדמי ניהול בסך של כ-3.5%, בתוספת מע"מ, מעלויות הפרויקט ללא עלות הקרקע ועלויות מימון. דמי הניהול יחולקו בין השותף לחברה באופן הבא: 65% לשותף ו-35% לחברה.
3. ההון העצמי הנדרש עבור הקמת הפרויקט יתחלק בין הצדדים באופן שווה.
4. הרווחים בפרויקט יתחלקו באופן שווה בין הצדדים ע"פ שיעור אחזקתם בפרויקט. במידה והחברה תבחר להמשיך להחזיק בפרויקט למטרת החזקתו כנכס מניב, התמורה בגין חלקו של השותף תיקבע בהתאם לחלקו בשווי הפרויקט כפי שיקבע על ידי שמאי שהוסכם על שני הצדדים.

במהלך שנת 2021 השלימה את רכישת המקרקעין תמורת 6.2 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת האשראי הבנקאי הינה כ- 58 מיליון ש"ח (חלק החברה- 50%) אשר מופיע כהתחייבות שוטפת בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים. האשראי נושא ריבית בשיעור של פריים בתוספת 1%.
נכון למועד פרסום הדוח התקבל היתר בנייה לפרויקט והחברה החלה בשיווק הפרויקט.

13. פרויקט ששת הימים רמה"ש

החברה התקשרה בהסכם לביצוע פרויקט מסוג תמ"א 38/2 במסגרת פרויקט התחדשות עירונית עם מבעלי 18 יחידות הדיור הקיימות כיום ברחוב ששת הימים 34-38, ברמת השרון (להלן בהתאמה: "ההסכם", "הפרויקט" ו"המקרקעין").
הפרויקט כולל 44 יח"ד בסה"כ בשני בניינים, מתוכם 26 יח"ד לשיווק.
בתחילת שנת 2022 החלה החברה בביצוע הפרויקט והקמתו הסתיימה בשנת 2024.
נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 מכרה החברה 23 יח"ד (שנת 2024- 22 יח"ד) בסך כולל של 105 מיליון ש"ח.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נמסרו 41 יח"ד (כולל יח"ד הבעלים).

14. פרויקט "הקריה האקדמית", פתח תקווה

ביום 6 באפריל 2021, השלימה החברה התקשרות בהסכם קומבינציה ושירותי בנייה עם קבוצת בעלי קרקע אשר מחזיקים בזכויות במקרקעין לפי שיעור קומבינציה של כ- 44% מהזכויות לבעלי הקרקע. (להלן: "ההסכם"). הפרויקט כולל 166 יח"ד מתוכן 77 יח"ד לשיווק, 68 יח"ד לבעלי הקרקע ו 21 יח"ד במסלול שירותי בנייה לבעלי הקרקע.

במחצית השנייה של שנת 2024 החלה החברה בשיווק הפרויקט וקיבלה היתר חפירה ודיפון, היתר בנייה לשני בניינים מתוך ארבעת הבניינים בפרויקט והעבודות לביצוע הפרויקט החלו. בשנת 2025 קיבלה החברה היתר בנייה לשני הבניינים הנוספים.
נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 מכרה החברה 49 יח"ד בסך כולל של 163 מיליון ש"ח.
שיעור ההשלמה הינו כ- 24% (שנת 2024 – 18%).

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הלוואות שהועמדו לבעלי הקרקע לצורך תשלומי מסים הינה בסך של כ- 28 מיליון ונושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת 1.9%.

15. התקשרות בהסכם קומבינציה בחולון

ביום 10 במרס 2022, התקשרה החברה עם כ-70% מבעלי קרקע שאינם קשורים לחברה (להלן: "הבעלים" או "המוכר"), בהסכם לרכישת חלק מזכויות הבעלים בשטחי מקרקעין הממוקמים בעיר חולון, בשטח כולל של כ- 3.5 דונם, עליהם קיימים מבני תעשייה אשר יפונו במסגרת הפרויקט וקיימות זכויות לבנייה של כ-150 יח"ד וכ-4,600 מ"ר עיקרי של שטחי מסחר (להלן בהתאמה: "המקרקעין" או "הפרויקט"), בדרך של הסכם קומבינציה (להלן: "ההסכם") שעיקרי תנאיו כדלקמן:

באור 10: - מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה (המשך)

1. המוכר יהא זכאי לקבל חלק מיחידות הדיור, וחלק משטחי המסחר אשר צפויות להיבנות על המקרקעין, בהתאם לשיעור קומבינציה של 47% ו-48% בהתאמה (להלן: התמורה").
2. לבעלים זכות להמיר את זכויותיהם בשטחי המסחר ליחידות מגורים בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים.
3. על המוכר יחולו תשלומי מיסים - מס שבח, היטל השבחה בגין התב"ע הקיימת ומע"מ שירותי בנייה. החברה תישא באגרות בנייה להיתר והיטלי פיתוח וכן בהיטל השבחה בגין התכנית החדשה עד לתקרה של 7.5 מיליון ש"ח (היתרה ככל ותהיה תחול על הבעלים).
4. מוסד פיננסי מלווה אשר יתן ליווי בנקאי לחברה יעמיד למוכר מסגרת אשראי כנגד רישום משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המקרקעין כאשר המקרקעין נקיים מכל זכות של צד ג', אשר תשמש לתשלומים שונים בקשר עם העסקה (לרבות מס שבח, היטל השבחה, דמי היוון, תשלום לרשות מקרקעי ישראל ומע"מ שירותי בנייה).
5. החברה מתחייבת לפעול לאישור התכנית החדשה ולהוציא היתרי בניה לפרויקט תוך 30 חודשים מהמועד הקובע כהגדרתו להלן (לא כולל עיכובים שאינם באחריותה) וכן תבנה את כלל יחידות הדיור ושטחי המסחר בפרויקט תוך 40 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות (אשר יהיה לא יאוחר מ-60 יום ממועד פינוי המקרקעין על ידי הבעלים או קבלת היתר בניה, לפי המאוחר) (להלן: "הלו"ז לביצוע").
6. כמו כן, כולל ההסכם תנאי, לפיו החברה תשלים את ההתקשרות עם יתר בעלי המקרקעין תוך כ-12 חודשים ממועד החתימה על ההסכם (לעיל ולהלן: "המועד הקובע") וככל שהשלמת ההתקשרות עם יתר בעלי המקרקעין לא תתבצע עד למועד הקובע, לחברה עומדת הזכות לביטול ההסכם או לפנות להליך פירוק שיתוף לשם הוצאתו של הפרויקט לפועל. ככל והחברה תפנה להליך פירוק שיתוף, הלו"ז לביצוע יחל מתום הליך פירוק השיתוף.

החברה פועלת מול הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה תל-אביב לקידום התוכנית החדשה. במסגרת קידום התוכנית חלו שינויים בזכויות הבנייה הצפויות להתאשר, ובכלל זה הגדלת מספר יחידות הדיור לכ-206 יח"ד, הוספת שטחי תעסוקה בהיקף של כ-5,000 מ"ר וכן הקצאת שטחים לחניון ציבורי לטובת העירייה אשר ככל הנראה עשויים להביא לעדכון התנאים המסחריים מול בעלי הקרקע.

נכון למועד פרסום הדוח, טרם הושלמו התנאים המתלים בהסכם הקומבינציה.

17. התקשרות בהסכם קומבינציה ברחובות

ביום 30 במאי 2022 השלימה החברה התקשרות בהסכם לרכישת חלק מן הזכויות במקרקעין, הממוקמים בעיר רחובות בשטח של כ-10 דונם (להלן: "המקרקעין") בדרך של הסכם קומבינציה. בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין נכון למועד דוח זה, על המקרקעין קיימות

זכויות של כ- 16,000 מ"ר להקמת בניין למסחר ותעסוקה. בכוונת החברה לקדם תוכנית בניין עיר חדשה (להלן: "התב"ע החדשה") שתכלול זכויות של כ- 60,000 מ"ר למגורים, מסחר ותעסוקה להלן: "הפרויקט").

להלן עיקר תנאי העסקה:

1. החברה תפעל לקדם את התב"ע החדשה בהתאם לזכויות הפרויקט המפורטות לעיל.
2. המוכרים יהיו זכאים לקבל חלק מהיחידות בפרויקט, בהתאם לשיעור קומבינציה של כ-40% במגורים, כ- 35% במסחר וכ- 28% בתעסוקה (להלן: "התמורה").
3. התקשרות החברה בהסכם תותנה במספר תנאים מתלים, בניהם, הסדרת רישום המוכרים בפנקסי המקרקעין ואישור התב"ע החדשה תוך 36 חודשים ממועד התקשרות

באור 10: - <u>מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה</u> (המשך)

החברה עם יתרת הבעלים במקרקעין (כפוף לגורמים מעכבים שאינם בשליטת החברה). לרוטשטיין קיימת זכות להאריך ו/או לבטל את תקופת התנאי המתלה.

4. המוכרים יהיו זכאים לקבלת הלוואה של כ- 16 מיליון ש"ח שתועמד להם ע"י החברה ממועד החתימה ועד 36 חודשים מיום נטילתה (ע"י כל אחד מיחידי הבעלים) כנגד שיעבוד המקרקעין לטובת החברה. ההלוואה תישא ריבית של פריים+2%.
5. על המוכרים יחולו תשלומי מיסים - מס שבח, היטל השבחה ומע"מ שירותי בנייה. החברה תישא באגרות בנייה והיטלי פיתוח כנדרש לשם הוצאת היתרי בניה לפרויקט.
6. מוסד פיננסי מלווה אשר יעמיד ליווי בנקאי לחברה יעמיד למוכרים מסגרת אשראי כנגד רישום משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המקרקעין כאשר המקרקעין נקיים מכל זכות של צד ג', אשר תשמש לתשלומים שונים בקשר עם העסקה (לרבות מס שבח, היטל השבחה ומע"מ שירותי בנייה).

יתרת ההלוואה שהעניקה החברה לבעלי הקרקע והריבית שנצברה בגינה בסך כולל של כ- 20 מיליון ש"ח אשר מוצגת כחלק מיתרת החייבים הלא שוטפת ונושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 2%.

החברה פועלת לקידום תב"ע חדשה למגרש מול עיריית רחובות. בשלב זה העירייה אינה מקדמת את התוכנית, זאת לאור העובדה שהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז מקדמת תב"ע כוללת למתחם, במסגרתה צפויות להיות מאושרות זכויות בנייה במקרקעין למסחר ותעסוקה בהיקף של כ-70,000 מ"ר.

נכון למועד פרסום הדוח, טרם הושלמו התנאים המתלים בהסכם הקומבינציה.

18. <u>התקשרות בהסכם לרכישת חלק מזכויות מקרקעין בנתניה בדרך של הסכם קומבינציה</u>

ביום 12 באפריל 2022 השלימה החברה התקשרות בהסכם מותלה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") לרכישת חלק מן הזכויות במקרקעין, הממוקמים בעיר נתניה בשטח של כ-12 דונם (להלן: "המקרקעין") בדרך של הסכם קומבינציה. בהתאם לתב"ע שאושרה (להלן: "התב"ע"), יותר לבנות על המקרקעין 2 בנייני מגורים הכוללים כ-174 יח"ד (להלן: "הפרויקט"). בהתאם לתב"ע, המקרקעין יחולקו לשני מגרשים כך שניתן לפצל את הפרויקט לשני שלבים: מגרש ראשון הכולל 95 יח"ד (להלן: "מגרש 1") ומגרש שני הכולל 79 יח"ד (להלן: "מגרש 2"). המוכר מחזיק בזכויות מכוח הסכם קומבינציה שהוא חתם מול בעלי הקרקע במגרש 1 וכן מחזיק כ- 40% מהזכויות בקרקע במגרש 2 בבעלות ישירה.

להלן עיקר תנאי העסקה:

1. ביחס למגרש 1- החברה תחתום על הסכם קומבינציה מול המוכר לפיה המוכר יהיה זכאי לקבל חלק מיחידות הדיור אשר צפויות להבנות על המקרקעין, בהתאם לשיעור קומבינציה של 43% (להלן: "התמורה"), כאשר תמורה זו כוללת את התמורות שעליו לתת לבעלי הקרקע במגרש 1 בהתאם לעסקת הקומבינציה שהוא חתם בעבר עם בעלי הקרקע כך שהעודף ישאר בידיו. ההתקשרות עם המוכר בנוגע למגרש זה מותלית בקבלת הסכמת בעלי הקרקע לכניסת החברה לנעלי המוכר בעסקת הקומבינציה הקודמת.
2. ביחס מגרש 2- החברה תחתום על הסכם קומבינציה מול המוכר, בגין חלקו במגרש זה, לפיה יהיה זכאי לקבל חלק מיחידות הדיור אשר צפויות להבנות על המקרקעין, בהתאם לשיעור קומבינציה של 43%, ובמקביל תפעל החברה בשותפות עם המוכר להתקשרות עם יתר בעלי הזכויות במגרש באמצעות עסקת קומבינציה או מכר מלא במזומן ו/או כל הסדר אחר. ככל שהחברה והמוכר לא יצליחו להגיע להסכמות ולהתקשר עם יתר בעלי הזכויות במגרש, ינקט הליך פירוק שיתוף.
3. על המוכר יחולו תשלומי מיסים - מס שבח, היטל השבחה ומע"מ שירותי בנייה. החברה תישא באגרות בנייה והיטלי פיתוח כנדרש לשם הוצאת היתרי בניה לפרויקט.

באור 10: - מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה (המשך)

4. מוסד פיננסי מלווה אשר יתן ליווי בנקאי לחברה יעמיד למוכר מסגרת אשראי כנגד רישום משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המקרקעין כאשר המקרקעין נקיים מכל זכות של צד ג', אשר תשמש לתשלומים שונים בקשר עם העסקה (לרבות מס שבח, היטל השבחה ומע"מ שירותי בנייה).
בחודש אוגוסט 2025 חתמה החברה על תוספת להסכם הקומבינציה. בהתאם לתוספת, עודכנו תנאי העסקה כך ששיעור הקומבינציה יעמוד על כ-40% לבעלי הקרקע וכ-60% לחברה (כפוף להתאמות בהתאם לרווחיות הפרויקט כפי שתקבע בדו"ח האפס של הבנק המלווה). כמו כן, הוסכם כי החברה תפעל לרכישת זכויות חלק מבעלי הקרקע במגרש 2 או להתקשרות עמם בעסקאות קומבינציה.
השלמת ההתקשרות מותנית, בין היתר, בהתקשרות עם כלל בעלי הזכויות במגרשים, בקבלת ליווי בנקאי לפרויקט ובהתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם, אשר מועד קיומם נדחה ליום 30 ביוני 2026.

נכון למועד פרסום הדוח, טרם הושלמו התנאים המתלים בהסכם הקומבינציה.

19. פעילות משותפת מתחם גלבוע בלוד

החברה התקשרה בהסכם לביצוע פרויקט "פינוי-בינוי" במסגרת פרויקט התחדשות עירונית עם למעלה מ-80% מבעלי 60 יחידות הדיור הקיימות כיום במתחם גלבוע - חטיבת יפתח, בלוד, במסגרתו עתידה החברה להרוס את יחידות הדיור הקיימות ולבנות במקומן בהתאם לתב"ע שקיבלה תוקף 488 יח"ד וכ- 2,000 מ"ר עיקרי שטחי מסחר ותעסוקה, מתוכן 428 יח"ד וכ-2,000 מ"ר עיקרי שטחי מסחר ותעסוקה חלק החברה (להלן: "הפרויקט").
ביום 28 ביוני 2022, התקשרה החברה עם חברה פרטית שהינה שותפה של החברה בפרויקטים "כרמי הנדיב" בקרית מלאכי, "רוטשטיין הייטס" בבית שמש וטלרד-לוד (להלן: "השותף"), בהסכם להמחאת 49% מזכויות וחובות החברה בפרויקט והקמת פעילות משותפת לשם הוצאת הפרויקט לפועל בה תחזיק החברה 51% והשותף 49% (להלן: "ההסכם"). שאלה עיקריו:

1. השותף ירכוש מהחברה 49% מכל הזכויות והחובות בפרויקט תמורת 77 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה צמודה למדד המחירים לצרכן ותשולם בשלושה תשלומים שווים, התשלום הראשון שולם במועד החתימה על ההסכם, התשלום השני ישולם תוך 15 חודשים מחתימת ההסכם ויתרת התמורה תשולם תוך 30 חודשים מחתימת ההסכם. בנוסף לתמורה יישא השותף ב-49% מההוצאות שהתהוו לחברה עד למועד חתימת ההסכם בסך של כ-6 מיליון ש"ח.
2. חלוקת הרווחים בין הצדדים תהיה כדלקמן: החברה - 51%; השותף - 49%.
3. החברה והשותף ינהלו את הפרויקט תמורת דמי ניהול מוסכמים בין הצדדים.
4. ההון העצמי הנדרש לביצוע הפרויקט יושקע ע"י הצדדים כדלקמן:
החברה - 90% והשותף -10%.

במהלך הרבעון השני של שנת 2022 הכירה החברה ברווח גולמי של כ- 73 מיליון ש"ח מהמחאת 49% מהזכויות והחובות לשותף.
בנוסף, יתרת התמורה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח הוכרה כהכנסות מימון בהתאם להסדר פריסת התשלומים הגלומה בהסכם.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שולמה כל התמורה בגין המחאת 49% מהזכויות בפרויקט.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025, התקבל היתר בנייה לפרויקט והחברה החלה בעבודות החפירה והדיפון. כמו כן, נמכרו בפרויקט 44 יח"ד (חלק החברה כ- 22 יח"ד) בסך כולל של כ- 71 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 36 מיליון ש"ח). שיעור ההשלמה הינו כ- 10%.

20. פרויקט פעילות משותפת ויצמן 50, ת"א- ביום 25 בינואר, 2021 התקשרה החברה ביחד עם שותפתה (המחזיקה ב- 30% מהפרויקט) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 12

באור 10: - מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה (המשך)

דירות ברחוב ויצמן 50 בתל אביב לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. במסגרת הפרויקט יוקם בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 25 יחידות דיור (כאשר 12 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 13 יחידות ישויכו לחברה ולשותפתה).

בסוף שנת 2024 החלה החברה בביצוע הפרויקט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נמכרו בפרויקט 2 יח"ד (חלק החברה כ- 2 יח"ד) בסך כולל של כ- 10 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 7 מיליון ש"ח).

21. פרויקט בבאר יעקב בעסקת קומבינציה ורכישה במזומן

ביום 10 ביוני, 2019 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה בהסכם אופציה לרכישת זכויות המוכרים במקרקעין בעלי ייעוד חקלאי בבאר יעקב, הכוללים שטח של כ- 12 דונם. בתמורה לאופציה שילמה החברה סכום של 150 אלפי ש"ח.
ככל שתמומש האופציה ע"י החברה, יחתם הסכם רכישה אשר צורף להסכם האופציה (להלן: "הסכם הרכישה"), לפיו החברה תשלם תמורת המקרקעין סכום של 525 אלפי ש"ח ליח"ד בתוספת מע"מ בהתאם לתנאים שפורטו בהסכם הרכישה.
ביום 20 באוגוסט 2023 התב"ע המפורטת (להלן: "התב"ע") פורסמה למתן תוקף ולפיה על המקרקעין זכויות לבנייתן של 119 יח"ד וכ-350 מ"ר מסחר.
עם אישור התב"ע במועדים הקבועים בהסכם הרכישה, התקיימו התנאים לביצוע העסקה לפיו החברה תמשיך בעסקה למרות שאושרו פחות מ-135 יח"ד בגין המקרקעין, כאשר סך התמורה למוכר בגין המקרקעין תעמוד על כ-50 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. יתרת התמורה (לאחר קיזוז הלוואת מוכר שהעמידה החברה), בסך של כ-31 מיליון ש"ח שולמה ברבעון הרביעי של שנת 2023.
בנוסף, ביום 26 באוגוסט 2021 התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הבעלים" או "המוכר"), בהסכם לרכישת זכויות הבעלים בשטחי מקרקעין הממוקמים בעיר באר יעקב (המהווים את המחצית השנייה של החלקה המתוארת בהסכם מיום 2 בינואר 2022 לעיל), בשטח כולל של כ- 14 דונם, עליהם חלה תכנית המתאר של המועצה המקומית באר יעקב לפיה הקרקע תשנה ייעודה מייעוד חקלאי למגורים (להלן: "המקרקעין"ו- "הפרויקט", בהתאמה), בדרך של הסכם קומבינציה מותנה (להלן: "ההסכם") שעיקרי תנאיו כדלקמן:

1. המוכר יהא זכאי לקבל חלק מהיחידות למגורים, אשר צפויות להיבנות על המקרקעין במספר שלבים, בהתאם לשיעור קומבינציה של 32%.
2. על המוכר יחולו תשלומי מיסים - מס שבח, היטל השבחה (למעט אגרות בנייה להיתר והיטלי פיתוח שיחולו על החברה) ומע"מ שירותי בנייה.
3. החברה תעמיד למוכר הלוואה בסך 6 מיליון ש"ח לתקופה של מינימום 8 שנים ממועד החתימה על ההסכם ללא ריבית והצמדה (להלן: "ההלוואה"). עם אישור תכנית מפורטת בגין המקרקעין (תב"ע), תעמיד החברה למוכר הלוואה נוספת בסך של 2 מיליון ש"ח ללא ריבית והצמדה עד למועד העמדת אשראי מבנק מלווה לפרויקט (להלן: "ההלוואה הנוספת"). ככל ולאחר 8 שנים לא אושרה תכנית מפורטת בגין המקרקעין (תב"ע) קיימת לחברה זכות לביטול ההסכם והשבת ההלוואה מהמוכר. ככל ולאחר 15 שנים לא תאושר תכנית מפורטת בגין המקרקעין קיימת לצדדים זכות לביטול ההסכם ולהשבת ההלוואה מהמוכר לחברה באופן מיידי.
4. בנק מלווה מטעם החברה יעמיד למוכר כנגד רישום משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המקרקעין כאשר המקרקעין נקיים מכל זכות של צד ג', מסגרת אשראי, אשר תשמש, בין היתר, לתשלומי מסים בקשר עם העסקה (מס שבח ומע"מ שירותי בנייה) (להלן: "מסגרת האשראי").
5. כמו כן, כולל ההסכם תנאי מתלה לביצוע העסקה, לפיו החברה מתחייבת להוציא היתרי בניה לפרויקט תוך 24 חודשים ממועד אישור תכנית מפורטת למקרקעין (תב"ע) וכן תבנה את כלל היחידות בפרויקט תוך 52 חודשים ממועד היתר הבניה (להלן: "התנאי המתלה").

באור 10: - מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה (המשך)

בהמשך לאמור לעיל, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022, העמידה החברה הלוואה בסכום כולל של כ-6 מיליון ש"ח לבעלי קרקע שאיתם התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות הבעלים בשטחי מקרקעין הממוקמים בעיר באר יעקב.
ביום 20 באוגוסט 2023 התב"ע המפורטת (להלן: "התב"ע") פורסמה למתן תוקף, ובהתאם ההסכם נכנס לתוקף. בהתאם לתב"ע קיימות על המקרקעין זכויות לבנייתן של 119 יח"ד וכ- 350 מ"ר עיקרי מסחר. יצוין כי ההסכם כולל תנאים מקובלים בהסכם קומבינציה לרבות התחייבות החברה להוצאת היתרי בניה לפרויקט תוך 24 חודשים ממועד אישור התב"ע כאמור, וכן השלמת הבניה תוך 52 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה.
בהתאם להסכם, בשנת 2023, החברה העמידה למוכר הלוואה הנוספת בסך של 2 מיליון ש"ח (ללא ריבית והצמדה), בנוסף להלוואה שהועמדה לו בשנת 2022 בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.
יתרת המלאי מוצגת בסעיף מלאי מקרקעין.

22. פרויקט סלע בית"ר חדרה

ביום 9 בינואר 2022, זכתה החברה ושותפותיה בהליך הזמנה להציע הצעות שנערך על ידי משרד עו"ד וחברה אשר נבחרה לייצג כ-67% מבעלי הזכויות של כ- 190 דירות במתחם בית"ר-סלע בעיר חדרה, להקמת פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי (להלן: "המכרז" ו"הפרויקט", בהתאמה).
בהתאם לתנאי המכרז, השותפות (בה מחזיקה החברה 40%) תפעל להחתמת בעלי הדירות בפרויקט על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט. ההסכם יכלול תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי בינוי, כגון: התקשרות עם הרוב הדרוש על פי חוק מקרב בעלי יחידות הדיור הקיימות (נכון למועד זה נדרש רוב של 67% מהדיירים) (להלן: "יחידות הדיור הקיימות"), השלמת הליך רישוי התוכנית המפורטת (התוכנית המפורטת נמצאת בהליך רישוי מתקדם - בשלב מילוי התנאים להפקדה להתנגדויות), קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם ההתקשרות המפורט שייחתם בין הצדדים (להלן: "התנאים המתלים").
כמו כן, במקביל תפעל השותפות להחתמת 7 בעלי קרקע על הסכם קומבינציה לרכישת מקרקעין בשטח של כ-4.5 דונם, אשר מהווה חלק ממתחם הפרויקט (להלן: "תת המתחם"), בהתאם לתנאים אשר יוסכמו בין הצדדים, וכן לרכישת מקרקעין בשטח של כ-5.2 דונם בבעלות רמ"י אשר צפויה להיות מוקצית בהליך של פטור ממכרז לטובת הפרויקט (להלן: "מקרקעי רמ"י").
בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, ובכפוף להשלמת רכישת תת המתחם ומקרקעי רמ"י, עתידה השותפות במסגרת הפרויקט להרוס את יחידות הדיור הקיימות (190 דירות) ולבנות במקומן כ- 1,452 יח"ד, וכ-25,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה לשיווק, מתוכן כ-1,231 יח"ד וכ-24,000 מ"ר מסחר ותעסוקה הינם חלק השותפות.
להלן עיקרי הסכם השותפות המתגבש:

1. הצדדים יקימו שותפות בו יחזיקו הצדדים: החברה-40%, שותף א'-40% ושותף ב'-20%.
2. הצדדים ינהלו במשותף את הקמת הפרויקט בתמורה לדמי ניהול שיקבעו בין הצדדים.
3. ההון העצמי הנדרש עבור הקמת הפרויקט יועמד על-ידי החברה ושותף א' בחלקים שווים בתמורה לריבית שתקבע בין הצדדים.
4. הרווחים בפרויקט יתחלקו באופן שווה בין הצדדים ע"פ שיעור אחזקתם בפרויקט.

בשנת 2024 החלה פעילות העסקה המשותפת (בה מחזיקה החברה 40% ושני שותפים אחרים מחזיקים 40% ו 20%), העסקה המשותפת מוצגת בדוחות בשיטת האיחוד היחסי.
בסוף שנת 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון לשלב א' בפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נמכרו בפרויקט 70 יח"ד (חלק החברה כ- 28 יח"ד) בסך כולל של כ- 116 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 46 מיליון ש"ח).

באור 10: - מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה (המשך)

ג. התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים:

פרויקט פינוי בינוי בת ים
ברבעון הראשון של שנת 2022 רשמו החברה ושותפתה התחייבות בגין שירותי הבניה ושכר הדירה שישולם לבעלי הקרקע בפרויקט בסך של כ- 45 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 23 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההתחייבות לבעלי הקרקע הינה כ- 31 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 16 מיליון ש"ח).

פעילות משותפת ויצמן 50, ת"א
ברבעון השלישי של שנת 2024 רשמו החברה ושותפתה בספריה התחייבות בגין שירותי הבניה ושכר הדירה שישולם לבעלי הקרקע בפרויקט בסך של כ- 29 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 20 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההתחייבות לבעלי הקרקע הינה כ- 19 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 13 מיליון ש"ח).

פרויקט בית שמש
ברבעון השלישי של שנת 2022 רשמו החברה ושותפתה בספריה התחייבות בגין שירותי הבניה שישולם לבעלי הקרקע בשלב א' של הפרויקט בסך של כ- 78 מיליון ש"ח חלק החברה כ- 62 מיליון ש"ח. ברבעון הרביעי של שנת 2024 רשמו החברה ושותפתה בספריה התחייבות בגין שירותי הבניה שישולם לבעלי הקרקע בשלב ב' של הפרויקט בסך של כ- 178 מיליון ש"ח חלק החברה כ- 142 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ההתחייבות לבעלי הקרקע בגין שלב א' הסתיימה עם מסירת דירותיהם.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההתחייבות לבעלי הקרקע בגין שלב ב' הינה כ- 170 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 137 מיליון ש"ח).

פרויקט הקריה האקדמית
ברבעון השלישי של שנת 2024 רשמו החברה ושותפתה בספריה התחייבות בגין שירותי הבניה שישולם לבעלי הקרקע בפרויקט בסך של כ- 102 מיליון ש"ח.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההתחייבות לבעלי הקרקע הינה כ- 80 מיליון ש"ח.

פעילות משותפת לוד גלבוע
ברבעון הראשון של שנת 2025 רשמו החברה ושותפתה בספריה התחייבות בגין שירותי הבניה ושכר הדירה שישולם לבעלי הקרקע בפרויקט בסך של כ- 40 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 19 מיליון ש"ח).
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההתחייבות לבעלי הקרקע הינה כ- 19 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 13 מיליון ש"ח).

ד. עלויות אשראי שהוונו על מלאי מקרקעין:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
סך עלויות אשראי שהוונו למלאי בתקופה	18,700	21,833
	%	
שיעור ההיוון ששימש לקביעת העלויות שהוונו	6.31%	6.41%

באור 11: - לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות, ויתרות חוזיות

א. שינויים ביתרות חוזיות

	נכסי חוזה	התחייבויות חוזה
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר, 2025(*)	222,737	75,830
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (*)	59,028	91,053
(*) מוצג בדוח על המצב הכספי: במסגרת הנכסים/התחייבויות השוטפים	59,028	91,053

	נכסי חוזה	התחייבויות חוזה
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר, 2024(*)	272,980	75,308
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (*)	222,737	75,830
(*) מוצג בדוח על המצב הכספי: במסגרת הנכסים/התחייבויות השוטפים	222,737	75,830

השינוי ביתרת נכסי חוזה במהלך שנת 2025 נובע בעיקר מסיום פרויקטים ומסירת יחידות הדיור לרוכשים.
השינוי ביתרת התחייבויות חוזה נובע מתשלומים מרוכשי דירות בגין יחידות דיור שנמכרו.
להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין יתרות לקוחות:

	לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					סה"כ
		עד 30 יום	31-60 יום	61-90 יום	91-120 יום	מעל 120 יום	
		אלפי ש"ח					
		ליום 31 בדצמבר 2025					
יתרת לקוחות	49,044	3,949				6,035	59,028
		ליום 31 בדצמבר 2024					
יתרת לקוחות	212,724	3,785	-	-	-	6,228	222,737

ב. מחירי העסקה שהוקצו למחויבויות הביצוע שטרם קוימו או קוימו באופן חלקי

	צפי להכרה בהכנסות בגינן (*)				סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי)
	עד שנה	שנה עד שנתיים	שנתיים עד חמש שנים	לאחר חמש שנים	
	אלפי ש"ח				
31 בדצמבר, 2025	214,381	214,381	59,997	-	488,759
31 בדצמבר, 2024	185,912	143,567	95,432	-	424,911

(*) הכנסות צפויות בגין חוזים שנחתמו עד ליום 31 בדצמבר 2025 בלבד.

באור 12: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. תנועה בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה

	2025	2024
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר	356,858	325,323
תוספות במשך השנה		
רכישות (מכירות)	(10,282)	-
הכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה	15,865	-
תוספות בנייה	39,680	26,538
מיון לנדל"ן להשקעה	(112,511)	-
התאמת שווי הוגן	19,221	4,997
סה"כ תוספות	(48,027)	31,535
יתרה ליום 31 בדצמבר	308,831	356,858

נדל"ן להשקעה בהקמה מורכב מקרקעות המיועדות לבניית מבני תעשיה, מסחר ולוגיסטיקה אשר עתידים לשמש להפקת דמי שכירות. ראה באור 12ב(3), 12ב(4), 12ב(5), 10ב(4) ובאור 10ב(2).

להלן ההנחות המשמעותיות ששימשו בהערכות השווי לפרויקטים של נדל"ן להשקעה בהקמה:

אומדן מחיר מכירה ל-1 מ"ר קרקע / מ"ר מבונה כפי שהונחו בהערכות השווי שבוצעו עבור נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר:

	2025	2024
	בש"ח	
קרקע להשקעה במושב תנובות, לוגיסטיקה (מ"ר קרקע)	4,700*	4,400
קרקע להשקעה מרלו"ג השרון, לוגיסטיקה (מ"ר מבונה)	2,750	2,520
מרכז מסחרי בבנייה מרכז מסחרי באר יעקב, מסחר (מ"ר בנוי)	21,600	20,700
קרקע להשקעה באשדוד, מסחר ותעסוקה (מ"ר מבונה)	5,726	5,394

(*) לא כולל תוספת בגין אופציה להתקשרות עם צד ג' להשכרת המגרש כמתואר בביאור 12ב(4).

באור 12: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

תנועה בסעיף נדל"ן להשקעה

	2025	2024
	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר	125,535	113,020
תוספות במשך השנה		
העברה מרכוש קבוע	11,179	11,179
מיון לנדל"ן להשקעה	112,511	-
תוספות	2,444	197
התאמת שווי הוגן	(63)	1,139
יתרה ליום 31 בדצמבר	251,606	125,535

נדל"ן להשקעה מורכב מפרויקט נדל"ן מסחרי בקדימה צורן, המושכר לצדדים שלישיים, ראה באור 12ב(1) ומקומת משרדים בפתח תקווה, ראה באור 12ב(2).

להלן ההנחות המשמעותיות ששימשו בהערכות השווי לפרויקט נדל"ן מסחרי בקדימה צורן:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
נדל"ן להשקעה		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח)	109	105
תשואה על הנכס (ב-%)	6.96%	6.96%
דמי שכירות חזויים למ"ר לחודש (באלפי ש"ח)	109	105
שטחים פנויים להשכרה (ב-%)	1%	1%

עליה משמעותית בשווי השכירות המוערך או בשיעור עליית דמי השכירות תביא לעליה משמעותית בשווי ההוגן של הנכסים. עליה משמעותית בשיעור התפוסה או ירידה משמעותית בשיעור ההיוון יביאו לעלייה בשווי ההוגן של הנכסים.

ב. מידע נוסף בדבר פרויקטים של נדל"ן להשקעה

1. נדל"ן מסחרי בקדימה צורן

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הסכמי שכירות מחייבים בשטח כולל של כ-5,300 מ"ר עם כ- 25 שוכרים, אחד להפעלת סופרמרקט בשטח כולל של כ-1,700 מ"ר, השני עם רשת להפעלת בית מרקחת בשטח כולל של כ-600 מ"ר, השלישי עם רשת מכוני כושר בשטח כולל של כ-900 מ"ר, הרביעי עם קופת חולים בשטח כולל של כ-250 מ"ר, החמישי עם קופת חולים בשטח כולל של כ-700 מ"ר. שאר השוכרים מפעילים חנויות נוחות בילוי ופנאי בשטחים כוללים של כ- 800 מ"ר. המרכז המסחרי נפתח והופעל החל מיום 1 ביולי 2021.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור התפוסה בנכס הינו בשיעור של כ-99%.

באור 12: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

2. קומת משרדים בפתח תקווה

ביום 15 בפברואר 2022, רכשה החברה קומת משרדים בשטח של כ- 1,250 מ"ר בפתח תקווה לצורך שימוש עצמי למטה המשרדים של החברה, בסך של כ- 19 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ומס רכישה. לטובת מימון רכישת קומת המשרדים, נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 15 מיליון ש"ח, כבטוחה להלוואה נרשם שיעבוד על קומת המשרדים לטובת התאגיד הבנקאי.
בשנת 2022 שולמה כל תמורת הרכישה, החזקה הועברה לחברה.
בשנת 2024, לאחר שהחברה רכשה קומה אחרת לטובת משרדיה היא החלה בפעולות לאיתור שוכרים לנכס וסיווגה את מחצית הקומה לנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן בסך של כ- 8 מיליון ש"ח ורשמה ירידת ערך בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.
בשנת 2025, החלה החברה בפעולות לאיתור שוכרים ליתרת הקומה וסיווגה את מחצית הקומה הנוספת לנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן בסך של כ- 8 מיליון ש"ח ורשמה ירידת ערך נוספת בגין כל הקומה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.
בשנת 2025 התקשרה החברה בשני הסכמי שכירות להשכרת מלוא הקומה בשטח של כ- 1,200 מ"ר ברוטו במחיר של כ-80 ש"ח למ"ר לתקופה של 3 שנים עם אופציה ל 3 שנים נוספות.

3. מרלו"ג השרון

ביום 12 במרץ 2020, התקשרה החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן: "המוכרת") בהסכם מכר מותנה לרכישת מחצית ממקרקעין בשטח של כ- 27 דונם בייעוד מסחר, תעסוקה ואחסנה באזור השרון (להלן: "ההסכם" ו"המקרקעין", בהתאמה) במחיר של כ-24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

על המקרקעין מתוכנן לקום פרויקט מרכז לוגיסטי בשטח כולל של כ-40 אלף מ"ר (להלן: "הפרויקט" ו"העסקה", בהתאמה).
בנוסף, התקשרה החברה בהסכם להקמת פעילות משותפת אשר תחזיק במקרקעין בחלקים שווים (50%-50%) על ידי החברה והמוכרת (להלן: "העסקה המשותפת"), כמפורט להלן.

תמצית תנאי העסקה

הצדדים יממנו את הפרויקט באמצעות אשראי ממוסד בנקאי וכן באמצעות העמדת הלוואות בעלים, כאשר החברה תממן 75% מההון העצמי הכולל בפרויקט והמוכרת תממן 25% מההון העצמי הכולל בפרויקט (אך לא יותר מ-9 מיליון ש"ח) בחלוקה לשלבים כמפורט בהסכם (להלן: "הלוואות הבעלים"). יובהר, כי החברה התחייבה להעמיד כל סכום הון עצמי אשר יידרש בגין חלקה של המוכרת העולה על הסכום כאמור בהתאם למפורט בהסכם. הלוואות הבעלים תישאנה ריבית שנתית בשיעור של 5% בתוספת מע"מ (להלן: "שיעור הריבית").
כל צד יהיה זכאי למחצית מהרווחים של העסקה המשותפת, בכפוף לסדר קדימויות המפורט בהסכם וזאת לאחר השבת מלוא הלוואות הבעלים שהועמדו הצדדים להסכם.
כן הוסכם במסגרת ההסכם על בטחונות ושעבודים כמקובל בעסקאות מסוג זה ונקבעו מגבלות על העברת זכויות בפרויקט, ובין היתר, הוסכם על זכות סירוב ראשונה, ומנגנון היפרדות במקרה שלמחלוקות.
עוד נקבע בהסכם, כי במידה והרווחים בפרויקט ביחס לעלויות יעלו על שיעור של 20% (להלן: "הרווחיות הקובעת"), המוכרת תהיה זכאית לדמי ניהול בשיעור של 40% מהרווחים מעל הרווחיות הקובעת. העסקה הושלמה בשנת 2020.

באור 12: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ביום 18 בספטמבר 2023 הגישה החברה, יחד עם השותף, תביעת נזיקין בסך כ- 15.6 מיליון ש"ח נגד מועצה מקומית אלפי מנשה ונגד רשות מקרקעי ישראל בגין אי עמידתן בלו"ז מסירת המקרקעין לחברה ובלו"ז עבודות הפיתוח.

ביום 29.12.2025, לאחר הליך גישור, חתמו הצדדים על הסכם גישור עם המועצה המקומית אלפי מנשה בקשר להליכים משפטיים שהתנהלו בין הצדדים.
בהתאם להסכם, סוכם על קידום פרויקט הכולל כ-7,000 מ"ר שטחי מסחר, כ-31,000 מ"ר שטחי לוגיסטיקה וכן הקצאת שטחים ציבוריים למועצה בהיקף של כ-1,500 מ"ר וכן מרפסת ציבורית בשטח של כ-650 מ"ר, אשר ייבנו על ידי החברה והשותף.
החברה והשותף התחייבו להגיש עד ליום 1 במאי 2026 בקשה לעדכון תוכנית בינוי והיתר בנייה לפרויקט, והצדדים יפעלו לקידום היתר בניה מלא עד סוף שנת 2026.
בנוסף, לצורך סילוק סופי של כלל חובות הארנונה וההליכים המשפטיים בין הצדדים, התחייבו היזמים לשלם למועצה סך כולל של 2 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ-1 מיליון ש"ח).
עם השלמת ההסכמות וקבלת היתר הבניה כאמור, יוותרו הצדדים על טענותיהם במסגרת ההליכים המשפטיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 העסקה המשותפת לקראת סיום עבודות העפר במקרקעין ופועלת לקבלת היתר בניה לפרויקט.

4. מרכז לוגיסטי במושב תנובות

ביום 15 בספטמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם מותנה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף"), לרכישת כ- 60% בתאגיד (להלן: "התאגיד"), בבעלות השותף וצד נוסף שאינו קשור לחברה, המחזיק זכויות לרכישת מקרקעין בשטח של כ-53 דונם הממוקמים במרכז הארץ בסמיכות לכביש 6, ואשר חלה עליהם, נכון למועד דוח זה, תב"ע המקנה זכויות בין היתר לבניית מרכז אחסנה לוגיסיטי בשטח של כ-53,000 מ"ר עילי (להלן בהתאמה: "המקרקעין" ו"הפרויקט").
בשנת 2021 הושלמה רכישת שני מגרשים (כ-42 דונם) מתוך שלושה מגרשים בגינם התקבלו מפרטים כספיים מרמ"י.
בנוסף, הכירה החברה בהתחייבות פיננסית כלפי הצד הנוסף בגין זכויות לקבלת תמלוגים מהכנסות התאגיד, בשיעורים קבועים, כפי שנקבע בהסכם, אשר מוצגת בסעיף התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים בסך של כ-31 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025.
עם השלמת עסקת הרכישה הכירה החברה בחלקו של הצד השלישי (להלן: "המיעוט בחברה הנרכשת") כזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-2 מיליוני ש"ח.
בשנת 2022 השלימה החברה התקשרות בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי לשם ביצוע התשלום בגין המקרקעין האמור, וכן קיבלה היתר לחפירה ביסוס ודיפון בפרויקט.
נכון לתאריך המאזן, החברה העמידה הלוואות לשותף ולצד הנוסף בסך של כ- 9 מיליון ש"ח וכ- 2 מיליון ש"ח בהתאמה. ההלוואה לשותף נושאת ריבית בשיעור של פריים+4% וההלוואה לצד הנוסף צמודת מדד וללא ריבית.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה השלימה את עבודות החפירה והדיפון בפרויקט.

באור 12: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ביום 13 במרץ 2025, התקשרה החברה במסמך כוונות מחייב (להלן: ה-"**LOI**") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השוכרת") שאלה עיקריו:

1. מיום החתימה על ה-LOI תינתן לשוכרת תקופת בלעדיות של שישה חודשים להשלמת בדיקת נאותות על המקרקעין ובחינת התאמת המקרקעין לצרכי השוכרת, וזאת בתמורה לתשלום בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח. לשוכרת זכות להאריך את תקופת הבלעדיות בחודשיים נוספים תמורת תשלום נוסף בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח (להלן: "תקופת הבלעדיות").
2. במהלך תקופת הבלעדיות לשוכרת אופציה להתקשר עם התאגיד בהסכם שכירות ארוכת טווח למלוא המקרקעין לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ללא אופציה להארכה או חידוש. תמורת השכירות תשלם השוכרת סך של 20 ש"ח לחודש לכל מ"ר קרקע, מיום החתימה על הסכם השכירות ועד למועד הפעלת הנכס המיועד או עד חלוף 4 שנים ממועד ההתקשרות בהסכם השכירות, לפי המוקדם. השוכרת תקים על המקרקעין נכס

לשימושה ועל חשבונה. בתקופת הפעלת הנכס תשלם השוכרת סך של 30 ש"ח לחודש לכל מ"ר קרקע. סכומי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן עד לתקרה בשיעור של 3% בכל שנה, ואינם כוללים מע"מ. התמורה ששולמה בגין תקופת הבלעדיות תקוזז מדמי השכירות.

3. לשוכרת אפשרות לסיים את הסכם השכירות, ככל שייחתם, במשך תקופה של עד שנתיים ממועד החתימה על ההסכם המחייב בתנאים מסוימים אשר נקבעו בין הצדדים אשר מגבילים את השימושים של השוכרת בהפעלת הנכס.

במהלך הרבעון השני לשנת 2025, התקבל סך של כ-3.6 מיליון ש"ח כאמור בסעיף 1 לעיל.

במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025, התקבל סך של 1.2 מיליון ש"ח כאמור בסעיף 1 לעיל והתאגיד והשוכרת הסכימו לתיקון ה LOI בהתאם לעקרונות הבאים:

1. תקופת הבלעדיות תוארך לתקופה של 5 שנים החל מ ה- 13 בנובמבר 2025 , כאשר לאורך תקופה זו השוכרת תהיה זכאית להתקשר עם התאגיד בהסכם שכירות ארוכת טווח בהתאם לעקרונות שפורטו בדיווחים הקודמים.
2. בתמורה תשלם השוכרת לחברה תשלום שנתי קבוע בסך של 10 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ צמוד למדד המחירים לצרכן עם תקרת הצמדה שלא תעלה על 3% בשנה.
3. לשוכרת אפשרות לבטל את ההתקשרות ב **LOI** - לאחר שנתיים מחתימת ו וזאת באמצעות הודעה מוקדמת בת 6 חודשים.
4. ככל שהשוכרת תבטל את ההתקשרות ב **, LOI** -כאמור לעיל, או לא תחתום על הסכם השכירות בתום תקופת הבלעדיות, השוכרת תשלם לתאגיד תמורה נוספת בסך של 5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בגין כל שנת בלעדיות שעברה עד לסך מקסימלי של 25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

בסוף שנת 2025 התקבל סך של 10 מיליון ש"ח כאמור בסעיף 2 לעיל בגין השנה הראשונה.

באור 12: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

5. מרכז מסחרי באר יעקב

החברה התקשרה בהסכם קומבינציה עם בעלי מקרקעין בבאר יעקב (להלן: "המקרקעין", ו- "עסקת הקומבינציה", בהתאמה). המקרקעין, נשוא עסקת הקומבינציה, משמשים לבנייה של כ- 900 יח"ד שבנייתם הסתיימה ושטח מסחרי של כ-3,300 מ"ר (לא כולל שטחי שירות, חלק החברה כ- 2,800 מ"ר).
בשנת 2022, התקבל היתר בנייה לשטחי המסחר בפרויקט והקמתו החלה בשנת 2023.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025, התקבל טופס 4 לפרויקט ועבודות ההתאמה בעיצומן.
שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמי שכירות מחייבים הינו כ- 83%.

ג. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
הכנסות משכירות נדל"ן להשקעה	11,316	9,670	9,738
הוצאות תפעוליות ישירות (הכוללות תיקונים ותחזוקה)	1,751	1,593	2,925
הכנסות (הוצאות) אחרות בגין נדל"ן להשקעה	4,818	-	(2,600)
סה"כ רווח מנדל"ן להשקעה	14,383	8,077	4,213

(*) לא כולל הוצאות מימון בגין נדל"ן להשקעה לרבות תמלוגים מהכנסות התאגיד, כלפי הצד הנוסף בפרויקט תנובות, לפרטים ראו באור 12ב(4).

ד. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. הערכת השווי מסווגת לרמה 3 במדרג השווי ההוגן.
נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. הערכות השווי מסווגות לרמה 3 במדרג השווי ההוגן. בהערכות השווי נעשה שימוש בגישת ההשוואה כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת השווי ההוגן מבוססת על מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

באור 13: - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע כללי

	מקום עיקרי של העסק	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %
31 בדצמבר 2025 ו-2024		
השקעה בשותפות אבני צור	ישראל	55%
השקעה בשותפות בפלורידה (החל משנת 2024)	ארה"ב	50.1%
השקעה בשותפות נחלת אש"ר (*)	ישראל	53.33%
השקעה באנשי העיר (החל משנת 2025)	ישראל	41.32%

(*) בשנת 2025 מכרה החברה את מלוא החזקתה בשותפות לפרטים ראה ביאור 13א(3)

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
השקעה בשותפות אבני צור (1) *	42,278	24,453
השקעה בשותפות בפלורידה (2) *	17,172	11,447
השקעה בשותפות נחלת אש"ר (3) **	-	(10,235)
השקעה באנשי העיר מקבוצת רוטשטיין (4) *	120,795	-
יתרה ליום 31 בדצמבר	180,245	25,665

* היתרה מוצגת בסעיף נכסים לא שוטפים.

** היתרה מוצגת בסעיף התחייבויות לא שוטפות.

סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בסעיף חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
		אלפי ש"ח	
חלק הקבוצה ברווחי שותפות אבני צור (1)	101	7,403	(3)
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) שותפות בפלורידה (2)	(58)	-	-
חלק הקבוצה ברווחי שותפות נחלת אש"ר (3)	(5,443)	12,007	19,098
חלק הקבוצה ברווחי אנשי העיר (4)	(4,016)	-	-
סה"כ חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(9,416)	19,410	19,095

באור 13: - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

(1) השקעה בשותפות אבני צור

ביום 28 בדצמבר 2021, התקשרה החברה בהסכם במשותף עם חברה פרטית שהינה שותפה של החברה בפרויקט "כרמי הנדיב" בקרית מלאכי (להלן: "השותף"), באמצעות שותפות מוגבלת בה מחזיקה החברה 55% והשותף 45% (להלן: "השותפות") אשר תרכוש מקרקעין הממוקמים בלוד (מתחם טלרד) בשטח של כ- 20 דונם, הכוללים זכויות להקמת כ-900 יח"ד וכ-14,000 מ"ר עיקרי שטחי מסחר ותעסוקה בתמורה לסך כולל של 275 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, אשר תשולם על ידי השותפות, מחברה פרטית בשליטת מר יצחק מירלשוילי, בעל השליטה בחברה (להלן: "המוכר" ו"העסקה" בהתאמה). ביום 28 בדצמבר 2021 השלימה החברה באמצעות השותפות את ההתקשרות בהסכם מחייב עם המוכר לביצוע העסקה.
ליום 31 בדצמבר 2021, השותפות שילמה כ-32 מיליון ש"ח מקדמה ע"ח מקרקעין.
במהלך שנת 2022, השותפות שילמה כ- 220 מיליון ש"ח מקדמה ע"ח המקרקעין.
ביום 1 בפברואר 2024, השותפות שילמה את התשלום האחרון בסך של כ- 30 מיליון ש"ח, החזקה עברה לשותפות והעסקה הושלמה. באותו מועד חלק המסחר בפרויקט סווג כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן והשותפות הכירה ברווחי שיערוך בסך של כ- 19 מיליון ש"ח (חלק החברה הינו כ-9.5 מיליון ש"ח). בנוסף לשותפות הכנסות שכירות נטו בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בשנת 2025 מהשוכרים בשטח המסחרי המיועד להריסה.

(2) השקעה בשותפות בפלורידה

ביום 28 בנובמבר 2024, החברה התקשרה בהסכם עם שותף לפיו, החברה והשותף יקימו חברה משותפת בה תחזיק החברה 50.1% והשותף 49.9%, אשר תרכוש 98 יחידות קרקע בערים **CITRUS SPRINGS** ו- **MARION OAKS**, במדינת פלורידה בארצות הברית בשטח של כ- 700-900 מ"ר לכל יחידת קרקע, המיועדות להקמה וייזום של פרויקט מסוג "סינגל פמילי" (צמודי קרקע) בשטח בנוי של כ-180-200 מ"ר לכל יחידה (להלן: "חברת הפרויקט" "המקרקעין" ו"הפרויקט", בהתאמה), סך עלות רכישת המקרקעין תסתכם בסך של כ-3.4 מיליון דולר ארה"ב. החברה השותף יזרימו לחברת הפרויקט הון בסך כולל של 6 מיליון דולר ארה"ב בחלוקה של 85% החברה ו-15% השותף (קרי: חלק החברה בהלוואת הבעלים הוא 5 מיליון דולר ארה"ב), הלוואת הבעלים תישא ריבית שנתית בשיעור של 9%. במסגרת ההסכם, התקשרה החברה בהסכם מסגרת עם השותף, ותנהל משא ומתן בבלעדיות להרחבת שיתוף הפעולה בין הצדדים באמצעות הקצאת אופציה לחברה, לרכישת 50.1% מכל או חלק פעילותו העסקית של השותף.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025, השקיעה החברה בהון השותפות סך של כ- 16 מילון ש"ח.

(3) השקעה בשותפות נחלת אש"ר

ביום 16 בספטמבר, 2025 מכרה החברה לשותף בפרויקט את מלוא החזקת החברה הבת (53.3%) בשותפות נחלת אש"ר (להלן: "השותפות"), המחזיקה במקרקעין בקרית מלאכי אשר עליהם הקימה ואכלסה השותפות עד למועד זה כ 900- יח"ד וקומת מסחר מניב בשטח של כ-2,000 מ"ר עיקרי וכן מכרה לצד שלישי בשנים 2021-2022 מקרקעין לכ- 800 יח"ד נוספות.
יתרת המקרקעין אשר בבעלות השותפות כולל ים זכויות להקמת כ -1,300 יח"ד בבניה רוויה, 96 יח"ד צמודות קרקע וכ- 25,000 מ"ר עיקרי שטחי מסחר ותעסוקה. להלן תמצית התנאים העיקריים של ההסכם בין הצדדים

באור 13: - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

1. השותף רכש מהחברה הבת את מלוא החזקתה בשותפות (53.3%), הכוללים את כל זכויותיה והתחייבויותיה (לרבות ערבויות שניתנו, הלוואות בעלים שמשכו השותפים והלוואה בנקאית בגובה של כ-310 מיליון ש"ח (חלק החברה הבת כ-165 מיליון ש"ח) שהעמיד תאגיד בנקאי לשותפות אשר נתן את אישורו לשחרור החברה הבת בגין הלוואה זו תמורת 180 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"), התמורה צמודה למדד המחירים לצרכן כדלהלן:
   א. תשלום ראשון בסך של 20 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה על ההסכם.
   ב. יתרת התמורה בסך 160 מיליון ש"ח, תשולם ב- 7 תשלומים שנתיים: (1)שלושה תשלומים אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2028 (כולל) בסך של 25 מיליון ש"ח כ"א ; (2) שלושה תשלומים אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2031 (כולל) בסך של 20 מיליון ש"ח כ"א; (3) תשלום אחד אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2032 בסך 25 מיליון ש"ח.
2. להבטחת תשלום התמורה יירשם שעבוד לטובת החברה הבת על חלק השותף בעודפי הפרויקטים המשותפים של החברה והשותף בטלרד-לוד ואשדוד.

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025, הושלמה העסקה והחברה רשמה רווח בסך של כ-177 מיליון ש"ח לפני מס, יתרת הרווח בסך של כ- 28 מש"ח לפני מס תוכר בהתאם לפריסת התשלומים במסגרת סעיף הכנסות רכיב מימון משמעותי בהתאם לפריסת התשלומים ע"פ ההסכם כך שיתרת החייבים המהוונת הינה כ- 132,739 אש"ח.

(4) השקעה האנשי העיר

ביום 16 בפברואר 2025, הודיעה החברה הבת, אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן:"אנשי העיר"), כי היא בוחנת ביצוע הליך של הצעה ראשונה לציבור של מניות ורישומן של מניות החברה הבת למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, זאת מכוח תשקיף מדף להשלמה ותשקיף מדף של החברה הבת שפורסם ביום 30 במאי 2023 וכפי שתוקן ביום 29 ביוני 2023.

ביום 26 ביוני 2025 התקיים המכרז הציבורי להנפקת מניות אנשי העיר, ומכוחו הקצתה אנשי העיר 10,200,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של אנשי העיר בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-51 מיליון ש"ח. בנוסף, באותו יום התקשרה החברה עם אנשי העיר בע"מ בהסכם למכירת 3.7% מזכויות ההצבעה בחברת אנשי העיר בתמורה לסכום של 7.2 מיליון ש"ח מתוכם התקבל סך של כ- 2.4 מיליון ש"ח במזומן, והיתרה תשולם עד ליום 30 ביוני, 2026, כמו כן, התקשרו הצדדים באותו מועד בהסכם שליטה משותפת בחברת אנשי העיר ועודכן שיעור הריבית השנתית שתישאנה הלוואת הבעלים בסך כולל של כ-20 מיליון ש"ח (קרן וריבית) אשר העמידה החברה לאנשי העיר לפריים + 2% חלף פריים +3%, ההסכמים לעיל נחתמו בכפוף להשלמת הנפקת אנשי העיר לציבור.

הלוואת הבעלים אשר העמידה אנשי העיר בע"מ לאנשי העיר על פי הסכם הלוואת הרוכשת, המסתכמות במועד זה בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח (קרן וריבית) הומרה למניות רגילות של אנשי העיר, המהוות כ-1.39% מהון המניות המונפק והנפרע של אנשי העיר וזכויות ההצבעה בה לפי המחיר למניה בהנפקה לציבור.

כתוצאה מההסכמים יחד עם הנפקת המניות כאמור שיעור ההחזקה של החברה בחברת אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ ירד מ- 56.86% ל- 41.32% והחל מאותו מועד הפסיקה החברה לאחד את הדוחות הכספיים של חברת אנשי העיר. במועד איבוד השליטה ויציאה מאיחוד, הכירה החברה ברווח לפני מס של כ- 68,815 אלפי ש"ח. תמורת מימוש ההשקעה כללה את התמורה ממכירת זכויות ההצבעה באנשי העיר לאנשי העיר בע"מ בתוספת חלק החברה (41.32%) לפי שווי הוגן במועד ההנפקה של אנשי העיר ובתוספת שווי הוגן של הלוואות שהועמדו לאנשי העיר. הרווח כתוצאה מאיבוד השליטה נזקף לרווח או הפסד בסעיף הכנסות אחרות. יתרת ההשקעה בחברת אנשי העיר מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

באור 13: - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של חברת אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין במועד השינוי בשיעור האחזקה:

	שווי הוגן
	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים	64,975
לקוחות והכנסות לקבל	47,134
חייבים ויתרות חובה	8,035
מלאי יחידות דיור למכירה	228,672
רכוש קבוע	1,211
עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים וחוזים עם לקוחות	302,794
נכס מס נדחה	4,631
	657,452
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	29,210
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	162,814
אג"ח	52,936
מקדמות מרוכשי דירות	15,977
הלוואות לזמן ארוך מצדדים קשורים	19,284
התחיבות למוכרי מקרקעין	122,656
התחיבות מס נדחה	43,717
התחייבויות בגין חכירה	487
	447,081
נכסים מזוהים נטו	210,371
חלק החברה	41.32%
סה"כ	86,925
מוניטין	16,826
סך השווי ההוגן של ההשקעה	103,751
הלוואה	19,550
סה"כ	123,301

באור 13: - השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע תמציתי ביחס להשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני- אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

	ליום 31 בדצמבר 2025 בלתי מבוקר אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	406,651
נכסים לא שוטפים	134,229
התחייבויות שוטפות	307,941
התחייבויות לא שוטפות	176,737
סה"כ הון	56,202
שיעור ההחזקה בחברה הכלולה	41.32%
השקעה בחברה הכלולה	23,223
הלוואה	21,060
עודפי עלות	59,686
מוניטין	16,826
סך השקעה בחברה הכלולה	120,795

	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 בלתי מבוקר אלפי ש"ח
הכנסות	112,991
רווח גולמי	12,722
רווח (הפסד) תפעולי	(4,331)
רווח נקי (הפסד)	(10,909)
שיעור החזקה החברה הכלולה	41.32%
סה"כ	(4,508)
הפחתת עודפי עלות	492
חלק החברה ברווח (הפסד) חברה כלולה	(4,016)

באור 14: - רכוש קבוע

הרכב ותנועה

שנת 2025	מקרקעין (1)	מבנה (1)	ציוד וריהוט משרדי	רכבים, מחשבים וציוד היקפי	שיפורים במושכר	סה"כ
	אלפי ש"ח					
עלות						
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	13,267	38,899	7,561	4,099	396	64,222
תוספות במשך השנה:						
רכישות	-	-	1,266	1,225	1,051	3,542
ירידה מאיחוד	-	(958)	(951)	(980)	(71)	(2,960)
גריעות	(3,371)	(7,917)	-	-	-	(11,288)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	9,896	30,024	7,876	4,344	1,376	53,516
פחת שנצבר						
יתרה ליום 1 בינואר, 2025		4,517	2,163	3,442	93	10,215
תוספות במשך השנה:						
גריעות	-	-	-	-	(172)	(172)
ירידה מאיחוד	-	(928)	(452)	(658)	(1)	(2,039)
פחת	-	1,161	561	408	235	2,365
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	-	4,750	2,272	3,192	154	10,369
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2025	9,896	25,274	5,602	1,152	1,221	43,147

(1) מיוחס למשרדי החברה.

שנת 2024	מקרקעין (1)	מבנה (1)	ציוד וריהוט משרדי	רכבים, מחשבים וציוד היקפי	שיפורים במושכר	סה"כ
	אלפי ש"ח					
עלות						
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	16,638	45,989	7,122	4,286	809	74,844
תוספות במשך השנה:						
רכישות	-	-	131	311	71	513
תוספות בגין עלויות הקמה	-	296	308	-	-	604
גריעות	(3,371)	(7,386)	-	(498)	(484)	(11,739)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	13,267	38,899	7,561	4,099	396	64,222
פחת שנצבר						
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	-	3,101	1,531	2,474	196	7,302
תוספות במשך השנה:						
גריעות	-	-	-	(228)	(173)	(401)
פחת	-	1,416	632	1,196	70	3,314
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	-	4,517	2,163	3,442	93	10,215
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024	13,267	34,382	5,398	657	303	54,007

באור 15: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. הרכב אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024
	שיעור ריבית %	ללא הצמדה אלפי ש"ח	שיעור ריבית %	ללא הצמדה אלפי ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים בחשבונות ליווי וקרקע (1)	פריים + 1.15%-0.65%	129,343	פריים + 1.75%-0.65%	189,035
אשראי מתאגידים שאינם בנקאיים	-	-	פריים + 4.75% -2%	42,000
בניכוי חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר		2,108		978
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך		127,235		230,057

שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו 5.5% (2024- 6.00%).
שיעור ריבית הפריים למועד אישור הדוחות הכספיים הינו 5.5%.

(1) כולל אשראי קרקע בגין פרויקט תנובות לפרטים נוספים ראו ביאור 12ב(4) ואשראי קרקע בסך 37 מיליון ש"ח בגין פרויקט באר יעקב לפרטים נוספים ראו באור 10ב(21).

ב. הרכב אשראי מתאגידים בנקאיים בחשבונות ליווי וקרקע, כולל חלויות שוטפות

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024
	שיעור ריבית %	ללא הצמדה אלפי ש"ח	שיעור ריבית %	ללא הצמדה אלפי ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים בחשבונות ליווי וקרקע (1)	פריים + 1.15%-0.65%	338,983	פריים + 1%-0.8%	349,894
אשראי מתאגידים שאינם בנקאיים (2)	פריים + 2%-0.65%	150,853	פריים +0.8% - 5% וקבועה 8.5%-8%	84,055
חלויות שוטפות של אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך		2,108		978
סך אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בהתחייבויות השוטפות		491,944		434,927

שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו 5.5% (2024- 6.00%).

(1) ראה סעיף ד להלן.
(2) ביום 9 בדצמבר 2025, השלימה החברה התקשרות בהסכם הלוואה עם מוסד פיננסי חוץ בנקאי (להלן: "המוסד הפיננסי") להעמדת מסגרת אשראי למימון פעילותה השוטפת של החברה ופיתוח עסקיה (להלן: "ההלוואה" ו-"ההסכם", בהתאמה). ההלוואה תכלול מסגרת אשראי בסך של עד כ-30 מיליון ש"ח בריבית שנתית על בסיס פריים +1% ומועד פירעונה עד שנתיים ממועד החתימה. בשנה הראשונה החברה תישא בעלות הקצאת אשראי חד פעמית בשיעור של 0.5% (לשנתיים בגין 20 מיליון ש"ח שטרם נוצלו). נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ניצלה החברה 10 מיליון ש"ח מסך מסגרת האשראי.

באור 15: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

לפרטים אודות ניירות ערך מסחריים ראה באור 27ד(4).
יתרת האשראי מתאגידים שאינם בנקאיים הינה במסגרת הסכמי ליווי בנייה בגין פרויקטי החברה.

ג. באשר לבטחונות ושעבודים, ראה באור 27ב'.

ד. התניות בהסכמי ליווי ואמות מידה פיננסיות

הקבוצה מתקשרת עם בנקים בהסכמי ליווי לפרויקטים של בנייה למגורים. הבנק המלווה מתחייב לממן את הפרויקט, לרבות מתן ערבויות לרוכשי יחידות הדיור ומנגד הקבוצה מתחייבת לעמוד בתנאים שקבע הבנק, בין היתר, לעמוד בקצב מכירות, מחירי מכירה ובלוחות הזמנים שנקבעו לביצוע הפרויקט. במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו, רשאי הבנק לדרוש את סילוקם של כל הסכומים שמגיעים לו וכן קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל.

ההתניות הפיננסיות של החברה בקשר לאשראי מול תאגיד בנקאי לתאריך הדוח על המצב הכספי כמפורט להלן:

1. היחס שבין ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט לא יפחת בכל עת שהיא מסכום השווה ל- 19% מסך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, התחייבויות למוכרי מקרקעין ואחרים ומזומן.
2. לא לחלק דיבידנד העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה.
3. הונה העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 280 מיליון ש"ח, צמוד למדד.

החברה התחייבה להודיע לבנק, זמן סביר מראש ובכתב, על כוונתה להתחייב כלפי צד שלישי כלשהו, לרבות אך לא רק, במסגרת הנפקה, בהתחייבויות שיש או שעלול להיות בהן כדי להגביל, באופן כלשהוא, את זכותה ליצור לטובת הבנק בטוחות אשר דרושות ו/או עשויות להידרש להבטחת אשראים ו/או שירותים בנקאיים קיימים ו/או צפויים ולהמציא לבנק את נוסחה של ההתחייבות כאמור לפני גיבושה הסופי.

בנוסף, להבטחת התחייבויותיה של החברה לתאגיד הבנקאי חתמה החברה על שיעבוד שלילי לפיו היא מתחייבת שלא לשעבד את נכסיה בשעבוד שוטף.

ליום 31 בדצמבר, 2025 החברה עומדת באמות מידה פיננסיות המפורטות לעיל.

באור 16: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	29,846	26,578
שטרות לפרעון	1,064	5,227
	30,910	31,805

באור 17: - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת (*)	9,910	9,693
מע"מ לשלם	11,582	34,740
מסים לשלם	58,427	28,295
התחייבות למיעוט בחברה מאוחדת	-	4,369
מקדמות ע"ח דמי שכירות ובלעדיות	8,830	-
שותפים בעסקאות משותפות	2,620	-
אחרים	-	1,962
	91,369	79,059
(*) כולל הפרשה לחופשה	819	654

באור 18: - הוצאות לשלם והפרשות לגמר ובדק

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
הוצאות לשלם ובדק	35,168	57,464
ריבית לשלם	9,493	10,148
	44,661	67,612

באור 19: - התחייבויות לא שוטפות

א. ההרכב ליום 31 בדצמבר, 2025

		שיעור ריבית			
	סכום הקרן	נקוב	אפקטיבית	יתרה	יתרה בניכוי חלויות שוטפות
	אלפי ש"ח	%		אלפי ש"ח	
אגרות חוב לא צמודות (סדרה י')	52,000	4.48	5.09	51,718	25,859
אגרות חוב לא צמודות (סדרה י' הרחבה)	8,000	4.48	5.82	7,901	3,950
אגרות חוב לא צמודות (סדרה יב')	130,000	7.33	8.09	20,021	86,165
אגרות חוב לא צמודות (סדרה יב' הרחבה)	20,000	7.33	7.28	129,248	13,347
אגרות חוב צמודות (סדרה יג')(*)	90,636	3.45	3.81	91,590	91,590
אגרות חוב לא צמודות (סדרה יד')	179,617	5.19	5.55	177,383	177,384
סך הכל	480,253			477,861	398,295

(*) ריבית צמודת מדד.

באור 19: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ב. ההרכב ליום 31 בדצמבר, 2024

	סכום הקרן	שיעור ריבית		יתרה	יתרה בניכוי חלויות שוטפות
		נקוב	אפקטיבית		
	אלפי ש"ח	%		אלפי ש"ח	
אגרות חוב לא צמודות (סדרה ח')	24,000	4.35	4.89	23,940	-
אגרות חוב לא צמודות (סדרה ט')	25,000	3.56	4.17	24,926	-
אגרות חוב לא צמודות (סדרה ט' הרחבה)	5,000	3.56	3.46	5,003	-
אגרות חוב לא צמודות (סדרה י')	78,000	4.48	5.09	77,384	51,589
אגרות חוב לא צמודות (סדרה י' הרחבה)	12,000	4.48	5.82	11,783	7,856
אגרות חוב לא צמודות (סדרה יא')	52,000	6.00	7.87	51,752	
אגרות חוב לא צמודות (סדרה יב')	130,000	7.33	8.09	128,567	128,567
אגרות חוב לא צמודות (סדרה יב' הרחבה)	20,000	7.33	7.28	20,354	20,354
אגרות חוב צמודות (סדרה יג')	90,636	3.45	3.81	89,298	89,298
אגרות חוב לא צמודות (סדרה א' אנשי העיר)	81,900	8.9	10.16	72,075	38,436
סך הכל	518,536			505,082	336,100

ג. אמות מידה פיננסיות

סדרה	אמת מידה פיננסית
י'	הונה העצמי של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-170 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ- 180 מיליון ש"ח, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד תחילת החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד תיקון החריגה.
	היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומנים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- 17%. במידה והיחס הון עצמי למאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ- 19%, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז .
יב'	הונה העצמי של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-280 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ- 300 מיליון ש"ח, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד תחילת החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד תיקון החריגה. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה יב') לפרעון מידי.
	היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומנים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- 19%. במידה והיחס הון עצמי למאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ- 20.5%, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה יב') לפרעון מידי. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל יכול שתהיה מצטברת ובכל מקרה לא תעלה על 1% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז.

באור 19: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

סדרה	אמת מידה פיננסית
יג'	הונה העצמי של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-280 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ- 300 מיליון ש"ח, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד תחילת החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד תיקון החריגה. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה יג') לפרעון מידי.
	היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומנים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- 19%. במידה והיחס הון עצמי למאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ- 20.5%, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה יג') לפרעון מידי. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל יכול שתהיה מצטברת ובכל מקרה לא תעלה על 1% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז.
	השווי הבטוחתי של הנכס המשועבד לא יפחת מהערך ההתחייבותי, כאשר השווי הבטוחתי של הנכס המשועבד יחושב בהתאם לאמור בסעיף 6.8 לשטר הנאמנות כשמקדם הבטוחה יעמוד על 0.85 (להלן: "שווי בטוחתי א'"), או לחילופין, על 0.875 (להלן: "שווי בטוחתי ב'").
יד'	הונה העצמי של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-320 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ- 340 מיליון ש"ח, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד תחילת החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד תיקון החריגה. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה יד') לפרעון מידי.
	היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומנים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- 20%. במידה והיחס הון עצמי למאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ- 22%, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה יד') לפרעון מידי.

ליום 31 בדצמבר, 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

ד. הנפקת אגרות חוב (סדרה יד')

ביום 2 בנובמבר 2025 הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף 179,617,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') (להלן - אגרות החוב) אשר הוצעו ב-100% מערכן הנקוב, בריבית שקלית.
אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בחמישה (5) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 14 בחודש ינואר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2033 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים יהיה בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב. אגרות החוב אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.
הריבית שתישאנה אגרות החוב בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב תהא ריבית שנתית בשיעור של 5.19% לא צמודה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ב-14 ביולי וב-14 בינואר, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 14 בינואר 2026 והתשלום האחרון ישולם ביום 14 בינואר 2033.
הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה יד') הינה כ-5.55%.
תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-2 מיליון ש"ח הסתכמה לסך של כ- 177 מיליון ש"ח.

באור 20: - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים		
מזומנים ושווי מזומנים	137,900	98,965
מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים	99,892	156,597
מזומנים והשקעות מוגבלים	-	488
נכסים פיננסים הנמדדים בעלות מופחתת	237,792	256,050
התחייבויות פיננסיות		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	1,263,977	1,348,543
התחייבות פיננסית הנמדדת בשווי הוגן	30,538	28,576

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני 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 במחירי השוק. סיכון שוק כולל שלושה סוגי סיכון: סיכון שיעור הריבית, סיכון מטבע, וסיכוני מחיר אחרים כגון, סיכון מחיר מניה וסיכון מחיר סחורות.

מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר, הלוואות ואשראים, פיקדונות והשקעות זמינות למכירה.
ניתוח הרגישות בחלק המובא בהמשך מתייחס לפוזיציות ביום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 מבחני הרגישות נעשו בהתבסס על כך שסכום החוב נטו, היחס בין שיעור הריבית המשתנה לקבוע של החוב הוא קבוע ובהתבסס על יעוד גידורים נכון ליום 31 בדצמבר, 2025.
ניתוח הרגישות אינו כולל את ההשפעה של התנועות של המשתנים בשוק על: עלות מופחתת של הפנסיות ויתר ההתחייבויות שלאחר סיום העסקה, הפרשות ונכסים והתחייבויות לא פיננסיים של פעילות חוץ.

באור 20: - מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן ההנחות ששימשו לחישובי ניתוח הרגישות:

- ניתוח הרגישות הרלוונטיים על הפריט הקשור מדוח רווח או הפסד הוא ההשפעה של השינויים החזויים בסיכוני השוק הרלוונטיים. זאת בהתבסס על הנכסים והתחייבויות הקיימים בידי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024.

א. סיכון ריבית

סיכון ריבית 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 לזמן ארוך של החברה הנושאות ריבית משתנה. החברה מנהלת את סיכון הריבית באמצעות שימוש בפרוטפוליו מאזן של הלוואות בריבית משתנה לבין הלוואות בריבית קבועה.

ב. 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, מעסקאות במטבע חוץ וממכשירים פיננסיים אחרים.

ג. סיכון נזילות

הקבוצה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות כלים לתכנון נזילות.

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
	אלפי ש"ח				
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	491,944	38,123	78,732	10,379	619,178
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	30,910	-	-	-	30,910
זכאים ויתרות זכות	91,369	-	-	-	91,369
אגרות חוב	101,463	101,528	66,490	293,460	562,941
הוצאות לשלם	35,258	-	-	-	35,258
התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים	2,068	2,068	1,849	27,591	33,576
	753,012	141,719	147,071	331,430	1,373,232

באור 20: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2024

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מעל 3 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח				
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	434,927	178,113	40,904	11,003	664,947
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	31,805	-	-	-	31,805
זכאים ויתרות זכות	79,059	-	-	-	79,059
אגרות חוב	188,213	140,097	89,118	137,962	555,390
הוצאות לשלם	57,464	-	-	-	57,464
התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים	2,408	2,408	2,408	24,259	31,483
	793,876	320,618	132,430	173,224	1,420,148

ג. הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים (כולל ריבית לשלם שנצברה) והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שווים ההוגן:

	יתרה		שווי הוגן	
	31 בדצמבר		31 בדצמבר	
	2025	2024	2025	2024
	אלפי ש"ח			
התחייבויות פיננסיות				
אגרות חוב – סדרה ח'	-	24,426	-	24,230
אגרות חוב – סדרה ט'	-	30,440	-	30,114
אגרות חוב – סדרה י'	60,871	91,046	60,954	90,567
אגרות חוב – סדרה יא'	-	53,204	-	53,407
אגרות חוב – סדרה יב'	153,707	153,359	158,400	160,680
אגרות חוב – סדרה יג'	93,113	89,778	95,866	92,983
	178,891	-	178,809	-
אגרות חוב סדרה א' אנשי העיר	-	72,075	-	75,517
	486,582	514,328	494,028	527,498

השווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו מבוסס על שווין בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר, 2025. היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים, השקעות מיועדות להחזר אגרות חוב, חייבים ויתרות חובה, אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (בריבית משתנה), התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.
החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. בהלוואות לזכויות שאינן מקנות שליטה ובגין אגרות חוב לא קיימת לקבוצה חשיפה בגין סיכון ריבית.

באור 20: - מכשירים פיננסיים (המשך)

בהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

	מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית	
	רווח (הפסד) מהשינוי	
	עליית ריבית של 2%	ירידת ריבית של 1%
	אלפי ש"ח	
שנת 2025	(12,382)	6,191
שנת 2024	(13,299)	6,649

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

	הלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	אגרות חוב	התחייבות בגין חכירה	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון
	אלפי ש"ח				
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	642,536	105,038	391,032	2,120	1,140,726
תזרים מזומנים	(2,846)	(80,151)	90,175	(1,508)	5,670
שינויים אחרים	(205,741)	206,148	23,875	63	24,345
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	433,949	231,035	505,082	675	1,170,741
תזרים מזומנים	151,138	32,434	19,732	(691)	162,804
שינויים אחרים	(93,143)	(136,234)	(46,953)	16	(236,505)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	491,944	127,235	477,861	-	1,097,040

באור 21: - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

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.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025 , 2024 ו- 2023 הינו 23% .

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

3. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים
לקבוצה הפסדים מועברים לצורכי מס בסך של כ- 32 מש"ח בגינם לא הוכר נכס מס.

ד. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד לשנת 2022 ולחברות מאוחדות שומות מס סופיות עד לשנת 2020.

ה. מסים נדחים

	דוח על המצב הכספי		דוחות על הרווח הכולל		
	31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2025	2024	2023
			אלפי ש"ח		
נכסי והתחייבויות מסים נדחים					
נכסי (התחייבויות) מסים בגין פרויקטי נדל"ן	8,894	(13,461)	(31,476)	(31,447)	5,803
הפסדים מועברים לצורכי מס	3,158	2,381	3,158	57	2,906
רכיב מימון משמעותי	6,269	-	6,269	-	-
	18,321	(11,080)			
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים (1)			(22,049)	(31,390)	8,709
נכסי (התחייבות) מסים נדחים, נטו	18,321	(11,080)			

באור 21: - מסים על הכנסה (המשך)

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
נכסים לא שוטפים	22,826	14,564
התחייבויות לא שוטפות	4,505	25,645
נכסי (התחייבות) מסים נדחים, נטו	18,321	(11,080)

(1) בעיקר הבדלים בעיתוי ההכרה בהכנסה לפי סעיף 8א, ובזקיפת הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מימון לצורכי מס בהתאם לסעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה.

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% (2023 - 23%) בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ו. מסים על הכנסה הכלולים ברווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
		אלפי ש"ח	
מסים שוטפים	70,898	62,926	15,003
מסים נדחים	(22,049)	(31,390)	8,709
	48,849	31,536	23,712

ז. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על הכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

באור 21: - מסים על הכנסה (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	253,889	133,809	100,330
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	58,394	30,776	23,076
עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס	204	483	439
הוצאות (הכנסות)בגינן לא הוכרו מיסים נדחים	(1,835)	277	197
הכנסות ממימוש החזקות באנשי העיר בגינן לא הוכרו מיסים נדחים	(7,914)	-	-
מסים על הכנסה	48,849	31,536	23,712

באור 22: - הון

א. הרכב הון המניות

	31 בדצמבר 2025		31 בדצמבר 2024	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות			
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	115,000,000	16,958,297	115,000,000	16,080,206

ב. ההון המונפק והנפרע:

	מספר מניות	ש''ח ע.נ.
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	16,958,297	16,958,297

ג. זכויות הנלוות למניות

1. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
2. זכויות באסיפה כללית, לדיבידנד ובפירוק.

ד. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

באור 22: - הון (המשך)

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.

2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.

3. לשמור על יחסים פיננסיים נאותים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מירבי לבעלי המניות.

החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף ובתחום הפעילות בשווקים בהם פועלת החברה. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה.

ה. חלוקת דיבידנד

1. ביום 21 במרס, 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, המהווה כ- 0.77 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. ביום 19 באפריל 2023 שולם מלוא הדיבידנד.
2. ביום 26 בנובמבר, 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, המהווה כ- 0.77 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. ביום 12 בדצמבר 2023 שולם מלוא הדיבידנד.
3. ביום 28 במאי, 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, המהווה כ- 0.62 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. ביום 13 ביוני 2024 שולם מלוא הדיבידנד.
4. ביום 26 בנובמבר, 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, המהווה כ- 0.62 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. ביום 12 בדצמבר 2024 שולם מלוא הדיבידנד.
5. ביום 27 במאי, 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, המהווה כ- 0.71 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. ביום 15 ביוני 2025 שולם מלוא הדיבידנד.
6. ביום 25 בנובמבר, 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ- 36 מיליון ש"ח, המהווה כ- 2.12 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. ביום 17 בדצמבר 2025 שולם מלוא הדיבידנד.

ו. מימוש אופציות ע"י נושאי משרה

ביום 22 בנובמבר 2016 וביום 27 בנובמבר 2016, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תכנית תגמול לנושאי המשרה בחברה לשנת 2017 ובכלל זה, בין היתר, תגמול הוני לטובת שלושה (3) נושאי משרה בחברה (אשר אינם דירקטורים, בעל שליטה או קרובו) (להלן: "תכנית התגמול ההוני") (להלן: "הניצעים"). בהתאם לאישורים ותכנית התגמול ההוני כאמור, אישר דירקטוריון החברה ביום 1 בינואר 2017, הענקה של 330,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת. במהלך שנת 2018 עזב אחד מנושאי המשרה בחברה להם הוענק תגמול הוני, ובהתאם פקעו 110,000 כתבי אופציות.

הערך הכלכלי של כתבי האופציה מחושב לפי המודל B&S, כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני, הינו 1,278,531 ש"ח בהתחשב על בסיס מחיר מנייה של 14.3 ש"ח. ריבית חסרת סיכון ששימשה לחישוב אומדן השווי ההוגן הינה 1.86%, כמו כן סטיית התקן ששימשה לחישוב אומדן השווי ההוגן הינה 23.64%.
כתבי האופציה יבשילו בארבע מנות על פני תקופה של ארבע שנים. האופציות הובשלו במלואן בשנת 2020.

באור 22: - הון (המשך)

ברבעון הרביעי של שנת 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת תקופת המימוש של האופציות החל מיום 5 בינואר 2024 ועד ליום 4 ביולי 2025 וזאת ללא כל שינוי נוסף בתנאי האופציות.

ההוצאה שנזקפה בשנת 2023 בגין ההארכה כאמור, הינה כ- 220 אלפי ש"ח.

ביום 9 באוקטובר 2024, אחד מנושאי המשרה מימש 65,408 כתבי האופציה (בהתאם למנגנון CASHLESS) ל-50,000 מניות רגילות של החברה, סך התמורה שהועברה לחברה הינה כ- 50 אלפי ש"ח (רכיב הערך הנקוב). ביום 1 בינואר 2025 מימש את יתרת כתבי האופציה (44,592 כתבי אופציה, בהתאם למנגנון CASHLESS) ל-37,194 מניות רגילות של החברה, סך התמורה שהועברה לחברה הינה כ- 37 אלפי ש"ח (רכיב הערך הנקוב). כמו כן, בשנת 2025 נושא המשרה הנוסף מימש את 110,000 כתבי אופציה במזומן ל-110,000 מניות, סך התמורה שהועברה לחברה הינה כ-1 מיליון ש"ח.

ביום 9 בנובמבר 2018 וביום 18 בנובמבר 2018, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקה לטובת שני (2) נושאי משרה נוספים בחברה (אשר אינם דירקטורים, בעל שליטה או קרובו) של 220,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת בהתאמה בהתאם לאישורים ותכנית התגמול ההוני כאמור.

הערך הכלכלי של כתבי האופציה מחושב לפי המודל B&S, כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני, הינו 952,536 ש"ח בהתחשב על בסיס מחיר מנייה של 14.09 ש"ח. ריבית חסרת סיכון ששימשה לחישוב אומדן השווי ההוגן הינה 2.01%, כמו כן סטיית התקן ששימשה לחישוב אומדן השווי ההוגן הינה 25.72%.

בשנת 2025 נושאי המשרה מימשו את מלוא 220,000 כתבי האופציה (חלק במזומן וחלק בהתאם למנגנון CASHLESS) ל 220,000 מניות, סך התמורה שהועברה לחברה הינה כ-1 מיליון ש"ח.

כתבי האופציה יבשילו בארבע מנות על פני תקופה של ארבע שנים.
ההוצאה שנזקפה בגינן במהלך שנת 2022 הינה כ- 52 אלפי ש"ח (2021- כ-129 אלפי ש"ח, 2020- כ- 244 אלפי ש"ח) וכתבי האופציות הובשלו במלואם.

ז. <u>הענקת כתבי אופציה למנכ"ל חברה בת</u>

ביום 12 בינואר 2022, אישר דירקטוריון החברה, הצעה פרטית של 50,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת, אשר יוקצו למנכ"ל אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ, חברה בת של החברה. מחיר המימוש של כתבי האופציה הנו 40.56 ש"ח לאופציה, כפוף להתאמות. מחיר המימוש נקבע בהתאם לממוצע שער הנעילה של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בתשעים (90) ימי מסחר שקדמו ליום 12 בינואר, 2022 (מועד אישור הענקת כתבי האופציה לניצע על ידי דירקטוריון החברה).תקופת ההבשלה הינה 25% בכל שנה החל מתום שנה ממועד ההנפקה. פקיעת האופציות הינה לאחר תקופה של שנתיים ממועד הבשלת המנה הרביעית.

הערך הכלכלי של כתבי האופציה מחושב לפי המודל B&S, כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני, הינו 1.3 מיליון ש"ח, כתבי האופציה יבשילו בארבע מנות על פני תקופה של ארבע שנים.

הוצאה שנזקפה בגינן במהלך שנת 2025 הינה כ- 82 אלפי ש"ח.

בשנת 2025 מימש נושא המשרה 37,500 כתבי אופציה (מלוא כתבי האופציה שהובשלו) בתמורה לכ- 700 אלפי ש"ח.

באור 22: - הון (המשך)

ח. הנפקת חבילה לגופים מוסדיים מקבוצת הפניקס

ביום 19 בינואר 2025 החברה התקשרה בהסכם השקעה עם גופים מוסדיים מקבוצת הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "המשקיע") לפיו החברה תקצה למשקיע סך כולל של 484,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ של החברה (להלן: "המניות המוצעות") ו-484,000 אופציות לא רשומות, הניתנות למימוש ל-484,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א של החברה עד ליום 26 ביולי 2026 (להלן: "האופציות המוצעות") וזאת בתמורה לתשלום כולל במזומן בסך של כ-31 מיליוני ש"ח ותוספת מימוש בגין האופציות המוצעות ככל וימומשו בסך של כ-35.3 מיליוני ש"ח (סה"כ התמורה הכוללת ברוטו שתתקבל ע"י החברה במידה וימומשו מלוא האופציות המוצעות הינה כ-66.3 מיליוני ש"ח). המניות המוצעות תהווינה מיד לאחר הקצאתן כ-2.91% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה וביחד עם המניות שתנבענה ממימוש האופציות המוצעות הן תהווינה כ-5.27% מהונה המונפק והנפרע של החברה, בדילול מלא (בהנחת מימוש מלוא האופציות על פי דוח זה וכן 1,251,896 אופציות שהוקצו לעובדים ונושאי משרה בחברה). ביום 28 ינואר 2025 התקבלה תמורת הנפקת המניות נטו בסך של כ- 30.2 מיליון ש"ח.

ט. הנפקת חבילה לגופים מוסדיים מקבוצת כלל

ביום 3 באפריל 2024 החברה התקשרה בהסכם השקעה עם גופים מוסדיים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "המשקיע") לפיו החברה תקצה למשקיע סך כולל של 616,546 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ של החברה (להלן: "המניות המוצעות") ו-616,546 אופציות לא רשומות, הניתנות למימוש ל-616,546 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א של החברה עד ליום 10 באפריל 2026 (להלן: "האופציות המוצעות") וזאת בתמורה לתשלום כולל במזומן בסך של כ-21.7 מיליוני ש"ח ותוספת מימוש בגין האופציות המוצעות ככל וימומשו בסך של כ-27.8 מיליוני ש"ח (סה"כ התמורה הכוללת ברוטו שתתקבל ע"י החברה במידה וימומשו מלוא האופציות המוצעות הינה כ-49.5 מיליוני ש"ח).
המניות המוצעות תהווינה מיד לאחר הקצאתן כ-3.85% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה וביחד עם המניות שתנבענה ממימוש האופציות המוצעות הן תהווינה כ-7.08% מהונה המונפק והנפרע של החברה, בדילול מלא (בהנחת מימוש מלוא האופציות על פי דוח זה וכן 780,000 אופציות שהוקצו לעובדים ונושאי משרה בחברה).
ביום 14 באפריל 2024 התקבלה תמורת הנפקת המניות נטו בסך של כ- 21.4 מיליון ש"ח.

ביום 24 במרס 2026, התקבלה הודעת מימוש של מלוא האופציות המוצעות למניות החברה בתמורה לסך של כ- 26 מיליון ש"ח המהווה את מחיר המימוש המתואם.

י. הקצאת אופציות לנושאי משרה ועובדים

ביום 28 בפברואר 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הצעה פרטית של 220,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת, מתוכם יוקצו באופן שווה 160,000 כתבי אופציה לשני נושאי משרה בחברה וכן 60,000 כתבי אופציה לשלושה עובדים נוספים של החברה.

מחיר המימוש של כתבי האופציה הנו 27.03 ש"ח לאופציה, כפוף להתאמות. בהתאם למדיניות התגמול, מחיר המימוש נקבע בהתאם לממוצע שער הנעילה של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בתשעים (90) ימי מסחר שקדמו ליום 28 בפברואר 2021 (מועד אישור הענקת כתבי האופציה לניצעים על ידי דירקטוריון החברה). תקופת ההבשלה הינה 25% בכל שנה החל מתום שנה ממועד ההנפקה. פקיעת האופציות הינה לאחר תקופה של שנתיים ממועד הבשלת המנה הרביעית.
הערך הכלכלי של כתבי האופציה מחושב לפי המודל B&S, כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני, הינו 2.4 מיליון ש"ח בהתחשב על בסיס מחיר מנייה של 26.21 ש"ח. ריבית חסרת סיכון ששימשה

באור 22: - הון (המשך)

לחישוב אומדן השווי ההוגן הינה 0.73%, כמו כן סטיית התקן ששימשה לחישוב אומדן השווי ההוגן הינה 44.48%.
כתבי האופציה יבשילו בארבע מנות על פני תקופה של ארבע שנים.

ההוצאה שנזקפה בגינן במהלך שנת 2025 הינה כ- 24 אלפי ש"ח (2024- כ- 183 אלפי ש"ח).

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי מימש אחד מהעובדים (נכון להיום נושא משרה) 20,000 כתבי אופציה (בהתאם למנגנון CASHLESS) ל 15,172 מניות.

יא. הקצאת אופציות לסמנכ"ל הכספים ולעובד נוסף

ביום 4 במאי 2023, אישר דירקטוריון החברה, הצעה פרטית של 40,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת, מתוכם הוקצו 30,000 כתבי אופציה לסמנכ"ל הכספים של החברה ו- 10,000 כתבי אופציה לעובד נוסף. מחיר המימוש של כתבי האופציה הנו 31.9 ש"ח לאופציה, כפוף להתאמות. מחיר המימוש נקבע בהתאם לממוצע שער הנעילה של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בתשעים (90) ימי מסחר שקדמו ליום4 במאי2023 (מועד אישור הענקת כתבי האופציה לניצעים על ידי דירקטוריון החברה). תקופת ההבשלה הינה 4 שנים. פקיעת האופציות הינה לאחר תקופה של שנתיים מתום תקופת ההבשלה.

הערך הכלכלי של כתבי האופציה מחושב לפי המודל B&S, כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני, הינו כ- 529 אלפי ש"ח, כתבי האופציה יבשילו בארבע מנות על פני תקופה של ארבע שנים.

ההוצאה שנזקפה בגינן במהלך שנת 2025 הינה כ- 100 אלפי ש"ח (2024- כ- 189 אלפי ש"ח).

יב. הקצאת אופציות לסמנכ"ל הכספים

ביום 20 במרס 2024, אישר דירקטוריון החברה, הצעה פרטית של 30,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת, שהוקצו לסמנכ"ל הכספים של החברה. מחיר המימוש של כתבי האופציה הנו 33.07 ש"ח לאופציה, כפוף להתאמות. מחיר המימוש נקבע בהתאם לממוצע שער הנעילה של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בתשעים (90) ימי מסחר שקדמו ליום 20 במרס 2024 (מועד אישור הענקת כתבי האופציה לניצעים על ידי דירקטוריון החברה). תקופת ההבשלה הינה 4 שנים. פקיעת האופציות הינה לאחר תקופה של שנתיים מתום תקופת ההבשלה. השווי ההוגן למועד הענקה שנקבע בהתאם למודל בלאק אנד שולס, הינו על סך 573 אלפי ש"ח, ייפרס על פני תקופת ההבשלה.

ההוצאה שנזקפה בגינן במהלך שנת 2025 הינה כ- 186 אלפי ש"ח (2024- כ- 234 אלפי ש"ח).

יג. הקצאת מניות חסומות למנכ"ל חברה בת רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ

בשנת 2023 אושרה הענקת תגמול הוני למר איתי סמדר בחברת הבת רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "חברת הבת") בסך של 5% מהון המניות של החברה הבת. להלן יעדי הסף למימוש המניות החסומות והבשלה של כל מנה:

(1) סך יחידות הדיור חלק חברת הבת (בנטרול שותפים ובעלי קרקע) שיתווספו לצבר הפרויקטים (זכיה במכרז או החתמה של כמחצית מהרוב הנדרש לפי הענין פ"ב או תמ"א 38/2) יגדלו ב- 10% לפחות כל שנה ביחס לסך צבר הפרויקטים נכון למועד ההענקה (סך הכל יחידות דיור חלק חברת הבת למועד הענקה הינו 861 יח"ד).

באור 22: - הון (המשך)

(2) סך הרווח הצפוי לפני מס חלק החברה הבת (בנטרול שותפים) מהפרויקטים שיתווספו לצבר הפרויקטים (זכיה במכרז או החתמה של כמחצית מהרוב הנדרש לפי הענין פ"ב או תמ"א 38/2) יגדל ב- 10% לפחות כל שנה ביחס לסך הרווח הצפוי בגין כלל הפרויקטים נכון למועד ההענקה.

(2) הבחינה ביחס לעמידה בתנאי הסף המפורטים בס"ק א-ב לעיל, תעשה אחת לשנה בסמוך למועד ההבשלה הרלוונטי וביחס לנתוני הפתיחה נכון למועד ההענקה ובאופן מצטבר (דוגמא: אם סך יחידות הדיור במועד ההענקה היו 100 והרווח הצפוי בגינם 100, ולאחר שנה התווספו 20 יח"ד בגינן הרווח הצפוי הינו 20, דהיינו גידול של 20%, אזי תנאי הסף מתקיים גם בשנה הראשונה לאחר ההענקה וגם לאחר שנתיים ממועד ההענקה).

4% מהמניות יובשלו על פני 6 שנים במנות שוות וכ-1% מהמניות יובשלו על פני 15 שנים. שווי המניות שהוענקו למועד הענקה הינו 1.9 מיליון ש"ח בהתבסס על הערכת שווי של מניות חברה הבת.
הוצאה שנזקפה בגינן במהלך שנת 2025 הינה כ-278 אלפי ש"ח. (שנת 2024 כ- 502 אלפי ש"ח) בשנת 2024 אושרה הענקת תגמול הוני לעובד נוסף בחברת הבת בסך של 2% מהון המניות של החברה הבת.

יד. רכישה עצמית

ביום 22 בדצמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח החל מיום 23 בדצמבר 2025 ועד ליום 30 ביוני 2026.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 רכשה החברה מניות רדומות בהיקף של כ-1 מיליון ש"ח.
לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי רכשה החברה במצטבר מניות רדומות בהיקף של כ-6 מיליון ש"ח.

באור 23: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
א. הכנסות ועלויות ממכירת דירות ומשירותי ביצוע בעסקאות קומבינציה			
הכנסות ממכירת דירות למגורים	318,887	679,850	553,630
הכנסות משירותי ביצוע בעסקאות קומבינציה	80,228	79,406	113,972
	399,115	759,256	667,602
עלויות ממכירת דירות למגורים	246,758	478,437	407,723
עלויות שירותי ביצוע בעסקאות קומבינציה	71,782	80,545	111,112
	318,540	558,982	518,835
עלות מכירת דירות למגורים			
קרקע	214,341	240,019	230,810
עלויות בנייה	100,721	303,506	274,974
עלויות אשראי ועמלות ערבות חוק מכר שהוונו	3,478	15,457	13,051
	318,540	558,982	518,835
ב. הוצאות מכירה ושיווק			
פרסום ועמלות מכירה	15,744	18,210	12,786
שכר עבודה ונלוות	2,621	2,938	2,902
	18,365	21,148	15,688
ג. הוצאות הנהלה וכלליות			
שכר עבודה ואחזקת רכב ונלוות	26,011	22,555	20,917
דמי ניהול למיעוט בחברה מוחזקת	-	1,631	2,722
שירותים מקצועיים ומשפטיות	4,718	5,278	3,700
פחת משרדים ורכוש קבוע	2,167	2,751	1,784
אחזקת המשרד ותקשורת	4,150	3,442	2,774
כיבודים, מתנות ותרומות	1,000	1,035	957
ביטוחים	544	347	306
אחרות	49	156	177
	38,639	37,195	33,337

באור 23: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
ד. הכנסות והוצאות מימון			
הכנסות מימון			
הכנסות מימון בגין מתן הלוואה לזכויות שאינן מקנות שליטה	2,034	1,804	136
הכנסות מימון בגין הלוואה לשותפים בהסדרים משותפים	5,880	1,572	835
הכנסות מימון בגין רכיב מימון משמעותי בגין רוכשי דירות בפרויקטים בהקמה ורוכשי קרקעות	5,814	6,933	7,167
הכנסות מימון מבעלי קרקע	8,314	4,347	2,750
הכנסות ריבית מפיקדונות	6,769	4,312	5,986
הכנסות מימון אחרות	103	10	915
	28,914	18,978	17,789
הוצאות מימון			
הוצאות מימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים	40,082	44,888	36,514
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	28,773	32,283	19,653
היוון מימון לא ספציפי	(18,700)	(21,833)	(8,155)
הוצאות מימון בגין עדכון התחייבות הנמדדת בשווי הוגן (1)	3,057	1,363	2,551
רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציה	22,194	6,324	6,025
הוצאות מימון בגין הלוואות חברות כלולות	10	-	355
אחרות	1,391	559	-
	76,807	63,584	56,943

(1) ראה באור 12ב(3)

באור 24: - רווח נקי למניה

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח נקי (הפסד) למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2025		2024		2023	
	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח
כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי לבעלי מניות החברה	16,779	207,858	15,884	100,746	15,414	73,913
השפעת מניות פוטנציאליות מדללות לבעלי המניות של החברה	635	-	758	-	232	-
כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי מדולל	17,414	207,858	16,642	100,746	15,645	73,913

באור 25: - מגזרי פעילות

א. כללי -

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	- ייזום, פיתוח, ביצוע, שיווק ומכירה של קרקעות ופרויקטים בתחום הבנייה למגורים בישראל, לרבות על בסיס העיקרון של "פינוי בינוי" והתחדשות עירונית.
מגזר נדל"ן להשקעה	- הפעילות הינה השכרת שטחי מסחר, תעסוקה ואחסנה (מרכזים לוגיסטים) שבבעלות החברה. המגזר כולל נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות המיועדות להקמת מרכזי מסחר.
אחרים	- הכנסות מדמי ניהול מחברה כלולה והכנסות ממתן שירותי ביצוע אשר אינם עולים לכדי מגזר.

נתוני תחומי הפעילות של מגזר ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים כוללים גם את חלקה היחסי של החברה בהכנסות ובתוצאות חברות כלולות בעלות אופי פעילות זהה לתחום בו הן מוחזקות וזאת כדי להתאים את הנתונים המדווחים לגישת ההנהלה.
פריטים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר עלויות הנהלה וכלליות ועלויות מימון מנוהלים על בסיס קבוצתי.

פריטים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על ההכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי.

באור 25: - מגזרי פעילות (המשך)

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את נכסי המגזר שלא כוללים מסים נדחים, השקעות והלוואות לחברות כלולות, שטרי הון ונגזרים פיננסיים מאחר שנכסים אלה מנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את התחייבויות המגזר שלא כוללות מסים נדחים, התחייבות מסים שוטפים, הלוואות ונגזרים פיננסיים מאחר שהתחייבויות אלה מנוהלות על בסיס קבוצתי.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
	ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סה"כ במאוחד
			אלפי ש"ח		
הכנסות	446,711	14,783	43,451	(54,782)	450,163
הכנסות בין מגזרים			25,385	(25,385)	-
עלית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה -		19,065	-	93	19,158
תוצאות המגזר	67,455	35,388	13,543	(22,198)	94,187
רווח מירידה משליטה ורווח מימוש כלולה					246,233
הוצאות (הכנסות) שלא הוקצו					38,639
הוצאות מימון, נטו					47,892
סה"כ רווח לפני מס					253,889

	31 בדצמבר 2025				
	ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סה"כ במאוחד
			אלפי ש"ח		
מידע נוסף נכסי המגזר	1,665,015	579,059	-	-	2,244,074
נכסים שאינם מוקצים	-	-	-	-	209,299
סה"כ נכסים במאוחד	-	-	-	-	2,453,374
התחייבויות המגזר	682,989	330,157	-	-	1,013,146
התחייבויות שאינן מוקצות	-	-	-	-	635,311
סה"כ התחייבויות במאוחד	-	-	-	-	1,648,457
פחת והפחתות	-	-	-	2,263	2,263
חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(9,509)	93	-	-	(9,416)

באור 25: - מגזרי פעילות (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
	ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סה"כ במאוחד
			אלפי ש"ח		
הכנסות	789,571	13,396	17,702	(40,928)	779,741
עלית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה -	-	29,081	-	(22,944)	6,137
תוצאות המגזר	192,924	27,485	2,861	(7,658)	215,611
הוצאות (הכנסות) שלא הוקצו					37,195
הוצאות מימון, נטו					44,606
סה"כ רווח לפני מס					133,809

	31 בדצמבר 2024				
	ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סה"כ במאוחד
			אלפי ש"ח		
מידע נוסף נכסי המגזר	1,759,278	489,629	-	-	2,248,907
נכסים שאינם מוקצים	-	-	-	-	224,675
סה"כ נכסים במאוחד	-	-	-	-	2,473,962
התחייבויות המגזר	989,085	289,412	-	-	1,278,497
התחייבויות שאינן מוקצות	-	-	-	-	562,764
סה"כ התחייבויות במאוחד	-	-	-	-	1,841,261
פחת והפחתות	103	-	-	3,377	3,480
חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(3,534)	22,944	-	-	19,410

באור 25: - מגזרי פעילות (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
	ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סה"כ במאוחד
			אלפי ש"ח		
הכנסות	774,226	9,738	25,252	(106,625)	702,592
עלית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה -		7,492	-	-	7,492
תוצאות המגזר	170,532	11,452	8,942	(14,185)	176,741
הוצאות (הכנסות) שלא הוקצו					33,337
הוצאות מימון, נטו					43,074
סה"כ רווח לפני מס					100,330

	31 בדצמבר 2023				
	ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סה"כ במאוחד
			אלפי ש"ח		
מידע נוסף					
נכסי המגזר	1,440,460	452,410	-	-	1,892,871
נכסים שאינם מוקצים	-	-	-	-	233,689
סה"כ נכסים במאוחד	-	-	-	-	2,126,560
התחייבויות המגזר	889,531	230,497	-	-	1,120,028
התחייבויות שאינן מוקצות	-	-	-	-	479,252
סה"כ התחייבויות במאוחד	-	-	-	-	1,599,280
פחת והפחתות	62	-	-	2,491	2,553
חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	19,095	-	-	-	19,095

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. מידע בקשר להסכם ההעסקה של מנכ"ל החברה

ביום 24 בנובמבר 2022, עם חלוף שלוש שנים ממועד אישור מדיניות התגמול הקודמת, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול החדשה לנושאי משרה של החברה. במסגרת מדיניות התגמול החדשה עודכן, בין היתר, מנגנון מענק שנתי למנכ"ל החברה (באמצעות חברת ניהול), כאשר הזכאות למענק תיקבע באופן מדורג על בסיס הרווח לפני מס ולפני מענקים, שהושג בפועל בשנה השוטפת. כמו כן, נקבע מנגנון פריסת המענק השנתי למנכ"ל. תוכנית התגמול האמורה אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה.

כמו כן, אישרו ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה התקשרות של החברה עם בעלת השליטה בחברה, אבני שוהם ייזום בע"מ (להלן "אבני שוהם") בהסכם לקבלת שירותי ניהול באמצעות המנכ"ל המכהן מר אבישי בן-חיים (להלן "המנכ"ל") בחברה לתקופה של שלוש שנים (2023-2025) בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 150 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ צמודים למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס ינואר 2015) ולמענק שנתי כמתואר לעיל.

בשנת 2025 נרשמה הוצאה למענק שנתי לבעלת השליטה בחברה עבור שירותי מנכ"ל החברה בסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח (2024 כ- 4.6 מיליון ש"ח).

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מחזיקה ב 10,208,889 מניות אשר מהוות כ- 60.19% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
זכאים ויתרות זכות	1,246	1,809
הלוואות לזכויות שאינן מקנות שליטה (1)	31,085	20,900
הלוואות לחברות כלולות(2)	66,395	105,367
הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה	-	4,369

(1) לפרטים נוספים ראה באור 10ב(11).

(2) לפרטים נוספים ראה באור 13.

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. תוצאות עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
הכנסות ממכירות דירות למגורים	-	1,129
עלות מכירות דירות למגורים	-	1,342
הכנסות ודמי ניהול משוכרים (1)	2,329	2,279
עלות מכירות פרויקט נתניה (2)	-	130

(1) ראה גם באור 12ב(1).
(2) ראה גם באור 26ז.

ה. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
שכר וביטוח דירקטורים	294	269

למידע נוסף בדבר עסקת רכישת מקרקעין מצד קשור ראה באור 27ד(1).

ו. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
		אלפי ש"ח	
שכר ונלוות למועסקים בחברה או מטעמה	17,570	15,889	15,173
שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה	907	910	758
מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות			
אנשי מפתח ניהוליים	6	6	6
דירקטורים שאינם מועסקים בחברה	6	6	6
	12	12	12

ז. עסקאות אחרות

ביום 2 באוגוסט 2021 וביום 23 בנובמבר 2022 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה עם חברת היי ליפט בע"מ אשר הינה ספק מעליות משא באתרי בנייה והינה צד שלישי לחברה (להלן: "הי ליפט"), ואשר נמצאת בתהליך מיזוג עם חברה בבעלותו של בעל השליטה בחברה, מר יצחק מירלשוילי, סיווגה אותה כעסקה שאינה חריגה בהתאם להוראות בהתאם להוראות סעיף 117(1א) לחוק החברות, וכן קבעה כי נוכח העובדה שמדובר בהתקשרות קיימת ואשרורה, קיום הליך תחרותי באותה נקודת זמן אינו רלוונטי בנסיבות העניין, ואולם לאור בחינת כדאיות ההתקשרות על ידי הנהלת החברה בטרם ההתקשרות בהסכם, ניתן לקבוע כי בוצע הליך תחרותי זה מכבר על ידי הנהלת החברה. בשנת 2023 נחתם הסכם התקשרות עם הי ליפט (בהמשך לאישור ועדת הביקורת מיום 23 בנובמבר 2022) בהיקף של כ- 316 אלפי ש"ח.

באור 27: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות

במהלך שנת 2025, עבור שירותי השכרת שירותי משא, סך התשלומים ששולמו מטעם החברה להיי ליפט, עמדו על סך של כ-1 אלפי ש"ח.

א. להלן תאור ההתחייבויות התלויות המהותיות העומדות נגד חברות הקבוצה

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 עומדות נגד הקבוצה מספר תביעות בעיקר בגין ליקויי בנייה ותביעות שהוגשו ע"י בעלי קרקע בהסכמי קומבינציה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח, בגינן החברה יצרה הפרשות לתביעות משפטיות ובדק בסך של כ-535 אלפי ש"ח.

להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים, לחברה קיימות הפרשות נאותות בספריה בגין תביעות אלו.

ב. שעבודים

1. הסכמי הליווי בהם קשורה הקבוצה מחייבים אותה, בין היתר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בפרוייקט הרלוונטי ללא הגבלה בסכום, לרבות המצאת חוזים עם קבלנים, לשעבד חשבונות ופקדונות המתייחסים לפרוייקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרוייקט, לא למכור, להחכיר, להעביר או למסור לאחרים זכות שימוש בפרוייקט אלא בהסכמת הבנק, וכן לעמוד במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם.
2. החברה התחייבה כלפי תאגיד בנקאי שלא להתחייב כלפי צד ג' כלשהו לשעבד בשעבוד שוטף את נכסי החברה (שעבוד שלילי).
3. לעניין שעבודי הפרויקטים מכוח שטרי הנאמנות של אגרות החוב, ראה באור 19.

ג. ערבויות

על פי חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, נדרש קבלן המוכר דירה להמציא ערבויות לרוכשי הדירות. ערבויות אלה מוסרות בעת מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בטאבו או לחילופין ברגע החתימה על חוזה חכירה. היקף ערבויות חוק המכר שניתנו על ידי חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025 מסתכם לסך של כ- 1,864 מיליון ש"ח.
במסגרת הפרוייקטים שמבצעת החברה, נדרשת הקבוצה להמציא ערבויות לביצוע עבודות וערבויות כספיות לביצוע תשלומים. היקף ערבויות הביצוע וערבויות בנקאיות אחרות של חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025 מסתכם לסך של כ- 64 מיליון ש"ח.

ד. התקשרויות

(1) עסקאות עם צד קשור
ביום 28 בדצמבר 2021, התקשרה החברה בהסכם במשותף עם חברה פרטית שהינה שותפה של החברה במספר פרויקטים (להלן: "השותף"), באמצעות שותפות מוגבלת בה מחזיקה החברה 55% והשותף 45% (להלן: "השותפות") אשר תרכוש מקרקעין הממוקמים בלוד (מתחם טלרד) בשטח של כ- 20 דונם, הכוללים זכויות להקמת כ-900 יח"ד וכ-14,000 מ"ר עיקרי שטחי מסחר ותעסוקה בתמורה לסך כולל של 275 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, אשר תשולם על ידי השותפות, מחברה פרטית בשליטת מר יצחק מירלשוילי, בעל השליטה בחברה (להלן: "המוכר" ו"העסקה" בהתאמה). ביום 28 בדצמבר 2021 השלימה החברה באמצעות השותפות את ההתקשרות בהסכם מחייב עם המוכר לביצוע העסקה.

ליום 31 בדצמבר 2021, השותפות שילמה כ-32 מיליון ש"ח מקדמה ע"ח מקרקעין.

באור 27: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

במהלך שנת 2022, השותפות שילמה כ- 220 מיליון ש"ח מקדמה ע"ח המקרקעין.
ביום 1 בפברואר 2024, השותפות שילמה את התשלום האחרון בסך של כ- 30 מיליון ש"ח, החזקה עברה לשותפות והעסקה הושלמה.
לפרטים נוספים ראו באור 13א(1).
בשנת 2024 התקשרה החברה, באמצעות חברה בת, בהסכם שכירות עם שותפות אגמים לקמעונאות, בה שותף מר יצחק מירילשוילי, בעל השליטה בחברה (באמצעות חברה המוחזקת על ידו בשיעור של 50%), להשכרת שטח מסחרי של כ-2,137 מ"ר להפעלת סופרמרקט בפרויקט המסחרי בבאר יעקב (לפרטים ראה ביאור 12ב(5)). תקופת ההסכם הינה ל-5 שנים עם אופציה להארכה לתקופות נוספות בנות 5 שנים בתקופה הראשונה, 5 שנים נוספות בתקופה השניה ו-5 שנים נוספות בתקופה השלישית. דמי השכירות בתוספת דמי ניהול הינם בסך של כ-132 ש"ח למ"ר. כמו כן, החל משנת 2021 להחברה הסכם נוסף להשכרת שטח מסחרי של כ-1,700 מ"ר להפעלת סופרמרקט בפרויקט המסחרי של החברה בקדימה צורן (לפרטים ראה ביאור 12ב(2)).

(2) ביום 31 במרץ 2025 התקשרה החברה עם מר דותן חזן, בעל מומחיות וניסיון עשיר בניהול תחום ההנדסה והביצוע (להלן: "השותף") להקמת חברה ביצוע חדשה (להלן: "חברת הביצוע") במטרה להרחיב את פעילות החברה בתחום הביצוע, הן עבור פרויקטים בהחזקת החברה והן עבור צדדים שלישיים.

להלן תמצית תנאי ההתקשרות עם השותף:

1. החברה תחזיק ב-75% מהון המניות של חברת הביצוע ותהיה בעלת השליטה היחידה בחברה, והשותף, אשר יכהן כמנכ"ל חברת הביצוע החדשה, יחזיק ב-25% מהונה.
2. חברת הביצוע תירשם כבעלת סיווג קבלני בלתי-מוגבל תחת קבוצת החברה, ותשמש כגורם המרכזי לפעילות הבנייה של החברה.
3. חברת הביצוע תבצע פרויקטים עבור החברה ועבור צדדים שלישיים.
4. עם הקמת חברת הביצוע, תעמיד החברה לחברת הביצוע הלוואת בעלים בסך של 10 מיליון ש"ח כנגד שטר הון לתקופה של חמש שנים, וזאת לצורך מימון פעילותה.
5. הסכם ההתקשרות בין הצדדים כולל, בין היתר, הוראות בנוגע לזכויות הצטרפות למכירה, מכירה כפויה, זכות סירוב ראשונה, וכן זכויות וטו בנושאים מהותיים, אשר יעמדו בתוקפן כל עוד השותף מכהן כמנכ"ל חברת הביצוע החדשה.

נכון למועד הדוח, החברה הבת החלה בפעילותה.

(3) התקשרות בהסכם לרכישת זכויות מגורים במקרקעין בגבעת זאב

ביום 8 באפריל 2025, חברת בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת זכויות מגורים במקרקעין המצויים במגרש בשטח של כ-29 דונם בגבעת זאב, מתוך כלל הזכויות שיאושרו

באור 27: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

בהתאם לתב"ע החדשה, שבמסגרתה ניתן יהיה לבנות על המקרקעין לכל הפחות כ-300 יח"ד ושטחי מסחר (להלן: "המקרקעין", "התב"ע החדשה" ו-"הסכם הרכישה", בהתאמה).
להלן תמצית עיקרי תנאי ההסכם:

1. החברה תרכוש מהמוכר את מלוא זכויות המגורים במקרקעין, כפי שיאושרו בתב"ע החדשה.
2. בתמורה לרכישה, תשלם החברה למוכר סך של 450,000 ש"ח בתוספת מע"מ לכל יחידת דיור, בהתאם לזכויות המגורים שיאושרו בתב"ע החדשה (להלן: "התמורה"). התמורה לא תהיה צמודה למדד כלשהו ותשולם בתשלומים כדלהלן:

2.1 החברה תשלם מקדמה בסך של 23 מיליון ש"ח בשלושה תשלומים כמפורט להלן:

2.1.1 תשלום ראשון בסך של 3 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה על הסכם הרכישה, בכפוף לשעבוד הזכויות החוזיות של המוכר ושעבוד מניות החברה של המוכר, שהיא הצד להסכם רכישת המקרקעין מבעל הזכויות בהם. ככל שלא יוסדר רישום הבעלות על שם הבעלים של המקרקעין על ידי המוכר בתוך 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם הרכישה, לחברה תעמוד זכות ביטול ועל המוכר יהיה להשיב את התשלום הראשון במלואו לחברה. ככל שתקופת הרישום תעלה על 48 חודשים, לכל צד מוקנית זכות ביטול והשבה כאמור.

2.1.2 תשלום שני בסך של 10 מיליון ש"ח ישולם לאחר השלמת רישום הבעלות על שם הבעלים של המקרקעין ורישום הערת אזהרה לטובת המוכר, ובתוך שלושה חודשים ממועד תשלום זה, תירשם הערת אזהרה לטובת החברה.

2.1.3 תשלום שלישי בסך של 10 מיליון ש"ח ישולם במועד הפקדת התב"ע החדשה ולאחר רישום הבעלות של שם המוכר.

2.2 החברה תשלם סך מצטבר של 30% מהתמורה (בהתחשב במקדמה), לאחר אישורה של התב"ע החדשה, ובתנאי שלא תהיה מניעה להוצאת היתרי בנייה. כמו כן, לחברה תינתן האופציה לשלם סך של 55% מהתמורה בכפוף להעברת הבעלות במקרקעין (בחלק המקרקעין המיועד למגורים) על שם החברה.

2.3 החברה תשלם את יתרת התמורה לאחר קבלת היתר בניה ראשון ובכפוף לרישום הבעלות במקרקעין על שם החברה (בחלקה היחסי המשקף את זכויות המגורים). המקרקעין המיועדים לשטחי מסחר יוותרו בבעלות המוכר.

3. החברה תהיה אחראית לקידום התב"ע החדשה.
4. הסכם הרכישה כולל את רכישת זכויות המגורים בלבד, וביחס לשטחי המסחר שיוותרו בבעלות המוכר, נקבעו עקרונות בין הצדדים לביצוע הבניה שלהם על ידי החברה.

נכון למועד הדוחות הכספיים שילמה החברה את התשלום הראשון בסך של כ- 3 מיליון ש"ח כאמור בסעיף 2.1.1.

באור 27: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

(4) הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)

ביום 5 במאי 2025 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בהיקף של 30 מיליון ש"ח לפירעון ביום 5 במאי 2026. ניירות הערך המסחריים נושאים ריבית שנתית בשיעור של פריים+0.5%. ההתניות הפיננסיות זהות לאמות המידה של אגרות חוב סדרה יג' של החברה.
בסוף שנת 2025 הרחיבה החברה את סדרה 1 בהיקף של 30 מיליון ש"ח נוספים לפירעון ביום 5 במאי 2026.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 , החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ה. תביעות והליכים משפטיים

(1) תביעה נגזרת

בהמשך לאמור בביאור 27ה(1), ביום 30 בדצמבר 2024 הגיש המבקש לבית המשפט העליון בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בבקשת הסילוק וכן בקשה לעיכוב ביצוע. ביום 30.3.2025 דחה בית המשפט העליון את הבקשה לעיכוב ביצוע. ביום 1.4.2025 הגיש המבקש בקשה מתוקנת לאישור תביעה נגזרת לבית המשפט המחוזי. ביום 12.5.2025 הבהיר בית המשפט כי המועד להגשת התשובות לבקשת האישור המתוקנת הוא עד ליום 8.7.2025. ביום 22.6.2025 דחה בית המשפט העליון את בקשת רשות הערעור, תוך שבהחלטה צוינו מספר הבהרות ביחס לטענות מסוימות שהמבקש רשאי לטעון בבקשת האישור המתוקנת, שלטענתו בית המשפט המחוזי מנע ממנו מלטעון אותן בהחלטה בבקשת הסילוק. ביום 25.6.2025 המבקש צירף בקשת אישור מתוקנת שאותה הוא מבקש להגיש. ביום 15.7.2025, הגישו החברה, ויתר המשיבים, תגובה לבקשה הנוספת לתיקון בקשת האישור והתנגדו לבקשה. ביום 22.7.2025, לאחר שהתקבלה רשות בית המשפט, הגיש המבקש תגובה לתשובת המשיבים לבקשה לתיקון בקשת האישור.
ביום 1.8.2025 ניתנה החלטת בית המשפט בבקשה לתיקון בקשת האישור, במסגרתה נעתר בית המשפט לבקשה (הגם שהעלה ספקות ביחס לנחיצותה ותוך שציין כי ניתן היה לדחות את הבקשה מאחר שניתן היה בשקידה סבירה לכלול מראש את התיקונים שמבוקש להוסיף לבקשה מלכתחילה), והתיר למבקש להגיש בקשה מתוקנת לאישור תביעה נגזרת. ביום 6.8.2025 הגיש המבקש הודעה על הגשת הבקשה המתוקנת בהתאם להחלטה כאמור. ביום 19.10.2025, הגישו כלל המשיבים את תשובותיהם לבקשת האישור המתוקנת. ביום 30.10.2025, הגיש ארגון לובי 99 בקשה להצטרף להליך כידיד בית משפט ("בקשת ההצטרפות"). ביום 2.11.2025, ניתנה החלטה במסגרתה נקבע דיון מקדמי בבקשת האישור המתוקנת ביום 22.1.2026, וכי במסגרת דיון מקדמי זה תידון אף בקשת ההצטרפות.
ביום 11.11.2025 הגיש המבקש בקשה בהסכמת חלק מהמשיבים להארכת המועד להגשת תגובה לתשובות המשיבים לבקשת האישור המתוקנת, עד ליום 18.12.2025; וכן בקשה בהסכמת כלל המשיבים להגשת תגובה אחת, בהיקף של 12 עמודים, לשלושת התשובות לבקשת האישור, חלף שלוש תגובות באורך חמישה עמודים להן, לטענתו, הוא זכאי. ביום

באור 27: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

12.11.2025 ניתנה החלטת בית המשפט לפיה תינתן ארכה כמבוקש בהיקף המוסכם.
ביום 17.12.2025 הגיש המבקש את תגובתו לתשובות המשיבים לבקשת האישור המתוקנת.
כמו כן, ביום 17.12.2025 הגיש המבקש בקשה לזמן את העדים 1 ו-4-7 לחקירה נגדית במועד הוכחות שייקבע במסגרת בקשת האישור המתוקנת ("**הבקשה לזימון עדים**"). באותו יום, נתן בית המשפט החלטה לפיה המשיבים יגיבו לבקשה זו עד ליום 11.1.2026.
ביום 18.12.2025 הוגשה בקשה לדחית מועד הדיון שנקבע ליום 22.1.2026. ביום 21.12.2025 נתן בית המשפט החלטה לפיה מועד הדיון ידחה ליום 8.3.2026.
ביום 11.1.2026 הגישו המשיבים 1 ו-4-7 את תשובותיהם לבקשה לזימון עדים.
ביום 12.1.2026 הוגשה בקשה לדחיית מועד הדיון שנקבע ליום 8.3.2026. ביום 13.1.2026 ניתנה החלטת בית המשפט לפיה הדיון ידחה ליום 14.4.2026.
ביום 14.1.2026 הגיש המבקש בקשה למתן זכות להגשת תגובה לכל אחת מהתשובות לבקשה לזימון עדים. ביום 18.1.2026 ניתנה החלטת בית המשפט המתירה למבקש כמבוקש. ביום 2.2.2026 הגיש המבקש את תגובותיו לתשובות המשיבים לבקשה לזימון עדים.
ביום 5.2.2026 ניתנה החלטת בית המשפט לפיה כל הבקשות ידונו בקדם המשפט.

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2025

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

לכבוד
בעלי המניות של חברת רוטשטיין נדל"ן בע"מ
רחוב תוצרת הארץ 3
פתח תקוה

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

חוות הדעת
ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של רוטשטיין נדל"ן (להלו: "החברה") ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך .
לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת
ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד
הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.
בהכנת המידע הכספי הנפרד , הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי ,,לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי 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 מידע הכספי הנפרד
המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד בכללותם אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או

מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.
בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית 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.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים במידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. 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 המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
24 במרס, 2026

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בביאורים 1 ו-3 בדוחות המאוחדים.

	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	א	107,986	66,395
מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים	ב	97,136	115,607
מזומנים והשקעות המיועדים להחזר אגרות חוב	ב	-	3
חייבים ויתרות חובה	ד'1	118,503	107,923
הכנסות לקבל		43,713	135,837
מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה	ג	636,850	644,112
הלוואות לחברות מוחזקות		12,857	11,409
סה"כ נכסים שוטפים		1,017,045	1,081,286
נכסים לא שוטפים			
חייבים ויתרות חובה	ד	70,885	44,370
עודף נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסות לחברות מוחזקות		657,088	429,809
הלוואות לחברות מוחזקות		394,885	302,804
מלאי מקרקעין	ג'	146,358	142,371
נדל"ן להשקעה בהקמה	ו'	122,249	102,788
רכוש קבוע		40,982	53,085
מסים נדחים		1,231	-
סה"כ נכסים לא שוטפים		1,433,678	1,075,227
		2,450,723	2,156,513

	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
		אלפי ש"ח	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
חלות שוטפת של אגרות חוב	יא'	79,566	135,343
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות		418,660	241,058
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		9,833	11,326
הוצאות לשלם והפרשה לגמר		29,922	40,241
זכאים ויתרות זכות		36,531	40,770
מקדמות מרוכשי דירות		91,054	56,380
התחייבות למוכרי מקרקעין		258,381	288,738
סה"כ התחייבויות שוטפות		923,947	813,856
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות		26,058	21,723
אשראי מתאגידים בנקאיים		48,956	185,101
אגרות חוב	יא'	398,295	297,664
מסים נדחים		-	14,858
הלוואות מחברות מוחזקות		289,547	252,138
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		762,856	771,484
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
הון מניות		22,630	21,744
פרמיה על מניות		145,856	112,776
מניות באוצר		(1,047)	-
קרן בגין תשלום מבוסס מניות		3,319	5,879
קרן בגין עסקה עם בעל שליטה		1,826	1,826
תקבולים בגין אופציות		4,882	2,180
קרן בגין רכישת השקעה בחברה		(26,334)	(26,205)
קרן הערכה מחדש		136	136
יתרת רווח		612,652	452,837
<u>סה"כ הון</u>		763,920	571,173
		2,450,723	2,156,513

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

תאריך אישור הדוחות הכספיים			
24 במרס, 2026			
	סעדיה עוזרי יו"ר הדירקטוריון	אבישי בן-חיים מנכ"ל	תום קוטלר סמנכ"ל כספים

	מידע נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
		אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת דירות למגורים ומכירת זכויות במקרקעין		308,484	371,616	282,311
הכנסות ממתן שירותי ביצוע		18,689	9,812	23,953
הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה		233	311	22
סה"כ הכנסות		327,406	381,739	306,286
עלות מכירת דירות למגורים לרבות עסקאות קומבינציה		226,159	263,526	209,940
עלויות שירותי ביצוע		13,660	7,954	16,310
סה"כ עלות ההכנסות		239,819	271,481	226,250
רווח גולמי		87,587	110,258	80,036
הוצאות מכירה ושיווק	ח'2	11,200	8,925	5,822
הוצאות הנהלה וכלליות	ח'2	25,697	19,111	15,512
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה		(2,760)	2,004	1,212
רווח תפעולי		47,930	84,227	57,490
הכנסות מימון		14,909	12,666	11,300
הוצאות מימון		53,378	30,255	24,369
הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות	ח'3	12,069	3,065	3,028
רווח מחברות מוחזקות		129,582	49,991	37,554
הכנסות אחרות		68,815	-	-
רווח לפני מסים על הכנסה		219,927	119,694	85,002
מסים על הכנסה	ז'	12,069	18,948	11,089
רווח נקי		207,858	100,746	73,913
סה"כ רווח כולל (לאחר השפעת מס)		207,858	100,746	73,913

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>			
רווח נקי המיוחס לחברה	207,858	100,746	73,913
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:			
פחת רכוש קבוע	2,113	2,576	1,923
רווח בגין חברות מוחזקות	(129,582)	(49,991)	(37,554)
הפסד (רווח) ממימוש השקעות בחברות מאוחדות	(68,815)	-	-
הוצאות מימון, נטו	38,469	17,589	13,069
ריבית בגין הלוואות לחברות מוחזקות	(12,069)	(3,065)	(3,028)
השתתפות בהוצאות על ידי חברות מוחזקות	(3,506)	(7,487)	(7,965)
הוצאות (הטבת) מס	12,069	18,948	11,089
עלות תשלום מבוסס מניות	392	795	1,154
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	2,760	(2,004)	1,212
	(158,169)	(22,639)	(20,100)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:			
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(58,210)	3,412	36,724
ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין	22,926	65,060	(102,857)
עלייה במקדמה על חשבון מקרקעין	(10,501)	-	-
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(1,493)	4,357	(4,353)
ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל ממכירת דירות	77,057	12,943	(122,019)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(17,918)	47,719	18,630
עלייה (ירידה) בהוצאות לשלם והפרשה לגמר	(10,047)	(10,691)	7,340
עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות רוכשי דירות	34,674	6,096	(26,214)
ירידה בהתחייבויות למוכרי מקרקעין ואחרים	(74,266)	(31,680)	(57,268)
	(37,778)	97,216	(250,017)
מזומנים ששולמו במהלך השנה בחברה עבור:			
ריבית ששולמה	(48,005)	(42,321)	(31,511)
ריבית שהתקבלה	5,402	3,258	4,374
מסים ששולמו	(14,087)	(11,543)	(60)
	(56,690)	(50,606)	(27,197)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה	(44,779)	124,717	(223,401)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>			
קבלת (מתן) הלוואות מחברות מאוחדות נטו	(40,539)	(71,216)	41,509
ירידה (עלייה) במזומנים והשקעות המיועדים להחזר אגרות חוב	3	143	(146)
ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים	18,471	(87,299)	(23,512)
החזר (השקעה) בחברות מוחזקות נטו	(29,478)	(31,777)	12,768
רכישת רכוש קבוע	(1,188)	(228)	(10,974)
הלוואות לאחרים ומקדמה ע"ח רכישת זכויות	-	(42,133)	(5,462)
מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך	(4,777)	-	(3,709)
מקדמה ע"ח זכויות בנדל"ן להשקעה	-	-	50,000
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	10,282		
רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(3,861)	(2,263)	(5,434)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה	(51,087)	(234,773)	55,040
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>			
פירעון אגרות חוב של החברה	(136,002)	(109,997)	(84,000)
פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(976)	(976)	(824)
קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	112,864	8,991	172,198
פדיון מוקדם של אגרות חוב של החברה	-	-	-
פירעון התחייבות בגין חכירה	(391)	(959)	(995)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי עלויות הנפקה)	177,335	217,272	76,071
הנפקת חבילה (בניכוי הוצאות הנפקה)	30,336	21,462	-
מימוש אופציות תשלום מבוסס מניות	3,381	-	-
רכישת מניות באוצר	(1,047)		
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	-	-	20,000
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(48,043)	(20,000)	(24,000)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה	137,457	115,793	158,450
<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>	41,591	5,737	(9,911)
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>	66,395	60,658	70,569
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>	107,986	66,395	60,658
(א) <u>פעילויות מהותיות שלא במזומן של החברה</u>			
מכירת זכויות במקרקעין (1)	91,013	-	-
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה כנגד קיזוז הלוואה	-	-	9,297
הכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה (2)	23,720	264,321	-
שינוי סיווג רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה (3)	11,179	11,179	

(1) למידע נוסף ראה באור 10ב(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
(2) למידע נוסף ראה באור 10ג לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
(3) למידע נוסף ראה באור 12ב(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

א. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מזומנים למשיכה מיידית	107,986	60,395
	107,986	60,395

ב. גילוי בדבר מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים

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 ופיקדונות משועבדים.

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מזומנים בחשבונות ליווי מוגבלים	97,136	115,607
מזומנים והשקעות המיועדים להחזר אגרות חוב (*)	-	3
	97,136	115,610

(*) השקעות ומזומנים המיועדים לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה יא') של החברה על פי התנאים בשטר הנאמנות של אגרות החוב.

ג. מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
קרקע	420,594	507,810
עלויות תכנון ובנייה	165,579	98,456
עלויות אשראי שהוונו	50,667	37,846
	636,850	644,112

ג. <u>מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה</u> (המשך)

1. <u>פרויקט בית שמש</u>

במהלך שנת 2022 החלה החברה בביצוע שלב א' בפרויקט הכולל 217 יח"ד מתוכם 133 יח"ד לשיווק ו- 84 לבעלים וכ 2,000 מ"ר מסחר.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 התקבל טופס 4 לפרויקט ונמסרו 138 יח"ד והחלו עבודות התאמה בשטחי המסחר.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 חתמה החברה על הסכמי שכירות לכ- 47% מהחלק המסחרי של שלב א'.
השווי ההוגן של החלק המסחרי של שלב א' המוצג בספרים כנדל"ן להשקעה הינו כ- 26 מיליון ש"ח (חלק החברה).

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו בפרויקט 124 יח"ד (חלק החברה כ- 99 יח"ד) בתמורה לסך של כ- 285 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 228 מיליון ש"ח).

במחצית השניה של שנת 2024 התקבל היתר בנייה לשלב ב' בפרויקט הכולל 361 יח"ד מתוכם 222 יח"ד לשיווק ו- 139 יח"ד לבעלים.
ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו בפרויקט, 120 יח"ד (חלק החברה כ- 96 יח"ד) בסך כולל של כ- 300 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 240 מיליון ש"ח).

למידע נוסף ראה באור 10ב(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

2. <u>בפעילות המשותפת משה שרת, ת"א</u>

ביום 26 בדצמבר, 2019 התקשרה החברה ביחד עם שותפתה (המחזיקה ב- 30% מהפרויקט) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 12 דירות ברחוב שרת 38 בתל אביב לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. במסגרת הפרויקט יוקם בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 22 יחידות דיור (כאשר 12 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 10 יחידות ישויכו לחברה ולשותפתה). ביצוע הפרויקט החל במהלך חודש פברואר 2022, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו בפרויקט 7 יח"ד (חלק החברה כ- 5 יח"ד בסך כולל של כ- 40 מיליון ש"ח) חלק החברה כ- 28 מיליון ש"ח).
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 התקבל טופס 4 לפרויקט ונמסרו 19 יח"ד (כולל יח"ד הבעלים).

3. <u>פרויקט פינוי בינוי בת ים</u>

ביום 1 ביוני, 2017 אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב את פרסום התכנית בנין עיר למתן תוקף וביום 14 ביוני, 2017 התב"ע אושרה.
נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 נתנה החברה הלוואה לשותף בפרויקט בסך של כ- 1 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית של 4.5%.
נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, נמכרו בפרויקט 85 יח"ד (חלק החברה כ- 43 יח"ד) מתוך 115 יח"ד לשיווק (שנת 2024 - 80 יח"ד), בסך כולל של כ-226 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 113 מיליון ש"ח).
שיעור ההשלמה הינו כ- 27% (שנת 2024 – 18%).
למידע נוסף ראה באור 10ב(8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ג. <u>מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה</u> (המשך)

4. <u>קדמת נתניה</u>

בשנת 2021 השלימה החברה עסקת רכישת מקרקעין לבניית 120 יח"ד בנתניה, סך התמורה ששולמה על המקרקעין כולל דמי תיווך ומסים, הינה כ-42 מיליוני ש"ח, נכון ליום 31 בדצמבר 2021.
בחודש דצמבר 2021 זכתה החברה במכרז ביחס לחלק במקרקעין השייכים לרמ"י הכולל זכויות בנייה של כ-12 יח"ד, תמורת המכרז בסך של כ- 13 מיליון ש"ח, שולמה ברבעון הראשון של שנת 2022.
נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 מכרה החברה 116 יח"ד בסך כולל של כ-255 מיליון ש"ח (שנת 2024 – 110 יח"ד) והתקבל טופס 4 לפרויקט.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נמסרו 114 יח"ד.
למידע נוסף ראה באור 10ב(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

5. <u>פרויקט ששת הימים רמה"ש</u>

החברה במסגרת הפרויקט הרסה את יחידות הדיור הקיימות והחלה בשנת 2022 לבנות במקומן כ- 43 יח"ד בבנין המכיל 6 קומות מעל 2 מרתפים, מתוכן כ-25 יח"ד חלק החברה.
בתחילת שנת 2022 החלה החברה בביצוע הפרויקט והקמתו הסתיימה בשנת 2024.
נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 מכרה החברה 23 יח"ד (שנת 2024- 22 יח"ד) בסך כולל של 105 מיליון ש"ח.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נמסרו 41 יח"ד (כולל יח"ד הבעלים).
למידע נוסף ראה באור 10ב(13) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

6. <u>פרויקט פינוי בינוי גאולים רמת השרון</u>

ביום 9 בדצמבר, 2014 התקשרה החברה בהסכם עם מספר בעלי זכויות במקרקעין ששטחם הכולל כ-7,000 מ"ר ברמת השרון (להלן: "ההסכם").
נכון ליום 31 בדצמבר 2025, קיבלה החברה היתר בבנייה ושלחה הודעת פינוי לבעלי הזכויות במקרקעין.
כמו כן, בשנת 2025 החלה החברה בשיווק הפרויקט ומכרה 9 יח"ד בסך כולל של כ-50 מיליון ש"ח.
עלויות הפרויקט מוצגות במסגרת סעיף מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה.
לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, קיבלה החברה חזקה בקרקע, נהרסו צמודי הקרקע שהיו בנויים במקרקעין והחלה הבנייה.
למידע נוסף ראה באור 10ב(9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

7. <u>אשדוד</u>

ביום 11 בפברואר 2025, התקשרה בהסכם עם חברה פרטית, שותפה שלה חברה במספר פרויקטים (להלן: "השותף"), למכירת 50% מזכויותיה של החברה במקרקעין באשדוד, הכוללים זכויות להקמת 230 יח"ד וכ-4,000 מ"ר עיקרי שטחי מסחר ותעסוקה (להלן: "המקרקעין") והקמת בפעילות המשותפת, בה יחזיקו החברה והשותף בחלקים שווים, לשם הוצאת הפרויקט לפועל (להלן: "העסקה המשותפת", ו"הפרויקט" בהתאמה).
במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025, הושלמה העסקה והחברה רשמה הכנסות בסך של כ-105 מיליון ש"ח בנוסף ל-10 מיליון ש"ח אשר מיוחסים לחלק הנדל"ן להשקעה שמומש. סך החברה רשמה רווח בסך של כ- 42 מיליון ש"ח לפני מס.
נכון ליום 31 בדצמבר ,2025, התקבלה החלטת ועדה והתקבלו בסה"כ כ- 90 מיליון ש"ח (מתוכם 65 מיליון ש"ח בדרך של הסבת ההלוואה כאמור בסעיף1(א) לעיל) ע"ח התמורה. יתרה לקבל בסך של כ-15 מיליון ש"ח צפויה להתקבל במהלך שנת 2026.

ג. <u>מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה</u> (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו בפרויקט, בשלב ב' בפרויקט, 35 יח"ד (חלק החברה כ- 17 יח"ד) בסך כולל של כ- 91 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 45 מיליון ש"ח).
למידע נוסף ראה 10ב(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

8. <u>פרויקט מרלו"ג נשר</u>
נכון למועד פרסום הדוח התקבל היתר בנייה לפרויקט והחברה החלה בשיווק הפרויקט.

למידע נוסף ראה באור 10ב(12) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

9. <u>פרויקט הקריה האקדמית</u>
במחצית השנייה של שנת 2024 החלה החברה בשיווק הפרויקט וקיבלה היתר חפירה ודיפון, היתר בנייה לשני בניינים מתוך ארבעת הבניינים בפרויקט והעבודות לביצוע הפרויקט החלו. בשנת 2025 קיבלה החברה היתר בנייה לשני הבניינים הנוספים.
נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 מכרה החברה 49 יח"ד בסך כולל של 163 מיליון ש"ח.
שיעור ההשלמה הינו כ- 24% (שנת 2024 – 18%).

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הלוואות שהועמדו לבעלי הקרקע לצורך תשלומי מסים הינה בסך של כ- 28 מיליון ונושאות ריבית בשיעור של פריים בתוספת 1.9%.

למידע נוסף ראה 10ב(14) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

10. <u>פרויקט גלבוע לוד</u>
החברה התקשרה בהסכם לביצוע פרויקט "פינוי-בינוי" במסגרת פרויקט התחדשות עירונית עם למעלה מ-80% מבעלי 60 יחידות הדיור הקיימות כיום במתחם גלבוע - חטיבת יפתח, בלוד, במסגרתו עתידה החברה להרוס את יחידות הדיור הקיימות ולבנות במקומן בהתאם לתב"ע שקיבלה תוקף 488 יח"ד וכ- 2,000 מ"ר עיקרי שטחי מסחר ותעסוקה, מתוכן 428 יח"ד וכ-2,000 מ"ר עיקרי שטחי מסחר ותעסוקה חלק החברה (להלן: "הפרויקט").
ביום 28 ביוני 2022, התקשרה החברה עם חברה פרטית, בהסכם להמחאת 49% מזכויות וחובות החברה בפרויקט והקמת בפעילות המשותפת לשם הוצאת הפרויקט לפועל בה תחזיק החברה 51% והשותף 49%.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שולמה כל התמורה בגין המחאת 49% מהזכויות בפרויקט.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025, התקבל היתר בנייה לפרויקט והחברה החלה בעבודות החפירה והדיפון.
כמו כן, נמכרו בפרויקט 44 יח"ד (חלק החברה כ- 22 יח"ד) בסך כולל של כ- 71 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 36 מיליון ש"ח). שיעור ההשלמה הינו כ- 10%.
למידע נוסף ראה 10ב(19) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ג. <u>מלאי בניינים, דירות ונדל"ן למכירה</u> (המשך)

11. <u>פרויקט ויצמן 50, ת"א</u>

ביום 25 בינואר, 2021 התקשרה החברה ביחד עם שותפתה (המחזיקה ב- 30% מהפרויקט) בהסכם מותנה עם בעלי הדירות בבניין משותף בן 12 דירות ברחוב ויצמן 50 בתל אביב לצורך ביצוע פרויקט הריסה ובנייה על פי תמ"א 38/2. במסגרת הפרויקט יוקם בניין חדש תחת הבניין המשותף אשר יכלול 25 יחידות דיור (כאשר 12 יחידות דיור ישויכו לדיירי הבניין המשותף ואילו 13 יחידות ישויכו לחברה ולשותפתה).
בסוף שנת 2024 החלה החברה בביצוע הפרויקט.
כון ליום 31 בדצמבר 2025, נמכרו בפרויקט 2 יח"ד (חלק החברה כ- 2 יח"ד) בסך כולל של כ- 10 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 7 מיליון ש"ח).
למידע נוסף ראה 10ב(20) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

12. <u>פרויקט סלע בית"ר חדרה</u>

ביום 9 בינואר 2022, זכתה החברה ושותפותיה בהליך הזמנה להציע הצעות שנערך על ידי משרד עו"ד וחברה אשר נבחרה לייצג כ-67% מבעלי הזכויות של כ- 190 דירות במתחם בית"ר-סלע בעיר חדרה, להקמת פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי (להלן: "המכרז" ו"הפרויקט", בהתאמה).
בהתאם לתנאי המכרז, השותפות (בה מחזיקה החברה 40%) תפעל להחתמת בעלי הדירות בפרויקט על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, ובכפוף להשלמת רכישת תת המתחם ומקרקעי רמ"י, עתידה השותפות במסגרת הפרויקט להרוס את יחידות הדיור הקיימות (190 דירות) ולבנות במקומן כ- 1,452 יח"ד, וכ-25,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה לשיווק, מתוכן כ-1,231 יח"ד וכ-24,000 מ"ר מסחר ותעסוקה הינם חלק השותפות.
בסוף שנת 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון לשלב א' בפרויקט.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נמכרו בפרויקט 70 יח"ד (חלק החברה כ- 28 יח"ד) בסך כולל של כ- 116 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 46 מיליון ש"ח).

למידע נוסף ראה 10ב(22) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ד. חייבים ויתרות חובה

1. נכסים שוטפים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מוסדות	-	-
הלוואות לבעלי קרקע (1)	79,764	47,443
הכנסות לקבל בגין מכירת מקרקעין	18,118	16,793
אחרים	17,662	3,382
הלוואות לשותפים בהסדרים משותפים (2)	2,959	40,305
	118,503	107,923

1) לפירוט ראה ביאור 10ב(2), ביאור 10ב(9) וביאור 10ב(14) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
2) לפירוט ראה ביאור10ב(4), באור 10ב(5), ביאור 10ב(8) וביאור 10ב(20) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

2. נכסים לא שוטפים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
הלוואות על חשבון מקרקעין (1)	8,000	8,000
הלוואה לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	8,742
הלוואות לבעלי קרקע (2)	20,474	18,770
הלוואות לשותפים בהסדרים משותפים (3)	21,680	7,930
מקדמות ע"ח מקרקעין(4)	10,501	
אחרים	10,230	928
	70,885	44,370

1) לפירוט ראה באור 10ב(21) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
2) לפירוט ראה באור 10ב(17) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
3) לפירוט ראה באור 10ב(4), ביאור 10ב(22) ובאור12ב(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
4) לפירוט ראה באור 9ג(1) ובאור 9ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת (*)	8,429	6,739
	8,429	6,739
(*) כולל הפרשה לחופשה	450	433

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה

החברה בוחנת את הסיכון למחסור במזומנים באמצעות תקציבים תקופתיים.

החברה יכולה להיתקל בקשיים בגיוס כספים בכדי לעמוד בהתקשרויות. סיכון זה יכול להתהוות גם כתוצאה מחוסר יכולת למכור קרקעות ודירות למגורים במחיר הקרוב לשווי ההוגן.

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ה. <u>גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)</u> (המשך)

<u>31 בדצמבר, 2025</u>

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מעל 3 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח				
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	418,660	37,962	750	10,244	467,616
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	9,833	-	-		9,833
זכאים ויתרות זכות	36,531	-	-		36,531
הוצאות לשלם	535	-	-		535
אגרות חוב	101,463	101,528	66,490	293,460	562,941
התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים	1,085	1,085	867	-	3,037
	568,107	140,575	68,107	303,704	1,080,493

<u>31 בדצמבר, 2024</u>

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מעל 3 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח				
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	241,058	173,311	750	11,003	426,123
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	11,326	-	-	-	11,326
זכאים ויתרות זכות	40,770	-	-	-	40,770
הוצאות לשלם	535	-	-	-	535
אגרות חוב	154,013	91,254	79,451	44,944	369,661
התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים	969	969	969	-	2,907
	448,671	265,534	81,170	55,947	851,322

ו. <u>נדל"ן להשקעה בהקמה</u>

1. ביום 12 במרץ 2020, התקשרה החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן: "**המוכרת**") בהסכם מכר מותנה לרכישת מחצית ממקרקעין בשטח של כ- 27 דונם בייעוד מסחר, תעסוקה ואחסנה באזור השרון (להלן: "**ההסכם**" ו"**המקרקעין**", בהתאמה) במחיר של כ-24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. על המקרקעין מתוכנן לקום פרויקט מרכז מסחרי בשטח כולל של כ-40 אלף מ"ר (להלן: "**הפרויקט**" ו"**העסקה**", בהתאמה).
   בנוסף, התקשרה החברה בהסכם להקמת בפעילות המשותפת אשר תחזיק במקרקעין בחלקים שווים (50%-50%) על ידי החברה והמוכרת. לפרטים נוספים, ראה באור 12ב(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ו. **נדל"ן להשקעה בהקמה** (המשך)

4. ביום 15 בפברואר 2022, רכשה החברה קומת משרדים בשטח של כ- 1,250 מ"ר בפתח תקווה לצורך שימוש עצמי למטה המשרדים של החברה, בסך של כ- 19 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ומס רכישה. לטובת מימון רכישת קומת המשרדים, נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 15 מיליון ש"ח, כבטוחה להלוואה נרשם שיעבוד על קומת המשרדים לטובת התאגיד הבנקאי.
בשנת 2022 שולמה כל תמורת הרכישה, החזקה הועברה לחברה.
בשנת 2024, לאחר שהחברה רכשה קומה אחרת לטובת משרדיה היא החלה בפעולות לאיתור שוכרים לנכס וסיווגה את מחצית הקומה לנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן בסך של כ- 8 מיליון ש"ח ורשמה ירידת ערך בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.
בשנת 2025, החלה החברה בפעולות לאיתור שוכרים ליתרת הקומה וסיווגה את מחצית הקומה הנוספת לנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן בסך של כ- 8 מיליון ש"ח ורשמה ירידת ערך נוספת בגין כל הקומה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.
בשנת 2025 התקשרה החברה בשני הסכמי שכירות להשכרת מלוא הקומה בשטח של כ- 1,200 מ"ר ברוטו במחיר של כ-80 ש"ח למ"ר לתקופה של לתקופה של 3 שנים עם אופציה ל 3 שנים נוספות.

ז. מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

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.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025 , 2024 ו- 2023 הינו 23% .
חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ג. מיסים נדחים המיוחסים לחברה

במיסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
נכסים לא שוטפים	1,231	-
התחייבויות לא שוטפות	-	14,859

ז. מסים על ההכנסה (המשך)

ד. הטבות מס המיוחסים לחברה הכלולים ברווח או הפסד

	31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
מיסים שוטפים	28,146	7,622	-
מיסים נדחים	(16,077)	11,326	11,089
	12,069	18,948	11,089

ח. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

א) ההרכב

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
הלוואות לחברות מוחזקות	407,742	314,213
הלוואות מחברות מוחזקות	289,547	252,138
יתרת הלוואות לחברה מוחזקת הגבוהה ביותר במשך השנה	183,193	162,987

ב) במסגרת הסכמי הליווי הבנקאיים של הפרויקטים בקבוצה, החברה האם ערבה להתחייבויות החברות הבנות כלפי בנקים נותני אשראי.

לעיתים, החברה האם נותנת ערבויות לביצוע התחייבויות של החברות הבנות כדוגמת ערבויות לביצוע עבודות.

2. עסקאות עם חברות מוחזקות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
הוצאות מכירה ושיווק (*)	310	521	605
הוצאות הנהלה וכלליות (*)	3,196	6,965	7,360

(*) השתתפות החברות המוחזקות בהוצאות של החברה האם.

ח. **הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות** (המשך)

3. הכנסות מימון מחברות מוחזקות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
הכנסות מימון	12,069	3,065	3,028

4. הלוואות

החברה העניקה וקיבלה הלוואות מהחברות המוחזקות אשר נושאות ריבית בשיעור ריבית הנע בין 5% ועד P+4% (2024- של P+4%-4.5%).

ט. **חלוקת דיבידנד**

1. ביום 21 במרס, 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, המהווה כ- 0.77 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה.
2. ביום 26 בנובמבר, 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, המהווה כ- 0.77 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. ביום 12 בדצמבר 2023 שולם מלוא הדיבידנד.
3. ביום 28 במאי, 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, המהווה כ- 0.62 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. ביום 13 ביוני 2024 שולם מלוא הדיבידנד.
4. ביום 26 בנובמבר, 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, המהווה כ- 0.62 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה.
5. ביום 27 במאי, 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, המהווה כ- 0.71 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. ביום 15 ביוני 2025 שולם מלוא הדיבידנד.
6. ביום 25 בנובמבר, 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ- 36 מיליון ש"ח, המהווה כ- 2.12 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. ביום 17 בדצמבר 2025 שולם מלוא הדיבידנד.

י. <u>אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה</u>

א. הנפקת חבילה לגופים מוסדיים מקבוצת הפניקס

ביום 19 בינואר 2025 החברה התקשרה בהסכם השקעה עם גופים מוסדיים מקבוצת הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "המשקיע") לפיו החברה תקצה למשקיע סך כולל של 484,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ של החברה (להלן: "המניות המוצעות") ו-484,000 אופציות לא רשומות, הניתנות למימוש ל-484,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א של החברה עד ליום 26 ביולי 2026 (להלן: "האופציות המוצעות") וזאת בתמורה לתשלום כולל במזומן בסך של כ-31 מיליוני ש"ח ותוספת מימוש בגין האופציות המוצעות ככל וימומשו בסך של כ-35.3 מיליוני ש"ח (סה"כ התמורה הכוללת ברוטו שתתקבל ע"י החברה במידה וימומשו מלוא האופציות המוצעות הינה כ-66.3 מיליוני ש"ח). המניות המוצעות תהווינה מיד לאחר הקצאתן כ-2.91% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה וביחד עם המניות שתנבענה ממימוש האופציות המוצעות הן תהווינה כ-5.27% מהונה המונפק והנפרע של החברה, בדילול מלא (בהנחת מימוש מלוא האופציות על פי דוח זה וכן 1,251,896 אופציות שהוקצו לעובדים ונושאי משרה בחברה).

ביום 28 ינואר 2025 התקבלה תמורת הנפקת המניות נטו בסך של כ- 30.2 מיליון ש"ח.

ב. התקשרות בהסכם אופציה לרכישת מקרקעין במגדל העמק

ביום 21 בינואר 2025, התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") בהסכם אופציה לרכישת מקרקעין במגדל העמק (להלן: "הסכם האופציה").

להלן תמצית עיקרי תנאי הסכם האופציה:

1. המוכר יעניק לחברה אופציה לרכישת שטח של כ-13 דונם במקרקעין המצויים בחלקה 185 גוש 17444 במגדל העמק (להלן: "המקרקעין").
2. המקרקעין נמצאים בהליך תכנוני לקידום ואישור תב"ע חדשה, לפיה ישונה ייעודם של המקרקעין למגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור (להלן: "התב"ע החדשה"). במסגרתה ניתן יהיה לבנות על המקרקעין כ-350 יח"ד, כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר וכ-1,000 מ"ר שטחי תעסוקה.
3. תקופת האופציה תהיה בתוקף למשך 24 חודשים מיום החתימה על הסכם האופציה (להלן: "תקופת האופציה").
4. מימוש האופציה כפוף לכניסתה של התב"ע החדשה לתוקף מלא (בקיבולת בנייה מינימלית של 250 יח"ד), ובלבד שלא תתקיים כל מניעה משפטית, תכנונית או אחרת, המונעת את מסירת המקרקעין או את האפשרות להוצאת היתר בניה במקרקעין (להלן: "התנאי המתלה"). ככל שהתנאי המתלה לא יתקיים במהלך תקופת האופציה, לחברה תעמוד הזכות להתקשר בהסכם מכר המותנה בהתקיימות התנאי המתלה (להלן: "הסכם המכר המותנה"), וזאת לתקופה של 24 חודשים נוספים. ככל שבמהלך תקופה זו התב"ע החדשה תופקד להתנגדויות, תוארך התקופה ב-24 חודשים נוספים, ובמצטבר 72 חודשים מיום החתימה על הסכם האופציה (להלן: "תקופת ההארכה").

י. <u>אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה</u> (המשך)

5. החברה תשלם למוכר תמורת האופציה סך של 4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת האופציה"), והם ייחשבו כחלק מהתמורה עבור רכישת המקרקעין, ככל שירכשו.
6. אם התנאי המתלה לא יתקיים בתקופת ההארכה (ככל שתהא), המוכר ישיב לחברה את מלוא תמורת האופציה ששולמה על-ידי החברה. היה והחברה לא תממש את האופציה לרכישת המקרקעין למרות התקיימות התנאי המתלה בתקופת האופציה או בתקופת ההארכה (ככל שתהא) או שלא תתקשר בהסכם המכר המותנה בתקופת האופציה, לפי העניין, תמורת האופציה לא תוחזר לחברה.
7. ככל שהאופציה תמומש על ידי החברה, התמורה עבור רכישת המקרקעין תחושב כדלקמן:

- בגין כל יחידת דיור למגורים ישולם סך של 330,000 ש"ח בתוספת מע"מ, בהתאם לכמות הזכויות כפי שיאושרו במסגרת התב"ע החדשה.
- בגין שטחי מסחר ותעסוקה ישולם סך של 7,000 ש"ח למ"ר של מסחר ו-1,500 ש"ח למ"ר עיקרי תעסוקה, בתוספת מע"מ.

8. העלויות וההוצאות הקשורות בהכנת התב"ע החדשה עד לכניסתה לתוקף מלא, יחולו על המוכר.
9. היטל השבחה בגין התב"ע החדשה יחול על המוכר.
10. הצדדים יישאו במיסים החלים עליהם לפי כל דין בקשר להסכם האופציה.

נכון למועד הדוחות הכספיים שילמה החברה את תמורת האופציה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח כאמור בסעיף 5.

י. <u>אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה</u> (המשך)

ג. תביעה נגזרת

בהמשך לאמור בביאור 27ה(1), ביום 30 בדצמבר 2024 הגיש המבקש לבית המשפט העליון בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בבקשת הסילוק וכן בקשה לעיכוב ביצוע.

ביום 30.3.2025 דחה בית המשפט העליון את הבקשה לעיכוב ביצוע. ביום 1.4.2025 הגיש המבקש בקשה מתוקנת לאישור תביעה נגזרת לבית המשפט המחוזי. ביום 12.5.2025 הבהיר בית המשפט כי המועד להגשת התשובות לבקשת האישור המתוקנת הוא עד ליום 8.7.2025. ביום 22.6.2025 דחה בית המשפט העליון את בקשת רשות הערעור, תוך שבהחלטה צוינו מספר הבהרות ביחס לטענות מסוימות שהמבקש רשאי לטעון בבקשת האישור המתוקנת, שלטענתו בית המשפט המחוזי מנע ממנו מלטעון אותן בהחלטה בבקשת הסילוק. ביום 25.6.2025 המבקש צירף בקשת אישור מתוקנת שאותה הוא מבקש להגיש. ביום 15.7.2025, הגישו החברה, ויתר המשיבים, תגובה לבקשה הנוספת לתיקון בקשת האישור והתנגדו לבקשה. ביום 22.7.2025, לאחר שהתקבלה רשות בית המשפט, הגיש המבקש תגובה לתשובת המשיבים לבקשה לתיקון בקשת האישור.

ביום 1.8.2025 ניתנה החלטת בית המשפט בבקשה לתיקון בקשת האישור, במסגרתה נעתר בית המשפט לבקשה (הגם שהעלה ספקות ביחס לנחיצותה ותוך שציין כי ניתן היה לדחות את הבקשה מאחר שניתן היה בשקידה סבירה לכלול מראש את התיקונים שמבוקש להוסיף לבקשה מלכתחילה), והתיר למבקש להגיש בקשה מתוקנת לאישור תביעה נגזרת. ביום 6.8.2025 הגיש המבקש הודעה על הגשת הבקשה המתוקנת בהתאם להחלטה כאמור. ביום 19.10.2025, הגישו כלל המשיבים את תשובותיהם לבקשת האישור המתוקנת. ביום 30.10.2025, הגיש ארגון לובי 99 בקשה להצטרף להליך כידיד בית משפט ("בקשת ההצטרפות"). ביום 2.11.2025, ניתנה החלטה במסגרתה נקבע דיון מקדמי בבקשת האישור המתוקנת ביום 22.1.2026, וכי במסגרת דיון מקדמי זה תידון אף בקשת ההצטרפות.

ביום 11.11.2025 הגיש המבקש בקשה בהסכמת חלק מהמשיבים להארכת המועד להגשת תגובה לתשובות המשיבים לבקשת האישור המתוקנת, עד ליום 18.12.2025; וכן בקשה בהסכמת כלל המשיבים להגשת תגובה אחת, בהיקף של 12 עמודים, לשלושת התשובות לבקשת האישור, חלף שלוש תגובות באורך חמישה עמודים להן, לטענתו, הוא זכאי. ביום 12.11.2025 ניתנה החלטת בית המשפט לפיה תינתן ארכה כמבוקש בהיקף המוסכם.

ביום 17.12.2025 הגיש המבקש את תגובתו לתשובות המשיבים לבקשת האישור המתוקנת.

כמו כן, ביום 17.12.2025 הגיש המבקש בקשה לזמן את העדים 1 ו-4-7 לחקירה נגדית במועד הוכחות שייקבע במסגרת בקשת האישור המתוקנת ("**הבקשה לזימון עדים**"). באותו יום, נתן בית המשפט החלטה לפיה המשיבים יגיבו לבקשה זו עד ליום 11.1.2026.

ביום 18.12.2025 הוגשה בקשה לדחית מועד הדיון שנקבע ליום 22.1.2026. ביום 21.12.2025 נתן בית המשפט החלטה לפיה מועד הדיון ידחה ליום 8.3.2026.

ביום 11.1.2026 הגישו המשיבים 1 ו-4-7 את תשובותיהם לבקשה לזימון עדים.

ביום 12.1.2026 הוגשה בקשה לדחיית מועד הדיון שנקבע ליום 8.3.2026. ביום 13.1.2026 ניתנה החלטת בית המשפט לפיה הדיון ידחה ליום 14.4.2026.

ביום 14.1.2026 הגיש המבקש בקשה למתן זכות להגשת תגובה לכל אחת מהתשובות לבקשה לזימון עדים. ביום 18.1.2026 ניתנה החלטת בית המשפט המתירה למבקש כמבוקש. ביום 2.2.2026 הגיש

י. <u>אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה</u> (המשך)

המבקש את תגובותיו לתשובות המשיבים לבקשה לזימון עדים.
ביום 5.2.2026 ניתנה החלטת בית המשפט לפיה כל הבקשות ידונו בקדם המשפט.

ד. ביום 5 במאי 2025 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בהיקף של 30 מיליון ש"ח לפירעון ביום 5 במאי 2026. ניירות הערך המסחריים נושאים ריבית שנתית בשיעור של פריים+0.5% ההתניות הפיננסיות זהות לאמות המידה של אגרות חוב סדרה יג של החברה. לאחר תאריך המאזן, הרחיבה החברה את סדרה 1 בהיקף של 30 מיליון ש"ח נוספים לפירעון ביום 5 במאי 2026.

ה. התקשרות בהסכם לרכישת זכויות חכירה מרמ"י בקרית גת

ביום 9 בספטמבר 2025, התקשרה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר"), לרכישת זכויותיו של המוכר לרכוש זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), בפטור ממכרז ובהתאם לשומת רמ"י ("השומה"), ביחס למקרקעין בשטח כולל של כ-43 דונם, הכוללים 7 מגרשים בייעוד למגורים, והמצויים בשטחה המוניציפאלי של קרית גת, המיועדים בהתאם לתב"ע קיימת להקמת כ-493 יחידות דיור בבניה רוויה (להלן: "זכויות הייזום", "ההסכם" ו"המקרקעין", בהתאמה). להלן עיקרי תנאי ההסכם:

1. בתמורה לרכישת זכויות הייזום במקרקעין תשלם החברה למוכר סך של 29.1 מיליון ש"ח.
2. התמורה תשולם למוכר בשלושה תשלומים כמופרט להלן:

2.1 תשלום ראשון בסך של 2 מיליון ש"ח ישולם במעמד חתימת ההסכם באמצעות שיק, שיוחזק בנאמנות עד למועד תשלום מקדמת מס השבח של המוכר לרשות המיסים.

2.2 תשלום שני בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח ישולם בתוך 25 ימים ממועד חתימת ההסכם לחשבון הנאמנות, שיוחזק בנאמנות עד למועד תשלום מקדמת מס השבח של המוכר לרשות המיסים, וישמש ביחד עם התשלום הראשון לצורך תשלום מקדמת מס השבח של המוכר. היתרה, שתיוותר לאחר תשלום מקדמת מס השבח לרשות המיסים מהתשלום הראשון והשני, תוחזק בנאמנות ותועבר ישירות למוכר לאחר קבלת מפרטים כספיים ראשונים, סופיים ובלתי מותנים.

2.3 יתרת התמורה תשולם למוכר לאחר קבלת השומה ומפרטים כספיים סופיים ובלתי-מותנים על שם החברה מרמ"י.

3. הסכם זה מותלה באישור רמ"י לביצוע העסקה, דהיינו: קבלת מפרטים כספיים בלתי-מותנים על שם החברה לרכישת המקרקעין. על כן, ככל שלא יתקבל אישור רמ"י לעסקה בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם, יפקע תוקפו של ההסכם (להלן: "התנאי המתלה").
4. כל צד יהיה רשאי להאריך את התקופה לקבלת אישור רמ"י לעסקה בתקופה נוספת אחת בת 12 חודשים לפי שיקול דעתו הבלעדי.
5. אם התנאי המתלה לא יתקיים, ההסכם יתבטל והחברה תהיה זכאית להשבה מלאה של הכספים ששולמו למוכר.
6. הצדדים יישאו במיסים החלים עליהם לפי כל דין בגין ההתקשרות בהסכם זה.

י. <u>אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה</u> (המשך)

ו. הנפקת אגרות חוב (סדרה יד')

ביום 2 בנובמבר 2025 הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף 179,617,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') (להלן - אגרות החוב) אשר הוצעו ב-100% מערכן הנקוב, בריבית שקלית.

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בחמישה (5) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 14 בחודש ינואר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2033 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים יהיה בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב. אגרות החוב אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

הריבית שתישאנה אגרות החוב בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב תהא ריבית שנתית בשיעור של 5.19% לא צמודה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ב-14 ביולי וב-14 בינואר, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 14 בינואר 2026 והתשלום האחרון ישולם ביום 14 בינואר 2033.
הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה יד') הינה כ-5.53%.

תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-2 מיליון ש"ח הסתכמה לסך של כ- 177 מיליון ש"ח.

התניות פיננסיות

כל עוד אגרות החוב (סדרה יד') קיימות במחזור, החברה מתחייבת:

הון עצמי מינימלי - הונה העצמי של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-320 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ- 340 מיליון ש"ח, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד תחילת החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד תיקון החריגה. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה יד') לפרעון מידית.

יחס הון העצמי למאזן - היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומנים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- 20%. במידה והיחס הון עצמי למאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ- 22%, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה יד') לפרעון מידי.
ליום 30 בספטמבר, 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

י. <u>אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה</u> (המשך)

ז. רכישה עצמית

ביום 22 בדצמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח החל מיום 23 בדצמבר 2025 ועד ליום 30 ביוני 2026.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 רכשה החברה מניות רדומות בהיקף של כ-1 מיליון ש"ח.
לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי רכשה החברה במצטבר מניות רדומות בהיקף של כ-6 מיליון ש"ח.

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



חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

חלק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה	:	**רוטשטיין נדל"ן בע"מ**
מס' חברה ברשם	:	52 - 003995 - 9
מען רשום	:	רח' תוצרת הארץ 3, פתח תקוה 4959504
כתובת הדואר האלקטרוני	:	tom@rotshtein.co.il
טלפון	:	073-2555444
פקס	:	073-2555445
תאריך המאזן	:	31 בדצמבר 2025
מועד הגשת הדוח	:	24 במרץ 2026

תוכן עניינים

תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים 4

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות ערך 4

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות 5

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות 7

תקנה 13: רווחים והפסדים כוללים של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 8

תקנה 20: מסחר בבורסה 9

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה 10

תקנה 21א: השליטה בתאגיד 15

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה 15

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה 19

תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים 19

תקנה 24ב': מרשם בעלי מניות 19

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד 19

תקנה 26א': נושאי המשרה של התאגיד 22

תקנה 26ב: מורשה חתימה של התאגיד 23

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד 23

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנות 23

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית 24

תקנה 29א': החלטות החברה 24

תקנה 10א':

תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

להלן תמצית הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סך הכל לשנת 2025
הכנסות ממכירת דירות למגורים ושירותי ביצוע	195,140	117,754	65,451	59,871	438,216
הכנסות מדמי ניהול ואחרים	2,632	2,689	2,587	4,039	11,947
סה"כ הכנסות	**197,772**	**120,443**	**68,038**	**63,910**	**450,163**
עלות מכירת דירות למגורים	358	374	610	409	1,751
עלות תפעול וניהול נכסים מניבים	142,120	99,416	56,854	52,030	350,420
רווח גולמי	**55,294**	**20,653**	**10,574**	**11,471**	**97,992**
הוצאות מכירה ושיווק	5,329	6,245	3,986	2,805	18,365
הוצאות הנהלה וכלליות	8,957	10,483	9,398	9,801	38,639
הכנסות אחרות	-	-	-	4,818	4,818
הכנסות מאיבוד שליטה	-	68,815	-	-	68,815
עליית ערך נדל"ן להשקעה	149	6,468	(4,613)	17,154	19,158
רווח / (הפסד) תפעולי	**41,157**	**79,208**	**(7,423)**	**20,837**	**133,779**
הכנסות מימון	5,313	8,107	5,497	9,997	28,914
הוצאות מימון	16,687	20,863	15,815	23,441	76,806
הכנסות ממימוש כלולה	(2,075)	(2,910)	(2,144)	(2,287)	(9,416)
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	177,418	-	177,418
רווח / (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	**27,708**	**63,542**	**157,533**	**5,105**	**253,889**
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	6,476	6,150	37,046	(824)	48,849
רווח / (הפסד) כולל	**21,232**	**57,392**	**120,487**	**5,929**	**205,040**
רווח לבעלי המניות	23,356	59,619	122,204	2,679	207,858
זכויות שאינן מקנות שליטה	(2,124)	(2,227)	(1,717)	3,250	(2,818)
רווח נקי (הפסד)	**21,232**	**57,392**	**120,487**	**5,929**	**205,040**

תקנה 10ג':

שימוש בתמורת ניירות ערך

א. ביום 10 באוקטובר 2024, השלימה החברה הנפקה לציבור של 90,636,000 ע.נ אגרות חוב (סדרה יג') של החברה, אשר הינן מובטחות, בין היתר, בשעבוד קבוע על הנכס בקדימה צורן וזאת בתמורה לסך של כ-90.6 מיליון ש"ח. סך של כ-81 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה של אגרות חוב (סדרה יג') שימשו את החברה לפירעון הלוואה בנקאית שהייתה קיימת באותו מועד על הנכס בקדימה צורן. יתר תמורת ההנפקה של אגרות חוב (סדרה יג') משמשת את החברה למימון פעילותה העסקית על פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

ב. ביום 30 באוקטובר 2025, השלימה החברה הנפקה לציבור של 179,617,000 ע.נ אגרות חוב (סדרה יד') של החברה, שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי, וזאת בתמורה לסך של כ- 179.6 מיליון ש"ח. תמורת ההנפקה של אגרות חוב (סדרה יד') משמשת את החברה למימון פעילותה העסקית על פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

תקנה 11:

רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות	סה"כ ע.נ.	שיעור החזקה ב-%			באלפי ש"ח ליום 31.12.2025		
				בהון	בהצבעה	בזכות למנות דירקטורים	עלות המניות המוחזקות	שווי מאזני מותאם	הלוואות בעלים ושטרי הון[1]
חברת הבנייה מקבוצת רוטשטיין נדל"ן בע"מ	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	100	100	100%	100%	100%	-	22,458	25,190
ד. רוטשטיין חברה לבנייה וייזום בע"מ[2]	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	100	100	100%	100%	100%	-	437	183,672
ד. רוטשטיין חברה לבנייה וייזום בשפלה בע"מ	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	100	100	100%	100%	100%	-	240,319	(135,193)
רוטשטיין באר יעקב בע"מ	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ	2,222	2,222	100%	100%	100%	42,202	110,875	(90,287)
רוטשטיין מ.מ באר יעקב בע"מ[3]	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ	100,000	100,000	100%	100%	100%	2,200	(24,381)	21,673
אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ[4]	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	20,749,934	20,749,934	41.32%	41.32%	41.32%	12,538	99,735	20,369

1 יתרות ההלוואות נושאות ריבית בטווח שבין 2.56% - 10% למעט ההלוואה שניתנה לחברת אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ. מועד פירעונן של ההלוואות טרם נקבע.

2 כ-5 מיליון ש"ח מיתרת ההלוואה משקפים שטר חוב ללא ריבית והצמדה.

3 ביום 28 בפברואר 2026, הושלם מיזוג של רוטשטיין מ.מ באר יעקב בע"מ לתוך החברה, באופן בו החל מיום 31 בדצמבר 2025, כל זכויותיה והתחייבויותיה הועברו אל החברה, וזאת ללא תמורה.

4 בשנת 2024, העמידה החברה לאנשי העיר מקבוצת רוטשטיין מסגרת אשראי של 14 מיליון ש"ח (אשר מכוחה הועמדו הלוואת בסכום זה) וכן הלוואת בעלים בסך 6 מיליון ש"ח. תוקף מסגרת האשראי והלוואת הבעלים הינו עד ליום 30 ביוני 2027.
ההלוואות מכוח מסגרת האשראי והלוואת הבעלים נושאות ריבית בשיעור פריים+2% החל מיום 29 ביוני 2025, וזאת חלף ריבית של פריים+3% עד למועד האמור.

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות	סה"כ ע.נ.	שיעור החזקה ב-%			באלפי ש"ח ליום 31.12.2025		
				בהון	בהצבעה	בזכות למנות דירקטורים	עלות המניות המוחזקות	שווי מאזני מותאם	הלוואות בעלים ושטרי הון[1]
רוטשטיין מורדות הכרמל בע"מ	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	100,000	100,000	75%	75%	75%	-	95,360	(89,258)
רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	1,074	1,074	93%	93%	93%	-	11,447	65,006
אבני צור שותפות מוגבלת בע"מ	אחזקת 55% בשותפות	-	-	55%	55%	55%	-	43,097	31,003
פארק תנובות אגש"ח בע"מ	אחזקת 60% באגודה שיתופית חקלאית	-	-	59.2%	59.2%	59.2%	3,000	10,728	83,331
רוטשטיין הנדסה בע"מ[5]	מניה רגילה בת 0.01 ש"ח ע.נ.	7,500	7,500	75%	75%	75%	-	4,642	34,509
INC Rotshtein USA	100%	-	-	100%	100%	100%	-	-	16,659
BHRTN holdings LLC	50.1%	-	-	50.1%	50.1%	50.1%	-	17,172	-

5 יתרת ההלוואה כוללת שטר הון שאינו נושא ריבית או הצמדה בסך 10 מיליון ש"ח.

תקנה 12:

שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות

שם התאגיד	תאריך השינוי	תנאי העסקה הקשורה בשינוי
נחלת אש"ר שותפות מוגבלת	29/09/2025	מכירת מלוא אחזקות החברה (53%) בשותפות נחלת אש"ר בתמורה לסך של 180 מיליון ש"ח. לפרטים ראו בהפניה על דרך ההכללה, דיווחים מיידים של החברה מהימים 17 בספטמבר 2025 ו- 29 בספטמבר 2025 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-070022 ו- 2025-01-072593, בהתאמה).
אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ	30/06/2025	מכירת כ-3.6% ממניות אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ, לאנשי העיר בע"מ, בתמורה לסך של 7.2 מיליון ש"ח, וזאת לאחר השלמת המכרז הציבורי וערב רישום למסחר בבורסה של מניות אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ. לפרטים ראו בהפניה על דרך ההכללה דיווחים מיידים של החברה מהימים 24 ביוני 2025, 25 ביוני 2025, 29 ביוני 2025 ו-30 ביוני 2025 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-044666, 2025-01-045118, 2025-01-046127 ו- 2025-01-046871, בהתאמה).
רוטשטיין הנדסה בע"מ	06/04/2025	ביום 6 באפריל 2025 הוקמה במשותף ע"י רוטשטיין נדל"ן ומר דותן חזן חברת רוטשטיין הנדסה והוקצו מניות בשיעור של 75% לרוטשטיין ו-25% למר דותן חזן אשר משמש גם מנכ"ל החברה. רוטשטיין הנדסה תהיה אמונה על תחום הביצוע בחברה הן בפרויקטים של החברה והן תבצע לצדדים שלישיים.
רוטשטיין מ.מ באר יעקב בע"מ	28/02/2025	ביום 28 בפברואר 2026, הושלם מיזוג של רוטשטיין מ.מ באר יעקב בע"מ לתוך החברה, באופן בו החל מיום 31 בדצמבר 2025, כל זכויותיה והתחייבויותיה הועברו אל החברה, וזאת ללא תמורה.

תקנה 13:

רווחים והפסדים כוללים של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	דיבידנד ודמי ניהול	החזר הוצאות הנהו"כ לחברה האם	הכנסות (הוצאות) מימון/ריבית
חברת הבנייה מקבוצת רוטשטיין נדל''ן בע"מ	(4,977)	(3,832)	-	-	1,648
ד. רוטשטיין חברה לבנייה וייזום בע"מ	3,339	2,571	-	2,285	8,118
ד. רוטשטיין חברה לבנייה וייזום בשפלה בע"מ	178,737	138,880	-	1,363	(6,280)
רוטשטיין באר יעקב בע"מ	2,667	2,054	-	-	(3,660)
רוטשטיין מ.מ באר יעקב בע"מ	(8,968)	(6,906)	-	-	-
נחלת אש"ר שותפות מוגבלת[6] (חלקנו)	(5,443)	(5,443)	631 (*)	-	-
אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (**)	(14,037)	(18,069)	-	-	1,510
רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ	(2,342)	(1,868)	-	-	2,621
רוטשטיין מורדות הכרמל בע"מ	470	362	8,433 (*)	-	(3,617)
אבני צור שותפות מוגבלת בע"מ	101	101	-	-	784
פארק תנובות אגש"ח בע"מ	10,916	8,405	-	-	7,705
רוטשטיין הנדסה בע"מ	3,399	2,618	-	-	(158)

(*) דמי ניהול בגין ניהול פרויקט.

(**) עד ליום 30.6.25 מוצג 100% כולל עודפי עלות, והחל מיום 1 ביולי 2025, מוצג לפי חלק החברה כולל עודפי עלות.

6 החברה החזיקה ב- 53% מהזכויות בנחלת אש"ר שותפות מוגבלת עד למכירתן ביום 29 בספטמבר 2025, כמפורט בתקנה 12 לעיל.

תקנה 20:

מסחר בבורסה

1. להלן ניירות הערך אשר נרשמו למסחר בתקופת הדוח ולאחריה:

נייר הערך	מועד דוח הצעת המדף/ דיווח מיידי	סוג ניירות הערך	שווי נקוב	פרטים נוספים
מניות רגילות	19/01/2025	מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת	484,000 ש"ח	ראו סעיף 4 בחלק א' (תיאור עסקי החברה)
מניות רגילות	01/01/2025-31/12/2025		402,000 ש"ח	כתוצאה ממימוש אופציות לא סחירות לעובדים
אגרות חוב (סדרה יד')	29/10/2025	אגרות חוב (סדרה יד'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת	179,617 אלפי ש"ח	ראו תקנה 10ג' לעיל

2. ניירות ערך אשר המסחר בהם הופסק בתקופת הדוח:

בתקופת הדוח לא הופסק המסחר בניירות ערך של החברה.

תקנה 21:

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

פירוט תגמולים

להלן פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2025, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (במונחי עלות לחברה ו/או לחברה בשליטתה):

1. כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בחברה שבשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר;
2. כל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, אם לא נמנה בס"ק (1) לעיל;
3. כל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה בס"ק (1) או (2) לעיל, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי חברה שבשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בחברה בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה.

לתקופה החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)														
פרטי מקבל התגמולים[7]				תגמולים בעבור שירותים							תגמולים אחרים			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד ליום 31/12/25	שכר[8]	מענק	תשלום מבוסס מניות[9]	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
אבני שוהם ייזום בע"מ (1)	שירותי מנכ"ל באמצעות אבישי בן-חיים	100%	2.13%[10]	-	4,731	-	2,186	-	-	-	-	-	-	6,917
רועי טויזר (2)	סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים מניבים	100%	0.41%	824	1,314	9	-	-	-	-	-	-	-	2,147
ראובן אורבך (3)	סמנכ"ל תכנון ורישוי	100%	-	837	1,314	9	-	-	-	-	-	-	-	2,160
איתי סמדר (4)	מנכ"ל חברת בת –רוטשטיין נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ	100%	0.33%	729	1,164	278	-	-	-	-	-	-	-	2,171
אורטל ליבר (5)	סמנכ"ל שיווק	100%	0.3%	772	1,314	-	-	-	-	-	-	-	-	2,086

7 "**תגמול**" - 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.

8 "**שכר**" - לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון: החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד-מעביד וכל הכנסה שנזקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

9 "**תשלום מבוסס מניות**" – כמשמעותו לפי כללי החשבונאות המקובלים.

10 למעט אחזקתו של מנכ"ל החברה במניות החברה במישרין, מחזיק המנכ"ל 25% ממניות אבני שוהם ייזום בע"מ, בעלת השליטה בחברה המחזיקה בכ-60.25% ממניותיה של החברה.

פירוט הסכמי העסקה

(1) **<u>מנכ"ל החברה, אבישי בן-חיים</u>** – ביום 24 בנובמבר 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, את התקשרות החברה עם אבני שוהם ייזום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "**בעלת השליטה**"), בחידוש הסכם למתן שירותי מנכ"ל באמצעות מנכ"ל החברה המכהן, מר אבישי בן-חיים, לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בינואר 2023 (להלן: "**הסכם הניהול**"). ביום 30 ביולי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הארכה של הסכם הניהול לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בינואר 2026[11].

בהתאם להסכם הניהול, ישולמו לבעלת השליטה דמי ניהול חודשיים בסך של 150 אלפי ש"ח (צמודים למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2015, ונכון למדד המחירים לצרכן לחודש פברואר 2026, כ-178 אלפי ש"ח).

בנוסף, בהתאם להסכם הניהול, בעלת השליטה תהא זכאית למענק שנתי. היקפי הזכאות למענק השנתי מחושב באופן מדורג (ובמצטבר) בהתאם לרווח לפני מס (רווח לפני מס ולפני מענקים לנושאי משרה בשנה הרלוונטית בהתאם לדוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה ובתוספת רווחים לפני מס אשר ייוחסו להון ישירות בשל טיפול חשבונאי חריג/אימוץ תקן חשבונאי חדש) (להלן: "**רווח לפני מס**"). בגין שנת 2025, הזכאות הינה החל ממדרגת רווח לפני מס בסך של 16 מיליון ש"ח שהושג בפועל, כאשר תקרת המענק השנתי הינה 4,320 אלפי ש"ח (במונחי עלות העסקה כאשר הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן, וליום 31 בדצמבר 2025, 4,731 אלפי ש"ח). בהתאם להסכם הניהול המענק השנתי לשנת 2025, הסתכם לסך של כ-4,731 אלפי ש"ח ונגזר מרווח לפני מס (כהגדרתו לעיל) לשנת 2025, בסך של כ-265 מיליון ש"ח (להלן: "**הרווח לפני מס לשנת 2025**")[12], וכפוף לתקרה האמורה.

(2) **<u>רועי טויזר, סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים מניבים-</u>** סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים מניבים זכאי לשכר ברוטו חודשי בסך של 38 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע לחודש אוגוסט 2016. סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים מניבים זכאי למענק שנתי בגין יעד תאגידי שנתי בשיעור של 1% מרווח החברה לפני מס, עד לתקרה של 1,200 אלפי ש"ח וזאת בהתאם למדיניות התגמול הקודמת (כאשר הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן, וליום 31 בדצמבר 2025, 1,314 אלפי ש"ח). המענק השנתי של סמנכ"ל הפיתוח העסקי ונכסים מניבים בגין שנת 2025, עומד על כ-1,314 אלפי ש"ח (במונחי עלות העסקה) ונגזר מהרווח לפני מס בשנת 2025, כפוף לתקרה האמורה. כמו כן, זכאי סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים מניבים לתנאים נלווים כגון: העמדת רכב, נשיאה בהוצאות אחזקת הרכב והשימוש בו לרבות גילום שווי הרכב לצרכי מס, השתתפות בארוחות, טלפון, החזר הוצאות וכיו"ב. לפרטים בדבר הענקת 80,000 אופציות (לא סחירות) שהוענקו לסמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים מניבים ראו דוח מיידי בדבר הצעה פרטית לא מהותית מיום 1 במרס 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-024310) דוח זימון אסיפה כללית (משלים) מיום 12 בנובמבר 2023 וכן דוח בדבר תוצאות האסיפה מיום 28 בנובמבר 2023 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-102763 ו--2023-01-107938, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. נכון למועד פרסום דוח זה, מר רועי טויזר מחזיק ב-80,000 אופציות (לא סחירות) הניתנות למימוש ל-80,000 מניות רגילות של החברה.

11 יצוין, כי למעט עדכון מדרגות המענק השנתי, לא חלו כל שינויים בתנאי הסכם הניהול. לפרטים אודות הארכת הסכם הניהול ותנאיו והמדרגות שנקבעו לצורך זכאות למענק שנתי בגין השנים 2026-2028, ראו דוח מיידי (מתקן) על זימון אסיפה מיום 24 ביולי 2025 ודוח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 31 ביולי 2025 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-055221 ו- 2025-01-056931, בהתאמה).

12 ראו ה"ש 9.

(3) **<u>ראובן אורבך, סמנכ"ל תכנון ורישוי</u>-** בגין שנת 2025, סמנכ"ל תכנון ורישוי היה זכאי לשכר ברוטו חודשי בסך של 35 אלפי ש"ח[13]. כמו כן, זכאי סמנכ"ל תכנון ורישוי לתנאים נלווים כגון: העמדת רכב, נשיאה בהוצאות אחזקת הרכב והשימוש בו לרבות גילום שווי הרכב לצרכי מס, השתתפות בארוחות, טלפון, החזר הוצאות וכיו"ב. סמנכ"ל תכנון ורישוי זכאי למענק שנתי בגין עמידה ביעד אישי אשר חושב על פי יעד מסירות יחידות דיור בשנה השוטפת כך שעבור כל יחידת דיור שנמסרה בין 50 יחידות דיור ל-350 יחידות דיור (חלק החברה) זכאי סמנכ"ל תכנון ורישוי לעמלה בגובה של 500 ש"ח כאשר עודפים בגין כל דירה שנמסרה מעל 350 יחידות דיור, יועברו לשנה הבאה. סה"כ מסרה החברה בשנת 2025, 175 יח"ד (חלק החברה) בגינן זכאי סמנכ"ל תכנון ורישוי למענק בסך של כ-62 אלפי ש"ח. בנוסף זכאי סמנכ"ל תכנון ורישוי למענק בגין יעד תאגידי שנתי בשיעור של 0.5% מהרווח לפני מס בשנת 2025, בסך של 1,314 אלפי ש"ח. בהתאם למדיניות התגמול הקודמת (כהגדרתה להלן), המענק השנתי המצטבר של סמנכ"ל תכנון ורישוי לא יעלה על תקרה של 1,200 אלפי ש"ח (כאשר הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן, וליום 31 בדצמבר 2025, 1,314 אלפי ש"ח). סמנכ"ל תכנון ורישוי זכאי למענק מצטבר כולל בגין שנת 2025, בסך של כ-1,314 אלפי ש"ח (במונחי עלות העסקה)[14] ונגזר מהיעד האישי (מסירת יחידות דיור), ומהרווח לפני מס בשנת 2025, כפוף לתקרה האמורה. לפרטים בדבר הענקת 80,000 אופציות (לא סחירות) שהוענקו לסמנכ"ל תכנון ורישוי ראו דוח מיידי בדבר הצעה פרטית מיום 1 במרס 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-024310), דוח זימון אסיפה כללית מיום 12 בנובמבר 2023, ודוח בדבר תוצאות האסיפה מיום 28 בנובמבר 2023 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-102763 ו--2023-01-107938), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. נכון למועד פרסום דוח זה, סמנכ"ל תכנון ורישוי מחזיק ב-80,000 אופציות (לא סחירות) הניתנות למימוש ל-80,000 מניות רגילות של החברה.

(4) **<u>אורטל ליבר, סמנכ"ל שיווק</u> –** בגין שנת 2025, סמנכ"ל שיווק זכאית לשכר ברוטו חודשי בסך של 35 אלפי ש"ח[15]. כמו כן, זכאית סמנכ"ל שיווק לתנאים נלווים כגון: העמדת רכב, נשיאה בהוצאות אחזקת הרכב והשימוש בו לרבות גילום שווי הרכב לצרכי מס, השתתפות בארוחות, טלפון, החזר הוצאות וכיו"ב. סמנכ"ל השיווק זכאית למענק בגין יעד אישי אשר חושב על פי יעד מכירות יחידות דיור בשנה השוטפת כך שעבור כל יחידת דיור שנמכרה עד 200 יחידות דיור זכאית סמנכ"ל השיווק לעמלה בגובה של 500 ש"ח, עבור כל יחידת דיור שנמכרה בין 200 יחידות דיור ל-300 יחידות דיור זכאית סמנכ"ל השיווק לעמלה בגובה של 600 ש"ח, עבור כל יחידת דיור שנמכרה מעל 300 יחידות דיור זכאית סמנכ"ל השיווק לעמלה בגובה של 700 ש"ח. סה"כ מכרה החברה בשנת 2025, 216 יח"ד (חלק החברה) בגינן זכאית סמנכ"ל השיווק למענק בסך של כ-110 אלפי ש"ח. בנוסף זכאית סמנכ"ל השיווק למענק בגין יעד תאגידי שנתי בשיעור של 0.5% מהרווח לפני מס בשנת 2025, בסך של 1,314 אלפי ש"ח. בהתאם למדיניות התגמול הקודמת (כהגדרתה להלן), המענק השנתי המצטבר של סמנכ"ל השיווק לא יעלה על תקרה של 1,200 אלפי ש"ח (כאשר הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן, וליום 31 בדצמבר 2025, 1,314 אלפי ש"ח)[16]. סמנכ"ל השיווק זכאית למענק מצטבר כולל בגין שנת 2025 בסך של 1,314 אלפי ש"ח (במונחי עלות העסקה) ונגזר מהיעד האישי (מכירת יחידות דיור), ומהרווח לפני מס בשנת 2025, כפוף לתקרה האמורה.

(5) **<u>איתי סמדר, סמנכ"ל התחדשות עירונית</u>** - בגין שנת 2025, סמנכ"ל התחדשות עירונית זכאי לשכר ברוטו החודשי בסך של 35 אלפי ש"ח. כמו כן, זכאי סמנכ"ל התחדשות עירונית לתנאים נלווים כגון: העמדת רכב, נשיאה בהוצאות אחזקת הרכב והשימוש בו לרבות גילום שווי הרכב לצרכי מס, השתתפות בארוחות, טלפון, החזר הוצאות וכיו"ב. סמנכ"ל התחדשות עירונית זכאי למענק בגין יעד אישי ע"ס 500 ש"ח בגין כל יח"ד שתכנס לצבר המלאי של החברה

13 החל מיום 1 בינואר 2026, יעמוד השכר ברוטו החודשי של סמנכ"ל תכנון ורישוי על 40 אלפי ש"ח.
14 החל מיום 1 בינואר 2026, סמנכ"ל תכנון ורישוי יהא זכאי למענק בגין יעד תאגידי שנתי בשיעור של 0.6% מהרווח לפני מס.
15 החל מיום 1 בינואר 2026, יעמוד השכר ברוטו החודשי של סמנכ"ל שיווק על 40 אלפי ש"ח.
16 החל מיום 1 בינואר 2026, סמנכ"ל השיווק תהא זכאית למענק בגין יעד תאגידי שנתי בשיעור של 0.6% מהרווח לפני מס.

בפרוייקטי התחדשות עירונית של החברה, בהתאם לאבני הדרך הבאים: 100 ש"ח ליח"ד עם חתימת 80% מדיירי פרויקט התחדשות עירונית על הסכם מפורט או כל רוב דיירים קובע כנדרש ע"פ דין לביצוע הפרויקט. 150 ש"ח לכל דירה עם אישור תב"ע להקמת הפרויקט ע"י ועדה מחוזית (בפרויקט פ"ב), או החלטת ועדה למתן היתר (בפרויקט מסוג תמ"א 38). 250 ש"ח לכל דירה עם מתן תוקף לתב"ע מחוזית (בפרויקט פ"ב), או קבלת היתר בניה (בפרויקט מסוג תמ"א 38). בגין היעד האישי בשנת 2025 זכאי סמנכ"ל התחדשות עירונית למענק בסך של כ-617 אלפי ש"ח. בנוסף זכאי סמנכ"ל התחדשות עירונית למענק בגין יעד תאגידי שנתי בשיעור של 0.5% מהרווח לפני מס בשנת 2025 בסך של 1,314 אלפי ש"ח. בהתאם למדיניות התגמול הקודמת (כהגדרתה להלן), המענק השנתי המצטבר של סמנכ"ל התחדשות עירונית לא יעלה על תקרה של 1,200 אלפי ש"ח (במונחי עלות העסקה כאשר הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן, וליום 31 בדצמבר 2025, 1,314 אלפי ש"ח). סמנכ"ל התחדשות עירונית זכאי למענק מצטבר כולל בגין שנת 2025 בסך של 1,164 אלפי ש"ח (במונחי עלות העסקה) ונגזר מהיעד אישי (יחידת דיור בצבר), ומהרווח לפני מס בשנת 2025, כפוף לתקרה האמורה ולמגבלת היחס בין מרכיבי התגמול (קבוע ומשתנה) המפורטת בסעיף 6.7 למדיניות התגמול הקודמת.

בנוסף, ביום 28 בפברואר 2023, אישרה האסיפה הכללית הענקת תגמול הוני סמנכ"ל התחדשות עירונית. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית, החברה העניקה לסמנכ"ל התחדשות עירונית 53 מניות רגילות של רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ (חברת בת בבעלות מלאה של החברה), המהוות 5% מהונה המונפק והנפרע לאחר ההקצאה, בתמורה לערכן הנקוב, על פי שווי הוגן לשנה של 300 אלף ש"ח וכ-1.8 מיליון ש"ח לכל התקופה, על פי פריסה לשש (6) שנות הבשלה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 1 בפברואר 2023, וכן דיווח על תוצאות האסיפה מיום 28 בפברואר 2023 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-011611 ו-2023-01-018853, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. נכון למועד הדוח, מומשו על ידי סמנכ"ל התחדשות עירונית מלוא האופציות (לא סחירות) של החברה אשר הוקצו לו.

גמול דירקטורים

הדירקטורים בחברה, לרבות מר סעדיה עוזרי, יו"ר הדירקטוריון ומר יצחק מירילשוילי, דירקטור ובעל השליטה בחברה זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים המופיעים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס -2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"), כפי שתתוקנה מעת לעת ובהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהא מעת לעת (אשר נכון למועד דוח זה הינה דרגה ג'), בתוספת 25%, כאשר בכל מקרה סכומים אלו לא יעלו על הסכומים המרביים המופיעים בתקנות הגמול, וכן להחזר הוצאות בהתאם להוראות תקנות הגמול, כפי שתתוקנה מעת לעת.[17]

העלות הכוללת של שכר, משכורת, גמול והוצאות נלוות, שאינן חורגות מהמקובל, אשר שולמו על ידי החברה לדירקטורים המכהנים בחברה בגין שנת 2025, הסתכמה לסך של כ-779 אלפי ש"ח.

17 לפרטים נוספים בדבר אישור הגמול לכלל הדירקטורים בחברה, לרבות דירקטורים אשר הינם בעלי השליטה או שלבעל השליטה יש בהם עניין אישי, ראו דוח מיידי כפי שפורסם על ידי החברה ביום 22 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044262).

מדיניות תגמול

מדיניות התגמול הקודמת של החברה אושרה ביום 24 בנובמבר 2022, על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) ועמדה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "**מדיניות התגמול הקודמת**").

ביום 30 ביולי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה)[18] מדיניות תגמול אשר תעמוד בתוקף לתקופה בת שלוש (3) שנים, החל מיום 1 בינואר 2026 (לעיל ולהלן: "**מדיניות התגמול הקיימת**"). מדיניות התגמול הקיימת צורפה כנספח ד' לדוח מיידי (מתקן) על זימון אסיפה מיום 24 ביולי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-055221).

תקנה 21א':

השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה היא חברת אבני שוהם ייזום בע"מ אשר נכון למועד הדוח מחזיקה ב-10,208,889 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, אשר מהוות כ-60.25% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה למועד הדוח (להלן: "**בעלת השליטה**"). מר יצחק מירילשוילי מחזיק ב-73% ממניות בעלת השליטה, ואבישי בן-חיים, מנכ"ל החברה, מחזיק ב-25% ממניות בעלת השליטה[19]. למיטב ידיעת החברה, אין הסכמים בין בעלי המניות בבעלת השליטה ביחס לחברה ויצחק מירילשוילי הינו בעל השליטה היחיד בחברה.

תקנה 22:

עסקאות עם בעל שליטה

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:

עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**")

1. הסכם למתן שירותי מנכ"ל

ביום 24 בנובמבר 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את התקשרות החברה עם בעלת השליטה בהסכם ניהול מעודכן לתקופה של שלוש (3)

18 לפרטים ראו דוח מיידי (מתקן) על זימון אסיפה מיום 24 ביולי 2025 ודוח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 31 ביולי 2025 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-055221 ו- 2025-01-056931, בהתאמה).

19 יצוין, כי 2% הנוספים ממניות בעלת השליטה הוענקו על ידה למר סעדיה עוזרי, יו"ר דירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ומוחזקים עבורו בנאמנות, כאשר למיטב ידיעת החברה, מניות אלה הבשילו במלואן.

שנים החל מיום 1 בינואר 2023. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 בנובמבר 2022 בדבר זימון אסיפה (מס' אסמכתא: 2022-01-107427) וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות אסיפה מיום 24 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-113085), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה

ביום 31 ביולי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את התקשרות החברה עם בעלת השליטה בהסכם ניהול מעודכן לתקופה של (3) שנים נוספות החל מיום 1 בינואר 2026. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 ביולי 2025 בדבר זימון אסיפה (מס' אסמכתא: 2025-01-055221) וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות אסיפה מיום 31 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-056931), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

2. כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה אשר הינם בעלי שליטה או מי מטעמו

ביום 24 בנובמבר 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), את עדכון נוסח כתבי הפטור והשיפוי של החברה והענקתם לכלל הדירקטורים בחברה לרבות מר יצחק מירילשוילי, דירקטור ובעל השליטה בחברה,מר סעדיה עוזרי, יו"ר הדירקטוריון ומר אבישי בן-חיים, מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים, דיווח מיידי של החברה מיום 6 בנובמבר 2022, בדבר זימון אסיפה (מס' אסמכתא: 2022-01-107427) וכן דיווח מיידי מיום 24 בנובמבר 2022, בדבר תוצאות אסיפה מיום 24 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-113085), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 31 ביולי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), הארכת תוקף ועדכון נוסח כתבי הפטור והשיפוי למר יצחק מירילשוילי דירקטור ובעל השליטה בחברה, מר סעדיה עוזרי יו"ר הדירקטוריון ומר אבישי בן-חיים, מנכ"ל החברה, לתקופה בת שלוש (3) שנים החל מיום 1 בינואר 2026. לפרטים נוספים, דיווח מיידי של החברה מיום 24 ביולי 2025, בדבר זימון אסיפה (מס' אסמכתא: 2025-01-055221) וכן דיווח מיידי מיום 31 ביולי 2025, בדבר תוצאות אסיפה מיום (מס' אסמכתא: 2025-01-056931), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

3. גמול דירקטורים בעלי שליטה או מי מטעמו

בימים 22 ביוני 2025, ו-15 ביוני 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם להוראות תקנה 1ב(א)(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות ההקלות**"), כי מר יצחק מירילשוילי, דירקטור ובעל השליטה ומר סעדיה עוזרי, יו"ר דירקטוריון החברה, יהיו זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים המופיעים בתקנות הגמול כפי שתתוקנה מעת לעת ובהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהא מעת לעת, בתוספת 25%, כאשר בכל מקרה סכומים אלו לא יעלו על הסכומים המרביים המופיעים בתקנות הגמול, וכן להחזר הוצאות בהתאם להוראות תקנות הגמול כפי שתתוקנה מעת לעת לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044195), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ביום 15 ביוני 2025, אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות ההקלות, רכישה של פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה (להלן בסעיף זה:

"**הפוליסה**"), לתקופה שמיום 1 ביולי 2025 ועד ליום 30 ביוני 2026 וכן את הכללתם של, מר יצחק מירילשוילי, דירקטור ובעל השליטה בחברה, סעדיה עוזרי, יו"ר דירקטוריון החברה, ומר אבישי בן-חיים, מנכ"ל החברה, בפוליסה והכל בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 15 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042701), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5. עסקאות אחרות

ביום 29 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה (בהמשך לאישור של ועדת הביקורת) את התקשרות החברה עם חברת היי ליפט בע"מ, אשר הינה צד שלישי לחברה (להלן: "**הי ליפט**"), ואשר הייתה בתהליך מיזוג עם חברה בבעלותו של בעל השליטה בחברה, מר יצחק מירלשוילי, בהסכם לקבלת שירותי מעליות משא וכן את סיווגה כעסקה שאינה חריגה בהתאם להוראות סעיף 117(1א) לחוק החברות, וכן נקבע כי נוכח העובדה שמדובר בעסקה שאינה חריגה ובהיקפים זניחים, לא נדרש הליך תחרותי נוסף מעבר להליך שביצעה החברה.

יצוין, כי ביום 19 בינואר 2023, אישרה ועדת הביקורת של החברה, בהתאם להוראות סעיף 117(1א) לחוק החברות, אמות מידה להתקשרויות נוספות של החברה עם היי ליפט אשר בהתקיימן תסווג ההתקשרות כעסקה לא חריגה.

במהלך שנת 2025, עבור שירותי השכרת שירותי משא, סך התשלומים ששולמו מטעם החברה להיי ליפט, עמדו על סך של כ-1 אלפי ש"ח.

6. השכרת שטח מסחרי להפעלת סופרמרקט בפרויקט מרכז מסחרי קדימה-צורן

6.1. ביום 27 בדצמבר 2018, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם שכירות עם שותפות אגמים לקמעונאות, בה שותף מר יצחק מירילשוילי, דירקטור ובעל השליטה בחברה (באמצעות חברה המוחזקת על ידו בשיעור של 50%), להשכרת שטח מסחרי להפעלת סופרמרקט בפרויקט מרכז מסחרי קדימה-צורן של החברה (כ-1,700 מ"ר) (להלן: "**הסכם השכירות**" ו"**פרויקט קדימה צורן**", בהתאמה), כעסקה שאינה חריגה בהתאם להוראות סעיף 117(1א) לחוק החברות, לאחר שביום 25 בדצמבר 2018 אישרה ועדת הביקורת של החברה את סיווג העסקה כעסקה שאינה חריגה בהתאם להוראות סעיף זה, ואישרה כי ההליך אשר בוצע על ידי החברה בקשר עם התקשרות החברה בהסכם השכירות, מהווה הליך תחרותי לצורך סעיף 117(1ב) לחוק החברות.

6.2. בהתאם לתנאיה העיקריים של העסקה, הצדדים התקשרו לתקופה של שבע (7) שנים בתוספת שלוש תקופות אופציה, הראשונה של שלוש (3) שנים נוספות והשתיים האחרות של חמש (5) שנים נוספות, כל אחת. החברה זכאית לתשלום דמי שכירות חודשיים וכן לטובת החברה הועמדו ערבויות ומקדמות בהתאם למקובל בשוק.

6.3. ביום 28 באוגוסט 2019, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בתוספת להסכם השכירות, להשכרת מחסן בצמוד לשטח המסחרי להפעלת הסופרמרקט (להלן: "**התוספת להסכם השכירות**"), כעסקה שאינה חריגה בהתאם להוראות סעיף 117(1א) לחוק החברות, לאחר שביום 14 באוגוסט 2019, אישרה וועדת הביקורת

את סיווג ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה בהתאם להוראות סעיף זה, וכן קיומו של הליך אחר ביחס להתקשרות זו, בהתאם להוראות סעיף 117(1ב) לחוק החברות, חלף החובה לקיים הליך תחרותי.

6.4. ביום 29 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בתוספת נוספת להסכם השכירות, להשכרת מחסנים נוספים (להלן: "**התוספת השנייה להסכם השכירות**"), כעסקה שאינה חריגה בהתאם להוראות סעיף 117(1א) לחוק החברות, לאחר שביום 23 בנובמבר 2022, אישרה וועדת הביקורת את סיווג ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה בהתאם להוראות סעיף זה, וכן קיומו של הליך אחר ביחס להתקשרות זו, בהתאם להוראות סעיף 117(1ב) לחוק החברות, חלף החובה לקיים הליך תחרותי..

6.5. במהלך השנים 2024 ו-2025 עבור השכרת השטח המסחרי המשמש להפעלת סופרמרקט וכן שטחי המחסנים, סך התשלומים שהתקבלו מטעם שותפות אגמים לקמעונאות, בה שותף בעל השליטה, עמד על סך של כ-2.3 וכ-2.35 מיליון ש"ח, בהתאמה.

7. השכרת שטח מסחרי להפעלת סופרמרקט בפרויקט באר יעקב

ביום 23 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בהסכם שכירות עם תלם מרקט, המוחזקת על ידי בעל השליטה בחברה (בעקיפין) בשיעור של 50%, להשכרת שטח מסחרי (כ-1,557 מ"ר) המיועד להפעלה של סופרמרקט, בפרויקט של החברה בבאר יעקב, לתקופה של חמש (5) שנים, בנוסף לשלוש תקופות אופציה להארכת תקופת השכירות, כל פעם בחמש (5) שנים נוספות. החברה זכאית לתשלום חודשי של דמי שכירות בתוספת דמי ניהול ולחילופין תשלום פידיון, לפי הגבוה מבניהם. להבטחת ההתחייבויות כלפי החברה, הועמדה לטובת החברה ערבות בנקאית וכן בטוחות נוספות בהתאם למקובל בשוק. כמו כן, החברה זכאית להחזר הוצאות עבור עבודות שבוצעו במושכר.

סמוך למועד הדוח, הקמת הפרויקט הושלמה. לפיכך, טרם התקבלו תשלומים כתוצאה מהשכרת השטח המסחרי.

8. תשלום דמי ייעוץ

ביום 25 באוקטובר 2025, אישר דירקטוריון החברה, תשלום דמי ייעוץ, לעובד של מר יצחק מירילשוילי, דירקטור ובעל השליטה בחברה, בגין שירותים שניתנו על ידו במסגרת פרויקט להקמה ולייזום של מגורים מסוג "סינגל פמילי" (צמודי קרקע) במדינת פלורידה, ארה"ב, בסכומים לא מהותיים, וזאת לאחר שביום 19 בנובמבר 2025, אישרה וועדת הביקורת את סיווג ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה, וכן קיומו של הליך אחר ביחס להתקשרות זו, בהתאם להוראות סעיף 117(1ב) לחוק החברות, חלף החובה לקיים הליך תחרותי.

תקנה 24:

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה של החברה ראו, בהכללה על דרך הפניה, דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה של החברה מיום 4 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-001235) וכן דיווחי החברה ביחס לשינוי החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, שפורסמו לאחר מועד זה.

תקנה 24א':

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים בדבר הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-015546), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן ביאור 22 לדוחות הכספיים של החברה.

תקנה 24ב':

מרשם בעלי מניות

למרשם בעלי המניות של החברה ראו דוח מיידי של החברה מיום 17 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-015546), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 26:

הדירקטורים של התאגיד

שם:	סעדיה עוזרי	יצחק ויאצסלב מירילשווילי	שרית אהרון	איתן גרינברג	שלהבת קמיר-וייס	אבי קלר
מספר זיהוי:	024141822	313894909	031874803	053633905	027924349	058814542
תאריך לידה/ מגדר:	/08.08.1969 זכר	/01.03.1984 זכר	/10.11.1974 נקבה	/19.09.1955 זכר	/8.12.1970 נקבה	/28.06.1964 זכר
מען להמצאת כתבי בי-דין:	החושלים 5, הרצליה	המנופים 1, הרצליה	שדרות בן גוריון 46, תל אביב	תוצרת הארץ 3, פתח תקווה	י"ד הבנים 42, פתח תקווה	לוי אשכול 24, גבעת שמואל
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית

שם:	סעדיה עוזרי	יצחק ויאצסלב מירילשווילי	שרית אהרון	איתן גרינברג	שלהבת קמיר-וייס	אבי קלר
חברות בוועדות דירקטוריון של החברה:	יו"ר דירקטוריון	לא	ועדת ביקורת (לרבות בשבתה כוועדת תגמול) וועדת מאזן	לא	ועדת ביקורת (לרבות בשבתה כוועדת תגמול) וועדת מאזן	ועדת ביקורת (לרבות בשבתה כוועדת תגמול) וועדת מאזן
דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי תלוי:	לא	לא	דירקטורית חיצונית	לא	דירקטורית בלתי תלויה	דירקטור חיצוני
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	יו"ר קוף דלת (104) בע"מ ומנכ"ל עלמא יסודות בע"מ.	לא	לא	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה:	17.06.2014	17.06.2014	08.08.2025	18.01.2026	01.03.2025	11.12.2025
השכלה (לרבות בתחום סייבר ואבטחת מידע):	בוגר במנהל עסקים, המכללה למנהל ורואה חשבון מוסמך.	בוגר כלכלה, Tufts University - Boston, U.S.	בוגרת מנהל עסקים (התמחות בחשבונאות) מהמכללה למנהל ורואת חשבון מוסמכת	בוגר תואר ראשון במשפטים LLB, אוניברסיטת תל אביב; מוסמך תואר שני במנהל עסקים MBA, התמחות במימון וחשבונאות Northrop University, California, חברת לשכת עורכי הדין בישראל.	בוגרת תואר ראשון ושני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן.	בוגר תואר ראשון מנהל עסקים (התמחות במימון ושיווק) מהמכללה למנהל.

שם:	סעדיה עוזרי	יצחק ויאצסלב מירילשווילי	שרית אהרון	איתן גרינברג	שלהבת קמיר-וייס	אבי קלר
תעסוקה בחמש השנים האחרונות (לרבות בתחום סייבר ואבטחת מידע):	מנכ"ל קו"ף דלת (104) בע"מ. יו"ר קו"ף דלת (104) בע"מ. מנכ"ל עלמא יסודות בע"מ.	בעלים של חברת אחזקות העוסקת בהייטק, אנרגיה ונדל"ן.	ייעוץ וליווי עסקי ופיננסי למשקיעים פרטיים בתחום הנדל"ן (בבעלותה); דירקטורית חיצונית באמות השקעות בע"מ; דירקטורית חיצונית בלסיכו בע"מ; דירקטורית חיצונית בצ.מ.ח המרמן בע"מ; דירקטורית חיצונית קוולטיאו בע"מ	שותף מייסד, משרד עורכי דין גולדפרב, גרוס, זליגמון ושות', דירקטור, אורורה פארמסוטיקלס בע"מ, יו"ר דירקטוריון, תדיראן גרופ בע"מ.	מגשרת ובוררת; סגנית נשיאה בבית משפט השלום בפתח תקווה; שופטת בבית משפט השלום בפתח תקווה.	דירקטור חיצוני במס"ב-מרכז סליקה בנקאי; דירקטור חיצוני בווישור חברה לביטוח. דירקטור מטעם הכונסים בחלק מנכסי פישמן שהיו בטיפולם.
פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	קו"ף דלת (104) בע"מ וחברות בנות שלה. איירסם טכנולוגיות בע"מ ורידיאל בע"מ.	קוף דלת נדל"ן מניב בע"מ, כיתעים ניהול נדל"ן (ישראל) בע"מ, טל אס מרכזים מסחריים בע"מ, ויזרע נדל"ן א"י בע"מ, ויזרע צמיחה בע"מ, על ימים השקעות בע"מ ואת עמי א.י בע"מ.	אמות השקעות בע"מ ולסיכו בע"מ	, אורורה פארמסוטיקלס בע"מ ותדיראן גרופ בע"מ (יו"ר דירקטוריון).	-	מס"ב- מרכז סליקה בנקאי, שלמה חברה לביטוח
בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם דירקטור שהחברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	כן	לא	כן	כן	לא	כן

תקנה 26א':

נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם:	אבישי בן-חיים	תום קוטלר	רועי טויזר	ראובן אורבך	אורטל ליבר	איתי סמדר	ליאור דשת	אורן גרופי
מספר זיהוי:	058699166	301677084	036295665	023010457	031461007	021353917	302883814	024120735
תאריך לידה/ מגדר:	/17/12/64 זכר	/21/10/1988 זכר	/17/4/1979 זכר	/3/9/1966 זכר	/02/02/1978 נקבה	/1/1/1980 זכר	/29/12/1989 זכר	7/4/1968 זכר
תאריך תחילת כהונה:	15/1/2008	01/04/2023	21/03/2023	1/7/2010	14/01/2018	30/05/2018	05/12/2021	26/11/2024
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל ענין בחברה:	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים מניבים	סמנכ"ל תכנון ורישוי	סמנכ"ל שיווק	מנכ"ל רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ	חשב ראשי	מבקר פנימי
מורשה חתימה עצמאי:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בחברה או של בעל ענין בחברה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה (לרבות בתחום סייבר ואבטחת מידע):	בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר- אילן, רואה חשבון מוסמך. מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן. תואר ראשון במשפטים, הקריה האקדמית, ק.אונו.	בוגר תואר ראשון במנהל עסקים, המכללה למנהל בראשון לציון; מוסמך בקורס דירקטורים; מוסמך בראיית חשבון, מועצת רואי החשבון.	בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון; בוגר תואר שני בחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך בראיית חשבון, מועצת רואי החשבון.	בוגר B.S.C הנדסה אזרחית, טכניון חיפה.	בוגרת תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בשיווק, המכללה האקדמית נתניה. בוגרת תואר שני בנדל"ן, המכללה האקדמית נתניה.	בוגר החוג לכלכלה (B.A) אוניברסיטת תל אביב, שמאי מקרקעין מוסמך.	בוגר תואר ראשון במנהל עסקים, המכללה למנהל בראשון לציון; מוסמך בראיית חשבון, מועצת רואי החשבון.	בוגר לימודי מנהל עסקים, חשבונאות ומימון מהמכללה למנהל. מוסמך תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן. השתלמות ביקורת פנים בלה"ב אוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון, מנהל סיכונים, בודק שכר מוסמך.

שם:	אבישי בן-חיים	תום קוטלר	רועי טויזר	ראובן אורבך	אורטל ליבר	איתי סמדר	ליאור דשת	אורן גרופי
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות (לרבות בתחום סייבר ואבטחת מידע):	מנכ"ל רוטשטיין נדל"ן בע"מ, דירקטור באבני שהם ייזום בע"מ.	חשב רוטשטיין נדל"ן בע"מ; מנהל כספים ומזכיר החברה רוטשטיין נדל"ן בע"מ.	סמנכ"ל כספים רוטשטיין נדל"ן בע"מ.	סמנכ"ל הנדסה רוטשטיין נדל"ן בע"מ	סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברת א.דורי בניה בע"מ	מנהל ייזום מתחמי התחדשות עירונית במנרב פרויקטים בע"מ, מרצה בקורס יזמות נדל"ן במכללת פסגות.	עוזר חשב באשדר חברה לבניה בע"מ; סניור בכיר במחלקת ביקורת במשרד רואי החשבון קוסט פורר גבאי את קסירר.	שותף במשרד רו"ח KPMG סומך חייקין. מבקר פנים בחברות ציבוריות שונות הנסחרות בישראל ובחו"ל.

תקנה 26ב':

מורשה חתימה של התאגיד

בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27:

רואה החשבון של התאגיד

קוסט, פורר, גבאי את קסירר, רח' מנחם בגין 144, תל אביב.

תקנה 28:

שינוי בתזכיר או בתקנון

בתקופת הדיווח לא שונה תזכיר החברה או תקנונה.

תקנה 29:

המלצות והחלטות הדירקטוריון

1. המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם בשנת הדיווח בנושאים הכתובים בתקנות, שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית:

1.1. בשנת 2025, ועד למועד הדוח, חולק דיבידנד במזומן לבעלי מניות החברה בסך כולל של 48 מיליון ש"ח, חלוקה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 במאי 2025 (12 מיליון ש"ח), וביום 26 בנובמבר 2025 (36 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1 בחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה וכן באור 22ה לדוחות הכספיים של החברה.

1.2. לפרטים אודות תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 22 בדצמבר 2025, ראו סעיף 5.2 בחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

2. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בנושאים המפורטים בסעיף 1 לעיל:

אין.

3. החלטות אסיפה כללית מיוחדת

3.1. ביום 30 ביולי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה , בין היתר, את ההחלטות כדלקמן: (א) אישור מדיניות התגמול לנושאי משרה אשר תעמוד בתוקף לתקופה בת שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2026; (ב) אישור מינויה לראשונה של גב' שרית אהרון כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה בת שלוש שנים, החל מיום 8 באוגוסט 2025, ואישור תנאי כהונתה והעסקתה; (ג) אישור הארכה ועדכון התקשרות בהסכם הניהול עם בעלת השליטה בחברה לשלוש שנים נוספות, החל מיום 1 בינואר 2026; (ג) אישור הארכת תוקף כתבי הפטור והשיפוי למר אבישי בן חיים, מנכ"ל החברה לשלוש שנים נוספות, החל מיום 1 בינואר 2026 ; (ד)

אישור הארכת תוקף כתבי הפטור והשיפוי למר סעדיה עוזרי, יו"ר דירקטוריון החברה, ולמר יצחק מירלשוילי, דירקטור בחברה ובעל השליטה בה לשלוש שנים נוספות, החל מיום 1 בינואר 2026.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי (מתקן) על זימון אסיפה מיום 24 ביולי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-055221) ודוח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 31 ביול 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-056931).

3.2. ביום 6 בנובמבר 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את אישור מינויו לראשונה של מר אבי קלר כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה בת שלוש שנים, החל מיום 11 בדצמבר 2025, ואישור תנאי כהונתו והעסקתו.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על זימון אסיפה מיום 30 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-073083) ודוח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 6 בנובמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-084610).

תקנה 29א':

החלטות החברה

1. פטור ושיפוי

על דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, חלים הסדרי פטור ושיפוי. לפרטים בדבר נוסח כתבי הפטור והשיפוי החלים על נושאי המשרה בחברה ראו נספח ב' לדוח ראו דוח מיידי (מתקן) על זימון אסיפה מיום 6 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-107427). לפרטים בדבר הארכת תוקף ועדכון כתבי הפטור והשיפוי , לה"ה אבישי בן-חיים, מנכ"ל החברה, יצחק מירילשוילי, דירקטור ובעל השליטה בחברה וסעדיה עוזרי, יו"ר דירקטוריון החברה, לשלוש שנים נוספות החל מיום 1 בינואר 2026, ראו תקנה 22 לעיל ונספח ב' לדוח ראו דוח מיידי (מתקן) על זימון אסיפה מיום 24 ביולי 2025לפרטים ראו תקנה 22 לעיל.

2. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

לפרטים ראו תקנה 22 לעיל.

סעדיה עוזרי
יו"ר דירקטוריון

אבישי בן-חיים
מנכ"ל

24 במרס 2026



חלק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבישי בן-חיים, מנהל כללי;
2. תום קוטלר, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: בקרות ברמת הארגון (רמת על), לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של הדיווח הכספי, בקרות על מערכות מידע (IT) בקרות על תהליכים ספציפיים (הכנסות; רכש וגזברות).

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון וההנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.



חלק ו'

הצהרות מנהלים

(ג) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, אבישי בן-חיים, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של רוטשטיין נדל"ן 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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.

24 במרס 2026

אבישי בן-חיים, מנכ"ל
רוטשטיין נדל"ן בע"מ

(ד) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, תום קוטלר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של רוטשטיין נדל"ן 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 הכספי 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 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 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.

24 במרס 2026

תום קוטלר, סמנכ"ל כספים
רוטשטיין נדל"ן בע"מ