**צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין 1992 בע"מ**

# דו"ח תקופתי

# לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025

# מבנה הדו"ח התקופתי

**חלק א' – תיאור עסקי התאגיד**

**חלק ב' – דו"ח הדירקטוריון**

**חלק ג' – הדו"חות הכספיים**

**חלק ד' – פרטים נוספים אודות התאגיד**

**חלק ה' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית והצהרות מנהלים**

# תוכן עניינים – חלק א'


| | | |
|---|---|---|
| 1 | פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו | א-1 |
| 2 | השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו מחוץ לבורסה | א-2 |
| 3 | תחומי פעילות | א-2 |
| 4 | חלוקת דיבידנדים | א-2 |
| 5 | מידע כספי לגבי פעילות התאגיד | א-5 |
| 6 | סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות קבוצת החברה | א-5 |
| 7 | מבנה פעילות קבוצת החברה והשינויים שחלו בו | א-17 |
| 8 | נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים | א-24 |
| 9 | גילוי לגבי פרויקטים שאינם מהותיים מאוד | א-27 |
| 10 | גילוי לגבי פרויקטים מהותיים מאוד | א-84 |
| 11 | נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | א-118 |
| 12 | תחרות | א-120 |
| 13 | כושר ייצור | א-121 |
| 14 | רכוש קבוע ומתקנים | א-121 |
| 15 | הון אנושי | א-121 |
| 16 | הון חוזר | א-124 |
| 17 | מימון | א-125 |
| 18 | מיסוי | א-128 |
| 19 | הסכמים מהותיים | א-132 |
| 20 | הליכים משפטיים | א-132 |
| 21 | יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות | א-132 |
| 22 | דיון בגורמי סיכון | א-134 |

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

# תיאור עסקי החברה

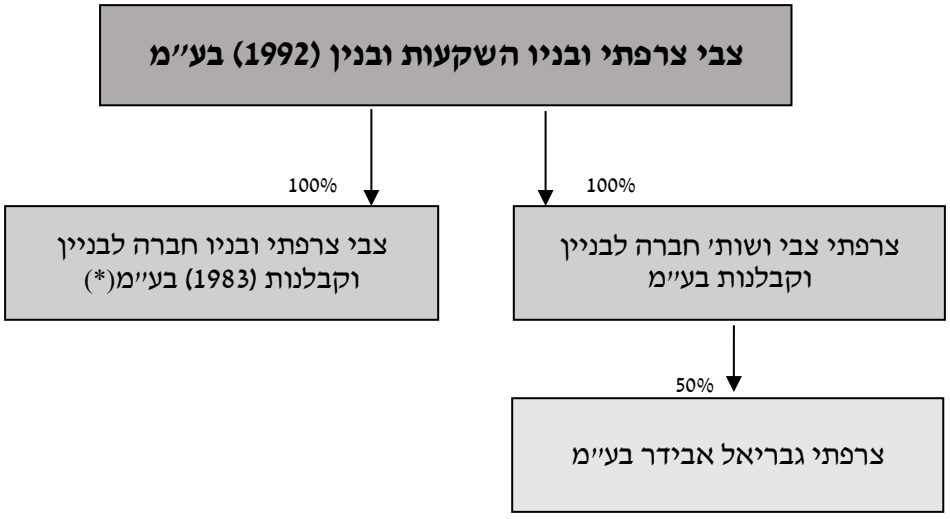
1. **<u>פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו</u>**

1.1. צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ ("**החברה**") הוקמה ביולי 1992, ועד לשנת 1993 הייתה חברה לא פעילה. חברות הבת של החברה, צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ ("**צרפתי ושות'**") וצבי צרפתי ובניו חברה לבנין ולקבלנות (1983) בע"מ ("**צרפתי ובניו**"), הינן חברות פרטיות בבעלות מלאה של החברה (כל אחת מבין צרפתי ושות' וצרפתי ובניו תקרא- "**חברת הבת**" ושתיהן ביחד יקראו- "**חברות הבת**"; החברה וחברות הבת יקראו יחדיו- "**קבוצת החברה**" או "**חברות הקבוצה**").

1.2. בעלי השליטה בחברה הינם צבי צרפתי, רינה צרפתי, רפי צרפתי, משה צרפתי, שמעון צרפתי, מלי קאירי ואירית צרפתי בן חני ("**משפחת צרפתי**"). צבי צרפתי הינו בעלה של רינה צרפתי ואביהם של רפי צרפתי, משה צרפתי, שמעון צרפתי, מלי קאירי ואירית צרפתי בן חני יחידי משפחת צרפתי נוהגים לתאם ביניהם את אופן הצבעתם באסיפות הכלליות של החברה.

1.3. קבוצת החברה עוסקת בתחום פעילות אחד שהינו ייזום פרויקטים לבנייה המתבצע בעיקר באמצעות חברות הבת והכולל רכישת קרקעות, תכנון פרויקטים, ביצועם ומכירתם, לרבות פרויקטים להתחדשות עירונית.

1.4. להלן תרשים מבנה אחזקות קבוצת החברה למועד פרסום הדוח (לא כולל חברות לא פעילות):




(*) בחודש נובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה שינוי מבנה פנימי בחברות הקבוצה במסגרתו

צרפתי ושות' תעביר לצרפתי ובניו את מלוא הנכסים וההתחייבויות הקשורים לפעילות ההתחדשות העירונית בפרויקטים אשר נמצאים בשלבי תכנון וחתימות, בתוקף ליום 31 בדצמבר 2025, הכל בכפוף לתנאים מתלים שנקבעו, בהם אישור רשות המיסים. שינוי המבנה יאפשר ריכוז של פעילות בתחום התחדשות עירונית תחת חברת בת אחת, אשר מתמחה אך ורק בתחום זה.

2. **<u>השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו מחוץ לבורסה</u>**

להלן יובאו השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות שבוצעו, למיטב ידיעת החברה, על ידי בעלי עניין במניות החברה מחוץ לבורסה במהלך השנתיים שקדמו ליום 31 בדצמבר 2025:

2.1. ביום 13 ביולי 2025, ביצעה החברה הנפקה פרטית של 1,156,800 מניות רגילות של החברה למשקיעים מסווגים בתמורה לסך של כ-50 מיליון ש"ח (ברוטו). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מתקן של החברה מיום 10 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050996) ודיווח מיידי משלים מיום 13 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-051482), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2.2. למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו ועסקאות מהותיות על ידי בעלי עניין במניות החברה מחוץ לבורסה במהלך השנתיים שקדמו ליום 31 בדצמבר 2025.

3. **<u>תחומי פעילות</u>**

3.1. כאמור לעיל, לקבוצת החברה תחום פעילות אחד שהינו ייזום פרויקטים לבנייה המתבצע בעיקר באמצעות חברות הבת והכולל רכישת קרקעות, תכנון פרויקטים, ביצועם ומכירתם, לרבות פרויקטים להתחדשות עירונית.

3.2. נכון למועד הדוח, פעילות החברה מתבצעת בישראל ובעיקר באזור מרכז הארץ ("חדרה עד גדרה"). בנוסף, מקדמת החברה גם פרויקטים בבאר שבע, בירושלים ובאזור חיפה והצפון.

4. **<u>חלוקת דיבידנדים</u>**

4.1. <u>מדיניות חלוקת דיבידנדים</u>:

דירקטוריון החברה החליט על אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה תחלק החברה דיבידנד בהיקף של עד 25% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה (בנטרול רווחי/הפסדי שיערוך של נדל"ן להשקעה), בכפוף למגבלות ותניות פיננסיות שנקבעו או יקבעו מעת לעת בהסכמי המימון של החברה, ובכלל זה בתנאי אגרות החוב של החברה שהונפקו או שיונפקו על ידי החברה בעתיד ובכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות. החלטה על חלוקת דיבידנד כאמור לעיל, יכול שתעשה פעם אחת בשנה או מספר פעמים בכל שנה, על בסיס הדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים של החברה ובהתאם לשיקול הדעת של הדירקטוריון. בנוסף, רשאי דירקטוריון החברה בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים, לשנות את שיעור הדיבידנד המחולק או להחליט שלא לחלק דיבידנד בכלל.

יודגש, כי יישום מדיניות 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

בהסכמי המימון של החברה כאמור לעיל. במסגרת זו, במועד אישור החלוקה, יבחן כאמור הדירקטוריון, בין היתר, כי אין בחלוקה ספציפית המובאת לאישורו כדי לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בתניות הפיננסיות והמגבלות הקבועות בהסכמי המימון של החברה לרבות לאחר ביצוע החלוקה. מבלי לגרוע מהאמור, יישום מדיניות הדיבידנד כאמור יבוצע בכפוף להוראות כל דין לרבות מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.

מובהר כי אין בקביעת מדיניות הדיבידנד כאמור כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד ג' כלשהו, לבצע חלוקת דיבידנד כלשהי ולרבות, לעניין מועדי תשלום הדיבידנד ו/או שיעורו. בנוסף, מובהר כי אין בקביעת מדיניות הדיבידנד כדי לגרוע מסמכותו של הדירקטוריון לשנות את מדיניות החברה בדבר חלוקת דיבידנדים או לבטלה, ו/או להחליט על ביצוע חלוקות נוספות בגבולות המותר על פי הדין ו/או להחליט לא לחלק דיבידנד כלל, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון מעת לעת.

4.2. בשנים 2024 ו-2025 ועד למועד פרסום הדוח, החברה חילקה דיבידנד כדלקמן:

4.2.1. ביום 21 בינואר 2024 אישרה אסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד בגין שנת 2022 בסך של 10,000 אלפי ש"ח, אשר חולק ביום 6 בפברואר 2024. חלוקת הדיבידנד אושרה לאחר שוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי החברה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי בדבר תוצאות אסיפה מיום 21.1.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-008841) ודיווח מיידי על חלוקת דיבידנד מיום 22.1.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-007543), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

4.2.2. ביום 15 במאי 2025 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2022 בסך של 18,383 אלפי ש"ח, אשר חולק ביום 2 ביוני 2024. חלוקת הדיבידנד אושרה לאחר שוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי החברה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1.4.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-036669), דיווח זימון אסיפה מיום 3.4.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-038238), דיווח תוצאות אסיפה מיום 15.5.2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-050244) ודיווח על חלוקת דיבידנד מיום 15.5.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-050259) המובאים בזאת על דרך ההפניה.

4.2.3. ביום 28 באוגוסט, 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 8,267 אלפי ש"ח, אשר חולק ביום 16 בספטמבר 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-064980), המובא בזאת על דרך ההפניה.

4.3. ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה הינה כ- 17,425 אלפי ש"ח.

4.4. <u>מגבלות על חלוקת דיבידנד</u>:

בהתאם לשטרי הנאמנות עליהם חתמה החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרות יב' - יד')[1] התחייבה החברה לעמוד בכל התנאים הבאים במצטבר (לרבות בניכוי סכום החלוקה): (1) לא יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לסכום הנמוך מסך של 365- מיליון ש"ח[2]; (2) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יפחת יחס ההון העצמי למאזן נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו מ-24%[3]; (3) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יעלה יחס החוב פיננסי נטו ל-CAP נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) מבוקרים או סקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, על 70%[4]; (ד) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי; (ה) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב ו- (ו) לא מתקיימים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עובר לקבלת ההחלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

"הון עצמי" לעניין סעיף זה משמעו – הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים של החבה על בסיס מאוחד (כולל זכויות מיעוט), השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין.

"CAP נטו" לעניין סעיף זה משמעו – הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו.

"מאזן נטו" לעניין סעיף זה משמעו – סך היקף המאזן, לאחר הפחתה של מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים ושל התחייבויות בגין שירותי בנייה, על פי הדוחות הכספיים של החברה (במאוחד) השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין.

כמו כן, כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרות יב'-יד') במחזור, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת ורכישה עצמית של מניות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת. מובהר כי החברה אינה רשאית לחלק יותר מהשיעור המקסימלי ביחס לרווח המצטבר שבגינו בוצעה חלוקה בפועל, כך שרק הרווח המצטבר אשר בגינו בוצעה חלוקה בפועל ינוטרל מהחישוב הבא של הרווח המצטבר של חלוקת דיבידנד או רכישה עצמית, לפי העניין.

"הרווח המצטבר" לעניין סעיף זה משמעו – ההפרש שבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת ולבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים)

---

[1] שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יב') של החברה צורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 28 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-067164), שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יג') של החברה צורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 5 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-019540), שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יד') של החברה צורף כנספח א' לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 14 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-006327), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

[2] יצוין כי בהתאם לשטר נאמנות (סדרה יב') התחייבה החברה בקשר עם מגבלה על חלוקה כאמור, לעמידה בהון עצמי שלא יפחת מ-240 מיליון ש"ח, מ-330 מיליון ש"ח (ביחס לסדרה יג') ומ-365 מיליון ש"ח (ביחס לסדרה יד').

[3] יצוין כי בהתאם לשטר נאמנות (סדרה יב') התחייבה החברה בקשר עם מגבלה על חלוקה כאמור, ליחס הון עצמי למאזן נטו שלא יפחת מ-21.5%, מ-22% (ביחס לסדרה יג') ומ-24% (ביחס לסדרה יד').

[4] יצוין כי התחייבות זו קיימת בשטר נאמנות (סדרה יד') בלבד.

ליום 31.12.2020, כך שחישוב הרווח יהיה על בסיס מצטבר, ולאחר נטרול השפעתם של רווחי שערוכים. "רווחי שערוכים" – רווחים נטו (קרי לאחר מס) שטרם מומשו, שנבעו משערוך נכסי נדל"ן להשקעה.

מעבר לאמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, לא קיימות מגבלות כלשהן על החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה.

5. **<u>מידע כספי לגבי פעילות התאגיד</u>**

לפרטים אודות מידע כספי לגבי פעילות התאגיד, ראו דוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה וההסברים להם בדוח הדירקטוריון המצורף כחלק ב' לדוח תקופתי זה.

6. **<u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות קבוצת החברה</u>**

6.1. **<u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות ורווחיות קבוצת החברה</u>**

למיטב ידיעת החברה, קיימות מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של קבוצת החברה שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחותיות בקבוצת החברה כולה או בתחום הפעילות שלה, כדלקמן:

6.1.1. **<u>מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"</u>**

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("**המלחמה**") בין מדינת ישראל לארגוני טרור שונים ובראשות חמאס, בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים מרצועת עזה על מדינת ישראל אשר הובילה גם להסלמה ולהתפתחותה של לחימה בגבול הצפון. המלחמה השפיעה על כלל המשק וגרמה להאטה כלכלית ופגיעה בענפים רבים במשק, אשר נגרמה, בין היתר, מסגירה זמנית של עסקים, הפסקה לסירוגין של לימודים במערכות החינוך, גיוס מספר גדול של כוחות מילואים, הוצאה לחל"ת ועוד. גם בענף הנדל"ן הייתה פגיעה והאטה כלכלית, וזאת בין היתר, לאור סגירת אתרי בנייה ברחבי הארץ עם פרוץ הלחימה ופתיחתם בכפוף להנחיות פיקוד העורף ורשויות מקומיות, מחסור חלקי בכוח אדם בענף הבנייה הן של עובדים זרים שעוזבים את הארץ בעקבות המלחמה והן של פועלי בנייה פלסטינאים שנאסרה כניסתם לארץ. מתחילת הלחימה, היעדרות העובדים הפלשתינאים וקיטון במצבת כח האדם של העובדים הזרים, משבשת את פעילות ענף הבניה, גורמת לעיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקטים השונים ומעלה את מחיר שכר העבודה של העובדים הנותרים. בחודש יוני, 2025 פתחה ישראל במתקפת מנע נרחבת כנגד איראן במבצע "עם כלביא". מבצע זה הוביל למגבלות רחבות על הפעילות המשקית בישראל, גם אם לזמן קצר, נוכח איום הטילים האיראני ולפגיעות בעורף הישראלי. כעבור שבועיים הוכרזה הפסקת אש אשר הובילה להפסקת התקיפות. בנוסף, הותקפו מתקני גרעין, ואתרי טילים בליסטיים לצד מתקפות סייבר שהשביתו זמנית את מערכות ההגנה האווירית של איראן. ב-24 ביוני 2025 הושגה הפסקת אש בתיווך אמריקני. עוד יצוין כי ב-10 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין מדינת ישראל לבין ארגון חמאס ("**ההסכם**"), במסגרת השלב הראשון של תוכנית 21 הנקודות של נשיא ארה"ב. ההסכם נכנס לתוקף ב-10 באוקטובר 2025. ההסכם הביא לשחרור כלל השבויים החיים וכן לשחרור חלקי של החטופים שאינם בין החיים והסכמות על שלב

ראשון להפסקת אש והסדרים הומניטריים. ביום 26 בינואר 2026, הושב החטוף האחרון שאינו בין החיים כך שמאז אין יותר חטופים בעזה.

לאחר מועד הדוח, ביום 28 בפברואר 2026, חלה החרפה משמעותית במצב הגיאופוליטי האיזורי, עם פרוץ עימות צבאי רחב היקף נוסף בין מדינת ישראל וכוחות מצבא ארה"ב לבין איראן, אשר לפי דיווחים כולל גם מתקפות איראניות על מדינות נוספות באיזור המזרח התיכון ("**מבצע שאגת הארי**"). במסגרתו של המבצע, בין היתר, סופגת ישראל מתקפות טיליות מאיראן, אשר הובילו לסגירת נתיבי אוויר, הכרזת מצב חירום כללי בעורף הישראלי וכן סגירה כללית של המשק, גיוס מילואים והסלמה משמעותית נוספת בזירה האזורית, ולפיכך, למועד אישור הדוח המצב בישראל ממשיך להתאפיין באי וודאות גיאופוליטית משמעותית.

עיקרי השפעות המלחמה על הקבוצה הינם כמפורט להלן:

נכון למועד פרסום הדוח, עובדי מטה החברה פועלים באופן מלא וכלל אתרי הבנייה של החברה פועלים. בעקבות המלחמה הוטלו מגבלות על כניסת תושבי הרשות הפלשתינאית אשר גרמה למחסור חלקי בכוח אדם בענף הבנייה, וכן לאור העובדה שרשויות המדינה טרם הסדירו את מכסות העובדים הזרים ממדינות זרות באופן שייתן מענה למחסור בכוח אדם, לפיכך, בין היתר, מחיר לשעה של פועל זר התייקרה באופן מהותי. נכון למועד פרסום הדוח, אין מחסור מהותי בקבוצה בחומרי גלם ובעובדים (למעט עובדים המועסקים אצל קבלני משנה של החברה ובעיקר קבלני חשמל וצבע) והחברה מעריכה כי היא שילמה ותידרש לשלם תוספות שכר לקבלני כח אדם אשר נכון למועד הדוח מוערך בהיקף שאינו מהותי לקבוצה. יצוין כי כאמור לעיל, ביום ה- 28.2.2026 פרצה מלחמת "שאגת הארי" ובעקבות כך אתרי החברה ומשרדי החברה היו סגורים עד ליום רביעי 04.03.2026. לאחר מכן, בוצעה חזרה הדרגתית לעבודה בהתאם להנחיות פיקוד העורף. בנוסף, יצוין כי גם קבלני משנה וספקים לא נתנו מענה בימים אלו.

להערכת החברה, ככל שהמלחמה תימשך וככל ולא יגובש מתווה לתמיכה בענף הבנייה ופתרון למחסור בעובדי הבנייה, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות של החברה.

כמו כן, בשלושה פרויקטים אשר מבוצעים על ידי קבלני מפתח נגרם עיכוב במועד הביצוע, האחד מסוג תמ"א 38/2 ברח' ז'בוטינסקי ברעננה כאמור בביאור 9ג(3) לדוחות הכספיים ופרויקט נוסף ברחוב חנה סנש 16-22 בבת ים, כאמור בסעיף 9.1(3) להלן ופרויקט נוסף מסוג קומבינציה בנס ציונה. בחלק מפרויקטים אחרים בקבוצה קיימים עיכובים במועדי ביצוע, אשר להערכת החברה אינם משמעותיים ולא צפויים להשפיע באופן מהותי על מועדי סיום הביצוע של הפרויקטים השונים, כאשר הדבר תלוי, בין היתר, בהתמשכות המלחמה ובמידה ולא תחול החמרה במצב הביטחוני במדינה ובהשפעותיה על פעילות הקבוצה. יצוין כי ביום ה- 1.1.2026 התקבלה תעודת גמר לבניין 108 (שלב א') בנס ציונה וביום 04.03.2026 התקבל טופס 4 לפרויקט ברעננה.

יצוין כי ההשפעה העיקרית של המלחמה הייתה בשיווק הפרויקטים, כאשר הורגשה האטה בביקושים לרכישת דירות ובמכירתן אשר החלה עוד טרום המלחמה עקב

עליית הריבית והחמירה עם פרוץ המלחמה. בשנת 2024 חלה התאוששות בביקושים ובמכירת דירות ומשרדים, אולם בשנת 2025 חלה האטה בביקושים ובמכירת הדירות והמשרדים לעומת שנת 2024.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת בהתחייבויותיה הפיננסיות ובכלל זאת באמות מידה פיננסיות להן התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים ומחזיקי אגרות החוב. במהלך חודש יולי 2025 ביצעה החברה הקצאה פרטית של מניות רגילות של החברה בתמורה לסך של כ-50 מיליון ש"ח (ברוטו). ובחודש ינואר 2026 ביצעה החברה הנפקה של כ-200 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד'). לחברה איתנות פיננסית המתבטאת ביתרות מזומנים ומסגרות כספיות העומדות לרשותה אשר יסייעו לה לקידום פעילותה. אולם ככל שמצב המלחמה יתארך והמצב במשק ובשוק הנדל"ן יחמיר, ודירוג האשראי של המדינה ימשיך להיפגע, הדבר עלול להשפיע ולגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה, עקב התייקרות תנאי המימון.

יודגש כי הימשכות הלחימה לאורך זמן ו/או החרפת העימות בחזית גבול הצפון ו/או המלחמה עם איראן ו/או החרפת האיומים על העורף עלולים להשפיע על המשק בכלל ועל פעילות הקבוצה בפרט, ובין היתר להביא להתארכות הליכי התכנון, הרישוי והביצוע, להתייקרות עלויות המימון והבנייה (לרבות כח אדם וחומרי גלם), לפגיעה בזמינות ובאספקה של כח אדם וחומרי גלם, לעיכוב בהשלמת פרויקטים ומסירת יחידות לרוכשים, לדרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה הקבוצה בפרויקטים, לדחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לקבוצה לפעילותה (המותנים, בין היתר, בהתקדמות קצב הבניה והשיווק בפרויקטים), לירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני הביצוע, פגיעה ביכולתם הכלכלית של רוכשים פוטנציאלים, לירידה בביקושים ליחידות המשווקות על ידי הקבוצה, לירידת מחירי המכירה, לאי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם וכד', באופן שעלול להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים השונים של הקבוצה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם.

יחד עם זאת, בשלב זה לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה, מסגרות אשראי בלתי מנוצלות במערכת הבנקאית והעודפים הצפויים מפרויקטים. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה המצטברת הצפויה על תוצאות פעילותה.

**יצוין כי המידע האמור לעיל בקשר עם השפעות המלחמה כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 והינו בגדר הערכה בלבד, המתבסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית בהתאם למידע הקיים בידי החברה במועד אישור הדו"חות. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, כאשר התממשותם אינה ודאית ומותנה בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באופן מלא בקשר עם**

**המלחמה, ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 בחלק א' לדוח תקופתי זה.**

6.1.2. **<u>השפעת אינפלציה ועליית ריבית</u>**

במהלך שנת 2025 שיעור האינפלציה עמד על שיעור של כ-2.6%, לעומת שיעור אינפלציה של 3.2% בשנת 2024, שיעור האינפלציה הנמוך הינו בין היתר בשל הכרזת הפסקת האש באוקטובר 2025 ובשל הקלה במגבלות ההיצע, בעיקר הודות לשחרור אנשי מילואים וחזרתם לתעסוקה במגזר העסקי. ההקלה במגבלות ההיצע, הירידה בהוצאות הביטחון ובפרמיית הסיכון של ישראל וייסוף השקל, תורמים להתמתנות סביב האינפלציה[5].

בינואר 2026 פרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל תחזית מקרו-כלכלית בנוגע למשתני המקרו העיקריים[6], אשר גובשה על רקע הפסקת האש באוקטובר 2025 ובהנחה שתימשך הרגיעה היחסית בחזיתות השונות, לצד הקלה הדרגתית בלבד במגבלות ההיצע במשק (בסעיף זה: "**התחזית**"). בהתאם לתחזית, התוצר צמח ב-2.8% בשנת 2025 והוא צפוי לצמוח ב-5.2% בשנת 2026 וב-4.3% בשנת 2027. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026) צפוי לעמוד על 1.7%, ובמהלך שנת 2027 הוא צפוי לעמוד על 2.0%; הריבית הממוצעת ברבעון הרביעי של 2026 צפויה לעמוד על 3.5%.על רקע הירידה בסיכונים הגיאופוליטיים לאחר הפסקת האש מול חמאס, העלתה סוכנות הדירוג הבינלאומית Moody's את תחזית הדירוג של מדינת ישראל מ"שלילית" ל"יציבה", תוך הותרת דירוג האשראי ברמה של BAA1, זאת לאחר שמאז שנת 2024 נשמרה לישראל תחזית "שלילית" על-ידי Moody's. עוד צוין כי אף שסביבת הביטחון נותרה שברירית, הכלכלה הישראלית הפגינה חוסן אל מול העימותים בשנתיים האחרונות. מהלך זה מצטרף לעדכון דומה שביצעה סוכנות S&P בחודש נובמבר 2025, אשר עדכנה את תחזית הדירוג של ישראל ל"יציבה", ובהתאם ישראל מוסיפה להימצא בטווח של "דירוג השקעה" A. נכון לחודש ינואר 2025 הועדה המוניטרית של בנק ישראל החליטה להותיר את הריבית ברמה של 4.5%. בחודשים נובמבר 2025 וינואר 2026 הודיע בנק ישראל על שתי הפחתות נוספות של 0.25% כל אחת, כך שלמועד הדוח הריבית עומדת על 4%. למועד הדוח, בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, הצפי של מוסדות בינלאומיים ובתי השקעות זרים, היא כי רמות האינפלציה בשנת 2026 יהיו נמוכות משנת 2025 ובכך גם שיעור הריבית

---

[5] https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-/%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2026

[6] https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-/%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2026

עשוי לרדת. יחד עם זאת, על אף שההסתברות לתרחישים ביטחוניים בעלי השלכות כלכליות חמורות יותר פחתה לנוכח ההתפתחויות הגיאו-פוליטיות רמת אי-הודאות סביב תחזיות האינפלציה והריבית עדיין גבוהה[7].

יצוין כי פעילות הקבוצה מתבצעת בישראל ועל כן חשופה לשינויים המתרחשים במצב הכלכלי ומושפעת מהחלטות בנק ישראל וממשלת ישראל.

ככלל החברה מושפעת בעיקר מעליית מדד תשומות הבנייה ולא במדד המחירים לצרכן באופן ישיר. בנוסף, העלאת שיעור הריבית על ידי בנק ישראל משפיעה באופן ישיר על עלויות המימון של החברה המבוססות על ריבית הפריים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לקבוצה הלוואות מתאגידים פיננסיים הנושאות ריבית פריים בסך של כ-297 מיליון ש"ח. בהתאם, עלויות המימון השנתיות של הקבוצה בגין הלוואות על בסיס הפריים עומד על סך של כ- 18.7 מיליון ש"ח (בהנחה שאין שינוי בריבית הפריים במהלך השנה). ככל שריבית בנק ישראל תעלה ב-1% משמעותה גידול בעלויות המימון השנתיות של הקבוצה בסך של כ-2.97 מיליון ש"ח וזאת בהנחה שסך ההלוואות בריבית הפריים נשארת ברמה זהה לסך ההלוואות נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

כמו כן, עליה בשיעור ריבית בנק ישראל משפיעה על כדאיות גיוס חוב חדש, גורמת להתייקרות בריבית המשכנתאות לרוכשי הדירות, ובכך מביאה לירידה בביקושים לרכישת דירות.

עד כה לאינפלציה לא הייתה השפעה מהותית ישירה על עלויות המימון של קבוצת החברה בתקופת הדוח, שכון נכון למועד הדוח ולמועד פרסומו, עיקר האשראי שקבוצת החברה נוטלת אינו צמוד למדד ונושא ריבית קבועה (בעיקר אג"ח) או משתנה בהתאם לריבית הפריים.

בנוסף, החברה כיזמית של פרויקטי נדל"ן חשופה גם למדד תשומות הבנייה. מתחילת שנת 2025 ועד לחודש דצמבר 2025 עלה מדד תשומות הבנייה למגורים בכ-5.1% על מנת לצמצם חשיפה למדד תשומות הבנייה, נוהגת הקבוצה להצמיד את תשלומי רוכשי הדירות למדד תשומות הבנייה, אולם לאור תיקון 9 לחוק מכר (דירות), תשל"ג - 1973 אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירות, מדובר בהגנה חלקית מפני העלאת מדד תשומת הבנייה. עם זאת, יצוין כי הקבוצה העניקה הטבות לרוכשים, ובין היתר, מחירי הדירות לא הוצמדו למדד תשומות הבניה.

עליית שיעור האינפלציה והריבית משפיעה כאמור בין היתר על שוק המשכנתאות בכך שההחזר החודשי לנוטלי משכנתאות גדל בצורה ניכרת ולכך יש השפעה ניכרת על הביקוש לדירות חדשות. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1.2 לעיל. לפרטים אודות מכירות החברה בתקופת הדוח ולאחריו ראו סעיף 14.7 בדוח הדירקטוריון.

**יצוין כי המידע המפורט לעיל, לגבי הערכות החברה בדבר השפעות סיכוני עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית על פעילות החברה ואופן התמודדותה עם סיכונים אלה, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, והינו בגדר הערכה בלבד, המתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד אישור הדו"חות. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים, אשר אינם**

[7] התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל, ינואר 2026.

**בשליטת החברה, כאשר התממשותם אינה ודאית ומותנה בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים. תחזיות החברה, המבוססות במידה מהותית על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות ועל השתלבותן יחד, יכולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנחזה והוערך ע"י החברה, זאת בין היתר בשל הערכות מוטעות לגבי שינויים בסביבה העסקית, שינויים בשיעור הריבית והאינפלציה, שינויים בהעדפות רוכשי דירות, פעולות שתינקטנה באופן יזום על ידי בנקים, שינויי רגולציה ועוד ועל הערכת היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה במסגרת ההתמודדות עם התרחשות הסיכונים דלעיל.**

6.1.3. **<u>הכלכלה העולמית</u>**

התפתחויות וזעזועים בשווקים העולמיים עלולים להשפיע על המצב הכלכלי במשק בישראל, ולפיכך להשפיע, בין היתר, על מצב עסקיה של החברה (ובכלל זה על הביקוש לנכסיה) ועל יכולה לגייס מימון לפעילותה השוטפת ולפעילותה ארוכת הטווח.

שוקי המניות בארה"ב סיימו את שנת 2025 בעליות חדות אך בתנודתיות גבוהה, בין היתר בשל אי ודאות סביב מדיניות מכסים ושינויים תכופים בה, כאשר הפד נקט קו זהיר וביצע הפחתות ריבית עד לרמה של 3.75%. באירופה נרשמה שנה חיובית בבורסות על רקע הפחתות ריבית, גידול בתקציבי ביטחון והתאוששות במספר כלכלות. בשוק הסחורות נרשמה ירידה חדה במחיר הנפט עקב עודפי היצע, לצד עליות חדות בזהב ובכסף על רקע עלייה במתח הגיאופוליטי[8].

לשינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, בעיקר האירו והדולר, השלכות על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

נכון למועד פרסום דו"ח זה ממשיכה להתנהל לחימה בין רוסיה ואוקראינה בשטחה של אוקראינה, אשר הובילה למשבר הומניטרי וכלכלי, לרבות השפעה על הסחר הבינלאומי, והשווקים הפיננסים. נכון למועד הדו"ח אין לכך השפעה ישירה על החברה, יחד עם זאת, החברה אינה יכולה לאמוד את השפעתה והמשכה של הלחימה באוקראינה על המצב הכלכלי העולמי, ובין היתר בישראל, ובעקבות כך על פעילותה של החברה.

**יצוין כי האמור בסעיף זה לעיל, בין היתר, בעניין השפעת שיעור האינפלציה הגלובלי והתנודות במטבע חוץ, החרפת המצב הבטחוני במזרח התיכון וכן השפעותיה של המלחמה בין רוסיה ואוקראינה על קבוצת החברה, אינן ודאיות וכן אינן בשליטת החברה, ועל כן מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בקבוצת החברה בתאריך הדוח ואשר מתבסס על פרסומים בישראל ובעולם. הערכות אלו עלולות שלא להתממש או**

[8] https://focus-inv.co.il/2025-%d7%91%d7%9b%d7%9c%d7%9b%d7%9c%d7%94-%d7%94%d7%a2%d7%95%d7%9c%d7%9e%d7%99%d7%aa-/%d7%a1%d7%99%d7%9b%d7%95%d7%9d-%d7%a9%d7%a0%d7%aa%d7%99

**להתממש באופן שונה מהאמור לעיל, לרבות באופן שתהיינה השפעות מהותיות על פעילות קבוצת החברה ומצבה העסקי.**

6.1.4. **<u>תנאי המימון הבנקאיים</u>**

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט, עלויות הכרוכות בבנייה עצמה, וכן עלויות הביטחונות השונים שעל היזם להפקיד לטובת בעלי הזכויות הקיימות בפרויקטים מסוג קומבינציה ו/או התחדשות עירונית (תמ"א הריסה ובניה, ופרויקטים של פינוי בינוי), מהיום שבעלי הזכויות מוסרים את דירותיהם ליזם וכן לטובת רוכשי דירות מהיזם לפי קצב התשלומים. בנוסף, תחום הליווי הבנקאי מושפע בשנים האחרונות מהידוק רגולציה, שבין היתר גורמת להתמשכות הליכי הליווי הבנקאי.

קבוצת החברה, בדומה לחברות נוספות בתחום, מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי בנקאי ואשראי חוץ בנקאי, המבוסס בעיקרו על שוק ההון ועל תאגידים פיננסיים הפועלים בתחום הביטוח. לרוב, בתקופות האטה כלכלית במשק, נוהגים המוסדות הפיננסים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן העשוי להקשות על השגת מימון בענף הבניה. דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון ודרישות מקבילות של הממונה על הביטוח מחברות הביטוח גורמות להקשחת התנאים להעמדת אשראי.

נכון למועד הדוח, החברה אינה צופה השפעה על יכולתה לקבל מימון לפרויקטים השונים בשים לב לאיתנותה הפיננסית.

בפברואר 2025 פרסם בנק ישראל את דו"ח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של שנת 2024[9] אשר הצביע על כך שבתקופה זו גדל האשראי הבנקאי לענף הבנייה בעיקר למימון תהליכי הבנייה, זאת על רקע ירידה בפעילות הענף, התמשכות תהליכי הבנייה, וניסיון קבלני הבניה למשוך לקוחות בעזרת מבצעים פיננסים, דבר הגורם לגידול באשראי על חשבון התשלומים המוקדמים של רוכשי הדירות. אם יהיה קפאון בשוק הנדל"ן, תיפגע היכולת של החברות אשר להן פרויקטים בשלבים ראשוניים, לקבל תזרים של הכנסות ולעמוד בתנאי החוב הבנקאי.

בהמשך לאמור לעיל, בנובמבר 2025 פרסם בנק ישראל את הסקירה החצי שנתית של מערכת הבנקאות בישראל למחצית הראשונה של 2025[10]. סקירה זו הצביעה על כך שיתרת האשראי המאזני לקרקעות זמינות לבנייה למגורים צמחה במחצית השנה הראשונה של שנת 2025 בכ-11% והיא עמדה על 81 מיליארד ש"ח נכון לחודש יוני 2025, בהשוואה לירידה של 9.5% בתקופה המקבילה בשנת 2024. האשראי למימון

---

[9] ראו אתר בנק ישראל – דוח היציבות הפיננסית למחצית השניה של 2024 שפורסם ביום 11.2.2025:
https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/financial-stability/%D7%93%D7%95%D7%97-%D7%94%D7%99%D7%A6%D7%99%D7%91%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%A4%D7%99%D7%A0%D7%A0%D7%A1%D7%99%D7%AA-%D7%9C%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A9%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%A9%D7%9C-2024/

[10] ראו אתר בנק ישראל – סקירת מערכת הבנקאות בישראל למחצית הראשונה של 2025 שפורסם ביום 16.11.2025:
https://www.boi.org.il/media/trqltwil/%D7%A1%D7%A7%D7%99%D7%A8%D7%AA-%D7%9E%D7%A2%D7%A8%D7%9B%D7%AA-%D7%94%D7%91%D7%A0%D7%A7%D7%90%D7%95%D7%AA-%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA-%D7%A8%D7%90%D7%A9%D7%95%D7%A0%D7%94-2025.pdf

תהליכי בנייה למגורים צמח במחצית השנה הראשונה של 2025 בכ-37%, שיעור דומה לצמיחה בתקופה המקבילה אשתקד, ועמד ביוני 2025 על כ-60 מיליארד ש״ח. בנוסף, במהלך המחצית הראשונה של 2025 חלה האטה בצמיחת האשראי למשרדים ומסחר (נדל״ן מניב). ביוני 2025 עמדה היתרה על 99 מיליארד ש״ח, לעומת 95 מיליארד בדצמבר 2024. צמיחה זו משקפת שיעור גידול של 4%, בהשוואה לכ-6% בתקופה המקבילה אשתקד. האשראי לנדל״ן שבנייתו הושלמה מהווה את הרכיב העיקרי באשראי לנדל״ן.

בנק ישראל הציג את חששו בפני הבנקים מפני סיכונים הגלומים במכירת דירות בתנאי תשלום שבהם רוב הסכום משולם ע״י רוכשי הדירות בגמר הבנייה, בשיטה זו רוכשי הדירות נוטלים הלוואת בלון הנפרעת בסיום הבניה ע״י לקיחת משכנתא, כאשר בתקופת הבנייה היזם משלמת את הריבית בגין ההלוואה. היזמים נהנים מריבית לדיור שהינה ריבית מוזלת לעומת ריבית בגין הלוואות פרוייקטיליות. חשש זה של בנק ישראל יש בה להשפיע על גובה הריבית העתידית בעסקות מסוג אלו וכן על היקף ההלוואות שינתנו ע״י הבנקים במבנה זה.

6.1.5. **<u>ענף הבנייה</u>**[11]

היתרי בנייה והתחלות בנייה: ב-12 החודשים שבין אוקטובר 2024 לספטמבר 2025 הונפקו היתרי בנייה עבור כ-81,560 דירות, עלייה של 10.9% לעומת 12 החודשים הקודמים (אוקטובר 2023-ספטמבר 2024). מסך הדירות שהונפקו עבורן היתרים, 25.3% היו במחוז המרכז ו-22.8% במחוז תל אביב (כלומר 48.1% יחד).

ב-12 החודשים אוקטובר 2024-ספטמבר 2025 החלה בנייתן של כ-81,020 דירות, עלייה של 31.5% לעומת 12 החודשים הקודמים (אוקטובר 2023-ספטמבר 2024). 93.2% מהדירות שהחלה בנייתן הן דירות תוספתיות למשק, כך שהתחלות הבנייה נטו עומדות על כ-75,540 דירות (כ-5,480 דירות קיימות נהרסו). כרבע מסך התחלות הבנייה היו במחוז המרכז (24.7%), כחמישית במחוז תל אביב (21.6%) ו-17.5% במחוז הדרום.

72.1% מהדירות שהחלה בנייתן נבנו למטרת מכירה, מהן 15% בסבסוד ממשלתי (כ-8,760 דירות). מספר הדירות הגדול ביותר בסבסוד ממשלתי היה במחוז המרכז - כ-3,610 דירות, ואחריו במחוז הדרום - 2,220 דירות (41.2% ו-25.3% מכלל הדירות הנבנות בסבסוד ממשלתי, בהתאמה).

27.9% מהדירות שהחלה בנייתן נבנו שלא למטרת מכירה, מהן 50.9% במסגרת בנייה עצמית, 19.3% במסגרת עסקאות קומבינציה ו-19% למטרת השכרה.

היישובים שבהם החלה בנייתן של יותר מ-2,000 דירות במהלך 12 החודשים האחרונים היו: תל אביב-יפו (7,450), ירושלים (7,050), פתח תקווה (3,130), אופקים (3,120), רמת גן (2,700), אשדוד (2,630), לוד (2,420), באר יעקב (2,400) ובת ים (2,260).

---

11 https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Pages/2024/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%9C%D7%95%D7%AA-%D7%95%D7%92%D7%9E%D7%A8-%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%90%D7%95%D7%A7%D7%98%D7%95%D7%91%D7%A8-2023-%D7%A1%D7%A4%D7%98%D7%9E%D7%91%D7%A8-2024.aspx

התחלות בנייה בהתחדשות עירונית: בנייתן של כ-17,570 דירות החלה כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, יותר ממחצית מהן (53.3%) במחוז תל אביב וכרבע (24.1%) במחוז המרכז. מתוך דירות אלה, 80.7% (14,180 דירות) נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי. בנוסף, בנייתן של כ-4,330 דירות החלה כתוספות בנייה לבניינים קיימים (21.4% במחוז הצפון ו-20.2% במחוז המרכז), ומתוך דירות התוספת 45.2% (1,960 דירות) נבנו במסגרת תמ"א 38.

גמר בנייה: ב-12 החודשים יולי 2024-יוני 2025 הסתיימה בנייתן של כ-57,740 דירות, עלייה של 4.3% לעומת 12 החודשים הקודמים. האחוז הגבוה ביותר של דירות שהסתיימה בנייתן היה במחוז המרכז - 25.3% מכלל הדירות (14,600 דירות), לעומת 7.5% בלבד במחוז חיפה.

בנייה פעילה: בסוף ספטמבר 2025 הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ-203,310 דירות. כמחצית מכלל הדירות בבנייה פעילה נמצאות במחוז תל אביב ובמחוז המרכז (25.3% ו-24.0%, בהתאמה), לעומת 8.9% במחוז חיפה.

6.1.6. **<u>ביקוש לדיור</u>**

על-פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 12 בפברואר 2026 (דירות בעסקאות נדל"ן - סיכום שנת 2025)[12], בשנת 2025 נמכרו כ-90,690 דירות, ירידה של 11.9% לעומת שנת 2024. 37.5% מסך הדירות שנמכרו בשנת 2025 היו דירות חדשות, כ-34,030 דירות, ירידה של 25.5% לעומת שנת 2024; כשליש (29.9%) מהדירות החדשות נמכרו בסבסוד ממשלתי - 10,160 דירות. כמו כן, 62.5% מסך הדירות שנמכרו בשנת 2025 היו דירות יד שנייה, כ-56,660 דירות; בהשוואה לשנת 2024 חלה ירידה מתונה של 1.0%. ברבעון הרביעי של שנת 2025 נמכרו כ-21,710 דירות, ירידה של 8.8% לעומת הרבעון השלישי, ובניכוי עונתיות ירידה מזערית של 0.2%; בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (הרבעון הרביעי של 2024) נצפו ירידות של 14.7% בנתון המקורי ושל 9.2% בניכוי עונתיות. מתוך הדירות שנמכרו ברבעון הרביעי של 2025, 39.9% היו דירות חדשות (כ-8,670 דירות), כאשר כ-33.9% מהדירות החדשות נמכרו בסבסוד ממשלתי; בדירות החדשות נרשמה ירידה של 3.4% לעומת הרבעון השלישי (וירידה של 1.3% בניכוי עונתיות), ובהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נרשמה ירידה של 26.2% בנתון המקורי ושל 22.1% בניכוי עונתיות. יתר הדירות שנמכרו ברבעון הרביעי של 2025 (60.1%) היו דירות יד שנייה, כ-13,040 דירות; בהשוואה לרבעון השלישי נרשמה ירידה של 12.1% (ובניכוי עונתיות עלייה מתונה של 0.5%), ובהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נרשמה ירידה של 4.9% בנתון המקורי, בעוד שבנתון מנוכה עונתיות נרשמה עלייה של 1.4%. בחודש דצמבר 2025 נמכרו 8,800 דירות: 41.9% דירות חדשות (כ-3,680 דירות), שמתוכן כ-27.1% נמכרו בסבסוד ממשלתי, ו-58.1% דירות יד שנייה (כ-5,120 דירות). בסוף דצמבר 2025 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-86,090 דירות (ובניכוי עונתיות 83,340 דירות), ומספר חודשי ההיצע היה 29.2

[12] https://docs.publicnow.com/viewDoc?filename=65116%5CEXT%5CD647ED2B8A622A268F73181150279958C5A1EC03_2297BC1AC80124BDF35545CF9875977F6B240F5A.PDF

חודשים 30.8%. מהדירות שנותרו למכירה היו במחוז תל אביב (26,510 דירות) ו-24.9% במחוז המרכז (21,450 דירות).

6.1.7. **<u>ענף המשכנתאות</u>**

לפי נתוני בנק ישראל, המשך נטילת משכנתאות חדשות מהבנקים נמשך מאז סוף שנת 2023, וברביע השלישי של שנת 2025 הסתכמו המשכנתאות החדשות (לאחר ניכוי עונתיות) בכ-26 מיליארד ש"ח, גבוה מעט מהתקופה המקבילה אשתקד (כ-23 מיליארד ש"ח)[13]. בנוסף, בחודשים אוקטובר-נובמבר 2025 הסתכמו המשכנתאות החדשות בכ-9 מיליארד ש"ח בממוצע חודשי (לאחר ניכוי עונתיות).

יצוין כי היקף האשראי לדיור במערכת הבנקאית ורמת החשיפה הגבוהה של משקי הבית בישראל להלוואת הדיור חשופים לסיכון מרכזי שנעוץ באפשרות שמחירי הדיור ירדו בחדות, אם כתוצאה מעלייה חדה ומהירה בשיעורי הריבית ואם כתוצאה ממיתון שעלול לפגוע ביכולת הרוכשים לעמוד בהתחייבויותיהם. מזה מספר שנים שבנק ישראל קובע הוראות בנקאיות המגבילות את השוק לשיעורי מינוף וחשיפה לריבית משתנה בהיקף מוגבל וזאת במטרה להפחית את מאפייני הסיכון של המשכנתאות החדשות שהתייצבו על רמות נמוכות מהשנים הקודמות. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל משפיעים באופן מהותי על שוק המשכנתאות מאחר ורכיב מהותי מההלוואה ניתן בריבית משתנה המושפעת מעליית האינפלציה ומעליית הריבית. העלייה בריבית מובילה גם להקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ולפיכך פוגעת בכח הקניה של רוכשי הדירות.

הקבוצה מתמודדת עם השינויים בשוק המשכנתאות באמצעות מתן הטבות מסוגים שונים לרוכשי דירות.

6.1.8. **<u>מדיניות הממשלה</u>**

מרבית הקרקעות בישראל הינן בבעלות ו/או בניהול מנהל מקרקעי ישראל, לפיכך לענף הבנייה תלות בקצב הפשרות הקרקע לבנייה ושיווקן על ידי המדינה ובמדיניות הממשלה בנושאים אלה.

למדיניות הממשלה השפעה עמוקה ומשמעותית על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, שבא לידי ביטוי בין היתר במדיניות הממשלה בנושא בנייה, היקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ובנייה, רישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי וכיוצ"ב. פעילות החברה בתחום הנדל"ן מושפעת ממדיניות ממשלתית ורפורמות בתחום הנדל"ן בישראל, מתקציב המדינה, מהליכים רגולטורים שונים, מדרישות החוק ומשינויים אשר חלים בהם.

6.1.8.1. **<u>מחיר למשתכן ותוכנית "דירה בהנחה"</u>**

בשנת 2014 החליטה ממשלת ישראל לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן" בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע על ידי היזמים.

---

13 https://www.boi.org.il/media/vduh4wex/%D7%94%D7%AA%D7%A4%D7%AA%D7%97%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%97%D7%95%D7%91-%D7%91%D7%9E%D7%A9%D7%A7-%D7%A8%D7%91%D7%99%D7%A2-%D7%A9%D7%9C%D7%99%D7%A9%D7%99-2025.pdf

במסגרת התוכנית, רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון פועלים לשיווק קרקעות ברחבי הארץ במחירים נמוכים. מהלך זה של הוזלת הקרקעות לקבלנים צפוי להוזיל את מחירי הדירות לזכאים, לצד סבסוד והשתתפות בהוצאות של הרוכשים.

ביולי 2020 בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן" ובספטמבר 2021 רמ"י אישרה את תוכנית "דיור במחיר מופחת" שהיא תוכנית המעניקה לזוגות צעירים ולמחוסרי דיור הזדמנות לרכוש דירה משלהם תוך קבלת הנחה משמעותית ממחיר השוק, התוכנית מציעה הנחה של עד 300,000 ש"ח או עד 20% ממחיר הדירה. נכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה לא רכשה קרקעות במסגרת אחת מהתוכניות. השפעת תכנית זו על ענף הנדל"ן באה לידי ביטוי בהאטת העלייה במחירי הדירות וכן בקיטון במספר פרויקטים ובביקוש לדירות.

6.1.8.2. **<u>שוק הדיור</u>**

דוח המדיניות המוניטרית[14], אשר פורסם באתר של בנק ישראל בחודש ינואר 2026 וסוקר את המדיניות המוניטרית במחצית השנייה של שנת 2025, מציג כי במהלך שנת 2025 חלה האטה בשוק הדיור. האטה זו משתקפת ברמה נמוכה של עסקאות בהשוואה לשנים האחרונות וברמה גבוהה של מלאי דירות לא מכורות שבידי הקבלנים, לצד ירידה במחירי הדירות בכל חודשי המחצית הנסקרת. בהתאם, קצב העלייה השנתי של מחירי הדירות עמד בחודשים ספטמבר - אוקטובר על 0.1%, לעומת 5.1% בסיום המחצית הקודמת (מרץ - אפריל). עוד עולה כי קצב העלייה השנתי של סעיף שירותי דיור בבעלות הדיירים (שכר דירה בחוזים חדשים ומתחדשים) במדד המחירים לצרכן התמתן ועמד על 2.6% בסיום המחצית (נתוני נובמבר), בהשוואה ל-3.6% בתחילת התקופה הנסקרת (נתוני מאי). לצד זאת, רמת הפעילות בענף הבנייה נותרה גבוהה, ובארבעת הרביעים שהסתיימו ברבעון השלישי נרשמה עליה של כ-31% בהתחלות הבנייה ביחס לארבעת הרביעים הקודמים, בעוד שסיומי הבנייה רשמו עליה של כ-4.3% ביחס לאותה התקופה. בנוסף, במהלך המחצית הועמדו בכל חודש משכנתאות בסך של כ-9 מיליארדי ש"ח (בניכוי עונתיות).

6.1.8.3. **<u>כוח אדם</u>**

אחד החסמים המשמעותיים הפוגעים במחזורי ענף הנדל"ן הוא מחסור משתנה בכוח אדם לבנייה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים ישראליים שמתאימים לעבודה בענף

[14] https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/monetary-policy-reports/%D7%93%D7%95%D7%97-%D7%94%D7%9E%D7%93%D7%99%D7%A0%D7%99%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%98%D7%A8%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A9%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%A9%D7%9C-2025/

הבניה. קבוצת החברה מעסיקה ו/או בוחנת להעסיק, מעת לעת, עובדים זרים. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון ואילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת קבלני החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש. על כן, למחסור בכוח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה וכן לעלייה בשכר העבודה המשולם לפועלים הקיימים וכפועל יוצא מזה לעלייה בעלויות הקמת הפרויקטים.

כמו כן, בעקבות פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", נגרם מחסור בכוח אדם בענף הבנייה הן של עובדים זרים שעוזבים את הארץ בעקבות המלחמה והן של פועלי בנייה פלסטינאים שנאסרה כניסתם לארץ. ראו סעיף 6.1.1 לעיל.

6.1.9. ראו גם סעיף 7.10 להלן לעניין מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות החברה.

6.2. **<u>התמודדות החברה עם השינויים</u>**

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את גורמי הסיכון בענף וכן את רמות הביקוש לדירות באתרים בהם היא בונה. בהתאם לציפיותיה ולרמת המכירות הקיימת, מנווטת קבוצת החברה את קצב שלבי הבנייה. בהתאם להערכות החברה לביקוש לדירות מקדמת קבוצת החברה בניית פרויקטים באזורי הביקוש. כמו כן בוחנת החברה ביצוע פעולות שיווק וקידום מכירות ופנייה ישירה לפלחי אוכלוסייה יעודים ו/או לגופים המאגדים צרכנים בפוטנציה.

קבוצת החברה מתמודדת עם חוסר היציבות בשוק העבודה על ידי שימוש מגוון ככל הניתן בעובדים מסוגים שונים: עובדים ישראלים, עובדים זרים, וזאת כדי למתן את השפעת התנודתיות הקיימת ביכולת השימוש בכל אחד מסוגי העובדים הנ"ל.

כמו כן ראו האמור בסעיף 6.1 על תתי סעיפיו.

**המידע המפורט לעיל, בסעיף 6.1 לעיל על תתי סעיפיו, לגבי הערכות החברה בדבר השפעות חיצוניות ואופן התמודדותה עם סיכונים אלה, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, והינו בגדר הערכה בלבד, המתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד אישור הדו"חות. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, כאשר התממשותם אינה ודאית ומותנה בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים. תחזיות החברה, המבוססות במידה מהותית על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות, ענפיות ואחרות ועל השתלבותן יחד, יכולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנחזה והוערך ע"י החברה, זאת בין היתר בשל הערכות מוטעות לגבי שינויים בסביבה העסקית, שינויים בשיעור הריבית והאינפלציה, השפעות מלחמת חרבות ברזל, משכה, היקפה (לרבות התרחבותה לזירות נוספות), עוצמתה והשלכותיה, המצב המדיני, הפוליטי והבטחוני, המצב המאקרו כלכלי במשק הישראלי והמצב בשוק ההון, שינויים בצורכי המימון של החברה, שינוי בשוק ותנאי האשראי הזמין לחברה, שינויים בהעדפות רוכשי דירות,**

**פעולות שתינקטנה באופן יזום על ידי בנקים, שינויי רגולציה ועוד ועל הערכת היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה במסגרת ההתמודדות עם התרחשות הסיכונים דלעיל וכן התממשות מי מגורמי הסיכון האמורים בסעיף 22 להלן.**

7. **<u>מבנה פעילות קבוצת החברה והשינויים שחלו בו</u>**

7.1. **<u>כללי</u>**

7.1.1. כאמור בסעיף 1.3 לעיל, נכון למועד הדוח, תחום פעילותה של קבוצת החברה הינו ייזום פרויקטים לבנייה (הכוללים גם פרויקטים מסוג התחדשות עירונית). נכון למועד הדוח, פעילות החברה מתבצעת בישראל ובעיקר באזור מרכז הארץ ("**חדרה עד גדרה**"). בנוסף, מקדמת החברה גם פרויקטים בבאר שבע, בירושלים ובאזור חיפה והצפון.

7.1.2. הפרויקטים שמקימה קבוצת החברה כוללים פרויקטים המיועדים למגורים, כאשר חלק מהם כוללים גם שטחים למסחר, תעסוקה או משרדים וכן פרויקטים המיועדים למשרדים ומסחר.

7.1.3. נכון למועד הדוח, לחברה פעילות אחת שמטרתה הסופית - מכירת המבנים הגמורים לשם הפקת רווחים ממכירתם. חלקים במבנים שטרם נמכרו מושכרים לעיתים לתקופת ביניים עד שיבשילו התנאים למכירתם. לאורך תקופת השכירות בוחנת קבוצת החברה באופן שוטף את האפשרות למכירת הנכסים. ההכנסות מדמי שכירות אינן מהותיות ביחס לפעילות הקבוצה. לפרטים אודות האסטרטגיה העסקית של החברה, לרבות בחינת אפשרות לפעילות עתידית של השכרה של מתחמי תעסוקה, מסחר ומשרדים ראו סעיף 21 להלן.

7.1.4. בלי לגרוע מהאמור, יצוין כי החברה בוחנת אפשרות לפיה, תייעד חלק ממבני המסחר והמשרדים אותם היא בונה להשכרה על מנת ליצור תזרים מזומנים קבוע מהכנסות שכירות.

יובהר כי קבוצת החברה בוחנת מפעם בפעם אפשרות למכירת מגרשים שבבעלותה (לא כמבנה מוגמר במסגרת פעילות בנייה), וזאת, בין היתר, במקרים שהחברה רואה במכירת המגרשים הזדמנות עסקית ו/או כאשר יש צורך בהגדלת בסיס המזומנים של קבוצת החברה ו/או לאור שיקולי כדאיות כלכלית הנובעים משינויים באפשרויות הפיתוח של פרויקטים.

קבוצת החברה רוכשת זכויות בקרקעות עליהן היא פועלת בדרכים שונות, כולל באמצעות עסקאות קומבינציה משני סוגים: עסקת חלף דירות ועסקת תמורות, כמפורט להלן -

א. עסקת חלף דירות (עסקת קומבינציה) הינה עסקה הנערכת עם בעל זכות קניינית בקרקע (בסעיף זה- "**בעל הזכויות**"), על פיה, בדרך כלל, מוכר בעל הזכויות לחברה הרלוונטית בקבוצה (בסעיף זה- "**הרוכשת**") חלק מהזכויות בקרקע (בסעיף זה- "**חלק הקרקע הנמכר**") כנגד בניית יחידות דיור על ידי הרוכשת.

בדרך כלל, עסקת חלף דירות מבוצעת באמצעות הון עצמי של הרוכשת ומתן אשראי לרוכשת על ידי בנק מלווה (בסעיף זה- "**הבנק**"), ובמקרה כאמור בעל

הזכויות משעבד לטובת הבנק את כל הזכויות בקרקע, ומנגד מקבל מהבנק ערבויות בנקאיות בסכום שנקבע בהסכם הקומבינציה (סכום שנע, בדרך כלל, בין שווי הקרקע לבין שווי יחידות הדיור שבעל הזכויות זכאי לקבל) (בסעיף זה- "**הערבויות הבנקאיות**").

בסמוך למועד סיום הבנייה, מוסרת הרוכשת לבעל הזכויות את יחידות הדיור להן הוא זכאי כנגד החזר הערבויות הבנקאיות וביטולן, ולאחר מכן מועברות הזכויות בחלק הקרקע הנמכר על שם הרוכשת. הרוכשת מוכרת את יחידות הדיור לצדדים שלישיים (בסעיף זה- "**הקונים**"), ולאחר שהזכויות בחלק הקרקע הנמכר הועברה על שמה, היא מעבירה את הזכויות ביחידות הדיור (כולל חלק יחסי בקרקע) על שם הקונים.

ב. עסקת תמורות - ההבדל העיקרי בין עסקת חלף דירות כמתואר לעיל לבין עסקת תמורות, הינו שבעסקת תמורות מקבל בעל הזכויות תקבולים מהמקדמות שמשלמים הקונים על חשבון יחידות הדיור הנרכשות על ידם (בסעיף זה- "**המקדמות**"). במקביל לקבלת המקדמות, מופחתות הערבויות הבנקאיות בשיעור שנקבע בעסקת הקומבינציה. המקדמות המשולמות על ידי הקונים מופקדות בחשבון משותף על שם הרוכשת ובעלי הזכויות, ממנו מועברים התקבולים לבעלי הזכויות ולחשבון הליווי של הפרויקט שנפתח בבנק על שם הרוכשת, בהתאם לחלקם היחסי של הצדדים בקומבינציה.

7.2. פרויקט פינוי-בינוי: פינוי בינוי הינו מתווה לביצוע פרויקט להתחדשות עירונית. במסגרת הפרויקט נהרסים בניינים קיימים, לאחר שפונו מתושביהם, ותחתיהם נבנים בניני מגורים חדשים, בדרך כלל עם מספר יחידות רב יותר ממספר היחידות שהיו בבניינים שנהרסו. קיימים מספר מסלולים להכרזה על מתחם פינוי-בינוי – מסלול רשויות ומסלול מיסוי (יזמי). על מנת לעודד ביצוע של פרויקטים מסוג פינוי-בינוי, בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 וכן בחוקים נוספים כגון מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, נקבעה שורה של הקלות ופטורים שחלים במקרים מסוימים על מקרקעין המוכרזים כמתחמים לפינוי-בינוי. כמו כן, על מנת להתגבר על התנגדויות בלתי סבירות ליוזמות פינוי-בינוי, בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, נקבע כי בעל דירה המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי-בינוי, למרות רוב מיוחס של דיירים התומכים בה, יישא באחריות לנזקי שאר הדיירים כתוצאה ממניעת העסקה, בתנאים שנקבעו בחוק הנ"ל.

לחלופין, רשאי בית המשפט למנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך בהתאם להחלטת בית המשפט, להתקשר בעסקת פינוי ובינוי בשמו של הדייר המסרב.

בשל מורכבות פרויקטים מסוג פינוי-בינוי, ובשל הצורך בקבלת הסכמה של מספר רב של בעלי דירות והשגת חתימותיהם בדבר הסכמים מחייבים, הליכי תכנון מורכבים והסדרת תב"ע חדשה וכיוצ"ב, השלמת ביצוע פרויקט מסוג פינוי-בינוי יכולה לקחת זמן רב, דבר אשר משפיע על כדאיות ושיעור הרווחיות של החברה. כמו כן, במסגרת החוק להתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו- 2024), התשפ"ג-2023, נקבעו מספר שינויים גם לגבי פרויקטים מסוג פינוי-בינוי, בין היתר הפחתת הרוב

המיוחס לעניין קביעת הכדאיות כלכלית בפינוי-בינוי, החלת הטבות הקשיש גם לבעל זכויות שזכאי לגמלת סיעוד, הגבלת הפטור על תמורה כספית לדירה אחת בלבד וכדומה.

7.3. פרויקט תמ"א 38: התקן הישראלי לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה, ת"י 413, נכנס לתוקף בשנת 1975. לפי ההערכות, מרבית המבנים שנבנו בישראל עד שנת 1980 אינם עומדים בדרישות תקן זה. תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38) נועדה לאפשר חיזוק מבנים שאינם עומדים בדרישות התקן לת"י 413. באופן כללי ניתן לומר שמדובר בכל הבניינים שהיתר הבנייה עבורם ניתן לפני יום 1.1.1980.

בשנת 2005 התוכנית אושרה על ידי ממשלת ישראל ובמהלך השנים בוצעו תיקונים לתוכנית תמ"א 38, בין היתר, על מנת לאפשר להרוס בניין ישן שעומד בתנאי התמ"א 38 הרגילה ולבנות במקומו בניין חדש. בשנת 2023 התקבלה החלטה להאריך את תוקפה של תוכנית תמ"א 38 עד לחודש פברואר 2024. בין היתר נקבע, כי לגבי מספר רשויות מקומיות אשר יגישו תכנית מחליפה עד פברואר 2024 יוארך תוקף תמ"א עד לחודש מאי 2026 בתחומה של אותה רשות, או עד לאישור התכנית המחליפה (לפי המוקדם מביניהם), אלא אם תתקבל החלטה בוועדה המקומית המתנגדת להארכת התמ"א עד מאי 2026.[15]

לגבי פרויקטים חדשים בערים בהם פקעה התמ"א אלו יקודמו בכפוף לתיקון חוק התכנון ובנייה ("**חלופת שקד**"), המאפשר זכויות בנייה מוגדלות תמורת הקצאת שטחיה ציבור. החלופה חלה על בניינים שהוצא להם היתר לפני 1.1.1984 (לעומת 1.1.1980 בתמ"א המקורית). חקיקה זאת מרחיבה מעט את האפשרויות של היזמים לביצוע פרויקטים מסוג זה.

בתחילת 2024, נכנסה לתוקף "תוכנית פלוס היתר" (שכונתה "**חלופת שקד**") במסגרתה יהיה ניתן לייעל ולקצר את הליכי התכנון והרישוי של פרויקטים של תמ"א 38, באמצעות 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. כמו כן, במסגרת החוק להתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו- 2024), התשפ"ג-2023, נקבעו מספר תיקונים בנושאי מיסוי בתחום ההתחדשות העירונית ובתוכנית תמ"א 38 ופינוי בינוי בפרט. העדכון כלל בין היתר, שינוי תקרת הפטור ממס שבח, הרחבת הגדרה של "קשיש", פטור בגין תמורה כספית נוספת, מע"מ בשיעור אפס בגין שירותי בניה ועוד.[16]

7.4. מימון פרויקטים: לצורך מימון פרויקטים שמקימה קבוצת החברה, היא נוהגת להתקשר בהסכמי ליווי בנייה (בסעיף זה: "**הסכמי הליווי**") עם בנקים ו/או תאגידים חוץ בנקאיים ו/או חברות ביטוח (בסעיף זה: "**התאגיד המלווה**"), אשר מבטיחים לה מכלול שירותים פיננסיים שיידרשו לה במהלך חיי הפרויקט הרלוונטי, לרבות הוצאת ערבויות או פוליסות ביטוח לרוכשי דירות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("**חוק המכר (הבטחת השקעות)**"). לרוב, במסגרת הסכמי הליווי

[15] https://www.gov.il/he/departments/news/spokesman-23042023
[16] https://www.gov.il/he/departments/legalInfo/law3045

מוגדרים מראש לוחות זמנים לביצוע פרויקטים, רמות מחירים להם מחויבת חברת הבת וקריטריונים נוספים. לרוב, כתנאי למתן בפועל של אשראי לפרויקט על ידי התאגיד המלווה, מתחייבת חברת הבת הרלוונטית להשקעה של הון עצמי מסוים בפרויקט וכן למכירה מוקדמת של מספר מסוים של יחידות דיור. בהסכמי הליווי מוענקות לתאגיד המלווה סמכויות פיקוח ומעקב אחר עמידת חברת הבת בקריטריונים שהוגדרו, ובמקרה של אי עמידת חברת הבת בהם, מוסמך התאגיד המלווה להתערב בניהול הפרויקט ובמקרים חריגים אף לתפוס את ניהול הפרויקט בפועל. במסגרת הסכמי הליווי, מעמידה קבוצת החברה לתאגיד המלווה בטוחות מסוג שעבוד זכויות חברת הבת בקרקע שעליה מוקם הפרויקט, שעבוד זכויות חברת הבת כלפי רוכשי הדירות בפרויקט וכן ערבות החברה. תזרים המזומנים בפרויקט מנוהל בדרך כלל דרך חשבון מיוחד בפיקוח התאגיד המלווה, באופן שמבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות ("**חשבון סגור**").

7.5. <u>האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות וסוגי הפרויקטים</u>

לפרטים אודות האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות וסוגי הפרויקטים, ראו סעיפים 7.1.1 ו-7.1.2 לעיל.

7.6. <u>אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים</u>

לאחר השלמת ההתקשרות לרכישת הזכויות בקרקע וקבלת ההיתרים הנדרשים על פי דין להקמת הפרויקט, נוהגת החברה להתקשר עם קבלני משנה חיצוניים להקמת הפרויקט החל מעבודות החפירה והדיפון, עבור לבניית שלד הבניין, ועד השלמת הפרויקט הכולל קבלני אלומיניום, טיח, חשמל ואינסטלציה. בחלק מהפרויקטים החברה מתקשרת עם קבלנים הראשיים בהסכמים פאושליים או בהסכמים מסוג Cost+.

7.7. <u>הקמת הפרויקטים (ביצוע עצמי)</u>

נכון למועד הדוח החברה משמשת על פי רוב כקבלן הראשי של כל אחד מהפרויקטים שלה שבביצוע בתחום הייזום. יכולת החברה לבצע באופן עצמאי את הפרויקטים הן מבחינת הביצוע, הן מבחינת הידע, הניסיון הנצבר וכוח האדם המיומן שלה, מפחיתה למעשה את התלות שלה בצדדים שלישיים ומעניקה לה את היכולת להתמודד באופן מיטבי עם התחרות בענף הבנייה. ככלל, בכל פרויקט מועסקים מנהל פרויקט, מהנדס ביצוע ומנהל עבודה לצורך ביצוע עבודות, פיקוח וליווי בכל שלבי ההקמה, וכן הפרויקט מלווה על ידי מערך ההנדסה של החברה, וזאת בין היתר לשם הבטחת טיב ואיכות עבודות הבנייה.

לצורך ביצוע עבודות הבנייה והפעולות הכרוכות בכך, מתקשרת החברה עם קבלני משנה (שלד, חשמל, אינסטלציה וכו') וכן ספקי שירותים הנדסיים (מתכננים, אדריכלים, מודדים ויועצים נוספים). התקשרויות החברה עם קבלני המשנה כוללות בדרך כלל התחייבויות של קבלן המשנה גב אל גב עם התחייבויות החברה על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, לרבות לעניין עמידה בלוחות זמנים, תקופות הבדק והאחריות ותיקון ליקויים. בכלל הפרויקטים, ספקים וקבלני משנה אשר עימם מתקשרת החברה נבחרים בדרך כלל בדרך של מכרז ועל סמך ניסיון קודם שלה עם אותם ספקים/קבלני משנה.

חברות הבת של החברה הינן קבלנים רשומים בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ח-1969. נכון למועד הדוח, הסיווגים שנקבעו לחברות הבת בהתאם לתקנות שהותקנו מכוח החוק הנ"ל, הינם כדלקמן:

| | ענף | סיווג | סמל | היקף כספי (אלפי ש"ח) |
|---|---|---|---|---|
| צרפתי ובניו | בניה | ג-5 | 100 | לא מוגבל |
| צרפתי ושות' | בניה | ג-5 | 100 | לא מוגבל |

על פי המדיניות החשבונאית המיושמת בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, הרווח בגין ייזום והקמת הפרויקטים מוצג במסגרת הרווח הגולמי המאוחד, לרבות הרווח הקבלני אשר מוכר בהתאם לשיעור ההשלמה ושיעור המכירה בפרויקט ובהתאם לתקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS-15).

7.8. <u>סוגי שימושים במלאי הנמכר</u>

עיקר המלאי בתחום הפעילות הינו מלאי ו/או קרקעות בייעוד למגורים או מסחר ו/או תעסוקה ומשרדים (לרבות שילוב בין השימושים האמורים), והחברה פועלת לקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך התחלת בנייה בהן.

7.9. <u>מדיניות מימון פרויקטים</u>

מימון רכישת קרקעות והקמת פרויקטים נעשה לרוב מהון עצמי וממימון מגופים בנקאיים ו/או מגופים פיננסיים. באשר למימון הבנקאי/פיננסי להקמת פרויקטים, תנאי סף מקובל להעמדתו, מעבר להזרמת הון עצמי כאמור, הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט, אם כי לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי/פיננסי לפרויקט בתחום פעילות זה הינו בשיעור של כ-20% עבור רכישת קרקע ובשיעור של 10%-20% עבור הקמת פרויקט. נכון למועד דוח זה, החברה נוהגת לממן את רכישת הקרקע באמצעות הון עצמי ומימון בנקאי, לקראת קבלת היתר בנייה לפרויקט הרלוונטי פועלת החברה לקבלת מימון בנקאי/פיננסי להקמת הפרויקט. נכון למועד הדוח, כל הפרויקטים שבהקמה (למעט פרויקט אחד) מצויים בליווי בנקאי.

הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט, והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינו (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן) לרבות הנפקת ערבויות או בשילוב של בנק מלווה עם גוף פיננסי נוסף או בשילוב של חברת ביטוח אשר מעמידים את הערבויות לרוכשי היחידות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, וכן בפרויקטים של התחדשות עירונית, ערבויות לבעלי הדירות הקיימות – דבר המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים לגוף המממן, הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לתקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם הגוף המממן, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעות מראש

רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבנייה לו מחויבת החברה. בהסכמי הליווי מוענקות לגוף המממן סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, אשר אינה מתוקנת על ידי החברה, קיימים לגוף המממן סמכויות וסעדים שונים לרבות העמדת המימון לפירעון מיידי.

יצוין, כי עודפי הפרויקט משוחררים לחברה על ידי הבנק המלווה על פי רוב בכפוף לסיום הבנייה ומכירת יחידות הדיור.

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

לא חלו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית של החברה בשלוש השנים האחרונות. נכון לפרטים נוספים אודות שינוי מבנה פנימי בקבוצת החברה, ראו סעיף 1.4 לעיל.

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

פעילותה של החברה בתחום כפופה בין היתר לדיני המקרקעין, לדיני התכנון והבנייה, דיני ההתחדשות העירונית ולדיני המיסים בישראל. הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטי. התנאי הראשון לבנייה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("**תב"ע**") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט בייעוד המתאים. בהעדר תב"ע קיימת המתאימה לפרויקט והכוללת זכויות בנייה בהיקף המאפשר את הוצאת הפרויקט אל הפועל, היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה להקמת הפרויקט. לאחר אישורה של התב"ע או במקרה בו קיימת תב"ע, פועל היזם מול רשויות הרישוי להוצאת היתר הבנייה.

תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי מקצוע שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעיתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים.

לפרטים אודות דרישות רגולטוריות וחקיקתיות שונות החלות על הקבוצה, ראו סעיף 18.2 להלן.

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

לפרטים ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**7.13. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים לפעילות קבוצת החברה והשינויים החלים בהם</u>**

קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים בתחום פעילות קבוצת החברה, וביניהם ניתן למנות את הבאים:

7.13.1. יכולת איתור הזדמנויות עסקיות כדאיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובנייה של פרויקטים לרבות פרויקטים בעירוב שימושים;

7.13.2. מיקום המקרקעין - פרויקטים לבנייה בעיקר באזורי ביקוש ולאחר בדיקה מקדמית של אנשי מקצוע. תוך הרחבת מאגר הפרויקטים באמצעות פרויקטים מסוג התחדשות עירונית.

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

7.13.4. איתנות פיננסית ויכולת החברה לגייס מימון לפרויקטים.

7.13.5. ידע ומוניטין בתחום הקמת מבנים, המסתמכים על מערך בנייה יעיל, ידע נרחב בהיבטי תכנון ובנייה, ושירות טוב ללקוח.

7.13.6. קידום מכירות ופעולות פרסום ושיווק.

**7.14. <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום פעילות קבוצת החברה</u>**

7.14.1. <u>חסמי הכניסה העיקריים</u>:

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום של יזום והקמה של פרויקטים למגורים הינם דרישה להון עצמי ואיתנות פיננסית, מוניטין חיובי, ידע וניסיון בתחום, עתודות קרקע זמינות, איתור וביסוס מתחמים בתחום ההתחדשות העירונית (תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי), השגת רוב נדרש וחתימה על הסכמים מחייבים, הכנת תב"ע חדשה לצורך מיקסום הזכויות ולצורך שיפור הכדאיות הכלכלית של כל פרויקט. כמו כן, לצורך ביצוע עצמי של פרויקטים קיים חסם כניסה פורמאלי - הצורך בקבלת רישיון קבלן, שיתאים לעבודות הבנייה הנדרשות, מאת רשם הקבלנים.

7.14.2. <u>חסמי היציאה העיקריים</u>:

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום של יזום והקמה של פרויקטים למגורים הינם משך הזמן הארוך הנדרש לביצוע של פרויקטים, אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות), ובמקרים רבים גם התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות ורשויות שונים. בנוסף, פירעון מוקדם של מסגרות מימון עלול להביא לחיוב בקנסות פירעון מוקדם כבדים.

**7.15. <u>תמצית תוצאות הפעילות</u>**

| פרמטר | לשנה שנסתיימה ביום | | |
|---|---|---|---|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| | באלפי ש"ח | | |
| הכנסות תחום הפעילות (מאוחד) | 408,789 | 481,461 | 294,741 |
| רווחי תחום הפעילות (מאוחד) | 66,117 | 105,624 | 61,553 |
| רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד) | 66,117 | 105,624 | 61,553 |
| **סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)** | **1,410,440** | **1,373,258** | **1,313,760** |

לפרטים נוספים אודות תוצאות פעילות הקבוצה, ראו סעיפים 1 ו-2 לדוח הדירקטוריון.

## 8. נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

8.1. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2025.

| (*) | פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2025 - מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה | ישראל 2025 |
|---|---|---|
| **יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות באלפי ש"ח)** | 0-6 | 48,989 |
| | 6-12 | 47,527 |
| | 12-18 | - |
| | 18-24 | - |
| | מעל 24 | 31,994 |
| | **סך הכל** | 128,510 |
| **גיול מלאי מ"ר מסחריים בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מ"ר מסחרי), לא כולל מקומות חניה** | 0-6 | - |
| | 6-12 | 9,065 |
| | 12-18 | - |
| | 18-24 | - |
| | מעל 24 | 3,019 |
| | **סך הכל** | 12,084 |
| **גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)** | 0-6 | 28 |
| | 6-12 | 1 |
| | 12-18 | - |
| | 18-24 | - |
| | מעל 24 | 1 |
| | **סך הכל** | 30 |
| **רווח גולמי צפוי (**)** | | 77,301 |
| **מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד 17.3.2026 (במונחי מ"ר מסחרי) (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)** | | - |
| **מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד 17.3.2026 (במונחי מספר יח"ד) (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)** | | 6 |

(*) לא כולל מלאי נכסים נוספים כאמור בסעיף 11.

(**) המידע כאמור בסעיף זה לגבי הרווח הגולמי הצפוי הכולל מפרויקטים כאמור הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד זה, ובין היתר, על - (א) מחירי מכירה של דירות דומות שנמכרו בפרויקט הרלוונטי; (ב) קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק, בין היתר, לאור קושי בהשוואה בין יחידות דיור ו/או אם יחולו שינויים לרעה במחירי המכירה בפועל לעומת המחירים שעליהם התבססו התחזיות ו/או אם קצב המכירות יפגר בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או שינויים במצב המשק בכללותו, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 22 להלן).

8.2. פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025:

| | נתונים כספיים/כמותיים לפי המקרה |
|---|---|
| מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה(*)(***) | 385 |
| שטחים מסחריים (שטח לשיווק) במ"ר כולל בפרויקטים בהקמה (חלק החברה)(**) (***) | 8,809 |
| יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (***) | 196,357 |
| רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (חלק החברה) (***) (****) | 292,837 |
| מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה(**) (***) | 57 |
| מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה | 123 |

| | |
|---|---|
| מחייבים בפרויקטים בהקמה(**) (***) | |
| שטחים מסחריים במ"ר שטרם נחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (**) (***) | 330 |
| מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד ליום 17.3.2026 (לגבי פרויקטים בהקמה) (**) (***) | 6 |

(*) כולל לבעלי קרקע איתם חתמה קבוצת החברה על הסכמי חליפין.

(**) לא כולל מקומות חניה.

(***) לא כולל פרויקטים שטרם הוחל בשיווק משמעותי שלהם נכון ליום 31.12.2025.

****) **<u>אזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד</u>: המידע כאמור בסעיף זה לגבי הרווח הגולמי הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד זה, ובין היתר, על - (א) מחירי מכירה של דירות דומות שנמכרו בפרויקט הרלוונטי; (ב) קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק, בין היתר, לאור קושי בהשוואה בין יחידות דיור ו/או אם יחולו שינויים לרעה במחירי המכירה בפועל לעומת המחירים שעליהם התבססו התחזיות ו/או אם קצב המכירות יפגר בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או שינויים במצב המשק בכללותו, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 22 להלן).**

8.3. <u>צבר הכנסות ומקדמות (באלפי ש"ח)</u>:

| | | הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים | מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים |
|---|---|---|---|
| שנת 2026 | רבעון 1 | 26,249 | 71,782 |
| | רבעון 2 | 21,637 | 89,219 |
| | רבעון 3 | 18,573 | 131,149 |
| | רבעון 4 | 7,059 | 20,624 |
| שנת 2027 | | 19,894 | 847 |
| שנת 2028 | | 19,894 | - |
| שנת 2029 ואילך | | 19,894 | 37,747 |
| **סה"כ** | | 133,200 | 351,368 |

**המידע בנוגע לצבר ההזמנות של קבוצת החברה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך שמבוסס, בין היתר, על הערכות וציפיות החברה בנוגע להתקדמות הבנייה בפרויקטים שונים, לקצב מסירת יחידות הדיור ושטחים אחרים ועל נתונים עובדתיים ותכנוניים המצויים בידי החברה נכון למועד פרסום דוח זה. היקף ומועדי מימוש צבר ההזמנות עשוי להשתנות, יחולו שינויים לרעה במחירי המכירה בפועל לעומת המחירים שעליהם התבססו התחזיות ו/או אם יחול שינוי בקצב התקדמות הבנייה ו/או קצב האכלוס בפרויקטים או חלקם, או אם יחול שינוי בנתונים אחרים ששימשו בסיס להערכות החברה ושחלקם אינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 22 להלן).**

8.4. <u>ספקים וקבלני משנה העיקריים</u>

| זיהוי הספק / קבלן המשנה | האם צד קשור [כן/לא] | היקף הרכישות מהספק בשנת 2025 (אלפי ש"ח) | משקל הספק מכלל רכישות קבוצת החברה | תלות מיוחדת בספק [כן/לא] | המוצר או השירות אותו הוא מספק | ציון עניינים נוספים |
|---|---|---|---|---|---|---|
| קבלן א' | לא | 15,985 | 24% | לא | קבלן ביצוע | - |
| קבלן ב' | לא | 9,344 | 14% | לא | קבלן אלומיניום | - |
| קבלן ג' | לא | 8,756 | 13% | לא | קבלן ביצוע | - |
| ספק א' | לא | 1,546 | 2% | לא | כלים סניטריים וברזים | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ספק ב' | לא | 1,421 | 2% | לא | כלים סניטריים וברזים | - |

מובהר כי הספקים שניתן לגביהם פירוט בטבלה לעיל הינם קבלני מפתח, קבלני משנה או ספקים של חומרי גלם ואמצעי ייצור. כאמור לעיל, מרבית העבודות בפרויקטים של קבוצת החברה מתבצעות בביצוע עצמי, על ידי חברת הבת הרלוונטית ו/או באמצעות קבלני שלד, עמם מתקשרת קבוצת החברה בהסכמים נפרדים ביחס לכל פרויקט ופרויקט.

## 9. <u>גילוי לגבי פרויקטים שאינם מהותיים מאוד</u>

בסעיף זה להלן, מפורטים פרויקטים שאינם מהותיים מאוד וכן פרויקטים מהותיים מאוד בהתאם למבחנים בהצעה לתיקון לתקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן היזמי ("הצעת תיקון התקנות"), אשר אינם נמנים מבין חמשת הפרויקטים המהותיים מאוד[1] (כאמור בסעיף 10להלן) ועל כן הגילוי שינתן לגביהם הינו הגילוי הנדרש לגבי לפרויקטים שאינם מהותיים מאוד בהתאם להצעת תיקון התקנות.

### 9.1. <u>פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)</u>

| שם הפרויקט | מיקום הפרויקט | מועד רכישת הקרקע | מועד תחילת הבנייה | מועד סיום בנייה משוער | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%) | סה"כ יח"ד | סה"כ מ"ר לשיווק ממוצע ליח"ד | שיעור השלמה כספי/ הנדסי ליום 31.12.2025 (%) | סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים | | | סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2025 | סה"כ הכנסות צפויות | סה"כ עלויות צפויות | שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%) | סה"כ רווח גולמי צפוי | סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) | יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | בסמוך למועד דוח זה (להלן 17.3.2026) | ליום 31.12.2025 | ליום 31.12.2024 | | | | | | | |
| תמ"א 38/2 ברח' ז'בוטינסקי ברעננה **(1)** | רעננה | פרויקט תמ"א 38/2 | דצמבר 2021 | רבעון ראשון שנת 2026 | כ- 67% | 48 | 96 | 96% | 31 | 31 | 26 | 1 | 98,634 (*) | 86,134 (**) | 20 | 12,500 | 12.7 | 26,426 |
| קומבינציה בנס ציונה **(2)** | **חלופה א'** – ראו הערה (2) להלן פארק המדע נס ציונה | ספטמבר 2017 | פברואר 2022 | רבעון ראשון שנת 2026 | כ- 70% | ל.ר. | ל.ר. | 94% | כ- 5,385 מ"ר משרדים וכ- 698 מ"ר מסחר | כ- 5,385 מ"ר משרדים וכ- 750 מ"ר מסחר | כ- 5,450 מ"ר משרדים וכ- 1,015מ"ר מסחר | 65 מ"ר משרדים ו- 265 מ"ר מסחר | 116,450 | 101,752 (**) | 20 | 1614,698 | 12.6 | 39,732 |
| | **חלופה ב' + ג'** ראו הערה (2) להלן פארק המדע נס ציונה | ספטמבר 2017 | אוקטובר 2024 | רבעון 4 2026 | כ- 70% | ל.ר. | ל.ר. | 74% | 2,137 מ"ר משרדים ו- 207 מ"ר מסחר | 2,137 מ"ר משרדים ו- 207 מ"ר מסחר | - | - | 75,935(* ) | 70,119 (**) | 20 | 5,816 | 7.7 | 3,492 |
| תמ"א 38/2 בבת ים, רחוב חנה סנש 16- **(3)** 22 | בת ים | פרויקט תמ"א 38/2 | ינואר 2023 | רבעון 2 2026 | כ- 72% | 57 | 84 | 93% | 38 | 37 | 34 | 4 | 107,717 (*) | 79,467 (**) | 17 | 28,250 | 26.2 | 38,643 |

(*) כולל הכנסות צפויות משרותי בניה בגין רכישת זכויות בקרקע.

[1] בהתאם לעמדת רשות ני"ע כפי שבאה לידי ביטוי בשאלות ותשובות הרשות בקשר עם הדוחות התקופתיים והרבעוניים - שאלה 105.20 מדצמבר 2017 - לפיה תאגיד המיישם את הגילוי המוצג בהצעת תיקון התקנות, ובבדיקת מבחני המהותיות עולה כי יש לתאגיד יותר מחמישה פרויקטים העומדים בהגדרה של פרויקטים מהותיים מאוד, רשאי להסתפק במתן גילוי על חמישה פרויקטים כמהותיים מאוד ולתת גילוי על יתר הפרויקטים כפרויקטים שאינם מהותיים.

(**) כולל עלות שירותי בניה בגין רכישת זכויות בקרקע.

(1) **<u>תמ"א 38/2 ברח' ז'בוטינסקי ברעננה</u>** - פרויקט זה הינו פרויקט מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה אך כאמור בה"ש 1 לעיל, ולבחינה שעשתה החברה, הפרויקט אינו נמנה על חמשת הפרויקטים המהותיים ביותר של החברה. בפרויקט זה היו קיימות 16 יח"ד במבנה ישן שנהרס במסגרת פרויקט תמ"א 38/2. בדצמבר 2019 התקבל היתר בניה במסגרת תמ"א 38/2 לבניית סה"כ 48 יח"ד, מתוכן 16 יח"ד לבעלים ו- 32 יח"ד להן זכאית צרפתי ושות', המיועדות למכירה. ביום 7.7.2021 נחתם הסכם מימון לליווי הפרויקט בין צרפתי ושות' לבין תאגיד בנקאי. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 7.7.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-049876), המובא על דרך ההפניה וכן סעיף 9.8(2) להלן. בחודש אוקטובר 2021, החלה צרפתי ושות' בשיווק הפרויקט. החברה קיבלה תעודת גמר לפרויקט ביום 1.3.2026, וזאת לאחר שנגרם עיכוב ממועד השלמת הפרויקט הצפוי המקורי כאמור בביאור 9 ג' (3) לדוחות הכספיים.

(2) **<u>קומבינציה בנס ציונה</u>** - פרויקט זה הינו פרויקט מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה אך כאמור בה"ש 1 לעיל, ולבחינה שעשתה החברה, הפרויקט אינו נמנה על חמשת הפרויקטים המהותיים ביותר של החברה. בינואר 2022 התקבל היתר בנייה בפרויקט לחלופה א' כהגדרתה להלן, ובפברואר 2022 החלה הבנייה. בהתאם להתחייבויות צרפתי ושות' בהסכם הליווי ובתוספת להסכם הליווי (ראו סעיף 9.8 (5) להלן) הבניינים בפרויקט ייבנו לפי החלופות הבאות: (1) על פי היתר הבנייה הקיים שהתקבל בינואר 2022 בהתאם ל"תב"ע שבתוקף" (כהגדרתה בסעיף 9.9 (3) להלן), יוקם מבנה משרדים אחד בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות חניון תת קרקעי משותף ל- 2 מגרשים במקרקעין ("**חלופה א'**"); (2) בהתאם ל"תב"ע החדשה" וקבלת "היתר בנייה משלים" (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 9.9 (3) להלן) הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במקרקעין, כאשר במבנה משרדים אחד קומה 6 הינה קומה חלקית וקומה 7 כוללת שטחי שרות בלבד ("**חלופה ב'**"); (3) בכפוף לאישור הבקשה ל"תב"ע המעודכנת" (כהגדרתה בסעיף 9.9(3) להלן) על ידי הוועדה המחוזית וקבלת היתר בניה מתאים, הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במקרקעין, כך שעפ"י חלופה זו תושלמנה קומות 6 ו-7 לקומות משרדים מלאות ("**חלופה ג'**"). לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי ראו סעיף 9.8(5) להלן. יצוין כי צרפתי ושות' מייעדת את שתי הקומות העליונות בבניין המשרדים שנבנה לשימוש כמשרדי החברה ולפיכך הועברו השטחים המיועדים כאמור, מסיווג מלאי בניינים בהקמה לרכוש קבוע בהקמה כאמור בביאור 13 לדוחות הכספיים. בתאריך ה-14.7.2025 נחתמה תוספת שנייה להסכם הקומבינציה עם בעלת המקרקעין, צד שלישי שאינו קשור, לרכישת 1,833.26 מ"ר נוספים הממוקמים בקומות 6 ו-7 בפרויקט ומכילים 24 יחידות משרדים. כמו כן, נרכשו 20 חניות בשווי כולל של 25,874,065 ש"ח בתוספת מע"מ (להלן בסעיף זה- "התמורה"), אשר ישולמו בשלושה תשלומים כדלקמן: 10% מהתמורה תוך 14 ימים ממועד קבלת פנקס שוברים, 29% מהתמורה תוך 21 ימים מגמר שלד הקומה השביעית, 61% מהתמורה תוך 20 ימים מקבלת טופס 4 לבניין 107.
למועד פרסום הדוח הושלמו התנאים המקדמיים לפתיחת הליווי וחברת הבת משלימה את דוחות הביצוע לפרויקט. יעודכן כי ביום 30.10.2024 קיבלה צרפתי ושות' היתר בנייה לפרויקט בהתאם לחלופה ב'. צרפתי ושות' עדכנה את התאגיד הפיננסי על קבלת היתר עבור חלופה ב' וביום 12 באוגוסט 2025 הוגשה בקשה לקבלת היתר בהתאם לחלופה ג', כאשר ביום 11 לדצמבר 2025 התקבל היתר בהתאם לחלופה ג'. צרפתי ושות' עדכנה את התאגיד הפיננסי על שינוי החלופה לבניית הפרויקט לחלופה ג' בהתאם להיתר הבנייה שהתקבל. ביום 1 למרץ 2026 קיבלה החברה תעודת גמר לחלופה א לפרויקט.

(3) **<u>תמ"א 38/2 בבת ים, רחוב חנה סנש 16-22</u>** - פרויקט זה הינו פרויקט מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה אך כאמור בה"ש 1 לעיל, ולבחינה שעשתה החברה, הפרויקט אינו נמנה על חמשת הפרויקטים המהותיים ביותר של החברה. בפרויקט זה היו קיימות 16 יח"ד בבניין ישן המיועד להריסה. בכוונת צרפתי ושות' לבנות במסגרת תמ"א 38/2 סה"כ 57 יח"ד מתוכן 16 יח"ד לבעלים ו- 41 יח"ד המיועדות למכירה. ביולי 2021 התקבל היתר הבניה לפרויקט. ביום 30 במאי 2022, התקשרה צרפתי ושות' עם תאגיד בנקאי להעמדת מסגרת מימון לצורך בניית הפרויקט כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 30.5.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-054756), המובא על דרך ההפניה. נכון למועד הדו"ח, צרפתי ושות' השלימו את כלל ההתחייבויות מול בעלי הקרקע בהתאם להסכם התמ"א ולהסכם הליווי, נמסרו ערבויות לב"כ בעלי הקרקע והבניין פונה מדייריו. בחודש נובמבר 2022 הבניין נהרס ובחודש ינואר 2023 החלה בניית הפרויקט. להערכת החברה מועד ההשלמה המתוכנן של הפרויקט הינו ברבעון הראשון של שנת 2026, וזאת לאחר שנגרם עיכוב ממועד השלמת הפרויקט המתוכנן המקורי. ביום 13.3.2025 הוארך מועד הפרעון הסופי של מסגרת האשראי כך שהוא יחול ביום 30.4.2026. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 13.3.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-016763), המובא על דרך ההפניה. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 9.8(6) להלן.

**המידע כאמור בסעיף 9.1 זה לעיל ולהלן, לרבות לגבי מועד סיום הפרויקט, לגבי ההכנסות הצפויות מהפרויקט, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים, השפעת השינויים במחירי המכירה ושל עלויות ההקמה של הפרויקטים, קבלת אישור לבקשות שהוגשו לשינוי תכניות הבניה וקבלת היתרי בניה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על (א) קצב התקדמות הבנייה הנוכחי וניסיון העבר של קבוצת החברה בנוגע לקצב התקדמות הבניה בפרויקטים דומים; (ב) מחירי מכירה נוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזורים דומים; (ג) הערכות לגבי עלויות שונות שקשורות לפרויקט, כולל אך לא רק עלויות בניה מוערכות שמחושבות על סמך**

**תחשיבים שמבצעת קבוצת החברה; (ד) קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר ונתונים ומידע המצויים בידי החברה נכון למועד הדוח. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק ועשוי להיות שונה באופן מהותי מהאמור לעיל, בין היתר, לאור הקושי האינהרנטי בהשוואה בין פרויקטים שונים (ואף בין יחידות דיור באותו פרויקט) ו/או אם יחולו שינויים לרעה במחירי המכירה בפועל לעומת המחירים שעליהם התבססו התחזיות ו/או אם יחולו שינויים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או אם קצב התקדמות הבניה יפגר מקצב התקדמות הבניה שעליו התבססה החברה בתחזיותיה ו/או אם קצב המכירות יפגר בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 22 להלן).**

| נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט באלפי ש"ח | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שם הפרויקט | | עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025 | | | יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2025 | מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT | | | הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת 2025 | | | מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025 | | | הכנסות שטרם הוכרו | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי |
| | | קרקע היטלים פיתוח, אגרות ואחרות | בניה | עלויות מימון שהוונו לפרויקט | | מיום 1.1.2026 ועד ליום 17.3.2026 | בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 | בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 | הכנסות שהוכרו | הכנסות מחוזים: מקדמות שנתקבלו | הכנסות מחוזים: יתרת סכומים לקבל פי חוזים | עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור | צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור | מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור | סה"כ הכנסות שטרם הוכרו | | |
| תמ"א 38/2 ברח' ז'בוטינסקי ברעננה | | 29,560(**) | 49,612 | - | 6,962 (***) | - | 35,615 | 29,986 | 91,117(*) | 47,140 | 33,043 | 2,386 | 3,231 | 24,662 | 7,516(*) | 1,501 | 12.7% |
| קומבינציה בנס ציונה (*) | חלופה א' | 33,053(**) | 62,758 | - | 5,941 | - | - | 22,627 ש"ח למ"ר למסחר ו- 12,679 ש"ח למ"ר למשרד | 89,540 | 48,271 | 47,253 | 11,969 | 20,925 | 24,798 ש"ח למ"ר למסחר ו- 15,552 ש"ח למ"ר למשרד | 26,909 | 2,629 | 12.6% |
| | חלופה ב'+ג' | 15,069 (**) | 42,445 | - | 12,605 | ל.ר | 22,000 ש"ח למ"ר למסחר ו- 12,619 ש"ח למ"ר למשרד | ל.ר | 59,804(*) | 5,607 | 26,148 | - | - | ל.ר. | 16,131(*) | 1,182 | 7.7% |
| תמ"א 38/2 בבת ים, רחוב חנה סנש 16-22 | | 24,802 (**) | 47,496 | - | 7,169 (***) | 25,681 | 28,753 | 29,423 | 92,024(*) | 54,428 | 31,606 | 5,457 | 8,632 | 24,483 | 15,693 (*) | 3,949 | 26.2% |

(*) כולל הכנסות משרותי בניה בגין רכישת זכויות בקרקע.

(**) כולל עלות שירותי בניה בגין רכישת זכויות בקרקע

(***) וכולל הפרשה לפיצוי בגין איחור למפונים.

## 9.2. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה

| נתונים כללים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) באלפי ש"ח | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שם הפרויקט | מיקום הפרויקט | מועד רכישת הקרקע | מועד תחילת הבניה בפרויקט | מועד סיום הבניה | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%) | יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2025 | עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2025 | שיעור הון עצמי מתוך העלות (%) | מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי | מספר חוזי מכירה מחוייבים שנחתמו בפרויקט (*) | | | | | הכנסות צפויות מיחידות במלאי | רווח גולמי צפוי מיחידות במלאי | שיעור רווח גולמי צפוי על יחידות במלאי (%) | יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט) |
| | | | | | | | | | | מיום 1.1.2026 ועד סמוך למועד הדוח (ליום 17.3.2026) | רבעון 4 לשנת 2025 | רבעון 3 לשנת 2025 | רבעון 2 לשנת 2025 | רבעון 1 לשנת 2025 | | | | |
| מטרו ראשון לציון מתחם איילון - שלב א' (1) | ראשון לציון | 2017 | דצמבר 2018 | נובמבר 2022 | 100% | כ- 1,246 מ"ר משרדים וכ- 1,773 מ"ר מסחרי | 30,636 | 100 | ל.ר. | - | - | - | כ- 173 מ"ר משרדים | - | 54,198 | 23,562 | 43 | 52,107 |
| מגרש 214 ח370/4 בחולון (2) | חולון | 2013-2017 | ספטמבר 2020 | פברואר 2023 | כ- 33% | 1 | 1,358 | 100 | 143 | - | - | - | - | - | 1,692 | 334 | 20 | 1,692 |
| מגרש 207 ח370/4 בחולון (3) | חולון | החלק שנרכש: ינואר 2017. עסקאות קומבינציה 2014-2016 | פברואר 2023 | דצמבר 2025 | כ- 33% | 13 | 16,592 | 91 | 132 | - | (1) | - | - | 2 | 23,475 | 6,883 | 29 | 41,779 |
| שפרינצק (מגרש מס' 1)(4) | ראשון לציון | אפריל 2017 | רבעון 2, 2019 | ספטמבר 2025 ] | כ- 94% | 15 | 32,397 | 100 | 120 | 5(**) | 5(**) | 8(**) | 7 | 7 | 41,673 | 9,276 | 22 | 60,994 |
| נתניה גוש 8254 חלקה 128 (5) | נתניה | אוגוסט 2017 | ל.ר | פברואר 2025 | 100% | 1 | 871 | 100 | 106 | 1 | - | - | - | - | 2,288 | 1,417 | 62 | 2,288 |

(*) לגבי חוזי מכירה מחייבים ביחידות מסחריות, הנתונים הינם לפי מ"ר שנמכר.

(**) לאור שוני בין הכרה בהכנסות בדוחות הכספיים לפי תקני חשבונאות ולהגדרת חוזה מחייב בטיוטת הצעה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום נדל"ן יזמי ("**טיוטת הצעה**"), קיים פער ביחס להכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים. בפרויקט שפרינצק חוזה מכר אחד בגין הפנטהאוז בהיקף של כ-9.5 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) נחתם לפני יום 1.10.2025, אך התשלום הראשון ע"ח התמורה בגינו התקבל בחודש אוקטובר 2025 ולפיכך נרשם בטבלה כמכירה ברבעון הרביעי של שנת 2025, וחוזה מכר נוסף נחתם לפני יום 1.1.2026, אך התשלום הראשון ע"ח התמורה בגינו התקבל בחודש ינואר 2026 ולפיכך נרשם בטבלה כמכירה מיום 1.1.2026 ועד סמוך למועד הדוח (ליום 17.3.2026).

(1) מטרו ראשון לציון מתחם איילון - שלב א' - נכון ליום 17.3.2026 נותרו במלאי כ- 1,246 מ"ר משרדים, כ- 1,773 מ"ר מסחרי ו- 240 חניות.
להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, של הפרויקט יסתכמו לסך של כ- 222 מיליון ש"ח, כ- 113 מיליון ש"ח, כ- 109 מיליון ש"ח (ממנו רווח שהוכר עד ליום 31.12.2025 כ- 86 מיליון ש"ח) וכ- 49%, בהתאמה.

(2) מגרש 214 ח370/4 בחולון- מובהר כי חלק החברה בחוזים שנחתמו בתקופה הוא 50%. בחודש ינואר 2020 ניתן היתר בניה למגרש 214. בחודש פברואר 2023 ניתנה תעודת גמר לפרויקט, הדירות נמסרו לרוכשים ולבעלי הקרקע במגרש ונרשם הבית המשותף. נכון ליום 17.3.2026 נותרה למכירה 1 יח"ד. ברבעון השני לשנת 2023, הסתיים הליווי הבנקאי של הפרויקט. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 1.9.8 (1) להלן. להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, של הפרויקט יסתכמו לסך של כ- 41.1 מיליון ש"ח, כ- 34.4 מיליון ש"ח, כ- 6.7 מיליון ש"ח (ממנו רווח שהוכר עד ליום 31.12.2025 כ- 6.3 מיליון ש"ח) וכ- 16%, בהתאמה.

(3) מגרש 207 ח370/4 בחולון - מובהר כי חלק החברה בחוזים שנחתמו בתקופה הוא 50%. ביולי 2022 ניתן היתר בניה למגרש 207. יצוין כי ביום 15 במאי 2024, התקשרו הצדדים בהסכם תיקון נוסף להסכם המימון, לפיו הוגדלה מסגרת האשראי של הפרויקט לסך של עד 30 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח החברה פרעה את מלוא האשראי שהועמד לה, החברה קיבלה תעודת גמר לפרויקט במהלך חודש דצמבר 2025 לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיפים 9.8(1) ו-9.9(1) להלן. להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, של הפרויקט יסתכמו לסך של כ- 67.5 מיליון ש"ח, כ- 54.1 מיליון ש"ח, כ- 13.4 מיליון ש"ח (ממנו רווח שהוכר עד ליום 31.12.2025 כ- 6.5 מיליון ש"ח) וכ- 20%, בהתאמה.

(4) שפרינצק (מגרש מס' 1) - מובהר כי חלק החברה בחוזים שנחתמו בתקופה הוא כ- 94%. הסכם הרכישה הושלם ביולי 2017. בחודש ספטמבר 2025 ניתנה תעודת גמר לפרויקט, הדירות נמסרו לבעלי הקרקע ובמקביל נמסרו דירות לרוכשים. להערכת החברה, סך כל ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, יסתכמו לסך של כ- 343 מיליון ש"ח, כ- 245

מיליון ש"ח, כ- 98 מיליון ש"ח (ממנו רווח שהוכר עד ליום 31.12.2025 כ- 89 מיליון ש"ח) וכ-29%, בהתאמה.

(5) נתניה גוש 8254 חלקה 128 - ביום 24.8.2017 נחתם הסכם בין צרפתי ושות' לצד שלישי, שאינו קשור לחברה, לרכישת חלקי קרקע המהווים זכות לכ- 1.6 יח"ד בתמורה של 0.8 מיליון ש"ח. מלוא התמורה שולמה והזכויות הועברו על שם צרפתי ושות' בלשכת רישום מקרקעין. בינואר 2019 חתמה צרפתי ושות' על הסכם קומבינציה עם יזם שהוסכם שייבנה את הפרויקט, במסגרת ההסכם תקבל צרפתי ושות' דירת 4 חדרים. צרפתי ושות' תשלם בעסקת הקומבינציה את כל המיסים, ההיטלים והאגרות, החלים על בעלים כמפורט בהסכם הקומבינציה. לצורך השלמת הפער בין הזכות לדירת קומבינציה על פי שווי זכויותיה במקרקעין, לבין הדירה הניתנת בפועל, תשלם צרפתי ושות' סכום לא מהותי. בתאריך ה- 19.2.25 נמסרה דירה בת 4 חדרים בקומה רביעית לה הוצמדו חניה ומחסן (להלן: "הדירה") לידי צרפתי ושות' ונרשמה הערת אזהרה בגין הבעלות על הזכויות בדירה לטובת צרפתי ושות'. ביום ה- 02.02.2026 חתמה צרפתי ושות' על הסכם מכר למכירת הדירה לצדדים שלישיים שאינם קשורים לצרפתי ושות', בסכום של 2,700,000 ש"ח (כולל מע"מ) ובתנאי תשלום: תשלום ראשון בסך של 250,000 ש"ח אשר שולם במועדו, תשלום שני בסך של 425,000 ש"ח אשר שולם במועדו ותשלום שלישי ואחרון בסך של 2,025,000 ש"ח שישולם עד ליום 31.03.2026 (להלן: "**מועד המסירה**"), וזאת בכפוף להשלמת התמורה ובכפוף להוצאת אישור מס שבח ואישור עירייה על היעדר חובות לעיריית נתניה.

| נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות באלפי ש"ח | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| שם הפרויקט | 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 |
| | מיום 1.1.2026 ועד למועד הדוח | רבעון 4 לשנת 2025 | רבעון 3 לשנת 2025 | רבעון 2 לשנת 2025 | רבעון 1 לשנת 2025 | |
| מטרו ראשון לציון מתחם איילון – שלב א' | - | - | - | 10,560(*) | - | כ- 14,007 |
| מגרש 214 ח370/4 בחולון | - | - | - | - | - | כ- 23,747 |
| מגרש 207 ח370/4 בחולון | - | 24,887 | - | - | 39,506 | כ- 27,451 |
| שפרינצק (מגרש מס' 1 | 29,604 | 34,782 | 28,783 | 28,851 | 29,393 | כ- 23,184 |
| נתניה גוש 8254 חלקה 128 | 21,589 | - | - | - | - | כ- 21,589 |

(*) המחיר מתייחס למלאי שטחי משרדים, לא כולל מקומות חניה.

**המידע כאמור בסעיף זה לעיל, לרבות לגבי ההכנסות הצפויות מהפרויקט, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי, שיעור הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים ויתרת עודפי צפויה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על מחירי מכירה נוכחיים של דירות דומות והערכות לגבי עלויות שונות ומידע המתבסס על ניסיון העבר ונתונים ומידע המצויים בידי החברה נכון למועד הדוח. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק ועשוי להיות שונה באופן מהותי מהאמור לעיל, בין היתר, אם יחולו שינויים לרעה במחירי המכירה בפועל לעומת המחירים שעליהם התבססו התחזיות ו/או אם יחולו שינויים לרעה בתחזיותיה, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 22 להלן).**

9.3. <u>פרויקטים בתכנון</u>

| פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים באלפי ש"ח | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שם הפרויקט | מיקום הפרויקט | מועד רכישת הקרקע | עלות נוכחית בספרים | מועד תחילת בניה מתוכנן בפרויקט | מועד סיום בניה 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 לשיווק | מ"ר ממוצע ליח"ד | יח"ד/מ"ר לשיווק | מ"ר ממוצע ליח"ד |
| עיבוי בינוי ברח' בבלי בתל אביב (1) | רח' בבלי ת"א | פרויקט תמ"א 38/1 | 11,663 | רבעון 3 2026 | רבעון 4 2028 | לא | 100% | 9 יח"ד | 208 | 9 יח"ד | 208 |
| חנה סנש (17-21) בת ים (2) | רחוב חנה סנש/ארלוזורוב בת-ים | פרויקט תמ"א 38/2 | 1,286 | רבעון 3 2026 | רבעון 4 2028 | לא | 100% | 24 | 114 | 24 | 114 |
| בבלי (3) | רחוב בבלי ת"א | מאי 2021 | 196,194 | רבעון 4 2026 | רבעון 2 2030 | לא | 50% | 53 | 130 | 53 יח"ד | 130 |
| קומבינציה ברחוב הרצל 86, ראשון לציון (4) | רחוב הרצל ראשון לציון | נובמבר 2017 | 6,999 | רבעון 3 2026 | רבעון 4 2028 | לא | 60% | כ- 282 מ"ר מסחר ו- כ- 2,760 מ"ר משרדים | אין עדיין תכנון מפורט | כ- 282 מ"ר מסחר וכ- 2,760 מ"ר משרדים | אין עדיין תכנון מפורט |
| מתחם ה- 1000 מגרש 1040 בראשון לציון (5) | ראשון לציון | 2023 | 2,154 | רבעון 4, 2026 | רבעון 1 2030 | לא | כ-35% | 26 | 123 | 26 | 123 |

(1) **עיבוי בינוי ברח' בבלי 22-19 בתל אביב** - נכון למועד הדו"ח חלקה של צרפתי ושות' ביזמות בפרויקט הנו 100%, וזאת לאחר שביום 26.09.2023 רכשה את חלקו של צד שלישי עימו היתה שותפה בתחילת דרכו של הפרויקט תמורת סכום לא מהותי. נכון למועד הדו"ח כלל הדיירים חתמו על הסכם התמ"א וביום 4.12.2023 התקבל היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד הדו"ח פועלת צרפתי ושות' להגשת היתר שינויים על מנת לנצל את מלוא זכויות הבניה במגרש שנוספו מכח תכנית רובע 4 בתל אביב (ללא שינוי מספר היחידות) כך שיוגדלו השטחים ביחידות הדיור[2], התוכנית הוחזרה לחברה לצורך תיקונה בהתאם לתנאי הסף ושובצה לדיון בועדה לאישור היתר השינויים, בסוף חודש מרץ 2026, בשל המלחמה נדחה מועד הדיון ליום ה- 23.3.2026. בנוסף, החברה פועלת מול מוסד

[2] https://www.tabanow.co.il/%D7%AA%D7%91%D7%A2/%D7%AA%D7%9C-%D7%90%D7%91%D7%99%D7%91/%D7%AA%D7%90/3729/%D7%90

פיננסי לקבלת ליווי לפרויקט. להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, של הפרויקט יסתכמו, לפני רישום התחייבויות לשירותי בניה, לסך של כ- 123 מיליון ש"ח, כ-98 מיליון ש"ח, כ- 25 מיליון ש"ח וכ- 20%, בהתאמה.

(2) **פרויקט חנה סנש (17-21) בת ים** - בפרויקט זה קיימות 12 יח"ד בבניין ישן המיועד להריסה. בכוונת צרפתי ושות' לבנות במסגרת תמ"א 38/2 סה"כ 36 יח"ד מתוכן 12 יח"ד לבעלים ו-24 מיועדות למכירה. הפרויקט נמצא בשלבי תכנון והוגשה תכנית לאישור הועדה המקומית. בתאריך 18 למרץ 2024 הושלמו כל החתימות בפרויקט וכעת צרפתי ושות' עובדת על הגשת בקשה להיתר בניה, במקביל ב"כ הדיירים בפרויקט פועל להסדיר את הרישום בלשכת רישום המקרקעין על מנת לקבל ליווי בנקאי לפרויקט. הצפי לסיום ביצוע הפרויקט הינו הרבעון השלישי של שנת 2029. ביום 12 למרץ 2025 התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים הדוחה את ההתנגדויות שהוגשו, אושרה תוכנית עיצוב אדריכלית ומתן היתר בכפוף לתנאי הועדה. נכון למועד הדוח החברה השלימה את כלל התנאים והתוכנית הוגשה לאישור סופי של הועדה לתכנון ובניה בעיריית בת ים, כעת ממתינים להערות ככל ויהיו או לחשבון אגרות בטרם קבלת היתר בנייה לפרויקט . בנוסף, החברה פועלת לבחירת מוסד פיננסי אשר ילווה את הפרויקט. להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, של הפרויקט יסתכמו, לפני רישום התחייבויות לשירותי בניה, לסך של כ- 69 מיליון ש"ח, כ- 56 מיליון ש"ח, כ- 13 מיליון ש"ח וכ- 19%, בהתאמה לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.6 (1) להלן.

(3) **פרויקט במתחם בבלי בתל אביב** - ביום 3.5.2021 התקבלה הודעה מאת עיריית תל אביב (להלן בסעיף זה: "**העירייה**"), על זכייתה של חברת צרפתי גבריאל אבידר בע"מ (המוחזקת 50% על ידי צרפתי ושות', ו-50% על ידי גבריאל אבידר ניהול והשבחה בע"מ ("**גבריאל אבידר**") (להלן בסעיף זה: "**החברה המשותפת**")[3], במכרז לרכישת זכויות הבעלות של העירייה במושעא במגרשים מס' 6א ו-6ב (להלן בסעיף זה: "**המגרשים**") בשטח של 6,112 מ"ר בהתאם לתכנית 1770 א' "בבלי דקל" במתחם בבלי בתל-אביב, אשר אושרה למתן תוקף בחודש מרץ 2005 (בסעיף זה - "**התכנית**"). בהתאם לתכנית, ניתן לבנות במגרשים בניין מגורים בן 28 קומות ואף קיימות זכויות אופציונאליות להגדיל את גובה הבניין ב- 9 קומות נוספות, אשר אינן חלק מהמכרז ("**הזכויות האופציונליות**"). יובהר כי לצורך קידום והקמת בנין מגורים כאמור, החברה המשותפת נדרשת להגיע להסכמות עם יתרת בעלי הזכויות במגרשים לרבות אפשרות לרכוש זכויותיהם במגרשים או לחילופין לבצע הליך של פירוק שיתוף במגרשים. לפרטים נוספים ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 3.5.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-077016), המובא על דרך ההפניה. ביום 28.06.2021 התקשרה החברה המשותפת בהסכם מכר מחייב עם העירייה (בסעיף זה - "**הסכם המכר**") ונכון למועד הדוח מלוא התמורה בהתאם להסכם שולמה לעירייה ונרשמה הערת אזהרה לטובת החברה המשותפת. עוד יצוין כי צרפתי ושות' וגבריאל אבידר התקשרו בהסכם מייסדים (בסעיף זה - "**הסכם המייסדים**"), לפיו כל אחד מהצדדים מחזיק ב-50% מהון המניות המונפק של החברה

[3] החברה המשותפת הוקמה לצורך רכישת הזכויות בממכר ו/או רכישת זכויות במקרקעין שונים עליהם יחליטו מעת לעת בעלי מניות החברה המשותפת במשותף. ביום 18.5.2021 בעלי המניות בחברה המשותפת התקשרו בהסכם מייסדים אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם בכל הקשור לניהול החברה המשותפת ולטיפול בזכויות הנרכשות במסגרת החברה המשותפת לרבות לעניין תכנון, רישוי, מכירה, שיווק, מימון ניהול וביצוע הפרויקט.

המשותפת, כאשר ביום 27 ביוני 2021 נחתמה תוספת להסכם לפיה הוסכם, בין היתר, על שינוי בחלוקת היחסים בין הצדדים בקשר עם העמדת המימון וחלוקת הרווח ביניהם ביחס לפרויקט. כמפורט בדו"ח המיידי מיום 28.6.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-044116), המובא על דרך ההפניה. ביום 3.2.2025 נחתמה תוספת נוספת להסכם המייסדים ("**התוספת**") לפיה הוסכם, בין היתר, על שינוי בחלוקת היחסים בין הצדדים בקשר עם העמדת הון לפרויקט וחלוקת הרווחים בפרויקט, כך שצרפתי ושות' תעמיד 100% מההון העצמי הנדרש לפרויקט אשר יועמד כהלוואת בעלים וכן תשיב לגבריאל אבידר את יתרת הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח (בשלושה תשלומים חודשיים החל מיום 15.2.2025). בנוסף, הצדדים יפעלו מול התאגיד הבנקאי אשר העמיד את האשראי הבנקאי, כי הערבות שניתנה על ידי גבריאל אבידר ובעלי מניותיה תועמד על 10% בלבד מהאשראי הבנקאי שיועמד לטובת הפרויקט והיתרה תועמד על ידי צרפתי ושות' ובעלי מניותיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.8(3) להלן וכן דיווח מיידי מיום 3.2.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-008412), המובא על דרך ההפניה. בנוסף, ביום 28.6.2021 התקשרה החברה המשותפת עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי לצורך רכישת המקרקעין ולצרכים נלווים. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.8(3) להלן ודיווח מיידי של החברה מיום 28.6.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-044458), המובא על דרך ההפניה. בהתאם לאפשרות שהוקנתה בהסכם המכר פנתה החברה המשותפת לעיריית תל אביב בבקשה לרכוש את הזכויות האופציונאליות. ביום 25.3.2025 ניתן פס"ד בתביעה לפירוק השיתוף במגרש, לפיו ניתן צו לפירוק השיתוף בדרך של מכר המקרקעין למרבה במחיר. בחודש דצמבר 2025 חתמו חלק מבעלי הזכויות במקרקעין על הסכם קומבינציה מול החברה המשותפת ו- י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (המחזיקה ביחד עם בעלי הזכויות האחרים ביתרת הזכויות בפרויקט) ("**השותפה**"). ביום 28.10.2025 נחתם בין החברה המשותפת לבין השותפה הסכם שיתוף פעולה בקשר עם הפרויקט ("**ההסכם**") במסגרתו יפעלו במשותף לקידום הפרויקט. להלן עיקרי ההסכם: (א) החברה המשותפת והשותפה יפעלו לרכישת זכויות יתר המחזיקים בזכויות במקרקעין כך שיחזיקו במקרקעין באופן שווה, ולמעט במקרים שנקבעו, יישאו בעלויות הפרויקט, הוצאותיו ורווחיו בהתאם ליחס אחזקותיהם בו; (ב) הצדדים יקימו מנהלת משותפת לניהול וקבלת החלטות בקשר עם הפרויקט, ויפעלו לקידום הליך הרישוי של בקשה לקבלת היתר בניה; (ג) הקבלן המבצע ייבחר מבין הצדדים או צד שלישי, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם; (ד) עוד כולל ההסכם הוראות מקובלות בדבר שיווק, מימון, חלוקת רווחים בפרויקט וניהול הפרויקט.[4] נכון למועד הדוח, בהתאם לדרישת הועדה הצדדים פועלים להגשת תוכנית עיצוב אדריכלית. להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, של הפרויקט יסתכמו, לפני רישום התחייבויות לשירותי בניה, לסך של כ- 437 מיליון ש"ח, כ- 332 מיליון ש"ח, כ-105 מיליון ש"ח וכ- 24%, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.8(3) להלן.

[4] יצוין כי השותפה תהיה זכאית בגין הניהול השוטף של הפרויקט (לרבות ניהול ביצוע, ניהול הנדסי, ניהול החשבון המשותף והנהלת חשבונות) ל-2% בתוספת מע"מ כדין מתקבולי הפרויקט ממכירת דירות לא כולל מע"מ.

(4) **קומבינציה ברחוב הרצל 86, ראשון לציון**[5] – ביום 9.11.2017 נחתם הסכם קומבינציה (בסעיף זה - "**ההסכם**") בין צרפתי ושות' לבין צד שלישי[6] (בסעיף זה- "**הבעלים**"), לפיו ימכרו הבעלים לצרפתי ושות' 60% מזכויותיהם במגרש הידוע כחלקה 39 בגוש 3934 ברחוב הרצל בראשון לציון (בסעיף זה - "**המקרקעין**"), ובתמורה, בין היתר, תבנה צרפתי ושות' עבור הבעלים את יחידות הבעלים בבניין שיבנה במקרקעין על ידי צרפתי ושות' (בסעיף זה - "**הפרויקט**"), המהוות 40% מהערך של כלל השטחים, אשר יהוו ככל הניתן 40% מכל סוגי השטחים המבונים והשימושים בפרויקט הנובעים מעסקת הקומבינציה (מסחר, משרדים וחנויות) ("**יחידות הבעלים**"), תוך שצרפתי ושות' התחייבה לייחד את השטחים הללו לבעלים במסגרת רישום הפרויקט כבית משותף. השימושים המותרים עפ"י התב"ע התקפה בשטחי הבנייה העיקריים הינם 405 מ"ר שטח העיקרי למסחר בקומת הקרקע, 463 מ"ר למסחר בקומת ביניים ו- 4,200 מ"ר שטח העיקרי משרדים בתשע קומות. להלן יובאו עיקרי הסכם הקומבינציה:

(1) הבעלים רכשו את המקרקעין בהתאם להסכם רכישת המקרקעין מהבעלים הרשומים של המקרקעין ("**הסכם המכר**" ו-"**הבעלים הרשומים**" בהתאמה).

(2) ביום 4.1.2018 נרשמה הערת אזהרה לטובת צרפתי ושות' כחלק מהתחייבות ההסכם.

(3) בדצמבר 2017 שילמו הבעלים לבעלים הרשומים את מלוא התמורה בגין המקרקעין, בהתאם להסכם המכר וההסכם נכנס לתוקף. צרפתי ושות' התחייבה כי הפרויקט יבנה באמצעות ליווי פיננסי "סגור" של בנק/חברת ביטוח/תאגיד הרשאי להעמיד בטחונות על פי חוק המכר (בסעיף זה-"**הבנק**") אשר ייבחר לפי שיקול דעתה. כחלק מהתנאים לקבלת אשראי מהבנק המלווה ולמתן ערבויות לבעלים, על הבעלים היה לשעבד את זכויותיהם במקרקעין לטובת הבנק המלווה תוך שידוע כי קבלת המימון עשויה להיות מותנית ברישום זכויות הבעלות במקרקעין על שם הבעלים.

(4) לצורך תשלום יתרת התמורה עבור רכישת המקרקעין, העמידה צרפתי ושות' ביום 22.11.2017 לבעלים אשראי ו/או הלוואה על סך של כ- 2 מיליון ש"ח, ההלוואה תוחזר לצרפתי בתוספת ריבית של פריים +1.5% בעת כניסת הליווי הבנקאי לפרויקט. צרפתי ושות' העמידה את סכום המימון הנ"ל לחשבון נאמנות וכנגד העברת התשלום לבעלים הרשומים או להוצאות נלוות, ונרשמה לטובתה הערת אזהרה כאמור.

(5) במסגרת ההסכם העמידה צרפתי ושות' ערבות לכל הלוואה שייטלו הבעלים לצורך השלמת רכישת המקרקעין להוצאות נלוות עד לסך של 2.3 מיליון ש"ח, ערבות אשר פקעה באוגוסט 2022.

(6) במסגרת ההסכם הוסכם כי צרפתי ושות' תהיה אחראית בלעדית ובאחריות מלאה לביצוע כל התחייבויותיה נשוא ההסכם, לרבות כל התחייבות כספית ו/או ביצועית, לרבות ביצוע העבודות, הבניה ומתן כל שירות הקבוע בהסכם לבעלים, כמו כן צרפתי ושות' תשלם את מלוא שכר כל היועצים ואנשי המקצוע שתעסיק ו/או שהועסקו בקשר עם תכנון ובנית הפרויקט וכן תערוך את כל פוליסות ביטוח העבודות הקבלניות שעליה לערוך בהתאם להסכם

---

[5] העסקה הנ"ל הינה חלק מהעסקאות הנבחנות האם הן מהוות עסקאות עם צדדים שלישים שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי בהתאם לדוח מיידי מיום 18.8.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-084324), המובא על דרך ההפניה.

במועדים הקבועים בו. כמו כן, הוסכם כי צרפתי ושות' תמציא על חשבונה ערבויות חוק מכר בנוסח המוסכם בין הצדדים. בכפוף להעמדת המקרקעין לרשות חברת הבת כבר רשות, התחייבה צרפתי ושות' להתחיל בביצוע עבודות בנית הפרויקט במקרקעין לא יאוחר מ-45 ימים לאחר קבלת היתר בניה ("**מועד תחילת ביצוע העבודות**") וכן התחייבה להשלים את העבודות בפרויקט ולמסור לבעלים את כל יחידות הבעלים, לא יאוחר מ-33 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות ו-36 חודשים לגבי יחידות בעלים שנמכרו לצד ג'.

(7) הצדדים התחייבו לתכנן את הפרויקט תוך שיתוף פעולה הדדי כך שהחלטות הקשורות לתכנון הפרויקט תתקבלנה באופן משותף. צרפתי ושות' התחייבה לפעול על חשבונה, לקבלת היתר בניה לאחר הגשת התוכניות לקבלת היתר בניה לוועדה המקומית ולרשות המקומית ולקבל את היתר הבניה תוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם וכבר החלה בהליך הוצאת היתר הבניה מול הרשות המקומית. כמו כן התחייבה צרפתי ושות' לשלם את כל אגרות הבניה לצורך קבלת היתר הבניה ובמידה ולא תקבל צרפתי ושות' היתר בניה תוך 18 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, שלא מסיבות הנעוצות בבעלים, יהיו רשאים הבעלים לבטל את ההסכם.

הצדדים הסכימו מעת לעת על הארכת המועד להוצאת היתר הבניה בפרויקט.

בחודש ינואר 2023, נחתמה תוספת נוספת להסכם הקומבינציה (בסעיף זה- "**התוספת**") לפיו הבעלים הסכימו להארכת תוקף מועד הוצאת היתר הבניה עד ליום 30.06.2025 ובמקרה שבו יוגשו התנגדויות להליך הוצאת היתר הבנייה, משך ההתנהלות בקשר עם ההתנגדויות לא יבוא במניין תקופת הארכה ויתווסף למועד הארכה בהתאמה (בסעיף זה - "**תקופת הארכה**"). כמו כן, הוסכם במסגרת התוספת כי עד להעמדת הליווי הפיננסי לפרויקט, תממן צרפתי ושות' את הריבית על הלוואה בנקאית שנטלו בעלי הקרקע וזאת עד לתום תקופת ההארכה. כמו כן, במסגרת התוספת נקבע כי הבעלים יחזירו כמחצית מתשלומי הריבית ששולמו החל מיום 1.1.2023 ועד למועד כניסת הליווי הבנקאי בהתאם להסכם הקומבינציה והעמדת האשראי על ידי המוסד הפיננסי שילווה את הפרויקט. החזר ההלוואה לצרפתי ושות' יהיה בריבית בשיעור של פריים + 2% שיוחזרו באמצעות האשראי שיועמד לבעלים בליווי הפיננסי. עוד, הוסכם כי במקרה בו יידרשו הבעלים לשלם תשלום כלשהו לוועדה המקומית בקשר עם חוזה החכירה המופיע בהוראות התב"ע, מתחייבת צרפתי ושות' להעמיד להם הלוואה בסכום של עד 800 אלפי ש"ח לטובת תשלום כאמור. נכון ליום פרסום הדוח הלוואה זו טרם הועמדה. ביום 19.3.2024 העמידה צרפתי ושות' סכום נוסף שיצטרף לסכום ההלוואה שניתנה לבעלים לתשלום היטל השבחה בסך של כ- 534 אלפי ש"ח, סכום זה יוחזר באמצעות האשראי שיועמד לבעלים בליווי הפיננסי בתוספת ריבית של פריים + 2%. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת יתרת הלוואות לבעלים על סך של 9,564 אלפי ש"ח.

ביום 30. 9.2025 נחתם נספח רביעי להסכם הקומבינציה מיום ה-9.11.2017 במסגרתו נקבע: (1) כי תהליך הוצאת ההיתר יוארך עד ליום 31.12.2025 (בסעיף זה- "**תקופת הארכה**"). (2) סכום ההלוואה של החברה לבעלים, כפי שרשום בספרי החברה, בתוספת ריבית שנצברה על סכום קרן הלוואה בשיעור של ריבית פריים + 2%, ייפרע על ידי הבעלים בתשלום אחד מהעמדת האשראי על ידי הגורם המממן שייבחר על ידי החברה או ככל וההסכם יבוטל, תושב

ההלוואה ממקורות עצמאיים של הבעלים (3) במקרה ובו עד למועד תקופת הארכה לא יתקבל היתר בנייה, יוכלו הבעלים לבטל את הסכם הקומבינציה בכפוף להשבת ההלוואות בתוספת ריבית בכפוף להוראות הסכם הקומבינציה ונספחיו. במקרה של ביטול החברה לא תהיה זכאית להחזר הוצאות ו\או תשלום אשר הוציאה בגין תכנון הפרויקט למעט ההלוואות כמפורט לעיל. ביום 31 לדצמבר 2025, התקבל היתר בנייה לפרויקט, נכון למועד הדוח צרפתי ושות' פועלת להוצאת צו תחילת עבודות, לקבלת טבלת ניקוד שמאית לצורך חלוקת השטחים בפרויקט בין צרפתי ושות' לבין הבעלים הרשומים בהתאם להסכם הקומבינציה ולהתחלת שיווק היחידות. החברה בוחנת בימים אלו את הרווחיות הצפויה בפרויקט. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 9.9(2) להלן.

(5) **פרויקט במתחם ה- 1000 מגרש 1040 בראשון לציון** - ביום 2.7.2023 צרפתי ושות' חתמה על הסכם קומבינציה עם כ-58% מבעלי הזכויות במושע במגרש 1040 ועל הסכם שירותי בנייה במושע עם כ-9% מבעלי הזכויות במגרש, כאשר שני ההסכמים כאמור נחתמו בתנאי מתלה (בסעיף זה - "**הסכם הקומבינציה**" ו- "**הסכם שירותי הבנייה**", בהתאמה). בהתאם לתב"ע החלה, ניתן לבנות על מגרש 1040 בניין אחד ובו 75 יח"ד (מבוקש במסגרת ההקלות, טרם אושר וידון בוועדה הקרובה), מתוכם זכאים הבעלים עימם נחתם הסכם הקומבינציה לכ- 20.428 יח"ד והסכם שירותי בנייה נחתם ביחס ל-6 יח"ד. ההסכמים כאמור מותנים בתנאי מתלה שהוא זכיית צרפתי ושות' בהתמחרות במסגרת תביעת פירוק שיתוף (אשר הוגשה ביום 07.03.2024) כנגד כ- 2.2% מבעלי הזכויות במגרש, או קשירת הסכמים עם כלל הבעלים (בסעיף זה- "**תנאי מתלה**"), צרפתי ושות' נמצאת בהליך חתימה על הסכם שירותי בניה מותנה בתנאי מתלה מול יתר הבעלים במגרש (למעט אלה שנגדם הוגשה תביעת פירוק השיתוף) המהווים כ- 30.8%. במסגרת כלל ההסכמים צרפתי ושות' התחייבה למועדים, בין היתר, בקשר עם פירוק השיתוף, היתר בניה, התחלת בניית הפרויקט והשלמתו. כמו כן, התחייבה צרפתי ושות' במסגרת ההסכמים לבנות את הפרויקט במסגרת ליווי סגור והבעלים התחייבו למשכן את זכויותיהם במגרש לטובת המוסד המלווה במסגרת משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, זאת בכפוף לקבלת ערבויות חוק המכר. צרפתי ושות' התחייבה להעמיד שתי הלוואות לבעלים עימם חתמה ביום 2.7.23, הראשונה על סך של 8.5 מיליון ש"ח לצורך תשלומי מיסים והיטל השבחה ו/או חלקו וזאת אף לפני כניסת הליווי הבנקאי לתוקף. והלוואה שניה, במסגרת הסכם שירותי הבניה, לפיה ישלם כל מזמין לצרפתי ושות' cost (בהתאם לקביעת שמאי) בצירוף אחוז שנקבע. בתאריך ה- 30.12.2024 הוגשה בקשה למתן היתר הכוללת הקלות והבקשה עברה לבדיקה מרחבית, בתאריך ה- 10.2.2025 החל להיחתם הסכם שירותי הבניה עם הקבוצה הנוספת של בעלי הזכויות במקרקעין, בשל ריבוי בעלי הזכויות, ההסכם ייחתם ראשית עם הנציגות של בעלי הזכויות ורק לאחר שייחתם עם כלל בעלי הזכויות ההסכם יועבר לחתימתה של צרפתי ושות'. כלל התנאים שחלו בהסכם שירותי הבנייה הראשון שנחתם, יחולו גם על הסכם זה, וההפך. במהלך שנת 2025 צרפתי ושות' ושתי חברות נוספות שאינן צד קשור (בבעלותן חלק מהזכויות במקרקעין), פעלו מול חלק מבעלי הזכויות לרכישת חלקיהם במקרקעין. בתאריך ה- 12.5.2025 נחתם הסכם מכר מול בעלת זכויות אשר זכאית לכ- 1.3 יחידת קרקע המבטאים כ-151 מ"ר מהמקרקעין (צרפתי ושות' תרכוש 1/2 ושתי החברות הנוספות ירכשו כל אחת 1/4). התמורה בסך של כולל של כ-1,700,000 ש"ח

(חלקה של צרפתי כ-850,000 ש״ח) שולמה במלואה. בימים אלו פועלים הצדדים לרישום הזכויות שנרכשו. בנוסף, בחודש נובמבר 2025 חתמה צרפתי ושות׳ על הסכם מכר מותנה מול בעלי זכויות המחזיקים ב- 0.2735 יחידות קרקע המבטאים כ- 32 מ״ר מהמקרקעין, בסך של 420,000 ש״ח התנאי המתלה לקיומו של ההסכם וכניסתו לתוקף, הוא כי על המוכרים לקבל צווי ירושה או צוואה ולהשלים את רישום הזכויות בהתאם במקרקעין. משך קיומו של התנאי המתלה הינו ל- 6 חודשים, ולפיכך העסקה טרם הושלמה. נכון למועד הדוח, החברה סיימה תיאום של תוכנית עיצוב אדריכלית, כל התנאים לשיבוץ התנאים לוועדה הושלמו והתוכנית נמצאת בבדיקה מרחבית של הועדה, ככל ולא יתקבלו הערות נוספות, צרפתי ושות׳ מעריכה כי התוכנית תשובץ לדיון בוועדה לחודש אפריל 2026.

**המידע כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן לגבי מועד תחילתן ומועד סיומן של עבודות ההקמה, ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מחירי מכירה נוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזורים דומים; הערכות לגבי עלויות שונות שקשורות לפרויקט; קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר ונתונים ומידע המצויים בידי החברה נכון למועד הדו״ח. המידע הנ״ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק, בין היתר, אם משך הקמת הבניינים יהיה ארוך מהמשוער, מסיבות שונות שיכולות לכלול, בין היתר, עיכובים בחתימה על הסכמי ליווי ו/או עיכובים בפינוי הפולשים ו/או שינויים במצב המשק בכללותו ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 22 להלן). לפיכך, בין היתר, יתכן כי הנתונים האמורים לעיל בפועל יהיו שונים באופן מהותי מהאמור לעיל.**

| פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט באלפי ש"ח(*) | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שם | עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025 | | | סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו | מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025 | חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחוייבים), סמוך למועד הדו"ח (עד ליום 17.3.2026): | | | מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחוייבים: | | סה"כ הכנסות שטרם הוכרו | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) |
| | קרקע, אגרות, היטלים, פיתוח ואחריות | עלויות מימון שהוונו לפרויקט | תכנון ואחרות | | | מספר חוזים מוקדמים חתומים | הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו: | | צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור | מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור | | | |
| | | | | | | | מקדמות שנתקבלו 31.12.2025 | יתרת סכומים לקבל לפי חוזים | | | | | | |
| עיבוי בינוי ברח' בבלי בתל אביב (**) | 8,007 | 402 | 3,254 | 86,842 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| חנה סנש (-17 21) בת ים | 599 | - | 687 | 54,748 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| בבלי | 149,254 | 46,003 | 938 | 135,698 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| קומבינציה ברחוב הרצל, 86, ראשון לציון | 4,999 | - | 2,000 | (***) | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| מתחם ה-1000 מגרש 1040 בראשון לציון | 1,289 | - | 865 | (***) | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |

(*) הנתונים הכספיים מתייחסים לחלק קבוצת החברה בלבד.

(**) יובהר כי טרם החל השיווק בפרויקטים.

(***) החברה בוחנת בימים אלו את הרווחיות בפרויקטים בהרצל 86 ראשון לציון ובמתחם ה-1000 ראשון לציון.

**המידע כאמור בסעיף זה לגבי מועד תחילתן ומועד סיומן של עבודות ההקמה, ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי, שיעור הרווח הגולמי הצפוי ויתרת העודפים הצפויה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על הנחות החברה לגבי פרקי הזמן שיידרשו לבניית כל אחד מהבניינים בפרויקט. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק, בין היתר, אם משך הקמת הבניינים יהיה ארוך מהמשוער, מסיבות שונות שיכולות לכלול, בין היתר, עיכובים בחתימה על הסכמי ליווי ו/או עיכובים בפינוי הפולשים ו/או שינויים במצב המשק בכללותו ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 22 להלן).**

9.4. <u>פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח</u>

| פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2025 - נתונים כללים על הפרויקטים באלפי ש"ח | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שם הפרויקט | מיקום הפרויקט | מועד רכישת הקרקע | מועד תחילת הבניה | מועד סיום הבניה | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%) | יח"ד שנמכרו | מ"ר ממוצע ליחידה | 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 |
| שני מגדלי מגורים בבאר יעקב LIVE (שלב א') | באר יעקב | מספר עסקאות בין 1996-2013 | דצמבר 2020 | רבעון שני 2024 | 100% | 190 | 101 | 4,408 | 411,510 | 2,460 | 242,519 | 1,948 | 168,991 | 44% | 41% | 23,415 | 20,427 |

**<u>שני מגדלי מגורים בבאר יעקב LIVE (שלב א')</u>** - ביום 1.10.2020 ניתן היתר בנייה לבניית שני מגדלי מגורים והחלה בניית הפרויקט. הפרויקט חולק לשני שלבים – שלב א' כולל את בניית שני מגדלי המגורים; שלב ב' כולל את בניית מתחם המרכז המסחרי והוא סווג כפרויקט עתודת קרקע מהותי מאד אך אינו נכלל באחד מחמשת הפרויקטים המהותיים מאד, למידע נוסף בקשר עם שלב ב' ראו סעיף 9.5(11) להלן. חלוקת הפרויקט לשני שלבים בוצעה לאחר שבפרויקט שני מגדלי המגורים התקבל היתר בניה. נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו ונמסרו כל הדירות בפרויקט.

9.5. <u>עתודות קרקע</u>(*)

| נתונים כלליים על הפרויקט (על בסיס מאוחד) באלפי ש"ח | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שם הפרויקט | מיקום | מועד רכישה | עלויות הקשורות בעתודות הקרקע ליום 31.12.2025 | | | | | חלק התאגיד האפקטיבי (%) | שטח (מ"ר) | זכויות בניה | | | |
| | | | עלות מקורית | עלויות מימון שהוונו לקרקע | עלויות תכנון ואחרות | ירידות ערך שנרשמו במצטבר | עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025 | | | מצב תכנוני נוכחי | | מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן | | |
| | | | | | | | | | | יח"ד/ייעוד אחר | מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר | יח"ד/ייעוד אחר | מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר | סטטוס הליכי תכנון |
| אירוס (1) | ראשון לציון | 30.10.2014 | 3,003 | - | 234 | - | 3,237 | 6.1% | 371 | קרקע מגורים | 4.5 יח"ד | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| קרקע חקלאית א' (2) | נס ציונה | 1994 | 1,389 | - | - | - | 1,389 | 100% | 11,400 | קרקע חקלאית | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| קרקע חקלאית ב' | נס ציונה | 1997 | 2,851 | - | - | - | 2,851 | 100% | 14,774 | קרקע חקלאית | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| קרקע חקלאית ג' (3) | נס ציונה | 1994 | 666 | - | - | - | 666 | 100% | 13,252 | קרקע חקלאית | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| קרקע חקלאית ה'1 (4) | נס ציונה | 1991 | 371 | - | - | - | 371 | 100% | 7,226 | קרקע חקלאית | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| קרקע חקלאית ה'2 (5) | נס ציונה | 1970 | 59 | - | - | - | 59 | 100% | 2,186 | קרקע חקלאית | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| קרקע חקלאית ו' (6) | נס ציונה | 1990 | 1,400 | - | - | - | 1,400 | 100% | 23,846 | קרקע חקלאית | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| קרקע חקלאית ז' | גבעת ברנר | 1994 | 2,097 | - | - | - | 2,097 | 100% | 27,596 | קרקע חקלאית | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| קרקע חקלאית בבאר יעקב (7) | באר יעקב | 2016-2018 | 12,073 | - | 160 | - | 12,233 | 100% | 13,600 | קרקע חקלאית | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| חלקים במגרשים – זכויות ליחידות קרקע – הגוש הגדול | תל אביב | 2016-2017 | 17,050 | - | 3,922 | - | 20,972 | 100% | 506.19 | קרקע מגורים ומסחר | 8.59 יח"ש ועוד 122 מ"ר למסחר | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |

| נתונים כלליים על הפרויקט (על בסיס מאוחד) באלפי ש"ח | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שם הפרויקט | מיקום | מועד רכישה | עלויות הקשורות בעתודות הקרקע ליום 31.12.2025 | | | | | חלק התאגיד האפקטיבי (%) | שטח (מ"ר) | זכויות בניה | | | |
| | | | עלות מקורית | עלויות מימון שהוונו לקרקע | עלויות תכנון ואחרות | ירידות ערך שנרשמו במצטבר | עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025 | | | מצב תכנוני נוכחי | | מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן | | |
| | | | | | | | | | | יח"ד/ייעוד אחר | מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר | יח"ד/ייעוד אחר | מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר | סטטוס הליכי תכנון |
| ומתחם ח3700 (8) | | | | | | | | | | | | | |
| מקרקעין ברחוב שפרינצק ראשון לציון מגרש 3 (9) | ראשון לציון | דצמבר 2017 | 8,987 | - | 125 | - | 9,112 | 100% | 5,960 | קרקע מגורים | 11.3 יח"ד | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| באר יעקב חלק מגוש 4040 (10) | באר יעקב | 2019-2020 | - | - | 9,595 | - | 9,595 | ראו הערה (11) להלן | ראו הערה (11) להלן | קרקע חקלאית | ל.ר. | כ- 700 יח"ד (בשני מתחמים) 10,000 מ"ר תעסוקה ו- 2,600 מ"ר מסחרי | ל.ר. | ל.ר. |
| פרויקט מתחם מרכז מסחרי בבאר יעקב LIVE (שלב ב') (11) | באר יעקב | מספר עסקאות בין 1996 ל- 2013 | 25,601 | 5,669 | 3409 | - | 34,679 | 100% | 5,945 | מסחר | 7,938 מ"ר | 130 יח"ד ו- 4,500 מ"ר מסחר ותעסוקה | ל.ר. | ל.ר. |
| פרויקט בכפר יונה (12) | כפר יונה | 2021 | 3,752 | - | 76 | - | 3,828 | 100% | 3,000 | קרקע חקלאית | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| פרויקט במגרש בבאר שבע (13) | באר שבע | 2021 | - | - | 890 | - | 890 | 50% | 9,510 | קרקע מסחר ושירותים (15) | כ- 50,000 מ"ר | עירוב שימושים | 50,000 מ"ר | תכנון רעיוני |
| פרויקט פינוי בינוי AZUR | אזור | פרויקט פינוי בינוי | 5,799 | - | 854 | - | 6,653 | 76% | 1,407 | קרקע מגורים | 80 יח"ד | קרקע מגורים | 120 יח"ד | תכנון רעיוני |

| נתונים כלליים על הפרויקט (על בסיס מאוחד) באלפי ש"ח | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שם הפרויקט | מיקום | מועד רכישה | עלויות הקשורות בעתודות הקרקע ליום 31.12.2025 | | | | | חלק התאגיד האפקטיבי (%) | שטח (מ"ר) | זכויות בניה | | | |
| | | | עלות מקורית | עלויות מימון שהוונו לקרקע | עלויות תכנון ואחרות | ירידות ערך שנרשמו במצטבר | עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025 | | | מצב תכנוני נוכחי | | מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן | | |
| | | | | | | | | | | יח"ד/ייעוד אחר | מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר | יח"ד/ייעוד אחר | מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר | סטטוס הליכי תכנון |
| ברחוב קפלן באזור-שלב ב' (14) | | | | | | | | | | | | | |
| פרויקט במתחם ה-1000 מגרש 1221 בראשון לציון (15) | ראשון לציון | 2023 | 1,592 | - | 17 | - | 1,609 | 100% | 4,007 | עירוב שימושים | ל.ר. | קרקע למגורים | ל.ר. | ל.ר. |

(*) הנתונים בטבלה הינם לגבי חלק החברה.

(1) **אירוס** - באפריל 2016 נרשמו זכויות הבעלות של צרפתי ושות' על חלקה במקרקעין. הזכויות במקרקעין הינן במושע ולכן לצורך ביצוע הפרויקט נדרש לרכוש את יתרת הזכויות במקרקעין ו/או לפעול לפירוק שיתוף במקרקעין. ביום 3.12.2020, לאחר תהליך של פירוק שיתוף במקרקעין עליו ערערה צרפתי ושות', הגיעה צרפתי ושות' להסכם פשרה עם הזוכה בהליך פירוק השיתוף, שקיבל תוקף של פסק דין, אשר עקרונותיו כדלקמן: צרפתי ושות' מוותרת על טענותיה בנוגע לזכייה במכרז ולא תמכור את זכויותיה במקרקעין במסגרת המכר שאושר על ידי בית המשפט. צרפתי ושות' חתמה בשנת 2020 על הסכם חלוקה ושיתוף עם בעלי הקרקע שלא מכרו את זכויותיהם במגרש, על פיו בעלי הקרקע יבנו ויממנו יחדיו בניית בניין מגורים וכל בעל קרקע כאמור יקבל זכויות בדירות בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין. בעלי הזכויות בחרו שמאי מוסכם אשר ערך טבלת ניקוד ל- 36 הדירות שאושרו לבנייה, ביום ה- 17.03.2026 התבצעה הגרלה בין בעלי הזכויות לבחירת דירות, מקומות חניה ומחסנים, בהתאם החברה קיבלה ביום ה- 23.3.23 אישור ל- 4 דירות שנבחרו בתוספת חניות ומחסנים אשר יוצמדו לדירות . החברה צופה בהתאם למידע שנמסר לה, כי צפי לקבלת היתר לפרויקט הינו ברבעון הראשון של שנת 2027, כאשר טרם נבחר קבלן מבצע לפרויקט

(2) **קרקע חקלאית א'** - לצרפתי ושות' זכויות חכירה עד שנת 2056.

(3) **קרקע חקלאית ג'** - לצרפתי ושות' הייתה זכות חכירה עד חודש יולי 2003 בקרקע זו.

(4) **קרקע חקלאית ה'1** - לצרפתי ושות' הייתה זכות חכירה עד שנת 2004 בקרקע זו. בחודש אוקטובר 2022 התקבל מכתב מרמ"י לפיו בהתאם לחוזה השכירות שנחתם בין צרפתי ושות' וצדדים אחרים, לתקופה שתחילתה ביום 29.7.1954 וסיומה ביום 28.07.2004 למטרות חקלאיות, בין היתר המקרקעין הידועים כגוש 3642 ו- 3641 לגבי חלק מהחלקות בשטח של כ- 138.052 דונם או בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, חלה חובה להשיב את המקרקעין לידי הרשות עקב שינוי ייעוד וכי פורסמה להפקדה תכנית מועדפת לדיור או תכנית רחבת היקף לדיור למוסד התכנון המוסמך, בהתאם להוראות החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד - 2014, הכוללת בתחומה את המקרקעין הנ"ל המהווים קרקע להשבה כמשמעות בחוק הנ"ל. בחודש פברואר 2023 התקבלה דרישה להשבת הקרקע בתנאים הקבועים בדין ובהתאם להחלטות רמ"י. כתוצאה מכך הוגשה עתירה בשם צרפתי ושות' ובעלים נוספים כנגד רמ"י ונקבע דיון מקדמי בעניין ליום 4.4.2024. ביום 15.10.2024 קבע בית המשפט המחוזי לוד כי העתירה שהוגשה על ידי צרפתי ושות' ואח' כנגד רמ"י, נדחית מהטעם שלא נפל פגם בדרישת רמ"י להשבת הקרקעות מכוח סמכותה בדין. בהתאם לא יחודשו חוזי החכירה של צרפתי ושות'. הליך ההשבה הושלם ביחס לחלק מהמקרקעין בהתאם להסכם השבה, נמסרו לרמ"י כלל האישורים הנדרשים, ועד למועד הדוח התקבל סכום של כ - 945 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

(5) **קרקע חקלאית ה'2** - לצרפתי ושות' הייתה זכות חכירה עד לשנת 2003. ראו הערה 4 לעיל. יצוין כי גם בגין חלק מקרקע זו ובמסגרת הליך ההשבה, נכון למועד הדוח התקבל סכום של כ- 822 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

(6) **קרקע חקלאית ו'** - לצרפתי ושות' הייתה זכות חכירה עד שנת 2003 בקרקע זו. בחודש פברואר 2023, התקבלה דרישה להשבת הקרקע בתנאים הקבועים בדין ובהתאם להחלטות רמ"י. כתוצאה מכך הוגשה עתירה בשם צרפתי ושות' ובעלים נוספים כנגד רמ"י. ביום 15.10.2024 קבע בית המשפט המחוזי לוד כי העתירה שהוגשה ע"י צרפתי ושות ואח' כנגד רמ"י, נדחית מהטעם שלא נפל פגם בדרישת רמ"י להשבת הקרקעות מכוח סמכותה בדין. בהתאם, לא יחודשו חוזי החכירה של צרפתי ושות'. בתאריך ה- 20.08.2025 נחתם הסכם השבה בגין חלק מהחלקות ( 3-5,70,130,127,135) בגוש 3634, נכון למועד הדוח צרפתי ושות' טרם קיבלה תשלום ראשון בהתאם להסכם השבה.

(7) **קרקע חקלאית בבאר יעקב** - במהלך השנים 2016, 2017 ו- 2018 רכשה צרפתי ושות', במספר רכישות, כ- 13.6 דונם קרקעות חקלאיות בשטח מועצת באר יעקב, תמורת סך כולל של כ- 12.2 מיליון ש"ח ונרשמה זכות בעלות על שמה של צרפתי ושות' בגין חלקה בקרקעות החקלאיות. ביום 14.3.2023, חתמה צרפתי ושות' על הסכם למכירת זכויות הבעלות במושע בקרקע חקלאית בשטח של כ- 11,500 מ"ר (חלקים בלתי מסוימים) המצויה בגוש 4040 חלקה 115 בבאר יעקב לשתי חברות שאינן קשורות לצרפתי ושות' בתמורה לסך של 13.8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (בסעיף זה - "**התמורה**"). במהלך שנת 2025 הוארך מועד המסירה מעת לעת, ביום 13.3.2025 נחתמה תוספת נוספת להסכם המכר, לפיה הוארך מועד המסירה עד ליום 31.12.2025 בכפוף לתשלום מלוא התמורה, בגין דחיית המועד פעם נוספת, וזאת לבקשת הרוכשות כי בשל המלחמה לא יצליחו לגייס את יתרת התמורה. עוד סוכם כי המוכרות ישלמו סך נוסף של

1,557,400 ש"ח בתוספת מע"מ לצרפתי ושות', בגין ריבית והצמדה למדד תשומות הבנייה חודש ינואר 2023 אשר פורסם ב- 15.02.2023. בחודש דצמבר 2025 פנו הרוכשות פעם נוספת לדחיית מועד תשלום יתרת התמורה. צרפתי ושות' סירבה ונחתם הסכם ביטול חלקי ביום 30.12.2025 לפיו, הרוכשות ישלימו את הרכישה בגין 9,000 מ"ר ואילו עבור 2,500 מ"ר נחתם הסכם ביטול. במסגרת הסכם הביטול החלקי, הוסכם בין הצדדים כי הרוכשות ישלמו סך של 10,800,000 ש"ח בתוספת מע"מ וסך של 1,044,600 ש"ח בתוספת מע"מ בגין ריבית והצמדה למדד. יתרת התשלום שולמה בפריסה עד לחודש מאי 2026. הרווח הצפוי כתוצאה מהמכירה הנ"ל יהיה בסך של כ- 4.2. בתאריך ה- 04.01.2026 חתמה צרפתי ושות' על הסכם למכירת יתרת הזכויות (2500/11500 מ"ר) במושע, לחברה שאינה קשורה לצרפתי ושות' עבור סך של 3,925,847 ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר מועד השלמת התמורה והמסירה המשפטית נקבע ליום 13.04.2026. נכון למועד הדוח שולם תשלום אחד בסך בסך של 1,635,283 ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום שני בסך של 1,145,282 ש"ח בתוספת מע"מ . הרווח הצפוי כתוצאה מהמכירה הנ"ל יהיה בסך של כ- 1.8 מיליוני ש"ח.

(8) **חלקים במגרשים - זכויות ליחידות קרקע - הגוש הגדול ומתחם ת"א/3700:**

<u>חלקים במגרשים זכויות ליחידות קרקע הגוש הגדול (תא/3388)</u> - בשנת 2016 התקשרה צרפתי ושות' בשתי עסקאות שונות, עם חלק מבעלי קרקע במתחם הגוש הגדול בת"א בעסקאות מכר לרכישת שטח של 107.631 מ"ר (במגרשים שונים) אשר עתיד להקנות לה זכות ל- 2.19 יח"ד סה"כ ול- 0.99 מ"ר זכות לשטח מסחר, עפ"י תכנית מתאר מקומית מס' תא/3388 ב' בתל אביב שאושרה להפקדה, בתמורה שאינה מהותית.

בשנת 2017, התקשרה צרפתי ושות' בחמש עסקאות מכר נוספות לרכישת שטח של 101.242 מ"ר (במגרשים שונים) אשר עתיד להקנות זכות ל- 2.83 יח"ד סה"כ במתחם הגוש הגדול, בתמורה כוללת של כ- 3.464 מיליון ש"ח. הזכויות במקרקעין המבטאות את יחידות הקרקע שנרכשו, נרשמו על שמה בלשכת רישום המקרקעין.

בשנת 2019, התקשרה החברה בעסקה נוספת לרכישת שטח אשר יקנה זכות ל- 5.34 יח"ד במתחם הגוש הגדול, בתמורה כוללת של כ- 7.5 מיליון ש"ח. נכון למועד דו"ח זה, שולמה מלוא התמורה וזכויות החברה בחלקי המקרקעין המשקפים את יחידות הקרקע שנרכשו, נרשמו על שמה בלשכת רישום המקרקעין.

<u>חלקים במגרשים זכויות ליחידות קרקע סמוך לגוש הגדול תכנית תא/3700</u> - בשנת 2017, התקשרה צרפתי ושות' בשלוש עסקאות מכר לרכישת שטח של 297.32 מ"ר (במגרשים שונים) אשר עתידות להקנות זכות ל- 3.56 יח"ד סה"כ, בתמורה כוללת של כ- 2.4 מיליון ש"ח, כאשר בכל העסקאות נרשמו זכויות לצרפתי ושות' בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). כמו כן, נחתם הסכם לשיתוף פעולה בין בעלי הזכות להירשם כבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים של חלקים בלתי מסוימים במקרקעין, וביניהם צרפתי ושות'. הסכם שיתוף הפעולה כולל הוראות להסדרת יחסי השיתוף בין יחידי הצדדים (בינם לבין עצמם) וכן מסדיר את חלוקת הזכויות הנובעות מהזכויות המשותפות במקרקעין.

(9) **מקרקעין ברחוב שפרינצק ראשון לציון מגרש 3** - ביום 5.12.2017 נחתם הסכם מכר בין צרפתי ושות' לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה - "המוכר") לרכישת חלקי קרקע המהווים זכות ל- 5.5042 יח"ד בתמורה של כ-4 מיליון ש"ח. ביום 17.5.2018 נחתמו שלושה הסכמים נוספים בין צרפתי ושות' לבין צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעלי השליטה בה, לפיו רכשה צרפתי ושות' 5.7911 יח"ד נוספות במקרקעין תמורת סך כולל של כ- 4.3 מיליון ש"ח. מלוא התמורות שנקבעו בהסכמים שולמו והזכויות הועברו על שם צרפתי ושות' בלשכת רישום מקרקעין. ביום ה- 31.8.2025 ניתנה החלטת בית המשפט בתיק פירוק שיתוף לפיו ניתן פסק דין לפירוק השיתוף במקרקעין בחלקה 493 בגוש 3946 בעיר ראשון לציון בדרך של מכירת המקרקעין לכל המרבה במחיר ומונה עו"ד ככונס נכסים להשלמת הליך הפירוק בהתאם להחלטת בית המשפט כאמור. צרפתי ושות' הגיעה להסכמות עם חלק מיתרת בעלי הזכויות במקרקעין כי תוגש על ידם הצעה לרכישת יתרת הזכויות במסגרת כינוס הנכסים (כאשר כל צד ירכוש 1/3 מיתרת הזכויות במקרקעין בחלקים שווים).

ביום 17.3.2026, צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה ("חברת הבת"), קיבלה הודעה על זכייתה בהליך הזמנה להציע הצעות שנערך (במסגרת תיק פירוק שיתוף במקרקעין) בקשר עם רכישת זכויות במגרש המצוי ברחוב שפרינצק בראשון לציון, בשטח של 5,960 מ"ר בגוש 3946, חלקה 493, והמיועד לבניית 112 יחידות דיור למגורים (בהתאמה, "**המקרקעין**" ו-"**הפרויקט**").

בהמשך לזכייתה כאמור, חברת הבת צפויה לרכוש זכויות כ-54 יחידות דיור במקרקעין, בתמורה כוללת של כ-66.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), כך שתחזיק בכ-58% מהזכויות במקרקעין ובפרויקט (יתרת הזכויות תוחזק בידי בעלים פרטיים). חברת הבת התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עם יתרת בעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין ולספק מתן שירותי בנייה לבעלי הזכויות לצורך הקמת כל יחידות הדיור בפרויקט. יצוין כי הזכיה כפופה לאישור ביהמ"ש אשר טרם התקבל למועד פרסום הדוח. בכוונת החברה לממן את העסקה ואת ביצוע הפרויקט באמצעות הון עצמי ונטילת מימון מתאגיד פיננסי.

(10) **באר יעקב חלק מגוש 4040** - צרפתי ושות' התקשרה במספר הסכמים לגבי מקרקעין במתחמים שונים בבאר יעקב בגוש 4040:

א. <u>הסכם מכר אופציה</u> - בדצמבר 2019 התקשרה צרפתי ושות' עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה (בסעיף זה - "**מוכר האופציה**") בהסכם מכר אופציה (בסעיף זה - "**הסכם מכר האופציה**"), שעל פיו מוכר האופציה מוכר ומעביר לצרפתי ושות' את כל זכויותיו וחובותיו על פי הסכם אופציה שהתקשר עם תאגיד שאינו קשור לחברה (בסעיף זה - "**התאגיד**" ו- "**הסכם אופציה**", בהתאמה), בכל הנוגע ל- 20% מחלק התאגיד בכל חביותיו וזכויותיו כלפי הבעלים בחלק ממקרקעין בבאר יעקב הידועים כחלק מגוש 4040 חלקות 21 (חלק), 22, 24, 107, 108, 109 ו- 110 (בסעיף א' זה - "**המקרקעין**"), על פי חוזה מכר חלקי (קומבינציה) שחתם התאגיד עם בעלי המקרקעין[7] בחודש יוני 2011 (בסעיף א' זה - "**הסכם הקומבינציה**" ו- "**האופציה**", בהתאמה). השימושים המותרים במקרקעין לפי התב"ע הקיימת התקפה הינם לשימושים חקלאיים.

[7] בעלי המקרקעין בעסקת הקומבינציה מיוצגים על ידי מוכר האופציה שהינו עו"ד.

בהתאם להסכם הקומבינציה, התאגיד הכין תכנית לשינוי ייעוד המקרקעין מחקלאית למגורים בבנייה רוויה (עם שימושים שונים ובין היתר גם למסחר) אשר הומלצה להפקדה בכפוף לתנאים[8] אך טרם אושרה נכון למועד דו"ח זה (בסעיף א' זה - "**התב"ע החדשה**"). בנוסף בהתאם להסכם הקומבינציה, התאגיד התחייב לאחר אישור התב"ע החדשה לפעול לקבל היתר בנייה לבנית בנייני מגורים ולממן את פיתוח הקרקע והבנייה בתמורה לקבלת 72% מהיחידות שייבנו (בסעיף א' זה - "**הפרויקט**"). לאחר אישור התוכנית הכוללנית לבאר יעקב, כהגדרתה להלן, צרפתי ושות' חברה לתאגיד שאינו קשור לצורך קידום תכנון המקרקעין הכלולים במתחם 7.2 (להלן - מתחם 7), בתוכנית הכוללנית, תוכנית זאת מחליפה את התב"ע החדשה ומכוחה יהיה ניתן להוציא היתרי בנייה (להלן - "**התכנית המתחמית**"). נכון למועד דו"ח זה, התוכנית המתחמית נמצאת בהליכים לפני הפקדה בוועדה המחוזית.

על פי הסכם האופציה, למוכר האופציה תהיה הזכות לממש את האופציה בהודעה בכתב תוך 45 יום מיום שהתב"ע החדשה תיכנס לתוקף וייקבעו על ידי התאגיד מתחמי הבנייה וחלוקת זכויות הבעלים במתחמי הבנייה אשר יוקצו להם. ככל שמוכר האופציה לא מסר הודעת מימוש כאמור הוא ייחשב כמי שוויתר על האופציה. מימוש האופציה מותנה בקבלת הסכמת בעלי המקרקעין. לאחר מימוש האופציה וכנגד ביצוע התחייבויות נוספות שנקבעו, לרבות תשלום החלק היחסי בהוצאות בקשר עם התב"ע החדשה וכן סכום השווה ל- 20% מכל הסכומים שהעמיד התאגיד לבעלי המקרקעין, יפוצל הסכם הקומבינציה לשני הסכמי קומבינציה נפרדים, כך שמוכר האופציה יחתום על הסכם קומבינציה נפרד עם בעלי המקרקעין בקשר עם הזכויות שקיבל באופציה.

על פי תנאי הסכם מכר האופציה, תיכנס צרפתי ושות' לנעליו של מוכר האופציה בכל הנוגע לאופציה מול התאגיד ובעלי המקרקעין כאמור לעיל וזאת כנגד תמורה למוכר האופציה של דמי יזום בשיעור של 2.5% בצירוף מע"מ מהכנסות צרפתי ושות' מהפרויקט (ללא מע"מ)[9] (בסעיף זה - "**תמורת אופציית המכר**"). צרפתי ושות' תהיה זכאית לבחור בין תשלום בתמורה כספית או ברישום יחידות (שווה ערך כספי לאמור לעיל) על שם מוכר האופציה. עוד הוסכם כי לגבי הוצאות התב"ע צרפתי ושות' תישא בתשלומים רק עד לסכום של 500,000 ש"ח (בצירוף מע"מ)[10]. בנוסף, תנאי לכניסתו לתוקף של הסכם מכר האופציה הינו קבלת הסכמה אופרטיבית של התאגיד לסיחור האופציה ממוכר האופציה אליה ונכון למועד דו"ח זה, הסכמה כאמור טרם נתקבלה.

---

[8] בינואר 2018 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מצפה אפק המליצה להפקיד את התכנית אשר ידועה כתכנית מספר 4550426387 בכפוף לתנאים לוועדה המחוזית לתכנון.

[9] בנוסף צרפתי ושות' התקשרה עם מוכר האופציה בהסכם נוסף לקבלת שירותים משפטיים בקשר עם הפרויקט ככל והסכם האופציה ימומש על ידי מוכר האופציה ויומחה לצרפתי ושות'. צרפתי ושות' שילמה למוכר האופציה מקדמה על חשבון שכר הטרחה בגין השירותים כאמור אשר תישא ריבית בשיעור שהוסכם בין הצדדים (בסעיף זה - "**המקדמה**"). צרפתי ושות' רשאית לבטל את ההסכם הנ"ל טרם התקשרה בהסכמי הקומבינציה עם בעלי המקרקעין ו/או חלק מהם. במידה וצרפתי תבטל את ההסכם אולם תמשיך לבצע הפרויקט או חלק ממנו תהיה צרפתי ושות' חייבת בכל התשלומים למוכר האופציה כמפורט בהסכמים לעיל.

[10] מובהר כי לגבי יתר התשלומים צרפתי ושות' תחויב בהתאם להתחייבויות מוכר האופציה.

ב. <u>הסכמי ייזום וקומבינציה בקשר למתחם 7 בגוש 4040</u> - צרפתי ושות' התקשרה בהסכם ייזום ומתן שירותים משפטיים נוסף עם מוכר האופציה כהגדרתו בסעיף א' לעיל (שהינו עו"ד כאמור) אשר מייצג כ-70% מבעלי המקרקעין המצויים בגוש 4040, הידוע כחלק ממתחם 7 אשר הינם בייעוד חקלאי (בסעיף ב' זה - "**המקרקעין**"), לפיו מוכר האופציה יעניק לצרפתי ושות' שירותי ייזום ושירותים משפטיים ויסייע לצרפתי ושות' להחתים לפחות 50% מבעלי המקרקעין על הסכם קומבינציה[11]. בתמורה מוכר האופציה יהיה זכאי לשכר ייזום בשיעור השווה ל-2.5% בתוספת מע"מ, שיתקבל ממכר היחידות על ידי צרפתי שות' כאשר נקבע מנגנון לתשלום התמורה כאמור כמקדמות בהתאם לקצב חתימת בעלי המקרקעין על הסכמי קומבינציה. בנוסף, עבור השירותים המשפטיים יהא זכאי לשכר טרחה שהוסכם בין הצדדים שהינו מקובל בהסכמים מסוג זה. לצרפתי ושות' נתונה הזכות לבטל את ההסכם בכל עת.

במסגרת ההסכמות הנ"ל, ביום 18.06.2020 נחתם הסכם קומבינציה בין צרפתי ושות' לבין כ-80% מהבעלים של חלקה 26 בגוש 4040 (המצויה במתחם 7 לעיל) ("**חלקה 26**") ונכון למועד דוח זה, הושלמה חתימתם של כ-90% מהבעלים של חלקה 28. לפי ההסכם, צרפתי ושות' תכין תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין מחקלאי לבניה רוויה למגורים. בכפוף לקידום התב"ע כאמור ובכפוף להמצאת היתר בניה להקמת הבניינים בחלקה 26, תמורת מכירת זכויות הבעלים בחלקה 28 לצרפתי ושות', צרפתי ושות' תבנה על חשבונה עבור הבעלים 29% מכל היחידות בפרויקט, לפי חלוקה שתיעשה על ידי שמאי מוסכם. הסכם הקומבינציה כולל, בין היתר, התחייבויות של צרפתי ושות' לעמידה במועדים שונים לאחר קבלת תוקף של התב"ע לשינוי ייעוד כאמור, בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט. התוכנית המתחמית חלה גם על מתחם זה.

בנוסף חתמה צרפתי ושות' על הסכם קומבינציה ביום 28.3.2023 עם חלק מבעלי חלקה 28 בגוש 4040, אשר חלקה כלול במתחם 7 ("**חלקה 28**"), אשר בבעלותם וחכירתם כ-9.2% מהזכויות בחלקה 28. לפי ההסכם, צרפתי ושות' תכין תב"ע לשינוי ייעוד המקרקעין מחקלאי לבניה רוויה למגורים. בכפוף לקידום התב"ע כאמור ובכפוף להמצאת היתר בניה להקמת הבניינים בחלקה 26, תמורת מכירת זכויות הבעלים בחלקה 26 לצרפתי ושות', צרפתי ושות' תבנה על חשבונה עבור הבעלים 29% מכל היחידות בפרויקט, לפי חלוקה שתיעשה על ידי שמאי מוסכם. הסכם הקומבינציה כולל, בין היתר, התחייבויות של צרפתי ושות' לעמידה במועדים שונים לאחר קבלת תוקף של התב"ע לשינוי ייעוד כאמור, בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט.

ג. <u>הסכם קומבינציה בקשר לחלקה 28 בגוש 4040</u> - במסגרת ההסכמות המפורטות בסעיף ב' לעיל, צרפתי ושות' התקשרה במרץ 2023 בקשר עם מתחם 7, בהסכם קומבינציה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לצרפתי ושות' (בסעיף ד' זה - "**הבעלים**"), ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין,

[11] תנאי הסכם הקומבינציה ייקבעו במשא ומתן בין הצדדים, כאשר נקבעו עקרונות להסכם הקומבינציה ובין היתר כי הבעלים במקרקעין יקבלו במסגרת עסקת הקומבינציה 29% מהיחידות שייבנו בפרויקט שיוקם וכן הוסכם שצרפתי ושות' תפעל לקדם על חשבונה תב"ע לשינוי ייעוד מייעוד חקלאי לייעוד של קרקע לבניה רוויה למגורים. כמו כן, צרפתי ושות' תפתח את המקרקעין על חשבונה ותבנה על חשבונה את יחידות הדיור ו/או המשרדים ו/או שטחי המסחר בהתאם לתב"ע שתאושר.

אשר בבעלותם 4,575 מ״ר משטח החלקה המהווים 9.2% מחלקים בלתי מסוימים במגרש המצוי בחלקה 28 בגוש 4040 בבאר יעקב (בסעיף ד׳ זה - ״**זכויות הבעלים**״ ו- ״**המקרקעין**״, בהתאמה) במטרה ליזום תכנון של פרויקט, שבמסגרתו צרפתי ושות׳ תתכנן, תיזום, תבצע, תבנה ותפתח את כל זכויות הבניה על פי הייעודים השונים, בכפוף לאישורה של תכנית חדשה (כהגדרתה להלן) ולאישור המוסדות הרלוונטיים (בסעיף ד׳ זה - ״**הפרויקט**״ ו- ״**הסכם הקומבינציה**״, בהתאמה). בהתאם להסכם הקומבינציה בתמורה למכירת 71% מזכויות הבעלים לצרפתי ושות׳ במועד אישורה של התכנית החדשה כאמור להלן, מתחייבת צרפתי ושות׳ לבנות על חשבונה עבור הבעלים, על חלק המקרקעין שנשאר בידי הבעלים ולא נמכר לצרפתי ושות׳, 29% מכל היחידות שייבנו בפרויקט (בסעיף ד׳ זה - ״**יחידות הבעלים**״). תנאי לקיומה של העסקה על פי הסכם הקומבינציה כאמור ומועד מכירת הזכויות לצרפתי ושות׳ על פי הסכם הקומבינציה כאמור לעיל, יהיה אישורה של התכנית החדשה כהגדרתה להלן. ראו גם סעיף 9.9(4) להלן.

ד. <u>הסכם קומבינציה בקשר לחלקה 85 בגוש 4040</u> - צרפתי ושות׳ התקשרה ביוני 2020 בהסכם קומבינציה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לצרפתי ושות׳ (בסעיף ג׳ זה - ״**הבעלים**״), ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין המהווים 1/5 חלקים בלתי מסוימים במגרש המצוי בחלקה 85 בגוש 4040 בבאר יעקב[12], מתוך שטח כולל של 7,086 מ״ר (בסעיף ג׳ זה - ״**זכויות הבעלים**״ ו- ״**המקרקעין**״, בהתאמה) במטרה ליזום תכנון של פרויקט, שבמסגרתו צרפתי ושות׳ תתכנן, תיזום, תבצע, תבנה ותפתח את כל זכויות הבניה על פי הייעודים השונים, בכפוף לאישורה של תכנית חדשה (כהגדרתה להלן) ולאישור המוסדות הרלוונטיים (בסעיף ג׳ זה - ״**הפרויקט**״ ו- ״**הסכם הקומבינציה**״, בהתאמה). בהתאם להסכם הקומבינציה בתמורה למכירת 71% מזכויות הבעלים לצרפתי ושות׳ במועד אישורה של התכנית החדשה כאמור להלן, מתחייבת צרפתי ושות׳ לבנות על חשבונה עבור הבעלים, על חלק המקרקעין שנשאר בידי הבעלים ולא נמכר לצרפתי ושות׳, 29% מכל היחידות שייבנו בפרויקט (בסעיף ג׳ זה - ״**יחידות הבעלים**״). תנאי לקיומה של העסקה על פי הסכם הקומבינציה כאמור ומועד מכירת הזכויות לצרפתי ושות׳ על פי הסכם הקומבינציה כאמור לעיל, יהיה אישורה של התכנית החדשה כהגדרתה להלן.

נכון למועד דו״ח זה, ייעוד המקרקעין הינו בנייה צמודת קרקע, אך בהתאם לתכנית מתאר חדשה כוללנית לבאר יעקב, אשר אושרה במאי 2021 ומספרה ממ/12030 המקרקעין נמצאים במתחם המיועד לבניה רוויה (בסעיף זה - ״**התכנית הכוללנית**״).

צרפתי ושות׳ התחייבה כי בתוך 6 חודשים ממועד אישורה של התוכנית הכוללנית (ככל שתאושר), היא תכין תב״ע חדשה מפורטת אשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ואשר תעשה שימוש במירב זכויות הבניה אותן ניתן למצות במקרקעין ושעליהם יבנה פרויקט מגורים ו/או מגורים מיוחד ו/או מסחר ו/או כל יעוד אחר כפי שיאושר על ידי רשויות התכנון (״**התכנית החדשה**״). ככל שלא תתקבל החלטה על מתן תוקף בתום 40 חודשים

[12] נכון למועד דו״ח זה, על המקרקעין בנוי בית מגורים מבנים ומחסני שירות. במסגרת הסכם הקומבינציה צרפתי ושות׳ התחייבה להציע מגורים חליפים ממלאי הדירות שברשותה או העמדת הלוואה לרכישת דירה סבירה, בהתאם להחלטת הבעלים כאשר שווי הדירה ו/או ההלוואה יופחתו מהתמורה או מהערבות שתועמד, לפי הענין.

מיום הפקדת התכנית החדשה, בשל מחדל של צרפתי ושות', לבעלים תהיה אפשרות לבטל את ההסכם וצרפתי ושות' תשלם לבעלים פיצוי מוסכם בסך השווה ל-20% משווי המקרקעין שבבעלות כל אחד מהבעלים. בנוסף, במידה ולא יתקבל היתר בניה ו/או לא תתאפשר בנייה מסיבות שאינן תלויות בצרפתי ושות' בתוך 60 חודשים ממועד חתימת הסכם הקומבינציה, צרפתי ושות' תהא רשאית לבטל את הסכם הקומבינציה. הסכם הקומבינציה כולל, בין היתר, התחייבויות של צרפתי ושות' לעמידה במועדים שונים לאחר קבלת תוקף של התכנית החדשה, בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט. כאמור נמצאת בהליכי הפקדה התכנית המתחמית אשר חלקה 85 (בחלק) כלולה בשטחה.

כמו כן, נקבעו הוראות בהסכם הקומבינציה בקשר עם התקשרות בהסכם ליווי והעמדת הלוואה לבעלים וכן הוראות בקשר העמדת ערבויות על ידי צרפתי ושות' בהתאם לחוק המכר (דירות). במועד החתימה על הסכם הקומבינציה, העמידה צרפתי ושות' לבעלים הלוואה בסך 1,500,000 ש"ח (בסעיף זה - "**ההלוואה**"), כנגד רישום הערת אזהרה לטובת צרפתי ושות' והבעלים התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה בסכום ההלוואה לטובת צרפתי ושות'. ביום 10.06.2020 נרשמה לטובת החברה הערת אזהרה ללא הגבלה בסכום על זכויותיו של הבעלים. צרפתי ושות' תהא רשאית להסב את ההלוואה לטובת תאגיד בנקאי ובהתאם להסב את המשכנתא. ההלוואה בצירוף ריבית שנקבעה בהסכם הקומבינציה תיפרע על ידי הבעלים ותנוכה מהתמורה ומהערבויות להם זכאים הבעלים על פי הוראות הסכם הקומבינציה בלבד.

ביום 27.02.2022 צרפתי ושות' הסבה את ההלוואה לטובת תאגיד בנקאי ונרשמה משכנתא על זכויות הבעלים בהתאם לדרישות התאגיד הבנקאי.

ה. <u>הסכם קומבינציה בקשר לחלקה 31 בגוש 4040</u> - צרפתי ושות' התקשרה ביולי 2025 בהסכם קומבינציה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לצרפתי ושות' (בסעיף ה' זה - "**הבעלים**"), ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין המהווים 1/2 חלקים בלתי מסוימים במגרש המצוי בחלקה 31 בגוש 4040 בבאר יעקב, מתוך שטח כולל של 6,829 מ"ר (בסעיף זה – "**זכויות הבעלים**" ו- "**המקרקעין**", בהתאמה) במטרה ליזום תכנון של פרויקט, שבמסגרתו צרפתי ושות' תתכנן, תיזום, תבצע, תבנה ותפתח את כל זכויות הבניה על פי הייעודים השונים, בכפוף לאישורה של תכנית חדשה ולאישור המוסדות הרלוונטיים (בסעיף זה – "**הפרויקט**" ו- "**הסכם הקומבינציה**", בהתאמה). בהתאם להסכם הקומבינציה, בתמורה למכירת 71% מזכויות הבעלים לצרפתי ושות' במועד אישורה של התוכנית החדשה כאמור להלן, מתחייבת צרפתי ושות' לבנות על חשבונה עבור הבעלים, על חלק המקרקעין שנשאר בידי הבעלים ולא נמכר לצרפתי ושות', 29% מכל היחידות שייבנו בפרויקט (בסעיף זה - "**יחידות הבעלים**"). תנאי לקיומה של העסקה על פי הסכם הקומבינציה כאמור ומועד מכירת הזכויות לצרפתי ושות' על פי הסכם הקומבינציה כאמור לעיל, יהיה אישורה של התוכנית החדשה כאמור לעיל.

**מובהר בזאת, כי אין ודאות כי העסקאות האמורות לעיל יושלמו ו/או יקודמו ו/או שהתכניות יקודמו ו/או יאושרו במתכונת האמורה לעיל שכן ביצוע העסקאות הנ"ל, קידומן והשלמתן תלויים ומותנים בגורמים שונים אשר אינם תלויים בחברה, לרבות רשויות התכנון ואישור תוכנית כוללנית ותב"עות חדשות אשר עשויות שלא להיות מאושרות או מאושרות באופן שונה מהותית מהאמור לעיל.**

(11) **פרויקט מתחם מרכז מסחרי בבאר יעקב LIVE (שלב ב')** - פרויקט מרכז מסחרי ושני מגדלי מגורים בבאר יעקב LIVE מחולק לשני שלבים, כך ששלב ב' כולל את מתחם המרכז המסחרי והוא סווג כפרויקט עתודת קרקע מהותי מאוד אך אינו נמנה על חמשת הפרויקטים המהותיים מאד. חלוקת הפרויקט לשני שלבים בוצעה לאחר שבפרויקט נבנו שני מגדלי מגורים בהתאם להיתר בניה. בשלב ב' של הפרויקט בהתאם לתב"ע הקיימת, ניתן להקים מרכז מסחרי בן שתי קומות בשטח קרקע של כ- 5,945 מ"ר. כמו כן, ביום 17 באפריל 2024 בוטלה מסגרת האשראי שניתן במסגרת הליווי לשלב ב' בפרויקט. התקבלה אצל החברה החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז של מינהל התכנון מיום 30.9.2025 על הפקדת תכנית בדבר הקמת פרויקט בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר וזאת על ידי חלוקת המגרש לשניים. האחד בייעוד מגורים בלבד (בשטח עליו בנתה ואכלסה החברה 190 יח"ד), ושטח שני עליו הוגשה בקשה לתוספת של 166 יח"ד וכ-4,500 מ"ר מסחר ותעסוקה וכ - 750 מ"ר מבני ציבור (וזאת בכפוף להשלמת דרישות הוועדה בתוך שבעה חודשים ממועד ההחלטה. ביום 30.12.2025 פורסמה החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז על הפקדת התוכנית בכפוף לתיקונים. בנוסף, ניתן אישור להקמת 130 יח"ד (ולא 166 כפי שביקשה החברה).

(12) **פרויקט בכפר יונה** - ביום 9.5.2021 התקשרה צרפתי ושות' בהסכם מכר עם צד ג' שאינו קשור לחברה לרכישת קרקע חקלאית בשטח של 3,000 מ"ר מתוך 48,624 מ"ר בגוש 8144, חלקה 47 בכפר יונה בתמורה לתשלום סך של כ- 3.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 22.06.2021 הושלמה מלוא התמורה למוכר, נמסרה החזקה וביום 21.07.2021 הושלם הרישום על שם צרפתי ושות'.

(13) **פרויקט במגרש בבאר שבע** - ביום 12.4.2021 התקשרה צרפתי ושות' בעסקה משותפת ביחד עם צדדים שלישיים[13] (להלן יחדיו - "**הרוכשות**"), בהסכם קומבינציה עם בעלת הקרקע (להלן בסעיף זה - "**הסכם קומבינציה**"), ביחס לזכויותיה על פי הסכם פיתוח מהוון עם רשות מקרקעי ישראל, במגרש בבאר שבע, בהיקף של כ-50 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות למסחר ושירותים. חלקה של צרפתי ושות' הינו 50%. בתמורה למכירת הזכויות במקרקעין, בעלת הקרקע תהא זכאית לאחת מאלה, לפי בחירתה: (א) 5,300 מ"ר שטחי מסחר בהתאם לתוכנית החדשה, ככל ותאושר (להלן בסעיף זה - "**התוכנית החדשה**"). (ב) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדו"ח שמאי התאגיד הפיננסי וכן חניות צמודות בהתאם לחלקה היחסי בפרויקט. יצוין כי עסקת הקומבינציה מותנית במספר תנאים וביניהם אישור תוכנית חדשה, הארכת תקופת הפיתוח בהתאם להסכם הפיתוח והעברת הזכויות על פיו

[13] העסקה הנ"ל הינה חלק מהעסקאות הנבחנות האם הן מהוות עסקאות עם צדדים שלישים שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי בהתאם לדוח מיידי מיום 18.8.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-084324), המובא על דרך ההפניה.

ליזם, ובהגדלת זכויות הבנייה על המקרקעין. בנוסף במסגרת הסכם הלוואה שנחתם ביום 12.4.2021 התחייבו הרוכשות להעמיד לבעלת הקרקע אשראי בסך של 34 מיליון ש״ח. לצורך כך התקשרו הרוכשות ובעלת הקרקע (״הצדדים״) ביום 27.5.2021, בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לפיו הרוכשות העמידו את סכום האשראי הנ״ל (חלקה של צרפתי ושות׳ כ- 17 מיליון ש״ח), בריבית של פריים +1.1%, כאשר מועד פירעון ההלוואה נקבע ליום 31.5.2025. בהסכם ההלוואה הנ״ל נקבע כי במקרה שהתוכנית החדשה לא תאושר עד ליום 1.5.2026 יהיה על בעלת הקרקע לפרוע את האשראי. הרוכשות התחייבו להעמיד לבעלת הקרקע מימון נוסף לצורך תשלום מס השבח בעסקה, וזאת ככל שמועד תשלום מס השבח יוקדם בשל העברת הזכויות על פי הסכם הפיתוח על שם הרוכשות או בהתאם להחלטת הצדדים. על פי הסכם הקומבינציה, ככל שהאשראי לא יועמד מסיבות התלויות ברישום השעבודים ברמ״י, אזי הסכם הקומבינציה יהא בטל מבלי שלצד כלשהו תהיה טענה, בכפוף לפירעון האשראי שיועמד על ידי הרוכשות. לצורך מימון ההלוואה ביום 27.05.2021 התקשרו הרוכשות בהסכם עם תאגיד בנקאי ונרשמו הביטחונות: שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות בעלת הקרקע במקרקעין והתחייבות של רמ״י לרשום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות כלפי בעלת הקרקע לפי הסכם הקומבינציה ולפי הסכם ההלוואה, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות לקבלת סכומים מרשויות המס בקשר עם המקרקעין, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים שיעמדו לזכות הרוכשות בחשבון האשראי שנפתח לקבלת ההלוואה, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויות בעלת הקרקע לקבלת דמי שכירות מהשוכרת במקרקעין. החברה נתנה ערבות ללא הגבלה להבטחת חובותיה של צרפתי ושות׳ לתאגיד בנקאי. בגין הלוואה מהתאגיד הבנקאי כמפורט לעיל, הרוכשות נושאות בתשלומי הריבית לתאגיד הפיננסי בהתאם לתנאים שפורטו לעיל, ובמקביל מקבלות מבעלת הקרקע החזר חלקי של הריבית בגובה דמי שכירות המשולמים לבעלת הקרקע במסגרת הסכם שכירות וזאת בגובה של 900 אש״ח בשנה (כ-7,300 מ״ר מושכרים ע״י בעלת הקרקע לצד אחר שאינו קשור, בהתאם להסכם השכירות אשר מועד סיום תקופת ההתקשרות הוארך עד ליום 30.4.2026 דמי השכירות משמשים לפרעון הריבית ומשולמים ישירות לחשבון העסקה המשותפת). בנוסף, התקשרו הרוכשות בהסכם לביצוע העסקה המשותפת ביום 20.10.2021, הסכם (להלן בסעיף זה-״הסכם עסקה משותפת״), במסגרתו הסדירו הרוכשות את פעילות העסקה המשותפת: קביעת ועדת היגוי, מנגנון להסדרת סכסוכים ו/או מחלוקות בין הרוכשות, חלוקת תפקידים בין הרוכשות בנוגע לפעולות תכנוניות, ניהול השיווק של הפרויקט וכיוב׳.

ביום 2.6.2021 העמידה צרפתי ושות׳ את מלוא חלקה בסכום האשראי כאמור בהסכם ההלוואה מהתאגיד הבנקאי.

בחודש דצמבר 2022 חתמה צרפתי ושות׳ על הסכם הלוואה עם אחת מהרוכשות לפיה צרפתי ושות׳ תישא בחלקה של הרוכשת הנ״ל (25%) בתשלומי הריבית על הלוואה מהתאגיד הבנקאי וכן בהוצאות הנוספות (כגון: הוצאות התכנון והמימון). קרן ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.1%. הרוכשת הנ״ל התחייבה לפרוע את קרן ההלוואה והריבית לפי דרישה ראשונה של צרפתי ושות׳. עד ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת ההלוואה לרוכשת עומדת על סך של כ- 2,179 אלפי ש״ח (כולל ריבית כמפורט לעיל).

לפרטים נוספים ראו סעיפים 9.8 (4) ו- 9.9 (5) להלן. יצוין כי בהתאם להחלטת הועדה הוחלט על ידי הצדדים, בהסכמה, לממש את הזכויות בהתאם לתב"ע הקיימת. בהתאם הוגשה בקשה לתיק מידע והחברה פועלת להגשת תוכנית למתן היתר לאישור הועדה.

ביום 21 במרץ, 2024 נשלח מכתב מטעם בעלת הקרקע לרוכשות הכולל טענות להפרת הסכם הקומבינציה, וכניסתו של יזם חדש במקומן של הרוכשות. בתאריך 27 במרץ, 2024 נשלח מכתב תשובה מטעם הרוכשות יחדיו, במסגרתו הרוכשות דוחות את טענות בעלת הקרקע ומבקשות להפעיל את סעיף הבוררות בהסכם הקומבינציה במקרים של חילוקי דעות. ביום 3 בנובמבר, 2024 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים שקיבל תוקף של פס"ד ע"י בית המשפט ביום 4.11.2024, ומהווה תוספת להסכם הקומבינציה (בסעיף זה - "**התוספת**") שעיקריו הינם: 1. הצדדים יפעלו במשותף עד לתאריך 15 באפריל 2025 לאישור עקרוני של התוכנית החדשה עליה הוסכם בהסכם הקומבינציה בוועדה המחוזית ובוועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. ככל והצדדים יחליטו במשותף שלא להמשיך לקידום התוכנית החדשה, ו/או שאחד מהצדדים יבקש לא לקדם את התוכנית החדשה, הצדדים יפעלו להגשת בקשה להיתר בנייה בהתאם לתב"ע הקיימת עד ליום 15 באוגוסט 2025. 3. התמורה לבעלת הקרקע שנקבע היה 30% משווי כל השטחים שייבנו ו-30% מהחניות בחניון שייבנה בפרויקט. הצדדים ישווקו את הפרויקט במשותף, והתמורה תחולק כך ש-30% ישולמו לבעלת הקרקע, ו-70% לרוכשות. ככל והצדדים לא יגיעו להסכמות באופן מימוש השטחים יחולקו השטחים בין הבעלים ליזם בעין וככל ולא תהיה הסכמה לחלוקה בעין ימנו הצדדים את משרד שמאי מוסכם לביצוע טבלת ניקוד/איזון לצורך חלוקת השטחים בעין בניהם וככל ויידרש יבוצעו תשלומי איזון מינימאלים בין הצדדים באופן שכל צד יקבל את שווי חלקו בתמורות כאמור לעיל. 4. עוד נקבע בתוספת כי צרפתי ושות' תעמיד הלוואה נוספת לבעלת הקרקע בסכום של 4 מיליון ש"ח נוספים, ההלוואה תישא ריבית בשיעור של פריים+ 2%. עוד נקבע בתוספת, בין היתר, כי הצדדים יסלקו באופן סופי ומוחלט את מלוא הטענות האחד כלפי השני מבלי להודות בטענות. בחודש דצמבר 2023 הוועדה המחוזית דחתה את הבקשה לתכנית החדשה כפי שהוגשה על ידי הרוכשות וכעת הרוכשות פועלות מול הועדה המקומית והמחוזית על מנת לשנות את התוכנית כך, שבפרויקט תתוכננה דירות קטנות, יבוטל החלק של המלונאות, ושינוי שטחי המסחר והתעסוקה. בנוסף, תוקפו של הסכם הפיתוח שחל במקרקעין ביחס לזכויות של בעלת הקרקע איתה חתמו הרוכשות על הסכם קומבינציה הוארך ביום 1.1.2024 עד ליום 19.11.2026.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הרוכשות פועלות בשיתוף פעולה לקדם את הגשת הבקשה להיתר בהתאם לתב"ע הקיימת, כאשר בהתאם לחוזה המקורי לוחות הזמנים יותאמו בהתחשב במצב הבטחוני בו המדינה נמצאת והשפעתו על האפשרות לקדם את תכנון הפרויקט.

(14) **פרויקט פינוי בינוי AZUR ברחוב קפלן באזור (שלב ב')** - בכוונת צרפתי ושות' להקים את הפרויקט בשני שלבים כאשר שלב ב' יכלול הקמת מגדל מגורים בן 80 דירות לפחות, במקום הבניין הקיים ברח' קפלן 7 וכן הקמת מבנה בית כנסת קבוע וגני ילדים כמפורט בתב"ע לפינוי בינוי שאושרה וחלה על המקרקעין. שלב א' של הפרויקט מהווה פרויקט מהותי מאוד. יצוין כי צרפתי ושות' אפשרה לחלק מבעלי הדירות בשלב ב', להקדים ולקבל את דירות התמורה בשלב א' של הפרויקט. בהתאם לכך, 12 מבעלי הדירות בשלב ב' בחרו לקבל את דירות התמורה בשלב א'. כמו כן, ביום 9.2.2025 התקבלה החלטת הועדה המקומית

לתכנון ובניה, לפיה ניתנה המלצה על קידום התוכנית להפקדה בתנאים ובתיקונים הנדרשים. נכון למועד הדוח, צרפתי ושות' פועלת להשלמת התנאים הדרושים להפקדת התוכנית. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.4 להלן. ראו גם סעיף 9.5 לעיל. נכון למועד הדוח, הצדדים במגעים מול הועדה לחתימה על הסכם פיתוח, וזאת כחלק מהתנאים לקראת הפקדת התוכנית למתן תוקף.

(15) **פרויקט במתחם ה- 1000 מגרש 1221 בראשון לציון** - ביום 13.12.2023 נחתם הסכם סיחור אופציה בין צד שלישי שאיננו קשור (בסעיף זה - "**בעלת האופציה**") לצרפתי ושות' (בסעיף זה - **מקבלת האופציה**), לפיו בעלת האופציה תמכור ותעביר למקבלת האופציה כ-76.54% מהחלקים של זכות האופציה, לרבות התחייבויות בגין הסכם האופציה, אשר יקנו למקבלת האופציה את הזכות לרכוש אך ורק את זכויות הבנייה אשר הוקצו בייעוד מגורים בלבד במגרש 1221. מימוש האופציה מותנה בכך שהאופציה תמומש במלואה, לרבות ע"י צדדים אחרים שאינם קשורים לבעלת האופציה. תמורת רכישת החלק היחסי מתוך זכות האופציה, מקבלת האופציה שילמה סך של כ- 274 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן בסעיף זה - "**דמי סיחור האופציה**") וסך של כ- 726 אלפי ש"ח בעבור רכישת זכויות הבנייה במגרש. בהתאם לתב"ע החלה על מגרש 1221 ניתן לבנות בניין אחד ובו 74 יח"ד ו-1981 מ"ר מסחר, ובהתאם צרפתי ושות' תהיה זכאית לכ- 1.3 יח"ד ללא זכויות במסחר. בנוסף, בחודש ינואר 2024 צרפתי ושות' שילמה עבור חלקה בהיטל השבחה.

**המידע כאמור בסעיף 9.5 לעיל לגבי תכניות החברה, אפשרויות בניה על המקרקעין, ייעוד המקרקעין ורווח צפוי, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על הנחות החברה לגבי פרקי הזמן שיידרשו לבניית כל אחד מהבניינים בפרויקט. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק, בין היתר, אם לא יתקבלו האישורים הנדרשים, וכן מסיבות שאינן תלויות בחברה כגון שינויים במצב המשק בכללותו ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 22 להלן).**

9.6. <u>פרויקטים אחרים - פרויקטים ויוזמות אחרות של פינוי בינוי, עיבוי בינוי ותמ"א 38</u>

טבלה זו כוללת פרויקטים ויוזמות מסוג פינוי בינוי, עיבוי בינוי ותמ"א 38 אשר חלקם עשויים להיחשב כמהותיים מאוד בהתאם לעמדת הרשות כפי שפורסמה בשאלות ותשובות מספר 105.21 מפברואר 2018, ואשר אינם נכללים כאחד מחמשת הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה (כאמור בסעיף 1.10 להלן).

ביום 31.5.2022 קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר מתווה גילוי לגבי פרויקטים של התחדשות עירונית וקבע כי החברה תתייחס לפעילות של קידום פרויקט התחדשות עירונית כפרויקט בר דיווח בדיווחי החברה לציבור, רק לאחר קבלת 50% מהחתימות של בעלי המקרקעין בעד ביצוע הפרויקט.

| שם הפרויקט | מיקום | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט | מס' יח"ד קיימות ומבוקשות/מסחר ותעסוקה (**) | גילוי אחדות סך היחידות או השטחים לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (**) | | | יחס החלפה מתוכנן (**) | שיעור הסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט | שיעור ומספר הדיירים שחתמו על הסכם מחייב מתוך סך הדיירים נכון ליום 31.12.2025 | משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות עד מועד פרסום הדו"ח | הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט (**) | צפי תחילת ביצוע (**) | עלות בספרים ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) | הטיפול החשבונאי בדוחות | מצב תכנוני והאם קיימת חשיפה לביטול ההסכמים בהתאם לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי תשס"ו-2006 (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | שייבנו בפרויקט | המיועדים למכירה | המיועדים למסירה לדיירים | | | | | | | | | |
| **פינוי בינוי ברחוב ירושלים וברחוב בית לחם בראשון לציון (1)** | רחוב ירושלים ורחוב בית לחם, ראשון לציון | 100% | 136 יח"ד קיימות. מבוקשות: 450 יח"ד + 3,815 מ"ר שטח תעסוקה ומסחר | 450 יח"ד + 3,815 מ"ר שטח תעסוקה ומסחר | 314 יח"ד ו- 3,815 מ"ר שטח תעסוקה ומסחר | 136 יח"ד | 136 יח"ד מתוך 450 יח"ד שייבנו | 66.7% | כ- 77% (105 בעלי זכויות מתוך 136 בעלי זכויות קיימים) | כשמונה שנים ועשרה חודשים | הושלם | 2027 | 2,178 | עלות ההשקעה | <u>מצב תכנוני</u>: דיוניים בהתנגדויות לתב"ע שהוגשה לועדה המחוזית <u>חשיפה לביטול ההסכמים</u>: זניחה |
| **פינוי בינוי ברחוב סוקולוב רמת גן** | רחוב סוקולוב, רמת גן | 100% (חלקה של צרפתי במתחם 41%) | 36 יח"ד קיימות. מבוקשות: 129יח"ד | 129 יח"ד | 93 יח"ד | 36 יח"ד | 36 יח"ד מתוך 129 יח"ד שייבנו | 66.7% | כ- 86% (31 בעלי זכויות מתוך 36 בעלי זכויות קיימים) | כשמונה שנים ועשרה חודשים | הושלם | 2028 | 1,216 | עלות ההשקעה | <u>מצב תכנוני</u>: אחרי שלב ההתנגדויות, לקראת אישור התב"ע <u>חשיפה לביטול ההסכמים</u>: זניחה |
| **תמ"א 38/2 ברחוב בני בנימין בהרצליה (2)** | רחוב בנימין, הרצליה | 100% | 8 יח"ד קיימות. מבוקשות: 30 יח"ד | 30 יח"ד | 22 יח"ד | 8 יח"ד | 8 יח"ד מתוך 30 יח"ד שייבנו | 66.7% | כ- 87% (7 בעלי זכויות מתוך 8 בעלי זכויות קיימים) | כשמונה שנים ותשעה חודשים | הושלם | 2027 | 580 | עלות ההשקעה | <u>מצב תכנוני</u>: בהליכי הוצאות היתר <u>חשיפה לביטול</u> |

| שם הפרויקט | מיקום | חלק התאג"ד האפקטיבי בפרויקט | מס' יח"ד קיימות ומבוקשות/מסחר ותעסוקה (**) | גילוי אחדות סך היחידות או השטחים לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (**) | | | יחס החלפה מתוכנן (**) | שיעור הסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט | שיעור ומספר הדיירים שחתמו על הסכם מחייב מתוך סך הדיירים נכון ליום 31.12.2025 | משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות עד מועד פרסום הדו"ח | הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט (**) | צפי תחילת ביצוע (**) | עלות בספרים ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) | הטיפול החשבונאי בדוחות | מצב תכנוני והאם קיימת חשיפה לביטול ההסכמים בהתאם לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי תשס"ו-2006 (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | שייבנו בפרויקט | המיועדים למכירה | המיועדים למסירה לדיירים | | | | | | | | | ההסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי, בן גוריון רמת גן** | רחוב בן גוריון, רמת גן | 100% (חלקה של צרפתי במתחם 39%) | 41 יח"ד קיימות. מבוקשות: 136יח"ד + 270 מ"ר מסחר | 136 יח"ד + 270 מ"ר מסחר | 95 יח"ד + 270 מ"ר מסחר | 41 יח"ד | 41 יח"ד מתוך 136 יח"ד שייבנו + 270 מ"ר מסחר | 66.7% | כ- 83% (34 בעלי זכויות מתוך 41 בעלי זכויות קיימים) | כשמונה שנים ושני חודשים | הושלם | 2029 | 917 | עלות ההשקעה | מצב תכנוני: המתנה לדיון לקראת הפקדת התוכנית בועדה המחוזית חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי, רח' ביאליק 9- 11, ראשון לציון (3)** | רח' ביאליק 9-11, ראשון לציון | 100% | 39 יח"ד קיימות. מבוקשות: 137 יח"ד + 350 מ"ר משחרי | 137 יח"ד + 350 מ"ר מסחר | 98 יח"ד + 350 מ"ר מסחר | 39 יח"ד | 39 יח"ד מתוך 137 שייבנו+ 350 מ"ר מסחר | 66.7% | כ- 92% (36 בעלי זכויות) | כשבע שנים ושבעה חודשים | הושלם | 2027 | 2,108 | עלות ההשקעה | מצב תכנוני: בהשלמת דרישות ועדה חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי, רחוב הגלעד 7, חולון (4)** | רחוב הגלעד 7, חולון | 100% | 24 יח"ד קיימות. מבוקשות: 93 יח"ד | 93 יח"ד | 69 יח"ד | 24 יח"ד | 24 יח"ד מתוך 93 יח"ד שייבנו | 66.7% | כ- 88% (21 בעלי זכויות מתוך 24 בעלי זכויות קיימים) מהחלק של צרפתי בלבד | כשבע שנים | הושלם | 2027 | 307 | עלות ההשקעה | מצב תכנוני: תוכנית לאחר הפקדה, התחלת תוכנית עיצוב אדריכלית. חשיפה לביטול ההסכמים: בינונית |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **פינוי בינוי, רחוב ברוך קרוא, תל אביב** | רחוב ברוך קרוא 9, 7, 5, תל אביב | 100% | 48 יח"ד קיימות. מבוקשות: 108 יח"ד | 108 יח"ד | 60 יח"ד | 48 יח"ד | 48 יח"ד מתוך 108 יח"ד שייבנו | 66.7% | כ- 54% (26 בעלי זכויות מתוך 48 בעלי זכויות קיימים) | כשלוש שנים ושבעה חודשים | במהלך שנת 2026 | 2028 | - | ל.ר. | מצב תכנוני: לאחר אישור תב"ע ותוכנית עיצוב חשיפה לביטול ההסכמים: |

| שם הפרויקט | מיקום | חלק התאג"ד האפקטיבי בפרויקט | מס' יח"ד קיימות ומבוקשות/מסחר ותעסוקה (**) | גילוי אחדות סך היחידות או השטחים לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (**) | | | יחס החלפה מתוכנן (**) | שיעור הסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט | שיעור ומספר הדיירים שחתמו על הסכם מחייב מתוך סך הדיירים נכון ליום 31.12.2025 | משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות עד מועד פרסום הדו"ח | הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט (**) | צפי תחילת ביצוע (**) | עלות בספרים ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) | הטיפול החשבונאי בדוחות | מצב תכנוני והאם קיימת חשיפה לביטול ההסכמים בהתאם לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי תשס"ו-2006 (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | שייבנו בפרויקט | המיועדים למכירה | המיועדים למסירה לדיירים | | | | | | | | | זניחה |
| **פינוי בינוי, רחוב קק"ל, קרית ביאליק** | רחוב קק"ל 69, 65, 61, 73 | 100% | 96 יח"ד קיימות. מבוקשות: 576 יח"ד + 1,000 מ"ר מסחר | 576 יח"ד | 480 יח"ד + 1,000 מ"ר מסחר | 96 יח"ד | 96 יח"ד מתוך 576 יח"ד שייבנו + 1,000 מ"ר מסחר | 66.7% | 80% (77 מתוך 96 בעלי זכויות) | כשלוש שנים וחמישה חודשים | הושלם | 2028 | 2,645 | עלות ההשקעה | מצב תכנוני: מסלול רשויות. הכנת מסמכי התכנית. חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי, רחוב ששת הימים ורחוב אברהם פרץ בנשר** | רחוב ששת הימים 10, 6, 2 – 14 ורחוב אברהם פרץ 34-40 נשר | 100% | 180 יח"ד קיימות. מבוקשות: 1,080 יח"ד + 3,000 מ"ר מסחרי | 1,080 יח"ד + 3,000 מ"ר מסחר | 900 יח"ד + 3,000 מ"ר מסחר | 180 יח"ד | 180 יח"ד מתוך 1,080 יח"ד שייבנו + 3,000 מ"ר מסחר | 66.7% | כ- 83% (150 מתוך 180 בעלי זכויות) | כשלוש ושלושה חודשים | הושלם | 2028 | 4,743 | עלות ההשקעה | מצב תכנוני: תחילת תכנון חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי, הקיבוצים 50-84 (בניינים זוגיים), קריית חיים (5)** | רחוב הקיבוצים 50-84, בקריית חיים (חיפה) | 100% | 70 יח"ד קיימות + 2 יח"ד מסחר: מבוקשות 350 יח"ד + 800 מ"ר מסחר | 350 יח"ד + 800 מ"ר מסחר | 278 יח"ד + 800 מ"ר מסחר | 72 יח"ד | 70 יח"ד קיימות + 2 יח"ד מסחר: מבוקשות 350 יח"ד + 800 מ"ר מסחר | 66.7% | 76% (כ- 55 מתוך 72 בעלי זכויות) | כשלוש שנים | הושלם | 2028 | 736 | עלות ההשקעה | מצב תכנוני: תחילת תכנון חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי הקיבוצים 51-81 (בניינים א' - זוגיים), קריית חיים (5)** | רחוב הקיבוצים 51-81 ורחוב משה שרת 85-89 בריית חיים (חיפה) | 100% | 90 יח"ד קיימות: 404 יח"ד מבוקשות | 404 יח"ד | 314 יח"ד | 90 יח"ד | 90 מתוך 404 יח"ד שייבנו | 66.7% | כ- 70%% (63בעלי זכויות מתוך 90 בעלי זכויות) | כשנתיים וחודשיים | הושלם | 2028 | - | ל.ר. | מצב תכנוני: תחילת תכנון חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |
| **תמ"א 38\2 מונאש בת"א (6)** | רחוב סרגון מונש 32-22, תל אביב יפו | 100% | 48יח"ד קיימות. מבוקשות: 100 יח"ד | 100 יח"ד | 52 יח"ד | 48 יח"ד | 48 יח"ד מתוך 100 יח"ד שייבנו | 66.7% | 70% כ- 34 בעלי זכויות מתוך 48 בעלי זכויות) | כשלוש שנים וחודש | הושלם | 2027 | 1,331 | עלות ההשקעה | מצב תכנוני: תחילת תכנון חשיפה לביטול ההסכמים: גבוהה |

| שם הפרויקט | מיקום | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט | מס' יח"ד קיימות ומבוקשות/מסחר ותעסוקה (**) | גילוי אחדות סך היחידות או השטחים לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (**) | | | יחס החלפה מתוכנן (**) | שיעור הסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט | שיעור ומספר הדיירים שחתמו על הסכם מחייב מתוך סך הדיירים נכון ליום 31.12.2025 | משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות עד מועד פרסום הדו"ח | הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט (**) | צפי תחילת ביצוע (**) | עלות בספרים ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) | הטיפול החשבונאי בדוחות | מצב תכנוני והאם קיימת חשיפה לביטול ההסכמים בהתאם לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי תשס"ו-2006 (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | שייבנו בפרויקט | המיועדים למכירה | המיועדים למסירה לדיירים | | | | | | | | | |
| **פינוי בינוי, עין הקורא ותרמ"ב, ראשון לציון (פרויקט משולב מסחר)** | רחוב עין הקורא -28 32 ורחוב תרמ"ב -17 19, ראשון לציון | 100% | 75 יח"ד קיימות. מבוקשות: 255 יח"ד | 255 יח"ד | 180 יח"ד | 75 יח"ד | 75 יח"ד מתוך 255 יח"ד שייבנו | 66.7% | 76% (כ-57 מתוך 75 בעלי זכויות) | כשנתיים ותשעה חודשים | הושלם | 2028 | 532 | ל.ר. | מצב תכנוני: מסלול רשויות. הכנת מסמכי התכנית. חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |
| **תמ"א 38\2 ברחוב סוקולוב 3, בת ים (7)** | רחוב סוקולוב 3, בת ים | 100% | 30 יח"ד קיימות. מבוקשות: 76 יח"ד | 76 יח"ד | 46 יח"ד | 30 יח"ד | 30 יח"ד מתוך 76 יח"ד שייבנו | 66.7% | 86% (כ- 26 מתוך 30 בעלי זכויות) | כשלוש שנים ושישה חודשים | הושלם | 2029 | 1,255 | עלות ההשקעה | מצב תכנוני: תחילת תכנון חשיפה לביטול ההסכמים: גבוהה |
| **פינוי בינוי ברחוב הגליל, נתיב חן בחיפה** | רחוב הגליל 13 11, 9, 7, ונתיב חן 16,18,20,22, חיפה | 100% | 63 יח"ד קיימות + יחידות מסחר מבוקשות: 252 יח"ד + 1,000 מ"ר מסחר | 252 יח"ד + 1,000 מ"ר מסחר | 189 יח"ד + 1,000 מ"ר מסחר | 63 יח"ד + יחידת מסחר | 63 יח"ד + יחידת מסחר מתוך 252 יח"ד שייבנו + 1,000 מסחר | 66.7% | כ- 78% (50 בעלי זכויות מתוך 63 בעלי זכויות) | כשנתיים ושישה חודשים | הושלם | 2028 | 1,056 | עלות ההשקעה | מצב תכנוני: תחילת תכנון. חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי ברחוב הרצל, עין הקורא, ראשל"צ (פרויקט משולב מסחר) (8)** | רחוב הרצל 61, 63 ו- 65 ורח' עין הקורא 12 בראשל"צ | 100% | 17 יח"ד קיימות + 107 יחידות מסחר מקיימות מבוקשות: 161 יח"ד + משרדים + 5,600 מ"ר מסחר | 161 יח"ד + 5,600 מ"ר מסחר | 144 יח"ד + 5,600 מסחר + משרדים | 17 יח"ד + 107 יח"ד מסחר | 17 יח"ד + 107 יחידות מסחר מתוך 161 יח"ד שייבנו + 5,600 מ"ר משרדים ומסחר | 66.7% | כ- 72% (89 בעלי זכויות מתוך 124 בעלי זכויות) | כשנתיים ושמונה חודשים | הושלם | 2028 | 800 | עלות ההשקעה | מצב תכנוני: תחילת תכנון. חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי שנקר, חולון (9)** | רחוב שנקר 24,22,20, חולון | 100% | 54 יח"ד + 11 יחידות מסחר קיימות מבוקשות: 220 יח"ד + 970 מ"ר מסחר | 220 יח"ד + 970 מ"ר מסחר | 155 יח"ד + 970 מ"ר מסחר | 54 יח"ד + 11 יחידות מסחר | 54 יח"ד + 11 יחידת מסחר מתוך 220 יח"ד שייבנו + | 66.7% | כ- 75.38% (49 בעלי זכויות מתוך 65 בעלי זכויות) | כשנתיים ושבעה חודשים | במהלך שנת 2025 | 2028 | 310 | ל.ר. | מצב תכנוני: תחילת תכנון. חשיפה לביטול ההסכמים: בינונית |

| שם הפרויקט | מיקום | חלק התאג"ד האפקטיבי בפרויקט | מס' יח"ד קיימות ומבוקשות/מסחר ותעסוקה (**) | גילוי אחדות סך היחידות או השטחים לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (**) | | | יחס החלפה מתוכנן (**) | שיעור הסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט | שיעור ומספר הדיירים שחתמו על הסכם מחייב מתוך סך הדיירים נכון ליום 31.12.2025 | משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות עד מועד פרסום הדו"ח | הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט (**) | צפי תחילת ביצוע (**) | עלות בספרים ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) | הטיפול החשבונאי בדוחות | מצב תכנוני והאם קיימת חשיפה לביטול ההסכמים בהתאם לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי תשס"ו-2006 (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | שייבנו בפרויקט | המיועדים למכירה | המיועדים למסירה לדיירים | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 970 מ"ר מסחר | | | | | | | | |
| **פינוי בינוי הפלמ"ח, ז'בוטינסקי וחנקין, חולון** | רחוב הפלמ"ח 15- 17, רח' ז'בוטינסקי 20-24, רח' חנקין 25-27, חולון | 100% | 90 יח"ד קיימות; 306 יח"ד מבוקשות | 306 יח"ד | 216 יח"ד | 90 יח"ד | 90 מתוך 306 יח"ד שייבנו | 66.7% | כ- 82% (74 בעלי זכויות מתוך 90 בעלי זכויות) | כשנה ועשרה חודשים | הושלם | 2028 | 1,309 | עלות ההשקעה | מצב תכנוני: תחילת תכנון. חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי קפלנסקי, חולון** | רח' קפלנסקי 5,7,12, 14, ואלי כהן 13 ובן ציון ישראלי 4,6 ו- 8, חולון | 100% | 63 יח"ד קיימות; 238 יח"ד מבוקשות | 238 יח"ד | 164 יח"ד | 74 יח"ד | 63יח"ד מתוך 238 יח"ד שייבנו | 66.7% | כ- 49% (31 בעלי זכויותמתוך 63 בעלי זכויות) | כשנתיים ושבעה חודשים | במהלך שנת 2026 | 2028 | - | ל.ר. | מצב תכנוני: תחילת תכנון. חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי הרצל 38,40,42 בת ים (10)** | רחוב הרצל 42,40,38, בת ים | 100% | 97 יח"ד קיימות + 15 יחידות מסחר; מבוקשות: 308 יח"ד + מסחר | 308 יח"ד + מסחר | 196 יח"ד | 97 יח"ד קיימות + 15 יחידת מסחר | 97 יח"ד קיימות + 15 יחידת מסחר מתוך 308 יח"ד שייבנו + מסחר | 66.7% | כ- 76כ% (86 בעלי זכויות מתוך 112 בעלי זכויות) | כשנה ו-4 חודשים | הושלם | 2029 | 2,338 | ל.ר. | מצב תכנוני: תחילת תכנון. חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי מתחם יעל 27-29, נשר** | רחוב יעל 27- 29, נשר | 100% | 39 יח"ד קיימות; מבוקשות: 234 יח"ד | 234 יח"ד | 195 יח"ד | 39 יח"ד | 39 מתוך 234 יח"ד שייבנו | 66.7% | כ- 72% (28 בעלי זכויות מתוך 39 בעלי זכויות) | כשנה ושישה חודשים | הושלם | 2029 | 305 | עלות ההשקעה | מצב תכנוני: תחילת תכנון. חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי קרן היסוד 37-41, נשר** | רחוב קרן היסוד 37- 41, נשר | 100% | 96 יח"ד קיימות מבוקשות: 576 יח"ד | 576 יח"ד | 480 יח"ד | 96 יח"ד | 96 מתוך 576 יח"ד שייבנו | 66.7% | כ- 68% (65 בעלי זכויות מתוך 96 בעלי זכויות) | כשנה ושישה חודשים | הושלם | 2029 | 657 | ל.ר. | מצב תכנוני: תחילת תכנון. חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי בנימין 19-21, רחובות** | רחוב בנימין 19-21, רחובות | 100% | 33 יח"ד קיימות + יח"ד מסחר אחת מבוקשות: 102 יח"ד + 1,682 מ"ר מסחר + 488 | 102 יח"ד + 1,682 מ"ר מסחר + 488 משרדים | 68 יח"ד + 1,682 מ"ר מסחר + 488 מ"ר משרדים | 33 יח"ד + יח"ד מסחר אחת | 33 יח"ד קיימות + יח"ד מסחר מתוך 102 יח"ד | 66.7% | כ- 71% (24 בעלי זכויות מתוך 34 בעלי זכויות) | כשנה וארבעה חודשים | הושלם | 2029 | 289 | ל.ר. | מצב תכנוני: תחילת תכנון. חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |

| שם הפרויקט | מיקום | חלק התאגי"ד האפקטיבי בפרויקט | מס' יח"ד קיימות ומבוקשות/מסחר ותעסוקה (**) | גילוי אחדות סך היחידות או השטחים לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (**) | | | יחס החלפה מתוכנן (**) | שיעור הסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט | שיעור ומספר הדיירים שחתמו על הסכם מחייב מתוך סך הדיירים נכון ליום 31.12.2025 | משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות עד מועד פרסום הדו"ח | הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט (**) | צפי תחילת ביצוע (**) | עלות בספרים ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) | הטיפול החשבונאי בדוחות | מצב תכנוני והאם קיימת חשיפה לביטול ההסכמים בהתאם לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי תשס"ו-2006 (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | שייבנו בפרויקט | המיועדים למכירה | המיועדים למסירה לדיירים | | | | | | | | | |
| | | | מ"ר משרדים | | | | שייבנו+ 1,682 מ"ר מסחר + 488 מ"ר משרדים | | | | | | | | |
| **פינוי בינוי טרומפלדור, יאנוש קורצ'ק והגדוד העברי, בת ים** | טרומפלדור 9-1 (אי זוגי), יאנוש קורצ'ק 6-2 (זוגי), הגדוד העברי 8, בת ים | 100% | 114 יח"ד קיימות מבוקשות: 330 יח"ד | 330 יח"ד | 216 יח"ד | 114 יח"ד | 114 קיימות מתוך 330 יח"ד שייבנו | 66.7% | 61% (69 בעלי זכויות מתוך 114 בעלי זכויות) | כשנה וחודש | 2026 | 2028 | - | ל.ר. | מצב תכנוני: תחילת תכנון. חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי יוסף הגלילי, רמת גן** | יוסף הגלילי 13א, 15א ו-15ב ברמת גן | 100% | 35 יח"ד קיימות; מבוקשות 115 יח"ד | 115 יח"ד | 80 יח"ד | 35 יח"ד | 35 יח"ד קיימות מתוך 115 יח"ד שייבנו | 66.7% | 77% (27 חתימות מתוך 35 בעלי זכויות) | כשבעה חודשים | הושלם | 2029 | 899 | עלות ההשקעה | מצב תכנוני: תחילת תכנון; חשיפה לביטול ההסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי/ תמ"א 38/2 ויצמן תל חי, בחולון (11)** | ויצמן 14-6 ותל חי 1,3 ו-5 בחולון | 100% | 52 יח"ד קיימות; מבוקשות 202 יח"ד+ 750 מ"ר מסחר | 202 יח"ד + 750 מ"ר מסחר | 150 יח"ד | 52 יח"ד | 52 יח"ד קיימות מתוך 202 מבוקשות | 66.7% | 67% (35בעלי זכויות מתוך 52 בעלי זכויות) | כעשרה חודשים | הושלם | 2029 | - | ל.ר. | מצב תכנוני: תחילת תכנון חשיפה לביטול הסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי אייזיק רמבה, ירושלים (12)** | אייזיק רמבה 601 ירושלים | 100% | 54 קיימות יח"ד; מבוקשות 180 יח"ד | 180 יח"ד | 126 יח"ד | 54 יח"ד | 54 יח"ד קיימות מתוך 180 מבוקשות | 66.7% | 77% (42 בעלי זכויות מתוך 54 בעלי זכויות) | כשבעה חודשים | הושלם | 2029 | 39 | ל.ר. | מצב תכנוני: תחילת תכנון חשיפה לביטול הסכמים: זניחה |
| **פינוי בינוי הגאון מוילנה, ראשון לציון** | הגאון מוילמה, ראשון לציון | 100% | 36 קיימות יח"ד; מבוקשות 94 יח"ד | 94 יח"ד | 58 יח"ד | 36 יח"ד | 36 יח"ד קיימות מתוך 94 מבוקשות | 66.7% | 80% (29 בעלי זכויות מתוך 36 בעלי זכויות) | | הושלם | 2031 | - | ל.ר. | מצב תכנוני: תחילת תכנון חשיפה לביטול הסכמים: זניחה |

(1) **פינוי בינוי ברח' ירושלים וברח' בית לחם בראשון לציון -** פרויקט זה הינו פרויקט מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה אך כאמור בה"ש 1 לעיל, ולבחינה שעשתה החברה, הפרויקט אינו נמנה

על חמשת הפרויקטים המהותיים ביותר של החברה. בתאריך ה- 2.12.2025 התקיים דיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה בעיריית ראשון לציון בעניין ההתנגדות העצמית שהוגשה ע"י צרפתי ושות' לגבי דרישת הוועדה להכניס לתב"ע של הפרויקט חיבור של רחוב שאיננו בקו הכחול של התוכנית, בהתאם למסמך החלטת הועדה מיום 8.12.2025 הוחלט כי טענות צרפתי ושות' התקבלו בחלקן במובן זה שהחיבור של רחוב ירושלים לרחוב שאינו נמצא בקו הכחול, הוא עניין תכנוני חשוב שכן רחוב ירושלים מהווה ציר תחבורתי ראשי ונועד לאפשר פתרון תחבורתי הולם לאור תוספת יח"ד בתב"ע הקיימת, לפיכך יורחב הקו הכחול של התכנית בהתאמה. הרחבת הקו הכחול כאמור, מהווה פגיעה שבקניין פרטי של הדיירים בבניין לגביו נדרשת הרחבת הקו הכחול, בימים אלו החברה פועלת מול הדיירים לקבל את הסכמתם.

(2) **תמ"א 38/2 ברח' בנימין בהרצליה -** ביום 22.11.2017 נחתם חוזה לשיתוף פעולה בין שלושה יזמי נדל"ן וביניהם צרפתי ושות' לקידום פרויקט התחדשות עירונית (הריסה ובניה) במתחם הכולל 3 בניינים ברח' בני בנימין בהרצליה (בסעיף זה: "**המתחם**" וכן "**הפרויקט**") וזאת תוך שיתוף פעולה בהיבטים של תכנון, רישוי, שכירת מתכננים ויועצים, ליווי בנקאי, ייצוג משפטי, רישומים במקרקעין וכיוב'. במקביל התקשרה החברה עם בעלי הדירות באחד מהבניינים שבמתחם, בחוזה שיאפשר את ביצוע הפרויקט בתחום הבניין שלהם. לצורך הגשת בקשה להיתר בניה, הוגשה בקשה לאישור תוכנית, בסמכות הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה לשינוי קווי הבניין שבמתחם (תוכנית מס' 0762310-504), שנדונה, אושרה ופורסמה למתן תוקף ביום 01.12.2021. בהתאם הוכנה בקשה להיתר ביחס לכלל המתחם, הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. בימים אלו כלל היזמים במתחם עובדים על הכנת תוכנית עיצוב אדריכלית לצורך הגשתה והשלמת דרישות הוועדה לצורך קבלת היתר.

(3) **פינוי בינוי, רח' ביאליק 11-9, ראשון לציון -** נכון למועד הדו"ח חלקה של צרפתי ושות' ביזמות בפרויקט הינו 100%. הפרויקט כולל 39 יחידות דיור קיימות, כאשר במסגרת התב"ע יהיה ניתן להקים בניין מגורים אחד ובו 137 יח"ד ו- 350 מ"ר מסחר לרבות הקמת מבנה ציבורי. בהתאם לדרישת הוועדה החברה הגישה תוכנית עיצוב אדריכלית ומשובצת לדיון בוועדה שהתקיימה ביום 08.03.2026, בהתאם ניתנה החלטה לאשר את תכנית הפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בכפוף להשלמת התנאים והשלמת תיאום תכנון עם מחלקת פיתוח, אגפים, בנייה ציבורית וקיימות. כעת החברה פועלת להשלמת התנאים והגשת התכנית הסופית לבקשה להיתר.

(4) **פינוי בינוי רח' הגלעד 7 חולון -** ביום 29 בינואר 2024 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב את תוכנית 505-0874917 הנקראת ח/650 - התחדשות עירונית מתחם קוגל, חולון (בסעיף זה: "**התב"ע**") החלה על כלל המתחם האמור ובכללו הפרויקט. בעקבות אישור התב"ע ובכפוף לקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לתכנון וביצוע הפרויקט (ובכלל זאת בכפוף לקבלת היתר בניה להיקף יחידות הדיור המבוקשות), אשר מובהר כי אין כל וודאות שיתקבלו, וכן בכפוף להשלמת חתימת 100% מבעלי הזכויות במקרקעין על הסכם פינוי בינוי בפרויקט (כאשר נכון למועד הדו"ח חתמו על הסכם פינוי בינוי 21 מתוך 24 מבעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט, המהווה שיעור חתימות של 87.5%), צרפתי ושות' פועלת לקידום תכנית עיצוב ופיתוח והוצאת היתרי בניה מכוח התב"ע לבנית 93 יח"ד דיור המבוקשות. התוכנית שאושרה הינה לתכנון מתחם כולל, לפיכך על היזמים המחזיקים בחתימות ביתר המתחם לבצע את הפרויקט בשיתוף פעולה מול בעלי הזכויות ובתכנון המתחם, צרפתי ושות' פועלת בימים אלו מול יזמים אחרים אשר מחזיקים בחוזים חתומים מול בעלי הזכויות ברחוב מקווה ישראל 3,4,6 ו- 8, וברחוב הגלעד 1, לגבי הגלעד 5. המעבר לתכנון מתחמי רחב היקף, אשר מבוסס על תכנית מאושרת ותקפה, מצריך מכלל היזמים אשר פועלים במתחם להחתים את בעלי הזכויות על הסכם פינוי בינוי חדש ואחיד, אשר ישווה את התמורות לכלל בעלי הזכויות ועל כן בימים אלו מתנהל משא ומתן מול בעלי הזכויות. בנוסף, התכנון המתחמי מאפשר לשפר את התמורות לבעלי הזכויות. לצורך קידום התכנון במתחם חתמה ביום ה- 3.11.2025 צרפתי ושות' עם יזמים אחרים הפועלים במתחם על הסכם מול חברת לניהול פרויקטים, לצורך ניהול אחיד של התכנון והליכי הרישוי במתחם. להערכת החברה היתר בנייה צפוי להתקבל במהלך שנת 2027. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1.2.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-012687), המובא על דרך ההפניה.

(5) **פינוי בינוי הקיבוצים 84-50 (בניינים זוגיים) והקיבוצים 81-51 (בניינים אי-זוגיים), קרית חיים, חיפה -** קיימת הסכמה עקרונית של מנהל התכנון בעיריית חיפה לבחינת קידום תוכנית גם בצד האי זוגי של רחוב הקיבוצים ולפיכך אוחדו שני הפרויקטים לפרויקט אחד.

(6) **תמ"א 38-2 רחוב סר ג'ון מונש 32-22 תל אביב -** ביום 31.07.2023 נחתם הסכם תמ"א 38-2 ע"י החברה, בהתאם לדרישות תכנוניות ועל מנת להוציא את הפרויקט לפועל, החברה נדרשת להגיש בקשה לתב"ע חדשה אשר במסגרתה התמורות לעיריית תל אביב, אשר הינה בעלים של שטח במקרקעין עליו אמור להיבנות הפרויקט, באופן שמקטין את הכדאיות הכלכלית של החברה. דרישה נוספת אשר מקטינה את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט הינה דרישה להקצות חלק מהדירות בפרויקט ל"דיור בר השגה" (דירות שיוכרו לטווח ארוך במחיר מפוקח של 25 שנים ואח"כ תוכל החברה למכור אותן בשוק החופשי). החברה הציגה בפני הדיירים וב"כ את דרישות העירייה והוסבר כי החברה נדרשת לבצע שינוי מתווה ולעבור לתכנון של פינוי בינוי ולא תמ"א 38-2, על מנת שלחברה תהא כדאיות כלכלית, הדיירים ביקשו שהות על מנת לבחון את הצעת החברה וטרם התקבלה תשובה סופית.

(7) **סוקולוב 3, בת ים-** הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 נחתם עם בעלי הזכויות, אולם בעקבות שינוי מדיניות ודרישות העירייה, הוסב הפרויקט למתחם פינוי- בינוי וכעת מתנהל משא ומתן עם בעלי הזכויות על מנת לקבל את אישורם לשינוי המתווה.

(8) **פינוי בינוי הרצל, עין הקורא ראשל"צ (פרויקט משולב מסחר) -** במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024, בעלי הזכויות בבניין נוסף ברחוב הרצל 63 הצטרפו לפרויקט, ולפיכך הנתונים עודכנו כך שהם מתייחסים להרצל 63, הרצל 65 ועין הקורא 12 ראשון לציון.

(9) **פינוי בינוי שנקר 20,22 ו-24, בחולון**- במסגרת הסכם פינוי ובינוי אשר נחתם מול חלק מבעלי הזכויות בפרויקט, התחייבה החברה לבנות את הפרויקט במסגרת תוכנית מתאר ח-619 בעיריית חולון, אשר אושרה ב-2023. בהתאם לפגישות של נציגי החברה עם גורמים בעיריית חולון בנושאים, הועלתה הדרישה להגדיל את המתחם. החברה בוחנת צירוף בניינים נוספים בהתאם לדרישות תכנוניות של עיריית חולון לפרויקט. החברה הציגה את האמור לדיירים ונדרשות בדיקות תכנוניות נוספות ובחינה של אדריכל הפרויקט לשינוי המתווה והצגתו מחדש לדיירים. נכון למועד הדוח, החברה ביחד עם אדריכל הפרויקט, פועלת לבחינת דרישות העירייה מול התחייבויותיה לדיירים שחתמו ומול הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, על מנת לקבל את הסכמת הדיירים.

(10) **פינוי בינוי הרצל 38-42, בת ים -** במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024, בעלי הזכויות בבניין אחד ברחוב הרצל 38 הצטרפו לפרויקט והחלו בחתימות כמפורט לעיל ולפיכך הנתונים עודכנו כך שהם מתייחסים להרצל 38, הרצל 40, הרצל 42 בת ים.

(11) **פינוי בינוי או תמ"א 38/2 בויצמן 14-6 ותל חי 1,3 ו-5, בחולון -** הנתונים מתייחסים לכלל הבניינים, לרבות אחוז החתימות. על מנת לעמוד בדרישות החוק, נדרש רוב בכל בניין בנפרד.

(12) **פינוי בינוי אייזיק רמבה 601, ירושלים -** לעניין בחירת החברה להקמת הפרויקט ראו בדו"ח מיידי של החברה מיום 22.7.2024 (אסמכתא מס' 2024-01075432), המובא על דרך ההפניה.

להלן טבלה אודות נתונים כספיים צפויים של הפרויקטים המופיעים בטבלה לעיל (*) (**)

| שם הפרויקט | הכנסות צפויות (אש"ח) | עלויות צפויות (אש"ח) | רווח גולמי צפוי לפרויקט (אש"ח) | שיעור רווח גולמי כולל צפוי |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| **פינוי בינוי ברח' ירושלים ורח' בית לחם בראשון לציון** | 881,444 | 698,790 | 182,654 | 20.7% |
| **פינוי בינוי ברח' סוקולוב רמת גן** | 299,852 | 241,136 | 58,716 | 19.6% |
| **תמ"א 38/2 ברח' בנימין בהרצליה** | 82,165 | 57,512 | 24,653 | 30% |
| **פינוי בינוי, בן גוריון רמת גן** | 252,222 | 195,556 | 56,666 | 22.5% |
| **פינוי בינוי, רח' ביאליק 11-9, ראשון לציון** | 193,859 | 150,363 | 43,496 | 22.4% |
| **פינוי בינוי, רחוב הגלעד 7, חולון** | 204,916 | 160,351 | 44,565 | 21.7% |
| **פינוי בינוי, רחוב ברוך קרוא, תל אביב** | 198,884 | 160,219 | 38,665 | 19.4% |
| **פינוי בינוי, רחוב קק"ל, קרית ביאליק** | 910,615 | 692,071 | 218,544 | 24% |
| **פינוי בינוי רחוב ששת הימים ורחוב אברהם פרץ בנשר** | 1,798,863 | 1,352,918 | 445,945 | 24.8% |
| **פינוי בינוי, הקיבוצים 84-50 (בניינים זוגיים), קרית חיים** | 568,347 | 450,805 | 117,542 | 20.7% |
| **פינוי בינוי, הקיבוצים 81-51 (בניינים אי זוגיים), קרית חיים** | 663,773 | 530,752 | 133,021 | 20% |
| **תמ"א 38/2 מונאש בת"א** | 209,397 | 159,104 | 50,293 | 24% |
| **פינוי בינוי עין הקורא ותרמ"ב ראשל"צ (פרויקט משולב מסחר)** | 502,795 | 376,497 | 126,298 | 25.1% |
| **תמ"א 38/2 ברחוב סוקולוב 3, בת ים** | 117,648 | 90,716 | 26,932 | 22.9% |
| **פינוי בינוי ברחוב הגליל, נתיב חן בחיפה** | 437,265 | 340,144 | 97,121 | 22.2% |
| **פינוי בינוי הרצל - עין הקורא, ראשל"צ (פרויקט משולב מסחר)** | 396,391 | 298,605 | 97,786 | 24.7% |
| **פינוי בינוי שנקר, חולון** | 314,432 | 241,715 | 72,717 | 23.1% |
| **פינוי בינוי פלמ"ח, חנקין, ז'בוטינסקי חולון** | 484,192 | 366,713 | 117,479 | 24.3% |
| **פינוי בינוי קפלנסקי, חולון** | 289,805 | 220,093 | 69,712 | 24% |
| **פינוי בינוי מתחם יעל 29-27, נשר** | 404,099 | 313,378 | 90,721 | 22.4% |
| **פינוי בינוי קרן היסוד 41-37, נשר** | 1,060,248 | 816,637 | 243,611 | 23% |
| **פינוי בינוי בנימין 21-19, רחובות** | 235,508 | 178,292 | 57,216 | 24.3% |
| **פינוי בינוי טרומפלדור, יאנוש קורצ'ק והגדוד העברי, בת ים** | 513,459 | 398,328 | 115,131 | 22.4% |
| **פינוי בינוי יוסף הגלילי, רמת גן** | 218,966 | 170,184 | 48,782 | 22.3% |
| **פינוי בינוי/ תמ"א 38/2 ויצמן תל חי, בחולון** | 751,891 | 549,385 | 202,506 | 21.6% |
| **פינוי בינוי אייזיק רמבה, ירושלים** | 369,557 | 282,451 | 87,106 | 23.6% |
| **פינוי בינוי הגאון מוילנה, ראשון לציון** | 162,565 | 128,602 | 33,963 | 20.9% |
| **סה"כ** | **12,772,247** | **9,813,847** | **2,958,400** | |

**(*) לגבי פרויקט פינוי בינוי הרצל 42-40, בת ים, יצוין כי בשלב זה ולאור דרישות תכנוניות שהפרויקט יהפוך לחלק ממתחם פינוי-בינוי, החברה בוחנת את הנתונים הכספיים המעודכנים של כלל המתחם.**

**(**) לגבי פרויקט ויצמן תל חי בחולון, הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 נחתם עם בעלי הזכויות, אולם בעקבות שינוי מדיניות ודרישות העירייה, הוסב המתחם למתחם פינוי בינוי וכעת מתנהל משא ומתן עם בעלי הזכויות על מנת לקבל את אישורם לשינוי המתווה לפינוי בינוי במקום תמ"א 38, לאור האמור לעיל, החברה בוחנת את הנתונים הכספיים המעודכנים של הפרויקט וכן מנהלת שיח עם העירייה לבחינת חלופות תכנון לפרויקט.**

**יצוין כי ההנחות המרכזיות בבסיס המידע התחזיתי הנוגע לפרויקטים אלו הינן מחירי מכירה בפרויקטים דומים ובאותם אזורים וכן עלויות הקמה בפרויקטים מאותו סוג. המידע האמור בטבלה לעיל הינו לגבי פרויקטים ויוזמות מתוכננים אשר אין כל ודאות שיצאו לפועל וכולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ואין ודאות שהערכות החברה תתממשנה ובדבר יכולותיה להוציא לפועל את אותם פרויקטים והגורמים העשויים להשפיע על ההנחות כאמור הינם גורמים שונים לרבות שאינם בשליטת החברה, ובין היתר: (1) אין ודאות שיתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין; (2) אין כל ודאות שהתב"עות שהחברה מקדמת לפרויקטים השונים יאושרו ע"י הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות בכל פרויקט; (3) אין כל ודאות שהפרויקטים שיאושרו יהיו פטורים מהיטלי השבחה או שיחולו עליהם היטלי השבחה מוקטנים; (4) אין כל ודאות לגבי החלטות שיתקבלו על ידי מוסדות התכנון ואשר עשויות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכוי התממשותם; (5) אין ודאות שהחברה תבצע את הפרויקטים האמורים ובהיקפים המפורטים; (6) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים לעיל ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר.**

<u>להלן טבלה הכוללת פרויקטים ויוזמות מסוג פינוי בינוי, עיבוי בינוי ותמ"א 38 אותם החברה מקדמת ואשר נמצאים בשלב מקדמי של פיתוח עסקי (*) והצפי עד לקבלת היתר בניה הינו שלוש שנים ומעלה ולפיכך החברה רואה בהם בשלב זה כפרויקטים ויוזמות שאינם מהותיים</u>:

**מובהר כי בטבלה מוצגים יוזמות פיתוח עסקי אשר נכון למועד פרסום הדו"ח טרם החלה החתמת דיירים על הסכמי התקשרות עם בעלי זכויות או שהחתמות הינן בשלבים ראשוניים והחברה פועלת לגיבוש וחתימה על הסכמים כאמור.**

| שם הפרויקט (*)(***) | מיקום | סוג הפרויקט | סה"כ יח"ד בפרויקט | סה"כ יח"ד לשיווק | סה"כ יח"ד קיימות | שיעור הסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט | מצב תכנוני (**) והאם קיימת חשיפה לביטול ההסכמים בהתאם לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי, תשס"ו-2006 (בסעיף זה: "החוק לפינוי בינוי") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **שי עגנון יוספטל** | בת ים | פינוי בינוי | 84 | 60 | 24 | 66.7% | <u>מצב תכנוני</u>: תחילת תכנון<br>חתימות 50% (12 חתימות) <u>חשיפה</u> |

| שם הפרויקט (*)(***) | מיקום | סוג הפרויקט | סה"כ יח"ד בפרויקט | סה"כ יח"ד לשיווק | סה"כ יח"ד קיימות | שיעור הסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט | מצב תכנוני (**) והאם קיימת חשיפה לביטול ההסכמים בהתאם לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי, תשס"ו-2006 (בסעיף זה: "החוק לפינוי בינוי") |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | לביטול ההסכמים: זניחה |
| **ויצמן 30-22 (***)** | חולון | פינוי בינוי/תמ"א 38/2 | 149 + 400 מ"ר מסחר | 119 + 400 מ"ר מסחר | 30 | 66.7% | מצב תכנוני: תחילת תכנון<br>חשיפה לביטול ההסכמים: החל להחתם הסכם 34.5% חתימות)) |
| **סוקולוב 5 (****)** | בת ים | פינוי בינוי | 55 | 35 | 20 | 66.7% | מצב תכנוני: תחילת תכנון<br>חשיפה לביטול ההסכמים: טרם נחתם הסכם |
| **סוקולוב 7 (****)** | בת ים | פינוי בינוי | 74 | 47 | 27 | 66.7% | מצב תכנוני: תחילת תכנון<br>חשיפה לביטול ההסכמים: טרם נחתם הסכם |
| **פלוגות 24-2 (זוגי), משה שרת 83, 85** | קריית חיים, חיפה | פינוי בינוי | 502 | 422 | 80 | 66.7% | מצב תכנוני: תחילת תכנון<br>חשיפה לביטול ההסכמים: טרם נחתם הסכם |

(*) בטבלה מוצגים פרויקטים בשלבי פיתוח עסקי, כגון, בשלב בדיקת כדאיות כלכלית, שלב התקשרות עם נציגות הדיירים, שלב בדיקת נכונות הרשויות הרלוונטיות לביצוע הפרויקט מבחינה תכנונית ועוד, ואשר נכון למועד פרסום הדו"ח החברה פועלת בהם לגיבוש וחתימה על הסכם התקשרות מפורט עם בעלי הזכויות וטרם החלה ההחתמה או שההחתמה הינה בשלבים ראשוניים.

(**) צפי להתחלת בניה בפרויקטים בטבלה זו הינו בשנים 2029-2028 .

(***) קיימת זכות לבעלי הזכויות בהסכם לקבל שתי דירות חלף דירה אחת גדולה ועל כן מס' היחידות תמורה לדיירים ומס' היחידות לשיווק עלול להשתנות בהתאם לבחירת בעלי הזכויות.

(****) לגבי פרויקטים סוקולוב 5 ו-7 בת ים, יצוין כי בשלב זה ולאור דרישות תכנוניות שהפרויקט יהפוך לחלק ממתחם פינוי-בינוי, החברה בוחנת את הנתונים הכספיים המעודכנים של כלל המתחם.

להלן טבלה אודות נתונים כספיים צפויים של הפרויקטים והיוזמות בפיתוח עסקי (אשר טרם החלה החתמת דיירים על הסכמי התקשרות עם בעלי זכויות) המופיעים

בטבלה לעיל:

| שם הפרויקט (*) | הכנסות צפויות (אש"ח) | עלויות צפויות (אש"ח) | רווח גולמי צפוי לפרויקט (אש"ח) | שיעור רווח גולמי כולל צפוי |
|---|---|---|---|---|
| **שי עגנון יוספטל, בת ים** | 162,700 | 121,979 | 40,721 | 25% |
| **ויצמן 30-22, חולון** | 318,996 | 241,873 | 77,123 | 24.2% |
| **פלוגות 24-2 (זוגי), משה שרת 83, 85** | 765,636 | 611,274 | 154,362 | 20.2% |
| **סה"כ** | **1,247,332** | **975,126** | **272,206** | |

**יצוין כי ההנחות המרכזיות בבסיס המידע התחזיתי הנוגע לפרויקטים אלו הינן מחירי מכירה בפרויקטים דומים ובאותם אזורים וכן עלויות הקמה בפרויקטים מאותו סוג. המידע האמור בטבלה זו לעיל הינו לגבי פרויקטים ויוזמות בשלבי פיתוח עסקי שהחברה מקדמת ואשר אין כל וודאות שהקבוצה תבצע ו/או שיצאו לפועל. המידע כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ואין ודאות שהערכות החברה תתממשנה ובדבר יכולותיה להוציא לפועל את אותם פרויקטים והגורמים העשויים להשפיע על ההנחות כאמור הינם גורמים שונים לרבות שאינם בשליטת החברה, ובין היתר: (1) אין ודאות שיתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין; (2) אין כל ודאות שהתב"עות שהחברה מקדמת לפרויקטים השונים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות בכל פרויקט; (3) אין כל ודאות שהפרויקטים שיאושרו יהיו פטורים מהיטלי השבחה או שיחולו עליהם היטלי השבחה מוקטנים; (4) אין כל ודאות לגבי החלטות שיתקבלו על ידי מוסדות התכנון ואשר עשויות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכוי התממשותם; (5) אין ודאות שהחברה תבצע את הפרויקטים האמורים ובהיקפים המפורטים; (6) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים לעיל ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר.**

9.7. זכייה במכרזים

9.7.1. מתחם השלישות ברמת גן

ביום 31.12.2025 נמסר לחברה על זכייתה במכרז מס' תא/190/2024 שפרסמה רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") לחכירת מתחם מספר ב', בשטח של כ-13 דונם, המצויים במתחם מחנה גנים ברמת גן ("**מתחם השלישות**") (הידועים כמגרשים 1005, 1006 ו-2000 על פי תכנית רג/1163/א), והמיועדים לבניית 684 יח"ד לבנייה רוויה, כ-3,900 מ"ר לייעוד תעסוקה וכ- 2,025 מ"ר בייעוד למסחר ("**הפרויקט**"). כמפורט במסמכי המכרז, בהתאם להסכמות בין רמ"י למשרד הבטחון, המחנה הצבאי המצוי במקרקעין צפוי להתפנות בשנת 2029. בנוסף נרשם שבהתאם לעמדת עיריית רמת גן, היזמים שיזכו במכרז יידרשו לקדם תב"ע חדשה למתחם התואמת לעמדת אגף התכנון של העיריה. התב"ע (בסמכות מחוזית) שמבקשת עיריית רמת גן שיקדם היזם, גם לאור סמיכות הפרויקט לקו האדום, מבקשת לבחון מחדש את תמהיל יח"ד, מאזן שטחים הציבוריים, היקף השטחים הסחירים, כמות המבנים

במתחם, אופן חלוקת השטחים לבניה בין המבנים במתחם. להערכת הנהלת החברה, היא לא תידרש לשלם לרמ"י תמורה נוספת עבור המקרקעין בגין השבחות עתידיות שיחולו (ככל שיחולו) לאחר שתאושר תב"ע חדשה במתחם כאמור (למעט הוצאות פיתוח והיטלים כדין). בכוונת החברה לפעול לקידום תב"ע כאמור עד למועד פינוי המקרקעין .בהתאם לתנאי המכרז, מנגנון התשלומים במכרז מאפשר דחייה של יתרת התמורה (80%) בגין רכישת המקרקעין עד ל-36 חודשים ממועד אישור ועדת המכרזים על הזכייה במכרז. העלות הצפויה בגין רכישת המקרקעין בתוספת הוצאות פיתוח הינה בסך של כ-820 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה ומע"מ כדין. מימוש הזכייה במכרז כפוף לעמידה של החברה בתנאים אשר פורטו במסמכי המכרז, ביניהם תשלום 20% מהתמורה וכן הוצאות הפיתוח בתוך 90 ימים, חתימה על חוזה תשתיות, חתימה על הסכם חכירה וכן הסדרת כל ההתחייבויות מכוח חוברת המכרז (לרבות הפקדת ערבות בנקאית). בכוונת החברה לממן את העסקה ואת ביצוע הפרויקט באמצעות הון עצמי ונטילת מימון מתאגיד פיננסי ו/או גיוס חוב (לחברה תשקיף מדף בתוקף). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 1 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-000131), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

**האמור לגבי צפי פינוי המקרקעין, היתכנות והשלכות קידום תב"ע חדשה למתחם והערכת הנהלת החברה בקשר עם תמורה נוספת (ככל שתהיה), וכוונות החברה בנוגע למימון העסקה וביצוע הפרויקט, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אין ודאות בדבר אופן התממשותו (כולו או חלקו) אם בכלל, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה.**

9.7.2. <u>פרויקט לבניית 112 יח"ד בראשון לציון</u>

ביום 17.3.2026, נמסר לצרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה ("**חברת הבת**"), על זכייתה בהליך הזמנה להציע הצעות שנערך (במסגרת תיק פירוק שיתוף במקרקעין) בקשר עם רכישת זכויות במגרש המצוי ברחוב שפרינצק בראשון לציון, בשטח של 5,960 מ"ר, גוש 3946, חלק 493, והמיועד לבניית 112 יחידות דיור למגורים (בהתאמה, "**המקרקעין**" ו-"**הפרויקט**").

בהמשך לזכייתה כאמור, חברת הבת צפויה לרכוש זכויות כ-54 יחידות דיור במקרקעין, בתמורה כוללת של כ-66.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), כך שתחזיק בכ-58% מהזכויות במקרקעין ובפרויקט (יתרת הזכויות תוחזק בידי בעלים פרטיים). חברת הבת התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עם יתרת בעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין ולספק מתן שירותי בנייה לבעלי הזכויות לצורך הקמת כל יחידות הדיור בפרויקט.

יצוין כי הזכיה כפופה לאישור ביהמ"ש אשר טרם התקבל למועד פרסום הדוח. בכוונת החברה לממן את העסקה ואת ביצוע הפרויקט באמצעות הון עצמי ונטילת מימון מתאגיד פיננסי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 18 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-024000), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

**יובהר כי האמור לגבי רכישת הזכויות על ידי החברה במקרקעין, אישור בית המשפט לרכישה, וביצוע הפרויקט והיקפו מהווים מידע צופה פני עתיד,**

**כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אין ודאות בדבר אופן התממשותו (כולו או חלקו) אם בכלל, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה.**

9.8. <u>פרטים נוספים על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד</u>

| מידע על מימון ו/או אשראי לליווי הפרויקט באלפי ש"ח(*) | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מידע על מימון ו/או אשראי לליווי הפרויקט (בפרויקטים בהם קיים ליווי) | | | | | | | קבלן ביצוע (בפרויקט בהקמה) | | | |
| שם הפרויקט | תקרת אשראי פיננסי | יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.2025 | תקרת אשראי ערבויות | יתרה לניצול ערבויות ליום 31.12.2025 | סה"כ מסגרת אשראי | Non-recourse (כן/לא) | טווח ריביות אשראי פיננסי | ריבית צמודה/לא צמודה | עמידה בתנאי הסכם הליווי/מימון ליום 31.12.2025 ובסמוך למועד דוח זה 17.3.2026 | התאגיד משמש כקבלן ראשי? [כן/לא] | סוג ההתקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/כתב כמויות/אחר – פרט] | כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי [כן/לא] | הצמדת תמורה [לא צמודה/ממד תשומות/אחר] |
| **מגרש 207 ח/370/4 בחולון (1)** | 15,000 | 15,000 | 116,300 | 56,444 | 116,300 | לא | פריים + 1% | צמודה לפריים | ראו תיאור מילולי להלן | כן | ל.ר. | כן | ל.ר. |
| **פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב ז'בוטינסקי ברעננה (2)** | 20,890 | 20,890 | 104,442 | 1,923 | 104,442 | לא | פריים + 1% | צמודה לפריים | כן | לא | פאושלי | כן | כן |
| **פרויקט במתחם בבלי בתל אביב (3)** | 130,788 | - | ל.ר. | ל.ר. | 130,788 | לא | פריים + 1% | צמודה לפריים | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| **פרויקט במגרש בבאר שבע (4)** | 34,000 | - | ל.ר. | ל.ר. | 34,000 | לא | פריים + 1.1% | צמודה לפריים | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| **קומבינציה בנס ציונה (5)** | 35,000 | 3,000 | 276,000 | 163,060 | 276,000 | לא | פריים + 0.8% | צמודה לפריים | ראו תיאור מילולי | כן | ל.ר. | כן | ל.ר. |
| **תמ"א 38/2 בבת ים, רחוב חנה סנש 16- 22 (6)** | 22,000 | 22,000 | 109,700 | 14,251 | 109,700 | לא | פריים + 1.1% | צמודה לפריים | ראו תיאור מילולי | לא | פאושלי | ל.ר. | ל.ר. |
| **פרויקט מגורים SELECTED ברחוב שפרינצק ראשון לציון** | 88,000 | 88,000 | 186,000 | 165,079 | 274,000 | לא | פריים +0.9% | צמודה לפריים | ראו תיאור מילולי | כן | ל.ר | כן | ל.ר |

| מידע על מימון ו/או אשראי לליווי הפרויקט באלפי ש"ח(*) | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מידע על מימון ו/או אשראי לליווי הפרויקט (בפרויקטים בהם קיים ליווי) | | | | | | | קבלן ביצוע (בפרויקט בהקמה) | | | |
| שם הפרויקט | תקרת אשראי פיננסי | יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.2025 | תקרת אשראי ערבויות | יתרה לניצול ערבויות ליום 31.12.2025 | סה"כ מסגרת אשראי | Non-recourse (כן/לא) | טווח ריביות אשראי פיננסי | ריבית צמודה/לא צמודה | עמידה בתנאי הסכם הליווי/מימון ליום 31.12.2025 ובסמוך למועד דוח זה 17.3.2026 | התאגיד משמש כקבלן ראשי? [כן/לא] | סוג ההתקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/כתב כמויות/אחר – פרט] | כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי [כן/לא] | הצמדת [לא צמודה/ממד תמורה תשומות/אחר] |
| (מגרש מס' 1) (7) | | | | | | | | | | | | | |

(*) ראו גם סעיף 4.3 לדוח הדירקטוריון.

(1) **מגרש 207 ח/4/370 בחולון -** לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיפים 9.2 (3) לעיל ו-9.9 (1) להלן. בחודש ינואר 2022, נחתם הסכם ליווי לפרויקט בין צרפתי ושות' וצד שלישי, עמו צרפתי ושות' התקשרה בהסכם שיתוף פעולה (כאמור בסעיף 9.9. (1) להלן) (בסעיף זה - "**הלוות**"), לבין תאגיד בנקאי, במסגרתו הוענקה ללוות מסגרת אשראי בסך של עד 89.3 מיליון ש"ח, לפי הפירוט הבא: (1) אשראי כספי עד לסך של 14.5 מיליון ש"ח (אשר יועמד כהלוואות לזמן קצר ו/או הלוואות מתחדשות לזמן קצר ו/או ערבויות בנקאיות ו/או מסגרת עו"ש); (2) מסגרת ערבויות לרוכשי יחידות דיור בפרויקט על פי חוק המכר עד לסך של 59 מילון ש"ח; (3) ערבויות בנקאיות לטובת בעלי הקרקע שאיתן התקשרו הלוות בהסכמי קומבינציה (בסעיף זה - "**בעלי המקרקעין**") עד לסך של כ-30.3 מיליון ש"ח. העמדת מסגרת האשראי מותנית בהתקיימות תנאים מקדמיים עד לא יאוחר מיום 21.6.2022 ובין היתר: (1) השקעות הון עצמי בפרויקט בסך שלא יפחת מ-כ- 6.8 מיליון ש"ח (אשר יופחת לסך של 5.8 מיליון ש"ח במקרה שהסכום המצטבר של מחירי המכירה של הדירות בפרויקט במכירה המוקדמת יעלה על הסכום שנקבע בהסכם המימון); (2) עריכה ורישום הבטוחות כאמור להלן; (3) מכירה מוקדמת - חתימת חוזי מכר למכירת דירות בפרויקט בסכום מצטבר של מחירי המכירה שנקבע בהסכם המימון; (4) קבלת היתר. בנוסף, נתקבלו הוראות המאפשרות ללוות לנצל חלק מערבויות חוק המכר במידה ויתקיימו חלק מהתנאים המקדמיים כאמור לעיל וכפי שנקבע בהסכם האשראי. בנוסף, הלוות התחייבו, בין היתר, לעמידה בלוח זמנים, להתחלת בניה, לביצוע הפרויקט, לתקציב, לעלויות, לעמידה בתחזית מכירות, להוצאות הפרויקט, לתזרים חזוי, למחירי דירות ולהוראות שונות בקשר עם מכירת הדירות הפרויקט. עוד התחייבו הלוות כי במידה ועלויות הפרויקט יעלו על הקבוע בדו"ח האפס, הלוות ישקיעו, לפי דרישת התאגיד הבנקאי, הון עצמי נוסף שיידרש.

מועד פירעון קרן האשראי יהא בהתאם לתנאי ההלוואות שיועמדו בפועל, כאשר נקבע כי מועד הפירעון הסופי של מסגרת האשראי יחול ביום 21.1.2025. תשלומי הריבית יהיו כפי שיוסכם בין התאגיד הבנקאי ללוות מעת לעת.

לצורך קבלת מסגרת האשראי האמורה, הלוות התחייבו להעמיד לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הביטחונות הבאים: (1) משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות הלוות במקרקעין; (2) משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת בסכום של 180,000,000 ש"ח על מלוא זכויות בעלי המקרקעין; (3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד, על כל זכויות הלוות במקרקעין לפי הסכם הרכישה; (4) שעבוד קבוע ושעבוד צף, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך שעבוד, על כל זכויות הפרויקט; (5) ההסכם עם קבלן הביצוע (צרפתי ושות' צפויה לשמש כקבלן הביצוע בפרויקט).

סכומי המסגרות והאשראי בדוח זה הינם בסכום הכולל שאושר. חלקה של צרפתי ושות' בפרויקט הינו כמפורט בתיאור הפרויקט.

ביום 26.10.2022 חתמו הצדדים על כתב תיקון (מס' 1) להסכם המימון, על פיו, בין היתר, הוגדל סכום מסגרת האשראי של הפרויקט לסך של 104,300 אלפי ש"ח, תוקף מסגרות האשראי הוארך עד ליום 30.09.2025, סכום ערבויות חוק המכר לרוכשים הוגדל לסך של 74,000 אלפי ש"ח, סכום האשראי הכספי הוגדל לסך של 16,000 אלפי ש"ח, תוקף המועד האחרון לקיום כל התנאים המקדמיים להעמדת מסגרת האשראי הוארך עד ליום 31.12.2022. בנוסף סכום ההון העצמי שעל צרפתי ושות' והצד השלישי להשקיע בפרויקט הוגדל לסך של 7,500 אלפי ש"ח (אשר יופחת לסך של 6,800 אלפי ש"ח במקרה שהסכום המצטבר של מחירי המכירה של הדירות בפרויקט במכירה המוקדמת יעלה על הסכום שנקבע בהסכם המימון). בפברואר 2023 חתמו הצדדים על כתב תיקון נוסף (מס' 2) לפיו הוארך תוקף המועד האחרון לקיום כל התנאים המקדמיים להעמדת מסגרת האשראי עד ליום 30.6.2023. באוקטובר 2023 חתמו הצדדים על כתב תיקון נוסף (מס' 3) לפיו הוארך תוקף המועד האחרון לקיום כל התנאים המקדמיים להעמדת מסגרת האשראי עד ליום 30.8.2023. כמו כן, הוגדלו מסגרות האשראי של הפרויקט לסך של עד 116.3 מיליון ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה), סכום ערבויות חוק המכר לרוכשים הוגדל לסך של 86 מיליון ש"ח וסכום האשראי הכספי עומד על סך של 15 מיליון ש"ח. בנוסף סכום ההון העצמי שעל צרפתי ושות' והצד השלישי להשקיע בפרויקט הוגדל לסך של 11 מיליון ש"ח. נכון למועד הדו"ח, הליווי הבנקאי של הפרויקט נכנס לתוקפו לאחר שהתקיימו התנאים המקדמיים כאמור בחודש נובמבר 2023. ביום 15 במאי 2024 נחתם כתב תיקון להסכם הליווי לפיו הוגדלה מסגרת אשראי ל- 30,000,000 ש"ח(חלק החברה 50%). ביום ה- 11.02.2026 התקבלה תעודת גמר לפרויקט, וביום 25 בפברואר 2026 נחתמה תוספת להסכם עם הבנק המלווה לפיו לאור קבלת תעודת גמר לפרויקט, עודכן סכום ערבויות חוק מכר ל-10 מיליון ש"ח והאשראי הכספי ל-1 מיליון ש"ח.

(2) **פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב ז'בוטינסקי ברעננה -** לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 9.1 (1) לעיל. ביום 7 ביולי 2021, התקשרה צרפתי ושות' עם תאגיד בנקאי לקבלת מימון לליווי הפרויקט (בסעיף זה - "**הסכם המימון**"). במסגרת הסכם המימון, הוסכם על העמדת מסגרת אשראי בסך כולל של עד כ- 104.5 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "**מסגרות האשראי**"), לפי הפירוט הבא: (א) מסגרת ערבויות ביצוע לבעלי הזכויות הרשומים של הדירות המצויות בבניין הבנוי על גבי המקרקעין ("**הבעלים**") בנוסח ערבות חוק מכר בסכום כולל של עד 40.4 מיליון ש"ח, צמודה למדד תשומות הבניה למגורים (בסעיף זה - "**ערבויות ביצוע**"); (ב) מסגרת ערבויות כספיות אוטונומיות לבנקים למשכנתאות בסך של עד 1.3 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "**ערבויות כספיות**"); (ג) מסגרת הלוואות בסך של כ- 20.9 מיליון ש"ח למימון חלק מעלויות הבניה בפרויקט (בסעיף זה - "**הלוואות מימון הבניה**"); (ד) מסגרת ערבויות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 ("**חוק המכר**"), עד לסך של כ- 63 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "**ערבויות חוק המכר**"); (ה) מסגרת ערבויות כספיות בסך של כ- 1 מיליון ש"ח להבטחת תשלומי שכ"ד לבעלים (בסעיף זה - "**ערבויות שכר הדירה**"). במסגרת הסכם המימון נקבעו תנאים מוקדמים להעמדת הערבויות ולהנפקת פנקסי שוברי תשלום לרוכשי דירות ובין היתר: העמדת הבטוחות בגין האשראי כמפורט להלן והשקעת הון עצמי בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח. העמדת הלוואות מימון הבניה ו/או שחרור כספי תקבולי מכירות לצורך מימון הבניה, כפופים להתקיימות, בין היתר, של התנאים האמורים לעיל להעמדת הערבויות וכן: (א) השקעת הון עצמי בפרויקט בסך כולל של כ- 10.5 מיליון ש"ח; (ב) השלמת מכירה מצטברת של מספר יח"ד בפרויקט שנקבע בהסכם המימון בסכום שלא יפחת מכ- 11.3 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). בנוסף, החברה התחייבה, בין היתר, לביצוע מכירת היחידות בפרויקט לפי לוח זמנים ובמחירי מכירה בהתאם לתחזית מכירות ותקבולים שנקבעו בדוח אפס וכן לעמידה בלוח זמנים לביצוע הפרויקט. תשלומי הריבית על הלוואות מימון הבניה תהינה בריבית שנתית בשיעור של פריים+ 1%. בנוסף, בהסכם המימון נקבעו עמלות שונות בקשר עם מסגרות האשראי ובין היתר, עמלות בשיעורים שונים מסכום הערבויות לשנה. צרפתי ושות' התחייבה להעמיד לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הביטחונות הבאים: (1) משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת בסכום של כ- 135.8 מיליון ש"ח על זכויות הבעלות של כל אחד מיחידי הבעלים בכל תתי החלקות במקרקעין; (2) כתב הסכמה לרישום המשכנתא ונחיתות מהערות האזהרה הרשומות ו/או שתירשמנה לטובת צרפתי ושות' בכל אחת מתתי החלקות במקרקעין; (3) מחיקה וביטול כל שעבוד ו/או הערה ו/או זכות צד ג', הרשומים, ככל ורשומים על זכויות הבעלים, למעט הבטוחות האמורות בתנאי האשראי; (4) שעבוד על כל זכויות צרפתי ושות' במקרקעין ובפרויקט; (5) המצאת טפסים ואישורים מסוימים לרבות אישורי מיסים ו/או חוות דעת מיסויית בקשר עם הפרויקט; (6) המצאת הסכם משולש חתום בין צרפתי ושות', הבעלים והתאגיד הבנקאי לצורך הסדרת יחסי הצדדים בקשר עם מסגרות האשראי שיועמדו על ידי התאגיד הבנקאי (בסעיף זה - "**ההסכם המשולש**"). ההסכם

המשולש נחתם ביום 7.7.2021 ; (7) העמדת ערבות על ידי החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.7.2021 (אסמכתא מס׳ : 2021-01-049876), המובא על דרך ההפניה. יעודכן כי נכון למועד הדו״ח, הדיירים חתמו על ההסכם המשולש והשעבודים הנדרשים מכוחו. ביום 19.2.2024 נחתם עדכון להסכם הליווי, לפיו בין היתר, עודכן מועד סיום הבניה ובהתאם מועד הפירעון הסופי של מסגרות האשראי, כך שיחול לא יאוחר מיום 30.6.2025. (5) לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 9.1(1) לעיל. ביום 29 ביוני 2025 הוארכה מסגרת האשראי עד ליום 30.12.2025, ביום 1 לינואר 2026 האריך הבנק את המסגרות בפרויקט עד יוני 2026. בנוסף, יצוין כי ביום 4.3.2026 התקבל טופס 4 לפרויקט.

(3) **פרויקט במתחם בבלי בתל אביב -** ביום 26 ביוני 2021, התקשרה חברת צרפתי גבריאל אבידר בע״מ (המוחזקת 50% על ידי צרפתי ושות׳, ו-50% על ידי גבריאל אבידר ניהול והשבחה בע״מ) (בסעיף זה - ״הלווה״ או ״החברה המשותפת״) עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי ללווה לצורך רכישת המקרקעין ולצרכים נלווים (״**הסכם המייסדים**״). ללווה הוענקה מסגרת אשראי בסך של כ-130.8 מיליון ש״ח לצורך תשלום בגין המקרקעין ותשלום מס רכישה וסך של כ- 23.8 מיליון ש״ח ישמש את הלווה לצורך גישור תשלום מע״מ בגין רכישת המקרקעין (״**הלוואת המע״מ**״). העמדת מסגרת האשראי מותנית בהתקיימות תנאים מקדמיים ובין היתר: (1) השקעת הון עצמי בפרויקט בסך שלא יפחת מ- 17,835,000 ש״ח; (2) העמדת הבטוחות כאמור להלן; (3) לא יארע אירוע כלשהו המאפשר לתאגיד הבנקאי להעמיד לפירעון מיידי חובות ו/או התחייבויות כלפיו כאמור להלן. כמו כן, נקבע כי למעט הלוואת המע״מ שתועמד ללווה כהלוואה לפירעון (קרן וריבית) בתשלום אחד, לתקופה של 90 יום מיום העמדתה, מועד פירעון יתרת קרן האשראי יחול עד לא יאוחר מיום 30.6.2023. תשלומי הריבית ישולמו מידי רבעון החל מיום 30.9.2021, ויהיו בשיעור ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1.0%. בנוסף, בהסכם המימון נקבעו עמלות שונות. זאת ועוד, לצורך קבלת מסגרת האשראי האמורה, הלווה התחייבה להעמיד לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הביטחונות הבאים: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה כלפי העירייה על פי חוזה שיחתם בין הלווה לעירייה (בסעיף זה - ״**חוזה המכר**״) והתחייבות העירייה לרישום משכנתא לטובת התאגיד הבנקאי. בגין התחייבות זו הלווה תרשום הערת אזהרה לטובת התאגיד הבנקאי; (2) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס בקשר עם המקרקעין; (3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות הלווה בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון; (4) העמדת ערבות מתמדת על ידי החברה והמחזיקים הנוספים בלווה ללא הגבלה בסכום כלפי התאגיד הבנקאי; (5) מיד לאחר רישום הלווה כבעלת זכויות במקרקעין, רישום משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום לטובת התאגיד הבנקאי. סכומי המסגרות והאשראי בדוח זה הינם בסכום הכולל שאושר. חלקה של חברת הבת בפרויקט הינו כמפורט בתיאור הפרויקט. ביום 26.6.2024 נחתם כתב תיקון להסכם הליווי לפיו הוחלט על דחיית מועדים. ביום 3.2.2025 נחתמה תוספת שניה להסכם המייסדים לפיה הצדדים יפעלו מול התאגיד הבנקאי להעמדת הערבות שניתנה על ידי גבריאל אבידר ניהול והשבחה בע״מ ובעלי מניותיה על 10% מהאשראי הבנקאי שיועמד לטובת הפרויקט. ביום 26.6.2024 נחתם כתב תיקון נוסף להסכם הליווי לפיו הוחלט על דחיית מועדים, כך שמועד הוצאת ההיתרים והאישורים לבניית הפרויקט, מועד תחילת ביצוע הפרויקט ומועד פירעון האשראי יהיה עד ליום 1.7.2025. ביום 29 ביוני 2025 הוארך מועד פירעון האשראי עד ליום 29.6.2026. **לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 9.3 (1) לפרק תיאור עסקי התאגיד.**

(4) **פרויקט במגרש בבאר שבע** - לפרטים אודות הפרויקט והסכם המימון ראו סעיף 9.5 (13) לעיל. סכומי המסגרות והאשראי בדוח זה הינם בסכום הכולל שאושר. חלקה של צרפתי ושות׳ בפרויקט הינו כמפורט בתיאור הפרויקט. ביום 12 במאי 2025 הוארכה מסגרת האשראי בפרויקט עד ליום 31 במאי 2026.

(5) **קומבינציה בנס ציונה -** לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיפים 9.1 (2) לעיל ו- 9.9 (3) להלן. בחודש נובמבר 2022, נחתם הסכם מימון, הנפקת פוליסות על פי חוק המכר וערבויות, בקשר עם פרויקט קומבינציה בנס ציונה, בין צרפתי ושות׳ לבין תאגיד שהינו חברת ביטוח, אשר אינו בעל עניין בחברה (בסעיף זה - ״**התאגיד הפיננסי**״), להעמדת מסגרת מימון לצורך ליווי בניית הפרויקט ובחודש נובמבר 2023 נחתמה תוספת להסכם המימון (בסעיף זה - ״**הסכם המימון**״ ו- ״**התוספת**״, בהתאמה). בהתאם להסכם המימון והתוספת, הפרויקט ייבנה באחת מבין החלופות הבאות: (א) על פי היתר הבנייה הקיים שהתקבל בינואר 2022 בהתאם ל״תב״ע שבתוקף״ (כהגדרתה בסעיף 9.9(3) להלן), יוקם מבנה משרדים אחד בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות חניון תת קרקעי משותף ל- 2 מגרשים במקרקעין (״**חלופה א**״); (ב) בהתאם ל״תב״ע החדשה״ וקבלת ״היתר בנייה משלים״ (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 9.9(3)להלן), הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל

קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במקרקעין, כאשר במבנה משרדים אחד קומה 6 הינה קומה חלקית וקומה 7 כוללת שטחי שרות בלבד ("**חלופה ב**"); (ג) בכפוף לאישור הבקשה ל"יתב"ע המעודכנת" (כהגדרתה בסעיף 9.9(3) להלן) על ידי הוועדה המחוזית וקבלת היתר בניה מתאים, הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במקרקעין, כך שעפ"י חלופה זו תושלמנה קומות 6 ו-7 לקומות משרדים מלאות ("**חלופה ג**"). צרפתי ושות' התחייבה לעמוד, בין היתר במועדי סיום הבניה לגבי חלופות א' ו- ב' עד ליום 30.3.2025 וכן לקבלת היתר בניה לחלופה ב' עד ליום 1.1.2024, וביחס לחלופה ג', לקבלת היתר בניה עד ליום 1.10.2024 ולסיום הבניה עד ליום 30.06.2025. ככל שלא יתקבלו היתרים במועדים כאמור, צרפתי ושות' תמשיך את הבניה על פי לוח הזמנים ביחס לחלופה לגביה התקבל היתר הבניה.

בהתאם להסכם המימון והתוספת, התאגיד הפיננסי יעמיד לצרפתי ושות' מסגרת אשראי כספי, מסגרת ערבויות למוכר ולצדדים שלישיים ומסגרת פוליסות ביטוח בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 (בסעיף זה ביחד - "**מסגרות האשראי**"), כמפורט להלן: במקרה של חלופה א' - מסגרות אשראי בהיקף שלא יעלה על סך של 157 מיליון ש"ח לפי החלוקה הבאה: (1) מסגרת פוליסות ביטוח בסך כולל שלא יעלה על 110 מיליון ש"ח; (2) מסגרת ערבויות למוכר בסך כולל שלא יעלה על 47 מיליון ש"ח; (3) מסגרת אשראי כספי (החופפת למסגרת פוליסות הביטוח) בסך של 25 מיליון ש"ח. במקרה של חלופה ב' - מסגרות אשראי בהיקף שלא יעלה על סך של 259 מיליון ש"ח לפי החלוקה הבאה: (1) מסגרת פוליסות ביטוח בסך כולל שלא יעלה על 177 מיליון ש"ח; (2) מסגרת ערבויות למוכר בסך כולל שלא יעלה על 82 מיליון ש"ח; (3) מסגרת אשראי כספי (החופפת למסגרת פוליסות ביטוח) על סך של 35 מיליון ש"ח. במקרה של חלופה ג' - מסגרות אשראי בהיקף שלא יעלה על סך של 276 מיליון ש"ח לפי החלוקה הבאה: (1) מסגרת פוליסות ביטוח בסך כולל שלא יעלה על 191 מיליון ש"ח; (2) מסגרת ערבויות למוכר בסך כולל שלא יעלה על 85 מיליון ש"ח; (3) מסגרת אשראי כספי (החופפת למסגרת פוליסות הביטוח) על סך של 35 מיליון ש"ח.

צרפתי ושות' התחייבה להעמיד לטובת התאגיד הפיננסי בטוחות כמקובל בהסכמים מסוג זה ובין היתר: (1) רישום משכנתה בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות המוכר במקרקעין לרבות הכספתן של הערות האזהרה הרשומות לטובת צרפתי ושות' למשכנתא; (2) שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה והמחאת זכויות, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לצרפתי ושות' מכל הרוכשים בפרויקט או מצד שלישי כלשהוא בקשר עם הפרויקט ושל כל זכויות צרפתי ושות' בפרויקט; (3) שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון הפרויקט ועל כל הזכויות בו; (4) שעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי צרפתי ושות' וזכויותיה בפרויקט; (5) שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על פוליסות הביטוח של הפרויקט; (6) ערבות, ללא הגבלה בסכום, של החברה, להבטחת חובות צרפתי ושות'; (7) חתימה על הסכם שיפוי (אשר נחתם במסגרת חתימת הסכם המימון) לטובת התאגיד הפיננסי על-ידי צרפתי ושות' והחברה, לפיו צרפתי ושות' התחייבה לשפות את התאגיד הפיננסי בגין כל תשלום ו/או נזק ו/או הוצאה שיגרמו לו עקב ו/או בקשר להוצאת הפוליסות ו/או להנפקת ערבות המוכר בהתאם לתנאים שנקבעו (בסעיף זה - "**הסכם השיפוי**"). מסגרות האשראי יועמדו בכפוף למספר תנאים מצטברים מקדימים ובכללם: (1) קיום כל התחייבויותיה של צרפתי ושות' על פי הסכם המימון; (2) רישומם של כל השעבודים והביטחונות בין היתר כמפורט לעיל; (3) חתימת צרפתי ושות' על הסכם השיפוי; (4) חתימת צרפתי ושות', המוכר והתאגיד הפיננסי על הסכם משולש; (5) המקרקעין פונו במלואם והחזקה בהם נמסרה לידי צרפתי ושות'; (6) התקבל היתר בנייה לפרויקט בהתאם לחלופות (נכון למועד הדוח התקבל היתר בניה לחלופה א'); (7) השלמת מכירה מוקדמת של 15% מהכנסות הפרויקט בהתאם לחלופה הרלוונטית; (8) השקעת הון עצמי בפרויקט בשיעור של 20% מעלויות הפרויקט בהתאם לחלופה הרלוונטית (כאשר במקרה של מכירות מוקדמות הגבוהות מ- 15% מהכנסות הפרויקט יפחת ההון העצמי בהתאם למדרגות שנקבעו בהסכם ועל פי החלופה הרלוונטית). בנוסף נקבעו כתנאי מוקדם עמידה בשיעור רווחיות אשר ככל וצרפתי ושות' לא תעמוד בשיעור הרווחיות היא תידרש להשקיע הון עצמי נוסף לכיסוי ההפרש בהתאם לחלופה הרלוונטית; (9) המצאת אישורים ומסמכים שונים. למרות האמור, הוסכם כי הנפקת שוברים והנפקת פוליסות על פי חוק המכר לא יותנו בקיום מכירות מוקדמות והשקעת ההון העצמי, בכפוף לריתוק מלוא הכספים בחשבון הפרויקט.

מועד פירעון קרן וריבית האשראי שתועמד לצרפתי ושות' יהיה כפי שיוסכם בין הצדדים מעת לעת ועד למועד סיום הפרויקט ביום 30.3.2025. הריבית על הלוואות האשראי הכספי תהינה בריבית משתנה (על פי השינויים בריבית הפריים של בנק לאומי לישראל בע"מ) בשיעור של ריבית הפריים בצירוף תוספת של 0.8%. בנוסף, בהסכם המימון ובתוספת נקבע כי צרפתי ושות' מתחייבת לשלם

לתאגיד הפיננסי עמלות שונות בקשר עם מסגרות האשראי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 8.11.2022 (אסמכתא מס׳: 2022-01-108207), ודוח מיידי מיום 25.10.2023 (אסמכתא מס׳: 2023-01-118944), המובאים על דרך ההפניה. ביום 30 בדצמבר 2025 הוארכה מסגרת האשראי בפרויקט עד יום 1 לינואר 2027.

למועד פרסום הדוח הושלמו התנאים המקדמיים לתחילת הליווי וחברת הבת משלימה את דוחות הביצוע לפרויקט. יעודכן כי ביום 30.10.24 קיבלה צרפתי ושות׳ היתר בנייה לפרויקט בהתאם לחלופה ב׳. ביום 12 באוגוסט 2025 הוגשה בקשה לקבלת היתר בהתאם לחלופה ג׳, וביום 11 לדצמבר 2025 התקבל היתר בהתאם לחלופה ג׳, ראו לעניין זה סעיף 1.9.1(2) לעיל). צרפתי ושות׳ עדכנה את התאגיד הפיננסי על שינוי החלופה לבניית הפרויקט בהתאם להיתר הבנייה שהתקבל.

(6) **תמ״א 38/2 בבת ים, רחוב חנה סנש 16-22 -** לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 9.1 (3) לעיל. ביום 30.5.2022 נחתם הסכם מימון לליווי הפרויקט בין צרפתי ושות׳ לבין תאגיד בנקאי, להעמדת מסגרת מימון לצורך בניית הפרויקט. בהתאם להסכם המימון, התאגיד הבנקאי יעמיד מסגרות אשראי בסך כולל של עד כ- 109.7 מיליון ש״ח (בסעיף זה - ״**מסגרות האשראי**״), לפי הפירוט הבא: (א) אשראי פיננסי מצטבר למימון הקמת פרויקט עד לסך של 22 מיליון ש״ח (בסעיף זה - ״**אשראי פיננסי**״) (האשראי הפיננסי יהיה לזמן קצר בסכום שלא יעלה בכל עת על הגרעון בפרויקט); (ב) מסגרת ערבויות משותפות עד לסך של כ- 1.65 מיליון ש״ח (בסעיף זה - ״**ערבויות משותפות**״); (ג) ערבויות דמי השכירות ומס השבח עד לסך של כ- 1.1 מיליון ש״ח; (ד) ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל״ה – 1974, בסך של עד כ- 76.6 מיליון ש״ח (בסעיף זה - ״**ערבויות מכר**״); (ד) ערבויות לבעלי הקרקע עד לסך של כ- 32.7 מיליון ש״ח. במסגרת הסכם המימון נקבעו תנאים מוקדמים למימון הערבויות המשותפות ובין היתר: (א) העמדת ערבות החברה ורישום לטובת התאגיד הבנקאי את הבטוחות המפורטות להלן; (ב) חתימה על הסכם משולש בין צרפתי ושות׳, בעלי הקרקע והתאגיד הבנקאי לצורך הסדרת יחסי הצדדים במסגרת ליווי הפרויקט (בסעיף זה - ״**ההסכם המשולש**״), אשר נכון למועד הדוח נחתם; (ג) רישום הערת אזהרה ורישום משכנתא לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות כל בעלי הקרקע.

העמדת מימון על פי הסכם המימון ו/או שחרור כספים כלשהם מחשבון הפרויקט, כפופים להתקיימות, של התנאים האמורים לעיל להעמדת הערבויות וכן בין היתר לתנאים הבאים: (א) התקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם התמ״א; (ב) קבלת אישור צרפתי ושות׳ לפיו שעבודי בעלי הקרקע קודמים ועדיפים להערת האזהרה הרשומה לטובתה; (ג) העמדת הבטוחות בגין האשראי כמפורט להלן; (ד) מכירה מוקדמת של יח״ד בפרויקט בתמורה שלא תפחת מהסכום שנקבע בהסכם המימון; (ה) השלמת פינוי המקרקעין; (ו) מועד תחילת הבניה יחול עד ליום 24.6.2022; (ז) המצאת דוח אפס או דוח מעקב ראשון לפרויקט; (ח) קבלת האישורים וההיתרים להקמת הפרויקט; (ט) השקעת הון עצמי בסך של כ- 10,000,000 ש״ח (כאשר סכום זה עשוי לעלות במידה ותהיה חריגה בתקציב הפרויקט); (י) אי שינוי בשליטה במישרין ו/או בעקיפין לרבות שינוי בבעלי השליטה בחברת הבת.

כמו כן, צרפתי ושות׳ התחייבה להעמיד לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הביטחונות הבאים: (א) בעלי הקרקע ייצרו משכנתאות בדרגה ראשונה מוגבלות כל אחת לסכום של 130,000,000 ש״ח על זכויות כל אחד מבעלי הקרקע במקרקעין; (ב) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה כלפי בעלי הקרקע על פי הסכם התמ״א; (ג) במועד רישום צרפתי ושות׳ בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכויות במקרקעין או בחלקם, יצירת משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל זכויות צרפתי ושות׳ במקרקעין; (ד) שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות צרפתי ושות׳ על פי הסכמי הרכישה, זכויות על פי פוליסות הביטוח של הפרויקט, זכויות לקבלת סכומים מרשויות המס בקשר עם הפרויקט וזכויות בחשבון הפרויקט; (ה) ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה; (ו) התחייבות החברה לתאגיד הבנקאי, בין היתר, לא לעשות שינוי באחזקות צרפתי ושות׳ או שינוי בשליטה בצרפתי ושות׳ אלא באישור התאגיד הבנקאי ולא לשעבד את מניות צרפתי ושות׳ או זכויות אחרות בה ו/או כלפיה. נכון למועד הדוח התאגיד הבנקאי רשם את הבטוחות המפורטות לעיל. מועד הפירעון הסופי של קרן האשראי יחול במועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 1.4.2025, ביום 4.3.2025 עודכן מועד הפירעון הסופי של האשראי ליום 1.3.2026, ולאחר מכן עודכן מועד הפירעון הסופי עד ליום 30.4.2026, הריבית על הלוואות האשראי תהינה בריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת 0.5% - 1.5%. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 30.5.2022 (אסמכתא מס׳: 2022-01-054756) ודוח מיידי

מיום 13.3.2025 (אסמכתא מס׳: 2025-01-016763), המובאים על דרך ההפניה.

**(7) פרויקט מגורים SELECTED ברחוב שפרינצק ראשון לציון (מגרש מס׳ 1)** – באפריל 2017 התקשרה צרפתי ושות׳, בעסקה משולבת בקשר עם מקרקעין בראשון לציון הידועים כמגרש 1, חלקה 14 גוש 3946 שהינם בשטח של כ- 5,564 מ״ר (בסעיף זה - ״**המקרקעין**״), לרכישת זכויות במקרקעין ולמתן שירותי בניה (בסעיף זה-״**העסקה המשולבת**״), במסגרת הליך פירוק שיתוף שהתנהל בבית משפט. העסקה המשולבת, כוללת התקשרות צרפתי ושות׳ בשני הסכמים עם הבעלים במקרקעין שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (בסעיף זה - ״הבעלים במקרקעין״), כדלקמן: (1) הסכם רכישה אשר הושלם ביולי 2017, לפיו צרפתי ושות׳ רכשה כ-94.1% מזכויות הבעלות במקרקעין מבעלי המקרקעין (בסעיף זה - ״המוכרות״) המשקפות זכויות לכ- 105.4 יח״ד (בהתאם לתב״ע הקיימת כיום), בתמורה לסך של כ- 89.6 מיליון ש״ח (לא כולל אגרות והיטלי פיתוח) (בסעיף זה- ״תמורת הרכישה״ ו- ״הסכם הרכישה״, בהתאמה); (2) הסכם שירותי בניה עם יתר הבעלים במקרקעין (כ- 5.9%) (בסעיף זה - ״המזמינים״) למתן שירותי בניה (״עד מפתח״) בהתאם לזכויותיהם במקרקעין (בסעיף זה-״הסכם שירותי הבניה״). צרפתי ושות׳ תעמיד את שירותי הבניה למזמינים בתמורה לתשלום הוצאות תכנון ועלויות הבניה הישירות בהתאם לחלקם היחסי (אשר יקבעו על פי הערכת שמאי הבנק המלווה), בתוספת אחוז שנקבע בין הצדדים (+COST) (בסעיף זה-״הסכם שירותי הבניה״). בנוסף, המזמינים יישאו בתשלום חלקם היחסי באגרות בניה והיטלים. צרפתי ושות׳ העמידה למזמינים ערבות בנוסח חוק מכר בגובה שווי המקרקעין (כולל מע״מ) של יחידות המזמינים (כפי שיקבע בדוח אפס) וכן תעמיד ערבויות בגין התשלום עבור ביצוע העבודות בגין כל תשלום שישולם על ידי המזמינים. צרפתי ושות׳ מבצעת את הבניה באמצעות ליווי בנקאי והמזמינים שעבדו את זכויותיהם במקרקעין לבנק המלווה כנגד קבלת ערבות בנקאית בהתאם לחלקם היחסי. צרפתי ושות׳ התחייבה בהסכם שירותי הבניה, בין היתר, למועדים בקשר עם התחלת הבניה ומסירת יח״ד למזמינים. המקרקעין מיועדים לבניה למגורים, כאשר בהתאם לתב״ע הקיימת כיום ניתן לבנות על המקרקעין מבנה אחד ובו 112 יח״ד (מתוכן צרפתי ושות׳ תהיה זכאית לכ- 105.4 יח״ד והמזמינים יהיו זכאים לכ- 6.6 יח״ד ממוצעות). באפריל 2019 התקבל היתר בניה ראשון (חפירה ודיפון) בפרויקט והחברה החלה בעבודות ההקמה בהתאם להיתר. בספטמבר 2019 התקבל היתר לבניית 2 קומות המרתף. ביום 30.6.2022 התקבל היתר בניה לבניין מגורים בן 29 קומות, סה״כ 112 יח״ד, מעל 2 קומות מרתף. בתאריך ה- 10.09.2025 ניתנה תעודת גמר לפרויקט, לפיכך ובהתאם להסכם הקומבינציה נמסרו דירות התמורה לבעלי הקרקע. למועד פרסום הדוח החברה סיימה למסור את הדירות לרוכשים. כבר מסרנו את הדירות לרוכשים. כמו ביום 16 לפברואר 2026 הוקטנה מסגרת הערבויות ל-68.2 מיליון ש״ח ובוטלה מסגרת האשראי הכספית.

**<u>הסכמי מימון שהסתיימו בתקופת הדוח ועד למועד הדיווח</u>:**

**בתקופת הדוח ועד למועד הדיווח לא הסתיימו הסכמי מימון.**

9.9. <u>פרטים נוספים על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד</u>

| שם הפרויקט | חובות יזמי הפרויקט, לרבות תיאור התמורה | זכויות יזמי הפרויקט (*) | גילוי אודות סך היחידות או השטחים (*) | | | הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | שייבנו בפרויקט | המיועדים למכירה | המיועדים למסירה לדיירים | |
| **ח/4370 בחולון (1) ראו גם סעיף 9.2 (3)לעיל** | א. צרפתי ושות' התחייבה, בין היתר, להכין תוכניות הגשה לבניינים, לפעול להוצאות היתרי בניה לבניינים ולבנות אותם, כל בלוחות הזמנים שנקבעו בהסכמי הקומבינציה.<br>ב. כל אחד מהמתקשרים זכאי ליחידות דיור בבניין הרלוונטי, ששווין יהיה כמפורט בהערה (1) להלן. | בתמורה לזכויות הדיירים כמפורט בטבלה זו, צרפתי ושות' והצד השלישי (כהגדרתו בהערה (1) להלן זכאים ליתר זכויות במגרשים. רכישת הזכויות כאמור (בדרך של מכר ו/או קומבינציה) בטבלה מתייחסת הן לרכישת הזכויות ע"י צרפתי ושות' לבד, הן ע"י הצד השלישי לבד והן במשותף. לאחר רכישת כל הזכויות ייערך הסכם בין הצד השלישי לצרפתי ושות' להעברת הזכויות בין הצדדים כך שהצדדים יהיו זכאים לזכויות שוות במגרשים (50% - 50%). | 33 יח"ד במגרש 207 (חלקה 14 בגוש 6874); | 22.84 יח"ד | 10.16 יח"ד | עלות ההשקעה |
| | | | 24 יח"ד במגרש 214 (חלקה 8 בגוש 6874); | 15.969 יח"ד – נכון ליום 31.12.2023 נשארו 4 יח"ד למכירה. | 8,033 יח"ד נמסרו בתחילת שנת 2023 | |
| **קומבינציה ברחוב הרצל 86, ראשון לציון (2) ראו גם סעיף 9.3 (4) לעיל.** | התמורה שתימסר לבעלי המגרש וחובות היזם הנן בניה של יחידות הבעלים במגרש המהוות 40% מהערך של כלל השטחים. | 60% מזכויות הבעלים במגרש. | 5,757 מ"ר מסחר ומשרדים ו- 4,200 מ"ר חניון | 3,454.2 מ"ר מסחר ומשרדים ו- 2,520 מ"ר חניון | 2,302.8 מ"ר מסחר ומשרדים ו- 1,680 מ"ר חניון | עלות ההשקעה |
| **קומבינציה בנס ציונה (3) (הנתונים בטבלה הינם בהתאם לחלופה א' כהגדרתה בסעיף (3) להלן) ראו גם סעיף 9.1 (2) לעיל** | התמורה שתימסר לבעלי המגרש וחובות היזם הנן 30% מכלל השטחים המבונים בבניין ו/או הבניינים שייבנו במגרשים. | 70% מזכויות הבעלים במגרש. | על פי היתר הבנייה הקים שהתקבל בינואר 2022 בהתאם ל"תב"ע שבתוקף" (כהגדרתה בסעיף 9.9(3) להלן), יוקם מבנה משרדים אחד בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחריות ו- 3 קומות חניון תת | 6,638 מ"ר משרדים ו- 1,229 מ"ר מסחר | 4,127 מ"ר משרדים ו- 546 מ"ר מסחר | עלות ההשקעה<br>יצויין כי שתי הקומות העליונות בבניין המשרדים מיועדות לשמש כמשרדי החברה. |

| שם הפרויקט | חובות יזמי הפרויקט, לרבות תיאור התמורה | זכויות יזמי הפרויקט (*) | גילוי אודות סך היחידות או השטחים (*) | | | הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | שייבנו בפרויקט | המיועדים למכירה | המיועדים למסירה לדיירים | |
| | | | קרקעי משותף ל- 2 מגרשים במקרקעין ("**חלופה א**"), לגבי חלופות ב' ו- ג' ראו סעיף (3) להלן ביום 30.10.24 קבלה צרפתי ושות' היתר בנייה לפרויקט בהתאם לחלופה ב' – הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במקרקעין, כאשר במבנה משרדים אחד קומה 6 הינה קומה חלקית וקומה 7 כוללת שטחי שרות בלבד. | | | |
| **קומבינציה בבאר יעקב (שלב ב') (4) ראו סעיף 9.5 (11) לעיל** | התמורה שתימסר לבעלי המגרשים וחובות היזם הנן כ- 28%-29% מכלל השטחים המבונים שייבנו על ידי היזם במגרשים השונים. | כ-71% -72% מזכויות הבעלים במגרשים השונים. | טרם נקבעו | טרם נקבעו | התמורה שתימסר לבעלי המגרשים וחובות היזם הנן כ- 28%-29% מכלל השטחים המבונים שייבנו על ידי היזם במגרשים השונים. | עלות ההשקעה |
| **פרויקט במגרש בבאר שבע (5) ראו סעיף 9.5 (13) לעיל** | להגיש תכנית חדשה לצורך הגדלת זכויות הבניה והתרת עירוב שימושים, בתוכנית שתכלול כ-90,000 מ"ר שטחי מגורים, תעסוקה, מסחר ומלונאות ו/או כל תכנית אחרת שתגדיל את זכויות הבניה במקרקעין ואת | יתרת הזכויות שלא יועברו לבעלים. חלק צרפתי ושות' בעסקה המשותפת 50%. | טרם נקבעו, ייקבעו בהתאם לתכנית החדשה שתאושר | טרם נקבעו, ייקבעו בהתאם לתכנית החדשה שתאושר | התמורה לבעלים תהיה אחת מאלה, לפי בחירת היזם - (1) 5,300 מ"ר משטחי המסחר בהתאם לתכנית החדשה; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדו"ח שוטף של שמאי הבנק המלווה, וכן | עלות ההשקעה |

| שם הפרויקט | חובות יזמי הפרויקט, לרבות תיאור התמורה | זכויות יזמי הפרויקט (*) | גילוי אודות סך היחידות או השטחים (*) | | | הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | שייבנו בפרויקט | המיועדים למכירה | המיועדים למסירה לדיירים | |
| | התמורה (האמורה להלן) בהתאם לשיקול דעת היזם ("**התכנית החדשה**") ולהעמיד לבעלים אשראי בסך של 34 מיליון ש"ח. התמורה לבעלים תהיה אחת מאלה, לפי בחירת היזם - (1) 5,300 מ"ר משטחי המסחר בהתאם לתכנית החדשה; או (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדו"ח שוטף של שמאי הבנק המלווה, וכן חניות צמודות בהתאם לחלקה היחסי בפרויקט, כאשר לא יועברו לידי הבעלים שטחי מלונאות. בעסקה נקבעו מנגנונים המאפשרים ליזם להמיר את שטחי המסחר בתמורה אחרת באמצעות שטחים או קומבינציית תמורות. | | | | חניות צמודות בהתאם לחלקה היחסי בפרויקט, כאשר לא יועברו לידי הבעלים שטחי מלונאות. בעסקה נקבעו מנגנונים המאפשרים ליזם להמיר את שטחי המסחר בתמורה אחרת באמצעות שטחים או קומבינציית תמורות. | |
| **פרויקט מגדל ז'בוטינסקי, ראשון לציון (6) ראו סעיפים 10.2 להלן.** | התמורה שתימסר לבעלי המגרשים וחובות היזם הנן כ-39% אך ורק ביחס לחלק הבעלים במקרקעין (40%), כך שצרפתי ושות' תרכוש 61% מזכויות הבעלים במקרקעין (קרי, מתוך 40%) וזאת בתמורה | 61% מזכויות הבעלים במגרש (40%) בנוסף לחלקי צרפתי ושות' במגרש (60%). סה"כ חלקי צרפתי ושות' בשטחים המבונים במגרש במצטבר הינן 84.4% | 146 יח"ד+ 595 מ"ר מסחר+ 179 משרדים | 123.22 יח"ד + 502 מ"ר מסחר+ 151 מ"ר משרדים | 22.78 יח"ד + 93 מ"ר מסחר + 28 מ"ר משרדים | עלות ההשקעה |

| שם הפרויקט | חובות יזמי הפרויקט, לרבות תיאור התמורה | זכויות יזמי הפרויקט (*) | גילוי אודות סך היחידות או השטחים (*) | | | הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | שייבנו בפרויקט | המיועדים למכירה | המיועדים למסירה לדיירים | |
| | לבנייה עבור הבעלים דירות מגורים, יחידות מסחר, חניות, מחסנים ושטחים מבונים אחרים בפרויקט ביתרת זכויות הבעלים במקרקעין (39% מתוך 40%). סה"כ חלק הבעלים בשטחים המבונים 15.6%. | | | | | |

**(*) האמור בטבלה זו לעיל הינו בהתבסס על תכניות שהחברה מקדמת וטרם אושרו ו/או להיתרים ואישורים נוספים נדרשים לרבות היתרי בניה ונכון למועד הדוח אין כל וודאות שיתקבלו. כמו כן מובהר כי עם חלק מהבעלים טרם סוכמו תנאי ההתקשרות במלואם.**

**בנוסף, המידע כאמור בסעיף זה לגבי מועד קבלת היתר בניה, זכויות יזמי הפרויקט וגילוי אודות סך היחידות או השטחים שייבנו בפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס, בין היתר, על הנחות החברה לגבי פרקי הזמן שיידרשו כדי לקבל היתרי בנייה לפרויקט וניסיון העבר של קבוצת החברה בנוגע לפרויקטים דומים. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק, בין היתר, אם משך הטיפול בבקשות להיתרי בנייה יהיה ארוך מהמשוער ו/או אם גורמי הרישוי המוסמכים יתנו את היתרי הבניה בתנאים כלשהם ו/או אם הליך ההתקשרות עם דיירים יארך זמן רב מדי, מסיבות שונות שיכולות לכלול, בין היתר, עיכובים בחתימה על הסכמי פינוי ו/או עיכובים בפינוי הדיירים ו/או שינויים במצב המשק בכללותו ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 22 להלן), באופן שאין כל ודאות כי הפרויקטים הנ"ל, כולם או חלקן, ימומשו במלואם.**

(1) **ח/370/4 בחולון** - צרפתי ושות' התקשרה בהסכם עם צד שלישי בלתי קשור לחברה (בסעיף זה - "**הצד השלישי**"), שעיקרו שיתוף פעולה לבניית בניינים במגרשים 207 ו- 214 וחלוקה שווה בין הצדדים (50%-50%), לרבות בנכסים, בהוצאות, ברווחים ו/או בהפסדים (בסעיף זה - "**הסכם שיתוף הפעולה**"). הסכם שיתוף הפעולה במגרשים 203 ו-207, הותנה בזכיית הצדדים בהתמחרות ביחס למגרשים במסגרת הליך פירוק שיתוף או חתימת כל יתר הבעלים על הסכמי בנייה, והכל כאמור להלן. כל אחד מהסכמי הקומבינציה בפרויקט זה, מותנה בהתקיימות, במועדים שנקבעו, של תנאים מתלים לפיהם, בין היתר, על צרפתי ושות' להתקשר בהסכמים עם כל או חלק מיתר בעלי הזכויות במגרש הרלוונטי, לרכישת זכויותיהם במגרש (לרבות בדרך של הגשת תביעה לפירוק שיתוף במגרש הרלוונטי) או בדרך אחרת שתאפשר לבנות את הבניין שניתן לבנות על המגרש הרלוונטי לפי התב"ע (בסעיף זה - "**התנאים המתלים**"). נכון למועד דוח זה:

(א) <u>לגבי מגרש 214</u> - התקיים התנאי המתלה לפיו צרפתי ושות' והצד השלישי זכו יחד בהתמחרות שנערכה על ידי כונס הנכסים שמונה לפירוק השיתוף, והסכם המכר עם הבעלים עמם לא נחתמו עסקאות בנייה אושר על ידי בית המשפט ביום 17.11.2014. כמו כן, נחתמו עסקאות קומבינציה עם יתר בעלי הזכויות במגרש, כאשר בחלק מהעסקאות התקשרה צרפתי ושות' בעצמה והסבה 50% מזכויותיה ומהתחייבויותיה לצד השלישי ובחלק מהעסקאות התקשרה עם הצד השלישי יחד. על פי הסכמי הקומבינציה, צרפתי ושות' והצד

השלישי התחייבו לבנות את הפרויקט במסגרת ליווי בנקאי (סגור) ובעלי הקרקע התחייבו למשכן את זכויותיהם במגרש לטובת הבנק המלווה, במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, בכפוף, בין היתר, לקבלת ערבות חוק מכר.

בינואר 2020 ניתן היתר בניה לפרויקט במגרש 214. ביום 5.7.2020 צרפתי ושות' והצד שלישי חתמו על הסכם ליווי בנקאי אשר הסתיים במהלך הרבעון השני של שנת 2023. בפברואר 2023 ניתנה תעודת גמר לפרויקט ונמסרו הדירות לרוכשיהן ולבעלי הקרקע במגרש, ונרשם בית משותף. במהלך הרבעון השני של שנת 2023 נסגר הליווי הבנקאי. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.2 (2) לעיל.

(ב) <u>לגבי מגרש 207</u> - (1) טרם התקשרותו בהסכם שיתוף הפעולה, הצד השלישי התקשר לבדו בהסכמי קומבינציה עם בעלי קרקע במגרש (40%-60%) שבבעלותם 10.2057 יח' קרקע לדירות; (2) לאחר ההתקשרות בהסכם שיתוף הפעולה, נחתם הסכם קומבינציה עם בעלי קרקע נוספים במגרש (40%-60%) (2.3533856 יח' קרקע לדירות) ועם חלק אחר המיוצג על ידי האפוטרופוס הכללי בעסקת קומבינציה (40.6% - 59.4%) (12.659 יח' קרקע לדירות); (3) ביחס ליתרה (5.4295 יח' קרקע לדירות) – הצד השלישי הינו בעלים של 2.3523335 יח' קרקע לדירות. בנוסף הצד שלישי רכש 1.5 יח' קרקע לדירה וצרפתי רכשה 3.9295 יח' קרקע לדירות, נחתם הסכם מכר שאושר על ידי בית המשפט המחוזי ועם קבלת הצו המאשר עסקת המכר כאמור– תם הליך פירוק השיתוף באמצעות חתימה על הסכמי בניה עם כל בעלי הקרקע במגרש. ביום 21.2.2017 התקבל צו בית משפט לאישור הסכם המכר, שולמה על ידי צרפתי ושות והצד השלישי מלוא התמורה בגין הסכם המכר ובכך תם הליך פירוק השיתוף באמצעות חתימה על הסכמי מכר וקומבינציה עם כל בעלי הקרקע במגרש. מובהר כי רכישת הזכויות כאמור (בדרך של מכר ו/או קומבינציה) בטבלה מתייחסת הן לרכישת הזכויות ע"י צרפתי ושות' לבד, הן ע"י הצד השלישי לבד והן במשותף.

ביום 14.10.2021, נחתם הסכם לשיתוף פעולה בין צרפתי ושות' לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה לבניית הבניין במגרש 207 וחלוקה שווה בין הצדדים (50%-50%), לרבות בנכסים, בהוצאות, ברווחים ו/או בהפסדים. עוד הוסכם שצרפתי ושות' תשמש כקבלן המבצע בפרויקט. בהתאם להסכם שיתוף הפעולה כאמור, הצד השלישי הסב ביום 27.12.2021 לצרפתי ושות' כ-50% מכל ההתחייבויות והזכויות שלו על פי הסכמי הקומבינציה בהם התקשר הצד השלישי לבדו עם חלק מבעלי המגרש.

בחודש ינואר 2022, צרפתי ושות' והצד השלישי התקשרו יחד עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון לליווי הפרויקט וביום 26.10.2022, 13.2.2023 ו- 16.10.2023 חתמו הצדדים על כתבי תיקון להסכם המימון, כמפורט בסעיף 1.9.7(1) לעיל ובדיווח מיידי של החברה מיום 11.1.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-005250), המובא על דרך ההפניה.

ביום 5.7.2022 התקבל היתר בנייה לפרויקט והחלו עבודות הבנייה ע"י צרפתי ושות'. ראו גם סעיף 9.2 (3) לעיל. ביום 11.02.2026 התקבלה תעודת גמר לפרויקט.

(2) **קומבינציה ברחוב הרצל 86, ראשון לציון** – ראו סעיף 9.3 (4) לעיל. ביום 31 בדצמבר 2025 התקבל היתר לביצוע הפרויקט, בימים אלו החברה פועלת להוצאת צו תחילת עבודות (טופס 2) ולהתחלת שיווק היחידות בפרויקט.

(3) **קומבינציה בנס ציונה** – ביום 6.9.2017 נחתם הסכם קומבינציה (בסעיף זה-"**ההסכם**") בין צרפתי ושות' לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה - "**המוכר**"), לפיו, בכפוף לקיום מלוא התחייבויות צרפתי ושות' בהסכם, התחייב המוכר למכור לצרפתי ושות' 70% מזכויותיו בקרקע בנס ציונה הידועה כמגרשים 107 ו-108 בחלקות 18, 26 ו-36 בגוש 3851, במצבם כפי שהוא (as is) (בסעיף זה-"**המגרשים**"), בתמורה לקבלת 30% מכלל השטחים המבונים בבניין ו/או הבניינים שייבנו במגרשים על ידי צרפתי ושות' (בסעיף זה-"**שטחי המוכר**"). במסגרת ההסכם צרפתי ושות' התחייבה למועדים, בין היתר, בקשר עם היתר בניה, התחלת בניית הפרויקט והשלמתו. כמו כן נקבעו בהסכם הוראות בקשר עם חלוקת השטחים בפרויקט בין צרפתי ושות' למוכר וחלוקת עלויות והוצאות.

על פי ההסכם, צרפתי ושות' התחייבה לבנות את הפרויקט במסגרת ליווי בנקאי (סגור) והמוכר התחייב, בכפוף בין היתר, לקבלת ערבות חוק מכר, למשכן את זכויותיו במגרשים, לטובת הבנק המלווה, במשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום. בנוסף התחייבה החברה לתת למוכר ערבות בנקאית (ערבות בדק) על סך של -2.5% משווי עלויות בניית שטחי המוכר.

נכון למועד חתימת ההסכם ולמועד דוח זה, על המגרשים חלה תב"ע (נס/144) הכוללת טבלת הקצאות ולוח איזון המתייחסים, בין היתר למגרשים (בסעיף זה-"**התב"ע שבתוקף**"), המאפשרת בין השאר, שטח משולב למסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע כמפורט בתב"ע שבתוקף. נכון למועד דוח זה, טרם הושלמו הליכי הרישום והפרצלציה לרבות הליכי רישום הבעלות של בעלי הזכויות במגרשים השונים כיחידות רישום נפרדות.

ביום 23.11.2016 אושרה להפקדה בתנאים תב"ע חדשה (נס/מק/1/144) שבין מטרותיה איחוד המגרשים למגרש אחד, שינוי בינוי, הגדלת שטח מסחר, שינוי שימוש בשטח המרתף, הגדלת שטח גינון וקווי בניין (בסעיף זה-"**התב"ע שבתוקף**").

בחודש ינואר 2022, התקבל היתר בניה בהתאם לתב"ע שבתוקף: <u>בהתייחס למגרש 107</u>: אושר הקמת חניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף למגרש 108. <u>בהתייחס למגרש 108</u>: אושרה הקמת מבנה בן 7 קומות על גבי קומת קרקע המשולבת עם מסחר ו-3 קומות מרתפי חניה עם מגרש 107. צרפתי ושות' החלה בבניית הפרויקט.

בהתאם להתחייבויות החברה בהסכם הליווי (ראו סעיף 9.8 (5) לעיל) הפרויקט ייבנה באחת מבין החלופות הבאות: (1) על פי היתר הבנייה הקיים שהתקבל בינואר 2022 בהתאם לתב"ע שבתוקף, יוקם מבנה משרדים אחד בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות חניון תת קרקעי משותף ל- 2 מגרשים במקרקעין ("**חלופה א**"); (2) בהתאם ל"תב"ע החדשה" (כהגדרתה להלן) וקבלת "היתר בנייה משלים" הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במקרקעין, כאשר במבנה משרדים אחד קומה 6 הינה קומה חלקית וקומה 7 כוללת שטחי שרות בלבד ("**חלופה ב**"); (3) בכפוף לאישור הבקשה ל"תב"ע המעודכנת" על ידי הוועדה המחוזית וקבלת היתר בניה מתאים, הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במקרקעין, כך שעפ"י חלופה זו תושלמנה קומות 6 ו-7 לקומות משרדים מלאות ("**חלופה ג**").

יצוין כי צרפתי ושות' מייעדת את שתי הקומות העליונות בבניין המשרדים שנבנה בחלופה א' לשימוש כמשרדי החברה ולפיכך הועברו מסיווג מלאי בניינים בהקמה לרכוש קבוע בהקמה כאמור בבאור 12 לדוחות הכספיים. בחודש מרץ 2022, אושרה תוכנית מתאר מקומית מספר 4070696815 (נס/מק/144/4) לפרסום מתן תוקף ברשומות. עיקרי התכנית הינם איחוד וחלוקה, תוספת זכויות בנייה למסחר, שינוי השימוש במרתף המשותף, ניוד שטחים עיקריים למסחר והשלמת הבנייה של בניין 107 ל- 80% (בסעיף זה - "**התב"ע החדשה**"). צרפתי ושות' הגישה בקשה לקבלת היתר בנייה בהתאם לתב"ע החדשה אשר תגדיל את השטח העיקרי למסחר ב- 983 מ"ר ואת שטחי השירות (מעל הקרקע) לתעסוקה ב- 1,212 מ"ר (בסעיף זה - "**היתר בניה משלים**"). בנוסף, צרפתי ושות' הגישה בקשה לקדם תב"ע בסמכות מחוזית, אשר תבקש להגדיל את השטח העיקרי למשרדים ותעסוקה ב- 1,017 מ"ר (בסעיף זה - "**הבקשה לתב"ע מעודכנת**"). ביום 20.9.2022 החליטה הוועדה המקומית להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים את הבקשה לתב"ע המעודכנת. בנוסף, בעקבות אישור התב"ע החדשה, ביום 20.9.2022 התקשרה צרפתי ושות' עם המוכר בתוספת להסכם הקומבינציה, לפיו בין היתר נקבעו הסכמות לחלוקת השטחים בין צרפתי ושות' למוכר.

בנובמבר 2022, נחתם הסכם מימון, הנפקת פוליסות על פי חוק המכר וערבויות בקשר עם הפרויקט בין צרפתי ושות' לבין תאגיד שהינו חברת ביטוח, אשר אינו בעל עניין בחברה להעמדת מסגרת מימון לצורך ליווי ובניית הפרויקט, כמפורט בסעיף 1.9.7 (5) לעיל ובדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8.11.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-108207), המובא על דרך ההפניה. בדצמבר 2022, נרשמה משכנתה לטובת התאגיד הפיננסי בלשכת רישום המקרקעין והחל שיווק של היחידות במגרש 108 בפרויקט.

לעניין התקשרות צרפתי ושות' בתוספת להסכם המימון עם תאגיד בנקאי לפיה הסכימו הצדדים על מספר שינויים בהסכם המימון, ראו סעיף 9.8 (5) לעיל ודוח מיידי של החברה מיום 25.10.2023 (אסמכתא מס' : 2023-01-118944), המובא על דרך ההפניה. יעודכן כי ביום 30.10.24 קיבלה צרפתי ושות' היתר בנייה לפרויקט בהתאם לחלופה ב' (ראו לענין זה סעיף9.1(2) לעיל). צרפתי ושות' עדכנה את התאגיד הפיננסי על שינוי החלופה לבניית הפרויקט בהתאם להיתר הבנייה שהתקבל. ביום 2.3.2026 התקבל טופס 4 לפרויקט.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו גם סעיף 9.1 (2) לעיל.

(4) **קומבינציה בבאר יעקב (שלב ב')** – ראו סעיף 9.5 (11) לעיל.

(5) **פרויקט במגרש בבאר שבע** – ראו סעיף 9.5 (13) לעיל.

(6) **פרויקט מגדל ז'בוטינסקי, ראשון לציון** – ראו סעיפים 10.2 להלן. ביום 31 בדצמבר 2025 התקבל היתר לבניית הפרויקט, בימים אלו החברה פועלת להוצאת צו תחילת עבודות לפרויקט (טופס 2) וזאת על מנת להתחיל בביצוע.

**המידע האמור בסעיף זה לגבי מועדים מתוכננים או צפויים בפרויקטים האמורים לעיל וכן לגבי קבלת אישור לבקשות שהוגשו לשינוי תכניות הבנייה וקבלת היתרי בניה בהתאם הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד זה וניסיון העבר. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק, בין היתר, אם לא יתקבלו האישורים הנדרשים ו/או אם יחול שינוי בנתונים אחרים ששימשו בסיס להערכות החברה ושחלקם אינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 22 להלן).**

9.10. ניתוח רגישות

| ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 המכירות על הרווח הגולמי שטרם הוכר |
| **פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה** | מטרו ראשון לציון מתחם איילון – שלב א' | 5,420 | 2,710 | 23,562 | (2,710) | (5,420) |
| | מגרש 214 ח/4370 בחולון | 169 | 85 | 334 | (85) | (169) |
| | מגרש 207 ח/4370 בחולון | 2,348 | 1,174 | 6,883 | (1,174) | (2,348) |
| | פרויקט שפרינצק SELECTED | 4,167 | 2,084 | 9,276 | (2,084) | (4,167) |
| | **סך הכל** | **12,104** | **6,053** | **40,055** | **(6,053)** | **(12,104)** |
| **פרויקטים בהקמה** | תמ"א 38/2 ברח' ז'בוטינסקי ברעננה | 323 | 162 | 1,501 | (162) | (323) |
| | קומבינציה בנס ציונה | 2,093 | 1,046 | 2,629 | (1,046) | (2,093) |

| ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 המכירות על הרווח הגולמי שטרם הוכר |
| | חלופה א | | | | | |
| | קומבינציה בנס ציונה חלופה ב+ג | -(*) | -(*) | 1,182 | -(*) | -(*) |
| | תמ"א 38/2 בבת ים, רחוב חנה סנש 16-22 | 863 | 432 | 3,949 | (432) | (863) |
| | **סך הכל** | **3,279** | **1,640** | **9,261** | **(1,640)** | **(3,279)** |

| ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר | השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר | סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר | השפעת ירידה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר |
| **פרויקטים בהקמה** | תמ"א 38/2 ברח' ז'בוטינסקי ברעננה | (233) | (117) | 1,501 | 117 | 233 |
| | קומבינציה בנס ציונה חלופה א | (422) | (211) | 2,629 | 211 | 422 |
| | קומבינציה בנס ציונה חלופה ב+ג | (1,041) | (521) | 1,182 | 521 | 1,041 |
| | תמ"א 38/2 בבת ים, רחוב חנה סנש 16-22 | (365) | (183) | 3,949 | 183 | 365 |
| | **סך הכל** | **(2,061)** | **(1,032)** | **9,261** | **1,032** | **2,061** |

(*) נכון ליום 31.12.25 נמכר כל המלאי בפרויקט.

## 10. פרויקטים מהותיים מאוד

### 10.1. גילוי לגבי פרויקטים מהותיים מאוד

10.1.1. כל אחד מהפרויקטים המתוארים בסעיף 10 זה להלן הינו פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד כהגדרתו בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לתחום פעילות נדל"ן יזמי [נוסח עדכני - פברואר 2016].

10.1.2. בסעיף זה, יפורטו חמישה פרויקטים מהותיים מאוד, אשר נבחרו על ידי החברה בהתאם לקריטריונים הבאים[1]: לגבי כל פרויקט של החברה, לגביו גובשו אינדיקציות המאפשרות לבחון את רווחיות הפרויקט, נבחן היקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט (סך כל ההכנסות שטרם הוכרו מהפרויקט וכן ההכנסות השנתיות הממוצעות שטרם הוכרו ביתרת התקופה עד להשלמת הפרויקט) והרווח הצפוי מהפרויקט (סך כל הרווחים הצפויים שטרם הוכרו מהפרויקט והרווחים השנתיים הממוצעים שטרם הוכרו ביתרת התקופה עד להשלמת הפרויקט). חמשת הפרויקטים שנבחרו הינם הפרויקטים לגביהם הסיכום של ההכנסות הממוצעות והרווח הממוצע היה הגבוה ביותר.

10.1.3. בתקופת הדוח, לא אמדה קבוצת החברה שווי מימוש נטו של אף אחד מהפרויקטים המהותיים מאוד כאמור (למעט במסגרת דוחות אפס /פיקוח של פרויקטים בליווי בנקאי כאמור להלן). יצוין שמעת לעת, כולל בתקופת הדוח, מבצעים קבוצת החברה או בנקים מלווים הערכות שווי של פרויקטים ו/או קרקעות, בעיקר לצורך בחינת העמדת מימון לצורך פרויקטים או יכולת החזר המימון שהועמד לצורך פרויקטים.

10.1.4. אם לא נאמר אחרת, הנתונים לגבי המצב התכנוני ועלויות ההקמה מתייחסים למלוא היחידות ו/או השטחים שבפרויקט. בפרויקטים שבהם זכאית קבוצת החברה רק לחלק מהיחידות או השטחים (למשל, פרויקטים שלגביהם נחתמו הסכמי קומבינציית תמורות / בעין), הנתונים לגבי שיווק הפרויקט וההכנסות ממנו מתייחסים רק ליחידות או השטחים שקבוצת החברה זכאית להם אך לרבות הכנסות משירותי בנייה להם זכאית קבוצת החברה, והחלק האפקטיבי של קבוצת החברה מחושב כשיעור של היחידות או השטחים להם זכאית קבוצת החברה מתוך כלל היחידות או השטחים בפרויקט.

10.1.5. אם לא נאמר אחרת, כל הסכומים בסעיף 10.1 זה להלן הינם באלפי ש"ח.

---

[1] בהתאם לעמדת רשות ני"ע כפי שבאה לידי ביטוי בשאלות ותשובות הרשות בקשר עם הדוחות התקופתיים והרבעוניים - שאלה 105.20 מדצמבר 2017 – לפיה תאגיד המיישם את הגילוי המוצג בהצעת תיקון התקנות, ובבדיקת מבחני המהותיות עולה כי יש לתאגיד יותר מחמישה פרויקטים העומדים בהגדרה של פרויקטים מהותיים מאוד, רשאי להסתפק במתן גילוי על חמישה פרויקטים כמהותיים מאוד ולתת גילוי על יתר הפרויקטים כפרויקטים שאינם מהותיים.

10.2. **פרויקט מגורים SELECTED ברחוב שפרינצק ראשון לציון (מגרש מס׳ 2)** – פרויקט מהותי מאוד בתכנון.

10.2.1. **הצגת הפרויקט**

| | |
|---|---|
| שם הפרויקט: | פרויקט שפרינצק SELECTED |
| מיקום הפרויקט: | ראשון לציון |
| תיאור קצר של הפרויקט: | בנין מגורים אחד ובו 112 יח״ד |
| החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט: | 100% |
| מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה): | צרפתי ושות׳ |
| ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ- 25% מהזרויות בנכס): | אין |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי): | איחוד |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: | הקרקע נרכשה באוגוסט 2022, רכישה שנייה של זכויות במקרקעין בדצמבר 2022, ורכישה שלישית של זכויות במקרקעין בינואר 2026 |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: | כ- 5,564 מ״ר (בסעיף זה - ״**המגרש**״) |
| מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן: | רבעון 4, 2029 |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט מתוכנן: | רבעון 3, 2026 |
| מועד סיום שיווק צפוי: | 2030 |
| הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות): | קבוצת החברה משמשת כקבלן ראשי בפרויקט |
| מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן: | רבעון 4, 2026 |
| פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה): | ראו פירוט להלן |
| הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר): | עסקה משולבת לרכישת זכויות כמפורט להלן |
| קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט: | ראה תיאור מילולי. מעבר לאמור שם, לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד): | לא |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: | הפיתוח הסביבתי הינו ברמה טובה וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות ביוב, מים, חשמל ותקשורת |
| נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו״ב): | - |

ביום 8 למאי 2022 הציעה צרפתי ושות׳, הצעה מחייבת לצד שלישי שאינו קשור לחברה, בקשר עם מקרקעין בראשון לציון הידועים כמגרש 2, חלקה 492 גוש 3946 שהינם בשטח של כ- 5,564 מ״ר (בסעיף זה - ״**המקרקעין**״), לרכישת זכויותיו במקרקעין (כ-80% מהמקרקעין), בתמורה לסך של 136 מיליון ש״ח בתוספת מע״מ, קבלת ההצעה על ידי הצד השלישי הייתה טעונה אישור בית משפט. ביום 4 לאוגוסט 2022 אישר בית המשפט לחתום על הסכם המכר למכירת זכויות המוכרת במקרקעין. ביום 15 לאוגוסט 2022 נחתם הסכם המכר, והחברה שילמה את מלוא התמורה בגין רכישת המקרקעין. יצוין כי על הממכר רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת תאגיד בנקאי.

ביום 29 לדצמבר 2022 רכשה צרפתי ושות׳ מצד שלישי שאינו קשור לחברה חלק נוסף במקרקעין (כ-11.925%) בתמורה לכ-25.9 מיליון ש״ח בתוספת מע״מ.

בינואר 2026 השלימה צרפתי ושות׳ את רכישת יתרת הזכויות במקרקעין במסגרת הליך של פירוק שיתוף שנוהל על ידי כונס נכסים וזאת בתמורה לסך של כ-13.5 מיליון ש״ח בתוספת מע״מ.

ביום 14.2.2023 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון לקבלת מסגרת אשראי לצורך רכישת הממכר (בסעיף זה - "**הסכם המימון**"). בהתאם להסכם המימון, התאגיד הבנקאי העמיד לחברה מסגרת אשראי בסך של כ- 97.8 מיליון ש"ח לצורך תשלום בגין רכישת המקרקעין. כמו כן, מסגרת האשראי הותנתה בהתקיימות תנאים מוקדמים אשר נכון למועד פרסום דוח זה התקיימו ובין היתר: (1) העמדת הבטוחות כאמור להלן; (2) רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה על המקרקעין; (3) התקיימות כל התנאים המתלים על פי הסכם הרכישה. בנוסף, החברה התחייבה להעמיד לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הביטחונות הבאים: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות צרפתי ושות' במקרקעין; (2) מיד לאחר רישום הלווה כבעלת זכויות במקרקעין, רישום משכנתה בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום לטובת התאגיד הבנקאי. מועד הפירעון הסופי של קרן האשראי יחול ביום 14.2.2025 (נכון למועד אישור הדוח נדחה מועד הפירעון של האשראי לחודש פברואר 2027) ותשלומי הריבית ישולמו מידי רבעון החל מיום 14.5.2023, ויהיו בשיעור ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1.5%. רכישת הזכויות בממכר, נעשתה על ידי צרפתי ושות' ללא הזכויות בתביעה שהגישה המוכרת לירידת ערך, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בגין זכויותיה במקרקעין, זכויות אשר יוותרו בידה של המוכרת. לפרטים נוספים ראו דו"ח מיידי מיום 14.2.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-014683), המובא על דרך ההפניה. בחודש מרץ 2023 הושלם הרישום בלשכת רישום המקרקעין על שמה של צרפתי ושות' ונרשמה משכנתא בגין המימון.

בהתאם לתכנית המתאר החלה על המקרקעין, הקרקע מיועדת להקמת 112 יחידות מגורים בבנייה רוויה (מעל מרתפי חניה). על מנת שצרפתי ושות' תוכל להקים פרויקט על המקרקעין היא תידרש להשלים את רכישת יתרת הזכויות במקרקעין לרבות במסגרת הליך פירוק השיתוף.

בהמשך לאמור לעיל, בקשר עם אפשרות הקמת הפרויקט לאחר הסדרת רכישת יתרת הזכויות במקרקעין, יצוין כי ביום 29.12.2022 חתמה צרפתי ושות' על הסכם מכר נוסף עם צד שלישי אחר שאינו קשור לחברה (בסעיף זה - "הצד השלישי") לרכישת זכויותיו (as is) במקרקעין שהינן כ- 11.925% מהזכויות בחלקה 492 בגוש 3946 (בסעיף זה - "**ההסכם**" ו- "**זכויות הצד השלישי**", בהתאמה) בתמורה לסך של כ- 25.9 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) אשר שולמה עד ליום 26.3.2023.

בחודש מאי 2023 העמיד התאגיד הבנקאי מימון חלקי נוסף לרכישת זכויות הצד השלישי בסך של כ- 17 מיליון ש"ח לתקופה של 24 חודש בריבית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת 1.5%. ביום 13 במאי 2024 עודכנה הריבית בגין שתי ההלוואות כאמור לשיעור פריים + 0.9%. בנוסף, ביום 18 לפברואר 2025 הועמדה מחדש מסגרת האשראי בסך של כ- 114.8 מיליון ש"ח כך שמועד פירעונה ייחול ביום 14.2.2027.

בחודש מאי 2023 הוגשה תביעה ע"י צרפתי ושות' לבית המשפט לפירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין, הוגשו כתבי הגנה שבהם הוסכם על הליך פירוק

שיתוף. בחודש מרץ 2024 מינה בית המשפט כונס לצורך השלמת תהליך פירוק השיתוף בדרך של מכירה, במסגרת הליך הכינוס ניתנו שתי הצעות ובהתאם להודעתו של הכונס מיום 1.12.24 הצעתה של צרפתי ושות' זכתה. ביום 16.12.24 ניתנה החלטה המאשרת את זכייתה של צרפתי ושות' , בהתאם נחתם הסכם המכר ע"י הכונס והועבר אל צרפתי ושות' ביום ה- 16.3.25, ביום ה- 15.11.2025 ניתנה פסיקתא ע"י בית המשפט לרישום הזכויות על שם צרפתי ושות', והרישום הושלם, נכון למועד הדוח בבעלות צרפתי ושות' 100% מהמקרקעין.

**המידע כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן לגבי מועדים מתוכננים (לרבות מועד תחילת הבניה, סיום הבניה והפרויקט), עלויות שיושקעו בפרויקט, ההכנסות הצפויות מהפרויקט, רווח גולמי מהפרויקט, שיעור רווח גולמי, מקדמות צפויות השפעת השינויים במחירי המכירה ושל עלויות ההקמה עליו, עודפים צפויים מהפרויקט ומועד משיכת העודפים, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על (א) קצב התקדמות הבנייה הנוכחי וניסיון העבר של קבוצת החברה בנוגע לקצב התקדמות הבניה בפרויקטים דומים; (ב) מחירי מכירה נוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזורים דומים; (ג) הערכות לגבי עלויות שונות שקשורות לפרויקט, כולל אך לא רק עלויות בניה מוערכות שמחושבות על סמך תחשיבים שמבצעת קבוצת החברה; (ד) קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק, בין היתר, לאור הקושי האינהרנטי בהשוואה בין פרויקטים שונים (ואף בין יחידות דיור באותו פרויקט) ו/או אם יחולו שינויים לרעה במחירי המכירה בפועל לעומת המחירים שעליהם התבססו התחזיות ו/או אם יחולו שינויים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או אם קצב התקדמות הבניה יהיה שונה מקצב התקדמות הבניה שעליו התבססה החברה בתחזיותיה ו/או אם קצב המכירות יהיה שונה בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או שינויים במצב המשק בכללותו, לרבות כתוצאה מהגורמים המשפיעים על פעילות הקבוצה (ראו סעיף 6 לעיל) ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 22 להלן).**

10.2.2. **מצב תכנוני של הפרויקט**

| **מצב תכנוני לפרויקט שפרינצק SELECTED, ליום 31.12.2025<br>הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 100%** | | | |
|---|---|---|---|
| **מצב תכנוני נוכחי** | | | |
| **סוג מלאי** | **סה"כ שטחים (מ"ר)** | **סה"כ יחידות** | **הערות** |
| **מגורים/יחידות דיור** | **12,208** | **112** | **-** |
| **שטחי מסחר** | **ל.ר** | **-** | **-** |
| **זכויות בניה לא מנוצלות** | **ל.ר** | **ל.ר** | **-** |

10.2.3. **עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט**

| **(נתונים לפי 100%. החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - 100%)** | **שנת 2025 (שנת הדיווח) (במאוחד)(***)** | | | | **שנת 2024** | **שנת 2023** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **כל התקופה** | **רבעון 3** | **רבעון 2** | **רבעון 1** | | |
| **עלויות שהושקעו:** | | | | | | |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום | 188,967 | 188,833 | 180,065 | 174,534 | 174,534 | 174,534 |

| (נתונים לפי 100%. החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - 100%) | שנת 2025 (שנת הדיווח) (במאוחד)(***) | | | | שנת 2024 | שנת 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | כל התקופה | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| התקופה | | | | | | |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות | 370 | 326 | 299 | 223 | 222 | 2 |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה | 1,387 | 1,336 | 1,142 | 1,058 | 362 | 132 |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | - | - | - | - | - | - |
| **סה"כ עלות מצטברת** | 190,724 | 190,495 | 181,506 | 175,815 | 175,118 | 174,668 |
| **סה"כ עלות מצטברת בספרים (בניכוי סכומים שהוכרו לעודפים/רווח והפסד)** | 190,724 | 190,495 | 181,506 | 175,815 | 175,118 | 174,668 |

(*) ראו אזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד בסעיף 10.2.1 לעיל.

(**) בהתייחס להערכת קבוצת החברה נכון לתום התקופה הרלוונטית.

(***) להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, יסתכמו, לפני רישום התחייבויות לשירותי בנייה, לסך של כ- 405,956 אלפי ש"ח, כ- 374,351 אלפי ש"ח, כ- 31,605 אלפי ש"ח וכ- 8%, בהתאמה. **מובהר כי הנתונים האמורים לעיל הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מחירי מכירה נוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזורים דומים; הערכות לגבי עלויות שונות שקשורות לפרויקט; קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר ונתונים ומידע המצויים בידי החברה נכון למועד הדו"ח. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק ואין וודאות שאכן יתממש. לפיכך, בין היתר, יתכן כי הנתונים האמורים לעיל בעניין ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, בפועל יהיו שונים באופן מהותי מהאמור לעיל.**

10.2.4. **שיווק הפרויקט**

יצוין כי למועד הדוח, טרם הוחל שיווק של הפרויקט.

10.2.5. **הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט**

יצוין כי למועד הדוח, טרם הוחל שיווק של הפרויקט.

10.2.6. **ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט**

יצוין כי למועד הדוח, טרם הוחל שיווק של הפרויקט.

10.2.7. **מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט** (*)

למועד זה, נחתם מימון לרכישת חלקים מהמקרקעין וטרם נחתם הסכם ליווי ספציפי לפרויקט.

| | | | הלוואה א' |
|---|---|---|---|
| יתרות בדוח על המצב הכספי | 31.12.2025 | מוצג כהלוואה לזמן קצר בנטו: | 114,892 אלפי ש"ח |
| | | מוצג כהלוואה לזמן ארוך: | - |
| | 31.12.2024 | מוצג כהלוואה לזמן קצר בנטו: | 115,906 אלפי ש"ח |
| | | מוצג כהלוואה לזמן ארוך: | - |
| מוסד מלווה: | | | תאגיד בנקאי |
| תאריך אישור ותאריך נטילת ההלוואה/מסגרת: | | | נלקחו שתי הלוואות: הראשונה ב- 14.02.2023 ע"ס של 97.8 מיליון ש"ח והשניה ב-23.04.2023 ע"ס 17.1 מיליון ש"ח. |
| תאריך תוקף מסגרת: | | | 14.02.2027 |
| סה"כ מסגרת: | | | 128,381 אלפי ש"ח |
| מתוכה, יתרה שטרם נוצלה: | | | 13,489 אלפי ש"ח |
| מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית: | | | פריים + 0.9% |
| מועדי פירעון קרן וריבית: | | | תשלום הקרן לא יאוחר מיום 14.02.2027 תשלומי הריבית: מידי 3 חודשים. |
| תניות פיננסיות מרכזיות: | | | העמדת מסגרות האשראי מותנית בעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם הלוואה, ובין היתר, התנאי הבא עריכה ורישום הבטוחות |
| תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה] (*): | | | - |
| ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח: | | | לא |
| האם מסוג non-recourse: | | | לא |
| תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: | | | טרם נחתם הסכם לליווי הפרויקט |
| בטחונות: | | | צרפתי ושות' העמידה לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הביטחונות הבאים: (1) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על חלקים מהזכויות במקרקעין; (2) שעבוד שוטף (צף) בדרגה ראשונה על כל רכוש צרפתי ושות' וזכויותיה בקשר עם הפרויקט, לרבות זכויות לקבלת כספים מאת רוכשי יחידות בפרויקט, חשבונות הפרויקט וזכויות ביטוח לגבי הפרויקט; (3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות צרפתי ושות' בפרויקט, בחשבונות הפרויקט, זכויות חוזיות של כל חוזה מהותי עם צד שלישי הקשור לפרויקט לפי דרישת התאגיד הבנקאי; (4) צרפתי ושות' התחייבה לא ליצור שעבודים שוטפים כלליים על רכושה ונכסיה, כולם או מקצתם, ולא למכור או להעביר בל דרך שהיא את נכסיה לאחרים שלא במהלך השוטף והרגיל של עסקי החברה הבת באופן העלול לפגוע בהתחייבות החברה הבת כלפי התאגיד הבנקאי, אלא אם התקבלה הסכמת התאגיד הבנקאי מראש ובכתב; (5) העמדת ערבות החברה כלפי התאגיד הבנקאי ללא הגבלה בסכום להבטחת פירעון כל חובות צרפתי ושות' ומילוי התחייבויותיה לתאגיד הבנקאי. |

### 10.2.8. שעבודים ומגבלות משפטיות

| סוג | | פירוט | הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) ליום 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| **שעבודים** | **דרגה ראשונה** | משכנתא לטובת תאגיד בנקאי. שעבוד שוטף (צף) בדרגה ראשונה על כל רכוש צרפתי ושות' וזכויותיה בקשר עם הפרויקט. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות צרפתי ושות' בפרויקט, בחשבונות הפרויקט, זכויות חוזיות של כל חוזה מהותי עם צד שלישי הקשור לפרויקט לפי דרישת התאגיד הבנקאי. צרפתי ושות' התחייבה לא ליצור שעבודים שוטפים כלליים על רכושה ונכסיה | ללא הגבלה |
| | **דרגה שניה** | - | - |
| **אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)** | | ראו פירוט בסעיף 10.2.1 לעיל. | |

### 10.3. פרויקט מגדל ז'בוטינסקי, ראשון לציון - פרויקט מהותי מאד בתכנון

#### 10.3.1. הצגת הפרויקט

| | |
|---|---|
| **שם הפרויקט:** | פרויקט מגדל ז'בוטינסקי, ראשון לציון |
| **מקום הפרויקט:** | רחוב ז'בוטינסקי, ראשון לציון |
| **תיאור קצר של הפרויקט:** | בנין אחד ובו 146 יח"ד וכ' 774 מ"ר מסחר ותעסוקה. צרפתי ושות' זכאית לכ- 123 יח"ד וכ- 653 מ"ר מסחר ותעסוקה |
| **החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט:** | כ- 84% |
| **מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):** | צרפתי ושות' |
| **ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ- 25% מהזכויות בנכס):** | אין<br>יובהר כי קיים צד בפרויקט המחזיק בכ- 15.8% מהזכויות הנכס ועל כן אינו מהווה שותף לפרויקט. |
| **שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):** | איחוד |
| **מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:** | יולי 2000, מרץ 2001 ונובמבר 2004 |
| **שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:** | כ- 2,974 מ"ר (בסעיף זה - "**המגרש**") |
| **מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן:** | רבעון 4 2029 |
| **מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:** | רבעון 2 2025 |
| **מועד סיום שיווק צפוי:** | רבעון 4 2029 |
| **הסכמים עם קבלני ביצוע [היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות]:** | קבוצת החברה משמשת כקבלן ראשי בפרויקט |
| **מועד התחלת עבודות הקמה בפועל:** | רבעון 2 2026 |
| **פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):** | ראו פירוט להלן. |
| **הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר):** | עסקה משולבת לרכישת זכויות ולמתן שירותי בניה כמפורט להלן |
| **קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:** | ראה תיאור מילולי. מעבר לאמור שם, לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות. |
| **אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)** | לא |
| **דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:** | הפיתוח הסביבתי הינו ברמה טובה |

| | |
|---|---|
| | וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות ביוב, מים, חשמל ותקשורת. |
| **נושאים מיוחדים (חריגות מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):** | - |

צרפתי ושות' רכשה יחד עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה - "**הצד השלישי**" ו/או "**הבעלים**") את המקרקעין, המורכבים ממספר מגרשים, בשלוש עסקאות שונות, כאשר 40% מכל אחד מחלקי המקרקעין נרכשו על ידי הצד שלישי והיתר על ידי צרפתי ושות'. רכישת המקרקעין וכל ההוצאות בקשר אליהם בוצעו במשותף מחשבון משותף של צרפתי ושות' והצד השלישי, כאשר כל אחד מצרפתי ושות' והצד השלישי הפקיד לחשבון המשותף, לפני ביצוע התשלום הרלוונטי, את חלקו (60% ו- 40%, בהתאמה) בסכום הנדרש.

בינואר 2018 אושרה ופורסמה תב"ע מעודכנת לפיה יהיה ניתן לבנות בניין בן 25 קומות בייעוד מעורב של מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. הבניין יכלול 146 דירות מגורים בשטח עיקרי של 11,072 מ"ר, 580 מ"ר למסחר, 170 מ"ר משרדים, 270 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור. בנוסף הוגדרו בתב"ע המעודכנת 2 תאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

במאי 2021, התקשרו צרפתי ושות' והבעלים בהסכם קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין (בסעיף זה: "**הסכם הקומבינציה**"). בהתאם להסכם הקומבינציה, תבוצע עסקת קומבינציה ביחס של 39:61 אך ורק ביחס לחלק הבעלים במקרקעין (40%), כך שצרפתי ושות' תרכוש 61% מזכויות הבעלים במקרקעין (קרי, מתוך 40%) וזאת בתמורה לבנייה עבור הבעלים דירות מגורים, יחידות מסחר, חניות, מחסנים ושטחים מבונים אחרים בפרויקט ביתרת זכויות הבעלים במקרקעין (39% מתוך 40%). עוד נקבע בהסכם הקומבינציה כי מסירת החזקה בחלקם של הבעלים במקרקעין לצרפתי ושות', כבר רשות בלבד ולצורך ביצוע בניית הפרויקט, מותנית בחתימה על הסכם ליווי עם תאגיד פיננסי מלווה, רישום כל השעבודים הנדרשים לטובת התאגיד הפיננסי המלווה לצורך קבלת המימון לבניית הפרויקט ומסירת ערבויות חוק המכר לבעלים. בנוסף, צרפתי ושות' התחייבה להשלים את בניית הפרויקט ולמסור לבעלים את כל יחידות הבעלים לא יאוחר מ- 48 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה.

ביום 19.6.2024, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה את התוכנית שהופקדה ונכון למועד הדוח, החברה פועלת להשלמת התנאים לקבלת היתר בנייה. בנוסף, ביום 22.7.2024 נחתם הסכם מימון ("**הסכם המימון**"), הנפקת פוליסות על פי חוק המכר וערבויות, בין צרפתי ושות' לבין תאגיד העוסק בליווי פיננסי ולבין תאגיד שהינו חברת ביטוח, להעמדת מסגרת מימון לצורך הקמת הפרויקט. כמו כן, ביום 2.2.2025 נחתמה תוספת להסכם המימון לאור שינויים בתקציב ובתחזיות הפרויקט ("**התוספת הראשונה**"). לפרטים נוספים ראו סעיף (ד) להלן ודוחות מיידיים של החברה מימים 2.2.2025 ו- 22.7.2024 (אסמכתאות מס': 2025-01-008122 ו- 2024-01-075486, בהתאמה), המובאים על דרך ההפניה.

בנוסף יצוין כי צרפתי ושות' ערבה לאשראי שנטל הצד השלישי בסך של כ- 20 מיליון ש"ח בקשר עם התחייבויותיו בהסכם הקומבינציה.

ביום 31.12.2025 ניתן היתר בניה לפרויקט, צרפתי ושות' מקדמת בימים אלו מול עיריית ראשון לציון קבלת טופס 2- צו תחילת עבודות לפרויקט. לפיכך, התנאי מתלה הקבוע בהסכמי המכר שנחתמו מול הרוכשים התקיים עם קבלת ההיתר וכלל ההסכמים שנחתמו טרם קבלת היתר יחשבו כהסכמים מחייבים.

**המידע כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן לגבי מועדים מתוכננים (לרבות מועד סיום הבניה והפרויקט), עלויות שיושקעו בפרויקט, ההכנסות הצפויות מהפרויקט, רווח גולמי מהפרויקט, שיעור רווח גולמי, מקדמות צפויות השפעת השינויים במחירי המכירה ושל עלויות ההקמה עליו, עודפים צפויים מהפרויקט ומועד משיכת העודפים, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על (א) קצב התקדמות הבנייה הנוכחי וניסיון העבר של קבוצת החברה בנוגע לקצב התקדמות הבניה בפרויקטים דומים; (ב) מחירי מכירה נוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזורים דומים; (ג) הערכות לגבי עלויות שונות שקשורות לפרויקט, כולל אך לא רק עלויות בניה מוערכות שמחושבות על סמך תחשיבים שמבצעת קבוצת החברה; (ד) קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק, בין היתר, אם משך הטיפול בבקשות לקבלת היתרים ו/או אישורים יהיה ארוך מהמשוער ו/או אם גורמי הרישוי המוסמכים יתנו את היתרים ו/או אישורים בתנאים כלשהם, לאור הקושי האינהרנטי בהשוואה בין פרויקטים שונים (ואף בין יחידות דיור באותו פרויקט) ו/או אם יחולו שינויים לרעה במחירי המכירה בפועל לעומת המחירים שעליהם התבססו התחזיות ו/או אם יחולו שינויים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או אם קצב התקדמות הבניה יהיה שונה מקצב התקדמות הבניה שעליו התבססה החברה בתחזיותיה ו/או אם קצב המכירות יהיה שונה בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או שינויים במצב המשק בכללותו, לרבות כתוצאה מהגורמים המשפיעים על פעילות הקבוצה (ראו סעיף 6 לעיל) ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 22 להלן).**

### 10.3.2. מצב תכנוני של הפרויקט

| מצב תכנוני לפרויקט מגדל ז'בוטינסקי, ראשון לציון, ליום 31.12.2025<br>הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 84% | | | |
|---|---|---|---|
| **מצב תכנוני נוכחי** | | | |
| **סוג מלאי** | **סה"כ שטחים (מ"ר)** | **סה"כ יחידות** | **הערות** |
| **מגורים/יחידות דיור** | - | 146 | - |
| **שטחי מסחר** | 774 | | - |
| **זכויות בניה לא מנוצלות** | - | - | - |

### 10.3.3. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

| (נתונים לפי 100%. החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - 84%) | שנת 2025 (שנת הדיווח) (במאוחד)(***) | | | | שנת 2024 | שנת 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | כל התקופה | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| **עלויות שהושקעו:** | | | | | | |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | 30,794 | 29,221 | 29,221 | 29,221 | 29,211 | 10,493 |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות | 15,112 | 3,227 | 1,053 | 1,047 | 1,027 | 866 |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה | 7,186 | 6,800 | 6,683 | 6,496 | 6,049 | 5,612 |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | 2,151 | 699 | 598 | 259 | 252 | - |
| **סה"כ עלות מצטברת** | 55,243 | 39,947 | 37,555 | 37,023 | 36,549 | 16,971 |
| **סה"כ עלות מצטברת בספרים (בניכוי סכומים שהוכרו לעודפים/רווח והפסד)** | 55,243 | 39,947 | 37,555 | 37,023 | 36,549 | 16,971 |
| **עלויות שטרם הושקעו השיעור השלמה(*)** (נדרש לגבי פרויקטים שהוחל בשיווק משמעותי שלהם או בבנייתם, מהתקופה שבה הוחל השיווק המשמעותי או מהתקופה שבה הוחל בבניית הפרויקט, לפי המוקדם): | | | | | | |
| עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | - | 1,542 | 1,542 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | 17,793 | 29,678 | 31,852 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | 156,089 | 156,505 | 156,622 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| עלויות מצטברות | 349 | 301 | 402 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |

| (נתונים לפי 100%. החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - 84%) | שנת 2025 (שנת הדיווח) (במאוחד)(***) | | | | שנת 2024 | שנת 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | כל התקופה | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | | | | | | |
| סה"כ עלות שנותרה להשלמה | 174,231 | 188,026 | 190,418 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| מועד השלמת בניה צפוי (*) (**) | רבעון 4 2029 | רבעון 2 2029 | רבעון 1 2029 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |

(*) ראו אזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד בסעיף 10.3.1 לעיל.

(**) בהתייחס להערכת קבוצת החברה נכון לתום התקופה הרלוונטית.

(***) להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, יסתכמו, לפני רישום התחייבויות לשירותי בנייה, לסך של כ- 332,296 אלפי ש"ח, כ- 229,473 אלפי ש"ח, כ- 102,823 אלפי ש"ח וכ- 31%, בהתאמה. **מובהר כי הנתונים האמורים לעיל הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מחירי מכירה נוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזורים דומים; הערכות לגבי עלויות שונות שקשורות לפרויקט; קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר ונתונים ומידע המצויים בידי החברה נכון למועד הדו"ח. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק ואין וודאות שאכן יתממש. לפיכך, בין היתר, יתכן כי הנתונים האמורים לעיל בעניין ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, בפועל יהיו שונים באופן מהותי מהאמור לעיל.**

### 10.3.4. שיווק הפרויקט

| נתונים לפי החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט | שנת 2025 (שנת הדיווח) (במאוחד) (**) | | | | שנת 2024 | שנת 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | כל התקופה | רבעון 4 | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | |
| **חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:** | | | | | | |
| יחידות דיור | 29 | 29 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| יחידות דיור (מ"ר) | 2,397 | 2,397 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| שטחי מסחר (מ"ר) | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| **מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):** | | | | | | |
| יחידות דיור | 31,117 | 31,117 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| שטחי מסחר | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| **חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:** | | | | | | |
| יחידות דיור | 29 | 29 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| יחידות דיור (מ"ר) | 2,397 | 2,397 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| שטחי מסחר (מ"ר) | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| **מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):** | | | | | | |
| יחידות דיור | 31,117 | 31,117 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| שטחי מסחר | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| **שיעור השיווק של הפרויקט (%):** | | | | | | |
| סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (*) | 332,296 | 332,296 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו | 74,603 | 74,603 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |

| נתונים לפי החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט | שנת 2025 (שנת הדיווח) (במאוחד) (**) | | | | | שנת 2024 | שנת 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | כל התקופה | רבעון 4 | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| במצטבר (*) | | | | | | | |
| שיעור שיווק ליום אחרון של תקופה מדווחת (%)(*) | 22% | 22% | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| **שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:** | | | | | | | |
| יחידות דיור | 94 | 94 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| יחידות דיור (מ"ר) | 7,813 | 7,813 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| שטחי מסחר (מ"ר) | 525 | 525 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| שטחי משרדים (מ"ר) | 145 | 145 | | | | | |
| סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) | 42,840 | 42,840 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| ***** | ***** | ***** | ***** | ***** | ***** | ***** | ***** |
| מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ל-17.3.2026 | 2 | 2 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| מחיר ממוצע למ"ר (שטחי משרדים) מתום התקופה ועד ל-17.3.2026 | 33,092 | 33,092 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |

(*) ראו אזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד בסעיף 10.3.1 לעיל.

### 10.3.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט(*)

| | סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (מאוחד) | סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (במאוחד) |
|---|---|---|
| עד ליום האחרון של 2025 (שנת הדוח) | 0 | 25,650 |
| שנת 2026 | 14,921 | 10,359 |
| שנת 2027 | 19,894 | 847 |
| שנת 2028 | 19,894 | 0 |
| שנת 2029 | 19,894 | 37,747 |
| **סה"כ** | 74,603 | 74,603 |

(*) ראו אזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד בסעיף 10.3.1. לעיל.

### 10.3.6. רווחיות גולמית

| אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (במאוחד)(*) | | | |
|---|---|---|---|
| נתונים לפי 100% (החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - כ- 100) | שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 |
| סה"כ ההכנסות הצפויות מהפרויקט | 332,296 | ל.ר. | ל.ר. |
| עלויות פרויקט צפויות | 229,473 | ל.ר. | ל.ר. |
| **סה"כ רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט** | 102,823 | ל.ר. | ל.ר. |
| מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במצטבר) | - | ל.ר. | ל.ר. |
| מתוכו, סה"כ רווח גולמי שיוכר בעתיד ברו"ה (במצטבר) | 102,823 | ל.ר. | ל.ר. |
| **שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)** | 30.94% | ל.ר. | ל.ר. |
| מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח | 31,345 | ל.ר. | ל.ר. |

| אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (במאוחד)(*) | | | |
|---|---|---|---|
| **נתונים לפי 100% (החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - כ- 100)** | **שנת 2025** | **שנת 2024** | **שנת 2023** |
| גולמי שטרם הוכר (מגורים) | | | |
| מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (מסחרי) | 24,400 | ל.ר. | ל.ר. |
| מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (משרדים) | 8,379 | ל.ר. | ל.ר. |
| יתרת העודפים הצפויים | 136,554 | ל.ר. | ל.ר. |

(*) ראו אזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד בסעיף 10.3.1 לעיל.

### 10.3.7. ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

| ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **השפעת עליה 10%** | **השפעת עליה 5%** | **סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר** | **השפעת ירידה 5%** | **השפעת ירידה 10%** |
| השפעת שינוי <u>במחירי המכירה</u> של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחוייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר | 25,769 | 12,885 | 102,823 | (12,885) | (25,769) |
| השפעת שינוי <u>בעלויות ההקמה</u> למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר | (15,609) | (7,805) | 102,823 | 7,805 | 15,609 |

### 10.3.8. מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט

| | | **הלוואה א'** | |
|---|---|---|---|
| **יתרות בדוח על המצב הכספי** | **31.12.2025** | **מוצג כהלוואה לזמן קצר בנטו:** | - |
| | | **מוצג כהלוואה לזמן ארוך:** | - |
| | **31.12.2024** | **מוצג כהלוואה לזמן קצר בנטו:** | - |
| | | **מוצג כהלוואה לזמן ארוך:** | - |
| **מוסד מלווה:** | | | תאגיד העוסק בליווי פיננסי + תאגיד שהינו חברת ביטוח |
| **תאריך אישור ותאריך נטילת הלוואה/מסגרת:** | | | 22.7.2024 כמו כן, ביום 2.2.2025 וביום 30.7.2025 נחתמו תוספות להסכם המימון |
| **תאריך תוקף מסגרת:** | | | 31.12.2028 |
| **סה"כ מסגרת:** | | | 40,000 אלפי ש"ח |

| | **הלוואה א'** |
|---|---|
| **מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:** | 40,000 אלפי ש"ח |
| **מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:** | פריים + 0.8% |
| **מועדי פרעון קרן וריבית:** | ריבית רבעונית בתקופת המסגרת, קרן בסוף התקופה |
| **תניות פיננסיות מרכזיות:** | מסגרות האשראי יועמדו לצרפתי ושות' בכפוף למספר תנאים מצטברים מקדימים ובכללם: (1) קיום כל התחייבויותיה של צרפתי ושות' על פי הסכם המימון; (2) רישומם של כל השעבודים והביטחונות בין היתר כמפורט לעיל; (3) נחתם צרפתי ושות', הבעלים, התאגיד הפיננסי וחברת הביטוח על הסכם מרובע שנועד להסדיר את מערכת היחסים ביניהם במסגרת ליווי הפרויקט (4) קבלת היתר בנייה מלא לפרויקט; (5) השלמת מכירה מוקדמת של יחידות בפרויקט; (6) השקעת הון עצמי בפרויקט בסך שלא יפחת מ- 15% מעלויות כלל הפרויקט או סך של כ- 43.3 מיליון ש"ח, |

| | הלוואה א' |
|---|---|
| | על פי הגבוה מבין שני הסכומים. ככל וצרפתי ושות' לא תעמוד בשיעור רווחיות שנקבע היא תידרש להשלים את ההפרש כהון עצמי. בנוסף במקרה של השלמת מכירות בהתאם לאחוזים שנקבעו יפחת ההון העצמי בהתאם למדרגות שנקבעו בתוספת להסכם המימון; (7) המצאת אישורים ומסמכים שונים.<br>בחודש ינואר 2026 צרפתי ושות' השלימה את כלל התנאים המקדימים בהתאם לדרישות ההסכם. |
| **תניות מרכזיות אחרות:** | הסכם המימון כולל הוראות להעמדה לפירעון מיידי ובין היתר במקרים בהם החברה הבת לא תעמוד בהתחייבויותיה בהסכם המימון, במקרה שתתבצע העברה או מכירת מניות או הקצאת מניות בחברה הבת או שיחול שינוי באמצעי השליטה בחברה הבת ללא קבלת הסכמת התאגיד הפיננסי וחברת הביטוח מראש ובכתב או במקרה שיחול שינוי בשליטה בחברה כך שיחידי משפחת צרפתי לא יישארו בעלי השליטה בה וכן במקרים בהם החברה הבת לא תעמוד במועדים בקשר עם בניית הפרויקט וביצועו, אי עמידה בקצב מכירת היחידות ותקציב הפרויקט. |
| **ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:** | לא |
| **האם מסוג non-recourse:** | לא |
| **תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:** | סיום הפרויקט |
| **בטחונות:** | צרפתי ושות' התחייבה להעמיד לטובת התאגיד הפיננסי וחברת הביטוח בטוחות כמקובל בהסכמים מסוג זה ובין היתר: (1) רישום משכנתא, בדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הבעלים במקרקעין; (2) שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה והמחאת זכויות, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לחברה הבת בקשר עם הפרויקט ושל כל זכויות צרפתי ושות' בפרויקט; (3) שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון הפרויקט ועל כל הזכויות בו; (4) שעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי צרפתי ושות' וזכויותיה בפרויקט; (5) שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על פוליסות הביטוח של הפרויקט; (6) ערבות, ללא הגבלה בסכום, של החברה, להבטחת חובות צרפתי ושות'; (7) מתן שיפוי על פי הסכם שיפוי (אשר נחתם במסגרת חתימת הסכם המימון) לטובת חברת הביטוח על-ידי צרפתי ושות', לפיו צרפתי ושות' התחייבה לשפות את חברת הביטוח בגין כל תשלום ו/או נזק ו/או הוצאה שיגרמו לה עקב ו/או בקשר להוצאת הפוליסות ו/או להנפקת ערבויות הבעלים בהתאם לתנאים שנקבעו. |

### 10.3.9. שעבודים ומגבלות משפטיות

| סוג | | פירוט | הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) ליום 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| **שעבודים** | דרגה ראשונה | משכנתא לטובת תאגיד ליווי פיננסי שעבוד שוטף (צף) בדרגה ראשונה על כל רכוש צרפתי ושות' וזכויותיה בקשר עם הפרויקט.<br>שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות צרפתי ושות' בפרויקט, בחשבונות.<br>הפרויקט, זכויות חוזיות של כל חוזה מהותי עם צד שלישי הקשור לפרויקט לפי דרישת התאגיד הליווי הפיננסי.<br>צרפתי ושות' התחייבה לא ליצור שעבודים שוטפים כלליים על | ללא הגבלה |

| סוג | | פירוט | הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) ליום 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| | | הנכסים המשועבדים ושלא למכרם ולא להשכירם בכל דרך שהיא ולא לתת לצד שלישי זכות כלשהי ללא הסכמת בעל השעבוד. | |
| | דרגה שניה | - | |
| **אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)** | | ביום 24 למרץ 2025 נרשמה המשכנתא בפנקסי רישום המקרקעין וב- 28 ליולי 2024 נרשם שעבוד ברשם החברות. | |

### 10.3.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

| | |
|---|---|
| **רווח גולמי צפוי** | 102,823 |
| **התאמות לעודפים, סה"כ** | 33,731 |
| **סה"כ עודפים צפויים למשיכה** | 136,554 |
| **מועד צפוי למשיכת עודפים** | 2030 |
| **תנאים מתלים למשיכת עודפים** | סיום הפרויקט ובהתאם לתנאים המקובלים בקשר לשחרור עודפים |

## 10.4. פרויקט מטרו ראשון לציון מתחם איילון (שלב ב') - פרויקט מהותי מאוד שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הושלמה במלואה

### 10.4.1. הצגת הפרויקט - שלב ב'

| | |
|---|---|
| שם הפרויקט: | פרויקט מטרו ראשון לציון מתחם אילון |
| מיקום הפרויקט: | מתחם ראשון לציון אילון – אזור התעשיה החדש, ראשל"צ |
| תיאור קצר של הפרויקט: | פרויקט בינוי המיועד למסחר ומשרדים. ברבעון הרביעי של שנת 2022 פוצל הפרויקט לשני שלבים- שלב א' - כולל בניית מרתף לפרויקט בכללותו, בניית כל שטחי המסחר ובניית כל יחידות המשרדים בבניין הדרומי ("**שלב הבניה הראשון**" או "**שלב א'**"). לפרטים אודות שלב א' ראו סעיף 9.2 (1) לעיל.<br>שלב ב' - כולל את בניית כל יחידות משרדים בבניין הצפוני ("**שלב הבניה השני**" או "**שלב ב'**"). |
| החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט: | 100% |
| מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה): | צרפתי ושות' |
| ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ- 25% מהזכויות בנכס): | - |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי): | איחוד |
| מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט: | אפריל 2017 |
| שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט: | כ- 11 דונם |
| מועד סיום עבודות הקמה בפועל/מתוכנן | עבודות ההקמה הסתיימו ברבעון הראשון של שנת 2025 |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל/מתוכנן | שיווק שלב ב' החל בחודש נובמבר 2023 |
| מועד סיום שיווק צפוי | שנת 2027 |
| הסכמים עם קבלני ביצוע [היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות] | קבוצת החברה משמשת כקבלן ראשי בפרויקט |
| מועד התחלת עבודות הקמה בפועל: | רבעון ראשון 2019 |
| פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה): | בעלות |
| הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר): | ראו תיאור מילולי |
| קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט: | ראו תיאור מילולי. מעבר לאמור שם, לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (פירוט | לא |

| | |
|---|---|
| ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד) | |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: | תשתיות סביבתיות מלאות |
| נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב): | ראו תיאור מילולי. מעבר לאמור שם, לא ידוע לחברה על חשיפות |

ביום 18.4.2017 קיבלה צרפתי ושות' הודעה על זכייתה במכרז פומבי מס' 56/16 של עיריית ראשון לציון לרכישת מגרש (מס' 2), בכפוף לתנאים, בשטח של כ- 11 דונם על פי תב"ע רצ/מק/1/15/170 ותב"ע רצ/מק/3/15/170 המהווה חלק מ"מתחם ראשון איילון" - אזור התעשייה החדש במערב ראשון לציון (בסעיף זה- "**המגרש**") בתמורה לסך של 33,075 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן (בסעיף זה - "**התמורה**" ו- "**המכרז**" בהתאמה). בפברואר 2018 השלימה צרפתי ושות' את רכישת המגרש באמצעות מימון מתאגיד פיננסי (ראו סעיף 10.4.8 להלן).

בהתאם למכרז ובכפוף לתנאים שנקבעו בו, צרפתי ושות' מקימה על המגרש פרויקט בינוי המיועד למסחר ולתעשייה עתירת ידע ו/או משרדים (כפי שקבוע בתב"ע רצ/15/170) עבור השימושים הבאים (כולם או חלקם): פיננסים, ביטוח, ביוטק וביומד, מו"פ לסוגיו, תקשורת/מדיה/פרסום ושירותי רפואה מתקדמים ("**הפרויקט**"), כאשר השימושים המותרים בשטחי הבנייה העיקריים הינם 3,753 מ"ר שטח העיקרי למסחר ו- 15,010 מ"ר שטח העיקרי לתעשייה ומשרדים.

ביוני 2017 צרפתי ושות' התקשרה עם עיריית ראשון לציון ("**העירייה**") בהסכם פיתוח והסכם רכישה: (ביחד בסעיף זה - "**ההסכמים**"), לרכישת המגרש במצב כפי שהוא (AS IS). בנובמבר 2022 לאחר שצרפתי ושות' השלימה את כל התחייבויותיה בהסכם הפיתוח, לרבות השלמת ביצוע שלב א' כאמור להלן ותשלום מלוא התמורה, הזכויות הועברו בלשכת הרישום המקרקעין על שם צרפתי ושות'.

ביום 6.3.2019 התקבל היתר הבנייה לפרויקט, על פיו יבנו שני בנייני משרדים הכוללים 9 קומות משרדים כ"א מעל קומה מסחרית ומרתף חניה.

הפרויקט כולל בניית מרכז למסחר ותעסוקה (בשטח של כ- 35,000 מ"ר) ב-2 בניינים בני 8 קומות כ"א מעל לקומת מסחר וקומת מרתף. בהתאם להחלטות רשות הרישוי בספטמבר 2022, התקבל אישור לפיצול היתר הבנייה בפרויקט לשני שלבים (שהוצא במקור לכל הפרויקט). בהתאם לכך צרפתי ושות' בונה את הפרויקט בשני שלבים: שלב הבניה הראשון כולל בניית מרתף לפרויקט בכללותו, בניית כל שטחי המסחר ובניית כל יחידות המשרדים בבניין הדרומי. למידע בקשר עם שלב א' ראו סעיף 9.2 (3) לעיל. שלב הבניה השני כולל בניית כל יחידות המשרדים בבניין הצפוני, כאשר שלב זה מהווה פרויקט מהותי מאוד. למועד הדוח מצוי שלב ב' בשלבי גמר סופיים וצרפתי ושות' תבצע את עבודות ההשלמה בו בהתאם לדרישה. בחודש נובמבר 2023 החל שיווק של השטחים בשלב ב'.

לענין התקשרות בהסכם מכר למכירת יחידות משרדים והזכויות הצמודות להן בשטח כולל של כ- 1,419 מ"ר ראו סעיף (ד) להלן.

ביום 12.3.2025 התקבלה תעודת גמר לפרויקט.

**המידע כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן לגבי מועדים מתוכננים, עלויות שיושקעו בפרויקט, ההכנסות הצפויות מהפרויקט, רווח גולמי מהפרויקט, שיעור רווח גולמי, מקדמות צפויות השפעת השינויים במחירי המכירה ושל עלויות ההקמה עליו, עודפים צפויים מהפרויקט ומועד משיכת העודפים, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על (א) מחירי מכירה**

**נוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזורים דומים; (ב) הערכות לגבי עלויות שונות שקשורות לפרויקט, כולל אך לא רק עלויות בניה מוערכות שמחושבות על סמך תחשיבים שמבצעת קבוצת החברה; (ג) קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק, בין היתר, אם משך הטיפול בבקשות לקבלת היתרים ו/או אישורים יהיה ארוך מהמשוער ו/או אם גורמי הרישוי המוסמכים יתנו את היתרים ו/או אישורים בתנאים כלשהם, לאור הקושי האינהרנטי בהשוואה בין פרויקטים שונים (ואף בין יחידות דיור באותו פרויקט) ו/או אם יחולו שינויים לרעה במחירי המכירה בפועל לעומת המחירים שעליהם התבססו התחזיות ו/או אם יחולו שינויים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או אם קצב התקדמות הבניה יהיה שונה מקצב התקדמות הבניה שעליו התבססה החברה בתחזיותיה ו/או אם קצב המכירות יהיה שונה בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או שינויים במצב המשק בכללותו, לרבות כתוצאה מהגורמים המשפיעים על פעילות הקבוצה (ראו סעיף 6 לעיל) ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 22 להלן).**

### 10.4.2. מצב תכנוני של הפרויקט

| **מצב תכנוני לפרויקט מטרו ראשון לציון מתחם אילון (שלב ב'), ליום 31.12.2025 הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט 100%** | | | |
|---|---|---|---|
| **מצב תכנוני נוכחי** | | | |
| **סוג מלאי** | **סה"כ שטחים (מ"ר)** | **סה"כ יחידות** | **הערות** |
| מגורים יחידות דיור | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| שטחי מסחר | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| שטחי משרדים | 11,355 | ל.ר. | שטח עיקרי |
| מרתף | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| זכויות בניה לא מנוצלות | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |

### 10.4.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

| **(נתונים לפי 100%. החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט- 100%)** | **שנת 2025 (שנת הדיווח) (במאוחד) (***)** | | | | **שנת 2024** | **שנת 2023** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **כל התקופה** | **רבעון 3** | **רבעון 2** | **רבעון 1** | | |
| **עלויות שהושקעו:** | | | | | | |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | 12,039 | 12,039 | 12,039 | 12,039 | 12,039 | 12,039 |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, אגרות, מיסים ואחרות | 4,620 | 4,626 | 4,626 | 4,626 | 4,289 | 4,267 |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה | 41,574 | 41,594 | 41,206 | 39,916 | 36,895 | 33,240 |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | - | - | - | - | - | - |
| **סה"כ עלות מצטברת** | **58,233** | **58,259** | **57,871** | **56,581** | **53,223** | **49,546** |
| **סה"כ עלות מצטברת בספרים (בניכוי סכומים שהוכרו לעודפים/רווח והפסד)** | **46,656** | **46,676** | **47,455** | **46,683** | **46,101** | **49,546** |
| **<u>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה(*)</u> (נדרש לגבי פרויקטים שהוחל בשיווק משמעותי שלהם או בבנייתם, מהתקופה שבה הוחל השיווק המשמעותי או מהתקופה שבה הוחל בבניית הפרויקט, לפי המוקדם):** | | | | | | |
| סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | - | - | - | - | - | - |
| סה"כ עלויות בגין פיתוח, מיסים, | - | - | - | - | 584 | 600 |

| (נתונים לפי 100%. החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט- 100%) | שנת 2025 (שנת הדיווח) (במאוחד) (***) | | | | שנת 2024 | שנת 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | כל התקופה | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | | | | | | |
| סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | - | - | - | - | 2,559 | 5,932 |
| סה"כ עלויות בגין מימון שטרם הושקעו/שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | - | - | - | - | - | - |
| **סה"כ עלות שנותרה להשלמה** | - | - | - | - | **3,143** | **6,532** |
| **שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** | **94%** | **85%** |
| **מועד השלמת בניה צפוי (*)(**)** | **רבעון 1 2025** | **רבעון 1 2025** | **רבעון 1 2025** | **רבעון 1 2025** | **רבעון 1 2025** | **2024** |

**(*) ראו אזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד בסעיף 10.4.1 לעיל.**
**(**) בהתייחס להערכת קבוצת החברה נכון לתום התקופה הרלוונטית.**
**(***) להערכת החברה ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי לשלב ב' של הפרויקט, יסתכמו לסך של כ- 109,502 אלפי ש"ח, כ- 58,233 אלפי ש"ח, כ- 51,269 אלפי ש"ח (ממנו רווח שהוכר עד ליום 31.12.2025 כ-15,440 אלפי ש"ח) וכ- 47%, בהתאמה. מובהר כי הנתונים האמורים לעיל הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על מחירי מכירה נוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזורים דומים; הערכות לגבי עלויות שונות שקשורות לפרויקט; קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר ונתונים ומידע המצויים בידי החברה נכון למועד הדו"ח. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק ואין וודאות שאכן יתממש. לפיכך, בין היתר, יתכן כי הנתונים האמורים לעיל בעניין ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, בפועל יהיו שונים באופן מהותי מהאמור לעיל.**

### 10.4.4. שיווק הפרויקט

שיווק שלב ב' של הפרויקט החל בנובמבר 2023 ומכירות יחידות משרדים בשלב ב' של הפרויקט החלה באוגוסט 2024.

| נתונים לפי החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט | שנת 2025 (שנת הדיווח) (במאוחד) | | | | שנת 2024 (**) | שנת 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | כל התקופה | רבעון 4 | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | |
| **חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:** | | | | | | |
| שטחי מסחר (מ"ר) | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| שטח משרדים (מ"ר) | 713 | - | 213 | 55 | 445 | 1,577 | ל.ר. |
| **מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):** | | | | | | |
| שטחי מסחר | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| שטחי משרדים | 11,818 | - | 11,738 | 12,060 | 11,826 | 11,241 | ל.ר. |
| **חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:** | | | | | | |
| שטחי מסחר (מ"ר) | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| שטח משרדים (מ"ר) | 2,290 | 2,290 | 2,290 | 2,077 | 2,022 | 1,577 | ל.ר. |
| **מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):** | | | | | | |
| שטחי מסחר | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| שטחי משרדים | 11,421 | 11,421 | 11,421 | 11,388 | 11,370 | 11,241 | ל.ר. |
| **שיעור השיווק של הפרויקט (%):** | | | | | | |
| סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (כולל מקומות חניה)(*) | 109,502 | 109,502 | 109,202 | 108,669 | 108,330 | 107,408 | ל.ר. |
| סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (כולל מקומות | 27,017 | 27,017 | 26,716 | 24,245 | 23,386 | 17,768 | ל.ר. |

| נתונים לפי החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט | שנת 2025 (שנת הדיווח) (במאוחד) | | | | | שנת 2024 (**) | שנת 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | כל התקופה | רבעון 4 | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| חניה)(*) | | | | | | | |
| שיעור שיווק ליום אחרון של תקופה מדווחת (%)(*) | 20% | 20% | 20% | 18% | 17% | 14% | ל.ר. |
| **שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:** | | | | | | | |
| שטחי מסחר (מ״ר) | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| שטח משרדים (מ״ר) | 9,065 | 9,065 | 9,065 | 9,278 | 9,333 | 9,778 | ל.ר. |
| סה״כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) | 46,656 | 46,656 | 46,676 | 47,455 | 46,683 | 46,032 | ל.ר. |
| ***** | ***** | ***** | ***** | ***** | ***** | ***** | ***** |
| מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ל- 17.3.2026 | - | - | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| מחיר ממוצע למ״ר (שטחי משרדים) מתום התקופה ועד ל- 17.3.2026 | - | - | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |

(*) ראו אזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד בסעיף 10.4.1 לעיל.

(**) ביום 12.11.2024, התקשרה צרפתי ושות׳ בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה - ״**הרוכשת**״), למכירת יחידות משרדים והזכויות הצמודות להן בשטח כולל של כ- 1,419 מ״ר (הכולל כ- 157 מ״ר שטחי מחסנים ו- 10 חניות) (בסעיף זה - ״**ההסכם**״ ו- ״**הממכר**״, בהתאמה), בפרויקט מטרו ראשון לציון מתחם איילון (שלב ב׳). תמורת הממכר תשלם הרוכשת לצרפתי ושות׳ סך כולל של כ- 16.3 מיליון ש״ח בתוספת מע״מ ובצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה כדין (בסעיף זה - ״**התמורה**״), במספר תשלומים. מועד מסירת החזקה נקבע עד ליום 30.11.2025, כאשר ההסכם קובע נסיבות בהן ידחה מועד המסירה מבלי שהדבר ייחשב להפרה. עיכוב במועד המסירה שאינו בהתאם להוראות ההסכם יזכה את הרוכשת בפיצויים על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל״ה - 1974. ביום ה- 12.6.2025 שולמה מלוא התמורה בהתאם להסכם והממכר נמסר לידי הרוכשת. לפרטים נוספים ראו גם דיווח מיידי של החברה מיום 13.11.2024 (אסמכתא מס׳: 2024-01-615448), המובא על דרך ההפניה.

### 10.4.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט(*)

| | סה״כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (מאוחד) | סה״כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (במאוחד) |
|---|---|---|
| עד ליום האחרון של 2025 (שנת הדוח) | 27,017 | 26,370 |
| שנת 2026 | - | 647 |
| **סה״כ** | 27,017 | 27,017 |

(*) ראו אזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד בסעיף 10.4.1 לעיל.

### 10.4.6. רווחיות גולמית

| אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (במאוחד)(*) | | | |
|---|---|---|---|
| נתונים לפי 100% (החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - כ- 100) | שנת 2025 | שנת 2024 | שנת 2023 |
| סה״כ ההכנסות הצפויות מהפרויקט (כולל מקומות חניה) | 109,502 | 107,408 | ל.ר. |
| עלויות פרויקט צפויות (כולל מקומות חניה) | 58,233 | 56,366 | ל.ר. |
| **סה״כ רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין** | 51,269 | 51,042 | ל.ר. |

| אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (במאוחד)(*) | | | |
|---|---|---|---|
| **נתונים לפי 100% (החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - כ- 100)** | **שנת 2025** | **שנת 2024** | **שנת 2023** |
| **הפרויקט** | | | |
| מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במצטבר) | 15,440 | 9,494 | ל.ר. |
| מתוכו, סה"כ רווח גולמי שיוכר בעתיד ברו"ה (במצטבר) | 35,829 | 41,548 | ל.ר. |
| **שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)** | 46.82% | 47.52% | ל.ר. |
| מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (מסחרי) | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (משרדים) | 9,099 | 9,167 | ל.ר. |
| יתרת העודפים הצפויים | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |

(*) ראו אזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד בסעיף 10.4.1 לעיל.

### 10.4.7. ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

| ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **השפעת עליה 10%** | **השפעת עליה 5%** | **סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר** | **השפעת ירידה 5%** | **השפעת ירידה 10%** |
| השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחוייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר | 8,248 | 4,124 | 35,829 | (4,124) | (8,248) |
| השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר | - | - | 35,829 | - | - |

### 10.4.8. מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט

באוקטובר 2017 התקשרה צרפתי ושות' עם התאגיד הפיננסי להעמדת מסגרת אשראי בקשר עם רכישת המקרקעין ("**הסכם למימון רכישת המקרקעין**") ובינואר 2019 התקשרה החברה בהסכם מימון והנפקת פוליסות חוק מכר לפרויקט בניה (שלב א' + שלב ב') עם התאגיד הפיננסי (בסעיף זה - "**הסכם הליווי**") בקשר עם הפרויקט. עם השלמת הפרויקט, המסגרת הכספית בוטלה והתאגיד הפיננסי אישר לחברה למשוך את יתרות המזומנים שבחשבון הליווי. עם מסירת היחידות שבשלב א', בוטלו הפוליסות שנמסרו לרוכשים והחברה סיימה את הליווי במרץ 2024 ונמחקו השעבודים לטובת התאגיד הבנקאי.

## 10.5. פרויקט פינוי בינוי AZUR ברחוב קפלן באזור - שלב א' - פרויקט מהותי מאוד בהקמה

### 10.5.1. הצגת הפרויקט

| | |
|---|---|
| שם הפרויקט: | פינוי בינוי ברחוב קפלן באזור – שלב א' |
| מיקום הפרויקט: | רחוב קפלן, אזור |
| תיאור קצר של הפרויקט: | שני מגדלי מגורים הכוללים 140 דירות כ"א ובסה"כ 280 דירות חלף שני בניינים קיימים שיהרסו הכוללים 64 דירות |
| החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט: | 72.5% |
| מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה): | צרפתי ושות' |
| ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ- 25% מהזכויות בנכס): | - |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי): | איחוד |
| מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט: | פרויקט פינוי בינוי |

| | |
|---|---|
| שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט: | כ- 5,900 מ"ר |
| מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן: | רבעון שלישי 2026 |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל: | רבעון שני 2022 |
| מועד סיום שיווק צפוי: | 2027. עם זאת, יצוין כי בכוונת החברה להשכיר חלק מהדירות בפרויקט כך שבחלק זה סיום השיווק הצפוי שלו הינו ב-2032. |
| הסכמים עם קבלני ביצוע [היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות]: | קבוצת החברה משמשת כקבלן ראשי בפרויקט |
| מועד התחלת עבודות הקמה בפועל: | פברואר 2022 |
| פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה): | ראו פירוט להלן |
| הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר): | עסקת פינוי בינוי כמפורט להלן |
| קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט: | ראה תיאור מילולי. מעבר לאמור שם, לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד): | לא |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: | הפיתוח הסביבתי הינו ברמה טובה וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות ביוב, מים, חשמל ותקשורת |
| נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב): | - |

בהתאם להסכם מיום 31.10.2017 ותוספת להסכם מיום 28.7.2020 הוסבו לצרפתי ושות' כל הזכויות וההתחייבויות של צדדים שאינם קשורים לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה (בסעיף זה- "**ההסכם**" ו-"**בעלי הזכויות**" בהתאמה), בקשר עם פרויקט פינוי בינוי בישוב אזור הממוקם בחלקות 224, 235, 240, ו-237, בגוש 6003 (בסעיף זה - "**המקרקעין**"), עליו קיימים 3 בנייני מגורים הכוללים 96 יח"ד המיועדים להריסה ואשר תחתיהם מיועדים להיבנות 3 בנייני מגורים אשר בהתאם לתב"ע שבתוקף יכללו לכל הפחות 360 יח"ד[2] (בסעיף זה - "**הפרויקט**" או "**העסקה**"). העסקה כללה גם המחאה והסבת חלק ממגרש[3] של רשות מקרקעי ישראל שנרכש על ידי בעלי הזכויות. בגין העסקה הנ"ל צרפתי ושות' שילמה לבעלי הזכויות סך כולל של כ- 21 מיליון ש"ח. יצוין כי בעלי הזכויות ימשיכו להיות צד להתקשרות עם הדיירים, והם יהיו הבעלים באופן פורמלי בלבד בשיעור של 1% בפרויקט, ויבצעו כל פעולה נדרשת בקשר עם כך. לאור האמור, צרפתי ושות' התחייבה לשפות את בעלי הזכויות באופן מלא ומוחלט על כל נזק שייגרם למי מהם עקב הפרת התחייבויותיה של צרפתי ושות' על פי התוספת להסכם ובעלי הזכויות התחייבו לשפות את צרפתי ושות' בגין נזקים שעלולים להיווצר כתוצאה ממעשה או מחדל שלהם.

המתחם עליו ממוקמים המקרקעין הוכרז כפרויקט פינוי בינוי "**במסלול מיסוי**" ונכון למועד הדוח חתמו כל הדיירים על הסכם "**פינוי בינוי**".

ביום 12.01.2020 ניתן היתר בניה לשלב א' (2 בניינים מתוך 3) של הפרויקט ובסה"כ 280 יחידות דיור בהתאם לתב"ע שבתוקף.

צרפתי ושות' מקימה את הפרויקט בשני שלבים כאשר שלב א', שכבר החל כולל הקמת שני מגדלים הכוללים 140 דירות כ"א ובסה"כ 280 דירות במקום המבנים הקיימים בקפלן 3 ו- 5 אשר נהרסו וכן הקמת בית כנסת זמני במקום מבנה בית כנסת קיים שפונה והועבר למבנה זמני (בסעיף זה – "**שלב א**"). ושלב ב' של הפרויקט יכלול מגדל מגורים בן לפחות 80 דירות במקום הבניין הקיים בקפלן 7 וכן הקמת מבנה בית כנסת קבוע וגני ילדים כמפורט בתב"ע לפינוי בינוי שאושרה (בסעיף זה – "**שלב ב**"). יצוין כי חלקה צרפתי ושות הינו 204 יח"ד (בסעיף זה - "**יח"ד צרפתי ושות**") והיתרה שייכת לבעלי הדירות הקיימים.

ביום 31 בינואר 2021 נחתם הסכם מימון לליווי שלב א' של הפרויקט בין צרפתי צבי ושות' ביחד עם בעלי הזכויות עמם חתמה על הסכם (ביחד הסעיף זה – "**הלווים**"), לבין תאגיד בנקאי, להעמדת מסגרת מימון ללווים לצורך הקמת הפרויקט. יצוין כי למועד הדוח צרפתי ושות' השלימה את כל הנדרש על פי הסכם

---

[2] יצוין כי צרפתי ושות' התחייבה להבטיח את התמורה שתשלם הרוכשת תמורת הממכר באמצעות מתן הערת אזהרה על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974.

[3] חלק ממגרש 2 לפי תב"ע מאא/234 ומאא/מק/2029 הנובע מגוש 6003 מחלקים בחלקות 190 (בחלק) ו-191 (בחלק).

הליווי והחתימה את כל הדיירים על הסכם משולש בין צרפתי ושות' יחד עם בעלי הזכויות לבין הדיירים הרלוונטיים ובין התאגיד הבנקאי שעניינו הסדרת יחסי כל הצדדים במסגרת ליווי הפרויקט. בנוסף, רשמה צרפתי ושות' שעבוד הקרקע לטובת הבנק המלווה, לרבות שעבוד זכויות הבעלים בקרקע הרלוונטיים לשלב א' בלבד, ובכפוף לכך הונפקו לדיירים ערבויות חוק המכר, ערבויות משותפות וערבויות להבטחת תשלום דמי השכירות כאמור בהסכמים. למועד פרסום הדוח הושלם פינוי כל הדיירים והושלמה הריסת הבניינים והחלו בעבודות הבנייה של שלב א'.

בחודש אוגוסט 2022 צרפתי ושות' החלה בשיווק שלב א' למכירת הדירות בפרויקט.

בתאריך ה- 8.8.2022 הגישה צרפתי ושות' בקשה למשרד הכלכלה לפיה מבוקש להכיר ביח"ד צרפתי ושות' בשני בנייני המגורים כזכאים להיכלל ב- "**בנין חדש להשכרה**" לפי הפרק השביעי לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959 ("**הבקשה**" ו"**חוק עידוד השקעות**" בהתאמה), כך ש- 107 דירות ייועדו להשכרה ו-97 דירות למכירה. הבקשה הוגשה לצורך קבלת מעמד "**נכס מאושר**", אשר מקנה הטבות מס ביחס ליח"ד צרפתי ושות' הכוללות בעיקר אי החלת מע"מ על הדירות שיושכרו במסגרת הבקשה, והחלת מס חברות מופחת בגין הכנסה מהשכרת/מכירת יח"ד צרפתי ושות', וזאת בכפוף לעמידה בתנאים שונים, לרבות השכרת יחידות הדיור בשוק החופשי, לתקופה של 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר מועד ההקמה. ביום 25.6.2023, התקבל בידי צרפתי ושות' אישור ממשרד הכלכלה והתעשייה לבקשתה כאשר מועד הביצוע של התכנית יהיה עד ליום 1.6.2028. בכוונת החברה להשתמש באישור שהתקבל כאמור להשכרת כ-50 יחידות דיור בהתאם לתנאי חוק עידוד השקעות הון. ראו גם דו"חות מיידים מיום 8.8.2022 ומיום 26.6.2023 (אסמכתא מס': 2022-01-081387 ו- 2023-01-059707, בהתאמה), המובאים על דרך ההפניה.

**המידע כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן לגבי מועדים מתוכננים (לרבות מועד סיום הבניה והפרויקט), עלויות שיושקעו בפרויקט, ההכנסות הצפויות מהפרויקט, רווח גולמי מהפרויקט, שיעור רווח גולמי, מקדמות צפויות השפעת השינויים במחירי המכירה ושל עלויות ההקמה עליו, עודפים צפויים מהפרויקט ומועד משיכת העודפים, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על (א) קצב התקדמות הבנייה הנוכחי וניסיון העבר של קבוצת החברה בנוגע לקצב התקדמות הבניה בפרויקטים דומים; (ב) מחירי מכירה נוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזורים דומים; (ג) הערכות לגבי עלויות שונות שקשורות לפרויקט, כולל אך לא רק עלויות בניה מוערכות שמחושבות על סמך תחשיבים שמבצעת קבוצת החברה; (ד) קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק, בין היתר, אם משך הטיפול בבקשות לקבלת היתרים ו/או אישורים יהיה ארוך מהמשוער ו/או אם גורמי הרישוי המוסמכים יתנו את היתרים ו/או אישורים בתנאים כלשהם, לאור הקושי האינהרנטי בהשוואה בין פרויקטים שונים (ואף בין יחידות דיור באותו פרויקט) ו/או אם יחולו שינויים לרעה במחירי המכירה בפועל לעומת המחירים שעליהם התבססו התחזיות ו/או אם יחולו שינויים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או אם קצב התקדמות הבניה יהיה שונה מקצב התקדמות הבניה שעליו התבססה החברה בתחזיותיה ו/או אם קצב המכירות יהיה שונה בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או שינויים במצב המשק בכללותו, לרבות כתוצאה מהגורמים המשפיעים על פעילות הקבוצה (ראו סעיף 6 לעיל) ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 22 להלן).**

10.5.2. **מצב תכנוני של הפרויקט**

| **מצב תכנוני לפרויקט אזור – שלב א', ליום 31.12.2025 (*)<br>הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט כ- 72.5%** | | | |
|---|---|---|---|
| **מצב תכנוני נוכחי** | | | |
| **סוג מלאי** | **סה"כ שטחים (מ"ר)** | **סה"כ יחידות** | **הערות** |
| מגורים/יחידות דיור | 27,462 מ"ר | 280 | שטח עיקרי |
| מבנה בית כנסת זמני | 250 | ל.ר. | - |
| זכויות בניה לא מנוצלות(*) | - | ל.ר. | - |

(*) בהתאם למצב התכנוני הקיים, לעניין שלב ב' של הפרויקט, אשר בשלב זה טרם קיבל היתר בנייה ואינו נכלל במסגרת הסכם המימון הבנקאי, מאושר לבנייה 80 דירות בשטח עיקרי של 8,740 מ"ר, מבנה בית כנסת קבוע בשטח של 750 מ"ר וגני ילדים בשטח של 384 מ"ר. ביום 9.2.25 התקבלה החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה אזור במסגרתה הומלץ על קידום התוכנית להפקדה בתנאים ובתיקונים נדרשים, נכון למועד הדוח, צרפתי ושות' פועלת להשלמת התנאים והתיקונים הנדרשים לצורך הפקדת התוכנית.

### 10.5.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בשלב א' של הפרויקט (*)

| (נתונים לפי 100%. החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט כ- 72.5%) | שנת 2025 (שנת הדיווח) (במאוחד) (***) | | | | שנת 2024 | שנת 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | כל התקופה | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| **עלויות שהושקעו:** | | | | | | |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**) | 86,828 | 86,828(***) | 86,828(***) | 86,828(***) | 86,828(***) | 86,827(***) |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים אגרות ואחרות | 27,944 | 26,159 | 25,442 | 24,835 | 24,374 | 20,856 |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה | 228,689 | 212,885 | 201,617 | 186,314 | 169,529 | 92,596 |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | - | - | - | - | - | - |
| **סה"כ עלות מצטברת** | 343,461 | 325,872 (***) | 313,887 (***) | 297,977 (***) | 280,731 (***) | 200,279 (***) |
| **סה"כ עלות מצטברת בספרים (בניכוי סכומים שהוכרו לעודפים/רווח והפסד)** | 166,599 | 174,274(***) | 177,174 (***) | 172,792 (***) | 174,042 (***) | 165,639(***) |
| **עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה (*)** (נדרש לגבי פרויקטים שהוחל בשיווק משמעותי שלהם או בבנייתם, מהתקופה שבה הוחל השיווק המשמעותי או מהתקופה שבה הוחל בבניית הפרויקט, לפי המוקדם): | | | | | | |
| עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | 2,000 | 2,497(***) | 2,496(***) | 950(***) | 155 | 150 |
| עלויות בגין פיתוח, אגרות מיסים ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | 17,333 | 19,118 | 19,695 | 20,134 | 20,595 | 23,161 |
| עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | 40,837 | 64,289 | 76,756 | 93,785 | 108,517 | 190,406 |
| עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | - | - | - | - | - | - |
| **סה"כ עלות שנותרה להשלמה** | 60,170 | 85,903(***) | 98,947(***) | 114,869(***) | 129,267 | 213,717 |

| (נתונים לפי 100%. החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט כ- 72.5%) | שנת 2025 (שנת הדיווח) (במאוחד) (***) | | | | שנת 2024 | שנת 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | כל התקופה | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| **שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע)** | 85% | 77% | 72% | 66% | 61% | 33% |
| מועד השלמת בניה צפוי (*)(****)(*****) | רבעון 3 2026 | רבעון 3 2026 | רבעון 3 2026 | רבעון 1 2026 | רבעון 1 2026 | רבעון 1 2026 |

(*) ראו אזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד בסעיף 10.5.1 לעיל.

(**) כולל עלות שירותי בניה והתחייבויות פיננסיות לדיירים מפונים.

(***) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראו ביאור 2כג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

(****) להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, של שלב א' של הפרויקט יסתכמו לסך של כ- 635,205 אלפי ש"ח, כ- 403,631 אלפי ש"ח, כ- 231,574 אלפי ש"ח (ממנו רווח שהוכר עד ליום 31.12.2025 כ-95,122 אלפי ש"ח) וכ- 36%, בהתאמה. כמו כן, להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, של שלב ב' של הפרויקט (לא כולל הכנסות ועלויות משירותי בניה לבעלים) יסתכמו לסך של כ- 249,088 אלפי ש"ח, כ- 192,530 אלפי ש"ח, כ- 56,559 אלפי ש"ח וכ- 23%, בהתאמה. **מובהר כי הנתונים האמורים לעיל הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על מחירי מכירה נוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזורים דומים; הערכות לגבי עלויות שונות שקשורות לפרויקט; קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר ונתונים ומידע המצויים בידי החברה נכון למועד הדו"ח. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק ואין וודאות שאכן יתממש. לפיכך, בין היתר, יתכן כי הנתונים האמורים לעיל בעניין ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, בפועל יהיו שונים באופן מהותי מהאמור לעיל.**

(*****) בהתייחס להערכת קבוצת החברה נכון לתום התקופה הרלוונטית.

### 10.5.4. שיווק הפרויקט - שלב א'

| נתונים לפי החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט | שנת 2025 (שנת הדיווח) (במאוחד) (***) | | | | | שנת 2024 | שנת 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | כל התקופה (**) | רבעון 4 (**) | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| **חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:** | | | | | | | |
| יחידות דיור | 19 | 6 | 5 | 1 | 7 | 42 | 12 |
| יחידות דיור (מ"ר) | 2,429 | 851 | 624 | 134 | 820 | 5,258 | 1,497 |
| **מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):** | | | | | | | |
| יחידת דיור (מ"ר) | 24,248 | 23,280 | 24,963 | 20,716 | 25,287 | 22,328 | 22,807 |
| **חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:** | | | | | | | |
| יחידות דיור | 86 | 86 | 80 | 75 | 74 | 67 | 25 |
| יחידות דיור (מ"ר) | 10,789 | 10,789 | 9,938 | 9,314 | 9,180 | 8,360 | 3,102 |
| **מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):** | | | | | | | |
| יחידות דיור | 22,804 | 22,804 | 22,763 | 22,616 | 22,643 | 22,328 | 22,555 |
| **שיעור השיווק של הפרויקט (%)** | | | | | | | |
| סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (*)(***) | 635,205 | 635,205 | 634,997)( **** | 634,138 (****) | 634,964 (****) | 633,815 (****) | 614,716 (****) |

| נתונים לפי החלק האפקטי בי של התאגיד בפרויקט | שנת 2025 (שנת הדיווח) (במאוחד) (***) | | | | | שנת 2024 | שנת 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | כל התקופה (**) | רבעון 4 (**) | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| **חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:** | | | | | | | |
| סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (*) | 258,969 | 258,969 | 238,790 | 222,995 | 221,149 | 200,002 | 80,972 |
| שיעור שיווק ליום אחרון של תקופה מדווחת (%)(*) | 45% | 45% | 41% | 39% | 38% | 35% | 15% |
| **שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים** | | | | | | | |
| יחידות דיור | 118 | 118 | 124 | 129 | 130 | 137 | 179 |
| יחידות דיור (מ"ר) | 14,008 | 14,008 | 14,859 | 15,483 | 15,617 | 16,437 | 21,695 |
| סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) | 165,708 | 165,708 | 167,603 (****) | 169,220 (****) | 162,213 (****) | 162,475 (****) | 156,325 (****) |
| ***** | ***** | ***** | ***** | ***** | ***** | ***** | ***** |
| מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ל-17.3.2026 | 5 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| מחיר ממוצע למ"ר מתום התקופה ועד ל-17.3.2026 | 21,419 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |

(*) ראו אזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד בסעיף 10.5.1 לעיל.

(**) לאור שוני בין הכרה בהכנסות בדוחות הכספיים לפי תקני חשבונאות ולהגדרת חוזה מחייב בטיוטת הצעה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום נדל"ן יזמי ("**טיוטת הצעה**"), קיים פער ביחס להכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים, בגין 2 דירות, וטרם הוכרו בטבלאות.

(***) כולל הכנסות צפויות משירותי בנייה בגין רכישת זכויות בקרקע

(****) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראו ביאור 2כג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

### 10.5.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט - שלב א'(*)

| | סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (מאוחד) | סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (במאוחד) |
|---|---|---|
| עד ליום האחרון של 2025 (שנת הדוח) | 224,429 | 119,582 |
| שנת 2026 | 34,540 | 139,387 |
| **סה"כ** | 258,969 | 258,969 |

(*) ראו אזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד בסעיף 10.5.1 לעיל.

### 10.5.6. רווחיות גולמית

| אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (במאוחד) - שלב א' (*) | | | |
|---|---|---|---|
| **נתונים לפי 100% (החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט - כ- 100%)** | **שנת 2025(**)** | **שנת 2024** | **שנת 2023** |
| סה"כ ההכנסות הצפויות מהפרויקט | 635,205 | 633,815 (***) | 614,716 (***) |
| עלויות פרויקט צפויות | 403,631 | 409,998 (***) | 413,996 (***) |
| **סה"כ רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט** | 231,574 | 223,817 (***) | 200,720(***) |
| מתוכו, סה"כ רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (במצטבר) | 95,122 | 49,410 (***) | 11,760(***) |
| מתוכו, סה"כ רווח גולמי שיוכר ברו"ה (במצטבר) | 136,452 | 174,407 (***) | 188,959 (***) |
| **שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)** | 36.46% | 35.31% | 32.65% |
| מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (מגורים) | 22,704 | 22,851 | 21,919 |
| יתרת העודפים הצפויים | 157,348 | 230,913 | 230,066 |

(*) ראו אזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד בסעיף 10.5.1 לעיל.

(**) לאור שוני בין הכרה בהכנסות בדוחות הכספיים לפי תקני חשבונאות ולהגדרת חוזה מחייב בטיוטת הצעה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום נדל"ן יזמי ("**טיוטת הצעה**"), קיים פער ביחס להכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים, בגין 2 דירות, וטרם הוכרו בשנת 2025 בטבלאות לעיל.

(***) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראו ביאור 2כג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

### 10.5.7. ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט - שלב א'

| ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **השפעת עליה 10%** | **השפעת עליה 5%** | **סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר** | **השפעת ירידה 5%** | **השפעת ירידה 10%** |
| השפעת שינוי <u>ממכירי המכירה</u> של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר | 31,802 | 15,900 | 136,452 | (15,901) | (31,802) |
| השפעת שינוי <u>בעלויות ההקמה</u> למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר | (4,084) | (2,042) | 136,452 | 2,042 | 4,084 |

### 10.5.8. מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט

| | | | הלוואה א' |
|---|---|---|---|
| **יתרות בדוח על המצב הכספי** | **31.12.2025** | **מוצג כהלוואה לזמן קצר בנטו:** | 130,421 |
| | | **מוצג כהלוואה לזמן ארוך:** | - |
| | **31.12.2024** | **מוצג כהלוואה לזמן קצר בנטו:** | 83,926 |
| | | **מוצג כהלוואה לזמן ארוך:** | - |
| **מוסד מלווה:** | | | תאגיד בנקאי |
| **תאריך אישור ותאריך נטילת ההלוואה/מסגרת:** | | | ינואר 2021 |
| **תאריך תוקף מסגרת:** | | | 30.6.2026 |
| **סה"כ מסגרת:** | | | 145,000 אלפי ש"ח (*) |
| **מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:** | | | 14,579 אלפי ש"ח |

| | הלוואה א' |
|---|---|
| **מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:** | פריים + 0.8% |
| **מועדי פרעון קרן וריבית:** | במועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 30.6.2026. |
| **תניות פיננסיות מרכזיות:** | העמדת האשראי הפיננסי להקמת הפרויקט כפופה להתקיימותם, בין היתר, של התנאים המצטברים הבאים לא יאוחר מיום 30.6.2022 : (1) התקיימות כל התנאים המוקדמים למימון ערבויות כאמור לעיל. (2) הצהרת הלווים כי התקיימו ו/או נמחלו כל התנאים המתלים לפי הסכם פינוי בינוי ביחס לפרויקט. (3) הלווים ימכרו במכירה מוקדמת כמות יחידות כפי שהוסכם בפרויקט בשווי מצטבר שלא יפחת מסך של כ-40 מיליון ש"ח. (4) מועד תחילת הבניה יחול לא יאוחר מיום 31.12.2021. (5) השקעת הון עצמי בפרויקט על ידי הלווים בסך של כ- 43.5 מיליון ש"ח. בנוסף נקבעו הוראות בעניין הגדלת ההון העצמי בהתאמה לחריגה בתקציב הפרויקט. (6) השלמת פינוי המקרקעין. (7) לא יחול שינוי בשליטה במישרין ו/או בעקיפין בחברה הבת ובחברה. (8) קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת הפרויקט. צרפתי ושות' השלימה את התנאים המצטברים כאמור. |
| **תניות מרכזיות אחרות:** | ראו לעיל וכן בנוסף, הלווים התחייבו, בין היתר, לבצע ולהשלים את הפרויקט בהתאם להיתר הבנייה כדין, לתוכניות ולמפרטים, ולעמידה בלוחות זמנים, בתקציב ובעלויות. כמו כן, הלווים התחייבו לעמוד בתחזית המכירות וברמת מחירי המכירה.<br>כמו כן, הסכם המימון כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי ובין היתר במקרה שיחול שינוי בשליטה או שינוי במבנה או שהסכם הפינוי בינוי בוטל או צפוי להיות מבוטל, וכן במקרים בהם הלווים לא יעמדו בהתחייבויותיהן למועדים, לקצב ביצוע הפרויקט וקצב מכירות, למחירים ולחריגה מתקציב. |
| **ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:** | לא |
| **האם מסוג non-recourse:** | לא |
| **תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:** | סיום הפרויקט |
| **בטחונות:** | צרפתי ושות' העמידה לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הביטחונות הבאים : (1) בעלי המקרקעין ייצרו לטובת הבנק משכנתאות בדרגה ראשונה מוגבלות בסכום של 1,000,000,000 ש"ח, על זכויות כל אחד מבעלי המקרקעין, וכן תתקבל התחייבות רשות מקרקעי ישראל לרישום |

| | הלוואה א' |
|---|---|
| | משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות רשות מקרקעי ישראל במקרקעין אשר נמכרו ללווים (2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווים כלפי בעלי המקרקעין ובעלים אחרים, וכן כלפי רשות מקרקעי ישראל ; (3) במועד בו ירשמו הלווים כבעלי זכויות במקרקעין משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווים במקרקעין ; (4) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וכן על נכסים וזכויות של הלווים הקשורים אליו ; (5) עם חתימת הסכמי מכר של יחידות הפרויקט, הלווים ייצרו שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווים על פי הסכמי המכר ; (6) שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות הלווים על פי פוליסות הביטוח של הפרויקט ; (7) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווים בהתאם להסכמי השותפות (כאמור בדו"ח המיידי), על כל זכויות הלווים לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס בקשר עם הפרויקט וכן שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות הלווים שמקורם בפרויקט ; (8) העמדת ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום על ידי החברה להבטחת כלל חובות והתחייבויות החברה הבת ; (9) התחייבות בלתי חוזרת של החברה כלפי התאגיד הבנקאי בקשר עם הפרויקט לרבות לאי שינוי בבעלות ו/או בשליטה בחברת הבת, אי העברה או שעבוד מניות חברת הבת בבעלי השליטה בחברה. |

(*) כאמור לעיל, ביום 31 בינואר 2021 נחתם הסכם מימון לליווי הפרויקט במסגרתו העמיד התאגיד הבנקאי מסגרת מימון ללווים לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל של עד 557 מיליון ש"ח, ביום 5 ביוני 2023, נחתמה תוספת להסכם המימון לפיה עודכנה מסגרת אשראי חוק מכר כך שהמסגרת הכוללת עודכנה לסך של עד 710 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "**מסגרות האשראי**"), לפי הפירוט הבא:

(א) סך האשראי הפיננסי המצטבר למימון הקמת הפרויקט לא יעלה על סך של 100 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "**האשראי הפיננסי**"); (ב) מסגרת ערבויות הכוללת: (1) ערבויות בנקאיות עד לסך שלא יעלה על 4 מיליון ש"ח בקשר עם פינוי בית הכנסת והקמת בית כנסת חדש; (2) ערבויות בנקאיות משותפות לטובת בנקים למשכנתאות עד לסך הכולל שיקבע בהסכם משולש בין הלווים לבין בעלי המקרקעין ולבין התאגיד הבנקאי אשר יסדיר את יחסי הצדדים במסגרת ליווי הפרויקט (בסעיף זה - "**ההסכם המשולש**" ו-"**הערבויות המשותפות**", בהתאמה); (3) ערבויות בנקאיות שיוצאו לטובת בעלי המקרקעין להבטחת תשלום דמי שכירות בתקופת הבניה, עד לסך שלא יעלה על 3 מיליון ש"ח (בסעיף זה - "**ערבויות דמי שכירות**"); (4) מסגרת ערבויות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("**חוק המכר**"), עד לסך כולל שלא יעלה על 326 מיליון ש"ח אשר עודכנה כאמור לעיל לסך שלא יעלה על 479 מיליון (בסעיף זה "**ערבויות חוק המכר**"); (5) ערבויות בנקאיות לטובת בעלי המקרקעין עד לסך כולל שלא יעלה על 124 מיליון ש"ח ("**ערבויות לבעלי המקרקעין**").

במסגרת ההסכם נקבעו הוראות להעמדת המימון בשלבים, כאשר התקדמות בשלבים כפופה לקבלת אישור התאגיד הבנקאי ולעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם המימון.

ביום 26 ליוני 2025 הוגדלה מסגרת האשראי בפרויקט לסך של 145 מיליון ש"ח, והוארכה עד ליום 30 ליוני 2026.

### 10.5.9. שעבודים ומגבלות משפטיות

| סוג | | פירוט | הסכום המובטח ע"י השעבוד (המאוחד) ליום 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| **שעבודים** | דרגה ראשונה | ראו סעיף 10.5.8 לעיל | ללא הגבלה בסכום |
| **אחר (הערת אזהרה וכיו"ב)** | | ראו סעיף 10.5.8 לעיל | |

### 10.5.10. התאמות בין רווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח)

| | |
|---|---|
| **רווח גולמי צפוי שיוכר בעתיד:** | 231,574 |
| הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות) | - |
| **רווח גולמי שכבר הוכר בדוח:** | 95,122 |
| התאמות בעיקר בגין עודף שווי קרקע בפרויקט | 105,681 |
| התאמות אחרות בעיקר הון עצמי מושקע | (37,866) |
| **התאמות לעודפים, סה"כ:** | (237,163) |
| **סה"כ עודפים צפויים למשיכה לפי דוח המפקח:** | 157,348 |
| **מועד צפוי למשיכת עודפים:** | 2027 |
| **תנאים מתלים למשיכת עודפים:** | סיום הפרויקט ובהתאם לתנאים המקובלים בקשר לשחרור עודפים. |

## 10.6. קומבינציה בהוד השרון - פרויקט מהותי מאוד בהקמה

### 10.6.1. הצגת הפרויקט

| | |
|---|---|
| שם הפרויקט: | SOKOLOV הוד השרון |
| מיקום הפרויקט: | רחוב שמיר, הוד השרון |
| תיאור קצר של הפרויקט: | פרויקט בינוי המשלב מסחר ותעסוקה |
| החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט: | כ- 69% |
| מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה): | צרפתי ושות' |
| ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ- 25% מהזכויות בנכס): | - |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי): | איחוד |
| מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט: | ביולי 2018 נחתם הסכם קומבינציה |
| שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט: | כ- 4.4 דונם |
| מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן: | רבעון 2, 2030 |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל: | רבעון 3, 2026 |
| מועד סיום שיווק צפוי: | 2030 |
| הסכמים עם קבלני ביצוע [היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות]: | נובמבר 2021 נחתם הסכם תכנון וביצוע "פאושלי" |
| מועד התחלת עבודות הקמה בפועל: | ינואר 2022 |
| פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה): | בעלות |
| הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר): | ראו תיאור מילולי להלן |
| קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט: | ראו תיאור מילולי להלן. מעבר לאמור שם, לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד): | לא |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: | המתחם נמצא בתהליכי פיתוח, מיקום הנכס בצמוד לתחנת רכבת מהווה יתרון חשוב להיותו נכס למטרת תעסוקה המנגיש פתרונות תחבורה מגוונים לעובדים |
| נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב): | ראו תיאור מילולי להלן. מעבר לאמור שם, לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות |

ביום 10.7.2018 נחתם הסכם קומבינציה על תנאי (בסעיף זה - "**הסכם הקומבינציה**"), בין צרפתי ושות' לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה - "**המוכרת**"). בהתאם להסכם הקומבינציה ולאחר שהמוכרת רכשה את כל הזכויות במקרקעין (כהגדרתן להלן), המוכרת מכרה לצרפתי ושות' 69% מכל זכויותיה במגרש 302 (בשטח של 4,418 מ"ר) הידוע כחלקה 410 בגוש 6407 בהוד השרון (בסעיף זה - "**המקרקעין**"). בתמורה, בין היתר, צרפתי ושות' תבנה עבור המוכרת את יחידות המוכרת במבנה שיבנה במקרקעין, המהוות 31% מהשטחים המבונים בפרויקט, אשר מוסכם כי יכללו את מלוא שטחי המסחר בפרויקט (לרבות הגג) וקומות משרדים בהתאם לזכויות המוכרת הנובעים מעסקת הקומבינציה ("**יחידות המוכרת**").

השימושים המותרים על-פי התב"ע הקיימת התקפה (הר/מק/1201/א) בשטחי הבנייה העיקריים המהווים 13,260 מ"ר הינם שטח תעסוקה, חנויות בקומת הקרקע בשטח של 100 מ"ר לפחות לכל חנות ועד 14 קומות משרדים נוספות מעל לקומת הקרקע.

במסגרת הסכם הקומבינציה נקבעו מועדים למסירת החזקה במקרקעין, וכן נקבע

כי צרפתי ושות' תהיה אחראית בלעדית ובאחריותה המלאה לבצע את כל התחייבויותיה נשוא הסכם הקומבינציה, לרבות כל התחייבות כספית ו/או ביצועית, לרבות ביצוע העבודות הבניה ומתחייבת לערוך את כל פוליסות ביטוח העבודות הקבלניות שעליה לערוך בהתאם להסכם ובמועדים הקבועים בו.

בדצמבר 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון וביולי 2022 התקבל היתר להקמת בניין חדש לתעסוקה ומסחר בן 11 קומות הכולל: 10 קומות משרדים מעל קומת קרקע למסחר ומעל 5 קומות מרתף. בינואר 2022 החלו עבודות הבנייה בפרויקט.

בנוסף, בהתאם להסכם הקומבינציה, המוכרת רשאית לקדם הליכי תכנון ובנייה לצורך השבחת המקרקעין, ובלבד שלא יהיה בהליכים הנ"ל כדי לפגוע באפשרות צרפתי ושות' להקים את הפרויקט במועדים הקבועים בהסכם הקומבינציה. הזכויות שייווצרו יהיו שייכות למוכרת ונקבעו הוראות בקשר עם אפשרות להחלת עסקת הקומבינציה גם על הזכויות הנוספות.

ביום 25.11.2021, התקשרה צרפתי ושות' עם צד שלישי (בסעיף זה- "הקבלן"), בהסכם תכנון ובנייה לפיו התחייב הקבלן לבצע את כל עבודות התכנון והבנייה לצורך הקמת הפרויקט באופן מלא לרבות התכנון המקדים, עבודות פיתוח ועבודות גמר ועד לקבלת טופס 4 לפרויקט (בסעיף זה - "**ההסכם**"). הפרויקט מתוכנן להיבנות בשלושה שלבים כאשר בשלב הראשון והשני, יוקמו 5 קומות של חניון תת קרקעי, קומת מסחר ומעליהם מגדל משרדים בן 10 קומות ("המגדל") וזאת בהתאם לתב"ע הקיימת. שלבים אלו עתידים להימשך כ- 33.5 חודשים מרגע קבלת היתר הבניה. בשלב השלישי ובתנאי שיתקבל אישור לבקשה שיגישו המוכרת וצרפתי ושות' לשינוי התב"ע הקיימת, יוקמו 15 קומות נוספות מעל לאלו שהותרו בהיתר הבנייה (בסעיף זה - "**התב"ע החדשה**"). בתמורה לביצוע השלב הראשון והשני, תשלם צרפתי ושות' לקבלן סך כולל של כ- 139.5 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ("**התמורה**"). סכום זה כולל גם את התמורה בגין תכנון וביצוע עבודות ביסוס לשטחים עתידיים, אשר יקוזזו מהתמורה שתשולם על ידי צרפתי ושות' לקבלן, במקרה של בניית הקומות הנוספות למגדל בשלב השלישי. במקרה שבו יוקמו רק חלק מהקומות, יקוזז החלק היחסי. בנוסף, נקבעו בהסכם הוראות המקובלות בהסכמים מסוג זה לרבות העמדת ערבות ביצוע וערבות בדק.

בהתאם להחלטה משותפת של צרפתי ושות' ובעלי המגרש, הושהו עבודות הבנייה בפרויקט על פי ההיתר הקיים (כאשר עד מועד פרסום הדו"ח השלימה צרפתי ושות' את בניית קומות החניון וקומת הקרקע של הבניין), וזאת לצורך קידום הליכים תכנוניים.

בעלי המגרש וצרפתי ושות' הגישו בקשה להגדלת שטח הבנייה ומספר הקומות בפרויקט ל- 26 כולל קומת קרקע אשר נדחתה בדצמבר 2023 על ידי הוועדה המחוזית. בעקבות הדחייה, בכוונת צרפתי ושות' באישור הצד שלישי, להגיש בקשה להיתר שינויים להיתר הקיים, אשר יכלול בעקרו הקטנת גובה הקומות הכפולות כך שהפרויקט יכלול 10 קומות משרדים מעל קומת קרקע למסחר ו- 5 קומות מרתף. ראו גם דיווח מיידי של החברה מיום 26.12.2023 (אסמכתא מס':

2023-01-116545), המובא על דרך ההפניה. ביום 24.2.2025 צרפתי ושות' ובעלי המגרש הגישו תוכנית להגבהת הבניין מ- 15 קומות ל- 29 קומות, תוספת של 2,457 מ"ר לתעסוקה ובנוסף בנייה של 132 יח"ד קטנות. התוכנית נקלטה במועצה הארצית לאחר שעמדה בתנאי הסף ונכון למועד הדוח, ממתינים לדיון להפקדת התוכנית. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח טרם החל שיווק הפרויקט וטרם נחתם הסכם מימון לפרויקט.

ביום 22.5.2025 התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון, לפיה אושרה הבקשה להיתר מלא לפרויקט - תוספת 3 קומות משרדים מעל ל-10 קומות משרדים ובסה"כ 13 קומות משרדים מעל קומת קרקע בייעוד מסחרי, תוספת קומת גג טכני והנמכת הבניין לגובה 118.58 מ"ר וזאת בכפוף להשלמת דרישות הועדה. ביום 15.7.2025 התקבלה החלטת ועדת המשנה הארצית לשינוי ייעוד מתעסוקה למגורים של מינהל התכנון על הפקדת תכנית בדבר תוספת של זכויות בנייה למגורים במגרש: הגבהת גובה הבינוי ל - 30 קומות ובהתאם העצמת זכויות הבנייה במגרש, בין היתר מוצעת תוספת זכויות לתעסוקה של כ - 770 מ"ר (סה"כ מוצעות זכויות בהיקף של כ-18,670 מ"ר לתעסוקה וכ-1,680 מ"ר למסחר) וכן תוספת זכויות למגורים בהיקף של 14,400 מ"ר לטובת 132 יחידות דיור ( 70% מהיחידות יהיו עד גודל של 55 מ"ר, ו-25% מהיחידות יהיו עד גודל של 80 מ"ר) וכ-1,200 מ"ר שטחי ציבור בפרויקט, וזאת בכפוף להשלמת דרישות הוועדה. ביום 23.10.2025 פורסמה התוכנית להתנגדויות וביום 27.1.2026 הוועדה החליטה לאשר את התכנית המעודכנת בכפוף לתיקונים כפי שנדרשו בהחלטת הוועדה ולהערות טכניות של מנהל התכנון. בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעות הגדלת זכויות הבנייה (אם וככל שתתממש באופן סופי) על התוצאות הכספיות של הפרויקט.

**המידע כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן לגבי מועדים מתוכננים (לרבות מועד סיום הבניה והפרויקט), עלויות שיושקעו בפרויקט, ההכנסות הצפויות מהפרויקט, רווח גולמי מהפרויקט, שיעור רווח גולמי, מקדמות צפויות השפעת השינויים במחירי המכירה ושל עלויות ההקמה עליו, עודפים צפויים מהפרויקט ומועד משיכת העודפים והמידע בדבר תוספת זכויות הבניה הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס, בין היתר, על (א) קצב התקדמות הבנייה הנוכחי וניסיון העבר של קבוצת החברה בנוגע לקצב התקדמות הבניה בפרויקטים דומים; (ב) מחירי מכירה נוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזורים דומים; (ג) הערכות לגבי עלויות שונות שקשורות לפרויקט, כולל אך לא רק עלויות בניה מוערכות שמחושבות על סמך תחשיבים שמבצעת קבוצת החברה; (ד) קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק, בין היתר, אם משך הטיפול בבקשות לקבלת היתרים ו/או אישורים יהיה ארוך מהמשוער ו/או אם גורמי הרישוי המוסמכים יתנו את היתרים ו/או אישורים בתנאים כלשהם, לאור הקושי האינהרנטי בהשוואה בין פרויקטים שונים (ואף בין יחידות דיור באותו פרויקט) ו/או אם יחולו שינויים לרעה במחירי המכירה בפועל לעומת המחירים שעליהם התבססו התחזיות ו/או**

**אם יחולו שינויים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או אם קצב התקדמות הבניה יהיה שונה מקצב התקדמות הבניה שעליו התבססה החברה בתחזיותיה ו/או אם קצב המכירות יהיה שונה בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או שינויים במצב המשק בכללותו, לרבות כתוצאה מהגורמים המשפיעים על פעילות הקבוצה (ראו סעיף 6 לעיל) ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 22 להלן).**

### 10.6.2. מצב תכנוני של הפרויקט

| מצב תכנוני לפרויקט קומבינציה בהוד השרון, ליום 31.12.2025<br>הנתונים הינם לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקט כ- 69% | | | |
|---|---|---|---|
| **מצב תכנוני נוכחי** | | | |
| **סוג מלאי** | **סה"כ שטחים (מ"ר)** | **סה"כ יחידות** | **הערות** |
| מגורים/יחידות דיור | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| שטחי מסחר | 1,175 | ל.ר. | שטח עיקרי |
| שטחי משרדים | 12,077 | ל.ר. | שטח עיקרי |
| מרתף | 16,569 | ל.ר. | |
| זכויות בניה לא מנוצלות | | ל.ר. | |
| **מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן:** | | | |
| **סוג מלאי** | **סה"כ שטחים** | **סה"כ יחידות** | **הערות** |
| יח"ד | 14,400 | 132 | ל.ר. |
| שטחי מסחר | 1,680 | ל.ר. | שטח עיקרי |
| שטחי משרדים | 18,070 | ל.ר. | שטח עיקרי |
| שטחי ציבור שייבנו כמטלה ציבורית | 300 | ל.ר. | |
| מרתף | 16,842 | ל.ר. | |

### 10.6.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

| **(נתונים לפי 100%. החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט כ- 72.5%)** | **שנת 2025 (שנת הדיווח) (במאוחד) (****)** | | | | **שנת 2024** | **שנת 2023** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **כל התקופה** | **רבעון 3** | **רבעון 2** | **רבעון 1** | | |
| **עלויות שהושקעו:** | | | | | | |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | 55,302 | 55,302(***) | 55,302(***) | 55,302(***) | 55,302(***) | 55,302(***) |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות | 8,699 | 8,699 | 9,440 | 9,363 | 9,338 | 8,175 |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה | 71,748 | 71,281 | 71,080 | 70,975 | 70,795 | 69,789 |
| סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) | - | - | - | - | - | - |
| **סה"כ עלות מצטברת** | 135,749 | 135,282(***) | 135,822(***) | 135,640(***) | 135,453(***) | 133,266(***) |
| **סה"כ עלות מצטברת בספרים (בניכוי סכומים שהוכרו לעודפים/רווח והפסד)** | 111,800 | 111,489(***) | 112,094 (***) | 111,948 (***) | 111,803(***) | 109,970(***) |
| **עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה (*)** (נדרש לגבי פרויקטים שהוחל בשיווק משמעותי שלהם או בבנייתם, מהתקופה שבה הוחל השיווק המשמעותי או מהתקופה שבה הוחל בבניית הפרויקט, לפי המוקדם): | | | | | | |

| (נתונים לפי 100%. החלק האפקטיבי של התאגיד בפרויקט כ- 72.5%) | שנת 2025 (שנת הדיווח) (במאוחד) (****) | | | | שנת 2024 | שנת 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | כל התקופה | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | | |
| עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | - | - | - | - | - | - |
| עלויות בגין פיתוח, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) | 8,987 | 8,987 | 8,247 | 8,625 | 8,886 | 8,456 |
| עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | 92,855 | 92,968 | 92,934 | 92,976 | 92,809 | 93,043 |
| עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | - | - | - | - | - | - |
| **סה"כ עלות שנותרה להשלמה** | 101,842 | 101,955 | 101,181 | 101,601 | 101,695 | 101,499 |
| **שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע)** | 44% | 43% | 43% | 43% | 43% | 43% |
| מועד השלמת בניה צפוי (*)(**)(****) | רבעון 2 2030 | רבעון 2 2027 | רבעון 2 2027 | רבעון 4 2026 | רבעון 4 2026 | רבעון 4 2025 |

(*) ראו אזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד כאמור בסעיף 10.6.1 לעיל.
(**) בהתייחס להערכת קבוצת החברה נכון לתום התקופה הרלוונטית.
(***) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראו ביאור 2כג' לדוחות הכספיים המאוחדים.
(****)להערכת החברה, ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, של הפרויקט בהתאם לתב"ע שבתוקף יסתכמו לסך של כ- 262,255 אלפי ש"ח, כ- 237,592 אלפי ש"ח, כ- 24,663 אלפי ש"ח (ממנו רווח שהוכר עד ליום 31.12.2025 כ-358 אלפי ש"ח) וכ-9%, בהתאמה. **מובהר כי הנתונים האמורים לעיל הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מחירי מכירה נוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקט, באזורים דומים; הערכות לגבי עלויות שונות שקשורות לפרויקט; קצב מכירות חזוי המתבסס על ניסיון העבר ונתונים ומידע המצויים בידי החברה נכון למועד הדו"ח. המידע הנ"ל עשוי להתברר כלא נכון ו/או לא מדויק ואין וודאות שאכן יתממש. לפיכך, בין היתר, יתכן כי הנתונים האמורים לעיל בעניין ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי, בפועל יהיו שונים באופן מהותי מהאמור לעיל.**

10.6.4. **שיווק הפרויקט**

יצוין כי למועד הדוח, טרם הוחל שיווק של הפרויקט.

10.6.5. **הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט**

יצוין כי למועד הדוח, טרם הוחל שיווק של הפרויקט.

10.6.6. **רווחיות גולמית**

10.6.7. **ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט**

יצוין כי למועד הדוח, טרם הוחל שיווק של הפרויקט.

10.6.8. **מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט [אנא עדכנו]**

למועד זה, טרם נחתם הסכם מימון ספציפי לפרויקט.

### 10.6.9. שעבודים ומגבלות משפטיות

| סוג | | פירוט | הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) ליום 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| שעבודים | דרגה ראשונה | - | - |
| | דרגה שניה | - | - |
| אחר (הערות אזהרה וכיו"ב) | | ראו פירוט בסעיף 10.6.8 לעיל. | |

### 10.7. יוזמות אחרות בתחום פינוי בינוי ותמ"א 38

לפרטים אודות פרויקטים שקבוצת החברה מבצעת בתחום פינוי בינוי, ראו סעיף 9.6 ו-9.8.

## 11. נכסים נוספים(*):

| תיאור הנכס(1) | שטח (במ"ר) | סוג הזכות | עלות הנכס בספרים (מלאי, מבנים להשכרה) באלפי ש"ח (2) | מועד סיום הבניה |
|---|---|---|---|---|
| הרצל 91, ראשון לציון (1) | כ- 349 מ"ר + 82 מקומות חניה (3) | בעלות | 1,525 | 1991 |
| מבנה תעשיה ברח' הבורסקאי, בת-ים (4) | 1,145 מ"ר | חכירה מהוונת | 716 | 1991 |
| פרויקט "צרפתי סנטרל" – התחנה המרכזית הישנה בראשון לציון (5) | כ- 140 מ"ר מסחר ו- 91 מקומות חניה | בעלות | 4,736 | 2010 |
| פרויקט SPACE רחוב הכשרת היישוב, אזור התעשיה החדש בראשון לציון (6) | 178 מקומות חניה | בעלות | 5,522 | 219 |
| פרויקט מטרו וולפסון הלוחמים חולון (7) | כ- 481 מ"ר מסחר ו- 85 חניות | בעלות | 11,858 | 2019 |

(*) מוצג בסעיף מלאי שטחים מסחריים ודירות בדוחות הכספיים. קבוצת החברה אינה יוזמת ו/או מקימה מבנים לשם השכרתם אלא לשם מכירה בלבד. חלקים במבנים שטרם נמכרו מושכרים לעיתים לתקופת ביניים עד שיבשילו התנאים למכירתם. לאורך תקופת השכירות בוחנת קבוצת החברה באופן שוטף את האפשרות למכירת הנכסים.

(1) ליום 31.12.2025.

(2) במבנה זה נמצאים משרדי החברה.

(3) לא כולל שטח ועלות משרדי החברה.

(4) משועבד לבנק יצוין כי נכון למועד דוח זה צרפתי ושות' היא הבעלים הרשום של כ-54% מהשטחים המבונים בחלקה 71

(5) צרפתי רכשה את זכויותיה בקרקע הפרויקט בשנת 2002, בהתאם להסכם קומבינציה עם מפעלי תחנות בע"מ ("**מפעלי תחנות**" ובסעיף זה- "**הסכם הקומבינציה**"). בהתאם להסכם הקומבינציה, צרפתי ושות' הקימה את הפרויקט על חשבונה והייתה זכאית ל- 65% מתקבולי המכירות בפרויקט, כאשר מפעלי תחנות זכאית ל- 35% מהתקבולים. נכון למועד דוח זה, צרפתי ושות' רשמה את המבנה כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים והסתיים הליך רישום הבעלות על שם הרוכשים.

(6) במאי 2021 נמכרו החנויות האחרונות בפרויקט ובכך השלימה החברה את מכירת שטחי המסחר ומשרדים בפרויקט. בנוסף לשטחי המסחר והמשרדים בפרויקט, מוכרת קבוצת החברה מקומות חניה לרוכשי יחידות בפרויקט. עד ליום 31.12.2025 נמכרו 128 מקומות חניה מתוך 306 מקומות חניה בפרויקט בתמורה לסך של כ-9,880 אלפי ש"ח.

(7) צרפתי ובניו ו"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ("דלק") (בסעיף זה, ביחד- "הקונים") רכשו בשנת 1994 את זכויותיהם בקרקע הפרויקט תמורת סך של כ- 9,756 אלפי ש"ח. הקרקע שנרכשה מהווה חלק מקרקע בשטח כולל של כ-4.7 דונם (שטח נטו לאחר הפקעה - 4,234 מ"ר) (בסעיף זה: "המקרקעין") ומסומנת באמצעות שטרי חכירה ותשריט בטאבו כמגרש מספר 2 (בסעיף זה: "מגרש מספר 2"). בהתאם להסכם שנחתם בין המוכרים שהינם צדדים שלישיים (בסעיף זה: "המוכרים") לקונים, זכויות הקונים בכלל המקרקעין מהווים 9444/19108 חלקים במקרקעין אשר חולקו בין צרפתי ובניו (65.5%) ודלק (34.5%) (בסעיף זה: "הסכם הרכישה"). המוכרים רשומים כבעלים במושע של 9700/19108 חלקים מהמקרקעין. למוכרים רשומה חכירה בלעדית על מגרש מספר 1 במקרקעין (בסעיף זה: "מגרש מספר 1"). עד ביצוע חלוקת זכויות הצדדים במקרקעין, צרפתי ובניו ודלק רשמו על זכויותיהם במקרקעין חכירה לתקופה של 999 שנה לטובת המוכרים ביחס למגרש מספר 1 והמוכרים רשמו על זכויותיהם במקרקעין חכירה לתקופה של 999 שנה לטובת צרפתי ובניו ודלק ביחס למגרש מספר 2. עם השלמת בניית הפרויקט בשנת 2019 הוסדרה זכות זיקת הנאה מול המוכרים בין המגרשים, כך שנרשמה זכות מעבר על מגרש מספר 1 אל הבניין הבנוי על מגרש מספר 2. צרפתי ובניו בנתה על קרקע הפרויקט מבנה משרדים ומסחר המיועד

לקליניקות לרופאים, מעבדות רפואיות, בתי מרקחת, מזנון וחנויות הקשורות לשימושים רפואיים הנ"ל, ובו קומת קרקע וארבע קומות נוספות בשטח כולל של כ- 5,200 מ"ר, ושתי קומות מרתף לצרכי חניה (בסעיף זה- "המבנה"). בדצמבר 2018 חתמה צרפתי ובניו על הסכם לרכישת מלוא זכויותיה של דלק במקרקעין (ובכלל זאת במבנה) על ידי צרפתי ובניו, במצבן כפי שהן (AS IS) על סמך היכרות צרפתי ובניו את המקרקעין, בתמורה לסך של כ- 15.52 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וביוני 2019 הושלמה רכישת המקרקעין וממועד זה צרפתי ובניו מחזיקה ב-100% מזכויות החכירה במגרש מספר 2 ובמבנה. במרץ 2019 התקבל טופס 4 למבנה. בשנת 2025 נמכרה יתרת המשרדים שנותרה – כ-210 מ"ר משרדים וחניה אחת בסך של כ-1,730 אלפי ש"ח.

### 11.1. נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

11.1. צרפתי ושות' התקשרה בחודש יוני 2022, בהסכם שאושר על-ידי בית-המשפט, עם נאמן שמונה לתאגיד (שהינו צד שלישי שאינו קשור לצרפתי ושות' ) לצורך ביצוע הסדר נושים עם מחזיקי אגרות החוב שלו (בסעיף זה - "**התאגיד**", "**הנאמן**" ו- "**מחזיקי האג"ח**", בהתאמה), לרכישת זכויות מחזיקי האג"ח על-פי הסדר הנושים בתמורה לסך של כ- 31 מיליון ש"ח. זכויות מחזיקי האג"ח כוללים בעיקרם זכות לתמורות מתוך תמורות פרויקט נדל"ן יזמי בהתאם לחלקה של חברה בת של התאגיד, אשר הינה בעלת המקרקעין של הפרויקט (בסעיף זה - "**החברה הבת**"), על פי הסכם תמורות בו התקשרה עם צד שלישי (בסעיף זה - "**הצד השלישי**" ו- "**הסכם התמורות**", בהתאמה), שעניינו בניית פרויקט למגורים בתוספת מסחר ומשרדים (בסעיף זה - "**הפרויקט**"). יצוין כי נרשם שעבוד על נכסיה של חברת הבת, לרבות על נכסיה בפרויקט לטובת מחזיקי אגרות החוב. ההתקשרות כאמור הייתה כפופה לתנאי מתלה, שעניינו מתן פסק דין חלוט המבטל את ההסכם הפשרה שנחתם בין חברת הבת לצד השלישי ואת הסכם למכירת הזכויות שנחתם בין צד שלישי לבין צד נוסף אחר (וזאת ללא ידיעת הנאמן) (בסעיף זה ביחד- "**העסקאות**"). ביוני 2022, ניתן צו מניעה לביצוע העסקאות הנ"ל וניתן פס"ד המבטל חלק ממערכת ההסכמים שנחתמו בין חברת הבת לבין צד שלישי וכן ביטל את ההסכם למכירת הזכויות לצד נוסף אחר. בחודש אפריל 2023 התקיים התנאי המתלה לעסקה מול הנאמן כאמור לעיל ובהתאם נמסרה הערבות לנאמן בסך של כ-31 מיליון ש"ח שמהווה את התמורה וזאת לאחר שהתקבלו המסמכים אצל ב"כ צרפתי ושות' בעסקה, ובהם מסמכים לרישום השעבודים ברשם החברות. בנוסף, צרפתי ושות' התקשרה עם חברת הבת בהסכם הלוואה, לפיו העמידה לחברת הבת הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח, ונרשמו שעבודים ברשם החברות על נכסי התאגיד לטובת צרפתי ושות'.

במרץ 2023 נחתם הסכם לשיתוף פעולה בין צרפתי ושות' וחברת הבת (בסעיף זה - "**הסכם שיתוף הפעולה**") בקשר לפרויקט, אשר נועד להבטיח תחילה כי צרפתי ושות' תהיה זכאית להשבת הסכומים ששילמה לנאמן עבור רכישת זכויות מחזיקי האג"ח, להשבת ההלוואה לפני תנאיה וכל סכום ששילמה בגין העסקה מתוך התמורות הראשונות שיתקבלו מהפרויקט, ככל שיתקבלו, ויתרת התקבולים תתחלק שווה בשווה בין צרפתי ושות' לחברת הבת. במסגרת הסכם שיתוף הפעולה התחייבה חברת הבת, בין היתר, לפעול לביטול הסכם התמורות.

למיטב ידיעת צרפתי ושות', חברת הבת והצד שלישי (בסעיף זה - "**הצדדים**"),

ניהלו הליך בוררות בקשר עם הסכם התמורות, ובינואר 2024 הודיעו הצדדים לבורר כי הם הגיעו להסכמה שמייתרת את המשך ההליכים ביניהן. לגישתה של צרפתי ושות' לאור הודעה זו ופעולות נוספות שביצעה חברת הבת, חברת הבת הפרה את מערכת ההסכמים שנחתמה ביניהן לרבות הסכם שיתוף הפעולה ולפיכך, הגישה צרפתי ושות' תביעה לבית משפט המחוזי לפס"ד הצהרתי לאכיפת העסקה לרכישת זכויות מחזיקי האג"ח של התאגיד ויתר ההסכמים שנחתמו בין חברת הבת לצרפתי ושות' וכן הגישה בקשה למימוש השעבודים הרשומים לזכותה על נכסי חברת הבת. בקשות לסעדים זמניים שצרפתי ושות' הגישה בעניינים הנ"ל נדחו על ידי בית המשפט המחוזי. בנוסף, חברת הבת הגישה תביעה לבית המשפט המחוזי כנגד צרפתי ושות' למתן סעד הצהרתי במסגרתו מבוקש להורות על ביטול ההסכמים שנחתמו בין חברת הבת לצרפתי ושות' וכן ביטול השעבודים הרשומים לטובת צרפתי ושות' על נכסי חברת הבת.

לפרטים נוספים בדבר התביעה והסטטוס שלה ראו ביאור 12 ב לדוחות הכספיים.

11.2. לעניין פרויקט במגרש בבאר שבע ראו סעיף 9.5 (13) לעיל וכן ביאור 12א לדוחות הכספיים.

**המידע המובא לעיל, לרבות בדבר הזכויות הנרכשות, הפרויקט, קבלת התמורות, כאמור, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש בצורה שונה מהותית, בין היתר ככל שהעסקה לא תושלם ו/או ככל שלא יתקבלו כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לביצוע ההסכם ו/או הפרויקט ו/או ככל שיחולו שינויים אחרים לרבות בהסכמות הצדדים ו/או במצב התכנוני של הפרויקט או משתנים שונים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהגורמים המשפיעים על פעילות הקבוצה (ראו סעיף 6 לעיל) ו/או כתוצאה מגורמי הסיכון של החברה (ראו סעיף 22 להלן).**

12. **<u>תחרות</u>**

12.1. קבוצת החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בענף הבניה. כמו כן, חשופה קבוצת החברה לתחרות מצד בעלי קרקעות הסמוכות לקרקעות בבעלות קבוצת החברה. התחרות מתמקדת בתחומים של איתור המקרקעין המתאימים, הקמת המבנים באיכויות וברמות הגימור הנדרשות, ושיווק ללקוחות.

12.2. בנוסף, יצוין, כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים בעיקר באזור מרכז הארץ, קיימת תחרות רבה בענף בין הקבלנים השונים, שכן בשוק הקבלנים המבצעים פרויקטים למגורים פועלות מספר רב של חברות הפועלות בהיקפי פעילות שונים.

12.3. תחום ההתחדשות העירונית בישראל, הכולל בין היתר פרויקטים מסוג פינוי- בינוי ותמ"א 38/2, מאופיין בתחרות קשה בין חברות ציבוריות ופרטיות רבות. חברות אלו מתמודדות על הזכות ליזום ולבצע פרויקטים במתחמים שונים. בהתאם להערכת המועצה הלאומית לכלכלה ממרץ 12025, קיים ביקוש מתגבר לדיור, כך שקיים צורך בבנייה של כ-44,000 יח"ד מעבר לתחשיב העסקים הרגיל על מנת להביא למצב האופטימלי שהיה בשנת 2005. על כן, לאור המחסור בשטחים חדשים לבנות עליהם, נעשים מאמצים אינטנסיביים מצד יזמים רבים להיכנס לשוק של ההתחדשות העירונית. כראיה לכך, לפי דו"ח לבחינת מעורבות הבנקים בקביעת מחירי הדיור, שפרסמה המועצה הלאומית לכלכלה מיולי 2025, קיים ביזור גבוה מאוד בענף הבנייה. כך, בבחינה של יזמים הבונים 300 יח"ד ומעלה בלבד, היזם הגדול ביותר בונה 2.7% מהדירות במדינה ועשרת הגדולים יחדיו בונים פחות מ- 20% מהדירות[2].

12.4. תחום הייזום למגורים בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגורמים רבים, עליהם נמנים אנשים פרטיים, חברות ציבוריות, חברות פרטיות וקבוצות רכישה. התחרות באה לידי ביטוי בכל שלבי היזמות, מהשלבים ההתחלתיים של איתור קרקעות לבנייה ועד לשלבים המתקדמים יותר של הקמת פרויקט ושיווקו, כאשר בשלב זה ישנה תחרות גם מול היצע דירות יד שנייה וגם תחרות עצמית מול דירות של אותו יזם באותה הסביבה. יצוין כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבנייה בין הגורמים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזי מקרקעין שונים לצרכי בנייה. בנוסף לאמור לעיל, קיימת תחרות נוספת בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים של החברה. כמו כן יצוין כי תחום ההתחדשות העירונית מאופיין בתחרות גדולה אף יותר, וזאת בשל כניסה קלה יותר של שחקנים לתחום הנובעת, בין היתר, מדרישות הון עצמי מופחתות, וכן מעלויות מימון נמוכות יותר לצורך קידומו של פרויקט התחדשות עירונית. בפרויקטים של התחדשות עירונית התחרות הינה בעיקר מול גופים יזמיים נוספים השואפים לקבל הסכמות מהדיירים בפרויקטים האמורים ומתבטאת הן ביכולת לאתר מתחמים מתאימים והן בהצעות המוצעות לדיירים.

12.5. החברה מעריכה כי ביחס לחברות האחרות הפועלות בתחום הבניה היקף פעילות קבוצת החברה הוא בינוני. מניסיון העבר המתחרים העיקריים של קבוצת החברה בהצעות מול גורמים שונים (רמ"י, מכרזים וכיו"ב) הם קבלנים שונים, הן קונצרנים וחברות קבלניות

[1] https://www.gov.il/BlobFolder/news/2050-120325/he/file_2050-120325.pdf
[2] https://www.gov.il/BlobFolder/news/news-banks270725/he/banks270725.pdf

גדולות והן קבלנים מקומיים קטנים.

12.6. על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאליים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים פוטנציאליים אשר ישיאו ערך לרוכשי היחידות בהם, וכן פועלת החברה לטיפוח ושמירה על המוניטין המקצועי הגבוה שלה. כמו כן, נוקטת קבוצת החברה, בין השאר בפעולות הבאות: בקרת איכות, הקפדה על מתן שירות אמין ואדיב על ידי מחלקת שירות לקוחות, בניה באיכות גבוהה וברמת גימור מעל הממוצע וכן בפעולות פרסום ושיווק. בנוסף, להערכת החברה, בשונה מהרבה מהחברות היזמיות האחרות הפועלות בתחום, לקבוצת החברה קיים יתרון יחסי עקב היות החברות הבנות בעלות רישיון קבלן ג'5 ובעלות מוניטין וניסיון רב בביצוע עבודות קבלניות מורכבות, דבר המאפשר לחברה לספק תחת קורת גג אחת את מלוא השירותים הנדרשים לצורך ייזום והקמת פרויקטים למגורים ללא תלות בקבלן ראשי חיצוני.

13. **<u>כושר ייצור</u>**

כושר היצור של קבוצת החברה מאופיין בגמישות רבה לאור האפשרות העומדת בפניה לשכור ציוד ולהתקשר עם קבלני משנה לצורך ביצוע פרויקטים לפי הצורך.

14. **<u>רכוש קבוע ומתקנים</u>**

14.1. בבעלות קבוצת החברה ציוד מכני הנדסי בהיקף לא מהותי המשמש אותה בעבודות הבנייה. קבוצת החברה שוכרת ציוד בנייה נוסף לפי צרכיה לכל פרויקט.

הנהלת קבוצת החברה פועלת בשטח משרדים של כ- 700 מ"ר (בתוספת מקומות חניה), בבית צרפתי, בניין אשר נבנה על ידי צרפתי ושות', ברחוב הרצל 91, ראשון לציון. משרדי קבוצת החברה הינם בבעלות צרפתי ושות'.

להלן פירוט העלות המופחתת של פריטי רכוש קבוע של קבוצת החברה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח):

| | עלות | פחת שנצבר | יתרה מופחתת |
|---|---|---|---|
| מבנה משרדים | 2,654 | 1,459 | 1,195 |
| משרדי מכירות וציוד בניה | 884 | 874 | 10 |
| כלי רכב (1) | 828 | 164 | 664 |
| ריהוט וציוד משרדי | 1,043 | 654 | 389 |
| שיפורים במושכר | 55 | 55 | - |
| נכס בלתי מוחשי | 495 | 492 | 3 |
| משרדים בהקמה | 31,415 | | 31,415 |
| **סה"כ** | 37,374 | 3,698 | 33,676 |

(1) כלי רכב אחד. כלי הרכב רשום על שם בעל השליטה בחברה הממלא תפקיד בקבוצת החברה, בנאמנות עבור חברת הבת. ראו גם תקנה 21 וסעיף 2.2 בתקנה 22 בחלק ד' לדו"ח תקופתי זה.

15. **<u>הון אנושי</u>**

בסעיף זה מובא מידע לגבי ההון האנושי של קבוצת החברה.

15.1. **<u>מבנה ארגוני</u>**

להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025:

| | מספר העובדים נכון ל- | |
|---|---|---|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| **הנהלה** | 3 | 3 |
| **מנהלה, תכנון וכספים** | 32 | 28 |
| **מנהלי פרויקטים, מנהלי עבודה ופועלים מקצועיים** | 17 | 19 |
| **שיווק** | 3 | 4 |
| **סה"כ** | **55** | **48** |

15.2. **<u>הכשרת עובדים</u>**

עובדי קבוצת החברה משתתפים בהשתלמויות מקצועיות וקורסים מתאימים, באמצעות לומדות ממוחשבות והדרכות פרונטאליות בנושאים רגולטורים שונים.

15.3. **<u>שינויים מהותיים במצבת נושאי המשרה של החברה בתקופת הדוח</u>**

15.3.1. ביום 2.4.2025 חדלה הגב' נטלי משה לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2.4.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-024303), המובא בזאת על דרך ההפניה.

15.3.2. ביום 15.5.2025 החלו מר דן ללוז והגב' שרה סטפניה גאני לכהן כדירקטורים חיצוניים בחברה בהמשך לאישורה של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מאותו מועד. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 15.5.2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-034237 ו-2025-01-034238, בהתאמה), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

15.3.3. ביום 26.5.2025 חדל מר תומר כץ לכהן כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26.5.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-037114), המובא בזאת על דרך ההפניה.

15.3.4. ביום 21.5.2025 אישר דירקטוריון החברה את המשך כהונתו של מר צבי פרידמן כדירקטור בלתי תלוי בחברה (לאחר אישור ועדת הביקורת והתגמול ביחס לסיווגו כדירקטור בלתי תלוי כאמור) וזאת בתוקף ממועד האסיפה השנתית של החברה (קרי, מיום 15 במאי 2025), תוך שמירה על רצף כהונתו עד למועד האסיפה השנתית הראשונה של בעלי המניות של החברה שתתקיים לאחר מינויו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.5.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-035919), המובא בזאת על דרך ההפניה.

15.3.5. לפרטים בדבר מינוי מר איל ליגום כסמנכ"ל תכנון תיאום ורישוי ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-093259), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

15.3.6. לפרטים בדבר מצבת מעודכנת של נושאי המשרה הבכירה בחברה הכוללת את מיניו של מר אבי ליפשיץ לתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי חלף כהונתו כמשנה למנכ"ל, ראו דיווח מיידי של החברה אשר מפורסם בד בבד עם דוח זה, המובא בזאת על דרך ההפניה.

15.3.7. לפרטים בדבר הסכמי ההעסקה והתגמולים להם זכאים נושאי משרה בחברה בהתאם להוראות תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ראו סעיף 8 בפרק ד' (פרטים נוספים) לדוח זה.

15.4. **<u>תלות בנושאי משרה ו/או בעובדים</u>**

לקבוצת החברה אין תלות בנושא משרה ו/או בעובדים למעט בה"ה רפי ומשה צרפתי,

מנכ"לים משותפים של החברה ושל חברות הבת, דירקטורים בחברה ומבעלי השליטה בחברה. התלות ברפי ומשה צרפתי נובעת מיכולתם המקצועית, ניסיונם המקצועי עתיר השנים, היכרותם וקשריהם עם ספקים, מתווכים ולקוחות של קבוצת החברה וכן ניסיונם בעבודה מול הרשויות השונות לרבות רשויות התכנון.

15.5. **<u>תנאי העסקה של עובדי החברה</u>**

15.5.1. ככלל, ההתקשרות עם עובדי החברה נעשית בחוזי עבודה אישיים המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם (היוצאים מן הכלל הינם מספר קטן של נותני שירותים, המועסקים כקבלנים עצמאיים, כנגד חשבונית מס).

15.5.2. על חלק מעובדי קבוצת החברה חל גם הסכם עבודה קיבוצי כללי בענף הבניה, התשתיות, צמ"ה, עבודות ציבוריות ושיפוצים שנחתם בשנת 2015 והתוספת לו משנת 2018 (המחליף הסכם קיבוצי קודם בענף זה משנת 2010 וכן תוספת להסכם משנת 2011) בין התאחדות בוני הארץ לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה - הסתדרות עובדי הבניין והעץ וצווי ההרחבה שהוצאו מכוחו (ביחד- "ההסכם הקיבוצי").

15.5.3. על פי ההסכם הקיבוצי חלה על החברה החובה להעניק לעובדים עליהם חל ההסכם הקיבוצי תנאים סוציאליים ובכללם, בין השאר, פנסיה מקיפה וקרן השתלמות. התחייבויות קבוצת החברה בגין סיום יחסי עובד מעביד מכוסות במלואן על ידי סכומים שנצברו בחברות ביטוח ו/או קרן פנסיה אחרת ועל ידי התחייבות הכלולה בדוחות הכספיים.

15.5.4. לגבי חלק מהפרויקטים, מתקשרת קבוצת החברה עם מנהלי עבודה ו/או קבלני משנה לביצוע חלק מעבודות הבנייה.

15.5.5. לעניין העסקת עובדים זרים ראו סעיף 15.7 להלן.

15.5.6. יצוין כי מרבית העובדים של קבוצת החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, ובהתאם היתרות בגינם מופרשות בקופות האישיות, בביטוחי המנהלים וקרנות הפנסיה העומדות לרשותם. לפרטים נוספים ראו ביאור 18ב(1)לדוחות הכספיים.

15.6. **<u>נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה</u>**

לפרטים אודות הגמול המשולם לנושאי משרה בחברה ובעלי עניין בה, ראו תקנה 21 בחלק ד' לדו"ח תקופתי זה וביאורים 20ב ו- 27 לדוחות הכספיים.

15.7. **<u>עובדים זרים</u>**

לקבוצת החברה הסכמים עם קבלני כוח אדם שלהם רישיון להעסקת עובדים זרים בענף הבנייה ("**התאגידים המורשים**") לקבלת שירותי כח אדם בפרויקטים השונים, על בסיס ארעי לפי צרכיה המשתנים של הקבוצה מעת לעת. במסגרת הסכמים אלו נקבע, בין השאר, כי האחריות לעניין ההפרשות הסוציאליות, פיצויי הפיטורין וכיו"ב בקשר עם העובדים הזרים המועסקים באמצעות התאגידים המורשים, תחול על התאגידים המורשים (בכפוף ומבלי לגרוע מחובות המעסיקים בפועל על פי דין). בנוסף קבלני משנה של חברות הקבוצה מעסיקים עובדים זרים. יצוין כי נכון למועד דוח זה, החברה לא מעסיקה במישרין עובדים זרים.

העסקתם של העובדים זרים כפופה להוראות הדין השונות, בניהן חוק עובדים זרים, התשנ"א- 1991 וחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996 (לרבות "נוהל העסקת עובדים זרים בענף הבניין על ידי קבלני כוח אדם" של רשות האוכלוסין

וההגירה).

יצוין כי כמקובל בענף הבניה בישראל מעסיקים לעתים התאגידים המורשים ו/או קבלני המשנה של הקבוצה, עובדי הרשות הפלשתינאית, אשר מעת לעת קיימות הגבלות שונות על יציאתם הסדירה לעבודה באתרי הבניה בישראל.

מובהר כי בין חברות הקבוצה לבין עובדים זרים המועסקים על ידי התאגידים המורשים או קבלני משנה של הקבוצה לא מתקיימים יחסי עובד מעביד.

נכון למועד דוח זה, רוב העובדים באתרי הבנייה בפרויקטים השונים של הקבוצה, הינם עובדים זרים המועסקים על ידי התאגידים המורשים.

בעקבות השפעת מלחמת "חרבות ברזל", הוטלו מגבלות על כניסת תושבי הרשות הפלשתינאית המועסקים במדינה אשר גרמה למחסור בכוח אדם בענף הבנייה, כמו כן רשויות המדינה טרם הסדירו את מכסות העובדים הזרים ממדינות זרות באופן שייתן מענה למחסור בכוח אדם, לפיכך, בין היתר, מחיר לשעה של פועל זר התייקר. נכון למועד פרסום הדוח כלל אתרי הבנייה של החברה פועלים ואין מחסור מהותי בקבוצה בעובדים (למעט עובדים המועסקים אצל קבלני משנה של החברה ובעיקר קבלני חשמל וצבע) לפרטים אודות השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על הקבוצה, ראו סעיף 6.1.1 לעיל.

## 16. <u>הון חוזר</u>

### 16.1. <u>מדיניות אשראי</u>

לרוב מעמידה הקבוצה אשראי לרוכשי דירות לפי לוח התשלומים כאשר התשלום האחרון משולם לחברה בדרך כלל עם "מסירת המפתח". דמי שכירות משוכרים של נכסי הקבוצה נגבים בדרך כלל מראש ולא יאוחר מתום חודש השכירות.

חלק ניכר מהנכסים השוטפים של החברה ממומנים באמצעות אשראי ספציפי מבנקים המותאם לשווי הנכסים המשועבדים כנגדו, לפי הערכת הבנק. כתוצאה מכך, ישנה התאמה בין האשראי השוטף המתקבל מהבנק לבין הנכס הממומן בגינו.

ליום 31.12.2025 סך כל התחייבויות קבוצת החברה, לרבות בחברות כלולות, לבנקים, הינן כ- 1,151,699 אלפי ש"ח, מהן כ- 676,538 אלפי ש"ח ערבויות ביצוע וערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974, ערבויות אחריות טיב בניה קיום מכרזים ואחרות.

### 16.2. <u>מדיניות מתן אחריות למוצרים בתחום</u>

בביצוע עבודות בנייה למגורים, תקופות הבדק והאחריות להן מתחייבת החברה בהסכמי הביצוע בהם היא מתקשרת אינן נופלות מאלו הקבועות בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

סכומי ההפרשה לבדק ואחריות מחושבים, בהתאם לניסיונה הנצבר של החברה. בדרך כלל, קבלני המשנה נושאים בעלויות הבדק והאחריות, בגין העבודות שביצעו בפרויקט. נכון ליום 31.12.2025 עמד סכום ההפרשה המצטבר לבדק ואחריות על סך של כ-2,332 אלפי ש"ח.

### 16.3. **להלן גילוי לגבי ההון החוזר של קבוצת החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31.12.2025 (הנתונים באלפי ש"ח):**

| | הסכום שנכלל בדוחות הכספיים | התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים) | סך הכל |
|---|---|---|---|
| נכסים שוטפים | 1,115,429 | (384,393) | 730,486 |
| התחייבויות שוטפים | 787,968 | (432,436) | 355,532 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות | 327,461 | (47,493) | 374,954 |

לחברה הון חוזר חיובי אשר הסתכם ליום 31.12.2025 בסך של כ-327,461 אלפי ש"ח והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים המסתכם לסך של כ-374,954 אלפי ש"ח.

ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ-1,115,429 אלפי ש"ח בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ-787,968 אלפי ש"ח. הנכסים השוטפים כוללים בין היתר מזומנים, פיקדונות מוגבלים בשימוש ובטוחות סחירות, בסך של כ-58,279 אלפי ש"ח וכן מלאי שטחים מסחריים ודירות, בנינים בהקמה וקרקעות וזכויות בקרקעות בסך של כ-737,739 אלפי ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות כוללות בעיקר אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אג"ח בסך של כ-297,991 אלפי ש"ח ומקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים בסך של כ-93,066 אלפי ש"ח.

הסיבות להבדלים בהון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים ולתקופת המחזור התפעולי של החברה הן:

א. תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה, הינה כ- 3 שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילויות אלה.

ב. הונה החוזר של החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר המוצג בדוח הכספי. לצורך הצגת ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים, סווגו נכסים שוטפים והתחייבויות שוטפות, שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח, כנכסים לא שוטפים וכהתחייבויות לא שוטפות. בניינים בהקמה, שעתידים להסתיים בתקופה שלאחר שנים עשר חודשים, סווגו כנכסים לא שוטפים. כמו כן, התחייבויות החברה שהינן לתקופה ארוכה יותר משנים עשר חודשים, סווגו כהתחייבויות לא שוטפות.

17. **<u>מימון</u>**

17.1. קבוצת החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הלוואות מבנקים ותאגידים פיננסיים, הנפקת אגרות חוב, אשראי ספקים, וכן מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומהון עצמי אשר נכון ליום 31.12.2025 מסתכם בכ-584,061 אלפי ש"ח והממן כ-41.5% מסה"כ נכסי קבוצת החברה.

לקבוצת החברה מסגרות אשראי בנקאיות ומתאגידים פיננסיים, במסגרת הסכמי ליווי או הסכמים למימון רכישת מקרקעין, שהסתכמו לסך של כ-497,496 אש"ח ליום 31.12.2025 ולסך של כ-420,782 אש"ח ש"ח ליום 31.12.2024. מתוך המסגרות כאמור, ניצלה קבוצת החברה נכון ליום 31.12.2025 כ- 297,990 אש"ח ונכון ליום 31.12.2024 כ-292,077 אש"ח.

17.2. להלן נתונים מצרפיים לגבי ההלוואות שנטלה קבוצת החברה:

| **אשראי לצורך מימון** | **מקור האשראי** | **יתרה ליום 31.12.2025 (אלפי ₪)** | | **יתרה ליום 31.12.2024 (אלפי ₪)** | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **זמן ארוך** | **זמן קצר** | **זמן ארוך** | **זמן קצר** |
| רכישת מקרקעין | תאגידים בנקאיים ופיננסיים | - | 133,068 | - | 133,005 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| פרויקטים (למעט רכישת מקרקעין) | תאגידים בנקאיים ופיננסיים | - | 164,923 | - | 159,072 |
| אחר | אגרות חוב | 27,700 | 315,114 | 108,494 | 237,240 |
| **סך הכל** | | **27,700** | **613,105** | **108,494** | **529,317** |

17.3. להלן פירוט לגבי שיעורי הריבית בגין ההלוואות שנטלה החברה:

| **שיעור הריבית** | | **יתרה ליום 31.12.2025 (אלפי ₪)** | | **יתרה ליום 31.12.2024 (אלפי ₪)** | |
|---|---|---|---|---|---|
| **בסיס הצמדה** | **תוספת ליום 31.12.2025(טווח)** | **זמן ארוך** | **זמן קצר** | **זמן ארוך** | **זמן קצר** |
| פריים | 1.1%-0.8% | - | 297,991 | 1(1) | 292,077 |
| ללא הצמדה | 4.95%-5.8% | 27,700 | 315,114 | 108,494 | 237,240 |
| **סך הכל** | | 27,700 | 613,105 | **108,494** | **529,317** |

17.4. להלן פירוט לגבי שיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית על הלוואות, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי:

| | **שיעור הריבית הממוצעת בשנת 2025** | | **שיעור הריבית הממוצעת בשנת 2024** | |
|---|---|---|---|---|
| | **זמן ארוך** | **זמן קצר** | **זמן ארוך** | **זמן קצר** |
| ממקורות אשראי בנקאיים ותאגידים פיננסיים | - | -6.8%<br>7.1% | - | -6.8%<br>7.1% |
| מאגרות חוב | 6.6%-6.1% | 7.1%-5.5% | 6.1% | -3.1%<br>7.1% |

יצוין כי הפערים בין שיעור הריבית הממוצעת לשיעור הריבית האפקטיבית לא היו מהותיים.

17.5. להלן פרטים בדבר הלוואות מהותיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

| | |
|---|---|
| | שפרינצק |
| תאריך נטילת ההלוואה | ב-14.2.2023 נלקחה הלוואה בסך כ-97.8 מיליון ש"ח, וב-22.5.2023 נלקחה הלוואה נוספת בסך של כ-17.1 מיליון ש"ח. |
| מאפייני המלווה | תאגיד בנקאי |
| יתרת ההלוואה (קרן משוערכת) ליום 31.12.2025 | 114,892 אלף ש"ח |
| לוח סילוקין (קרן) | פברואר 2027 |
| ריבית | פריים + 0.9% |
| מנגנוני הצמדה | - |
| בטוחות | שעבוד של המקרקעין |
| מגבלות החלות על החברה (כולל אמות מידה פיננסיות) | - |
| מנגנון cross acceleration | - |

לפרטים נוספים ראו סעיף 10.2.7.

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה המהוות אירוע מהותי ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

17.6. בהתאם לעמדה משפטית מספר 104-15 "אירועי אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך במחודש אוקטובר 2011, כפי שעודכנה בחודש מרץ 2017, בחודש פברואר 2023 ובחודש

ינואר 2024 ("עמדת הרשות"), לחברה (לרבות באמצעות חברות בנות) אגרות חוב בסכום כולל של כ-342,814 מיליון ש"ח וכן הלוואות (אשראי מנוצל מגופים בנקאיים ומוסדיים) בסכום כולל של כ-296,976 מיליון ש"ח הכוללות (כל הסכם הלוואה על פי תנאיו) תניית הפרה צולבת מסוג Cross-Default מהותית (כהגדרת מונח זה בעמדת הרשות) או תניית הפרה צולבת מהותית מסוג Cross-Acceleration, בכפוף לתנאי סף כמותיים כפי שנקבעו בהסכמים.[3] בהתאם לאמור, במקרה של התקיימותה של תניית הפרה צולבת מהותית מסוג Cross-Default כאמור או של תניית הפרה צולבת מהותית מסוג Cross-Acceleration, לפי העניין (בהתאם להסכם הרלוונטי) באחד או יותר מהסכמי ההלוואה האמורים לעיל, ובכפוף לסף הכמותי שנקבע בכל הסכם הלוואה כאמור, עשויה להיות זכות להעמדת כל ההלוואות המפורטות לעיל לפירעון מיידי. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות מהותיות בהלוואותיה של החברה, האמורות לעיל, ראו ביאורים 17(א) ו-17(ב) לדוחות הכספיים.

17.7. <u>מימון חוץ בנקאי</u>

17.7.1. בחודש יוני 2022, הנפיקה החברה 85,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 28.6.2022 מכוח תשקיף מדף של החברה מיום 7.8.2020. ביום 13.6.2023 הנפיקה החברה 67,576,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 12.6.2023, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה יב'), בתמורה כוללת, ברוטו, בסך של 66,156,904 ש"ח. כמו כן, ביום 13.7.2023 ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה יב') במסגרת הנפקה פרטית, לסכום קרן כולל של 175 מיליון ש"ח ע.נ. (לרבות אגרות החוב שהונפקו עד למועד זה). קרי, הרחבה של 22,424,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה. לפרטים ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

17.7.2. בחודש מרץ 2024, הנפיקה החברה 150,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג'), על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 5.3.2024 מכוח תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 30.8.2023. כמו כן, ביום 29.4.2025 ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה יג') במסגרת הנפקה פרטית, לסכום קרן כולל של כ-215 מיליון ש"ח ע.נ. (לרבות אגרות החוב שהונפקו עד למועד זה). קרי, הרחבה של כ-65 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג') של החברה. לפרטים ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

17.7.3. ביום 13 ביולי 2025, ביצעה החברה הנפקה פרטית של 1,156,800 מניות רגילות של החברה למשקיעים מסווגים בתמורה לסך של כ-50 מיליון ש"ח (ברוטו). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מתקן של החברה מיום 10 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050996) ודיווח מיידי משלים מיום 13 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-051482), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

17.7.4. בחודש ינואר 2026, הנפיקה החברה 200,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 14.1.2026 מכוח תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 30.8.2023. לפרטים ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון.

17.7.5. לפרטים אודות אשראי בנקאי שניתן לקבוצת החברה לצורך מימון פרויקטים, במסגרת

---

[3] יצוין, כי במרבית ההסכמים ושטרי הנאמנות לאגרות החוב קיים סכום סף לתניית ההפרה הצולבת המהותית בטווח של עד 90 מיליון ש"ח וכן במעט מקרים סכום סף המהווה 10% מהתחייבויות החברה.

הסכמי ליווי או הסכמי מימון לרכישת קרקע, וכן לערבויות ולבטוחות שהעמידה קבוצת החברה להבטחת האשראי כאמור ולרבות אשראי בר דיווח, ראו סעיפים 17.5, 9.8 ו-9.10 לעיל וכן סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

17.7.6. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה, לרבות מגבלות פיננסיות ואחרות החלות על החברה לאור התחייבויותיה במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח יב', שטר נאמנות לאג"ח יג', שטר נאמנות לאג"ח יד' ודירוג אשראי, ראה סעיף 14 לדוח הדירקטוריון וסעיף 5 לשטר הנאמנות לאג"ח יב' אשר צורף לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 28.6.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-067164),סעיף 5 לשטר הנאמנות לאג"ח יג' אשר צורף לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 5.3.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-019540), וסעיף 5 לשטר הנאמנות לאג"ח יד' אשר צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 14.1.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-006327), בהתאמה.

17.8. <u>דירוג האשראי של החברה:</u>

17.8.1. אגרות החוב (סדרות יב', יג' ו-יד') של החברה מדורגות בדירוג ilA- על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") וכן החברה מדורגת בדירוג ilA- באופק יציב על ידי מעלות. לפרטים נוספים, ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים.

17.8.2. לפרטים נוספים על מקורות המימון של החברה, ראה סעיף 4 לדוח הדירקטוריון וביאורים 14 ו-17 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

17.8.3. לפרטים אודות שעבודים אותם החברה נוהגת להענקת חלק מהתחייבויותיה ראו ביאור 20ד לדוחות הכספיים של החברה.

18. **<u>מיסוי</u>**

ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים של החברה.

18.1. <u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>

החברה פועלת במספר מישורים לצורך ניהול סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה במהלך ביצוע פרויקטים שונים, ופועלת כבר בתהליך הרישוי ועד הקמתו בפועל של הפרויקט. עוד בטרם הקמת פרויקט החברה פועלת באמצעות יועציה למפות את הסיכונים הסביבתיים (זיהום קרקע, זיהום אוויר, קרבה לאתרים מסוכנים ותשתיות, הסתרת נוף, רעש ועוד). הסדרת סיכונים אלו באה לידי ביטוי בתוכניות בניין עיר ובדרישות הרשויות המפקחות, כאשר בחלק מהרשויות נדרש להכין תסקיר השפעה על הסביבה בו יוקם הפרויקט עוד בטרם הינתן היתר בנייה.

קבוצת החברה כפופה לדרישות חוקיות הקשורות לתכנון ובניה, איכות הסביבה (מטרדים, זיהום תת-קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכד') ועליה לשאת בעלויות הקשורות לדרישות אלה, העשויות להשפיע לרעה על פעילות קבוצת החברה. כחלק מתהליכים לאישור של תוכניות בנין עיר חדשות או של קבלת היתרי בניה, על קבוצת החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקות התברואה של הרשויות המקומיות, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים. בין היתר, לעתים עשוי המשרד לאיכות הסביבה לדרוש ביצועו של סקר קרקע ו/או סקר זיהום מים לאיתור מזהמים (חומרים מסוכנים) ושיקום הקרקע במידת הצורך. בנוסף, במהלך הקמה של פרויקטים, מחויבת קבוצת החברה לעמוד בדרישות החוק והרשויות הקשורות לאיכות הסביבה כפי שמתעדכנות מעת לעת, בין היתר בכל

הקשור לפינוי העפר ופסולת בניה, ומניעת מפגעים ומטרדים, ועם סיום הבנייה, לצורך קבלת אישורי אכלוס מהרשויות המקומיות, קבוצת החברה נדרשת להראות כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות.

קבוצת החברה עובדת לפי תקנים לבניה ירוקה (לרבות לפי תקן ישראלי 5281), תוך הטמעת הליכי תכנון ירוקים וקיום שיתוף פעולה עם הרשויות המקומיות, באמצעות יועצים בתחום זה, וזאת על מנת להקטין ככל שניתן את הפגיעה בסביבה עוד בשלב תכנון הפרויקטים, במטרה למזער את ההוצאות ולנקוט באסטרטגיה המתאימה לצורך ניקוד מרבי לדירוג הבניין.

עד למועד הדוח ההוצאות שנגרמו לקבוצת החברה בקשר לדרישות הקשורות לאיכות הסביבה כאמור לעיל לא היו משמעותיות והחברה אינה צופה חשיפה משמעותית בגין הוצאות הקשורות לאיכות הסביבה.

עוד יצוין כי נכון למועד הדוח, החברה אינה צד להליך משפטי או מינהלי מהותי הקשור עם איכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו.

יצוין כי לחברה מדיניות בניהול סיכונים סביבתיים אשר החברה פועלת לפיה וכן להערכת החברה, נכון למועד הדוח לחברה מלוא ההיתרים והרישיונות הדרושים לה לצורך פעילותה.

נכון למועד הדוח, לא נשאה החברה בעלויות סביבתיות מהותיות לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה בסביבה או לצורך תיקון נזקים שנגרמו לסביבה. להערכת החברה, החברה אינה צפויה לשאת בעלויות סביבתיות מהותיות בשנת 2026.

**הערכות החברה בדבר השפעת אירועים סביבתיים על פעילותה וחשיפתה האפשרית להוצאות הקשורות לאיכות הסביבה הינן מידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, באשר לחברה אין שליטה על דרישות הקשורות לתכנון ובניה וכן לאיכות הסביבה, לרבות דרישות המשרד לאיכות הסביבה. הערכות החברה מבוססות, בין היתר, על ניסיון העבר של החברה, ועל הערכות החברה לגבי התפתחויות עתידיות. תחזיות אלה עלולות לא להתממש, בין היתר, במקרה בו ישתנו הדרישות הנ"ל בכלל ודרישות המשרד לאיכות הסביבה בפרט.**

18.2. <u>מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד -</u>

18.2.1. פעילות קבוצת החברה כפופה להוראות חוקים, תקנות ותקינות החלים על תחום פעילותה, ולצד היקף הפיקוח והמעורבות של גורמים שלטוניים שונים בענף הבנייה ואופן התנהלותם, לרבות חוסר התיאום השורר ביניהם, לעתים מתעצמת מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים ואת עלותם. פעילות הייזום מחייבת את החברה בהוצאת היתרים ואישורים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, וכן דיני המקרקעין השונים. תהליכים אלו לוקחים זמן ממושך באופן רגיל וכעת עוד יותר, לאור התקופה המאתגרת ששררה בשנים 2023-2025 (הרפורמה המשפטית ומלחמת "חרבות ברזל") וכתוצאה מכך, לעיתים לוחות הזמנים לייזום ולביצוע של פרויקטים התארכו בחודשים ואף בשנים, דבר שעיכב את בניית הפרויקטים. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח חלק מהפרויקטים שחלו בהם עיכובים החלו במסירת הדירות לדיירים.

18.2.2. קבוצת החברה מעסיקה ו/או בוחנת להעסיק, מעת לעת, עובדים זרים באמצעות חברות

כוח אדם או תאגידים בעלי היתר להעסיק עובדים זרים בענף הבנייה. ההיצע הקיים לעובדים אלו מושפע ממדיניות הממשלה ומאילוצי הביטחון. לפירוט ראה סעיף 6.1.1 וסעיף 15.7 לעיל.

18.2.3. להלן בתמצית, מגבלות החלות על קבוצת החברה בתחום הפעילות על פי דין או הסדרים חוקיים אחרים, הנוגעים לחלק מהותי בפעילות קבוצת החברה ומשפיעים עליה באופן מהותי:

18.2.4. **חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960** - מרבית מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות בעלים ציבוריים (מדינת ישראל, קק"ל ורשות הפיתוח) ומנוהלים על-ידי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"). חלק מהמקרקעין המשמשים את קבוצת החברה לצרכי בנייה, מוחכרים לה בהסכמי חכירה ו/או בהסכמי פיתוח. משכך, על עסקאות שהקבוצה מבקשת לקדם במקרקעין הנ"ל חלים הזכויות וההתחייבויות על-פי חוזי החכירה שבין הקבוצה לרמ"י, בין היתר, בקשר עם עסקאות שינוי ייעוד ו/או ניצול הזכויות במקרקעין. בהתאם, עשויה קבוצת החברה להידרש לשאת בתשלומים שונים לרמ"י כגון: דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

18.2.5. **חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ("חוק התכנון והבניה")** - 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. לפירוט נוסף ראה סעיף 7.11 לעיל.

18.2.6. **חוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021 ("חוק המטרו")** - חוק המטרו נחקק במטרה לקדם את מיזם המטרו המתוכנן בערי גוש דן ומסדיר מגוון רחב של נושאים כגון: הקמת "רשות המטרו", קביעת מס מיוחד בשם "מס השבחת המטרו", קביעת "היטל מימון המטרו", הקמת ועדות מיוחדות ועוד. באוגוסט 2024 פורסם ברשומות תיקון 4 לחוק המטרו, אשר כלל שינויים משמעותיים וביניהם עתודת שטחים להפקעה במתחמים שונים בהם יקודם מיזם המטרו.

18.2.7. **תקן איכות ובקרת איכות** - הבנייה בישראל כפופה לתקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר. בהליך קבלת היתר בניה נדרשת קבוצת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה.

18.2.8. **אישורי רשויות** - קבוצת החברה נדרשת לקבל אישורים מרשויות וועדות לתכנון ובניה שונות, בין היתר, לצורך הוצאת היתרי בניה ותוכניות עבודה טרם התחלת בניה וכן לצורך קבלת אישורים לאכלוס טרם מסירת דירות לרוכשים.

18.2.9. **דיני עבודה** - הוראות חוק ורגולציה שיש להן השפעה ישירה וחלים על החברה ולזכויות עובדים - חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, תשע"ב-2011, חוק הגנת השכר, התשי"ח-1958, חוק חופשה שנתית, התשי"א-1951, חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951, חוק שוויון זכויות בעבודה, תשמ"ח-1988, חוק הודעה מוקדמת לפיטורים והתפטרות, תשס"א-2001 - קיימים חוקים נוספים ורבים בתחום דיני העבודה שהחברה כפופה אליהם ופועלת על פיהם, כמו כן החברה פועלת גם בהתאם להסכמים קיבוציים בתחום ענף הבנייה ככל ויחול על עובדיה. החברה

פועלת במסגרת החוקים ואוכפת אותם על מנת למזער היתכנות של הפרות ועבירות על דיני העבודה וכן מזעור של חשיפה של נושאי משרה בחברה לסנקציות שונות בהתאם לאכיפת חוקים רלוונטיים אלו ואחרים. כמו כן, בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" פורסמו מספר צווי הרחבה להסכם קיבוצי בעניין משרתי המילואים ובני/בנות זוגם בתחומים שונים כגון: שיפוי למעסיקים בגין הפקדות פנסיוניות למשרתי מילואים, תשלום שכר בשל נזק מלחמה ונזק עקיף.

18.2.10. **חוקי עזר לאגרות והיטלי פיקוח** - תעריפי הפיתוח החלים על קבוצת החברה מושפעים מחוקי עזר עירוניים לגביית אגרות, היטלי סלילה, ביוב, מים ניקוז ועוד.

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

18.2.12. בשנים האחרונות ובמסגרת התוכנית הכלכלית לשנים 2023-2024, תוקנו סעיפים לחוק מיסוי מקרקעין (בסעיף זה: "**תיקוני החקיקה**"), שמטרתם הייתה מחד להקטין את הכדאיות הכלכלית ברכישת דירה על ידי רוכשי דירות מגורים להשקעה ומאידך להקל על רוכשים בעלי דירה יחידה. תחולת תיקוני החקיקה כאמור הוארכה עד ל-31.1.2026[4].

18.2.13. חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 והתקנות לפיו ("**חוק המכר דירות**") - קובע את החובות החלות על מוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות ומגדיר את תקופת האחריות והבדק אשר במהלכה חלה על המוכר חובת תיקון. כמו כן חוק המכר דירות קובע חובת מסירת מפרט הדירה הנמכרת ואת שיעורי הסטייה המותרים בין השטח והכמויות הקבועים במפרט.

18.2.14. **חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר הבטחת השקעות")** - קובע את החובה להבטיח את כספי רוכש הדירה בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק הנ"ל. בגין אי-עמידה בחובות שונות החלות על קבלן על פי חוק המכר (הבטחת השקעות), ניתן להטיל על הקבלן עיצום כספי. הבטחת כספי הקונים בפועל נעשית בעיקר על ידי מתן ערבויות של תאגידים בנקאיים ולעיתים גם באמצעות פוליסות ביטוח. בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר הבטחת השקעות, הערבות הבנקאית שתינתן לרוכשים תעמוד על מלוא סכום התמורה ששולמה על ידם, למעט רכיב המע"מ. וכך בהתאם להתקשרות בהסכמי ליווי עם הבנקים המלווים את הפרויקטים של החברה, הערבויות המונפקות לרוכשים הינן ללא רכיב המע"מ. על מנת להבטיח גם את רכיב המע"מ, נקבע כי תוקם קרן ממשלתית אשר תבטיח את הכספים ששילמו הרוכשים בגובה מרכיב המע"מ של התמורה ששולמה על ידם.

18.2.15. **רישוי קבלנים** - חברות הבת הינן קבלנים רשומים בפנקס הקבלנים על פי חוק רישוי קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ח-1969. נכון למועד דוח זה, הסיווגים שנקבעו לחברות הבת בהתאם לתקנות שהותקנו מכוח החוק הנ"ל, הינם כדלקמן:

| | ענף | סיווג | סמל | היקף כספי (אלפי ₪) |
|---|---|---|---|---|
| צרפתי ושות' | בניה | ג-5 | 100 | לא מוגבל |

[4] https://www.nevo.co.il/law_html/law01/276_002.htm

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| צרפתי ובניו | בניה | ג-5 | 100 | לא מוגבל |

מעמדן של חברות הבת כקבלנים רשומים אינו תלוי בזהות או בניסיון של הדירקטורים שלהן או של העובדים שהן מעסיקות, אולם הוא תלוי בהעסקה של אנשי מקצוע כנדרש על פי החוק הנ"ל.

18.2.16. **חוק רישום הקבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט - 1969 ("חוק רישום קבלנים")** - בנובמבר 2024 נחקק תיקון מס' 8 לחוק רישום קבלנים שמטרתו לאפשר לענף הבנייה לפעול באופן יעיל, איכותי ותחרותי. התיקון מרחיב את סמכויותיו של רשם הקבלנים לפעול מול הקבלן על סמך מידע מודיעיני שמתקבל מהמשטרה. כמו כן, הוענקו סמכויות נוספות לשר הבינוי והשיכון וביניהן הסמכות למנות מפקחים על מנת להגביר את אכיפת חוק רישום קבלנים באתרי בנייה. חברות הקבוצה פועלות ומיישמות את החוקים והתקנות בענף, והצוות ההנדסי בחברות הקבוצה עובר הכשרות בתחום הבטיחות.

18.2.17. **תוכנית "כוכבי הבטיחות"** - התוכנית החלה ביוזמת מטה הבטיחות המשותף להתאחדות הקבלנים בוני הארץ ולהסתדרות עובדי הבניין ונתמכת ע"י קרן מנוף מקנות הביטוח הלאומי והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבנייה בישראל. התוכנית מופעלת ע"י חברת "צומת- בטיחות". מטרת התוכנית הינה לייצר מסגרת לשינוי עמוק בענף הבנייה והתשתיות בישראל, תוך דגש על שיפור דרמטי של הבטיחות בעבודה. בתחילת שנת 2024, צרפתי ושות' נכנסה לתוכנית ובמהלך הרבעון האחרון של שנת 2024 ובשנת 2025 קיבלה צרפתי ושות' שלושה כוכבים וממשיכה בפועלה על מנת לקבל כוכבים נוספים ובעיקר להטמיע את חשיבות הבטיחות בעבודה.

18.2.18. **פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל - 1970** והתקנות לפיה מחייבות עמידה בכללי בטיחות בביצוע עבודות בניה.

18.2.19. **חוק ארגון הפיקוח על העבודה (תיקון מס' 11 - הוראת שעה), התשע"ט-2018 ("חוק ארגון הפיקוח על העבודה")** - 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.

18.2.20. **צו מס ערך מוסף (שיעור המס על עסקה ועל יבוא טובין) (תיקון), התשפ"ד-2024** - בפברואר 2024 פורסם תיקון לצו לפיו החל מיום 1.1.2025 השתנה שיעור המע"מ המוטל על עסקה בישראל ועל יבוא טובין מ-17% ל-18%. בהתאם כל תשלום שיבוצע ע"י לקוחות חברות הקבוצה יישא תוספת מע"מ לפי 18%, ללא קשר למועד חתימת הסכם המכר), וכן תשלומים של חברות הקבוצה לספקים, יועצים וקבלני משנה בגין כל עסקה שבוצעה.

19. **<u>הסכמים מהותיים</u>**

19.1. לעניין הסכמים מהותיים בהם החברה מתקשרת במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, לרבות הסכמי מכירה ורכישת נכסים, הסכמי ליווי, ראו סעיפים 9 ו- 10 לעיל.

20. **<u>הליכים משפטיים</u>**

20.1. נכון ליום 31.12.2025 עומדות ותלויות כנגד קבוצת החברה תביעות בסכום מצטבר של כ- 132,387 אלפי ש"ח, ראו גם ביאור 20ג לדוחות הכספיים של החברה.

21. **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות</u>**

באופן כללי ונכון למועד דו"ח זה, האסטרטגיה העסקית העדכנית של קבוצת החברה מתבססת על רכיבים עיקריים שלהלן:

21.1. פעילות החברה תתמקד בפיתוח, ייזום, הקמה ושיווק למכירה ו/או השכרה של מתחמי תעסוקה ומשרדים ובמיוחד בתחום הנדל"ן למגורים עם דגש על קידום הפעילות ההתחדשות העירונית באזור אשקלון עד חיפה והקריות לרבות באזור ירושלים ובאר שבע תוך מתן עדיפות לאזור המרכז ובפרט לגוש דן.

21.2. להמשיך ולבסס את המעמד שלה כקבוצה הפועלת בבנייה בעיקר במרכז הארץ ובאזורי הביקוש, תוך שליטה על כל השלבים של הפרויקטים, החל באיתור ורכישה של קרקעות שלדעת קבוצת החברה טמונים בהן כדאיות כלכלית או פוטנציאל השבחה, פיתוח והשבחה של עתודות הקרקע הקיימות, וכלה בבניית ושיווק מבנים. כמו כן להמשיך ולפעול בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, בהם רואה קבוצת החברה פוטנציאל לצמיחה. בכוונת החברה להמשיך לפעול בהתאם לפיזור הגיאוגרפי והסגמנטלי באופן שיאפשר לה הגנה מפני מגמות בשוק תוך שמירה על אטרקטיביות המיקומים של הפרויקטים.

21.3. בבנייה למגורים, להמשיך ולמצב את החברה בקהל לקוחות בעלי הכנסה בינונית ומעלה וכן להרחיב את הפעילות עד שנת 2029 להיקף ביצוע של 1,000 יח"ד ויותר (חלקנו), באמצעות רכישת קרקעות, מכרזים ופרויקטים בהתחדשות עירונית.

21.4. להמשיך בשיפור יכולת הביצוע העצמי בפרויקטים ובפרט תפעל לביצוע עצמי של פרויקטים, המאפשרת לחברה גמישות בניהול ייזום הפרויקטים, הפחתת תלות בקבלנים צד ג', רווחיות גבוהה וזאת על ידי שמירה על הון אנושי בתחום הבנייה, הצבת יעדים למנהלי פרויקטים, עמידה בלו"ז בתקציב הפרויקט, הכשרות והשתלמויות מקצועיות.

21.5. לפני העדכון המתואר בסעיפים 21.1-21.4 לעיל דירקטוריון החברה קבע אסטרטגיה כמפורט להלן:

21.5.1. בשנת 2022 קבע דירקטוריון החברה בעניין מיקוד האסטרטגיה של החברה כי לאור הגידול בהיקף פעילות החברה, החברה תתמקד ברכישת נכסים ובהקמת פרויקטים כדלקמן: פרויקטים יזמיים להקמה של 50 יח"ד, וכן 50-100 יח"ד באזורים בהם עלות יח"ד ומעלה או 5,000 מ"ר של מסחר ו/או משרדים וכן רכישת קרקעות בעלות של 100 מיליון ש"ח ויותר.

21.5.2. כמו כן, בשנת 2022, החליט דירקטוריון החברה להוסיף לפעילות החברה גם מיזמים ו/או פרויקטים בייעוד להנבת דמי שכירות, אשר יסווגו בעתיד כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן, בין היתר, תוך ניצול הסינרגיה, הכישורים והיכולות בין פעילות החברה הקיימת בתחום הנדל"ן היזמי. בהתאם, בכוונת החברה לבחון השקעות שונות במיזמים/פרויקטים קיימים ו/או חדשים, לרבות מיזמים/ פרויקטים במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ("חוק השקעות הון"). במסגרת ההחלטה האמורה, הודיעה החברה כי ככל שיתקבל אישור לבקשתה כאמור, בכוונתה לבחון אפשרות לסיווג הפרויקט הנ"ל או חלקו כנדל"ן להשקעה, בכפוף להוראות הדין והכללים החשבונאיים.

21.5.3. בשנת 2023, התקבל בידי צרפתי ושות' אישור ממשרד הכלכלה והתעשייה לבקשתה

כאמור, כאשר מועד הביצוע של התכנית יהיה עד ליום 1.6.2028. יובהר כי נכון למועד הדוח, החברה קיבלה החלטה להשכיר 60-50 יח"ד בפרויקט אזור על פי אישור של משרד של משרד התמ"ת בהתאם לחוק השקעות הון, החברה תפעל להשכיר את הדירות בסמוך לאכלוס הפרויקט וממשיכה לשווק את יתר הדירות למכירה.

21.5.4. עוד יובהר כי נכון למועד זה, אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשקעה הצפוי בפעילות הנדל"ן להשקעה, אולם להערכתה, נכון למועד זה, היקף ההשקעה האמור בשנים הקרובות, ככל שיבוצע, לא צפוי להיות מהותי לחברה.

21.5.5. **יודגש כי נכון למועד דוח זה, אין וודאות ביחס להיקף ההשקעה בפעילות הנדל"ן להשקעה או אם תבוצע השקעה כאמור, או לאפשרות סיווג פרויקטים כנדל"ן להשקעה או אם תתקבל החלטה לנצל הטבות מס, והאמור המהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר עשוי להשתנות, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או בהתאם לכדאיות כלכלית במיזמים או פרויקטים כאמור.**

21.6. החברה ביצעה בשנת הדוח מהלך לריכוז פעילות ההתחדשות העירונית תחת צרפתי ובניו (למעט פרויקטים לאחר קבלת היתר שנמצאים בצרפתי ושות'). בהתאם לכך ביום 26.11.2025 אישר דירקטוריון החברה חתימה על הסכם פיצול ושינוי מבנה בנוגע להעברת פרויקטים בהתחדשות עירונית מחברת הבת צרפתי ושות' לחברת הבת צרפתי ובניו, בתוקף ליום 31 בדצמבר 2025, בכפוף לאישורים מתלים שנקבעו, ביניהם אישור רשות המיסים.

**יובהר, כי המידע האמור לעיל בדבר היעדים והאסטרטגיה של הקבוצה והצפי להתפתחות, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות וציפיות החברה בנושא זה מתבססות, בין היתר, על הנתונים העובדתיים המצויים בידי החברה נכון למועד דוח זה, על ניסיון העבר, על היכרות החברה עם השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחותה הכלכלית והעסקית. עם זאת, יתכן שציפיותיה ותחזיותיה כאמור לא יתממשו, וזאת בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, בהנחיות של הרשויות הרלוונטיות, במצב הפוליטי, הביטחוני והכלכלי של המשק הישראלי, לרבות מלחמת חרבות ברזל, שינויים מקרו-כלכליים ו/או עובדתיים אחרים, כמו גם גורמי הסיכון בתחום פעילותה של הקבוצה המפורטים בסעיף 22 להלן.**

22. <u>**דיון בגורמי סיכון**</u>

22.1. **קבוצת החברה בכללותה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:**

**סיכוני מקרו-**

22.1.1. <u>מצב המשק בישראל:</u> עיקר פעולתה של קבוצת החברה והכנסותיה, מקורן בישראל, ולפיכך פעילות קבוצת החברה תלויה, בין היתר, במצב המשק הישראלי. האטה כלכלית במשק עלולה לגרום לצמצום פעילות החברה עקב צמצום בביקוש ליחידות דיור או לשטחי מסחר או משרדים וכן עשויה לגרום לירידה בשווי נכסי הנדל"ן בישראל ולהאט את קצב הייזום והפיתוח. בנוסף, האטה כאמור או מיתון במשק הישראלי עלולים להוביל לקשיים בקבלת ליווי בנקאי ובכך לצמצום מקורות המימון לפרויקטים.

22.1.2. <u>המצב הביטחוני והפוליטי בישראל:</u> לשינויים במצב הביטחוני והמדיני השפעה על פעילות החברה. פעילות של קבוצת החברה בתחום הנדל"ן היזמי, שבו ההחלטות (הן של

היזמים והמבצעים, והן של הרוכשים) הן בעלות אופי ארוך טווח, גורמת לרגישות גבוהה למצב הביטחוני והפוליטי בארץ. החמרה במצב הביטחוני והמדיני מתבטאת, בין היתר, בירידה בביקושים, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה, וכן להתייקרויות בעלויות המימון והבניה העלולים לפגוע בעסקי החברה ו/או בתוצאותיה.

כמו כן, למצב הפוליטי-בטחוני בישראל השפעה מכרעת על המצב הכלכלי בישראל. פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן בו החלטות הרכישה וביצוע העסקות הינן מטבען בעלות אופי ארוך טווח גורמת לחברה לרגישות גבוהה למצב הפוליטי והביטחוני. בהתאם, רוכשי דירות עשויים לדחות החלטות רכישה עקב המצב הביטחוני והפוליטי המתוח שאף עשוי להוביל בין היתר לאי וודאות כלכלית.

לפרטים נוספים אודות השפעת המצב הביטחוני והפוליטי בישראל על פעילות קבוצת החברה, ראו סעיף 6.1.1 לעיל בדבר מלחמת "חרבות ברזל".

22.1.3. <u>תנודות בשיעורי האינפלציה והריבית:</u> לקבוצת החברה חשיפה לעלייה במדד המחירים לצרכן, במדד תשומות הבניה ובשיעורי הריבית במשק. עליית שיעורי הריבית או המדד תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה. למועד הדוח, האשראי הבנקאי שנטלה קבוצת החברה הוא בהלוואות שקליות הנושאות ריבית לא צמודה, ברובה משתנה המבוססת על ריבית "הפריים". עלייה בשיעורי הריבית, שאינה מלווה בעלייה מקבילה במחירי הדירות, עשויה להשפיע על תוצאות הפעילות של קבוצת החברה. לפרטים נוספים אודות השפעות על הקבוצה ראו סעיף 6.1.2 לעיל.

22.1.4. <u>שינויים פיסקליים:</u> שינויים בשיעורי הריבית עשויים להשפיע על שווי נכסי חברות הקבוצה, באופן בו במידה ששיעורי הריבית יעלו התשואה הנדרשת על נכסים תגדל ושווי הנכס יפחת בהתאם, ולהיפך. שינויים בריבית עשויים להשפיע על תוצאות קבוצת החברה ועל כדאיות ההשקעה ברכישת נכסים מסוימים. כמו כן, שינויים בשיעור הריבית או מגבלות בנושא נטילת משכנתאות עשויים להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן בכלל.

22.1.5. <u>תנודות בשערי מטבע זר:</u> ככלל, לשינויים בשערי החליפין של מטבעות זרים, עשויה להיות השפעה על תוצאותיה של קבוצת החברה, ובין השאר על מחירי האשראי למימון פרויקטים לבניה, וכן על עלויות מוצרים, חומרים וציוד הנדרשים לבניה.

22.1.6. <u>איומי סייבר ואבטחת מידע:</u> איומי סייבר, לרבות מתקפות הסייבר הינם תופעה ההולכת וגוברת בשנים האחרונות, הן בהיקפה, עוצמתה ומורכבותה, תוך שצפוי כי תופעה זו תימשך גם בעתיד. סיכון סייבר הינו תקיפה של מערכות ממוחשבות ו/או מערכות ותשתיות משובצות. ככלל, התקיפה מבוצעת על ידי או מטעם, גורם (חיצוני או פנימי) לחברה שבכוונתו להסב נזק לחברה (נזק - תוצאה בלתי רצויה, לרבות שיבוש/ הפרעה/ השבתה של פעילות, גניבת נכס, איסוף מודיעין ופגיעה במוניטין/אמון הציבור). התרחשותו של אירוע סייבר עלולה לגרום לחברה נזק כאמור לעיל, ובין היתר לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

תהליכים מהותיים בחברה ובהם ניהול כספים וחשבות, גבייה, תשלומים, רכש תכנון, נסמכים גם על מערכות מידע, בהתאם חשופה החברה לסיכון לפיו תבוצע פעילות שנועדה לפגוע בחומרים אשר נשמרים במערכות המחשוב של החברה, גניבת מידע, ביצוע שינויים במסד הנתונים אובדן מידע דרישת כופר וכו'.

קבוצת החברה פועלת בסיוע יועצים מקצועיים, הן להגנת מערכות קבוצת החברה מפני מתקפת סייבר והן לקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה, וכן מעדכנת באופן שוטף את האמצעים הטכנולוגיים המשמשים אותה לצורך כך בהתאם להתפתחות הטכנולוגית הרלבנטית. כמו כן, החברה מבצעת הדרכות באמצעות חברה חיצונית שעיקר התמחותה אבטחת מידע והתמודדות והימנעות מאיומי סייבר, ושולחת עדכונים ומידע רלוונטי בעניין אבטחת מידע וסייבר לכלל עובדיה באופן שוטף. במסגרת העבודה השוטפת בחברה, מבוצע סקר סיכונים תקופתי אשר כולל תוכנית עבודה, הסקר מבוצע בתדירות שנתית ומתעדכן באופן שוטף כאשר קיים סיכון חדש או כאשר סיכון קיים מטופל. הסקר האחרון בוצע בחודש אוגוסט 2025 ועליו התבססה תוכנית העבודה לשנת 2026.

**סיכונים ענפיים-**

22.1.7. <u>מחירי חומרי גלם וזמינותם:</u> עיכוב או מחסור מתמשך בחומרי גלם הנדרשים לבניה ועליה במחירם, וכן התייקרות אמצעי השינוע הנובעים מתנודות בביקוש וההיצע הגלובאלי, עשויים להשפיע על היכולת לעמוד ביעדי זמן מקוריים שנקבעו להשלמת העבודות, וכן על עלויות פעילות קבוצת החברה שכן עלייה במחירי חומרי הגלם עלולה לגרום להשפעה שלילית על רווחיותה של החברה וכדאיות ההשקעה בפרויקטים. ראו גם ההשפעה של המצב הביטחוני על מחירי חומרי הגלם וזמינותם, כאמור בסעיף 6 לעיל.

22.1.8. <u>רגולציה:</u> קבוצת החברה, הפועלת בענפי קבלנות הבניין והנדל"ן בהם לרשויות המדינה מעורבות רבה, חשופה, בין היתר, לסיכונים הנובעים משינויי חקיקה ומשינויים בתקנות המסדירות את הפעילות בתחום הבנייה. שינויי אלו עלולים לחשוף את קבוצת החברה להוצאות בלתי צפויות ואף לעיכוב בסיום פרויקטים. כמו כן, שינויים רגולטורים כגון עליה במס רכישה והפחתת פטור מס שבח עשויים להוביל לירידת הביקוש בדירות למגורים, להורדת מחירים ומכאן לפגיעה ברווחיות החברה מן הפרויקטים אותם מבצעת.

22.1.9. <u>תכניות משרד הבינוי והשיכון לשיווק קרקע לדיור בהישג יד:</u> משרד השיכון משווק קרקעות במסגרת מסלולי שיווק שונים במתווה "דירה בהנחה", "מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו"מחיר מטרה". קרקעות הנמצאות במסגרת תכנית זו עשויה להקטין את היצע הקרקעות לרכישה וכן להוביל להורדת מחירי הדירות והשכירות בשוק הנדל"ן לאור המחירים המוזלים במסגרת התוכנית.

22.1.10. <u>הליכי תכנון ורישוי:</u> תוכניות קבוצת החברה לגבי פיתוח הקרקעות תלויות בהליכי רישוי ותכנון, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור של הרשויות המוסמכות לגבי התוכניות והבקשות שמקדמת קבוצת החברה. עיכובים בהמצאת היתרי בניה ואישורי אכלוס עלולים לפגוע בתוצאותיה העסקיות של קבוצת החברה. בשנת 2025 חלו מספר עדכונים בתהליכי התכנון והרישוי במטרה לייעל ולפשט את תהליכי הרישוי בתחום הבנייה (פטור מאישור תחילת עבודות לפי תיקון לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, הארכת תוקף החלטה לאשר בקשה להיתר ועוד). לעניין זה ראו גם סעיף 7.11 לעיל.

22.1.11. <u>מדיניות הממשלה:</u> מדיניות הממשלה בנושא בניה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל וכן קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים משפיעים

על ההיצע וזמינות קרקעות ולוחות זמנים 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 "דירה בהנחה". היצע הקרקעות וזמינותן, תלויה באיתור קרקעות פוטנציאליות ובמדיניות הממשלה ורמ"י וכן משפיעה על יכולתה של החברה ליזום פרויקטים חדשים. ביטול מלא ו/או חלקי של מדיניות הממשלה בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים ככול שתחול עלולה לגרום לירידה בביקוש ליחידות דיור באופן העלול להשפיע על עסקי קבוצת החברה ו/או על תוצאותיה. ראו גם סעיף 6.1.8 לעיל.

22.1.12. <u>שינוי במדד תשומות הבניה</u>: להתייקרות תשומות הבניה יש השפעה על מחירי ההתקשרות של קבוצת החברה עם רוכשי דירות וכן עם קבלני המשנה וספקים איתם נקשרת הקבוצה מעת לעת בחלק מהפרויקטים. בשל הפער בין ההשקעה בבניה שנעשית לרוב במחירים צמודים למדד תשומות הבניה ובין ההכנסות, הצמודות לעיתים, למדד המחירים לצרכן, עלולה החברה להיות חשופה במקרים של שינויים במדדים אלה. ראו גם סעיף 6.1.2 לעיל.

22.1.13. <u>עליית הריבית על המשכנתאות</u>: עשוי להוביל לקיטון במספר המשכנתאות ובהתאמה לקיטון במספר הדירות הנרכשות. ראו גם סעיף 6.1.7 לעיל.

22.1.14. <u>תחרות</u>: קבוצת החברה חשופה לתחרות מצד גורמים נוספים הפועלים בענף הבינוי והנדל"ן בישראל, לרבות כניסתם האפשרית של משקיעים זרים המבקשים לאתר הזדמנויות עסקיות בישראל. לפרטים נוספים ראו סעיף 12 לעיל.

22.1.15. <u>כוח אדם</u>: זמינות כוח אדם הינה משמעותית לחברה לשם עמידה בלוחות הזמנים כפי שנקבעו בחוזים של החברה. כמו כן, כאמור לעיל, ההסתמכות על עובדים זרים היא רבה ולאור רגולציה הולכת ומתפתחת לצמצום מתן היתרי עבודה לעובדים זרים, הרי שהחברה עשויה לעמוד במצב של חוסר בעובדים דבר שעשוי לפגוע בהתקדמות של פרויקטים. לפרטים נוספים לרבות השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על זמינות כח אדם ראו סעיף 6.1.1 לעיל.

22.1.16. <u>מגבלות מימון</u>: ענף הבניה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים. הקשחת מדיניות הבנקים במתן אשראי בכלל ולענף הבניה בפרט עשויה להשפיע על יכולת הקבוצה בקבלת מימון לפעילותה, על העלויות לגיוס ההון הנדרש לצורך הקמת הפרויקטים השונים וכן ליצור קושי ברכישת נכסים, וכתוצאה מכך להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה.

22.1.17. <u>איכות סביבה</u>: ענף הבנייה נחשב לתחום שיש בו השפעה שיכולה להיות ניכרת לסביבה, בשל גובה הבניינים, צריכת אנרגיה, ייצור פסולת בניין ועוד. החמרת הדרישות לבנייה ירוקה מצד הרשויות ובהתאם לחוקים יכולה להוביל את החברה להוצאות גבוהות על מנת לעמוד בדרישות כדי לצמצם את הפגיעה בסביבה. לפרטים נוספים ראו סעיף 18.1 לעיל.

**סיכונים מיוחדים לקבוצת החברה -**

22.1.18. <u>תלות בעובדים</u>: לקבוצת החברה אין תלות בעובדים למעט בה"ה רפי ומשה צרפתי, מנכ"לים משותפים של החברה ושל חברות הבת, דירקטורים בחברה ומבעלי השליטה

בחברה. התלות ברפי ומשה צרפתי נובעת מיכולתם המקצועית, ניסיונם המקצועי עתיר השנים, היכרותם וקשריהם עם ספקים, מתווכים ולקוחות של קבוצת החברה וכן ניסיונם בעבודה מול הרשויות ורשויות התכנון.

22.1.19. <u>מינוף פיננסי:</u> המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, שאחד מהם הוא ההון העצמי של החברה ביחס לסך המאזן שלה, כלומר כמה מהפעילות של החברה נשענת על הון עצמי וכמה על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה. בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31.12.2025, לחברה יחס הון למאזן בשיעור של כ-41.5%.

22.1.20. <u>חוסן פיננסי של לקוחות:</u> שינוי לרעה בחוסנם הכלכלי של רוכשי דירות המגורים איתם מתקשרת החברה, אשר יכול לבוא לידי ביטוי בין היתר באי עמידתם של הלקוחות בתנאי התשלום המוסכמים, עלול לפגוע בתוצאותיה הכספיות של קבוצת החברה וזאת משום שחלק מהכנסות קבוצת החברה נובעות ותלויות ברוכשי דירות אלו.

22.1.21. <u>ליקויי בניה:</u> על חברות הקבוצה חלה אחריות לפגמים ואי התאמות בליקויי בניה כאמור בסעיף 7.7 לעיל. ככל שיתגלו ליקויי בניה בהיקפים מהותיים הדבר עשוי להשפיע על תוצאותיה הכספיות של הקבוצה וכן על המוניטין שלה.

לפרטים נוספים בדבר סיכוני שוק להם חשופה קבוצת החברה ראה סעיף 7 לדוח הדירקטוריון ולעניין השפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה ראו סעיף 6 ו-7 לעיל.

22.2. **בטבלה להלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם ומידת השפעתם על עסקי הקבוצה:**

| | | מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה | | |
|---|---|---|---|---|
| | | השפעה גדולה | השפעה בינוני | השפעה קטנה |
| **סיכוני מקרו** | מצב המשק בישראל | | √ | |
| | המצב הבטחוני והפוליטי בישראל | | √ | |
| | תנודות בשיעורי האינפלציה והריבית | √ | | |
| | שינויים פיסקאליים | √ | | |
| | תנודות בשערי מטבע זר | | | √ |
| | איומי סייבר ואבטחת מידע | | | √ |
| **סיכונים ענפיים** | מחירי חומרי גלם וזמינותם | √ | | |
| | רגולציה | | √ | |
| | תכניות משרד הבינוי והשיכון לשיווק קרקע לדיור בהישג יד | | √ | |
| | הליכי תכנון ורישוי | | √ | |
| | מדיניות הממשלה | | √ | |
| | שינוי במדד תשומות הבניה | | √ | |
| | עליית הריבית על המשכנתאות | √ | | |
| | תחרות | | | √ |
| | כח אדם | | √ | |
| | מגבלות מימון | | √ | |
| | איכות סביבה | | | √ |
| **סיכונים מיוחדים לקבוצת החברה** | תלות בעובדים | √ | | |
| | מינוף פיננסי | | √ | |
| | חוסן פיננסי של לקוחות | √ | | |
| | ליקויי בניה | | | √ |

**הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון שלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה, כוללת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון לתאריך הדוח, וכן כוללת הערכות או כוונות של החברה. השפעתו של כל גורם סיכון המפורט לעיל, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה (ואף שונה מהותית) וכן הקבוצה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים.**

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין בע"מ

# דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנת 2025

## פרק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי

התאגיד צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ ("**החברה**") וחברות הבת שלה ("**חברות הבת**"; החברה וחברות הבת יקראו ביחד - "**קבוצת החברה**" או "**הקבוצה**") מתמקדות בתחום ייזום פרויקטים לבנייה המתבצע בעיקר באמצעות חברות הבת ומתבטא ברכישת קרקעות, בתכנון הפרויקטים, בביצועם ובמכירתם, לרבות קידום פרויקטים של התחדשות עירונית. קבוצת החברה פועלת בעיקר בתחום הבנייה למגורים.

לתיאור עסקי החברה, תחום פעילותה וכן שינויים עיקריים בפעילות החברה ובעסקיה במהלך תקופת הדו"ח, ראו חלק א' – תיאור עסקי התאגיד הכלול בדו"ח תקופתי זה ("**חלק א**").

לפרטים אודות השפעת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת האריה", האינפלציה ועליית הריבית על פעילות קבוצת החברה ראו סעיף 6.1.1 בחלק א' לדו"ח התקופתי וביאור 1 ג' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 המצורפים לדוח תקופתי זה ("**הדוחות הכספיים**").

### 1. המצב הכספי

להלן נתונים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי (מאוחד) והסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (באלפי ש"ח):

| סעיף | ליום 31 בדצמבר (מבוקר) | ליום 31 בדצמבר (מבוקר) | הסברי החברה לעיקרי השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2024 |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | |
| | אלפי ש"ח | | |
| **נכסים שוטפים** | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 49,679 | 31,348 | עלייה בסעיפי מזומנים ושווי מזומנים, בסך של כ-19 מיליון ש"ח, לעיקר השינויים ראה סעיף 5 להלן. |
| מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי | 8,594 | 34,076 | יריידה בסעיף בסך של כ-25 מיליון ש"ח, נובעת ממימוש פיקדונות ומשיכת עודפים לצורך תשלומי הוצאות בפרויקטים של החברה. |
| בטוחות סחירות | 6 | 25,813 | הקיטון בסך של כ-26 מיליון ש"ח נובע בעיקר ממכירת ניירות ערך. |
| נכסים בגין חוזים | 253,982 | 180,211 | גידול בנכסים בגין חוזים בסך של כ-74 מיליון ש"ח נובע ממכירות בפרויקטים |

| סעיף | ליום 31 בדצמבר (מבוקר) | ליום 31 בדצמבר (מבוקר) | הסברי החברה **לעיקרי השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2024** |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | |
| | אלפי ש"ח | | |
| | | | שהושלמו וטרם הגיע מועד מסירתם ומהתקדמות בפרויקטים שבביצוע. |
| לקוחות חייבים ויתרות חובה | 47,310 | 29,224 | גידול בלקוחות, חייבים ויתרות חובה בסך של כ-18 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בחובות דיירים. |
| נכסים בגין מיסים שוטפים | 18,119 | 18,049 | - |
| מלאי שטחים מסחריים ודירות | 152,869 | 61,210 | קיים גידול של כ- 92 מיליון ש"ח בסעיף מלאי שטחים מסחריים ודירות הנובע ממיון של כ- 96 מיליון ש"ח מסעיף מלאי בניינים בהקמה בגין 3 פרויקטים שהסתיימו בשנת 2025, מנגד קיטון בסך של כ- 4 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת מלאי שטחים מסחריים ודירות. |
| בניינים בהקמה | 308,157 | 504,725(*) | קיים קיטון בסעיף בסך של כ-197 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח נרשמה ירידה בסעיף בניינים בהקמה בסך של כ-277 מיליון ש"ח בעיקר ממיון עלויות ההקמה של דירות מגורים ושטחי מסחר ומשרדים שנמכרו, לעלות המכר בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר. בנוסף, נרשמה ירידה בסעיף בניינים בהקמה בסך של כ-96 מיליון ש"ח ממיון עלות בניית השטחים מסחריים ודירות שטרם נמכרו לסעיף מלאי שטחים מסחריים ודירות. מנגד, נרשם גידול בסעיף בנינים בהקמה מהמשך השקעת קבוצת החברה בפרויקטים אותם בונה החברה בסך של כ- 176 מיליון ש"ח. |
| קרקעות וזכויות בקרקעות | 278,484 | 61,961 | הגידול בסעיף בסך של כ-216 מיליון ש"ח נובע בעיקר ממיון קרקעות |

| סעיף | ליום 31 בדצמבר (מבוקר) | ליום 31 בדצמבר (מבוקר) | הסברי החברה **לעיקרי השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2024** |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | |
| | אלפי ש"ח | | |
| | | | מזמן ארוך לזמן קצר ומהמשך השקעות קבוצת החברה בקרקעות וזכויות בקרקעות לזמן קצר. |
| **סה"כ נכסים שוטפים** | **1,117,200** | **946,617** | |
| **נכסים בלא שוטפים** | | | |
| קרקעות וזכויות בהקמה | 128,465 | 290,756 | הסעיף קטן בכ-163 מיליון ש"ח בעיקר ממיון מקרקעות לז"א לז"ק בסך של כ-193 מיליון ש"ח כאמור לעיל בניכוי מהמשך השקעות קבוצת החברה בקרקעות וזכויות בקרקעות לזמן ארוך בסך של כ- 30 מיליון ש"ח. |
| השקעה והלוואה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני | 54,470 | 37,043 | גידול בסעיף השקעה והלוואה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני שבבעלותה קרקע לבנייה בתל אביב בסך של כ-17 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מהלוואה שניתנה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני (כולל ריבית שנצברה על ההלוואה), ראה ביאור 11 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2025. |
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | 53,738 | 58,597 | - |
| רכוש קבוע, נטו | 33,676 | 27,102(*) | עיקר הגידול בתקופת הדוח מורכב מהשקעה ברכוש קבוע בסך של כ- 7 מיליון ש"ח ומנגד הוצאות פחת בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח. |
| נכסי מיסים נדחים | 22,891 | 13,143(*) | -- |
| **סה"כ נכסים לא שוטפים** | **293,240** | **426,641** | |
| **סך הנכסים** | **1,410,440** | **1,373,258** | |
| **התחייבויות שוטפות** | | | |

| סעיף | ליום 31 בדצמבר (מבוקר) | ליום 31 בדצמבר (מבוקר) | הסברי החברה **לעיקרי השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2024** |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | |
| | אלפי ש"ח | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך | 297,991 | 292,077 | הגידול נטו בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים בסך של כ- 6 מיליון ש"ח נובע מאשראי בחשבונות ליווי שנטלה החברה במהלך תק' הדוח עבור פרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה בסך של 72 מיליון ש"ח, מנגד נפרעה הלוואה בפרויקט שהסתיים בסך של כ-66 מיליון ש"ח. |
| אגרות חוב | 315,114 | 237,240 | הגידול נטו בסך של כ-78 מיליון ש"ח נובע בעיקר ממימון של אגרות חוב לזמן ארוך לחלויות שוטפות של אגרות חוב בסך של כ-146 מיליון ש"ח בניכוי פירעונות של קרן אג"ח יא ויב' בסך של כ-68 מיליון ש"ח. |
| זכאים ויתרות זכות | 51,633 | 66,912(*) | קיטון בסך של כ-15 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מקיטון ביתרת הספקים והמחאות לפירעון. |
| התחייבויות בגין שירותי בניה | 49,139 | 89,397(*) | קיטון בסך של כ-40 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהתקדמות בפרויקטים שבביצוע בהם ניתנים שירותי בנייה. |
| מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים | 43,927 | 30,395 | הגידול בסך של כ-14 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים נובע בעיקר מתקבולים בפרויקטים. |
| התחייבויות בגין מיסים שוטפים | 10,891 | 11,127 | - |
| הפרשות | 19,274 | 5,926(*) | גידול בסך של כ-13 מיליון ש"ח בסעיף הפרשות הנובע בעיקר מגידול ביתרת ההפרשות לגמר בפרויקט שהסתיים ובגין הפרשה לאיחורים לדיירים. |

| סעיף | ליום 31 בדצמבר (מבוקר) | ליום 31 בדצמבר (מבוקר) | הסברי החברה **לעיקרי השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2024** |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | |
| | אלפי ש"ח | | |
| **סה"כ התחייבויות שוטפות** | **787,969** | **733,074** | |
| **התחייבויות בלתי שוטפות** | | | |
| אגרות חוב | 27,700 | 108,494 | הקיטון נטו בסך של כ-81 מיליון ש"ח נובע ממיון של אגרות חוב לזמן ארוך לחלויות שוטפות של אגרות חוב בסך של כ-145 מיליון ש"ח בניכוי הנפקת אג"ח יג' בדרך של הרחבת סדרה ע"ס כ-64 מיליון ש"ח. |
| התחייבויות בגין הטבות לעובדים | 9,347 | 8,509 | - |
| **סך התחייבויות לא שוטפות** | **37,047** | **117,003** | -- |
| **סך ההתחייבויות** | **825,016** | **850,077** | **-- ** |
| **הון** | | | |
| הון מניות | 28,982 | 27,825 | הגידול בהון מניות בסך כ-1 מיליון ש"ח נובע מהנפקת מניות ביום 13 ביולי, 2025. ראו ביאור 21 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2025. |
| פרמיה וקרנות הון | 174,410 | 126,044 | הגידול בפרמיה וקרנות הון בסך כ- 48 מיליון ש"ח נובע מהנפקת מניות ביום 13 ביולי, 2025. ראו ביאור 21 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2025. |
| יתרת רווח | 395,175 | (*)382,455 | הגידול ביתרת הרווח בסך כ-12 מיליון ש"ח נובע מרווח בתקופת הדוח בסך של כ-20 מיליון ש"ח ומנגד חלוקת דיבידנד בסך של כ-8 מיליון ש"ח. |
| מניות באוצר | (13,143) | (13,143) | - |
| **סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי** | **585,424** | **523,181** | הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך כ-61 מיליון ש"ח נובע מהנפקת מניות ומרווח |

| סעיף | ליום 31 בדצמבר (מבוקר) | ליום 31 בדצמבר (מבוקר) | הסברי החברה **לעיקרי השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2024** |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | |
| | אלפי ש"ח | | |
| **המניות של החברה** | | | בתקופת הדוח בניכוי דיבידנד שחולק כאמור לעיל. |
| **סך הון עצמי** | **585,424** | **523,181** | הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך כ-61 מיליון ש"ח נובע מהנפקת מניות ומרווח בתקופת הדוח בניכוי דיבידנד שחולק כאמור לעיל. |
| **סה"כ הון והתחייבויות** | **1,410,440** | **1,373,258** | - |
| **יחס שוטף** | **1.42** | **1.29** | העלייה ביחס השוטף נבעה מעלייה, בנטו, ברכוש השוטף בסך של כ- 169 מיליון ש"ח, כמתואר לעיל, לעומת עלייה, בנטו, בסך של כ- 55 מיליון ש"ח בהתחייבויות השוטפות. |
| **יחס מהיר** | **0.48** | **0.43** | העלייה ביחס המהיר נבעה מעלייה, בנטו, בסעיפי מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי, בטוחות סחירות, נכסים בגין חוזים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה ונכסים בגין מיסים שוטפים בסך של כ-59 מיליון ש"ח, כמתואר לעיל, לעומת עלייה, בנטו, בסך של כ-55 מיליון ש"ח בהתחייבויות השוטפות. |

**(*)**הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג' לדוחות המאוחדים.

## 2. תוצאות הפעולות

להלן התפלגות דוחות רווח והפסד מאוחדים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לפי רבעונים באלפי ש"ח:

| | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **הכנסות** | | | | | |
| מכירת דירות, משרדים, שטחים מסחריים וביצוע עבודות | 104,920 (*) | 84,700 (*) | 141,042 (*) | 73,824 | 404,486 |
| דמי שכירות | 984 | 1,052 | 1,127 | 1,140 | 4,303 |
| | **105,904** | **85,752** | **142,169** | **74,964** | **408,789** |
| **עלויות** | | | | | |
| דירות, משרדים, שטחים מסחריים ועבודות שבוצעו | 78,812 (*) | 63,786 (*) | 108,228 (*) | 48,641 | 299,467 |
| פחת והוצאות אחזקה | 154 | 199 | 166 | 169 | 688 |
| | **78,966** | **63,985** | **108,394** | **48,810** | **300,155** |
| **רווח גולמי** | **26,938** | **21,767** | **33,775** | **26,154** | **108,634** |
| הוצאות מכירה ושווק | 3,612 | 3,292 | 5,397 | 4,532 | 16,833 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 6,851 | 6,867 | 6,030 | 5,936 | 25,684 |
| **סה"כ הוצאות** | **10,463** | **10,159** | **11,427** | **10,468** | **42,517** |
| **רווח מפעולות רגילות** | **16,475** | **11,608** | **22,348** | **15,686** | **66,117** |
| הכנסות מימון | 3,339 | 3,191 | 2,550 | 993 | 10,073 |
| הוצאות מימון | (10,674) (*) | (12,359) (*) | (10,690) (*) | (16,044) | (49,767) |
| **הוצאות מימון, נטו** | **(7,335)** | **(9,168)** | **(8,140)** | **(15,051)** | **(39,694)** |
| **רווח לאחר הוצאות מימון, נטו** | **9,140** | **2,439** | **14,208** | **636** | **26,423** |
| חלק החברה בתוצאות של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס | (4) | (5) | (3) | (6) | (18) |
| **רווח לפני מיסים על הכנסה** | **9,136** | **2,434** | **14,205** | **630** | **26,405** |
| מיסים על ההכנסה | 2,332 (*) | 657 (*) | 2,246 (*) | 183 | 5,418 |
| **רווח לתקופה** | **6,804** | **1,777** | **11,959** | **447** | **20,987** |
| **הפסד כולל אחר** | | | | | |
| קיטון בגין מדידות מחדש של התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס | - | - | - | (250) | (250) |
| **הפסד כולל אחר, נטו ממס** | **-** | **-** | **-** | **(250)** | **(250)** |
| **סה"כ רווח כולל לתקופה** | **6,804** | **1,777** | **11,959** | **197** | **20,737** |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג' לדוחות המאוחדים.

**להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה באלפי ש"ח:**

| סעיף | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | הסברי החברה |
|---|---|---|---|---|
| | 2025 (אלפי ש"ח) | 2024 (אלפי ש"ח) | 2023 (אלפי ש"ח) | |
| הכנסות ממכירת דירות, משרדים, שטחים מסחריים וביצוע עבודות | 404,486 | 474,976(*) | 291,421(*) | הירידה בהכנסות בשנת 2025 בהשוואה לשנת 2024 נובעת מירידה בהיקפי מכירות בשנת 2025 אל מול שנת 2024. |
| הכנסות ממכירת קרקעות | - | 2,592 | - | בשנת 2024 הוכרו הכנסות מהשבת קרקעות לרשות מקרקעי ישראל. |
| הכנסות מדמי שכירות | 4,303 | 3,893 | 3,320 | הגידול בהכנסות נובע בעיקר מעלייה בדמי השכירות בחניון מתחם אילון. |
| **הכנסות** | **408,789** | **481,461** | **294,741** | - |
| עלויות דירות, משרדים, שטחים מסחריים ועבודות שבוצעו | 299,467 | 334,931(*) | 205,148(*) | הירידה בעלויות בשנת 2025 בהשוואה לשנת 2024 נובעת מירידה בהיקפי מכירות בשנת 2025 אל מול התקופה המקבילה אשתקד. |
| עלויות קרקעות שנמכרו | - | 1,744 | - | בשנת 2024 הוכרה העלות של הקרקעות שהושבו לרשות מקרקעי ישראל. |
| פחת והוצאות אחזקה | 688 | 763 | 362 | - |
| **עלויות** | **300,155** | **337,438** | **205,510** | |
| **רווח גולמי** | **108,634** | **144,023** | **89,231** | בשנת 2025 עמד הרווח הגולמי של קבוצת החברה על שיעור של כ-26.6% לעומת שיעור רווח גולמי בשנת 2024 של כ-29.9%; הירידה בשיעור הרווח הגולמי בשנת 2025 לעומת שנת 2024 נבעה בעיקר מכך שבשנת 2025 |

| סעיף | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | הסברי החברה |
|---|---|---|---|---|
| | 2025 (אלפי ש"ח) | 2024 (אלפי ש"ח) | 2023 (אלפי ש"ח) | |
| | | | | הכירה הקבוצה ברווח מבניית דירות ושטחים מסחריים בפרויקטים שבהם הרווח הגולמי הממוצע במכירתם היה נמוך יותר לעומת התקופה המקבילה אשתקד. |
| הוצאות מכירה ושיווק | 16,833 | 15,535 | 8,107 | עיקר הגידול בהוצאות המכירה והשיווק בשנת 2025 לעומת שנת 2024 אשתקד נובע מגידול בהוצאות הפרסום והשיווק. |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 25,684 | 22,598 | 19,550 | עיקר הגידול בהוצאות בשנת 2025 לעומת שנת 2024 נבע בעיקר מגידול בהוצאות השכר |
| הוצאות אחרות, נטו | - | 266 | 21 | - |
| **סה"כ הוצאות** | **42,517** | **38,399** | **27,678** | |
| **רווח מפעולות רגילות** | **66,117** | **105,624** | **61,553** | |
| הכנסות מימון | 10,073 | 15,049 | 6,947 | - |
| הוצאות מימון | (49,767) | (51,599)(*) | (29,113)(*) | - |
| **הוצאות מימון, נטו** | **(39,364)** | **(36,510)** | **(22,166)** | אגרות החוב שהנפיקה החברה תרמו להוצאות המימון בשנת 2025 סך של כ- 22.4 מיליון ש"ח.<br><br>הריבית בגין האשראי הבנקאי בתוספת עמלות בנקאיות, ריבית למוסדות, ריבית רעיונית בגין התחייבויות לשירותי בניה ובניכוי ההכנסות מריבית מפיקדונות שיקליים, מהלוואות שניתנו, מריבית בגין רכיב מימון משמעותי ומריבית שהוונה לרכוש קבוע ולפרויקטים, |

| סעיף | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | הסברי החברה |
|---|---|---|---|---|
| | 2025 (אלפי ש"ח) | 2024 (אלפי ש"ח) | 2023 (אלפי ש"ח) | |
| | | | | הסתכמו בשנת 2025 להוצאות מימון בסך של כ- 10.5 מיליון ש"ח, נטו.<br>מהערכת שווי של נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד נרשמה הוצאה בנטו בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח.<br>מניירות ערך נרשם ב שנת 2025 רווח של כ- 1.1 מיליון ש"ח.<br><br>לפרטים בגין שנת 2024 ראו סעיף 2 בפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2024. |
| **רווח לאחר הוצאות מימון, נטו** | **26,423** | **69,114** | **39,387** | |
| חלק החברה בתוצאות של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס | (18) | (18) | (23) | חלק החברה ברווחי/הפסדי חברת צרפתי גבריאל אבידר בע"מ המטופלת בשיטת השווי המאזני. |
| **רווח לפני מיסים על הכנסה** | **26,405** | **69,096** | **39,364** | |
| מיסים על ההכנסה | 5,418 | 14,740(*) | 8,745(*) | הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה וחברות מאוחדות לתקופה השוטפת ומעדכון מיסים נדחים. |
| **רווח לשנה** | **20,987** | **54,356** | **30,619** | |
| גידול (קיטון) בגין מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס | (250) | 71 | (334) | |
| **סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה** | **(250)** | **71** | **(334)** | |
| **סה"כ רווח** | **20,737** | **54,427** | **30,285** | |

| סעיף | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | הסברי החברה |
|---|---|---|---|---|
| | 2025 (אלפי ש"ח) | 2024 (אלפי ש"ח) | 2023 (אלפי ש"ח) | |
| **כולל לשנה** | | | | |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג' לדוחות המאוחדים.

## 3. <u>נזילות</u>

| סעיף | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | הסברי החברה ליתרות ושינויים |
|---|---|---|---|---|
| | 2025 (אלפי ש"ח) | 2024 (אלפי ש"ח) | 2023 (אלפי ש"ח) | |
| תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת | (50,042) | (93,406)(*) | (263,318)(*) | בשנת 2025 השקיעה קבוצת החברה בקרקעות וזכויות בקרקעות סך נטו של כ-53.9 מיליון ש"ח. בנטרול השקעות קבוצת החברה בקרקעות כאמור לעיל, תזרים המזומנים נטו, שנבע מפעילות שוטפת הסתכם בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח. עיקר המקורות לתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע לקבוצת החברה, בשנת 2025, מתקבולים מרוכשי דירות, שטחים מסחריים וקרקעות ומביצוע עבודות בפרויקטים אותם בונה קבוצת החברה אשר הסתכמו בסך כולל של כ-296 מיליון ש"ח וכן מתשלומי הוצאות מכירה שיווק והנהלה וכלליות בסך של כ-42.5 מיליון ש"ח, תשלומי ריביות (נטו) בסך של כ-38 מיליון ש"ח, תשלומי מיסים בסך 15.4 מיליון ש"ח, ותשלום חובות לספקים בסך 15 מיליון ש"ח. תקבולים אלו שימשו להמשך ההשקעה בפרויקטים בהקמה בסך כולל של כ- 176 מיליון ש"ח, לתשלומי ריבית, לתשלומי מיסים ולהשקעת קבוצת החברה בקרקעות לבנייה, כאמור לעיל.<br><br>לפרטים בגין שנת 2024 ראו סעיף 3 בפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2024. |
| תזרימי מזומנים מפעילות השקעה | 25,797 | (39,346) | 7,002 | בשנת 2025 מימשה קבוצת החברה השקעה בבטוחות סחירות בסך של כ- 26.9 מיליון ש"ח. כמו כן, ישנה ירידה ביתרות המזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי, נטו, בסך של כ-25.9 מיליון ש"ח, גדלו הלוואות שהעמידה קבוצת |

| סעיף | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | הסברי החברה ליתרות ושינויים |
|---|---|---|---|---|
| | 2025 (אלפי ש"ח) | 2024 (אלפי ש"ח) | 2023 (אלפי ש"ח) | |
| | | | | החברה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני סך של כ- 17.5 מיליון ש"ח והלוואות לאחרים בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח. בנוסף השקיעה קבוצת החברה ברכוש קבוע סך של כ-7.1 מיליון ש"ח.<br>לפרטים בגין שנת 2024 ראו סעיף 3 בפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2024. |
| תזרימי מזומנים מפעילות מימון | 42,576 | 98,707 | 185,058 | בשנת 2025 השלימה החברה הנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יג') בסך, נטו של כ- 63.7 מיליון ש"ח והנפקה פרטית של מניות בסך, נטו של כ- 49.8 מיליון ש"ח. וכן נטלה החברה אשראי לזמן קצר מבנקים בסך נטו, של כ- 6 מיליון ש"ח, שילמה למחזיקי האג"ח שהנפיקה החברה סך של כ- 68.5 מיליון ש"ח וחילקה דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של כ- 8.3 מיליון ש"ח.<br>לפרטים בגין שנת 2024 ראו סעיף 3 בפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2024. |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג' לדוחות המאוחדים.

**4. <u>מקורות המימון של החברה</u>**

קבוצת החברה רוכשת חלק מהקרקעות בעסקאות קומבינציה בגינן אינה נדרשת למקורות מימון מידיים.

הקבוצה מממנת חלק מפעולות הבנייה ממקדמות מרוכשי דירות וממזמיני עבודות וכן היא מתקשרת עם תאגידים פיננסים בהסכמי מימון לרכישת קרקעות ובהסכמי ליווי פיננסי לצורך מימון בנייתם של פרויקטים.

בנוסף, וכפי שצוין לעיל, החברה מממנת חלק מפעילויותיה באמצעות הנפקת אגרות חוב בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. ביום 4 במאי 2025, ביצעה החברה הנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יג') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 29 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-030130) ומיום 4 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-030852), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, ביום 13 ביולי 2025, ביצעה החברה הנפקה פרטית של 1,156,800 מניות רגילות של החברה בתמורה לסך של כ-50 מיליון ש"ח (ברוטו). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מתקן של החברה

מיום 10 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050996) ודיווח מיידי משלים מיום 13 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-051482) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. בנוסף, לאחר תאריך הדוח, ביום 15 בינואר 2026, ביצעה החברה הנפקה של 200 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד'). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מיום 14 ו-15 בינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-006327 ו-2026-01-006964, בהתאמה). נכון למועד פרסום דו"ח זה, לחברה שלוש סדרות אגרות חוב, כמפורט להלן: (1) 131,250,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב'), (2) 215,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג') ו- (3) 200,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד'). לפרטים נוספים ראו סעיף 14 להלן.

<u>הרכב האשראי ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כדלקמן</u>:

4.1. אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים לא צמוד - שיעור הריבית השנתית על האשראי הלא צמוד מתאגידים בנקאיים ופיננסיים בשנת 2025 היה בשיעור שבין 6.55% - 7.1% בריבית משתנה בהתאם לשינוי בריבית ה"פריים". יתרת האשראי הלא צמוד מתאגידים בנקאיים ופיננסיים ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה בסך כ- 297,991 אלפי ש"ח. היתרה הממוצעת בתקופה של האשראי כאמור הייתה בסך כ – 285,341 אלפי ש"ח.

4.2. <u>אגרות חוב לא צמודות</u> -

לחברה התחייבות מאזנית, בניכוי יתרת הוצאות הנפקה, למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), שתאריך פירעונה (קרן ו/או ריבית) בשנים 2025-2027 בסכום של כ-129,898 אלפי ש"ח הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.1% אשר אינה צמודה (קרן וריבית) למדד או למטבע כלשהוא. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות חוב (סדרה יב'), לרבות מגבלות פיננסיות ואחרות החלות על החברה לאור התחייבויותיה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יב'), ראו סעיף 14 להלן וביאור 17 לדוחות הכספיים.

לחברה התחייבות מאזנית, בניכוי יתרת הוצאות הנפקה, למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), שתאריך פירעונה (קרן ו/או ריבית) בשנים 2025-2029 בסכום של כ-212,916 אלפי ש"ח הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.79% אשר אינה צמודה (קרן וריבית) למדד או למטבע כלשהוא. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות חוב (סדרה יג'), לרבות מגבלות פיננסיות ואחרות החלות על החברה לאור התחייבויותיה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יג') ובטוחות שהעמידה החברה, ראו סעיף 14 להלן ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה יד') שתאריך פרעונה שתאריך פירעונה (קרן ו/או ריבית) בשנים 2029-2032 בסכום של כ-200 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.99% אשר אינה צמודה (קרן וריבית) למדד או למטבע כלשהוא. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות חוב (סדרה יד'), לרבות מגבלות פיננסיות ואחרות החלות על החברה לאור התחייבויותיה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יד'), ראו סעיף 14 להלן ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים.

מסגרות האשראי העומדות לרשות קבוצת החברה אינן מנוצלות במלואן. בפרויקטים הנבנים בליווי בנקאי הושקע הון עצמי עודף הניתן למשיכה בסך של כ-204.4 מיליון ש"ח. לקבוצת החברה עתודות קרקע, מבנים ודירות שאינם משועבדים בעלות היסטורית בסך כ-199 מיליון ש"ח, ששווים הכספי, על פי הערכת הנהלת החברה, עולה על ערכם המאזני, המאפשרים הרחבת מסגרות האשראי כנגד שעבוד הנכסים. להערכת הנהלת החברה,

ישנם נכסים נוספים שבתנאים מסוימים ניתן לקבל אשראי נוסף כנגדם.

**יובהר כי האמור לעיל בדבר הערכות החברה לעניין שווי הנכסים העולה על ערכם המאזני ולעניין יכולת החברה לקבל אשראי נוסף כנגד נכסים הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה מתבססות על ניסיון העבר ועל הערכות החברה את מצב השוק בכלל ואת מצב שוק האשראי הבנקאי בפרט, וייתכן שהערכות אלו לא יתממשו או יתממשו באופן שונה מהותי, בין היתר, אם תחליט החברה להשתמש בנכסים העומדים לרשותה לצורך גיוס אשראי נוסף, יתברר שלא ניתן לגייס כנגדם אשראי ו/או שהיקף האשראי שניתן לגייס הינו נמוך מהערכות החברה.**

כמו כן, מממנת קבוצת החברה חלק מפעילותה השוטפת ממקדמות מלקוחות המתקבלות מרוכשים ומאשראי מספקים וזכאים אחרים. ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו המקדמות מלקוחות וההתחייבויות בגין חוזים אותן קיבלה קבוצת החברה מרוכשים בסך של כ- 43.9 מיליון ש"ח והאשראי מספקים וזכאים אחרים, הסתכם בסך של כ- 51.6 מיליון ש"ח.

לעניין בחינת עמידת החברה באמות מידה פיננסיות שהתחייבה לעמוד בהן במסגרת הנפקת אגרות חוב של החברה, ראו סעיף 14 להלן.

4.3. להלן נתונים בדבר הלוואות ומסגרות אשראי עיקריות נכון ליום 31.12.2025 וליום 17 למרץ 2026 (לפרטים נוספים ראו גם טבלאות מימון בסעיפים 9.8 ו-10 בחלק א' לדוח תקופתי זה; לעניין סדרות אגרות חוב מהותיות ראו סעיף 14 להלן (באלפי ש"ח):

| שם הפרויקט | הגוף הממן | סכום מסגרת כללית | מסגרת האשראי הכספי הכלולה במסגרת הכללית | יתרה לניצול במסגרת האשראי הכספי | | יתרת ההלוואה | | שיעור הריבית המשולמת | מועדי פירעון קרן האשראי | מועדי פירעון ריבית | הון עצמי נדרש ואשר הועמד | תניות פיננסיות ואחרות / בטוחות / שעבודים ופרטים נוספים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ליום 31.12.2025 | ליום 17.3.2026 | ליום 31.12.2025 | ליום 17.3.2026 | | | | | |
| מגרש 207 ח/370/4 בחולון **(1)** | תאגיד בנקאי | 116,300 (יצוין כי לאחר תאריך הדוח עודכן סכום המסגרת כך שלמועד פרסום הדוח הינו 11,000 אלפי ש"ח). | 15,000. (יצוין כי לאחר תאריך הדוח עודכן הסכום כך שלמועד פרסום הדוח הסכום הינו 1,000 אלפי ש"ח). | 12,498 | 1,000 | 2,502 | - | פריים + 1% | בהתאם לתנאי ההלוואות שיועמדו בפועל כאשר נקבע כי מועד הפירעון הסופי של מסגרת האשראי יחול ביום 30.9.2025. ב- 30.9.25 עודכן מועד פירעון ההלוואות ליום 28.2.2026 נכון למועד אישור הדוח כל הלוואות בפרויקט נפרעו. ביום 25 בפברואר 2026 הוקטנו מסגרות האשראי הכספי בפרויקט ל- 1 מיליון | כפי שיסוכם בין התאגיד הבנקאי ללוות מעת לעת | הון עצמי בפרויקט בסך שלא יפחת מ- 7,500 אלפי ש"ח (אשר יופחת לסך של 6,800 אלפי ש"ח בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם המימון) | ראו סעיפים 9.2 (3) ו- 9.8(1) בחלק א' לדוח התקופתי ודוח מיידי של החברה מיום 11.1.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-005250), המובא על דרך ההפניה. |

| שם הפרויקט | הגוף הממן | סכום מסגרת כללית | מסגרת האשראי הכספי הכלולה במסגרת הכללית | יתרה לניצול במסגרת האשראי הכספי | | יתרת ההלוואה | | שיעור הריבית המשולמת | מועדי פירעון קרן האשראי | מועדי פירעון ריבית | הון עצמי נדרש ואשר הועמד | תניות פיננסיות ואחרות / בטוחות / שעבודים ופרטים נוספים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ליום 31.12.2025 | ליום 17.3.2026 | ליום 31.12.2025 | ליום 17.3.2026 | | | | | |
| | | | | | | | | | ש"ח ומסגרת האשראי לערבויות חוק מכר עודכנה ל-10 מיליון ש"ח. | | | |
| פרויקט מגורים SELECTED ברחוב שפרינצק ראשון לציון (מגרש מס' 1) (2) | תאגיד בנקאי | 274,000 (יצוין כי למועד פרסום הדוח סכום המסגרת הינו 68,200 ש"ח). | 88,000 | 88,000 | - | - | - | פריים + 0.9% | לא יאוחר מיום 1.2.2026 נכון למועד אישור הדוחות כל ההלוואות בפרויקט נפרעו. ביום 16 לפברואר 2026 עודכנה מסגרת האשראי כספי ל- 68.2 מיליון ש"ח והוארכה עד ליום 1.8.2026. | לא יאוחר מיום 1.2.2026 | הון עצמי בפרויקט בסך שלא יפחת מכ- 45,000 אלפי ש"ח (אשר יופחת לסך של 36,205 אלפי ש"ח בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם המימון). | ראו סעיף 10.2 בחלק א' לדוח התקופתי ודוח מיידי של החברה מיום 25.11.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-127137), המובא על דרך ההפניה. |
| פרויקט פינוי בינוי AZUR ברחוב קפלן באזור- שלב א' | תאגיד בנקאי | 557,000 | 145,000 | 14,579 | - | 130,421 | 145,000 | פריים + 0.8% | לא יאוחר מיום 31.12.2025. ביום 26.6.2025 הוגדלה מסגרת האשראי ל- 145 מיליון | לא יאוחר מיום 31.12.2025. ביום 26.6.2025 עודכן תאריך הפרעון עד ליום | ההון העצמי בפרויקט נקבע להיות כ- 43.5 מיליון ש"ח, כאשר הוא עשוי לגדול אם וכאשר תהיינה | ראו סעיף 10.5 בחלק א' לדוח התקופתי. |

| שם הפרויקט | הגוף הממן | סכום מסגרת כללית | מסגרת האשראי הכספי הכלולה במסגרת הכללית | יתרה לניצול במסגרת האשראי הכספי | | יתרת ההלוואה | | שיעור הריבית המשולמת | מועדי פירעון קרן האשראי | מועדי פירעון ריבית | הון עצמי נדרש ואשר הועמד | תניות פיננסיות ואחרות / בטוחות / שעבודים ופרטים נוספים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ליום 31.12.2025 | ליום 17.3.2026 | ליום 31.12.2025 | ליום 17.3.2026 | | ש"ח, וכן הוארכה מסגרת האשראי עד ליום 30.6.2026. | 30.6.2026. | חריגות בתקציב הפרויקט. | |
| פרויקט קומבינציה בבאר שבע **(2)** נתונים לפי 100% - חלק החברה 50% | תאגיד בנקאי | 34,000 | 34,000 | - | - | 34,000 | 34,000 | פריים + 1.1% | לא יאוחר מיום 31.5.2025. ביום 12 למאי 2025 הוארך מועד פירעון הקרן ליום 31 במאי 2026. | לא יאוחר מיום 31.5.2025. ביום 12 למאי 2025 הוארך מועד פירעון הקרן ליום 31 במאי 2026. | שיעבוד מקרקעי הפרויקט | ראו סעיפים 9.5 (13) ו- 9.8 (4) בחלק א' לדוח התקופתי. |
| תמ"א 38/2 ברח' ז'בוטינסקי ברעננה | תאגיד בנקאי | 104,442 | 20,890 | 20,890 | 20,890 | - | - | פריים + 1% | לא יאוחר מיום 30.6.2025. ביום 29 ביוני 2025 הוארכה מסגרת האשראי עד ליום 30.12.2025. | לא יאוחר מיום 30.6.2025. ביום 29 ביוני 2025 הוארכה מסגרת האשראי עד ליום 30.12.2025. | הון עצמי בפרויקט בסך 10,500 אלפי ש"ח | ראו סעיף 9.8 (2) בחלק א' לדוח התקופתי ודוח מיידי מיום 7.7.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-049876), המובא על דרך ההפניה. |
| קומבינציה EMBASSY נס ציונה **(3)** | תאגיד פיננסי | בחלופה א' - 157,000 | בחלופה א' - 25,000 | 2,250 | 23,623 | 32,750 | 11,377 | פריים + 0.8% | לא יאוחר מיום 30.3.2025. | לא יאוחר מיום 30.3.2025. | השקעת הון עצמי בפרויקט | |

| שם הפרויקט | הגוף הממן | סכום מסגרת כללית | מסגרת האשראי הכספי הכלולה במסגרת הכללית | יתרה לניצול במסגרת האשראי הכספי | | יתרת ההלוואה | | שיעור הריבית המשולמת | מועדי פירעון קרן האשראי | מועדי פירעון ריבית | הון עצמי נדרש ואשר הועמד | תניות פיננסיות ואחרות / בטוחות / שעבודים ופרטים נוספים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ליום 31.12.2025 | ליום 17.3.2026 | ליום 31.12.2025 | ליום 17.3.2026 | | | | | |
| | | בחלופה ב' - 259,000<br><br>בחלופה ג' - 276,000 | בחלופה ב' - 35,000<br><br>בחלופה ג' - 35,000 | | | | | | ביום 13 לינואר 2025 עודכן מועד הפירעון ליום 31.1.2026. ביום 25 בדצמבר 2025 הוארך מועד הפירעון ליום 1.12.2026. | ביום 13 לינואר 2025 עודכן מועד הפירעון ליום 31.1.2026. ביום 25 בדצמבר 2025 הוארך מועד הפירעון ליום 1.12.2026. | בשיעור של 20% מעלויות הפרויקט בהתאם לחלופה הרלוונטית (כאשר במקרה של מכירות מוקדמות הגבוהות מ-15% מהכנסות הפרויקט יפחת ההון העצמי בהתאם למדרגות שנקבעו בהסכם המימון ועל פי החלופה הרלוונטית). בנוסף נקבעו כתנאי מוקדם עמידה בשיעור רווחיות אשר ככל וצרפתי ושות' לא תעמוד | |

| שם הפרויקט | הגוף הממן | סכום מסגרת כללית | מסגרת האשראי הכספי הכלולה במסגרת הכללית | יתרה לניצול במסגרת האשראי הכספי | | יתרת ההלוואה | | שיעור הריבית המשולמת | מועדי פירעון קרן האשראי | מועדי פירעון ריבית | הון עצמי נדרש ואשר הועמד | תניות פיננסיות ואחרות / בטוחות / שעבודים ופרטים נוספים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ליום 31.12.2025 | ליום 17.3.2026 | ליום 31.12.2025 | ליום 17.3.2026 | | | | בשיעור הרווחיות היא תידרש להשקיע הון עצמי נוסף לכיסוי ההפרש בהתאם לחלופה הרלוונטית. | |
| תמ"א 38/2 בבת ים, רחוב חנה סנש 16-22 **(4)** | תאגיד בנקאי | 109,700 | 22,000 | 22,000 | 22,000 | - | - | פריים + 1.1% | לא יאוחר מיום 31.3.2026 | לא יאוחר מיום 31.3.2026 | הון עצמי בפרויקט בסך 10,000 אלפי ש"ח | ראו סעיף 9.8 (6) בחלק א' לדוח התקופתי וכן דו"חות מיידיים מיום 30.5.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-054756), ומיום 13.3.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-016763) המובאים על דרך ההפניה. |
| מקרקעין ברחוב שפרינצק | תאגיד בנקאי | 128,381 | 128,381 | 13,489 | 13,489 | 114,892 | 114,892 | פריים + 1.5%. ביום 13 | לא יאוחר מיום 1.2.2027 | ריבית רבעונית בתקופת | הון עצמי בפרויקט | ראו סעיף 10.2 לעיל, |

| שם הפרויקט | הגוף הממן | סכום מסגרת כללית | מסגרת האשראי הכספי הכלולה במסגרת הכללית | יתרה לניצול במסגרת האשראי הכספי | | יתרת ההלוואה | | שיעור הריבית המשולמת | מועדי פירעון קרן האשראי | מועדי פירעון ריבית | הון עצמי נדרש ואשר הועמד | תניות פיננסיות ואחרות / בטוחות / שעבודים ופרטים נוספים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ליום 31.12.2025 | ליום 17.3.2026 | ליום 31.12.2025 | ליום 17.3.2026 | | | | | |
| ראשון לציון מגרש 2 **(5)** | | | | | | | | למאי 2024 הריבית עודכנה לפריים + 0.9%. | | המסגרת | בסך 39,760 אלפי ש"ח | ודוחות מיידים מיום 14.2.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-014683), ומיום 18.2.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-011475), המובאים על דרך ההפניה. |
| פרויקט קומבינציה מגדל ז'בוטינסקי בראשון לציון | תאגיד העוסק בליווי פיננסי + תאגיד שהינו חברת ביטוח | 362,300 | 40,000 | 40,000 | 40,000 | - | - | פריים + 0.8% | ביום 31.12.2028 | הריבית תיפרע מידי רבעון קלנדרי ועד ליום 31.12.2028 | השקעת הון עצמי בפרויקט בסך שלא יפחת מ-15% מעלויות כלל הפרויקט או סך של כ-43.3 מיליון ש"ח, על פי הגבוה מבין שני הסכומים. | |

| שם הפרויקט | הגוף הממן | סכום מסגרת כללית | מסגרת האשראי הכספי הכלולה במסגרת הכללית | יתרה לניצול במסגרת האשראי הכספי | | יתרת ההלוואה | | שיעור הריבית המשולמת | מועדי פירעון קרן האשראי | מועדי פירעון ריבית | הון עצמי נדרש ואשר הועמד | תניות פיננסיות ואחרות / בטוחות / שעבודים ופרטים נוספים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ליום 31.12.2025 | ליום 17.3.2026 | ליום 31.12.2025 | ליום 17.3.2026 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | ככל שצרפתי ושות' לא תעמוד בשיעור רווחיות שנקבע היא תידרש להשלים את ההפרש כהון עצמי. בנוסף, במקרה של השלמת מכירות בהתאם לאחוזים שנקבעו יפחת ההון העצמי בהתאם למדרגות שנקבעו בהסכם המימון | | |
| פרויקט במתחם בבלי בתל אביב (6) | תאגיד בנקאי | 130,788 | 130,788 | - | - | 130,788 | 130,788 | פריים + 1% | 1.7.2026 | 1.7.2026 | הון עצמי בפרויקט בסך של יפחת מ- 17,835 אלפי ש"ח | ראו סעיף 9.8 (3) בחלק א' לדוח התקופתי וכן דו"ח מיידי מיום 28.6.2021 (אסמכתא מס':  |

| שם הפרויקט | הגוף הממן | סכום מסגרת כללית | מסגרת האשראי הכספי הכלולה במסגרת הכללית | יתרה לניצול במסגרת האשראי הכספי | | יתרת ההלוואה | | שיעור הריבית המשולמת | מועדי פירעון קרן האשראי | מועדי פירעון ריבית | הון עצמי נדרש ואשר הועמד | תניות פיננסיות ואחרות / בטוחות / שעבודים ופרטים נוספים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ליום 31.12.2025 | ליום 17.3.2026 | ליום 31.12.2025 | ליום 17.3.2026 | | | | | 2021-01-044458), המובא על דרך ההפניה. |

(1) מגרש 207 ח/370/4 בחולון - ביום 15 במאי 2024 נחתם כתב תיקון להסכם הליווי לפיו הוגדלה מסגרת אשראי ל- 30,000,000 ש"ח (חלק החברה -50%). ב-30.9.2025 עודכן מועד פירעון ההלוואות ליום 28.2.2026. נכון למועד אישור הדוח כל ההלוואות בפרויקט נפרעו. ביום 25 בפברואר 2026 הוקטנו מסגרות האשראי הכספי בפרויקט ל-11 מיליון ש"ח.

(2) פרויקט מגורים SELECTED ברחוב שפרינצק ראשון לציון (מגרש מס' 1) - ביום 16 בפברואר 2026 עודכנה מסגרת האשראי הכספי ל-68.2 מיליון ש"ח והוארכה עד ליום 1.8.2026.

(3) פרויקט פינוי בינוי AZUR ברחוב קפלן באזור שלב א' – ביום 26.6.2025 הוגדלה מסגרת האשראי ל-15 מיליון ש"ח, וכן הוארכה מסגרת האשראי עד ליום 30.6.2026.

(4) פרויקט קומבינציה בבאר שבע - סכומי המסגרות והאשראי בפרויקט הקומבינציה בבאר שבע הינם בסכום הכולל שאושר. חלקה של צרפתי ושות' בפרויקט בסכומי המסגרת והאשראי הינו 50%. תוקפו של הסכם הפיתוח שחל במקרקעין ביחס לזכויות של צד ג (בסעיף זה - "**הבעלים**"), איתו חתמו צרפתי ושות' וצדדים נוספים על הסכם קומבינציה, עמד בתוקף עד ליום 3.9.2023 והוארך עד ליום 19.11.2026. ביום 15.5.2024 נחתם כתב תיקון להסכם הלוואה מול המוסד הפיננסי לפיו הוארך מועד הפרעון הסופי של ההלוואה עד ליום 31.5.2025. ביום 12 למאי 2025 הוארך מועד פירעון הקרן ליום 31 במאי 2026.

(5) תמ"א 38/2 ברח' ז'בוטינסקי ברעננה - ביום 29 ביוני 2025 הוארכה מסגרת האשראי עד ליום 30.12.2025. ביום 1 לינואר 2026 מסגרות האשראי בפרויקט הוארכו עד חודש יוני 2026.

(6) פרויקט קומבינציה בנס ציונה - בחודש נובמבר 2022, נחתם הסכם מימון, הנפקת פוליסות על פי חוק המכר וערבויות, בקשר עם פרויקט קומבינציה בנס ציונה, להעמדת מסגרת מימון לצורך ליווי ובניית הפרויקט ובחודש אוקטובר 2023 נחתמה תוספת להסכם המימון. לפרטים נוספים ראו סעיפים 9.1(2) ו- 9.9(3) בחלק א' לדוח תקופתי זה, דוח מיידי מיום 8.11.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-108207) ודוח מיידי מיום 25.10.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-118944), המובאים על דרך ההפניה. בהתאם להסכם המימון ולתוספת להסכם המימון, הפרויקט ייבנה באחת מבין החלופות הבאות: (א) על פי היתר הבנייה הקיים שהתקבל בינואר 2022 בהתאם לתב"ע שבתוקף (כהגדרתה בסעיף 9.9(3) בחלק א' לדוח תקופתי זה), יוקם מבנה משרדים אחד בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות חניון תת קרקעי משותף ל- 2 מגרשים במקרקעין ("**חלופה א'**"); (ב) בהתאם ל"תב"ע החדשה" וקבלת "היתר בנייה משלים" (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 9.9 (3) בחלק א' לדוח תקופתי זה), הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במקרקעין, כאשר במבנה משרדים אחד קומה 6 הינה קומה חלקית וקומה 7 כוללת שטחי שרות בלבד ("**חלופה ב'**"); (ג) בכפוף לאישור הבקשה ל"תב"ע המעודכנת" (כהגדרתה בסעיף 9.9 (3) בחלק א' לדוח תקופתי זה) על ידי הוועדה המחוזית וקבלת היתר בניה מתאים, הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במקרקעין, כך שעפ"י חלופה זו תושלמנה קומות 6 ו-7 לקומות משרדים מלאות ("**חלופה ג'**"). יצוין כי למועד פרסום דוח

זה, הושלמו התנאים המקדימים לפתיחת הליווי וחברת הבת משלימה את דוחות הביצוע לפרויקט. ביום 30 לאוקטובר 2024 התקבל היתר לפרויקט לפי חלופה ב', בהתאם צרפתי ושות' עדכנה את התאגיד הפיננסי על שינוי החלופה לבניית הפרויקט בהתאם להיתר הבנייה שהתקבל לצורך עדכון המסגרות בפרויקט לפי חלופה ב'. ביום 13 בינואר 2025 הועמד אשראי בסך 20 מיליון ש"ח לפירעון עד ליום 31.1.2026. ביום 25 בדצמבר 2025 הוארך מועד הפירעון ליום 1.12.2026. בתאריך ה-14.7.2025 נחתמה תוספת שנייה להסכם הקומבינציה עם בעלת המקרקעין, צד שלישי שאינו קשור, לרכישת 1,833.26 מ"ר נוספים הממוקמים בקומות 6 ו-7 בפרויקט ומכילים 24 יחידות משרדים. כמו כן, נרכשו 20 חניות בשווי כולל של 25,874,065 ש"ח בתוספת מע"מ (להלן בסעיף זה- "**התמורה**"), אשר ישולמו בשלושה תשלומים כדלקמן: 10% מהתמורה תוך 14 ימים ממועד קבלת פנקס שוברים, 29% מהתמורה תוך 21 ימים מגמר שלד הקומה השביעית, 61% מהתמורה 20 ימים מקבלת טופס 4 לבניין 107. נכון למועד אישור הדוח שולם סכום של כ- 6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 1.3.2026 התקבלה תעודת גמר לבניין 108.

(7) <u>תמ"א 38/2 בבת ים, רחוב חנה סנש 16-22</u> - ביום 12.3.2025 הוארך מועד הפירעון הסופי של מסגרת האשראי כך שהוא יחול ביום 31.3.2026 (חלף 1.4.2025). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.7 (6) לעיל וכן דוח מיידי מיום 13.3.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-016763) המובא על דרך ההפניה.

(8) <u>מקרקעין ברחוב שפרינצק ראשון לציון מגרש 2</u> - בחודש פברואר 2023 העמיד התאגיד הבנקאי הלוואה לצורך רכישת המקרקעין בסך של כ- 97.8 מיליון ש"ח כאשר מועד הפירעון הינו בפברואר 2025. בחודש מאי 2023 העמיד התאגיד הבנקאי הלוואה נוספת בסך של כ- 17.1 מיליון ש"ח לצורך "הרכישה הנוספת" (כהגדרתה בסעיף 1.9.5 (15) בחלק א' לדוח התקופתי), בריבית בשיעור של פריים + 1.5% ומועד פירעונה נקבע למאי 2025. ביום 13 במאי 2024 עודכנה הריבית בגין שתי ההלוואות כאמור לשיעור פריים + 0.9%. ביום 17 לפברואר 2025 הוארכו מועד הפירעון של ההלוואות עד ליום 1.2.2027.

(9) <u>פרויקט במתחם בבלי בתל אביב</u> – ביום 26.06.2024 נחתם כתב תיקון להסכם הליווי לפיו הוחלט על דחיית מועדים, כך שמועד הוצאת ההיתרים והאישורים לבניית הפרויקט, מועד תחילת ביצוע הפרויקט ומועד פירעון האשראי יהיה עד ליום 1.7.2025. עם זאת, מועד פירעון האשראי נדחה ליום 1.7.2026, בנוסף, ביום 3.2.2025 צרפתי ושות' חתמה ביחד עם גבריאל אבידר ניהול והשבחה בע"מ (בסעיף זה: "**גבריאל אבידר**"), תוספת נוספת להסכם המייסדים, בה נקבע בין היתר כי צרפתי ושות' תעמיד 100% מההון העצמי הנדרש לפרויקט אשר יועמד כהלוואת בעלים וכן נקבע כי צרפתי ושות' תפעל ביחד עם גבריאל אבידר מול התאגיד הבנקאי אשר העמיד את האשראי הבנקאי, כי הערבות שניתנה על ידי גבריאל אבידר ובעלי מניותיה תועמד על 10% בלבד מהאשראי הבנקאי שיועמד לטובת הפרויקט והיתרה תועמד על ידי צרפתי ושות' ובעלי מניותיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9.7 (3) לעיל מיום 18.2.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-011475), המובא על דרך ההפניה.

<u>עדכונים לגבי הסכמי מימון שהסתיימו בתקופת הדוח ועד למועד הדיווח</u>:

למועד פרסום הדוח, אין עדכונים לגבי הסכמי מימון שהסתיימו בתקופת הדוח ועד למועד הדיווח.

**5. <u>סימני אזהרה ביחס לאגרות חוב</u>**

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 : לחברה הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים והון חוזר חיובי בכלל אך תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת הן בשנת 2025 והן בשנת 2024.

התזרים מזומנים השלילי מפעילות שוטפת נובע מעצם היותה של החברה חברה יזמית המשקיעה בפרויקטים השונים, וכן מהשקעות בקרקעות וזכויות בקרקעות בסך של כ-55.6 מיליון ש"ח וכן מתשלומי הוצאות מכירה שיווק והנהלה וכלליות בסך של כ-42.5 מיליון ש"ח, תשלומי ריביות (נטו) בסך של כ-38 מיליון ש"ח, תשלומי מיסים בסך 15.4 מיליון ש"ח, מנגד עודף תקבולים על השקעה בפרויקטים בשנת 2025 בסך של כ-120 מיליון ש"ח ותשלום לחובות ספקים כ- 15 מיליון ש"ח.

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים והון חוזר חיובי בכלל. **לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת ברבעון הראשון השני והרביעי של שנת 2025, ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת ברבעון השלישי של שנת 2025, אולם בסך הכל בשנת 2025 ישנו תזרים שלילי מפעילות שוטפת.**

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים והון חוזר חיובי בכלל. בנוסף לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת **ברבעונים הראשון והשלישי של שנת 2025, ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת ברבעון השני והרביעי של 2025, בסך הכל תזרים חיובי בשנת 2025**.

<u>בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025</u>

ההון העצמי של החברה מסתכם בכ- 585.4 מיליון ש"ח, המהווה כ- 41.5% מהיקף המאזן.

סה"כ הנכסים השוטפים של החברה מסתכמים נכון ליום 31.12.2025 לכ-1,117.2 מיליון ש"ח, כאשר סה"כ ההתחייבויות השוטפות של החברה מסתכמות נכון לאותו מועד לכ- 788 מיליון ש"ח, דהיינו עודף נכסים על התחייבויות בסך של כ- 329.2 מיליון ש"ח, ולפיכך עודף בהון החוזר.

לעניין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים, סה"כ הנכסים השוטפים של החברה מסתכמים נכון ליום 31.12.2025 לכ- 730.5 מיליון ש"ח, כאשר סה"כ ההתחייבויות השוטפות של החברה מסתכמות נכון לאותו מועד לכ- 355.5 מיליון ש"ח, דהיינו עודף בהתחייבויות שוטפות מול הנכסים השוטפים בסך של כ- 375 מיליון ש"ח, ולפיכך קיים עודף בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים.

בנוסף, בפני חברי וועדת המאזן ודירקטוריון החברה הובאו נתונים בנוגע למקורות הכספיים והשימושים הצפויים של החברה הנובעים, בין היתר, מהפרויקטים השונים שמבצעת קבוצת החברה ונתונים נוספים. במסגרת זו פורטו תשלומי האג"ח בצירוף ריבית הצפויים ויתר התחייבויות קבוצת החברה אל מול העודפים והמזומנים הצפויים להתקבל בצורה שמרנית וזאת בהתאם למועדים הרלוונטיים ולתקופה שעד למועד פירעון סדרות האג"ח (כ-6 שנים).

כמו כן החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות חוב של

החברה.

בנוסף, לחברה איתנות פיננסית הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים של החברה אשר הסתכמו ליום 18 במרץ 2026 לסך של כ- 178 מיליון ש"ח, מסגרות אשראי לא מנוצלות נכון ליום 18 במרץ 2026 בסך של כ- 199.5 מיליון ש"ח, בשיעור יחס חוב ל-CAP נמוך יחסית לפעילותה של החברה העומד על כ- 50%; כמו כן לחברה מקורות כספיים קיימים וצפויים הנובעים מפעילות שוטפת של החברות הבת הנובעים בין השאר מעודפים עתידיים מפרויקטים אשר מסתכמים נכון ליום 18 במרץ 2026 בסך של כ- 527.7 מיליון ש"ח.

לאחר שניתנו הסברים לוועדת המאזן ודירקטוריון בדבר הסיבות לתזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת כאמור והוצגו נתונים בדבר התשלומים הצפויים של הריבית והקרן בגין אגרות החוב של החברה, השימושים הצפויים בכספי החברה והמקורות הכספיים של החברה, אפשרות למחזור הלוואות קיימות, נגישות לשוק ההון וביצוע גיוסי מימון בהתאם לצרכי החברה ומועדי פירעונות עתידיים וכן לאור האיתנות הפיננסית של החברה כאמור, ועדת המאזן ודירקטוריון החברה קבעו כי אין בקיומו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת להצביע על בעיית נזילות בחברה ולפיכך לא קיימים סימני אזהרה ביחס לאגרות החוב שהנפיקה החברה.

**הערכות החברה האמורות לעיל, לרבות בדבר נזילות החברה, ההשקעות הצפויות על ידי החברה, העודפים העתידיים, השימושים הצפויים בכספי החברה והמקורות הכספיים של החברה, אפשרות למחזור הלוואות קיימות נגישות לשוק ההון וביצוע גיוסי מימון בהתאם לצרכי החברה ומועדי פירעונות עתידיים, כוללות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות להשתנות או להתממש באופן שונה מהותי, בין היתר, עקב שינויים בנתונים הכלכליים ולרבות שינויים בריבית, החלטות תאגידים בנקאיים וכן בגורמים חיצוניים שונים ושאינם בשליטת החברה ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 בחלק א' לדוח התקופתי.**

## 6. <u>אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי</u>

6.1. לאירועים בתקופת הדו"ח ולאחריו, ראו סעיף 9.7 בחלק א' לדו"ח תקופתי זה וביאור 29 לדוחות הכספיים.

6.2. לפרטים בדבר השפעות חיצוניות על הקבוצה לרבות השפעת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא", ומבצע "שאגת הארי", האינפלציה ושיעורי הריבית על פעילות קבוצת החברה ראו סעיף 6.1.1 בחלק א' לדו"ח תקופתי זה.

## פרק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

### 7. סיכום בדבר מבחני רגישות

טבלת סיכום (באלפי ש"ח):

| מכשיר רגיש | רווח (הפסד) מהשינויים | | | שווי הוגן | רווח (הפסד) מהשינויים | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | (*) תוספת של 2% | 10% | 5% | | 5% | 10% | (*) הפחתה של 2% |
| **ריבית לא צמודה** | 12,446 | 3,198 | 1,606 | (350,880) | (1,620) | (3,253) | (13,320) |
| **מדד המחירים לצרכן** | - | 1,249 | 624 | 12,492 | (624) | (1,249) | - |
| **מדד תשומות הבניה** | - | 10,748 | 5,374 | 107,479 | (5,374) | (10,748) | - |

(*) להערכת החברה, חישוב רגישות לתוספת / הפחתה של 2% בשיעור הריבית מהווה תרחיש קיצון בגורמי סיכון רלוונטיים.

#### 7.1. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

**האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד:**

ביום 31 במרץ 2024 מונה מר רוני דגן, סמנכ"ל הכספים כאחראי על ניהול סיכוני שוק. לפרטים הנדרשים בהתאם לסעיף 2.א. לתוספת השנייה לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970, ראו תקנה 26א לחלק הרביעי – פרטים נוספים על התאגיד, הכלול בדוח תקופתי זה.

#### 7.2. תיאור סיכוני שוק

##### 7.2.1. סיכוני ריבית

קבוצת החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד מתאגידים בנקאיים. שינויים בשיעור ריבית ה"פריים" במשק עלולים לגרום להשפעה שלילית על רווחיותה של החברה וכדאיות ההשקעה בפרויקטים. עליה בשיעורי הריבית ארוכת הטווח על משכנתאות עלולה לגרום לירידת מחירי הדירות ורווחיות פרויקטים. להשפעת עליית הריבית על פעילות הקבוצה ראו גם סעיף 6.1.2 בפרק א' לדוח התקופתי.

##### 7.2.2. שינויים במדד המחירים

חלק ממחירי התשומות שרוכשת החברה מושפע משינויים במדד המחירים הרלוונטי. שינויים במדד המחירים עלול לגרום להשפעה שלילית על רווחיותה של החברה וכדאיות ההשקעה בפרויקטים. להשפעת האינפלציה על פעילות החברה ראה גם סעיף 6.1.2 בפרק א' לדוח התקופתי.

##### 7.2.3. שינויים במדד החליפין

חלק ממחירי חומרי הגלם שרוכשת החברה מושפע משינויים בשער החליפין של השקל. עלייה בשער החליפין עלולה לגרום לעלייה במחירי חומרי הגלם ולפיכך להשפעה שלילית על רווחיותה של החברה וכדאיות ההשקעה בפרויקטים. ראו גם סעיף 6.1.3 בפרק א' לדוח התקופתי.

7.3. **<u>מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק</u>**

להלן תיאור מדיניות החברה, כפי שנקבעה בהנהלת החברה, באישור הדירקטוריון, בנוגע לניהול כל אחד מסיכוני השוק:

7.3.1. **<u>הקבלת בסיסי הצמדה של הכנסות והוצאות בפרויקטים</u>**

ההסכמים עם רוכשי דירות, צמודים בחלקם למדד תשומות הבנייה וזאת כדי ליצור בסיס התאמה דומה לעלויות הבניה והכל בכפוף לתיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשפ"ב- 2022.

<u>סיכוני ריבית ושער החליפין</u>

החברה בוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי מתאגידים בנקאיים על חלופותיהם השונות, בעיקר אשראי צמוד מדד, אשראי שקלי לא צמוד בריבית קבועה ואשראי צמוד "פריים" לצורך הקבלתם לתנאי ההצמדה של נכסי קבוצת החברה ותמורותיהם. העדפה לחלופה מסוימת נקבעת על בסיס הערכת החברה את שיעור האינפלציה הצפוי.

7.3.2. **<u>הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה</u>**

<u>להלן אמצעי הפיקוח למימוש המדיניות הננקטים על ידי החברה</u>:

דיווח ופיקוח תקופתי במסגרת הדירקטוריון לגבי ניהול סיכונים.

דיווח ופיקוח חודשי של הנהלת החברה על מדיניות החברה בנושא האשראי וההשקעות. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים השונים מתכנסת הנהלת החברה לשם בחינת הצורך במתן ההנחיות המתאימות לאירועים השונים.

דירקטוריון החברה בחן את מידת ההתאמה בין מדיניות ניהול סיכוני השוק לבין ניהול הסיכונים בפועל ומצאן ראויות.

## 7.4. **דו"ח בסיסי הצמדה**

### 7.4.1. **תנאי הצמדה של יתרות כספיות ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):**

| | צמוד למדד המחירים לצרכן | צמוד למדד תשומות הבניה | לא צמוד נושא ריבית | לא צמוד ללא ריבית | אחרים (*) | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **מאזן מאוחד** | | | | | | |
| **נכסים** | | | | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | - | - | 33,558 | 16,121 | - | 49,679 |
| מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי | - | - | 7,954 | 640 | - | 8,594 |
| בטוחות סחירות | - | - | 6 | - | - | 6 |
| נכסים בגין חוזים | - | 90,521 | - | 163,461 | - | 253,982 |
| לקוחות, חייבים ויתרות חובה | 1,304 | 16,958 | 11,759 | 12,945 | 4,344 | 47,310 |
| נכסים בגין מיסים שוטפים | 18,119 | - | - | - | - | 18,119 |
| מלאי שטחים מסחריים ודירות | - | - | - | - | 152,869 | 152,869 |
| בניינים בהקמה | - | - | - | - | 308,157 | 308,157 |
| קרקעות וזכויות בקרקעות | - | - | - | - | 278,484 | 278,484 |
| קרקעות וזכויות בקרקעות לזמן ארוך | - | - | - | - | 128,465 | 128,465 |
| השקעה והלוואה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני | - | - | 62,109 | - | (7,639) | 54,470 |
| נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | 10,765 | - | 21,679 | | 21,294 | 53,738 |
| רכוש קבוע, נטו | - | - | - | - | 33,676 | 33,676 |
| נכסי מיסים נדחים | - | - | - | - | 22,891 | 22,891 |
| **סה"כ נכסים** | 30,188 | 107,479 | 137,065 | 193,167 | 942,541 | 1,410,440 |

| התחייבויות | צמוד למדד המחירים לצרכן | צמוד למדד תשומות הבניה | לא צמוד נושא ריבית | לא צמוד ללא ריבית | אחרים (*) | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך | - | - | 297,991 | - | - | 297,991 |
| חלויות שוטפות בגין אגרות חוב | - | - | 315,114 | - | - | 315,114 |
| זכאים ויתרות זכות | 6,805 | - | - | 44,761 | 67 | 51,633 |
| התחייבויות בגין שרותי בניה | - | - | - | - | 49,139 | 49,139 |
| מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים | - | - | - | - | 43,927 | 43,927 |
| התחייבויות בגין מיסים שוטפים | 10,891 | - | - | | - | 10,891 |
| הפרשות | - | - | - | 19,274 | - | 19,274 |
| התחייבויות לא שוטפות | - | - | 27,700 | - | 9,347 | 37,047 |
| **סה"כ התחייבויות** | 17,696 | - | 640,805 | 64,035 | 102,480 | 825,016 |
| **סה"כ נטו** | **12,492** | **107,479** | **(503,740)** | **129,132** | **840,061** | **585,424** |

(*) בעיקר פריטים לא כספיים.

7.4.2. **<u>תנאי הצמדה של יתרות כספיות ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):</u>**

| | צמוד למדד המחירים לצרכן | צמוד למדד תשומות הבניה | לא צמוד נושא ריבית | לא צמוד ללא ריבית | אחרים (*) | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **מאזן מאוחד** | | | | | | |
| **נכסים** | | | | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | - | - | 10,072 | 21,276 | - | 31,348 |
| מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי | - | - | 27,444 | 6,632 | - | 34,076 |
| בטוחות סחירות | - | - | 25,813 | - | - | 25,813 |
| נכסים בגין חוזים | - | 89,790 | | 90,421 | - | 180,211 |
| לקוחות, חייבים ויתרות חובה | 3,366 | 4,021 | 8,701 | 8,272 | 4,864 | 29,224 |
| נכסים בגין מיסים שוטפים | 18,049 | - | - | - | - | 18,049 |
| מלאי שטחים מסחריים ודירות | - | - | - | - | 61,210 | 61,210 |
| בניינים בהקמה | - | - | - | - | 504,725 | 504,725 |
| קרקעות וזכויות בקרקעות | - | - | - | - | 61,961 | 61,961 |
| קרקעות וזכויות בקרקעות לזמן ארוך | - | - | - | - | 290,756 | 290,756 |
| השקעה והלוואה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני | - | - | 38,525 | - | (1,482) | 37,043 |
| נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | 9,819 | - | 22,204 | - | 26,574 | 58,597 |
| רכוש קבוע, נטו | - | - | - | - | 27,102 | 27,102 |
| נכסי מיסים נדחים | - | - | - | - | 13,143 | 13,143 |
| **סה"כ נכסים** | **31,234** | **93,811** | **132,759** | **126,601** | **988,853** | **1,373,258** |

| התחייבויות | צמוד למדד המחירים לצרכן | צמוד למדד תשומות הבניה | לא צמוד נושא ריבית | לא צמוד ללא ריבית | אחרים (*) | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך | - | - | 292,077 | - | - | 292,077 |
| חלויות שוטפות בגין אגרות חוב | - | - | 237,240 | - | - | 237,240 |
| זכאים ויתרות זכות | 8,534 | - | - | 58,213 | 165 | 66,912 |
| התחייבויות בגין שרותי בניה | - | - | - | - | 89,397 | 89,397 |
| מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים | - | - | - | - | 30,395 | 30,395 |
| התחייבויות בגין מיסים שוטפים | 11,127 | - | - | - | - | 11,127 |
| הפרשות | - | - | - | 5,926 | - | 5,926 |
| התחייבויות לא שוטפות | - | - | 108,494 | | 8,509 | 117,003 |
| **סה"כ התחייבויות** | **19,661** | - | **637,811** | **64,139** | **128,466** | **850,077** |
| **סה"כ נטו** | **11,573** | **93,811** | **(505,052)** | **62,462** | **860,387** | **523,181** |

## 7.5. מבחני רגישות

**להלן ניתוח הרגישות לפי בסיסי הצמדה/חשיפה ליום 31.12.2025:**

### 7.5.1 בדיקת רגישות לשינויים בשיעור ריבית לא צמודה (באלפי ש"ח)

| מכשיר רגיש | רווח מהשינויים | | | שווי הוגן | הפסד מהשינויים | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | תוספת של 2% בריבית (***) | עליה של 10% בריבית | עליה של 5% בריבית | התחייבות | ירידה של 5% בריבית | ירידה של 10% בריבית | הפחתה של 2% בריבית (***) |
| אג"ח לא צמוד(*) | 10,048 | 2,584 | 1,298 | (219,472) | (1,310) | (2,632) | (10,813) |
| אג"ח לא צמוד (**) | 2,398 | 614 | 308 | (131,408) | (310) | (621) | (2,507) |
| **סה"כ** | 12,446 | 3,198 | 1,606 | (350,880) | (1,620) | (3,253) | (13,320) |

(*) מבוסס על ריבית בשיעור של 5.01%.

(**) מבוסס על ריבית בשיעור של 5.04%.

(***) להערכת החברה, חישוב רגישות לתוספת/הפחתה של 2% בשיעור הריבית מהווה תרחיש קיצון.

### 7.5.2 בדיקת רגישות לחשיפה תזרימית למדד המחירים לצרכן (באלפי ש"ח)

| מכשיר רגיש | רווח מהשינויים | | חשיפה תזרימית | הפסד מהשינויים | |
|---|---|---|---|---|---|
| שינוי | עלייה של 10% במדד | עלייה של 5% במדד | נכס (התחייבות) | ירידה של 5% במדד | ירידה של 10% במדד |
| לקוחות, חייבים ויתרות חובה | 130 | 65 | 1,304 | (65) | (130) |
| נכסים בגין מיסים שוטפים | 1,812 | 906 | 18,119 | (906) | (1,812) |
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | 1,077 | 538 | 10,765 | (538) | (1,077) |
| זכאים ויתרות זכות | (681) | (340) | (6,805) | 340 | 681 |
| התחייבויות בגין מיסים שוטפים | (1,089) | (545) | (10,891) | 545 | 1,089 |
| **סה"כ** | 1,249 | 624 | 12,492 | (624) | (1,249) |

7.5.3. **<u>בדיקת רגישות לחשיפה תזרימית למדד המחירים לצרכן (באלפי ש"ח)</u>**

| מכשיר רגיש | רווח מהשינויים | | חשיפה תזרימית | הפסד מהשינויים | |
|---|---|---|---|---|---|
| שינוי | עלייה של 10% במדד | עלייה של 5% במדד | נכס (התחייבות) | ירידה של 5% במדד | ירידה של 10% במדד |
| נכסים בגין חוזים | 9,052 | 4,526 | 90,521 | (4,526) | (9,052) |
| לקוחות, חייבים ויתרות חובה | 1,696 | 848 | 16,958 | (848) | (1,696) |
| **סה"כ** | 10,748 | 5,374 | 107,479 | (5,374) | (10,748) |

## <u>פרק ג' - היבטי ממשל תאגידי</u>

### 8. <u>מדיניות בנושא תרומות</u>

לא נקבעה מדיניות מתן תרומות ואין לחברה התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות. סך כל הסכומים אותם העניקה הקבוצה כתרומות בשנת 2025 הסתכמו בסך של כ-162 אלפי ש"ח, בעיקר למוסדות או ארגונים וולונטריים העוסקים בצדקה או בפעילויות הקשורות למלחמת חרבות ברזל.

יובהר, כי בין מקבלי התרומה בשנת 2025 ובין החברה, דירקטור, מנהל כללי, בעל השליטה בה או קרובו לא קיימים קשרים כלשהם.

### 9. <u>פרטים בדבר דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית</u>

בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (**"חוק החברות"**), קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יהיה אחד – דירקטור חיצוני בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית.

קביעה זו נעשתה בהתייחס, בין השאר, לגודלה של החברה, סוגי פעילותה העסקית ומורכבותם, וכן בהתחשב בחשיפת החברה לסיכונים שונים.

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית המכהנים בחברה, שבהסתמך עליהם רואה בהם החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 בחלק ד'.

### 10. <u>דירקטורים בלתי תלויים</u>

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה הקבועה בסעיף 219 (ה) לחוק החברות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים

### 11. <u>גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד</u>

11.1. <u>שם המבקר</u>: רו"ח דורון לוין מטעם משרד דורון לוין יועצים בע"מ.

11.2. <u>מועד תחילת כהונה</u>: 22 באוקטובר 2012.

11.3. <u>השכלה אקדמית</u>: בוגר תואר ראשון במנהל עסקים, המסלול האקדמי של המכללה למנהל, התמחות בחשבונאות.

11.4. בהתאם לאישור המבקר הפנימי, המבקר עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו- 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב – 1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה ואין לו קשרים עסקיים מהותיים עם החברה או גוף קשור אליה יצוין כי המבקר הפנימי משמש כיועץ ISOX לחברה אך אין בכך כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי.

11.5. דרך המינוי: מינויו של המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה ביום 22 באוקטובר 2012. בין הנימוקים לאישור מינויו: השכלתו, כישוריו וניסיונו הרב של המבקר, הן בביקורת פנימית והן בביקורת של חברות ציבוריות, גודל החברה, סוג פעילותה ומידת המורכבות של הדיווח הכספי בה.

11.6. שיטת ההעסקה: המבקר הפנימי אינו עובד החברה ומועסק כנותן שירותים חיצוני.

11.7. הממונה הארגוני על מבקר הפנים הינו יו"ר דירקטוריון החברה, מר גידי אלטמן.

11.8. המבקר הפנימי וצוות העובדים המקצועיים הכפופים לו, מועסקים בהיקף של כ- 200 שעות שנתיות או בהתאם לדרישות וועדת הביקורת. בשנת 2025, הושקעו על ידו כ- 280 שעות עבודה בביקורת בחברה ובחברות הבת. עבודת הביקורת מבוצעת בחברות הקבוצה כמקשה אחת, ללא חלוקה בין חברות הבת, שכן עיקר הפעילות מבוצעת על ידי חברות הבת.

11.9. התגמול שניתן לרו"ח דורון לוין בגין השירותים שניתנו על ידו בשנת 2025, הסתכם לסך של כ- 48 אלפי ש"ח. למבקר לא הוענקו ניירות ערך של התאגיד. לדעת דירקטוריון החברה אין לתגמול המבקר השפעה על שיקול דעתו בעת ביצוע עבודת הביקורת.

11.10. תכנית הביקורת של החברה הינה דו שנתית ומבוססת על הערכת סיכונים שוטפת כך שמירב הנושאים המהותיים יבדקו בביקורת הפנימית על פני זמן. סדר הקדימויות של הנושאים מתבסס על הערכת הסיכון הגלום בהם.

עם תחילת כהונתו של דורון לוין כמבקר הפנימי, בשנת 2012, הטילה וועדת הביקורת על המבקר לבצע סקר סיכונים מקיף בחברה ובהתאם גיבשה ומגבשת וועדת הביקורת את תכניות העבודה השנתיות.

11.11. עיקר פעילותה העסקית של החברה מתבצעת באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה של החברה. בהתאם מתרכזת עיקר עבודת הביקורת בפעילות חברות אלו.

11.12. בהתאם להודעת המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עורך את עבודת הביקורת הפנימית בהתאם לתקנים המקצועיים שנקבעו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל וכפי שעולה מחוקים ותקנות שונים. דירקטוריון החברה קיבל את הודעת המבקר הפנימי כי הוא עורך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים כאמור.

11.13. בשנת 2025 הוגש דין וחשבון בכתב בנושאים הבאים יישום המלצות מבקר פנים, בנושא מימון וכן בנושא אבטחת מידע ליושב ראש הדירקטוריון, למנהל הכללי וליושב ראש ועדת הביקורת והתקיים בו דיון באוגוסט ובנובמבר 2025, בהתאמה. לדעת הדירקטוריון היקף עבודת הביקורת הפנימית, רציפות פעילותה ותכנית העבודה של

המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בקבוצה. ועדת הביקורת בשיתוף עם הנהלת הקבוצה והמבקר הפנימי בוחנים מידי שנה את ההיקף הנאות של עבודת הביקורת הפנימית בקבוצה.

11.14. למבקר הפנים הומצאו על ידי החברה המסמכים והמידע אשר נדרשו על ידו, לצד גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה ושל חברות הבת שלה, לרבות נתונים כספיים.

## 12. <u>גילוי בדבר שכר רואה חשבון המבקר</u>

הפעילות העסקית של החברה מתבצעת בעיקר באמצעות חברות הבת שלה. הדוחות התקופתיים של החברה מציגים את עסקי קבוצת החברה במאוחד. מטבע הדברים מבוצעת הביקורת ע"י רואה החשבון המבקר ("המבקר") על פעילות הקבוצה בכללותה ללא שניתן להפריד את שכר המבקר או את השעות שהושקעו על ידו בביקורת לכל אחת מחברות קבוצת החברה.

המבקר של קבוצת החברה הכוללת כאמור את החברה ואת חברות הבת הינו משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון - A firm in the Deloitte Global Network.

להלן הוצאות שכר הטרחה לרואה החשבון המבקר של הקבוצה, לשנים 2024 ו- 2025 באלפי ש"ח:

| | | שנת 2025 | | שנת 2024 | |
|---|---|---|---|---|---|
| **שם החברה** | **שם רואה החשבון** | **סכום ששולם בגין שירותי ביקורת ומס (אלפי ש"ח)** | **סכום ששולם בגין שירותים אחרים (אלפי ש"ח)** | **סכום ששולם בגין שירותי ביקורת ומס (אלפי ש"ח)** | **סכום ששולם בגין שירותים אחרים (אלפי ש"ח)** |
| צרפתי צבי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ | בריטמן אלמגור זהר ושות' | 425 | 10 | 440 | 110 |

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה. שכר הטרחה מאושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת בהתאם להחלטת האסיפה הכללית.

# <u>פרק ד' - הדיווח הפיננסי</u>

## 13. <u>מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>

לנתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה ליום 31.12.2025, ראה דיווח מיידי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון שמפרסמת החברה במקביל לפרסום דו"ח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

## פרק ה'- גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

### 14. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושנמצאות בידי הציבור בתאריך הדוח:

14.1. פרטים אודות אגרות החוב של החברה:

| | אגרות חוב (סדרה יד')[1] | אגרות חוב (סדרה יג')[2] | | אגרות חוב (סדרה יב')[3] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | הנפקה לציבור | הרחבת סדרה בדרך של הנפקה פרטית | הנפקה לציבור | הרחבת סדרה בדרך של הנפקה פרטית | הרחבת סדרה בדרך של דוח הצעת מדף | הנפקה לציבור |
| מועד ההנפקה | 18.1.2026 | 4.5.2025 | 7.3.2024 | 13.7.2023 | 13.6.2023 | 30.6.2022 |
| סך שווי נקוב במועד ההנפקה | 200,000,000 | 65,000,000 | 150,000,000 | 22,424,000 | 67,576,000 | 85,000,000 |
| ערך נקוב ליום 31.12.2025 | - | 65,000,000 | 150,000,000 | 16,818,000 | 50,682,000 | 63,750,000 |
| ערך נקוב ליום 17.3.2026 | 200,000,000 | 65,000,000 | 150,000,000 | 16,818,000 | 50,682,000 | 63,750,000 |
| ערך נקוב משוערך ליום 31.12.2025 | - | 65,000,000 | 150,000,000 | 16,818,000 | 50,682,000 | 63,750,000 |
| ערך נקוב משוערך ליום 17.3.2026 | 200,000,000 | 65,000,000 | 150,000,000 | 16,818,000 | 50,682,000 | 63,750,000 |
| סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.25 | - | - | - | - | - | - |
| ערך האג"ח כפי שנכלל בדו"חות הכספיים ליום 31.12.2025 | - | 63,887,491 | 149,028,162 | 16,535,900 | 49,778,483 | 63,584,029 |
| שווי בורסאי ליום 31.12.2025 | - | 219,472,000 | | 131,407,500 | | |
| שווי בורסאי ליום 17.3.2026 | 200,920,000 | 221,149,000 | | 132,785,625 | | |
| סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה | קבועה/ 4.99% | קבועה / 5.79% | | קבועה/5.1% | | |
| מועדי תשלום הקרן | אגרות החוב (סדרה יד') תעמודנה לפירעון (קרן) בארבעה (4) | אגרות החוב (סדרה יג'), תעמודנה לפירעון (קרן) בארבעה (4) תשלומים לא שווים, לפי החלוקה להלן: תשלום ראשון אשר יהווה | | אגרות החוב (סדרה יב'), תעמודנה לפירעון (קרן) בשבעה (7) תשלומים לא שווים, לפי החלוקה שלהלן: תשלום ראשון אשר יהווה 5% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יב') | | |

[1] לפרטים נוספים ראו דו"ח הצעת מדף אשר פורסם ביום 14.1.2026 (אסמכתא מס' 2026-01-006327) ושטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יד') אשר צורף לדו"ח הצעת המדף הנ"ל ("**שטר נאמנות לאג"ח יד**"), המובאים על דרך ההפניה.

[2] לפרטים נוספים ראו דו"ח הצעת מדף אשר פורסם ביום 5.3.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-019540) ושטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יג') אשר צורף לדו"ח הצעת המדף הנ"ל ("**שטר נאמנות לאג"ח יג**"), המובאים על דרך ההפניה.

[3] לפרטים נוספים ראו דו"ח הצעת מדף אשר פורסם ביום 28.6.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-067164) ושטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יב') אשר צורף לדו"ח הצעת המדף הנ"ל ואשר פורסם בדו"ח מיידי מיום 3.7.2022 (אסמכתא מס' 2022-01-069303) ("**שטר נאמנות לאג"ח יב**"), המובאים על דרך ההפניה. ראו גם דו"ח מיידי מיום 29.6.2022 (אסמכתא מס' 2022-01-067953), המובא על דרך ההפניה.

| | אגרות חוב (סדרה יד')[1] | אגרות חוב (סדרה יג')[2] | | אגרות חוב (סדרה יב')[3] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | הנפקה לציבור | הרחבת סדרה של הנפקה פרטית | הנפקה לציבור | הרחבת סדרה בדרך של הנפקה פרטית | הרחבת סדרה בדרך של דוח הצעת מדף | הנפקה לציבור |
| | תשלומים שווים כדלהלן: שום ראשון אשר יהווה 25% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יד') ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.<br>תשלום שני אשר יהווה 25% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יד') ישולם ביום 31 בדצמבר 2030.<br>תשלום שלישי אשר יהווה 25% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יד') ישולם ביום 31 בדצמבר 2031.<br>תשלום רביעי (אחרון) אשר יהווה 25% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יד') ישולם ביום 31 בדצמבר 2032. | | 27.5% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 31 בדצמבר 2027;<br>תשלום שני אשר יהווה 28% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 30 ביוני 2028;<br>תשלום שלישי אשר יהווה 29% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 31 בדצמבר 2028;<br>תשלום רביעי (אחרון) אשר יהווה 15.5% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 30 ביוני 2029.<br>הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יג') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל) וביום ה-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל). | | | ישולם ביום 30 ביוני 2024. תשלום שני אשר יהווה 6% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יב') ישולם ביום 31 בדצמבר 2024; תשלום שלישי ורביעי אשר כל תשלום יהווה 7% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יב') אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025 ו- 31 בדצמבר 2025, בהתאמה; שלושה תשלומים נוספים אשר כל תשלום יהווה 25% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יב') כאשר שני תשלומים ישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בשנת 2026 ותשלום אחרון ישולם ביום 30 ביוני 2027. |
| מועדי תשלום הריבית | הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יד') תשולם בתשלומים חצי שנתיים | | | | | הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יב') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום ה-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2026 (כולל) וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל). |

| | אגרות חוב (סדרה ידי)[1] | אגרות חוב (סדרה יגי)[2] | | אגרות חוב (סדרה יבי)[3] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | הנפקה לציבור | הרחבת סדרה בדרך של הנפקה פרטית | הנפקה לציבור | הרחבת סדרה בדרך של הנפקה פרטית | הרחבת סדרה בדרך של דוח הצעת מדף | הנפקה לציבור |
| | ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 וביום ה-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 (כולל). | | | | | |
| בסיס ההצמדה ותנאיה | אגרות החוב (סדרה ידי) אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. | אגרות החוב (סדרה יגי) אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. | | אגרות החוב (סדרה יבי) אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. | | |
| האם ניתנות להמרה | אינן ניתנות להמרה | אינן ניתנות להמרה | | אינן ניתנות להמרה | | |
| זכות החברה לבצע פירעון מוקדם או המרה כפויה | החברה תבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ידי) במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו והכל כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ידי). החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את איגרות החוב (סדרה ידי) לפדיון | החברה תבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יגי) במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו והכל כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יגי). החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את איגרות החוב (סדרה יגי) לפדיון מוקדם (כמפורט בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יגי). | | החברה תבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יבי) במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו והכל כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יבי). החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את איגרות החוב (סדרה יבי) לפדיון מוקדם (כמפורט בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יבי). | | |

| | אגרות חוב (סדרה יד')[1] | אגרות חוב (סדרה יג')[2] | | אגרות חוב (סדרה יב')[3] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | הנפקה לציבור | הרחבת סדרה בדרך של הנפקה פרטית | הנפקה לציבור | הרחבת סדרה בדרך של הנפקה פרטית | הרחבת סדרה בדרך של דוח הצעת מדף | הנפקה לציבור |
| | מוקדם (כמפורט בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יד'). | | | | | |
| ערבות לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות | אין | אין | | אין | | |
| שעבודים | אין | אין | | אין | | |
| האם הסדרה מהותית | כן | כן | | כן | | |

14.1.1. ביום 15 בינואר 2026 הנפיקה החברה 200,000,000 מיליון ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה יד') על פי דוח הצעת מדף מיום 14 בינואר 2026 מכוח תשקיף מדף הנושא תאריך 30 באוגוסט 2023, שפורסם ביום 29 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-081298), אשר תוקפו הוארך עד ליום 29 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2025-01-062865). לפרטים נוספים ראו דו"ח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 14.1.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-006327) ודיווח אודות תוצאות הנפקה מיום 15.1.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-006964), המובאים על דרך ההפניה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה יד') ראו שטר הנאמנות אשר צורף לדוח הצעת המדף הנ"ל.

14.1.2. ביום 31 בדצמבר 2025 פרעה החברה פירעון מלא וסופי בסך 22,000,000 ע.נ של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה.

14.1.3. ביום 9 ביוני 2025, אשררה חברת הדירוג מעלות דירוג 'ilA-' בתחזית יציבה לחברה וכן אשררה דירוג 'ilA-' לסדרות האג"ח של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9.6.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-041102), המובא על דרך ההפניה.

14.1.4. ביום 4 במאי 2025 ביצעה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של 65,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג') בדרך של הרחבת סדרה קיימת. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 29 באפריל 2025 ומיום 4 במאי 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-030130 ו-2025-01-030852, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

14.1.5. ביום 29 באפריל 2025 הודיעה חברת הדירוג מעלות על דירוג "ilA-" לאגרות החוב (סדרה יג') בהיקף של עד 65 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי

של החברה מיום 29 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-030211), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

14.1.6. ביום 7.3.2024 הנפיקה החברה 150,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג'), על פי דוח הצעת מדף מיום 5.3.2024 מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 30.8.2023 (אסמכתא מס': 2023-01-081298). לפרטים נוספים ראו דו"ח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 5.3.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-019540) ודיווח אודות תוצאות הנפקה מיום 6.3.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-019921), המובאים על דרך ההפניה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה יג') ראו שטר הנאמנות אשר צורף לדוח הצעת המדף הנ"ל, ודו"ח מיידי בדבר פרסום שטר הנאמנות מיום 7.3.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-023613), המובא על דרך ההפניה.

14.2. <u>פדיונות בשנת 2025 ועד למועד הדוח</u>

14.2.1. ביום 30.6.2025 פדתה החברה פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה בסך של 22,000,000 ש"ח ע.נ. (ושילמה ריבית בסך של כ – 1,089 אלפי ש"ח) לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30.6.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-046806), המובא על דרך ההפניה.

14.2.2. ביום 30.6.2025 פדתה החברה פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה יב') של החברה בסך של 12,250,000 ש"ח ע.נ. (ושילמה ריבית בסך של כ- 3,972 אלפי ש"ח) לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30.6.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-046806), המובא על דרך ההפניה.

14.2.3. ביום 31.12.2025 פדתה החברה פדיון סופי של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה בסך של 22,000,000 ש"ח ע.נ. (ושילמה ריבית בסך של כ- 544.5 אלפי ש"ח) לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31.12.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-105758), המובא על דרך ההפניה.

14.2.4. ביום 31.12.2025 פדתה החברה פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה יב') של החברה בסך של 12,250,000 ש"ח ע.נ. (ושילמה ריבית בסך של כ- 3,659 אלפי ש"ח) לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30.12.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-046806), המובא על דרך ההפניה.

14.3. <u>פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב של החברה שבמחזור</u>:

| | **אגרות חוב (סדרה יד')** | **אגרות חוב (סדרה יג')** | **אגרות חוב (סדרה יב')** |
|---|---|---|---|
| שם חברת הנאמנות | הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ | הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ | הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ |
| שם האחראי על הסדרה בחברת הנאמנות | מרב עופר או דן אבנון | מרב עופר או דן אבנון | מרב עופר או דן אבנון |
| טלפון | 03-5544553 | 03-5544553 | 03-5544553 |
| פקס | 03-5271451 | 03-5271451 | 03-5271451 |
| דוא"ל | bonds@hermetic.co.il | bonds@hermetic.co.il | bonds@hermetic.co.il |

| | אגרות חוב (סדרה יד') | אגרות חוב (סדרה יג') | אגרות חוב (סדרה יב') |
|---|---|---|---|
| כתובת למשלוח דואר | רחוב דרך ששת הימים 30, בני ברק 5120261, מגדל צ'מפיון, קומה 13 | רחוב דרך ששת הימים 30, בני ברק 5120261, מגדל צ'מפיון, קומה 13 | רחוב דרך ששת הימים 30, בני ברק 5120261, מגדל צ'מפיון, קומה 13 |

14.4. <u>פרטים בדבר דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור</u>:

| | אגרות חוב (סדרה יב') | אגרות חוב (סדרה יג') | אגרות חוב (סדרה יד') |
|---|---|---|---|
| **שם החברה המדרגת** | סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ | סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ | סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ |
| **הדירוג למועד הנפקת הסדרה** | ilA- | ilA- | ilA- |
| **הדירוג למועד הנפקת הסדרה** | ilA- | ilA- | ilA- |
| **דירוגים נוספים (בין מועד הנפקת אגרות החוב למועד הדו"ח)** | ביום 12.2.2024 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג "ilA-" להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח לקראת הנפקה אפשרית של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יג') כמפורט בדוח המיידי מיום 12.2.2024 (אסמכתא מס': 2024-15-015459).<br>ביום 29 באפריל 2025 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג "ilA-" לאגרות חוב בהיקף של עד 65 מיליון ש"ח ע.נ לקראת הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יג'). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מיום 29.4.2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-030143 ו-2025-01-030211) המובאים על דרך ההפניה.<br>ביום 29.5.2024 קיבלה החברה את אשרור מעלות על דירוג המנפיק של "ilA-Stable". לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים שפרסמה החברה ביום 29.5.2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-056088 ו- 2024-15-053914), המובאים על דרך ההפניה.<br>ביום 9 ביוני 2025, אשררה חברת הדירוג מעלות דירוג 'ilA-' בתחזית יציבה לחברה וכן אשררה דירוג 'ilA-' לסדרות האג"ח של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 9.6.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-041102\2025-15-011077), המובאים על דרך ההפניה.<br>ביום 21 בדצמבר 2025 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג "ilA-" להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ. לקראת הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה יד'). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 21.12.2025 (אסמכתאות מס': 2025-15-101746 ו-2025-01-101722) המובאים על דרך ההפניה.<br>ביום 14 בינואר 2026 קיבלה החברה את אישור מעלות לדירוג "ilA-" לאגרות חוב לא מובטחות שתנפיק החברה באמצעות הנפקת סדרה חדשה (סדרה יד'), תקף להיקף כולל של עד 200 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14.1.2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-006071).<br><br>דוחות הדירוג הנ"ל נכללים בדוח תקופתי זה על דרך ההפניה. | | |
| **כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים** | נכון למועד הדו"ח, לא ידוע לחברה על כוונה כאמור. | | |

14.5. <u>התחייבויות נוספות ביחס לאגרות החוב לאגרות החוב (סדרה יב'), לאגרות חוב (סדרה יג') ולאגרות החוב (סדרה יד')</u>

החברה התחייבה למחזיקי אגרות החוב להתחייבויות שונות במסגרת שטרי הנאמנות ובין היתר -

14.5.1. התחייבויות נוספות ביחס לאגרות חוב (סדרה יב') להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח יב':

14.5.1.1. שעבוד שוטף שלילי- כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם יתקיים אחד התנאים שלהלן:

14.5.1.1.1. החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה

וזכויותיה הקיימות ו\או העתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, וזאת בכפוף למתן הודעה לנאמן בכתב לפחות 5 ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל לטובת צד שלישי כלשהו כאמור, אודות כוונתה ליצור שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תיצור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בד בבד עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, באותה דרגה פרי פסו על פי יחס החובות ביניהם, שיישאר רשום כל זמן שהשעבוד לטובת הצד השלישי הנ"ל רשום או עד לפירעון מלוא אגרות החוב על פי שטר זה, לפי המוקדם ; או

14.5.1.1.2. החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי, שתתקבל באסיפה מיוחדת ברוב מיוחד.

14.5.1.2. יחס הון עצמי למאזן - כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי למאזן נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 19.5%. בנוסף, החברה התחייבה להתאמות בשיעור הריבית במקרה של ירידת יחס ההון העצמי למאזן משיעור של 20.5%, כאמור בסעיף 5.20.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב').

"הון עצמי" : הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים של החברה על בסיס מאוחד (כולל זכויות מיעוט), השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין ;

"מאזן נטו" : סך היקף המאזן, לאחר הפחתה של מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים ושל התחייבויות בגין שירותי בנייה, על פי הדוחות הכספיים של החברה (במאוחד) השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין.

14.5.1.3. יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו- כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) מבוקרים או סקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יעלה על 75%. בנוסף, החברה התחייבה להתאמות בשיעור הריבית במקרה של עליית יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו לשיעור של 75%, כאמור בסעיף 5.20.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב').

"חוב פיננסי נטו" : כל האשראים וההלוואות מתאגידים בנקאיים וכן מכל גוף אחר שעוסק במתן אשראי שהעמיד הלוואה, המוגדרת כהלוואה או אשראי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

וההתחייבויות לאגרות החוב בתוספת חלויות שוטפות בגין הנ"ל ובניכוי יתרות כספיות ותיק נזיל, על פי הדוחות הכספיים של החברה (במאוחד);

"יתרות כספיות ותיק נזיל": מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות ובטוחות סחירות, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות ובטוחות סחירות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובנאמנות, למעט בטוחות שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות שלא במסגרת הסכמי מימון בנקאיים לצורך הקמת פרויקטים סגורים ולצורך רכישת קרקעות למטרה ייזמית.

14.5.1.4. הון עצמי מינימאלי- כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון עצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט ככל שתהיינה) על פי הדוחות הכספיים (מאוחדים) המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו על ידי החברה, לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח, בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים. בנוסף, החברה התחייבה להתאמות בשיעור הריבית במקרה של ירידת ההון העצמי מתחת ל- 215 מיליון ש"ח, כאמור בסעיף 5.20.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב').

14.5.1.5. <u>מגבלות על חלוקת דיבידנד</u> - כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יב') במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אם החברה תעמוד בתנאים הבאים במצטבר: (1) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לסכום הנמוך מסך של 240 מיליון ש"ח; (2) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יפחת יחס ההון העצמי למאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו מ-21.5%; (3) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב; (4) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי; (5) לא מתקיימים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עובר לקבלת ההחלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

כמו כן, כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יב') במחזור, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת ורכישה עצמית של מניות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת. מובהר כי החברה אינה רשאית לחלק יותר מהשיעור המקסימלי ביחס לרווח המצטבר שבגינו בוצעה חלוקה בפועל, כך שרק הרווח המצטבר אשר בגינו בוצעה חלוקה בפועל ינוטרל מהחישוב הבא של הרווח המצטבר

של חלוקת דיבידנד או רכישה עצמית, לפי העניין.

"**הרווח המצטבר**" משמעו - ההפרש שבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת ולבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי הדו"חות הכספיים (המאוחדים) ליום 31.12.2020, כך שחישוב הרווח יהיה על בסיס מצטבר, ולאחר נטרול השפעתם של רווחי שערוכים.

"**רווחי שערוכים**" משמעם- רווחים נטו (קרי לאחר מס) שטרם מומשו, שנבעו משערוך נכסי נדל"ן להשקעה.

14.5.1.6. מגבלות על נטילת הלוואות סולו - החברה מתחייבת, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה יב') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלה על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים.

"**חוב סולו מוגבל**" - הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (להלן בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר, ושאיננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד עודפים כהגדרתם להלן), אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי המלווה יפרע מתוך כספי עודפים.

למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.

"**עודפים**" עניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.

14.5.1.7. בנוסף, נקבע מנגנון לפיו שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יב'), יותאם כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה יב') או במקרה של ירידת יחס ההון העצמי למאזן נטו או עליית יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו או ירידה בהון העצמי, הכל כמפורט בסעיפים 5.20 ו-5.21 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב'), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

14.5.1.8. להתחייבויות נוספות של החברה ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב'). לעילות לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יב') ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב'), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

14.5.2. התחייבויות נוספות ביחס לאגרות חוב (סדרה יג') להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח יג':

14.5.2.1. שעבוד שוטף שלילי - כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים

ו/או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם יתקיים אחד התנאים שלהלן:

14.5.2.1.1. החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות ו\או העתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, וזאת בכפוף למתן הודעה לנאמן בכתב לפחות 5 ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל לטובת צד שלישי כלשהו כאמור, אודות כוונתה ליצור שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תיצור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בד בבד עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, באותה דרגה פרי פסו על פי יחס החובות ביניהם, שיישאר רשום כל זמן שהשעבוד לטובת הצד השלישי הנ"ל רשום או עד לפירעון מלוא אגרות החוב על פי שטר זה, לפי המוקדם; או

14.5.2.1.2. החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי, שתתקבל באסיפה מיוחדת ברוב מיוחד.

14.5.2.2. יחס הון עצמי למאזן נטו - כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי למאזן נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 19.5%.

"**הון עצמי**": הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים של החברה על בסיס מאוחד (כולל זכויות מיעוט), השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין;

"**מאזן נטו**": סך היקף המאזן, לאחר הפחתה של מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים ושל התחייבויות בגין שירותי בנייה, על פי הדוחות הכספיים של החברה (במאוחד) השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין.

14.5.2.3. <u>יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו</u> - כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) מבוקרים או סקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יעלה על 75%.

"**חוב פיננסי נטו**": כל האשראים וההלוואות מתאגידים בנקאיים וכן מכל גוף אחר שעוסק במתן אשראי שהעמיד הלוואה, המוגדרת כהלוואה או אשראי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וההתחייבויות לאגרות החוב בתוספת חלויות שוטפות בגין הנ"ל ובניכוי יתרות כספיות ותיק נזיל, על פי הדוחות הכספיים של החברה (במאוחד);

"**יתרות כספיות ותיק נזיל**": מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות ובטוחות סחירות, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות ובטוחות סחירות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובנאמנות, למעט בטוחות שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות שלא במסגרת הסכמי מימון בנקאיים לצורך הקמת פרויקטים סגורים ולצורך רכישת קרקעות למטרה ייזמית.

14.5.2.4. הון עצמי מינימאלי - כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון עצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט ככל שתהיינה) על פי הדוחות הכספיים (מאוחדים) המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו על ידי החברה, לא יפחת מ-280 מיליון ש"ח, בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים.

14.5.2.5. מגבלות על חלוקת דיבידנד - כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יג') במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אם החברה תעמוד בכל התנאים הבאים במצטבר: (א) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לסכום הנמוך מסך של 330 מיליון ש"ח; (ב) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יפחת יחס ההון העצמי למאזן נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו מ-22%; (ג) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב; (ד) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי; (ה) לא מתקיימים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עובר לקבלת ההחלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

כמו כן, כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יג') במחזור, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת ורכישה עצמית של מניות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת. מובהר כי החברה אינה רשאית לחלק יותר מהשיעור המקסימלי ביחס לרווח המצטבר שבגינו בוצעה חלוקה בפועל, כך שרק הרווח המצטבר אשר בגינו בוצעה חלוקה בפועל ינוטרל מהחישוב הבא של הרווח המצטבר של חלוקת דיבידנד או רכישה עצמית, לפי הענין.

"**הרווח המצטבר**" משמעו - ההפרש שבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת ולבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי הדו"חות הכספיים (המאוחדים) ליום 31.12.2020, כך

שחישוב הרווח יהיה על בסיס מצטבר, ולאחר נטרול השפעתם של רווחי שערוכים.

"**רווחי שערוכים**" משמעם - רווחים נטו (קרי לאחר מס) שטרם מומשו, שנבעו משערוך נכסי נדל"ן להשקעה.

14.5.2.6. מגבלות על נטילת הלוואות סולו- החברה מתחייבת, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה יג') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלה על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים.

"**חוב סולו מוגבל**" - הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (להלן בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר, ושאיננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד עודפים כהגדרתם להלן), אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי המלווה יפרע מתוך כספי עודפים.

למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.

"**עודפים**" עניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.

14.5.2.7. בנוסף, נקבע מנגנון לפיו שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יג'), יותאם כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה יג') או במקרה של ירידת יחס ההון העצמי למאזן נטו או עליית יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו או ירידה בהון העצמי, הכל כמפורט בסעיפים 5.20 ו-5.21 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג'), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

14.5.2.8. להתחייבויות נוספות של החברה ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג'). לעילות לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יג') ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג'), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

14.5.3. התחייבויות נוספות ביחס לאגרות חוב (סדרה יד') להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח יד':

14.5.3.1. שעבוד שוטף שלילי - כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם יתקיים אחד התנאים שלהלן:

14.5.3.1.1. החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות ו\או העתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, וזאת בכפוף למתן הודעה לנאמן בכתב לפחות

5 ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל לטובת צד שלישי כלשהו כאמור, אודות כוונתה ליצור שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תיצור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בד בבד עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, באותה דרגה פרי פסו על פי יחס החובות ביניהם, שיישאר רשום כל זמן שהשעבוד לטובת הצד השלישי הנ"ל רשום או עד לפירעון מלוא אגרות החוב על פי שטר זה, לפי המוקדם; או

14.5.3.1.2. החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי, שתתקבל באסיפה מיוחדת ברוב מיוחד.

14.5.3.2. יחס הון עצמי למאזן נטו - כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי למאזן נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.

"**הון עצמי**": הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים של החברה על בסיס מאוחד (כולל זכויות מיעוט), השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין;

"**מאזן נטו**": סך היקף המאזן, לאחר הפחתה של מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים ושל התחייבויות בגין שירותי בנייה, על פי הדוחות הכספיים של החברה (במאוחד) השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין.

14.5.3.3. <u>יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו</u> - כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) מבוקרים או סקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יעלה על 75%.

"**חוב פיננסי נטו**": כל האשראים וההלוואות מתאגידים בנקאיים וכן מכל גוף אחר שעוסק במתן אשראי שהעמיד הלוואה, המוגדרת כהלוואה או אשראי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וההתחייבויות לאגרות החוב בתוספת חלויות שוטפות בגין הנ"ל ובניכוי יתרות כספיות ותיק נזיל, על פי הדוחות הכספיים של החברה (במאוחד);

"**יתרות כספיות ותיק נזיל**": מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות ובטוחות סחירות, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות ובטוחות סחירות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובנאמנות, למעט בטוחות שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות שלא במסגרת הסכמי מימון בנקאיים לצורך הקמת פרויקטים סגורים ולצורך רכישת קרקעות למטרה ייזמית.

14.5.3.4. הון עצמי מינימאלי - כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון עצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט ככל שתהיינה) על פי הדוחות הכספיים (מאוחדים) המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו על ידי החברה, לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח, בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים.

14.5.3.5. מגבלות על חלוקת דיבידנד - כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יד') במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אם החברה תעמוד בכל התנאים הבאים במצטבר: (א) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לסכום הנמוך מסך של 365 מיליון ש"ח; (ב) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יפחת יחס ההון העצמי למאזן נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו מ-24%; (ג) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב; (ד) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי; (ה) לא מתקיימים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עובר לקבלת ההחלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

כמו כן, כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יד') במחזור, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת ורכישה עצמית של מניות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת. מובהר כי החברה אינה רשאית לחלק יותר מהשיעור המקסימלי ביחס לרווח המצטבר שבגינו בוצעה חלוקה בפועל, כך שרק הרווח המצטבר אשר בגינו בוצעה חלוקה בפועל ינוטרל מהחישוב הבא של הרווח המצטבר של חלוקת דיבידנד או רכישה עצמית, לפי הענין.

"**הרווח המצטבר**" משמעו - ההפרש שבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת ולבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי הדו"חות הכספיים (המאוחדים) ליום 31.12.2020, כך שחישוב הרווח יהיה על בסיס מצטבר, ולאחר נטרול השפעתם של רווחי שערוכים.

"**רווחי שערוכים**" משמעם - רווחים נטו (קרי לאחר מס) שטרם מומשו, שנבעו משערוך נכסי נדל"ן להשקעה.

14.5.3.6. מגבלות על נטילת הלוואות סולו- החברה מתחייבת, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה יד') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו

המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלה על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים.

"**חוב סולו מוגבל**" - הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (להלן בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר, ושאיננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד עודפים כהגדרתם להלן), אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי המלווה יפרע מתוך כספי עודפים.

למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.

"**עודפים**" עניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.

14.5.3.7. בנוסף, נקבע מנגנון לפיו שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יד'), יותאם כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה יד') או במקרה של ירידת יחס ההון העצמי למאזן נטו או עליית יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו או ירידה בהון העצמי, הכל כמפורט בסעיפים 5.20 ו-5.21 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יד'), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

14.5.3.8. להתחייבויות נוספות של החברה ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יד'). לעילות לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יד') ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יד'), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

האמור לעיל מהווה תיאור תמציתי בלבד ולא ממצה של התחייבות החברה בקשר עם אגרות החוב סדרות יב', יג' וידי. לפרטים נוספים ראו הנוסח המלא של שטר נאמנות לאג"ח יב', שטר הנאמנות לאג"ח יג' ושטר נאמנות לאג"ח יד', המובאים בדוח זה בהכללה על דרך ההפניה.

14.6. להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2025 והתחייבויות נוספות על פי פרמטרים אשר החברה התחייבה לעמוד בהן על-פי תנאי אגרות חוב (סדרה יב'), אגרות החוב (סדרה יג') ואגרות חוב (סדרה יד') כאמור[4] בשטרי הנאמנות לאג"ח יב', אג"ח יג' ואג"ח יד' (בהתאם לפרמטר המחמיר באחת מהסדרות):

| אמת המידה הפיננסית כמפורט בשטר | התחייבות החברה למחזיקי אג"ח יב', אג"ח יג' ואג"ח יד' לפי הפרמטר המחמיר (*) | תוצאות החישוב ליום 31.12.2025 |
|---|---|---|
| הון עצמי מינימאלי | 300,000 [335,000] (**)] אש"ח | 585,424 |

[4] ראו סעיף 5 בשטר נאמנות לאג"ח יב', שטר נאמנות לאג"ח יג' ושטר נאמנות לאג"ח יד', אשר האמור בהם מובא על דרך ההפניה.

| | | |
|---|---|---|
| יחס ההון נטו למאזן נטו | 20% [22% (**)] | 44.44% |
| יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו | 75% [73% (**)] | 49.88% |
| חלקן המצטבר של השקעות החברה (במאוחד) בנכסי נדל"ן מחוץ לישראל לא יעלה על - | כל עוד תהיינה אגרות חוב שבמחזור החברה לא תפעל מחוץ לישראל | החברה אינה פועלת מחוץ לישראל |
| דירוג מינימאלי | " ilBBB " (***) | "-ilA" |

| **אמת המידה הפיננסית כמפורט בשטר** | **התחייבות החברה למחזיקי אג"ח יב', אג"ח יג' ואג"ח יד' לפי הפרמטר המחמיר (*)** | **תוצאות החישוב ליום 31.12.2025 (****)** |
|---|---|---|
| מגבלות על חלוקת דיבידנד | כתוצאה מחלוקת דיבידנד לא יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו לסכום הנמוך מסך של 365 מיליון ש"ח. | 585,424 |
| | כתוצאה מחלוקה כאמור לא יפחת יחס ההון העצמי למאזן נטו על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו מ- 22%. | 44.44% |
| | החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב. | לעניין התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ראו לעיל. |
| | לא מתקיימת עילת פירעון מיידי. | ראו סעיף 14.4 לדוח זה |
| | לא מתקיימים סימני אזהרה או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ודירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. | ראו סעיף 5 לדוח זה |
| | כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת ורכישה עצמית של מניות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת. | 25% מהרווח המצטבר בניכוי הדיבידנד שחולק, הינו 17,766 אלף ש"ח. |
| חוב סולו מוגבל | כל זמן שאגרות החוב (סדרה יב', סדרה יג' וסדרה יד') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 5.23 לשטר הנאמנות לאג"ח יב' ולשטר הנאמנות לאג"ח יג'), לא יעלה על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים. | אין לחברה חובות סולו כהגדרת המונח בסעיף 5.23 לשטר הנאמנות לאג"ח יב' ולשטר הנאמנות לאג"ח יג' ולשטר נאמנות לאג"ח יד'. |

(*) כפי שנקבע באחת מסדרות אגרות החוב (סדרה יב') או (סדרה יג') או (סדרה יד').
(**) התחייבות החברה להתאמת שיעור הריבית.

(***) הורדת דירוג אגרות חוב מדירוג "ILBBB" מהווה עילה לפירעון מיידי; להתאמת ריבית במקרה של ירידה בדירוג ראו סעיף 5.20 לשטר נאמנות לאג"ח יב', לשטר הנאמנות לאג"ח יג' ולשטר הנאמנות לאג"ח יד'. יובהר כי ביחס להתאמת ריבית כאמור, הפרמטר המחמיר ביותר הוא ירידה מדירוג "-ILA" לדירוג "+ILBBB".

14.7. בהתאם לתוצאות החישוב הנ"ל החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שהתחייבה במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה יב'), אגרות חוב (סדרה יג') ואגרות חוב (סדרה יד'). למיטב ידיעת החברה, ליום 31.12.2025 ונכון למועד דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יב'), שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') ושטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יד'). לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יב') או אגרות חוב (סדרה יג') או אגרות חוב (סדרה יד') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעה מהנאמנים לאגרות החוב הנ"ל בדבר אי עמידתה בתנאים ובהתחייבויות שלפי שטרי הנאמנות הנ"ל.

14.8. להלן דוח בדבר היקף המכירות של החברה (לפי הסכם מכירה מחייב) ביח"ד/במ"ר לגבי שטחי מסחר ומשרדים:

| שם הפרויקט/ סעיף בדוח התקופתי | חלק החברה בדירות/ יחידות | מכירות עד ליום 31.12.2024 | מכירות ברבעון הראשון של שנת 2025 | מכירות ברבעון השני של שנת 2025 | מכירות ברבעון השלישי של שנת 2025 | מכירות ברבעון הרביעי של שנת 2025 | סה"כ מכירות עד 31.12.2025 | מכירות מיום 1.1.2026 עד 17.3.2026 | סה"כ מכירות עד ליום 17.3.2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| פרויקט מטרו ראשון לציון שלב א' / סעיף9.2 (1) ו-9.9 | כ-10,924 מ"ר משרדים וכ- 4,744 מ"ר שטחי מסחר | כ-9,505 מ"ר משרדים ו כ-2,971 מ"ר שטחי מסחר | - | כ-173 מ"ר משרדים | - | - | כ-9,678 מ"ר משרדים וכ-2,971 מ"ר שטחי מסחר | - | כ-9,678 מ"ר משרדים וכ-2,971 מ"ר שטחי מסחר |
| מגרש 214 ח370/4/ בחולון / סעיפים 9.2 (2), 9.9 (1) ו-9.10 (*) | 15 | 14 | - | - | - | - | - | - | 14 |
| LIVE -שני מגדלי מגורים בבאר יעקב/סעיף 9.4 | 190 | 188 | - | 1 | 1 | - | 190 | - | 190 |
| SELECTED ברחוב שפרינצק ראשון לציון (מגרש מס' (1)/ סעיף 9.2.(4) ו9.10 (**) (*****) | 106 | 64 | 7 | 7 | 8 | 5 | 91 | 5 | 96 |
| פרויקט רעננה DUO- תמ"א 38/2 ברחוב ז'בוטינסקי ברעננה)/ סעיף 9.1(1), 9.8 (2) ו- 9.10 | 32 | 26 | 2 | - | 3 | - | 31 | - | 31 |

| שם הפרויקט/ סעיף בדוח התקופתי | חלק החברה בדירות/ יחידות | מכירות עד ליום 31.12.2024 | מכירות ברבעון הראשון של שנת 2025 | מכירות ברבעון השני של שנת 2025 | מכירות ברבעון השלישי של שנת 2025 | מכירות ברבעון הרביעי של שנת 2025 | סה"כ מכירות עד 31.12.2025 | מכירות מיום 1.1.2026 עד 17.3.2026 | סה"כ מכירות עד ליום 17.3.2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| פרויקט תמ"א 38/2 בבת ים, רחוב חנה סנש 16-22/ סעיף 9.1(3), 9.8 (6) ו-9.10 | 41 | 34 | - | 2 | 1 | - | 37 | 1 | 38 |
| פרויקט פינוי בינוי AZUR ברחוב קפלן באזור- שלב א'/סעיף 10.5 (**) | 204 | 67 | 7 | 1 | 5 | 6 | 86 | 5 | 91 |
| פרויקט קומבינציה EMBASSYנס ציונה סעיפים/ 9.1(2), 9.8 (5), 9.9 (3) ו- 9.10 | כ- 5,450 מ"ר משרדים וכ-1,015 מ"ר שטחי מסחר | כ- 5,450 מ"ר משרדים וכ- 1,015 מ"ר שטחי מסחר | - | - | - | כ- (65) מ"ר משרדים וכ- (265) מ"ר שטחי מסחר | כ- 5,385 מ"ר משרדים וכ- 750 מ"ר שטחי מסחר | כ-(52) מ"ר שטחי מסחר | כ- 5,385 מ"ר משרדים וכ- 698 מ"ר שטחי מסחר |
| פרויקט קומבינציה EMBASSYנס ציונה חלופה בו-ג סעיפים/ 9.1(2), 9.8 (5), 9.9 (3) ו- 9.10 | כ- 2,137 מ"ר משרדים וכ-207 מ"ר שטחי מסחר | - | כ-303 מ"ר משרדים | - | כ- 1,834 מ"ר משרדים וכ-207 מ"ר שטחי מסחר | - | כ- 2,137 מ"ר משרדים וכ-207 מ"ר שטחי מסחר | - | כ- 2,137 מ"ר משרדים וכ-207 מ"ר שטחי מסחר |
| מגרש 207 ח/370/4 בחולון / סעיפים 9.2 (3), 9.8 (1) 9.9 (1) ו- 9.10 (*) (******) | 22 | 8 | 2 | - | - | (1) | 9 | - | 9 |

| שם הפרויקט/ סעיף בדוח התקופתי | חלק החברה בדירות/ יחידות | מכירות עד ליום 31.12.2024 | מכירות ברבעון הראשון של שנת 2025 | מכירות ברבעון השני של שנת 2025 | מכירות ברבעון השלישי של שנת 2025 | מכירות ברבעון הרביעי של שנת 2025 | סה"כ מכירות עד 31.12.2025 | מכירות מיום 1.1.2026 עד 17.3.2026 | סה"כ מכירות עד ליום 17.3.2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| פרויקט מטרו ראשון לציון שלב ב'/ סעיף 10.4 (****) | כ-11,355 מ"ר משרדים | כ-1,577 מ"ר משרדים | כ-445 מ"ר משרדים | כ-55 מ"ר משרדים | כ-213 מ"ר משרדים | - | כ-2,290 מ"ר משרדים | - | כ-2,290 מ"ר משרדים |
| פרויקט מגדל ז'בוטינסקי ראשון לציון (**)/סעיף 10.3 | 123 | - | - | - | - | 29 | 29 | 2 | 31 |

(*) חלק קבוצת החברה בדירות למכירה הינו 50% מהנתונים בטבלה.

(**) חוזה מכר אחד בפרויקט שפרינצק, חוזה מכר אחד בפרויקט ז'בוטינסקי ראשון וכ-2 חוזי מכר בפרויקט אזור נחתמו לפני יום 1.1.2026, אך התשלום הראשון ע"ח התמורה בגינם התקבל בחודש ינואר 2026 ולפיכך נרשמו בטבלה כמכירות מיום 1.1.2026 ועד ליום 17.3.2026.

(***) פרויקט מטרו וולפסון הלוחמים חולון - ביום 6.7.2025 נמכרו 2 משרדים בשטח של כ-210 מ"ר.

(****) פרויקט מטרו ראשון לציון שלב ב' הסתיים ברבעון הראשון לשנת 2025 אך מכירתו טרם הסתיימה במלואה.

(*****) פרויקט שפרינצק ראשון לציון הסתיים ברבעון השלישי לשנת 2025 ומכירתו טרם הסתיימה במלואה.

(******) פרויקט מגרש 207 ח/370/4 בחולון הסתיים ברבעון הרביעי לשנת 2025 ומכירתו טרם הסתיימה במלואה.

**לפרטים אודות הפרויקטים לעיל ראו סעיפים 9 ו- 10 בחלק א' לדוח התקופתי**.

**הנהלת החברה מודה לעובדיה על מסירותם ועל מאמציהם להתפתחות החברה ולקידום עסקיה.**

| **שמות החותמים** | **תפקידם** |
|---|---|
| **גדעון אלטמן** | **יו"ר הדירקטוריון** |
| **משה צרפתי** | **דירקטור ומנכ"ל משותף** |
| **רפי צרפתי** | **דירקטור ומנכ"ל משותף** |

**ראשון לציון, 25 במרץ 2026**

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

## דוחות כספיים לשנת 2025

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

## דוחות כספיים לשנת 2025

## תוכן העניינים


| | ע מ ו ד |
|---|---|
| **דוחות רואי החשבון המבקרים** | 2-6 |
| **הדוחות הכספיים:** | |
| דוחות מאוחדים על המצב הכספי | 7-8 |
| דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר | 9-10 |
| דוחות מאוחדים על השינויים בהון | 11-13 |
| דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים | 14-16 |
| ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים | 17-94 |

Deloitte.

**דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של**
**צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ**

**חוות הדעת**

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ (להלן - "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

**בסיס לחוות הדעת**

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

**ענייני מפתח בביקורת**

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו 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 כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025:

**אומדן עלויות לגמר ושיעור השלמה המשמשים בקביעת הכנסות ממכירת דירות, שטחי מסחר ומשרדים ועלויות הקמתם**

כמוצג בביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים, בשנת 2025 זקפה החברה הכנסות ממכירת דירות, משרדים ושטחים מסחריים בהיקף כולל של כ-359 מיליון ש"ח, אשר הניבו לה רווח גולמי בסך של 106 מיליון ש"ח.

כאמור בביאור 2.יד. לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות, משרדים ושטחים מסחריים לאורך זמן. קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמתם, 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 העלויות הצפויות להשלמתם נכון לאותו מועד (להלן – "אומדן עלויות לגמר").



**תל אביב - משרד ראשי**
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

**משרד ירושלים**
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

**משרד חיפה**
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

**משרד אילת**
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

**משרד נצרת**
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

**משרד בית שמש**
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

**משרד רעננה - מתחם אינפיניטי**
הפנינה 8,
רעננה

**משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה**
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

כמפורט בביאור 4.ג.(1) לדוחות הכספיים המאוחדים, אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת הסוגים והמחירים של חומרי גלם ושירותים 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 מהנדסי החברה וההנהלה, 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 מצידו משמש לקביעת ההכנסות מבניינים בהקמה ועלויות הקמתם, כפי שהם מוצגים בדוח הרווח או הפסד.

שינויים בהנחות האמורות ואחרות עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, שטחי מסחר ומשרדים, 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, משרדים ושטחים מסחריים, בדגש על קביעת אומדן העלויות לגמר, הינם עניין מפתח בביקורת.

**נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת**

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בזקיפת הכנסות ממכירת דירות, משרדים ושטחים מסחריים ועלויות הקמתם, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות אומדן העלויות לגמר, אשר שימש בקביעת שיעור ההשלמה של הפרויקטים: (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לזקיפת הכנסות ממכירת דירות, משרדים ושטחים מסחריים ועלויות הקמתם, בעיקר 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 קבלני משנה, 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.

**חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

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



**תל אביב - משרד ראשי**
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

**משרד ירושלים**
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

**משרד חיפה**
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

**משרד אילת**
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

**משרד נצרת**
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

**משרד בית שמש**
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

**משרד רעננה - מתחם אינפיניטי**
הפנינה 8,
רעננה

**משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה**
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

Deloitte.

**חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים**

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, 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 המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם עניני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.



**תל אביב - משרד ראשי**
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

**משרד ירושלים**
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

**משרד חיפה**
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

**משרד אילת**
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

**משרד נצרת**
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

**משרד בית שמש**
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

**משרד רעננה - מתחם אינפיניטי**
הפנינה 8,
רעננה

**משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה**
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

**פיסקת קישור**

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והדוח שלנו מיום 25 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא ישי פדובה.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**
**רואי חשבון**
**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל אביב, 25 במרץ, 2026**



**תל אביב - משרד ראשי**
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

**משרד ירושלים**
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

**משרד חיפה**
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

**משרד אילת**
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

**משרד נצרת**
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

**משרד בית שמש**
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

**משרד רעננה - מתחם אינפיניטי**
הפנינה 8,
רעננה

**משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה**
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

**דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ**
**בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי**
**<u>בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (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 וניהול פרויקטים (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה 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 25 במרץ 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות כספיים.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**
**רואי חשבון**
**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל אביב, 25 במרץ 2026**



**תל אביב - משרד ראשי**
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

**משרד ירושלים**
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

**משרד חיפה**
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

**משרד אילת**
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

**משרד נצרת**
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

**משרד בית שמש**
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

**משרד רעננה - מתחם אינפיניטי**
הפנינה 8,
רעננה

**משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה**
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

## דוחות מאוחדים על המצב הכספי

| | ביאור | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|---|
| | | 2025 | 2024 |
| | | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **נכסים** | | | |
| **נכסים שוטפים** | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 5 | 49,679 | 31,348 |
| מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי | | 8,594 | 34,076 |
| בטוחות סחירות | 6 | 6 | 25,813 |
| נכסים בגין חוזים | 7ג | 253,982 | 180,211 |
| לקוחות, חייבים ויתרות חובה | 7א | 47,310 | 29,224 |
| נכסים בגין מיסים שוטפים | 19 | 18,119 | 18,049 |
| מלאי שטחים מסחריים ודירות | 8 | 152,869 | 61,210 |
| בניינים בהקמה | 9א | 308,157 | 504,725 (*) |
| קרקעות וזכויות בקרקעות | 10 | 278,484 | 61,961 |
| **סה"כ נכסים שוטפים** | | 1,117,200 | 946,617 |
| **נכסים לא שוטפים** | | | |
| קרקעות וזכויות בקרקעות | 10 | 128,465 | 290,756 |
| השקעה והלוואה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני | 11 | 54,470 | 37,043 |
| נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | 12 | 53,738 | 58,597 |
| רכוש קבוע, נטו | 13 | 33,676 | 27,102 (*) |
| נכסי מיסים נדחים | 19 | 22,891 | 13,143 (*) |
| **סה"כ נכסים לא שוטפים** | | 293,240 | 426,641 |
| **סה"כ נכסים** | | 1,410,440 | 1,373,258 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

**הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

| | ביאור | ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח | 2024 אלפי ש"ח |
|---|---|---|---|
| **התחייבויות והון** | | | |
| **התחייבויות שוטפות** | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך | 14 | 297,991 | 292,077 |
| אגרות חוב | 17 | 315,114 | 237,240 |
| זכאים ויתרות זכות | 15א | 51,633 | 66,912 (*) |
| התחייבויות בגין שירותי בניה | 15ב | 49,139 | 89,397 (*) |
| מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים | 15ד | 43,927 | 30,395 |
| התחייבויות בגין מיסים שוטפים | 19 | 10,891 | 11,127 |
| הפרשות | 16 | 19,274 | 5,926 (*) |
| **סה"כ התחייבויות שוטפות** | | 787,969 | 733,074 |
| **התחייבויות לא שוטפות** | | | |
| אגרות חוב | 17 | 27,700 | 108,494 |
| התחייבות בגין הטבות לעובדים | 18 | 9,347 | 8,509 |
| **סה"כ התחייבויות לא שוטפות** | | 37,047 | 117,003 |
| **הון** | | | |
| הון מניות | 21 | 28,982 | 27,825 |
| פרמיה וקרנות הון | | 174,410 | 126,044 |
| יתרת רווח | | 395,175 | 382,455 (*) |
| מניות באוצר | | (13,143) | (13,143) |
| **סה"כ הון** | | 585,424 | 523,181 |
| **סה"כ התחייבויות והון** | | 1,410,440 | 1,373,258 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

| **25 במרץ, 2026** | | | |
|---|---|---|---|
| **תאריך אישור הדוחות הכספיים** | **גדעון אלטמן**<br>**יו"ר הדירקטוריון** | **משה צרפתי**<br>**מנכ"ל משותף** | **רוני דגן**<br>**סמנכ"ל כספים** |

**הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

## דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

| | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 2025 | 2024 | 2023 |
| | ביאור | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **הכנסות:** | | | | |
| מכירת דירות, משרדים, שטחים מסחריים וביצוע עבודות | 22א | 404,486 | 474,976 (*) | 291,421 (*) |
| מכירת קרקעות | 10ד | - | 2,592 | - |
| דמי שכירות | | 4,303 | 3,893 | 3,320 |
| | | 408,789 | 481,461 | 294,741 |
| **עלויות:** | | | | |
| דירות, משרדים, שטחים מסחריים ועבודות שבוצעו | 22ב | 299,467 | 334,931 (*) | 205,148 (*) |
| קרקעות שנמכרו | | - | 1,744 | - |
| פחת והוצאות אחזקה | | 688 | 763 | 362 |
| | | 300,155 | 337,438 | 205,510 |
| **רווח גולמי** | | 108,634 | 144,023 | 89,231 |
| הוצאות מכירה ושיווק | 22ג | 16,833 | 15,535 | 8,107 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 22ד | 25,684 | 22,598 | 19,550 |
| הוצאות אחרות, נטו | | - | 266 | 21 |
| **סה"כ הוצאות** | | 42,517 | 38,399 | 27,678 |
| **רווח מפעולות רגילות** | | 66,117 | 105,624 | 61,553 |
| הכנסות מימון | 23 | 10,073 | 15,049 | 6,947 |
| הוצאות מימון | 24 | (49,767) | (51,559) (*) | (29,113) (*) |
| **הוצאות מימון, נטו** | | (39,694) | (36,510) | (22,166) |
| **רווח לאחר הוצאות מימון, נטו** | | 26,423 | 69,114 | 39,387 |
| חלק החברה בתוצאות של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס | | (18) | (18) | (23) |
| **רווח לפני מיסים על ההכנסה** | | 26,405 | 69,096 | 39,364 |
| מיסים על ההכנסה | 19 | 5,418 | 14,740 (*) | 8,745 (*) |
| **רווח לשנה** | | 20,987 | 54,356 | 30,619 |
| **רווח (הפסד) כולל אחר:** | | | | |
| **סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:** | | | | |
| גידול (קיטון) בגין מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס | | (250) | 71 | (334) |
| **סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה** | | (250) | 71 | (334) |
| **סה"כ רווח כולל לשנה** | | 20,737 | 54,427 | 30,285 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

**הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

| | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|---|
| | ביאור | 2025 | 2024 | 2023 |
| | | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלי מניות החברה:** | | | | |
| רווח בסיסי ומדולל למניה | 25 | 1.17 | 3.124 (*) | 1.76 (*) |
| **כמות המניות ששימשה בחישוב הרווח:** | | | | |
| הבסיסי והמדולל למניה (באלפים) | | 17,940 | 17,398 | 17,398 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

## דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | הון מניות | פרמיה על מניות | קרנות הון | קרן הון בגין מדידות מחדש של התחייבויות נטו בגין הטבה מוגדרת | יתרת רווח | מניות באוצר | סך - הכל |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2025** | 27,825 | 124,108 | 2,668 | (732) | 382,455(*) | (13,143) | 523,181 |
| **התנועה בשנת החשבון:** | | | | | | | |
| קיטון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת | - | - | - | (250) | | - | (250) |
| רווח לשנה | - | - | - | - | 20,987 | - | 20,987 |
| **סה"כ רווח כולל לשנה** | - | - | - | (250) | 20,987 | - | 20,737 |
| הנפקת מניות, נטו | 1,157 | 48,616 | - | - | - | - | 49,773 |
| דיבידנד | - | - | - | - | (8,267) | - | (8,267) |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2025** | 28,982 | 172,724 | 2,668 | (982) | 395,175 | (13,143) | 585,424 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

**הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

## דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | הון מניות | פרמיה על מניות | קרנות הון | קרן הון בגין מדידות מחדש של התחייבויות נטו בגין הטבה מוגדרת | יתרת רווח | מניות באוצר | סך - הכל |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2024** | 27,825 | 124,108 | 2,668 | (803) | 356,482(*) | (13,143) | 497,137 |
| **התנועה בשנת החשבון:** | | | | | | | |
| גידול בגין מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת | - | - | - | 71 | - | - | 71 |
| רווח לשנה | - | - | - | - | 54,356 (*) | - | 54,356 |
| **סה"כ רווח כולל לשנה** | - | - | - | 71 | 54,356 | - | 54,427 |
| דיבידנד | - | - | - | - | (28,383) | - | (28,383) |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2024** | 27,825 | 124,108 | 2,668 | (732) | 382,455 | (13,143) | 523,181 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

**הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | הון מניות | פרמיה על מניות | קרנות הון | קרן הון בגין מדידות מחדש של התחייבויות נטו בגין הטבה מוגדרת | יתרת רווח | מניות באוצר | סך - הכל |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2023** | 27,825 | 124,108 | 2,668 | (469) | 340,695(*) | (13,143) | 481,684 |
| **התנועה בשנת החשבון:** | | | | | | | |
| קיטון בגין מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת | - | - | - | (334) | - | - | (334) |
| רווח לשנה | - | - | - | - | 30,619(*) | - | 30,619 |
| **סה"כ רווח כולל לשנה** | - | - | - | (334) | 30,619 | - | 30,285 |
| דיבידנד | - | - | - | - | (14,832) | - | (14,832) |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2023** | 27,825 | 124,108 | 2,668 | (803) | 356,482 | (13,143) | 497,137 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

**הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת** | | | |
| רווח לשנה | 20,987 | 54,356 (*) | 30,619 (*) |
| התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א') | (15,392) | (116,341) (*) | (198,960) (*) |
| **מזומנים, נטו - פעילות שוטפת לפני (עלייה) בקרקעות וזכויות בקרקעות** | 5,595 | (61,985) | (168,341) |
| עלייה בקרקעות וזכויות בקרקעות | (55,637) | (31,421) | (94,977) |
| **מזומנים, נטו - מפעילות שוטפת, לאחר עלייה בקרקעות וזכויות בקרקעות** | (50,042) | (93,406) | (263,318) |
| **תזרימי מזומנים - פעילות השקעה** | | | |
| תמורה ממימוש בטוחות סחירות (השקעה בבטוחות סחירות), נטו | 26,882 | (19,604) | 36,543 |
| השקעה בנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | - | (4,000) | (37,594) |
| מתן הלוואות לאחרים | (1,984) | (2,672) | (6,842) |
| החזר הלוואות מאחרים | - | 4,200 | - |
| השקעות ברכוש קבוע | (7,130) | (5,997) (*) | (3,473) (*) |
| תמורה ממכירת רכוש קבוע | - | 650 | 115 |
| מתן הלוואה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני | (17,453) | (7,668) | (7,750) |
| ירידה (עלייה) במזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי | 25,482 | (4,255) | 26,003 |
| **מזומנים, נטו - פעילות השקעה** | 25,797 | (39,346) | 7,002 |
| **תזרימי מזומנים - פעילות מימון** | | | |
| תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה | 49,773 | - | - |
| פירעון אגרות חוב | (68,500) | (63,250) | (73,750) |
| קבלת הלוואה לזמן ארוך | - | - | 114,892 |
| תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה | 63,656 | 148,427 | 85,365 |
| דיבידנד | (8,267) | (28,383) | (14,832) |
| אשראי לזמן קצר, נטו | 5,914 | 41,913 | 73,383 |
| **מזומנים, נטו - פעילות מימון** | 42,576 | 98,707 | 185,058 |
| **עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים** | 18,331 | (34,045) | (71,258) |
| **יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה** | 31,348 | 65,393 | 136,651 |
| **יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה** | 49,679 | 31,348 | 65,393 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

**הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:** | | | |
| פחת | 566 | 954 | 1,177 |
| הפסד הון ממימוש נכסים | - | 266 | 21 |
| מיסים נדחים, נטו | (9,724) | (14,157) (*) | 7,179 (*) |
| הפחתות ניכיון, פרמיה ונדחות | 1,924 | 1,655 | 632 |
| ירידת (עליית) ערך מהתאמת שווי הוגן של בטוחות סחירות | (1,075) | (3,383) | 329 |
| ירידת (עליית) ערך מהתאמת נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | 7,306 | 3,754 | (1,104) |
| חלק החברה בתוצאות של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס | 18 | 18 | 23 |
| **שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:** | | | |
| עלייה בנכסים בגין חוזים | (73,771) | (78,090) | (72,082) |
| ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה | (18,008) | (1,978) | 42,689 |
| עלייה בנכסים בגין מיסים שוטפים | (70) | (18,049) | - |
| ירידה במלאי שטחים מסחריים ודירות | 4,848 | 6,393 | 4,612 |
| ירידה (עלייה) בבניינים בהקמה | 100,923 | 92,121 (*) | (48,922) (*) |
| עלייה (ירידה) בהפרשות ובהתחייבות בגין מיסים שוטפים | 13,113 | (28,268) (*) | (20,209) (*) |
| עלייה (ירידה) בהתחייבות בגין הטבות לעובדים | 564 | (8,234) | 542 |
| ירידה בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות בגין שירותי בניה | (56,201) | (32,059) (*) | (59,640) (*) |
| עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים | 14,195 | (37,284) | (54,207) |
| | (15,392) | (116,341) | (198,960) |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

**נספח ב' - מידע נוסף:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| ריבית ששולמה | 41,717 | 42,045 | 31,677 |
| ריבית שהתקבלה | 3,506 | 5,035 | 5,754 |
| מיסים ששולמו | 25,649 | 73,559 | 16,119 |
| מיסים שהתקבלו | 10,251 | - | - |

**נספח ג' - פעילות שאינה במזומן:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| עליה בבניינים בהקמה, ברכוש קבוע ,בקרקעות וזכויות בקרקעות כנגד זכאים ויתרות זכות והתחייבות בגין שירותי בניה | - | 18,123 (*) | 8,091 (*) |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

**הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

## ביאורים לדוחות הכספיים

**ביאור 1 - כ ל ל י**

**א.** החברה והחברות המוחזקות שלה עוסקות בפעילות ייזום, הקמה ומכירה של מבנים.

הפעילות כוללת בין השאר רכישת קרקעות, תכנון הפרויקטים, ביצועם ומכירתם.

**ב. הגדרות:**

| | | |
|---|---|---|
| **החברה** | - | צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ. |
| **הקבוצה** | - | החברה והחברות המאוחדות שלה. |
| **צדדים קשורים** | - | כהגדרתם ב- IAS 24. |
| **בעלי עניין** | - | כהגדרתם בחוק ניירות ערך , התשכ"ח-1968, על תקנותיו. |
| **בעלי שליטה** | - | כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010. |
| **מדד** | - | מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. |
| **מדד תשומות הבניה למגורים** | - | מדד תשומות הבניה למגורים, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. |
| **חברות מאוחדות** | - | חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב- IFRS 10 ) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה. |

**ג. גילוי בדבר מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי":**

ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת פתע של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל", ביום 9 באוקטובר, 2025 נחתם הסכם להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים, ובחודש יוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" כנגד אירן, המבצע נמשך 12 ימי לחימה. ביום 24 ביוני, 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים.

השפעת המצב הבטחוני בישראל על המשק הישראלי ועל הפעילות בשוק ההון עשויה להתבטא, בין היתר, בסגירה זמנית ו/או בקיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן בגיוס מילואים מסיבי אשר מביא לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית, בירידות בשווקים הפיננסיים, בפיחות בשער השקל אל מול מטבעות זרים ובעליה בתשואות אגרות החוב הקונצרניות כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות.

יצויין כי השפעות מלחמת חרבות ברזל על קצב ביצוע העבודות בפרויקטים וכן על מחירי כוח האדם, עדיין מורגשות וקיימות, אולם מטבע הדברים, במידה פחותה מזו של הרבעון הרביעי של שנת 2023 ושנת 2024.

ביום 12 ביוני 2026, פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" כנגד אירן, המבצע נמשך 12 ימי לחימה. ביום 24 ביוני, 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים

ביום 28 בפברואר 2026, חלה החרפה משמעותית במצב הגיאופוליטי האזורי, עם פרוץ עימות צבאי רחב היקף נוסף בין מדינת ישראל וכוחות מצבא ארה"ב לבין איראן, אשר כולל גם מתקפות איראניות על מדינות נוספות באזור המזרח התיכון ("מבצע שאגת הארי"). במסגרתו של המבצע, בין היתר, סופגת ישראל מתקפות טיליות מאיראן, אשר הובילו לסגירת נתיבי אוויר, הכרזת מצב חירום כללי בעורף הישראלי, גיוס מילואים והסלמה משמעותית נוספת בזירה האזורית, ולפיכך, למועד אישור הדוח המצב בישראל ממשיך להתאפיין באי וודאות גיאופוליטית משמעותית, נכון למועד פרסום הדוח, השפעות המלחמה ומבצע "שאגת הארי" על תוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות, אולם עדין קיים חוסר ודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משכה, והיקף ההשפעות העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, לפיכך אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה המצטברת הצפויה על תוצאות פעילותה.

## ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית

**א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards):**

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים ("IFRS® Accounting Standards") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB®). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה. לעניין שינוי במדיניות החשבונאית שנבע כתוצאה מיישום של עמדת סגל חשבונאית שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בישראל, ראה בביאור 2כג. להלן.

**ב. יישום תקנות נירות ערך:**

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

**ג. מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי ומחזור תפעולי:**

הקבוצה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים. תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה הינה כ- 3 שנים.

הקבוצה מסווגת מלאי קרקעות מנכסים לא שוטפים לנכסים שוטפים כאשר היתר הבניה (או היתר חפירה ודיפון, ככל שרלוונטי) צפוי להתקבל בתוך פרק זמן של שנה ממועד הדוח על המצב הכספי.

לאור העובדה שתקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה הינה כ- 3 שנים, כלל ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (לרבות אגרות חוב) מסווגות על בסיס מחזור תפעולי של 3 שנים, למעט הלוואות קרקע המסווגות לפי מחזור תפעולי של שנה וזאת כל עוד הקרקע הספציפית בגינה נלקחה ההלוואה מסווגת כנכס לא שוטף.

**ד. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:**

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה ויתר חברות הקבוצה.

**ה. מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים בשימוש:**

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

**מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש:**

יתרות אשר השימוש בהן מוגבל לשימוש לטובת פרויקטים במסגרת חשבונות ליווי, באופן שהגורם אצלו מופקדים הכספים מפקח על חשבונות אלו ונכון למועד הדוח על המצב הכספי טרם התקבל דוח מפקח מטעם הגורם המממן המאפשר משיכה של יתרות כאמור, מסווגות על ידי הקבוצה כמזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בדוח על המצב הכספי. פיקדונות אחרים אשר קיימת מגבלה אחרת לגבי השימוש בהם ומשיכתם מסווגים אף הם במסגרת סעיף פיקדונות מוגבלים בשימוש.

**ו. דוחות כספיים מאוחדים:**

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

**ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)**

**ז. עלויות אשראי:**

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה או להקמה של נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות ורכוש קבוע בהקמה) אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד שבו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימושם המיועד או למכירתם. מאחר ובחוזי המכר של החברה, השליטה על הדירות, שטחי המסחר והמשרדים הנמכרים מועברת על פני זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי על מלאי במועד שבו החברה יכולה לבצע מכירות שאינן מותנות, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

**ח. מלאי שטחים מסחריים, דירות, בניינים בהקמה וקרקעות:**

מלאי שטחים מסחריים, דירות ובניינים בהקמה וכן מלאי קרקעות מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין השווי מימוש נטו שלו. עלות המלאי כוללת את העלויות הישירות של רכישת מקרקעין (כולל מס רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, עבודת קבלני משנה ועוד. כמו כן, עלות המלאי כוללת עמלות בגין ערבויות חוק מכר (לרבות עמלות בגין מסגרות כאמור) וערבויות ביצוע, ככל שרלוונטי.

ככלל, שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה, אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה ואומדן עלויות מימון עתידיות בגין הפרויקט. במקרים בהם לא ניתן לבצע אומדן מהימן לשווי מימוש נטו של קרקע לאור השלב ההתחלתי בו מצוי הפרויקט, שווי המימוש נטו של הקרקע נאמד על בסיס שוויה ההוגן.

בתקופות עוקבות, בגין דירות, שטחי מסחר ומשרדים שנמכרו, עלויות המלאי נזקפות לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות. בגין מכירת קרקעות, עלות המלאי נזקפת לעלות המכר עם השלמת העסקה והעברת השליטה בקרקע לידי הקונה.

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח כמתואר להלן: עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שתנבענה מהבניין כולו.

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה לבעלי המקרקעין, מוכרת על פי רוב, בהתאם לשווי ההוגן של שרותי הבניה לבעלי הקרקע, במועד בו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. שווים ההוגן של שירותי הבניה נאמד בהתבסס על העלויות הצפויות להתהוות לחברה לצורך מתן שירותי הבניה בתוספת מרווח קבלני.

בתקופות עוקבות, התחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. על פי רוב, במידה וחל שינוי באומדן העלויות הדרושות לצורך מתן שירותי הבניה לבעלי הקרקע, לא מבוצע עדכון לערך המקרקעין שנרכש בתמורה לשירותי הבניה. הכנסות ממתן שירותי בניה מוכרות בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו במקביל להכרה בעלויות שהתהוו לחברה בגין מתן שירותי הבניה.

שטחים שמיועדים למכירה המושכרים באופן זמני, בד בבד עם המשך מאמצי השיווק של שטחים אלה ממשיכים להיות מסווגים כמלאי בדוחותיה הכספיים של החברה.

**ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)**

**ט. הסדרים משותפים:**

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני - ראו ביאור 2יא. להלן.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

**י. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:**

דוחות כספיים של חברות כלולות ועסקאות משותפות, הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של הקבוצה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

**יא. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:**

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ככל שהוכרו, כאשר בסכום בר ההשבה שלהן חלה העלייה.

**ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)**

**יב. נכסים פיננסיים:**

**(1) כללי:**

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

**(2) סיווג נכסים פיננסיים:**

**מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:**

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

**כל יתר הנכסים הפיננסיים של הקבוצה נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.**

**(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:**

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

**(4) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:**

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, מוכר בסעיפי המימון ברווח או הפסד, בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

לקבוצה נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. כמו כן, החברה העמידה מספר הלוואות אשר אינן מקיימות את התנאים למדידה בעלות מופחתת ומשכך הן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. להרחבה ראו ביאור 12. כמו כן, הקבוצה העמידה הלוואה לעסקה משותפת. הלוואה זו נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. להרחבה ראה ביאור 12א.

לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראו ביאור 26ח.

**ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)**

**יב. נכסים פיננסיים (המשך):**

**(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים:**

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה ונכסי חוזה לפי IFRS 15, הקבוצה בחרה ליישם את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime).

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החוזיים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

**(6) גריעה של נכסים פיננסיים:**

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

**יג. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:**

**(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:**

מכשירים פיננסיים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני, בהתאם למהות ההסדרים החוזיים שבבסיסם ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו. רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

**(2) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:**

התחייבויות פיננסיות הכוללות בעיקר בגין אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים ואגרות חוב שהונפקו לציבור מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

לעניין הטיפול בהתחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן, ראו סעיף 4 להלן.

**(3) מניות באוצר:**

עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה או חברות מאוחדות שלה, מופחתת מההון העצמי כמרכיב נפרד.

**(4) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן:**

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח או הפסד. בגין התחייבויות אלה הקבוצה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

**(5) גריעת התחייבויות פיננסיות:**

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

**ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)**

**יד. הכרה בהכנסה:**

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות בדוח על הרווח או הפסד כאשר השליטה בנכס מועברת ללקוח.

שליטה בנכס מועברת ללקוח על פני זמן אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

- הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה מבצעת; או,
- ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
- ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

כאשר אף לא אחד מהקריטריונים לעיל מתקיים, השליטה בנכס מועברת ללקוח בנקודת זמן.

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים). הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות תזרומנה לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות, שטחי מסחר ומשרדים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידת הדיור, המסחר או המשרד כמחויבויות ביצוע. מטלות ציבור שהקבוצה מחויבת לבצע כחלק מהפרויקט מהוות חלק ממחויבות הביצוע של הקמת יחידת הדיור, המסחר או המשרד.

הקבוצה הגיעה למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות לתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה למכירת יחידות דיור, שטחי משרדים או מסחר לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב הביצוע, החל ממועד החתימה על הסכם מכר שאינו מותנה/שהינו בר אכיפה.

בכל הנוגע למכירת קרקעות, מאחר ומחויבות הביצוע הינה מסירת הקרקע, ההכנסה מוכרת עם השלמת העסקה והעברת השליטה בקרקע לקונה.

**קביעת מחירי העסקה:**

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בנייה על ידי הקבוצה נמדד על פי רוב בהתאם לשווים ההוגן של שירותי הבניה הנקבע בהתבסס על העלויות הצפויות להתהוות לחברה לצורך מתן שירותי הבניה בתוספת מרווח קבלני. להרחבה ראה ביאור 2ח' לעיל.

בקביעת מחיר העסקה, נדרש להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי.

**ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)**

**יד. הכרה בהכנסה (המשך):**

**קביעת מחירי העסקה: (המשך)**

בתחום הנדל"ן היזמי, במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות או בהכנסות מימון בהתאם, ככל שמהותי.

בעסקת קומבינציית דירות, הלקוח למעשה משלם מראש עבור שירותי הבניה שרכש. מאחר וקיים פער זמן העולה על 12 חודשים בין מועד מסירת הקרקע לקבוצה לבין מועד ביצוע שירותי הבניה, מתהוות לקבוצה הטבות הנובעות מערך הזמן של הכסף. בהתאם לכך, בעסקאות אלה, ככל שמהותי, מופרד רכיב מימון משמעותי אשר מסווג במסגרת הוצאות המימון בדוח על הרווח או הפסד.

הקבוצה בחרה בהקלה הפרקטית שלא להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של רכיב מימון משמעותי, במקרים בהם הקבוצה צופה במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין מועד העברת הסחורות / השירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום לא תעלה על שנה.

הקבוצה מטפלת בתמורה לשלם ללקוח, כגון סכומים המשולמים על ידי הקבוצה לצד ג' שהעמיד מימון ללקוח, כהקטנה של מחיר העסקה.

**מדידת התקדמות הביצוע:**

הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (Input Method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

**הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:**

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה בגינו לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה מחייב כאמור, הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("Catch up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

**עלויות חוזה:**

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.
עלויות שהוונו כנכס מופחתות לדוח רווח או הפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס. עלויות חוזה שלא הוכרו כנכס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

**אחריות:**

לצורך ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד הקבוצה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהקבוצה מבטיחה לבצע.

במסגרת חוזים בתחום הנדל"ן היזמי הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים בלבד, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במצבים אלו הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות, בד בבד עם ההכרה בהכנסה, לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים.

**ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)**

**יד. הכרה בהכנסה: (המשך)**

**נכס חוזה והתחייבות חוזה:**

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף "לקוחות" כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

**טו. חכירות:**

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

**טז. הפרשות:**

**(1) כללי:**

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינן צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד המאזן תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לדוח רווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

**יז. מיסים על הכנסה:**

**(1) כללי:**

הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מיסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון.

**(2) מיסים שוטפים:**

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

**ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)**

**יז. מיסים על הכנסה: (המשך)**

**(3) מיסים נדחים:**

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך המאזן. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, ככל שלהערכת הנהלת הקבוצה ההפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

**יח. הטבות עובדים:**

**(1) הטבות לאחר סיום העסקה:**

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה כוללות: פנסיה והתחייבות לפיצויי פיטורין. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן בחלקן תוכניות להפקדה מוגדרת. הוצאות בגין תכנית להפקדה מוגדרת נזקפות לדוח רווח או הפסד או מהוונות לעלות נכס (בעיקר מלאי), במועד הספקת שירותי העבודה, בגינם מחויבת הקבוצה לביצוע ההפקדה. ההפרש בין סכום ההפקדה העומד לתשלום, לבין סך ההפקדות ששולמו מוצג כהתחייבות בגין הטבות לעובדים.

הוצאות בגין תכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan) נזקפות לרווח והפסד או מהוונות לעלות הנכס (בעיקר מלאי בניינים בהקמה) בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה, תוך שימוש בהערכות אקטואריות. בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה, עלות הריבית נטו שלא הוונה לנכס נכללת בהוצאות הנהלה וכלליות בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר.

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרווח הכולל האחר במועד היווצרותם, או מהוונים לעלות נכס (בעיקר מלאי בניינים בהקמה). רווחים והפסדים אקטוארים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

נכסי התוכנית נמדדים בשווי הוגן. הכנסת ריבית על נכסי תוכנית נקבעת על בסיס שיעור ההיוון של המחויבות ונזקפת לרווח והפסד כחלק מעלות הריבית נטו. ההפרש בין הכנסת הריבית על נכסי תוכנית לבין התשואה הכוללת על נכסי התוכנית נזקף לרווח כולל אחר ולא יסווג מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

התחייבות הקבוצה בגין תכנית הטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי כוללת את הערך הנוכחי של המחויבות בגין הטבה מוגדרת, בניכוי שווים ההוגן של נכסי התוכנית.

**(2) הטבות עובדים לטווח קצר:**

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום התקופה בה ניתן השירות המזכה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין היעדרויות לזמן קצר, שכר, חופשה והבראה. הטבות אלו נזקפות לדוח רווח או הפסד או מהוונות לעלות נכס (בעיקר מלאי בניינים בהקמה) במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגינן מוכר כנכס או כהתחייבות.

**(3) תוכניות לשיתוף ברווחים:**

הפרשה בגין תוכנית לשיתוף ברווחים מוכרת בקו ישר על בסיס אומדן הסכום הסביר ביותר שצפוי שישולם בתום תקופת המענק.

**ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)**

**יט. רווח למניה:**

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

**כ. בסיס ההצמדה:**

**(1)** יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח, בהתאם לתנאי העסקה.

**(2) להלן נתונים על המדד:**

| | מדד המחירים לצרכן (*) | | מדד תשומות הבניה(**) | |
|---|---|---|---|---|
| | בגין | ידוע | בגין | ידוע |
| | נקודות | נקודות | נקודות | נקודות |
| **תאריך הדוחות הכספיים:** | | | | |
| ליום 31 בדצמבר 2025 | 126.7 | 126.7 | 140.4 | 140.2 |
| ליום 31 בדצמבר 2024 | 123.4 | 123.7 | 133.6 | 133.2 |
| **שיעורי השינוי:** | % | % | % | % |
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 | 2.6 | 2.4 | 5.1 | 5.3 |
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | 3.2 | 3.4 | 2.9 | 2.6 |
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 | 3 | 3.3 | 2 | 2 |

(*) לפי בסיס ממוצע 2010.
(**) לפי בסיס יולי 2011.

**כא. סיווג ריבית ודיבידנדים ששולמו / שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:**

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים לפעילות מימון.

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהוונים על נכסים כשירים באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים.

**כב. תשלומים מבוססי מניות:**

בעסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן, מודדת הקבוצה את הסחורות או השירותים שנרכשו ואת ההתחייבות שהתהוותה, לפי השווי ההוגן של ההתחייבות. עד לסילוק ההתחייבות, הקבוצה מודדת מחדש את השווי ההוגן של ההתחייבות, כאשר שינויים כלשהם בשווי ההוגן מוכרים ברווח או הפסד לתקופה. במידה וההסדר כולל תנאי הבשלה, הקבוצה מכירה בשירותים שהתקבלו, ובהתחייבות לשלם בעבורם, על פני תקופת ההבשלה. תנאי שוק ותנאים שאינם תנאי הבשלה יילקחו בחשבון בעת חישוב השווי ההוגן ואילו תנאי שירות ותנאי ביצוע שאינם תנאי שוק לא יילקחו בחשבון בעת אמידת השווי ההוגן אולם יילקחו בחשבון באמצעות התאמת מספר המענקים שייכללו במדידת ההתחייבות.

**ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)**

**כג. שינוי במדיניות החשבונאית:**

ביום 7 ביולי, 2025, פרסם סגל הרשות לניירות ערך בישראל עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"). עמדת הסגל מתייחסת לסוגיות שונות ובכלל זה: חלופות למדידת הקרקע במועד ההכרה לראשונה, עיתוי מדידת שווי הקרקע, מועד ההכרה לראשונה בקרקע, מדידת ההתחייבות לתשלום דמי שכירות, מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע, הקצאת עלויות טרום הביצוע ומדידת רכיב המימון המשמעותי.

יישום עמדת הסגל מהווה שינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע. החברה יישמה את עמדת הסגל לראשונה בדוחות כספיים אלה. השפעת עמדת הסגל על מספרי ההשוואה נבעה בעיקר כתוצאה מהתאמות בגין אופן מדידת ההתחייבויות לתשלום דמי שכירות, לרבות בעת שינוי אומדן ביחס למשך תקופת ההקמה וכן כתוצאה מהתאמות באופן מדידת ההתחייבויות למתן שירותי בניה ורכיב המימון המשמעותי הגלום בהתקשרויות למתן שירותי בניה לבעלי הקרקע.

**השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על סעיפי הדוח על המצב הכספי:**

| | ליום 31 בדצמבר 2024 | | |
|---|---|---|---|
| | כפי שדווח בעבר | השפעת ההצגה מחדש | כמדווח בדוחות כספיים אלה |
| | | אלפי ש"ח | |
| בניינים בהקמה | 511,331 | (6,606) | 504,725 |
| רכוש קבוע, נטו | 27,595 | (493) | 27,102 |
| נכסי מיסים נדחים | 12,707 | 436 | 13,143 |
| התחייבות בגין מתן שירותי בניה | 96,023 | (6,626) | 89,397 |
| זכאים ויתרות זכות | 65,680 | 1,232 | 66,912 |
| הפרשות | 5,734 | 192 | 5,926 |
| יתרת רווח | 383,916 | (1,461) | 382,455 |

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

**ביאורים לדוחות הכספיים**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | | | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | כפי שדווח בעבר | השפעת ההצגה מחדש | כמדווח בדוחות כספיים אלה | כפי שדווח בעבר | השפעת ההצגה מחדש | כמדווח בדוחות כספיים אלה |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| הכנסות ממכירת בניינים וביצוע עבודות | 475,810 | (834) | 474,976 | 293,750 | (2,329) | 291,421 |
| עלות בניינים וביצוע עבודות | (337,790) | 2,859 | (334,931) | (203,756) | (1,392) | (205,148) |
| הוצאות מימון | (53,198) | 1,639 | (51,559) | (29,653) | 540 | (29,113) |
| **רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה** | 65,432 | 3,664 | 69,096 | 42,545 | (3,181) | 39,364 |
| מסים על הכנסה | (13,897) | (843) | (14,740) | (9,477) | 732 | (8,745) |
| **רווח (הפסד) לשנה** | 51,535 | 2,821 | 54,356 | 33,068 | (2,449) | 30,619 |
| **רווח למניה רגילה אחת:** | ש " ח | ש " ח | ש " ח | ש " ח | ש " ח | ש " ח |
| **מפעילויות נמשכות:** | | | | | | |
| רווח בסיסי ומדולל למניה | 2.966 | 0.158 | 3.124 | 1.901 | (0.141) | 1.76 |

הביאורים הרלוונטיים המוצגים להלן הותאמו אף הם כתוצאה משינוי המדיניות.

**ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו**

**תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:**

- **תיקון IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת):**

התיקון קובע כי בעת מכירה/העברה של נכסים המהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת המהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר במלוא הרווח או ההפסד הנובע מהעסקה, לרבות בגין איבוד השליטה. לעומת זאת, בעת מכירה/העברה של נכסים שאינם מהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת שאינה מהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר ברווח או הפסד רק בגובה חלקם של המשקיעים האחרים באותה חברה כלולה או עסקה משותפת. לא נקבע מועד תחילה ליישום התיקון. אימוץ מוקדם אפשרי.

- **תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (IFRS 18):**

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ( IAS 1). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

השינויים העיקריים בתקן מתמקדים בתחומים הבאים:

**(1)** מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.

**(2)** דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.

**(3)** הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומו, על הדוחות הכספיים.

**ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן**

**א. כללי:**

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

**ב. שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים:**

שיקול דעת חשבונאי נרחב מתייחס לאימוץ הכלל החשבונאי הנאות ביותר בנסיבות העניין, או מתן פרשנות קבילה לכלל חשבונאי שאינו נותן מענה מלא או מפורש לנסיבות ספציפיות. שיקול דעת חשבונאי קריטי הוא כזה אשר בתוצאותיו יש כדי להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה כמשתקף בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ואשר בהנחות בסיס אחרות היה יכול להביא לתוצאה חשבונאית שונה באופן מהותי מזו המוצגת בהם. מטבעו, שיקול דעת חשבונאי כאמור הינו בחלקו סובייקטיבי. עם זאת, בהפעלת שיקול דעת חשבונאי קריטי מתבססת הנהלת החברה על הבנתה את הכללים החשבונאיים הישימים לפעילויותיה ובנוסף, ככל שרלבנטי, נוהגת החברה להתייעץ עם מומחים חיצוניים בתחום.

**קביעת קיום על פני זמן של מחויבויות הביצוע בפרויקטים של נדל"ן יזמי:**

כאמור בביאור 2יד. הקבוצה הגיעה למסקנה כי היא רשאית להכיר בהכנסות ממכירת דירות, שטחי מסחר ומשרדים בישראל לאורך זמן, חלף הכרה בהן במועד מסירתם. בקביעה כי השליטה מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסות אלה לאורך זמן, הקבוצה מתבססת על הוראות החוזה, חוות דעת משפטיות והוראות החוק המצביעות בין היתר על כך שלקבוצה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה. אי קיומם של תנאים אלו ישפיע על מועד רישום ההכנסות ממכירת דירות, שטחי מסחר ומשרדים, ובכך גם על מצבה הכספי של הקבוצה ועל תוצאות פעולותיה. להרחבה בדבר בחינת קיומה של זכות אכיפה שבוצעה עם פרויקט רעננה ראה ביאור 9ג(3) להלן.

**ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)**

**ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:**

בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים, אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו. מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת החברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכו הכמותי של האומדן, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, המבוסס על ניסיון העבר שלה בהתחשב בגורמים הייחודיים לנסיבות של כל מקרה, וככל שרלבנטי, גם תוך הסתמכות על מומחים חיצוניים, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. לפיכך, התוצאות בפועל, עת מתבררים באופן סופי תוצאותיו של אירוע הדורש קביעת אומדנים והערכות, עשויות להיות שונות, לעיתים אף באופן מהותי, מאומדנים והערכות אלו עת הם נקבעים לראשונה ומתעדכנים על פני הזמן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף ומתעדכנים בעקבות מידע שבא לידיעתם או אירוע שהתרחש לאחר המועד האחרון בו נקבע האומדן, ואשר לא היו בידיהם בתקופה הקודמת שבה נקבע האומדן, או נבחן לאחרונה. שינויים לאומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

המובא להלן מתייחס לאומדנים קריטיים, שביצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

**(1) אומדן עלויות לגמר:**

כאמור בביאור 2 יד לעיל, הקבוצה מכירה בהכנסות ממכירת דירות, שטחי מסחר ומשרדים וכן ממתן שירותי ביצוע לאורך זמן, קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת ההקמה, בהתאם להתקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה. הקבוצה אומדת את התקדמות הביצוע של עבודות יזמיות, לצורך קביעת שיעור ההשלמה, בהתבסס על התשומות שהושקעו ואומדן סך העלויות הדרושות להשלמת העבודות היזמיות (להלן - **אומדן עלויות לגמר**). אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות ועבודות בביצוע הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת הסוגים והמחירים של חומרי גלם ושירותים להם נדרשת הקבוצה 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 מהנדסי הקבוצה וההנהלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. אומדן העלויות לגמר הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה, אשר מצידו משמש לקביעת ההכנסות מבניינים בהקמה ועבודות בביצוע, כפי שהם מוצגים בדוח הרווח או הפסד.

שינויים בהנחות האמורות ואחרים עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי ההכנסות הנזקפות בדוח על הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, שטחי מסחר ומשרדים, וביצוע עבודות, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי הנובע מהעבודות היזמיות והעבודות בביצוע, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של הקבוצה ועל תוצאות פעולותיה.

**(2) הערכת שווי מימוש נטו של מלאי שטחים מסחריים ודירות, מלאי בניינים בהקמה וקרקעות:**

לצורך קביעה האם יש להפחית לשווי מימוש נטו יתרות מלאי שטחים מסחריים ודירות ומלאי בניינים בהקמה וקרקעות, מבצעת ההנהלה אומדן של שווי המימוש נטו הצפוי ליתרות המלאי. לצורך כך אומדת הנהלת החברה, ככל שרלוונטי, את העלויות הדרושות להשלמה (לרבות מכירה ושיווק ומימון) וכן את מחירי השוק הקיימים לתום תקופת הדיווח המתבססים על עסקאות שבוצעו לאחרונה באזור הרלבנטי שבו מצוי המלאי או על מחירי שוק לתקופת הדיווח למלאי דומה בשוק. שינוי באומדן העלויות או באומדן מחירי השוק, יכול להשפיע באופן משמעותי על השווי מימוש נטו של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה, ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

## ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

**ההרכב:**

| | שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2025 | 2024 |
| | % | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| מזומנים ויתרות בבנקים | | 16,121 | 21,276 |
| פקדונות לזמן קצר | 4%-3.75% | 33,558 | 10,072 |
| **סה"כ מזומנים ושווי מזומנים** | | 49,679 | 31,348 |

## ביאור 6 - בטוחות סחירות

**ההרכב:**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| אגרות חוב ממשלתיות - לא צמודות | 6 | 25,813 |

## ביאור 7 - לקוחות, חייבים ויתרות חובה

**א. ההרכב:**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| לקוחות | 21,708 | 5,336 |
| הוצאות מראש | 508 | 413 |
| עלויות להשגת חוזים עם לקוחות (*) | 4,344 | 4,451 |
| הלוואות (**) | 11,131 | 8,489 |
| חייבים אחרים (***) | 9,619 | 10,535 |
| | 47,310 | 29,224 |

לעניין סכומים שסילוקם צפוי מעל 12 חודשים ראו ביאור 26י.

(*) עלויות להשגת חוזים עם לקוחות:

הקבוצה מכירה בעלויות התוספתיות של השגת החוזה עם הלקוח (עמלות תיווך, משפטיות ואחרות ספציפיות לחוזה עם לקוח) כנכס, כאשר היא צופה להשיב עלויות אלה. נכס זה מופחת לרווח או הפסד לפי קצב ההכרה בהכנסה מהחוזה.

סך העלויות שהוכרו כהוצאה בגין נכס עלויות להשגת חוזה בשנת 2025 הינו 8,016 אלפי ש"ח (בשנת 2024: 9,052 אלפי ש"ח).

(**) ראו ביאור 10ז.

(***) היתרה כוללת סך של כ-3.5 מיליון ש"ח בגין תשלומים ששולמו לצד שלישי שאינו קשור, והקבוצה תובעת השבה מלאה מהצד השלישי, ראו ביאור 20ג1, כמו כן היתרה כוללת סך של כ-2.2 מיליון ש"ח החזר מבעלי קרקע שהקבוצה התקשרה עימם בהסכם קומבינציה בהוד השרון בגין עלויות ביסוס החניון בפרויקט, וכן החזר של כ- 820 אש"ח מרמ"י בגין השבת קרקעות חקלאיות בנס ציונה.

**ביאור 7 - לקוחות, חייבים ויתרות חובה (המשך)**

**ב. חלוקה לפי תנאי הצמדה:**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| ללא הצמדה | 29,048 | 21,837 |
| צמוד למדד המחירים לצרכן | 1,304 | 3,366 |
| בהצמדה למדד תשומות הבניה | 16,958 | 4,021 |
| | 47,310 | 29,224 |

**ג. נכסים בגין חוזים:**

כאשר הקבוצה מבצעת העברה של סחורות או שירותים ללקוח לפני שהלקוח משלם תמורה או לפני שחל מועד פירעונו של תשלום, הקבוצה מציגה "נכס בגין חוזה", למעט סכומים כלשהם המוצגים במסגרת חייבים ויתרות חובה כ"לקוחות". נכס בגין חוזה הוא זכות הקבוצה לתמורה עבור סחורות או שירותים שהעבירה ללקוח. "לקוחות" הם זכות הקבוצה לתמורה שאינה מותנית. זכות לתמורה אינה מותנית אם נדרש רק חלוף זמן לפני שיגיע מועד פירעונה של תמורה זו.

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **תנועה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות:** | | |
| יתרה לתחילת השנה | 180,211 | 102,121 |
| שינוי בגין סיווג לחייבים | (20,939) | (2,199) |
| התאמה מצטברת | 9,314 | (50,893) |
| ביטול חוזים | (4,780) | (1,058) |
| נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה בגין חוזים חדשים | 90,176 | 132,240 |
| **יתרה לסוף השנה** | 253,982 | 180,211 |

**ביאור 8 - מלאי שטחים מסחריים ודירות**

**ההרכב:**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| דירות מגורים (*) | 51,218 | 3,818 |
| משרדים וחנויות | 100,934 | 56,676 |
| מבנה לתעשייה | 717 | 716 |
| | 152,869 | 61,210 |

**(*) עסקת מכר באר יעקב:**

ביום 27 באוקטובר 2021, חברות בנות התקשרו בהסכם מכר דירות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הרוכשת"), למכירת 57 יחידות דיור ("ההסכם" ו-"הממכר", בהתאמה) בפרויקט בבאר יעקב LIVE. תמורת הממכר תשלם הרוכשת לחברות הבנות סך כולל של כ- 128,720 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) צמוד למדד תשומות הבניה בשבעה תשלומים: כדלקמן: (א) תשלום ראשון בגובה 2% מהתמורה שולם עד ליום 31 בדצמבר.2021 (ב) תשלום שני הושלם לסך של 15% מהתמורה ושולם עד ליום 11 בינואר 2022 (ג) 25% מהתמורה שולמה עד ליום 30 ביוני.2022 (ד) 25% נוספים מהתמורה שולמה עד ליום 30 בדצמבר.2022 (ה) 15% מהתמורה תשולם עד ליום 30 ביוני,2023 (ו) 10% מהתמורה תשולם עד ליום 30 בדצמבר 2023 (ז) יתרת התמורה בשיעור של 10%, ששולם ביום 10 באפריל 2024 וכתנאי לביצוע המסירה כאמור. הדירות נרכשות בתנאי חוק המכר (דירות), התש"ג-1974 לרבות התחייבויות חברת הבת להבטיח את התמורה שתשלם הרוכשת באמצעות העמדת ערבויות כבטוחה על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה- 1974 ופיצוי בגין איחור במועד המסירה על פי חוק המכר.

**ביאור 8 - מלאי שטחים מסחריים ודירות (המשך)**

ביום 16 בנובמבר 2023, נחתם נספח להסכם לפיו, בעקבות בקשתה של הרוכשת וכחלק מהיערכותה לעמוד בהתחייבויותיה לרכישת נכסי נדל"ן להשקעה לרבות אלו מהחברה, מועד התשלום החמישי בסך של כ- 21 מיליון ש"ח, אשר היה אמור להשתלם בחודש יוני 2023 נדחה למועד מסירת הדירות, אשר צפוי להיות במהלך הרבעון השני של שנת 2024 וכן גם התשלום השישי בסך של כ-14 מיליון ש"ח אשר היה אמור להשתלם בסוף שנת 2023, נדחה למועד מסירת הדירות, הסכומים הדחויים יישאו ריבית שנתית בשיעור של 10% אשר תשולם אף היא במועד מסירת הדירות. ביום 31 במרץ 2024 שילמה הרוכשת כ-89 מיליון ש"ח, כאשר יתרת התמורה בגין רכישת הדירות הינה כ- 51 מיליון ש"ח שולמה ביום 10 באפריל 2024 ובכך שולמה מלוא התמורה בסך של כ- 140.4 מיליון ש"ח כולל מע"מ, הפרשי הצמדה וריבית, ובחודש יוני 2024 נמסרה החזקה בממכר לרוכשת.

עוד יצוין כי חברות הבנות הגישו באוקטובר 2021 למשרד הכלכלה בקשה לפי חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ("חוק עידוד השקעות"), לפיה מבוקש להכיר בממכר כיחידות דיור המיועדות להשכרה בהתאם לחוק עידוד השקעות ("הבקשה"). בהתאם להסכם, נקבע שהרוכשת תיכנס בנעלי חברות הבנות בכל הקשור לבקשה הנ"ל ולרבות לעניין קבלת כל הטבות המס בקשר לממכר וחברות הבנות אינן אחראיות לאישור ו/או אי אישור הבקשה.

ביום 14 באפריל 2024, התקבל אישור אכלוס לפרויקט, נכון למועד פרסום דוח כל הדירות בפרויקט נמכרו.

לעניין סכומים שסילוקם צפוי מעל 12 חדשים - ראו ביאור 26י.

**ביאור 9 - בניינים בהקמה**

**א. ההרכב:**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| בניה למגורים | 175,471 | 359,652 (*) |
| מבנים לתעשייה ולמסחר | 132,686 | 145,073(*) |
| | 308,157 | 504,725 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

**ב. התנועה:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **עלויות מצטברות שהוכרו בגין מלאי בניינים בהקמה:** | | |
| יתרה לתחילת השנה | 504,725 | 587,486 (*) |
| עלויות שנוספו בשנה (1) | 176,220 | 234,533 (*) |
| עלויות שמוינו למלאי שטחים מסחריים ודירות | (95,645) | (2,460) |
| עלויות שהוכרו בשנה | (277,143) | (314,834) (*) |
| יתרה לסוף השנה (2) | 308,157 | 504,725 |

(1) השנה לא מוינו סכומים מסעיף קרקעות וזכויות בקרקעות (שנה קודמת – לא מוינו סכומים), כמו כן לא נוספו השנה קרקעות בעסקאות קומבינציה (שנה קודמת – 11,819 אלפי ש"ח) אשר נרשמו כנגד התחייבות למתן שרותי בניה והתחייבות לתשלום שכר דירה.

(2) במהלך השנים 2025 ו- 2024 לא הוונו עלויות אשראי.

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

**ביאור 9 - בניינים בהקמה (המשך)**

**ג. להלן תיאור עסקאות מכר ופרויקטים מהותיים של החברה:**

**(1) עסקת מכר אזור:**

ביום 8 באוגוסט 2022, הגישה חברת הבת בקשה למשרד הכלכלה במסגרת פרויקט פינוי - בינוי ברחוב קפלן 3 וקפלן 5 באזור, בו היא מקימה שני בניינים למגורים כזכאים להיכלל ב- "בנין חדש להשכרה" לפי הפרק השביעי לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לבקשה שהוגשה, חברת הבת מייעדת, 107 דירות להשכרה ו- 97 דירות למכירה. הבקשה מוגשת לצורך קבלת מעמד "נכס מאושר", אשר ככל ותאושר תקנה הטבות מס ביחס ליח"ד חברת הבת הכוללות בעיקר אי החלת מע"מ על הדירות שתושכרנה במסגרת הבקשה, והחלת מס חברות מופחת בגין הכנסה מהשכרת/מכירת יח"ד חברת הבת, וזאת בכפוף לעמידה בתנאים שונים ,לרבות השכרת יחידות הדיור בשוק החופשי, לתקופה של 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר מועד ההקמה.

ביום 25 ביוני 2023, התקבל בידי חברת הבת אישור ממשרד הכלכלה והתעשייה לבקשתה, כאשר מועד הביצוע של התוכנית יהיה עד ליום 1 ביוני 2028. יובהר כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, חברת הבת ממשיכה לשווק את הדירות למכירה וכי החברה בוחנת האם לנצל את הטבות המס בהתאם לאישור כאמור עבור 65-50 יח"ד, בין היתר, לאור תנאי השוק והכדאיות הכלכלית ולפיכך אין כל וודאות שחברת הבת תקבל את הטבות המס.

**(2) נס ציונה:**

בהתאם להתחייבויות חברת הבת בהסכם הליווי ובתוספת להסכם הליווי (הפרויקט ייבנה באחת מבין החלופות הבאות: (1) על פי היתר הבנייה הקיים שהתקבל בינואר 2022 בהתאם ל"תב"ע שבתוקף" יוקם מבנה משרדים אחד בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות חניון תת קרקעי משותף ל- 2 מגרשים במקרקעין ("**חלופה א'**"); (2) בהתאם ל"תב"ע החדשה" וקבלת "היתר בנייה משלים" הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במקרקעין, כאשר במבנה משרדים אחד קומה 6 הינה קומה חלקית וקומה 7 כוללת שטחי שרות בלבד ("**חלופה ב'**"); (3) בכפוף לאישור הבקשה ל"תב"ע המעודכנת", על ידי הוועדה המחוזית וקבלת היתר בניה מתאים הקמת 2 מבני משרדים בני 7 קומות מעל קומה מסחרית אחת כל אחד, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות המשותף לשני הבניינים במקרקעין, כך שעפ"י חלופה זו תושלמנה קומות 6 ו-7 לקומות משרדים מלאות ("**חלופה ג'**").

יצוין כי חברת הבת מייעדת את שתי הקומות העליונות בבניין המשרדים שנבנה לשימוש כמשרדי החברה.

בחודש ינואר 2022 התקבל היתר בנייה בפרויקט ובחודש פברואר 2022 החלה הבנייה לפי חלופה א'.

ביום 30 לאוקטובר 2024 התקבל היתר לפרויקט לפי חלופה ב', וביום 11 לדצמבר 2025 התקבל היתר בהתאם לחלופה ג', בהתאם חברת הבת עדכנה את התאגיד הפיננסי על שינוי החלופה לבניית הפרויקט בהתאם להיתר הבנייה שהתקבל לצורך עדכון המסגרות בפרויקט לפי חלופה ג'.

ביום 1 למרץ 2026 קיבלה החברה תעודת גמר לבניין המשרדים הראשון בפרויקט ("חלופה א").

**ביאור 9 - בניינים בהקמה (המשך)**

**ג. להלן תיאור עסקאות מכר ופרויקטים מהותיים של החברה: (המשך)**

**(3) רעננה:**

בקשר לפרויקט מסוג תמ"א 38/2 (פינוי בינוי) ברעננה להקמת 48 יחידות דיור, המבוצע ע"י קבלן מפתח, נוצרו עיכובים בביצוע הבנייה על ידי קבלן המפתח, בעיקר בשל הגורמים שלהלן, אשר אינם בשליטתה של חברת הבת: עיכוב של כ- 4 חודשים בהקמת תשתית חשמל, שהיה על חברת החשמל לבצע; השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על יכולתו של קבלן המפתח לעמוד בלוח הזמנים המקורי שנקבע בהסכם עימו, בעיקר בשל מחסור בפועלים. לפיכך, מועד מסירת הדירות בפרויקט עודכן לרבעון הראשון של שנת 2026 (איחור של בין שנה ו-6 חודשים ל-22 חודשים ממועד המסירה המקורי). ביום 4 במרץ 2026 קיבלה החברה תעודת גמר לפרויקט.

יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אף לא אחד מבעלי הזכויות בקרקע ורוכשי הדירות נקט בפעולות כלשהן לצורך ביטול ההסכמים מול חברת הבת, למעט תביעה מתאריך 25 ספטמבר, 2024 אשר הוגשה על ידי בעלי קרקע לקבלת פיצוי בגין איחור במסירת הדירה ביום 25 לנובמבר 2025 התקיים דיון בבית המשפט השלום, במסגרתו ניתן פס"ד אשר דוחה את התביעה ללא הוצאות וזאת בשל העדר עילה. ביום 21 לאוקטובר 2025 הוגשה תביעה נוספת על סך 35,000 ש"ח כנגד חברת הבת, בגין פיצויים על עיכוב במסירת דירה שרכש התובע, (מועד המסירה החוזי נקבע ליום 1 ליוני 2025). הוגש ע"י חברת הבת כתב הגנה, נקבע דיון בתיק ליום 14 למאי 2026 בנוסף, הקמת הפרויקט נמשכת. עוד יצוין, כי בהתאם להסכם בין בעלי הזכויות בקרקע, חברת הבת והבנק המממן, במקרים מסוימים, אשר יכולים להוות עילה לביטול ההסכם על ידי בעלי הזכויות בקרקע, ואשר איחור כאמור הוא אחד מהם, זכות ביטול זו הוגבלה לתנאים המנויים בהסכם מול הבנק המממן וניתנה תוספת זמן לבנייה, לפי שיקול דעת הבנק המממן, עד ולכל היותר 18 חודשים בנוסף לכלל המועדים הקבועים בהסכם התמ"א בכפוף לתשלום דמי שכירות לבעלי הזכויות בקרקע לאורך תקופת העיכוב. ההסכם עם הבנק המממן גובר על כל הסכם אחר לרבות הסכם התמ"א שנחתם עם בעלי הזכויות. למועד אישור דוחות כספיים אלה, לא התקבלה בידי חברת הבת שום בקשת ביטול מטעם הבנק המממן, והסכם הליווי מול הבנק המממן מתנהל כסדרו.

אף אם בעלי הקרקע ו/ או הרוכשים היו דורשים את ביטול ההסכם התמ"א ו/ או הסכמי רכישת הדירה בגין העיכוב במסירת הדירה, הרי שזכות הביטול טעונה אישור של בית משפט, והסיכוי שבית המשפט יבטל את ההסכמים רק מחמת עיכוב במסירה היינו נמוך מאד עד לא קיים, בייחוד בהתחשב כי החברה סיימה את ביצוע הפרויקט וקיבלה תעודת גמר לפרויקט ביום 4 למרץ 2026, והליווי של הפרויקט על ידי הבנק היינו בתוקף.

להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, בהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה לעניין זה, בנסיבותיו של פרויקט רעננה, ככל שתעלה טענת ביטול ההסכם על ידי בעלי זכויות הקרקע ורוכשי דירות (שעד למועד אישור דוחות כספיים אלה לא התקבלה טענה כזאת), הסבירות שהיא תתקבל נמוכה עד לא קיימת, והסיכוי שבית המשפט יבטל את ההסכמים אך ורק מחמת עיכוב במסירה הינו נמוך מאד עד שניתן לשלול אותו. בנוסף, לחברת הבת טענות מוצדקות התומכות בסבירות גבוהה מאד באכיפת ההסכמים תחת ביטולם (בכפוף לתשלום פיצויים בגין איחורי מסירה).

יצוין כי נמסרו הודעות בדבר איחור במסירה לבעלי זכויות הקרקע ורוכשי דירות, ונזקפו הפרשות מתאימות לאיחורי מסירה בגין הפרויקט. ההכנסות המצטברות מפרויקט זה, אשר נזקפו בדוחות הכספיים עד ליום 31 בדצמבר 2025, מסתכמות לסך של כ- 91 מיליון ש"ח (מתוכן כ- 28 מיליון ש"ח בשנת 2025), והתוצאה הגולמית שנזקפה מפרויקט זה הינה, בהתאמה, רווח מצטבר בסך של כ-11 מיליון ש"ח, ורווח בשנת 2025 כ-3 מיליון ש"ח.

**ביאור 9 - בניינים בהקמה (המשך)**

**ג. להלן תיאור עסקאות מכר ופרויקטים מהותיים של החברה: (המשך)**

**(4) מטרו ראשון לציון מתחם איילון (שלב ב'):**

חברת הבת התקשרה ביום 12 בנובמבר 2024 בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("הרוכשת"), למכירת יחידות משרדים והזכויות הצמודות להן בשטח כולל של כ- 1,419 מ"ר (הכולל כ- 157 מ"ר שטחי מחסנים ו-10 חניות) ("ההסכם" ו- "הממכר", בהתאמה), בפרויקט בהקמה "מטרו ראשון לציון מתחם איילון (שלב ב')" ("הפרויקט"). תמורת הממכר תשלם הרוכשת לחברת הבת סך כולל של כ- 16.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה כדין ("התמורה"), במספר תשלומים כדלקמן: (א) 7% מהתמורה ישולם במועד חתימת ההסכם; (ב) 23% מהתמורה (בצירוף הפרשי הצמדה בגין חלק מהתשלום) ישולם תוך 7 ימים ממועד חתימת ההסכם ובלבד שנרשמו לטובת הרוכשת הערות אזהרה; (ג) 30% מהתמורה (בצירוף הפרשי הצמדה בגין מחצית מהתשלום) ישולם תוך 3 חודשים ממועד חתימת ההסכם; (ד) יתרת התמורה בשיעור של 40% (בצירוף הפרשי הצמדה בגין מחצית מהתשלום), תשולם 14 ימים לפני מועד מסירת החזקה בממכר, וכתנאי לביצוע המסירה כאמור. מועד מסירת החזקה נקבע עד ליום 30 לנובמבר, 2025 כאשר ההסכם קובע נסיבות בהן ידחה מועד המסירה מבלי שהדבר ייחשב להפרה. עיכוב במועד המסירה שאינו בהתאם להוראות ההסכם יזכה את הרוכשת בפיצויים על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. הרווח הגולמי לפני מס שנבע לחברת הבת כתוצאה ממכירת הממכר עמד על סך של כ-9.1 מיליון ש"ח. נכון למועד דוח זה, כל יתרת התמורה שולמה.

**ביאור 10 - קרקעות וזכויות במקרקעין**

**א. הצגה במאזן:**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **נכסים שוטפים:** | | |
| בסעיף קרקעות וזכויות בקרקעות (1) | 278,484 | 61,961 |
| **נכסים לא שוטפים:** | | |
| בסעיף קרקעות וזכויות בקרקעות | 128,465 | 290,756 |

**(1)** יתרת הקרקעות וזכויות במקרקעין כוללת עלויות אשראי שהוונו בסך 8,222 אלפי ש"ח (שנה קודמת – 5,952 אלפי ש"ח).

לעניין סכומים שסילוקם צפוי מעל 12 חדשים - ראו ביאור 26י.

**ב. שעבודים ובטחונות:** ראו ביאור 20ד.

**ביאור 10 - קרקעות וזכויות במקרקעין (המשך)**

**ג. מגרש ברחוב ז'בוטינסקי בראשון לציון:**

בחודש מאי 2021 התקשרה חברת הבת בקשר עם מגרש אשר 60% ממנו בבעלותה ברחוב ז'בוטינסקי בראשון לציון, בעסקת קומבינציה עם הבעלים האחרים במגרש ביחס ליתרת המגרש שבבעלותם (40%) וזאת ביחס של 61:39. עוד נקבע בהסכם הקומבינציה כי מסירת החזקה בחלקם של הבעלים במקרקעין לחברת הבת לצורך ביצוע בניית הפרויקט, מותנית בחתימה על הסכם ליווי עם בנק מלווה, רישום כל השעבודים הנדרשים לטובת הבנק המלווה לצורך קבלת המימון לבניית הפרויקט ומסירת ערבויות חוק המכר לבעלים.

בנוסף, חברת הבת התחייבה להשלים את בניית הפרויקט ולמסור לבעלים את כל יחידות הבעלים לא יאוחר מ- 48 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה.

בחודש יוני 2022 הושלם הרישום בלשכת רישום המקרקעין ונרשמה משכנתא לטובת התאגיד הפיננסי.

הפרויקט נמצא בהליכים תכנוניים מול העירייה לצורך מתן היתר בנייה לפרויקט כאשר ביום 19 ביוני, 2024, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה את התוכנית שהופקדה וחברת הבת פועלת להשלמת התנאים לקבלת היתר בנייה. בנוסף, ביום 22 ליולי, 2024 נחתם הסכם מימון, הנפקת פוליסות על פי חוק המכר וערבויות בין חברת הבת לבין תאגיד העוסק בליווי פיננסי ולבין תאגיד שהינו חברת ביטוח, להעמדת מסגרת מימון לצורך הקמת הפרויקט.

בהתאם להסכם המימון בכפוף לעמידת חברת הבת בכל התחייבויותיה ולהעמדת הבטוחות כאמור להלן:

**(1)** התאגיד הפיננסי, יעמיד לחברת הבת מסגרת אשראי כספי עד לסך כולל של 40 מיליון ש"ח, אשר יועמד כהלוואות לזמן קצר לצורך הפרויקט בלבד (החופפת למסגרת פוליסות מכר) אשר פירעונן הסופי יחול עד ליום 31 בדצמבר, 2028.

**(2) חברת הביטוח, תעמיד לחברת הבת :**

**א)** מסגרת פוליסות ביטוח בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 ("פוליסות מכר") עד לסך כולל של 262.3 מיליון ש"ח;

**ב)** מסגרת ערבויות לבעלים עד לסך כולל של 57 מיליון ש"ח ("ערבויות הבעלים");

**ג)** מסגרת ערבויות לצדדים שלישיים שיידרשו במסגרת הפרויקט עד לסך כולל של 3 מיליון ש"ח.

יצוין כי חברת הבת ערבה כלפי התאגיד הפיננסי, בערבות מלאה ומוחלטת, ללא הגבלה בסכום למילוי כל התחייבויותיהם של הבעלים על פי הסכם הלוואה שנחתם בין התאגיד הפיננסי לבעלים למתן מסגרת אשראי כספי לבעלים בסך של 15 מיליון ש"ח לטובת הפרויקט.

הריבית בגין כל הלוואה שתועמד מתוך מסגרת האשראי הכספי, תעמוד על שיעור שנתי של ריבית הפריים בתוספת 0.8% (ובתוספת מע"מ כדין). בנוסף, בהסכם המימון נקבע כי חברת הבת מתחייבת לשלם לתאגיד הפיננסי ולחברת הביטוח עמלות שונות בקשר עם מסגרות פוליסות הביטוח והערבויות.

**ביאור 10 - קרקעות וזכויות במקרקעין (המשך)**

**ג. מגרש ברחוב ז'בוטינסקי בראשון לציון (המשך):**

יעודכן כי ביום 2 בפברואר ,2025 נחתמה תוספת להסכם המימון לאור שינויים בתקציב ובתחזיות הפרויקט כך שעודכנו חלק מהוראות הסכם המימון אשר עיקריהן כדלקמן ("התוספת"):

**(1)** מסגרות האשראי לעניין פוליסות הביטוח וערבויות הבעלים עודכנו כך שחברת הביטוח תעמיד לחברת הבת: (א) מסגרת פוליסות ביטוח בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)תשל"ה- 1974 ("פוליסות מכר") עד לסך כולל של 340 מיליוני ש"ח (חלף 262.3 מיליוני ש"ח); (ב) מסגרת ערבויות לבעלים בסך של 72 מיליוני ש"ח (חלף 57 מיליוני ש"ח), כך שבכל מקרה סכומן הכולל של פוליסות המכר והערבויות לבעלים לא יעלה על סך של 412 מיליוני ש"ח.

**(2)** בנוסף ובמסגרת התחייבויות חברת הבת, עודכן בין היתר, כי חברת הבת תשקיע הון עצמי בפרויקט בסך שלא יפחת מ- 15%מעלויות כלל הפרויקט או סך של כ-43.3 מיליון ש"ח (חלף כ-33.5 מיליון ש"ח) ,על פי הגבוה מבניהם וכן עודכן סכום מכירה מוקדמת של יחידות שחברת הבת צריכה להשלים בפרויקט. בנוסף במקרה של השלמת מכירה מוקדמת בהתאם לאחוזים שנקבעו יפחת ההון העצמי בהתאם למדרגות שנקבעו בתוספת.

**(3)** עוד יעודכן כי עודכן סכום מסגרת אשראי כספי לבעלים בסך של 20 מיליון ש"ח לטובת הפרויקט (חלף 15 מיליון ש"ח) על פי הסכם הלוואה שנחתם בין התאגיד הפיננסי לבעלים ואשר חברת הבת ערבה כלפי התאגיד הפיננסי, בערבות מלאה ומוחלטת, ללא הגבלה בסכום למילוי כל התחייבויותיהם של על פי ההסכם הנ"ל.

**(4)** מובהר כי לא חלו שינויים מהותיים ביתר תנאי הסכם המימון.

ביום 31 לדצמבר 2025 קיבלה החברה היתר בניה לפרויקט, והיא צפויה להתחיל את ביצוע הפרויקט במהלך חודש אפריל 2026.

**ביאור 10 - קרקעות וזכויות במקרקעין (המשך)**

**ד. מקרקעין ברחוב שפרינצק, ראשון לציון מגרש 2:**

בחודש אוגוסט 2022, נרכשו על ידי חברת בת של החברה, כ- 80% מהזכויות (במושע) בחלקה 492 בגוש 3946 במקרקעין בשטח 5,964 מ"ר, המיועדים לבניה למגורים בראשון לציון (בסעיף זה - "הממכר"), מחברה הנמצאת בהליך של פירוק מרצון בפיקוח בית משפט, בתמורה של כ-136 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובנוסף חברת הבת תשא בהוצאות המוכרת בסך של 1.56 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 4 לאוגוסט, 2022 בית המשפט אישר למפרקים של המוכרת ו/או באי כוחם לחתום על הסכם מכר למכירת זכויות המוכרת בממכר.

כל תשלומי התמורה בגין הממכר, כפי שנקבעו בהסכם המכר, שולמו במלואם לאחר שביום 14 בפברואר, 2023 התקשרה חברת הבת עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון לקבלת מסגרת אשראי לצורך רכישת הממכר (בסעיף זה- "**הסכם המימון**"). בהתאם להסכם המימון, התאגיד הבנקאי העמיד לחברת הבת מסגרת אשראי בסך של כ- 97.8 מיליון ש"ח לצורך תשלום בגין רכישת המקרקעין. כמו כן, העמדת מסגרת האשראי הייתה מותנית בהתקיימות תנאים מוקדמים אשר נכון למועד הדוח על המצב הכספי התקיימו. בנוסף, חברת הבת התחייבה להעמיד לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, את הביטחונות הבאים: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הבת במקרקעין; (2) מיד לאחר רישום הלווה כבעלת זכויות במקרקעין, רישום משכנתה בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום לטובת התאגיד הבנקאי. מועד הפירעון הסופי של קרן האשראי יחול ביום 14 בפברואר 2025 ותשלומי הריבית ישולמו מידי רבעון החל מיום 14 במאי 2023, ויהיו בשיעור ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1.5%. ביום 13 במאי 2024 עודכנה הריבית לשיעור פריים + 0.9%, ולאחר תאריך הדוח מועד פירעון ההלוואה נדחה לפברואר 2027.

כמו כן, רכישת הזכויות בממכר, תיעשה על ידי חברת הבת ללא הזכויות בתביעה שהגישה המוכרת לירידת ערך, לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בגין זכויותיה במקרקעין, זכויות אשר יוותרו בידה של המוכרת.

בהתאם לתכנית המתאר החלה על המקרקעין, הקרקע מיועדת להקמת 112 יחידות מגורים בבנייה רוויה (מעל מרתפי חניה). על מנת שחברת הבת תוכל להקים פרויקט על המקרקעין היא תידרש להשלים את רכישת יתרת הזכויות במקרקעין לרבות במסגרת הליך פירוק השיתוף.

בהמשך לאמור לעיל, בקשר עם אפשרות הקמת הפרויקט לאחר הסדרת רכישת יתרת הזכויות במקרקעין, יצוין כי ביום 29 לדצמבר 2022 חתמה חברת הבת על הסכם מכר נוסף עם צד שלישי אחר שאינו קשור לחברה ("**הצד השלישי**") לרכישת זכויותיו (as is) במקרקעין שהינן כ- 11.925% מהזכויות בחלקה 492 בגוש 3946 ("**ההסכם**" ו- "**זכויות הצד השלישי**", בהתאמה) בתמורה לסך של 25.9 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) אשר שולמה עד ליום 26 במרץ 2023. יצוין כי ביום 3 בינואר, 2023 הודיעו הצדדים לבית המשפט בו מתנהל הליך פירוק השיתוף במקרקעין על דבר חתימת הסכם זה.

בחודש מאי 2023 העמיד התאגיד הבנקאי מימון חלקי נוסף לרכישת זכויות הצד השלישי בסך של כ- 17 מיליון ש"ח לתקופה של 24 חודש בריבית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת 1.5%.
ביום 13 במאי 2024 עודכנה הריבית בגין שתי ההלוואות כאמור לשיעור פריים + 0.9%, ולאחר תאריך הדוח מועד פירעון ההלוואה נדחה לפברואר 2027.

בחודש מאי 2023 הוגשה תביעה ע"י חברת הבת לבית המשפט לפירוק השיתוף בדרך של מכירת המקרקעין, הוגשו כתבי הגנה שבהם הוסכם על הליך פירוק שיתוף. בחודש פברואר 2024 התקיים דיון בבית המשפט והוחלט כי בית המשפט יפנה למספר כונסים על מנת לקבל הצעת שכר טרחה לצורך הליך הכינוס.

ביום 1 בדצמבר,2024 קיבלה חברת הבת הודעה מכונס הנכסים שמונה לצורך הליך פירוק השיתוף במקרקעין למכירת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין, כי חברת הבת זכתה בהצעתה במסגרת ההליך.

בהתאם להצעת חברת הבת, חברת הבת תרכוש את יתרת הזכויות במקרקעין (כ- 7.9%) בתמורה לסך של כ- 13.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בחודש יולי 2025 שילמה החברה את מלוא התמורה ע"ס כ- 13.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והשלימה את רכישת יתרות הזכויות במקרקעין.

ביום 1 לינואר 2026 התקבלה החלטה עירית ראשון לציון לאשר את בקשת החברה לקבלת היתר לפרויקט בכפוף להשלמת דרישות שהעירייה מבקשת שהחברה תבצע.

ביום 18 בפברואר 2025 הוארכה מסגרת האשראי עד לחודש פברואר 2027.

**ביאור 10 - קרקעות וזכויות במקרקעין (המשך)**

**ה. עיבוי בינוי ברחוב בבלי 22-19, בתל אביב:**

ביום 26 בספטמבר 2023, חתמה חברת בת של הקבוצה על הסכם לרכישת מלוא זכויותיו (50%) של צד שלישי בפרויקט עיבוי בינוי בבבלי תל אביב, תמורת סך כולל של 7 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ.

בכפוף להתקיימות התנאים ע"י הצד השלישי ותשלום מלוא התמורה ע"י חברת הבת לצד השלישי תהפוך חברת הבת לבעלת מלוא הרווחים בפרויקט, וכן דירות היזם בפרויקט תהיינה בבעלותה. במסגרת הפרויקט צפויות להיבנות סך של 9 יח"ד (מתוכן שלושה פנטהאוזים). נכון למועד הדו"ח כלל הדיירים חתמו על הסכם התמ"א וביום 4 בדצמבר 2023 התקבל היתר בנייה לפרויקט.

חברת הבת הגישה בחודש ינואר 2026 בקשה להיתר שינויים במסגרתו מבוקש לנצל את מלוא זכויות הבניה במגרש שנוספו מכח תכנית רובע 4 בתל אביב (ללא שינוי מספר היחידות), בכפוף לקבלת היתר השינויים יוגדלו השטחים של 9 הדירות החדשות.

נכון למועד הדוח שילמה חברת הבת לצד השלישי סכום של 4 מיליוני ש"ח. כמו כן, בתוך 90 ימים ממועד קבלת היתר הבניה לשינויים כאמור, התחייבה חברת הבת לשלם צד השלישי תמורה נוספת של 3 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ.

**ו. פינוי בינוי ברחוב אייזיק רמבה, ירושלים:**

ביום 22 ביולי 2024, קיבלה חברת הבת הודעה לפיה היא נבחרה כזוכה בהליך הזמנה להציע הצעות שנערך על ידי משרד עו"ד, אשר נבחר לייצג את בעלי הזכויות של כ- 54 דירות, במתחם המשתרע על שטח של כ- 3,820 מ"ר וממוקם ברחוב אייזק רמבה 601 בשכונת ארמון הנציב בירושלים, לשם הוצאתו לפועל של פרויקט מסוג התחדשות עירונית (פינוי בינוי) במסלול מיסוי ("**המכרז**" ו- "**הפרויקט**", בהתאמה). לאור זכיית חברת הבת במכרז ובהתאם לתנאיו, תפעל חברת הבת לגיבוש וחתימה על הסכם התקשרות מפורט עם ב"כ בעלי הזכויות בפרויקט ("**ההסכם**"). ההסכם יכלול תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג זה, אשר בכפוף להתקיימותם עתידה חברת הבת לפעול במסגרת הפרויקט להקמת כ- 165 – 180 יחידות דיור חדשות בשלושה בניינים שונים (בכפוף לאילוצי תכנון ואישור התב"ע החדשה למתן תוקף), חלף 54 יחידות הדיור הקיימות. יצוין כי ההודעה בדבר זכיית חברת הבת במכרז, הינה בגדר הליך ראשוני בלבד וכי התממשות הפרויקט והוצאתו לפועל כפופה, בין היתר, לעמידה בתנאי המכרז, לחתימת ההסכם ולהתקיימות תנאים מתלים וכן לתנאים נוספים המקובלים בפרויקטים מסוג זה ואשר יסוכמו במסגרת ההסכם שעתיד להיחתם בין חברת הבת לבעלי הזכויות בפרויקט.

**ז. קרקע ברחוב הרצל 86, ראשון לציון:**

ביום 9 בנובמבר, 2017 נחתם הסכם קומבינציה (בסעיף זה- "ההסכם") בין חברת הבת לבין צד שלישי (בסעיף זה-"הבעלים"), לפיו ימכרו הבעלים לחברת הבת 60% מזכויותיהם במגרש הידוע כחלקה 39 בגוש 3934 ברחוב הרצל בראשון לציון (בסעיף זה – "המקרקעין"), ובתמורה, בין היתר, תבנה חברת הבת עבור הבעלים את יחידות הבעלים בבניין שיבנה במקרקעין על ידי חברת הבת (בסעיף זה-"הפרויקט"), המהוות 40% מהערך של כלל השטחים, אשר יהוו ככל הניתן 40% מכל סוגי השטחים המבונים והשימושים בפרויקט הנובעים מעסקת הקומבינציה (מסחר, משרדים וחנויות) ("יחידות הבעלים"), תוך שחברת הבת התחייבה לייחד את השטחים הללו לבעלים במסגרת רישום הפרויקט כבית משותף. השימושים המותרים עפ"י התב"ע התקפה בשטחי הבנייה העיקריים הינם 480 מ"ר שטח העיקרי למסחר בקומת הקרקע, 527 מ"ר למסחר בקומת ביניים ו- 2,802 מ"ר שטח העיקרי משרדים בתשע קומות. להלן יובאו עיקרי הסכם הקומבינציה:

**(1)** הבעלים רכשו את המקרקעין בהתאם להסכם רכישת המקרקעין מהבעלים הרשומים של המקרקעין ("הסכם המכר" ו-"הבעלים הרשומים" בהתאמה).

**(2)** ביום 4 בינואר, 2018 נרשמה הערת אזהרה לטובת חברת הבת כחלק מהתחייבות ההסכם.

**(3)** בדצמבר 2017 שילמו הבעלים לבעלים הרשומים את מלוא התמורה בגין המקרקעין, בהתאם להסכם המכר וההסכם נכנס לתוקף. חברת הבת התחייבה כי הפרויקט יבנה באמצעות ליווי פיננסי "סגור" של בנק/חברת ביטוח/תאגיד הרשאי להעמיד בטחונות על פי חוק המכר (בסעיף זה-"הבנק") אשר ייבחר לפי שיקול דעתה. כחלק מהתנאים לקבלת אשראי מהבנק המלווה ולמתן ערבויות לבעלים, על הבעלים היה לשעבד את זכויותיהם במקרקעין לטובת הבנק המלווה תוך שידוע כי קבלת המימון עשויה להיות מותנית ברישום זכויות הבעלות במקרקעין על שם הבעלים.

**ביאור 10 - קרקעות וזכויות במקרקעין (המשך)**

**ז. קרקע ברחוב הרצל 86, ראשון לציון: (המשך)**

**(4)** לצורך תשלום יתרת התמורה עבור רכישת המקרקעין, העמידה חברת הבת לבעלים אשראי ו/או הלוואה על סך של כ- 2 מיליון ש"ח וכן העמידה ערבות לכל הלוואה שייטלו הבעלים לצורך השלמת רכישת המקרקעין והוצאות נלוות ועד לסך של 2.3 מיליון ש"ח, ערבות שפקעה באוגוסט 2022 עם פירעון ההלוואה הבנקאית ע"י הבעלים. חברת הבת תהא זכאית לתמורה בגין העמדת המימון לריבית במשך תקופת ההלוואה בגובה פריים + 1.5%. חברת הבת העמידה את סכום המימון הנ"ל לחשבון נאמנות וכנגד העברת התשלום לבעלים הרשומים או להוצאות נלוות, ונרשמה לטובתה הערת אזהרה כאמור.

**(5)** במסגרת ההסכם הוסכם כי חברת הבת תהיה אחראית בלעדית ובאחריות מלאה לביצוע כל התחייבויותיה נשוא ההסכם, לרבות כל התחייבות כספית ו/או ביצועית, לרבות ביצוע העבודות, הבניה ומתן כל שירות הקבוע בהסכם לבעלים, כמו כן חברת הבת תשלם את מלוא שכר כל היועצים ואנשי המקצוע שתעסיק ו/או שהועסקו בקשר עם תכנון ובנית הפרויקט וכן תערוך את כל פוליסות ביטוח העבודות הקבלניות שעליה לערוך בהתאם להסכם במועדים הקבועים בו כמו כן הוסכם כי חברת הבת תמציא על חשבונה ערבויות חוק מכר בנוסח המוסכם בין הצדדים. בכפוף להעמדת המקרקעין לרשות חברת הבת כבר רשות, התחייבה חברת הבת להתחיל בביצוע עבודות בנית הפרויקט במקרקעין לא יאוחר מ-45 ימים לאחר קבלת היתר בניה ("מועד תחילת ביצוע העבודות") וכן התחייבה להשלים את העבודות בפרויקט ולמסור לבעלים את כל יחידות הבעלים, לא יאוחר מ-33 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות ו-36 חודשים לגבי יחידות בעלים שנמכרו לצד ג'.

**(6)** הצדדים התחייבו לתכנן את הפרויקט תוך שיתוף פעולה הדדי כך שהחלטות הקשורות לתכנון הפרויקט תתקבלנה באופן משותף. חברת הבת התחייבה לפעול על חשבונה, לקבלת היתר בניה לאחר הגשת התוכניות לקבלת היתר בניה לוועדה המקומית ולרשות המקומית ולקבל את היתר הבניה תוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם וכבר החלה בהליך הוצאת היתר הבניה מול הרשות המקומית. כמו כן התחייבה חברת הבת לשלם את כל אגרות הבניה לצורך קבלת היתר הבניה ובמידה ולא תקבל חברת הבת היתר בניה תוך 18 חודשים ממועד החתימה על ההסכם, שלא מסיבות הנעוצות בבעלים, יהיו רשאים הבעלים לבטל את ההסכם.

הצדדים הסכימו מעת לעת על הארכת המועד להוצאת היתר הבניה בפרויקט ובפברואר 2021 הוסכם כי המועד להוצאת היתר בניה יוארך עד ליום 11 באפריל, 2022 וכי כל המועדים הקבועים בהסכם הקומבינציה יוארכו בהתאמה. בנוסף, התקבלו החלטות הועדה המקומית והועדה המחוזית לפיהן נקבע לאפשר הוצאת היתר הבניה בתנאים שנקבעו.

בחודש ינואר 2023, נחתמה תוספת נוספת להסכם הקומבינציה לפיו הבעלים הסכימו להארכת תוקף מועד הוצאת היתר הבניה עד ליום 30 ביוני, 2025, ובמקרה שבו תוגשנה התנגדויות להליך הוצאת היתר הבנייה, משך ההתנהלות בקשר עם ההתנגדויות לא יבוא במניין תקופת הארכה ויתווסף למועד הארכה בהתאמה. כן הוסכם במסגרת התוספת כי עד להעמדת הליווי הפיננסי לפרויקט תממן חברת הבת את הריבית על הלוואה שהבעלים נטלו מתאגיד בנקאי וזאת עד לתום תקופת ההארכה כמפורט לעיל, כשהחל מיום 1 לינואר 2023 תשלומי הריבית יחולו על הצדדים באופן שווה, החזר ההלוואה לחברת הבת יהיה בריבית בשיעור של פריים + 2% שיוחזרו באמצעות אשראי שיועמד לבעלים בליווי הפיננסי לפרויקט. כמו כן הוסכם כי במקרה בו יידרשו הבעלים לשלם תשלום כלשהו לוועדה המקומית בקשר עם חוזה החכירה המופיע בהוראות התב"ע, אזי מתחייבת חברת הבת להעמיד להם הלוואה בסכום של עד 800 אלפי ש"ח. במקרה שבו לא יתקבל היתר בנייה אזי הצדדים יוכלו לבטל את ההסכם ללא קבלת פיצוי. ביום 19 במרץ, 2024 העמידה חברת הבת הלוואה לחברה לתשלום היטל השבחה בסך של כ- 534 אלפי ש"ח. ביום 31 לדצמבר 2025 קיבלה החברה היתר לביצוע הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת יתרת ההלוואה על סך של 9,564 אלפי ש"ח. בהמשך לאמור בביאור 2ג20 החברה פנתה ליועציה המשפטיים בבקשה לבחון האם העסקה הינה חלק מהעסקאות הנבחנות והאם הן מהוות עסקאות עם צדדים שלישים שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי. בהקשר זה, ביום 25 ביוני, 2025 השלימה ועדת הביקורת של החברה את הליך הבדיקה, ובהתאם לתוצאות הבדיקה הייעודית המיוחדת שערך מבקר הפנים, נמצא כי למעט שלוש ההתקשרויות הנ"ל לא קיימות התקשרויות עם צדדים קשורים או צדדים שלישיים שלגביהן עשוי להיות לבעלי השליטה בחברה עניין אישי ואשר לא סווגו כנדרש. כמו כן, במסגרת השלמת תהליך הבדיקה הנ"ל , ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (ללא נוכחות דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה), בחנו את שלוש ההתקשרויות הנ"ל, והחליטו לאשר ולאשרר את התקשרות החברה בהן, לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את שלוש ההתקשרויות כעסקאות שאינן חריגות (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999), וזאת, בין היתר, בהתבסס על המלצות וממצאי הבדיקה הייעודית שבוצעה על ידי מבקר הפנים וכן בהתבסס על חוות דעת משפטית חיצונית של פרופ' בעל מומחיות בדיני תאגידים וממשל תאגידי אשר ליווה את ועדת הביקורת בתהליך הבדיקה. יצויין כי לאור סיווג שלוש ההתקשרויות הנ"ל כעסקאות שאינן חריגות, הליכי האישור הנדרשים בדין הינם אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. בנוסף, אימצו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה נהלים מעודכנים לאיתור, סיווג ואישור התקשרויות של החברה עם צדדים קשורים וכן קבעו כללים ביחס לאופן יישומן של התקשרויות כאמור ולאישורים הנדרשים ביחס אליהן.

**ביאור 10 - קרקעות וזכויות במקרקעין (המשך)**

**ז. קרקע ברחוב הרצל 86, ראשון לציון: (המשך)**

יצוין כי במהלך חודש אוגוסט 2025 התניעה ועדת הביקורת של החברה הליך של בחינה וריענון של הסדר תיחום הפעילות בין החברה לבין בעלי השליטה בה, במסגרתו, בין היתר, מתקיימת גם בחינה של ועדת הביקורת ביחס לעמדת החברה בנוגע לעסקאות שבוצעו על ידי חברות פרטיות של בעלי השליטה בחברה ובחינה המלווה בידי שמאי בלתי תלוי שמונה על ידי ועדת הביקורת המסייע לה בבדיקה זו.

**ח. קרקע במתחם השלישות רמת גן :**

ביום 31 בדצמבר 2025 נמסר לחברה על זכייתה במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לחכירת מתחם מספר ב' בשטח של 13 דונם המצויים במתחם מחנה גנים ברמת גן (מתחם השלישות), והמיועדים לבניית 684 יח"ד לבנייה רוויה, כ-3,900 מ"ר לייעוד תעסוקה וכ-1,025 מ"ר לייעוד מסחר, העלות הצפויה בגין רכישת המקרקעין בתוספת הוצאות פיתוח הינה בסך של כ-820 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה ומע"מ כדין.

בהתאם לתנאי המכרז, מנגנון התשלומים במכרז מאפשר דחייה של יתרת התמורה (80%) בגין רכישת המקרקעין עד ל-36 חודשים ממועד אישור ועדת המכרזים על הזכייה במכרז קרי עד ליום 31 במרץ 2029.

נכון לתאריך אישור הדוח החברה שילמה בגין המקרקעין כ-61.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, היא נדרשת לשלם סך של כ-230 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ עד ליום 31 במרץ 2026, ואת היתרה בסך של כ- 527.7 מיליון ש"ח בעוד כ-3 שנים קרי עד ליום 31 במרץ 2029. בכוונת החברה לממן את העסקה ואת ביצוע הפרויקט באמצעות הון עצמי ונטילת מימון מתאגיד פיננסי.

כמפורט במסמכי המכרז, בהתאם להסכמות בין רמ"י למשרד הבטחון, המחנה הצבאי המצוי במקרקעין צפוי להתפנות בשנת 2029. בנוסף נרשם שבהתאם לעמדת עיריית רמת גן, היזמים שיזכו במכרז יידרשו לקדם תב"ע חדשה למתחם התואמת לעמדת אגף התכנון של העיריה. התב"ע (בסמכות מחוזית) שמבקשת עיריית רמת גן שיקדם היזם, גם לאור סמיכות הפרויקט לקו האדום, מבקשת לבחון מחדש את תמהיל יח"ד, מאזן שטחים הציבוריים, היקף השטחים הסחירים, כמות המבנים במתחם, אופן חלוקת השטחים לבניה בין המבנים במתחם. להערכת הנהלת החברה, היא לא תידרש לשלם לרמ"י תמורה נוספת עבור המקרקעין בגין השבחות עתידיות שיחולו (ככל שיחולו) לאחר שתאושר תב"ע חדשה במתחם כאמור (למעט הוצאות פיתוח והיטלים כדין). בכוונת החברה לפעול לקידום תב"ע כאמור עד למועד פינוי במחנה במקרקעין.

מימוש הזכייה במכרז כפוף לעמידה של החברה בתנאים אשר פורטו במסמכי המכרז, ביניהם תשלום 20% מהתמורה וכן הוצאות הפיתוח בתוך 90 ימים, חתימה על חוזה תשתיות, חתימה על הסכם חכירה וכן הסדרת כל ההתחייבויות מכוח חוברת המכרז (לרבות הפקדת ערבות בנקאית).

**ביאור 11 - השקעה בחברות מאוחדות, השקעה והלוואה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני**

**א. פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה:**

| שם החברה הבת | מקום תושבות ופעילות | שיעור ההחזקה % | שיעור בזכויות ההצבעה % |
|---|---|---|---|
| צבי צרפתי ובניו חברה לבנין ולקבלנות (1983) בע"מ (1) | ישראל | 100% | 100% |
| צרפתי צבי ושות' חברה לבנין ולקבלנות בע"מ (1) | ישראל | 100% | 100% |
| צרפתי חיתום וקידום עסקים בע"מ | ישראל | 100% | 100% |

(1) החברות עוסקות בפעילות ייזום, הקמה ומכירה של מבנים. הפעילות כוללת בין השאר רכישת קרקעות, תכנון הפרויקטים, ביצועם ומכירתם.

**ב. השקעה והלוואה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני:**

| שם החברה | מקום תושבות ופעילות | שיעור ההחזקה % | שיעור בזכויות ההצבעה % | יתרת הלוואה אלפי ש"ח | יתרת השקעה אלפי ש"ח | סה"כ אלפי ש"ח |
|---|---|---|---|---|---|---|
| צרפתי גבריאל אבידר בע"מ | ישראל | 50% | 50% | 58,951 | (4,481) | 54,470 |

בחודש מאי 2021 התקבלה הודעה מאת עיריית תל אביב על זכייתה של חברה המוחזקת ב-50% ע"י חברת הבת ("החברה המשותפת") במכרז לרכישת זכויות הבעלות של העירייה במושעא במגרשים בשכונת בבלי בתל-אביב. החברה המשותפת תרכוש בתמורה לסך כולל של כ-138 מיליון ש"ח את זכויות העירייה לבניית 52.547 יחידות דיור (מתוך 104.29 יחידות דיור) במושעא, במגרשים.

עוד יצוין כי במאי 2021 נחתם הסכם מייסדים בין חברת הבת לשותפיה בפרויקט לפיו כל אחד מהצדדים מחזיק ב-50% מהון המניות המונפק של החברה המשותפת. ביוני 2021 נחתמה תוספת להסכם לפיה הוסכם, בין היתר, על שינוי בחלוקת היחסים בין חברת הבת לחברת גבריאל אבידר ניהול והשבחה בע"מ (השותפה בפרויקט), בקשר עם העמדת המימון ובקשר עם חלוקת הרווח ביניהם ביחס לפרויקט. הוסכם כי מימון ההון העצמי שיידרש לחברה המשותפת בקשר עם הפרויקט יועמד כהלוואת בעלים באופן הבא: החברה תעמיד 84% מסך הלוואת הבעלים וגבריאל אבידר ניהול והשבחה בע"מ תעמיד 16% מסך הלוואת הבעלים ("הלוואת הבעלים").

הלוואת הבעלים תישא ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה בתוספת מע"מ. בנוסף לריבית זו, החברה תהיה זכאית לקבל תשלומי ריבית נוספים על בסיס של אחוז מתוך רווחי הפרויקט בסך השווה ל-40% מסך רווחי הפרויקט (מובהר כי הרווח מהפרויקט, לאחר ניכוי הריבית העודפת, יחולק בין הצדדים בהתאם לאחזקותיהם בחברה המשותפת).

כמו כן, בחודש יוני 2021 התקשרה החברה המשותפת עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי לצורך רכישת המקרקעין ולצרכים נלווים. הזכויות במקרקעין האמורים מהווים בטחונות לאשראי שניתן לחברה המשותפת. החברה חתומה ביחד ולחוד יחד עם גבריאל אבידר ניהול והשבחה בע"מ לסילוקם המלא של הסכומים המובטחים כהגדרתם בכתב הערבות. סך האשראי הבנקאי שהועמד לחברה המשותפת ליום 31 בדצמבר, 2022 הינו כ- 131 מיליון ש"ח לפירעון בעוד 3 שנים.

ביום 19 ליוני, 2024 הוארך מועד פירעון האשראי מול התאגיד הבנקאי עד ליום 1 ביולי, 2025. ליום 31 בדצמבר,2024 יתרת האשראי בספרים הינו כ - 131 מיליון ש"ח.

עוד יעודכן כי ביום 28 ביוני 2021, התקשרה החברה המשותפת בהסכם מכר מחייב עם העירייה ונוסח ההסכם שנחתם תואם לנוסח הסכם המכר שצורף כנספח למסמכי המכרז ("הסכם המכר"). מלוא התמורה כאמור בהסכם המכר שולמה לעירייה. נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה המשותפת ובלשכת רישום המקרקעין נרשם כתב התחייבות לטובת התאגיד הבנקאי.

בהתאם להסכם המכר, החברה המשותפת פנתה לעיריית תל אביב בבקשה לרכוש את הזכויות האופציונאליות (כהגדרתם במכרז). במקביל החברה מנהלת מגעים עם בעלים עיקרי נוסף במגרש, צד ג' שאינו קשור לחברה או לשותפיה, להתקשרות בהסכם שיתוף במגרש שכולל מנגנון רכישת הזכויות של יתר הבעלים במגרש (המחזיקים בכ-6% המהווים את "יתרת הזכויות במגרש"), תכנון והקמת הפרויקט על המגרש.

**ביאור 11 - השקעה בחברות מאוחדות, השקעה והלוואה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני (המשך)**

**ב. השקעה והלוואה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני: (המשך)**

במסגרת שיתוף הפעולה הנ"ל והכוונה לרכוש את יתרת הזכויות הוגשה תביעה לפירוק השיתוף במגרש ובקשה לבית המשפט לענייני משפחה, שכן הבעלים המחזיק ב-6% הינו עיזבון. בינואר 2023 התקיים דיון בתיק פירוק וניתנה החלטה שהצדדים לתיק ינהלו מו"מ על מנת להגיע להסכמות. משלא הגיעו הצדדים להסכמות, ביום 3 במרץ, 2025 ניתן פס"ד בתביעה לפירוק שיתוף, לפיו ניתן צו לפירוק השיתוף בדרך של מכר המקרקעין למרבה במחיר. נכון למועד הדוח הצדדים פועלים למציאת כונס ואישורו על ידי בית המשפט לטובת התחלת הליך הכינוס.

יעודכן כי ביום 3 בפברואר 2025 נחתמה תוספת נוספת להסכם המייסדים ("התוספת") לפיה הוסכם, בין היתר, על שינוי בחלוקת היחסים בין הצדדים בקשר עם העמדת הון לפרויקט וחלוקת הרווחים בפרויקט, כך שחברת הבת תעמיד 100% מההון העצמי הנדרש לפרויקט אשר יועמד כהלוואת בעלים ותישא ריבית עד ליום 31 בדצמבר, 2024 בהתאם לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה ולאחר מכן תישא ריבית בגובה הריבית המשולמת על האשראי הבנקאי שהועמד לרכישת הזכויות בפרויקט ("האשראי הבנקאי"). כמו כן, הוסכם כי חברת הבת תהיה זכאית לקבל סכומי ריבית נוספים (ריבית תוספתית) על בסיס של אחוז מתוך רווחי הפרויקט בסך השווה ל- 80% מסך רווחי הפרויקט ("הריבית התוספתית"). יתרת רווחי הפרויקט, לאחר תשלום הריבית התוספתית, תחולק באופן שווה בין הצדדים. לאור האמור, חברת הבת תשיב לגבריאל אבידר את יתרת הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח (בשלושה תשלומים חודשיים החל מיום 15בפברואר, 2025). בנוסף הוסכם כי הצדדים יפעלו מול התאגיד הבנקאי אשר העמיד את האשראי הבנקאי, כי הערבות שניתנה על ידי גבריאל אבידר ובעלי מניותיה תועמד על 10% בלבד מהאשראי הבנקאי שיועמד לטובת הפרויקט והיתרה תועמד על ידי חברת הבת ובעלי מניותיה. עד למועד פרסום הדוח החזירה חברת הבת לשותף את כל יתרת ההלוואה והחברה העמידה לעסקה המשותפת את מלוא הסכום שהושב בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח. ביום 28 באוקטובר 2025 חתמה חברת הבת על הסכם שיתוף פעולה עם צד ג' שאינו קשור לחברה שהוא בעל זכויות במקרקעין, בהסכם נקבע כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה לצורך קידום התכנון והביצוע של הפרויקט, בהסכם נקבע אופן ניהול הפרויקט, מנגנונים לקבלת החלטות ובירור מחלוקות.

**ג. ערבויות:** ראו ביאור 20א.

**ביאור 12 - נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**

**א.** בחודש אפריל 2021 התקשרה חברת הבת בעסקה משותפת ביחד עם צד שלישי (יחדיו "הרוכשות") ועם בעלת הקרקע (להלן - "בעלת הקרקע") בהסכמים לביצוע עסקת קומבינציה בבאר שבע בהיקף של כ- 50 אלף מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות למסחר ושירותים, חלקה של חברת הבת הינו 50%. בכוונת הצדדים לעסקה לפעול לשינוי התב"ע, הגדלת זכויות הבנייה והתרת עירוב שימושים לתכנית שתכלול כ- 90 אלף מ"ר.

בתמורה למכירת הזכויות בקרקע, בעלת הקרקע תהא זכאית לאחת מאלה, לפי בחירתה:

**(1)** 5,300 מ"ר משטחי המסחר בהתאם לתכנית החדשה;

**(2)** 12% נטו, משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדו"ח שמאי התאגיד הפיננסי, וכן חניות צמודות בהתאם לחלקה היחסי בפרויקט, כאשר לא יועברו לידי המוכרת שטחי מלונאות.

בעסקה נקבעו מנגנונים המאפשרים לרוכשות להמיר את שטחי המסחר בתמורה אחרת, באמצעות שטחים או קומבינציית תמורות.

עסקת הקומבינציה מותנית בקבלת אישורים שונים, הארכת תקופת הפיתוח והעברת הזכויות ע"פ הסכם הפיתוח לרוכשות ובין היתר באישור תכנית חדשה עד ליום 1 במאי, 2026, ובכפוף לגורמים מעכבים (לרבות התנגדויות/עררים/צווי מניעה/תביעות וכל עיכוב אחר שאינו בשליטת הרוכשות), ההסכם יהיה בטל ומבוטל ומוניטין תהיה רשאית לעשות במקרקעין כרצונה בכפוף לפירעון האשראי שהרוכשות יעמידו לה.

כמו כן, העסקה המשותפת נתנה הלוואה לבעלת הקרקע בסך של כ-34 מיליון ש"ח (חלק חברת הבת כ- 17 מיליון ש"ח), שמוצגת במסגרת נכסים לא שוטפים - נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, שתיפרע מכספי התמורות להן זכאית בעלת הקרקע או במקרה של אי עמידה בתנאי המתלה, במועד פקיעתו. בהסכם ההלוואה נקבע כי במקרה שהתכנית החדשה לא תאושר עד ליום 1 במאי, 2026 יהיה על בעלת הקרקע לפרוע את האשראי. הרוכשות התחייבו להעמיד לבעלת הקרקע מימון נוסף לצורך תשלום מס השבח בעסקה, ככל שמועד תשלום מס השבח בהתאם לעסקה יוקדם בשל העברת הזכויות על פי הסכם הפיתוח על שם הרוכשות או בהתאם להחלטת הצדדים. על פי הסכם הקומבינציה, ככל שהאשראי לא יועמד מסיבות התלויות ברישום השעבודים ברמ"י, אזי הסכם הקומבינציה יהא בטל מבלי שלצד כלשהו תהיה טענה, בכפוף לפירעון האשראי שיועמד על ידי הרוכשות.

ההלוואה לבעלת הקרקע מומנה מהלוואה מבנק שנתקבלה במסגרת העסקה המשותפת.

- קרן ההלוואה - 34 מיליון ש"ח (חלקה של חברת הבת הוא 17 מיליון ש"ח (50%).
- שיעור הריבית - פריים + 1.1%, המשולמת רבעונית (לתאריך חתימת הדוחות הכספיים - 6.6%).
- מועד פירעון קרן ההלוואה - 31 במאי 2025. שהוארך בתוספת להסכם עד ליום 31 במאי 2026.
- התחייבויות הרוכשות כלפי הבנק הן יחד ולחוד.

הבטחונות שניתנו לבנק בגין ההלוואה: שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות צד ג' במקרקעין והתחייבות של רמ"י לרשום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות כלפי בעלת הקרקע לפי הסכם הקומבינציה ולפי הסכם ההלוואה, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות לקבלת סכומים מרשויות המס בקשר עם המקרקעין, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים שיעמדו לזכות הרוכשות בחשבון האשראי שנפתח לקבלת ההלוואה, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויות בעלת הקרקע לקבלת דמי שכירות מהשוכרת במקרקעין וחברת הבת נתנה ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת חובות העסקה המשותפת לבנק.

כ-7,300 מ"ר מהמקרקעין מושכרים על ידי בעלת הקרקע לצד אחר (להלן - "השוכרת") על פי הסכם שכירות המסתיים ביום 28 באפריל, 2024 בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ- 0.9 מיליון ש"ח לשנה, המשמשים לפירעון הריבית. ההסכם הוארך עד ליום 30 באפריל 2026.

השוכרת רשאית לסיים את השכירות לפני תום התקופה בהודעה מראש של 90 ימים. דמי השכירות מועברים לרוכשות כריבית על האשראי, ומבטאים שיעור ריבית שנתית של כ- 3% על ההלוואה.

**ביאור 12 - נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (המשך)**

**א. (המשך)**

בחודש דצמבר 2022 חתמה חברת הבת הסכם הלוואה עם אחת מהרוכשות לפיה חברת הבת תישא בחלקה של הרוכשת (25%) בהוצאות התכנון והמימון, קרן ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.1%. הלווה התחייבה לפרוע את קרן ההלוואה לפי דרישה ראשונה של חברת הבת. יתרת ההלוואה בספרים ליום 31 בדצמבר, 2024 הינה 1,871 אלפי ש"ח.

ביום 18 בדצמבר 2023, הועדה דחתה את התוכנית לשינוי תב"ע כפי שהוגשה על ידי הרוכשות, כעת הרוכשות פועלות מול הועדה המקומית והמחוזית על מנת לשנות את התוכנית כך, שבפרויקט תתוכננה דירות קטנות, יבוטל החלק של המלונאות, ושינוי שטחי המסחר והתעסוקה. בנוסף, תוקפו של הסכם הפיתוח שחל במקרקעין ביחס לזכויות של בעלת הקרקע איתה חתמו הרוכשות על הסכם קומבינציה הוארך ביום ה- 1 בינואר, 2024 עד ליום 19 נובמבר 2026.

ביום 21 במרץ, 2024 נשלח מכתב מטעם בעלת הקרקע לרוכשות עם טענות להפרת הסכם הקומבינציה, וכניסתו של יזם חדש במקומן של הרוכשות. בתאריך 27 במרץ, 2024 נשלח מכתב תשובה מטעם הרוכשות יחדיו, במסגרתו הרוכשות דוחות את טענות בעלת הקרקע ומבקשות להפעיל את סעיף הבוררות בהסכם הקומבינציה במקרים של חילוקי דעות. ביום 3 בנובמבר, 2024 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים שקיבל תוקף של פס"ד, שעיקריו מובאים להלן: **1.** הצדדים יפעלו במשותף עד לתאריך 15 באפריל 2025 לאישור עקרוני של התוכנית החדשה עליה הוסכם בהסכם הקומבינציה בוועדה המחוזית ובוועדה המקומית לתכנון ובניה. **2.** ככל והצדדים יחליטו במשותף שלא להמשיך לקידום התוכנית החדשה, ו/או שאחד מהצדדים יבקש לא לקדם את התוכנית החדשה, הצדדים יפעלו להגשת בקשה להיתר בנייה בהתאם לתב"ע הקיימת עד ל- 15 באוגוסט 2025. **3.** התמורה לבעלת הקרקע שנקבע היה 30% משווי כל השטחים שייבנו ו-30% מהחניות בחניון שייבנה בפרויקט. הצדדים ישווקו את הפרויקט במשותף, והתמורה תחולק כך ש-30% ישולמו למוניטין, ו-70% לרוכשות. במקרה של מחלוקת תבוצע חלוקה בעין של השטחים.**4.** ככל שייווצרו זכויות עתידיות נוספות במקרקעין הן יחולקו באופן הבא: 30% ישויכו לבעלת הקרקע ו-70% ישויכו לרוכשות. **5.** עוד נקבע בתוספת כי חברת הבת תעמיד הלוואה נוספת לבעלת הקרקע בסכום של 4 מיליון ש"ח נוספים, ההלוואה תישא ריבית בשיעור של פריים+ 2%.

הסכם הקומבינציה מותנה באישור התוכנית החדשה, הארכת תקופת הפיתוח בהתאם להסכם הפיתוח והעברת הזכויות על פיו לרוכשות, ובהגדלת זכויות הבנייה על המקרקעין. ככל שהתוכנית החדשה לא תאושר עד ליום 1 במאי, 2026, ובכפוף לגורמים מעכבים (לרבות התנגדויות/עררים/צווי מניעה/תביעות וכל עיכוב אחר שאינו בשליטת הרוכשות), ההסכם יהיה בטל ומבוטל ובעלת הקרקע תהיה רשאית לעשות במקרקעין כרצונה בכפוף לפירעון האשראי שהרוכשות יעמידו לה.

נכון לתאריך אישור הדוחות הכספים, הרוכשות פועלות בשיתוף פעולה לקדם את הגשת הבקשה להיתר בהתאם לתב"ע הקיימת, כאשר בהתאם לחוזה המקורי לוחות הזמנים יותאמו בהתחשב במצב המלחמתי בו המדינה נמצאת והשפעתה על האפשרות לקדם תיכנון פרויקטים.

בהמשך לאמור בביאור 2ג20, החברה פנתה ליועציה המשפטיים בבקשה לבחון האם העסקה הינה חלק מהעסקאות הנבחנות אם הן מהוות עסקאות עם צדדים שלישיים שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי.

ביום 25 ביוני, 2025 השלימה ועדת הביקורת של החברה את הליך הבדיקה, ובהתאם לתוצאות הבדיקה הייעודית המיוחדת שערך מבקר הפנים, נמצא כי למעט שלוש ההתקשרויות הנ"ל לא קיימות התקשרויות עם צדדים קשורים או צדדים שלישיים שלגביהן עשוי להיות לבעלי השליטה בחברה עניין אישי ואשר לא סווגו כנדרש. כמו כן, במסגרת השלמת תהליך הבדיקה הנ"ל , ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (ללא נוכחות דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה), בחנו את שלוש ההתקשרויות הנ"ל, והחליטו לאשר ולאשרר את התקשרות החברה בהן, לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את שלוש ההתקשרויות כעסקאות שאינן חריגות (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999), וזאת, בין היתר, בהתבסס על המלצות וממצאי הבדיקה הייעודית שבוצעה על ידי מבקר הפנים וכן בהתבסס על חוות דעת משפטית חיצונית של פרופ' בעל מומחיות בדיני תאגידים וממשל תאגידי אשר ליווה את ועדת הביקורת בתהליך הבדיקה. יצויין כי לאור סיווג שלוש ההתקשרויות הנ"ל כעסקאות שאינן חריגות, הליכי האישור הנדרשים בדין הינם אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. בנוסף, אימצו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה נהלים מעודכנים לאיתור, סיווג ואישור התקשרויות של החברה עם צדדים קשורים וכן קבעו כללים ביחס לאופן יישומן של התקשרויות כאמור ולאישורים הנדרשים ביחס אליהן.

העסקה המשותפת (במונח המשפטי שלה) מהווה פעילות משותפת בהתאם להוראות IFRS11 ומשכך היא מטופלת בדוחות הכספיים תוך יישום שיטת האיחוד היחסי.

**ביאור 12 - נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (המשך)**

**ב.** חברת הבת התקשרה בחודש יוני 2022, בהסכם שאושר על-ידי בית-המשפט, עם נאמן שמונה לתאגיד (שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברת הבת) לצורך ביצוע הסדר נושים עם מחזיקי אגרות החוב שלו (בסעיף זה - "התאגיד", "הנאמן" ו- "מחזיקי האג"ח", בהתאמה), לרכישת זכויות מחזיקי האג"ח על-פי הסדר הנושים בתמורה לסך של כ-31 מיליון ש"ח. זכויות מחזיקי האג"ח כוללות בעיקרן זכות לתמורות מתוך תמורות פרויקט נדל"ן יזמי בהתאם לחלקה של חברת בת של התאגיד, אשר הינה בעלת המקרקעין של הפרויקט (בסעיף זה - "חברת הבת של התאגיד"), על פי הסכם תמורות בו התקשרה עם צד שלישי (בסעיף זה - "הצד השלישי" ו- "הסכם התמורות", בהתאמה), שעניינו בניית פרויקט למגורים בתוספת מסחר ומשרדים בעיר יהוד (בסעיף זה - "הפרויקט"). יצוין כי נרשם שעבוד על נכסיה של חברת הבת של התאגיד, לרבות על נכסיה בפרויקט לטובת מחזיקי אגרות החוב. ההתקשרות כאמור הייתה כפופה לתנאי מתלה, שעניינו מתן פסק-דין חלוט המבטל את הסכם הפשרה שנחתם בין חברת הבת של התאגיד לצד השלישי ואת ההסכם למכירת הזכויות שנחתם בין צד שלישי לבין צד נוסף אחר (וזאת ללא ידיעת הנאמן) (בסעיף זה ביחד- "העסקאות"). ביוני 2022, ניתן צו מניעה לביצוע העסקאות הנ"ל וניתן פס"ד המבטל חלק ממערכת ההסכמים שנחתמו בין חברת הבת של התאגיד לבין צד שלישי וכן ביטל את ההסכם למכירת הזכויות לצד נוסף אחר. בחודש אפריל 2023 התקיים התנאי המתלה לעסקה מול הנאמן כאמור לעיל ובהתאם נמסרה הערבות לנאמן בסך של כ-31 מיליון ש"ח שמהווה את התמורה וזאת לאחר שהתקבלו המסמכים אצל ב"כ חברת הבת בעסקה, ובהם מסמכים לרישום השעבודים ברשם החברות. בנוסף, חברת הבת התקשרה עם חברת הבת של התאגיד בהסכם הלוואה, לפיו העמידה לחברת הבת של התאגיד הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח, ונרשמו שעבודים ברשם החברות על נכסי התאגיד לטובת חברת הבת.

במרץ 2023 נחתם הסכם לשיתוף פעולה בין חברת הבת וחברת הבת של התאגיד (בסעיף זה - "הסכם שיתוף הפעולה") בקשר לפרויקט, אשר נועד להבטיח תחילה כי חברת הבת תהיה זכאית להשבת הסכומים ששילמה לנאמן עבור רכישת זכויות מחזיקי האג"ח, להשבת ההלוואה לפי תנאיה וכל סכום ששילמה בגין העסקה מתוך התמורות הראשונות שתתקבלנה מהפרויקט, ככל שתתקבלנה, ויתרת התקבולים תתחלק שווה בשווה בין חברת הבת לחברת הבת של התאגיד. במסגרת הסכם שיתוף הפעולה התחייבה חברת הבת של התאגיד, בין היתר, לפעול לביטול הסכם התמורות.

למיטב ידיעת חברת הבת, חברת הבת של התאגיד והצד שלישי (בסעיף זה - "הצדדים"), ניהלו הליך בוררות בקשר עם הסכם התמורות, ובינואר 2024 הודיעו הצדדים לבורר כי הם הגיעו להסכמה שמייתרת את המשך ההליכים ביניהן. לגישתה של חברת הבת לאור הודעה זו ופעולות נוספות שביצעה חברת הבת של התאגיד, חברת הבת של התאגיד הפרה את מערכת ההסכמים שנחתמה ביניהן לרבות הסכם שיתוף הפעולה, ולפיכך, הגישה חברת הבת תביעה לבית המשפט המחוזי לפס"ד הצהרתי לאכיפת העסקה לרכישת זכויות מחזיקי האג"ח של התאגיד ויתר ההסכמים שנחתמו בין חברת הבת של התאגיד לחברת הבת וכן הגישה בקשה למימוש השעבודים הרשומים לזכותה על נכסי חברת הבת. בקשות לסעדים זמניים שחברת הבת הגישה בעניינים הנ"ל נדחו על ידי בית המשפט המחוזי.

בנוסף, חברת הבת של התאגיד הגישה תביעה לבית המשפט המחוזי כנגד חברת הבת למתן סעד הצהרתי במסגרתו מבוקש להורות על ביטול ההסכמים שנחתמו בין חברת הבת של התאגיד לחברת הבת וכן ביטול השעבודים הרשומים לטובת חברת הבת על נכסי חברת הבת של התאגיד. ביום 23 בפברואר,2025 התקיים דיון בבית המשפט ובו הוחלט, בהסכמת הצדדים, כי ימונה מומחה כלכלי מטעם בית המשפט לצורך בחינת התחשבנות בין חברת הבת של התאגיד לצד השלישי בקשר עם הפרויקט. ביום 12 לאוגוסט 2025 הגישו הצדדים בתיק הסדר לבית המשפט, אשר כלל הסדרה של כמה סוגיות שהיו שנויות במחלוקת ביניהם: ראשית, ההסדר קבע כי שעבודים הרשומים על שם צרפתי ושות' על מקרקעי הפרויקט, יתוקנו כך שהם יחולו על התמורות והזכויות מהסכם התמורות, חלף שעבוד המקרקעין עצמם, הוסכם כי ימונה מומחה כלכלי מטעם בית המשפט, אשר ייבחן את מערך ההתחשבנות שנערך בין חברת הבת לצד השלישי ביחס לכל בניין בפרויקט, וביחס לכל בניין, אם יימצא כי קיימת יתרת זכות לגמול, היא תופקד בקופת בית המשפט. הצדדים רשאים להגיש חוו"ד מטעמם לעיונו של המומחה מטעם בית המשפט, בטרם זה יכריע בעניין ההתחשבנות שתיערך ביחס לכל בניין בנוסף, נקבע כי יועברו לעיון צרפתי ושות' המסמכים שעמדו בבסיס חוות דעת שהגיש הצד השלישי בפני בית המשפט, ובד בבד, היא תהיה רשאית להעביר על שמה 10% מהמקרקעין. בנוסף, לאחר העברת מסמכי ההתחשבנות לעיון צרפתי ושות' והמומחה מטעם בית המשפט עבור כל בניין, יהיה הצד השלישי רשאי לרשום במרשמי רמ"י את זכויות המשתכנים שבאותו הבניין; בנוסף הצד השלישי התחייב במסגרת ההסדר ללוחות זמנים בנוגע למועדים שונים בפרויקט. עוד הוסכם כי הצד השלישי יהפוך לנתבע פורמלי בהליך, במובן זה שהיא תהיה צד לצרכי עבודת המומחה ואכיפת ההסדר בלבד. כמו כן הוסכם כי הצדדים יפנו להליך של גישור. בתאריך 13 לאוגוסט 2025 ניתן תוקף של החלטה להסדר שהושג בין הצדדים. בתאריך 15 לספטמבר 2025 נתן בית המשפט החלטה המאשרת את בקשת הצדדים. בימים 30 בנובמבר 2025 וב-30 לדצמבר 2025 הוגשו הודעות עדכון משותפות מטעם הצדדים, במסגרתן עדכנו את בית המשפט בדבר זהות המגשר בהליך, וכי התקיימה שיבת גישור ראשונה בתיק לתאריך 1 לפברואר 2026, בסיומה נקבע כי תתואם פגישת גישור נוספת אשר טרם נקבעה בשל מבצע "שאגת הארי".

**ביאור 12 - נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (המשך)**

**ב. (המשך)**

עוד עדכנו הצדדים כי הם הגיעו להסכמה בדבר פנייה משותפת לרו"ח מסוכם, על מנת לאשר אותו כמומחה מטעם בית המשפט. בתאריך 30 לדצמבר 2025 נעתר בית המשפט לבקשת הצדדים, ובהתאם לכך ביקשו הצדדים להגיש לבית המשפט הודעת עדכון עד ליום 1 במרץ 2026, אשר לא הוגשה בשל קיומו של דיון בתאריך 17 למרץ 2026 בנוכחות הצדדים.

בחודש יוני 2025 נפתח תיק בבית המשפט ע"י עו"ד מטעם הצד השלישי כנגד חברת הבת, במסגרתו ביקש צו עיקול זמני על זכויותיה בחשבון הנאמנות, לנוכח טענותיו בדבר "זכויותיו" לקבלת תשלום ליועץ בגובה של כ-8.7 מיליון ש"ח. בתאריך 9 לאוקטובר 2025 הוטל צו עיקול כאמור. ביום ה- 5 לנובמבר 2025 ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה שנערך בין עוה"ד מטעם הצד השלישי לבין חברת הבת וכן נחתמה פסיקתא, אשר במסגרתה הפך צו העיקול לקבוע. ביום ה-19 לנובמבר 2025 הגישה צרפתי ושות' בקשה לביטול פסק הדין והפסיקה שניתנו בהליך, וזאת, בין השאר משום שפסק הדין האמור גורע מחלקה של חברת הבת בפרויקט שלא כדין, ובהתאם לכך עלול להקטין את חלקה של צרפתי ושות' מהפרויקט. בתאריך 26 לנובמבר 2025 הגיש הנאמן בקשה להצטרף להליך, בתאריך 30 לנובמבר 2025 הגישו יתר הצדדים את תגובותיהם לבקשת צרפתי ושות' לביטול פסק הדין ולבקשת הנאמן להצטרף להליך, במסגרתן הביעו התנגדות לשתי הבקשות. ביום 6 לינואר 2026 הגישה צרפתי ושות' לבית המשפט את תשובתה ובה טענה כי יש להורות על ביטול פסק הדין, נכון ליום אישור הדוח טרם ניתנה החלטת בית המשפט לביטול פסק הדין בהליך.

ביום 23 לפברואר 2026 הגישה חברת הבת בקשה דחופה לצו מניעה זמני וצו ארעי, בעקבות מכתב ששלח הנאמן על חשבון הנאמנות שנפתח במסגרת הוראת בית משפט בתביעה המרכזית מיום 12 לפברואר 2026, במסגרתו הודיע כי בכוונתו לבצע בתוך 14 ימים תשלום בסך של כ- 8.7 ש"ח כמפורט לעיל מתוך הכספים המצויים בחשבון הנאמנות. במסגרת הבקשה עתרה חברת הבית כי בית המשפט יורה לנאמן להמנע מביצוע התשלום (או כל תשלום אחר) לעו"ד מטעם הצד השלישי מתוך חשבון הנאמנות, וזאת עד למתן פסק דין סופי בהליך המרכזי. ביום 23 לפברואר ניתנה החלטת בית המשפט, במסגרתה ניתן צו ארעי המורה לנאמן להמנע בשלב זה מביצוע תשלום מחשבון הנאמנות לעו"ד מטעם הצד השלישי וכן הורה לחברת הבת להפקיד פקדון בסך של 10,000 ש"ח אשר הופקד.

בתאריך 17 למרץ 2026 התקיים דיון בבקשה לסעד זמני, במסגרת הדיון הציע בית המשפט מתווה, לפיו בית המשפט יכריע בדרך של פשרה וללא נימוקים מהו הסכום מתוך חשבון הנאמנות שישולם על חשבון שכר טרחתו של עוה"ד מטעם הצד השלישי, כאשר יתרת שכר טרחתו (ככל שלא תיפסק במסגרת המתווה) תידון, במידת הצורך, לאחר סיום הליך הגישור ומינוי המומחה המוסכם וקבלת חוות דעתו. לאור האי ההסכמות בין הצדדים הורה בית המשפט להגיש את טיעוניהם לעניין הבקשה לסעד זמני עד 29 למרץ 2026, לאחר מכן בית המשפט יקבל החלטה לעניין הסעד הזמני.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, השקעת חברת הבת בעסקה מטופלת כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בוצעה הערכת שווי הוגן להשקעה של חברת הבת של התאגיד ע"י מעריך שווי חיצוני, ובעקבותיה חברת הבת ביצעה ירידת ערך להשקעה של כ- 5.2 מיליון ש"ח.

**ביאור 13 - רכוש קבוע**

בעקבות שלבים מתקדמים בהם מצויות תוכניות החברה להעביר את משרדיה ל-2 קומות בפרויקט פארק המדע בנס ציונה, שמצוי נכון למועד הדוח על המצב הכספי בהליכי הקמה, בוצע בשנת 2022 שינוי ייעוד ממלאי בניינים בהקמה לרכוש קבוע בסך של כ- 9.7 מיליוני ש"ח. במהלך שנת 2025 השקיעה החברה בקומות האמורות סך של כ-7.1 מיליון ש"ח, (במהלך שנת 2024 השקיעה החברה בקומות האמורות סך של כ- 5.9 מיליון ש"ח).

## ביאור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

**א. הרכב התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:**

| | שיעור ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר | התחייבויות שוטפות ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2025 | 2024 |
| | % | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **בנקים:** | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים | פריים + 0.8% - פריים +1.1% | 297,991 | 176,172 |
| חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך | פריים + 0.9% | - | 115,905 |

**ב. שעבודים ובטחונות:** ראו ביאור 20ד.

**ג.** חברות מאוחדות מתקשרות בהסכמי ליווי עם בנקים ותאגידים פיננסיים, במסגרתם מקבלות החברות המאוחדות מסגרות של אשראי מגשר. במסגרת הסכמי הליווי האמורים מתחייבות החברות המאוחדות לעמוד בין היתר בתנאי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם, במידה והחברה לא תעמוד בתנאים אלו הלוואות תעמודנה לפירעון מיידי.

**ד.** ליום 31 בדצמבר,2025 בפרויקט פינוי - בינוי ברחוב קפלן 3 וקפלן 5 באזור, אשר נמצא בביצוע קיימת יתרת אשראי בגובה של כ- 130.4 מיליון ש"ח, אשר עומדת לפירעון עד ליוני 2026.

**ה.** החברת הבת נטלה בשנת 2023 שתי הלוואות מתאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת הקרקע בשפרינצק, ראשון לציון (ראו ביאור 10ו לעיל). הלוואה בסך 97.8 מיליון ש"ח עמדה לפירעון בחודש פברואר 2025, והלוואה בסך 17.1 מיליון ש"ח במאי 2025 (סה"כ 114.9 מיליון ש"ח) ההלוואות מובטחות ברישום שעבוד על הקרקע לטובת התאגיד הבנקאי. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 מועד פירעון ההלוואות היינו פברואר 2027.

**ו.** שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 5.75%.

לעניין סכומים שסילוקם צפוי מעל 12 חדשים, ראו ביאור 26י.

## ביאור 15 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות

### א. זכאים ויתרות זכות:

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| ספקים חשבונות פתוחים והוצאות לשלם (1) | 30,725 | 35,960 |
| המחאות לפירעון | 5,570 | 14,077 |
| מוסדות ממשלתיים | 710 | 1,116 |
| בעלי עניין (2) | 1,095 | 2,134 |
| זכאים אחרים והוצאות לשלם | 2,901 | 2,286 (*) |
| התחייבות פיננסית לדיירים מפונים | 5,709 | 6,400 (*) |
| שכר והוצאות נלוות לשלם (2) | 4,923 | 4,939 |
| | 51,633 | 66,912 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג.

**(1)** תקופת האשראי הממוצעת הניתנת בגין רכישת סחורות היא כ-90 ימים, בגינה הקבוצה לא משלמת ריבית. הקבוצה מנהלת את פעולותיה כך שכל היתרות תשולמנה בתקופת האשראי הקבועה.

**(2)** ראו ביאור 20ב.

### ב. התחייבויות בגין שירותי בניה:

ההתחייבויות ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בגין עסקת דירות בפרויקט מגורים תמ"א 38/2 ברעננה הכולל 48 יחידות דיור אשר בעלי הקרקע זכאים ל כ- 16 יחידות דיור בפרויקט, בגין עסקת דירות בפרויקט פינוי בינוי באזור הכולל 280 דירות אשר בעלי הקרקע זכאים ל כ- 76 יחידות דיור, בגין עסקת דירות בפרויקט מגורים תמ"א 38/2 בבת ים הכולל 57 יחידות דיור אשר בעלי הקרקע זכאים לכ-16 יחידות דיור, בגין עסקת קומבינציית שטחי מסחר ומשרדים בנס ציונה אשר בעלי הקרקע זכאים לכ-30% משטחי המסחר והמשרדים ובגין עסקת קומבינציית שטחי מסחר ומשרדים בהוד השרון אשר בעלי הקרקע זכאים לכ-31% משטחי המסחר והמשרדים. לעניין סכומים שסילוקם צפוי מעל 12 חדשים, ראו ביאור 26י.

### ג. שעבודים ובטחונות: ראו ביאור 20ד.

### ד. התחייבות בגין חוזים עם לקוחות:

הקבוצה מציגה בדוח המאוחד על המצב הכספי "התחייבות בגין חוזים עם לקוחות" במסגרת הסעיף מקדמות מלקוחות והתחייבות בגין חוזים. אם לקוח משלם תמורה לפני שהקבוצה מעבירה סחורה או שירות ללקוח, הקבוצה מציגה את התמורה כ'התחייבות בגין חוזה' כאשר התשלום מתבצע או כאשר חל מועד פירעונו של התשלום (המוקדם מבניהם). התחייבות בגין חוזה היא מחויבות של הקבוצה להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם הקבוצה קיבלה תמורה (או סכום של תמורה שחל מועד פירעונה) מהלקוח.

**מקדמות מלקוחות והתחייבות בגין חוזים:**

| | תנועה לשנת | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| יתרה לתחילת השנה | 30,395 | 68,079 |
| התאמה מצטברת | 82,234 | 80,758 |
| מקדמות אשר התקבלו השנה | 295,915 | 327,033 |
| הכנסות שהוכרו במהלך השנה | (364,617) | (445,475) |
| **יתרה לסוף השנה** | 43,927 | 30,395 |

הנהלת החברה מעריכה כי 56% ממחיר העסקה שהוקצה למחויבויות הביצוע שטרם קוימו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יוכרו כהכנסות בתקופת הדיווח הבאה (79,705 אלפי ש"ח בשנת 2026), 15% ממחיר העסקה יוכרו בשנת 2027 (20,765 אלפי ש"ח), 15% ממחיר העסקה יוכרו בשנת 2028(20,765 אלפי ש"ח) והיתרה תוכר בשנת 2029 (20,765 אלפי ש"ח).

## ביאור 16 - הפרשות

### א. ההרכב:

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| הפרשה לאיחורי מסירה | 11,323 | 3,229 (*) |
| הפרשה לתיקונים, השלמה, בדק ואחריות | 7,645 | 2,347 |
| הליכים משפטיים | 306 | 350 |
| **סה"כ הפרשות** | 19,274 | 5,926 (*) |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

### ב. התנועה:

| | הליכים משפטיים | הפרשה לתיקונים בדק ואחרות | הפרשה לאיחורי מסירה | סך-הכל |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| יתרה ליום 1 בינואר 2024 | 309 | 1,420 | 445 | 2,174 |
| הפרשות נוספות שהוכרו | 586 | 1,547 | 2,784 (*) | 4,917 (*) |
| 'סכומים שנסגרו/ששולמו במהלך השנה | (545) | (620) | - | (1,165) |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2024** | 350 | 2,347 | 3,229 (*) | 5,926 (*) |
| הפרשות נוספות שהוכרו | 319 | 6,248 | 8,635 | 15,202 |
| סכומים שנסגרו/ששולמו במהלך השנה | (363) | (950) | (541) | (1,854) |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2025** | 306 | 7,645 | 11,323 | 19,274 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

## ביאור 17 - אגרות חוב

### א. אגרות חוב סדרה יא':

בחודש ספטמבר 2020, הנפיקה הקבוצה לציבור 70,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יא') בתמורה נטו של כ-69,121 אלפי ש"ח. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-7 תשלומים חצי שנתיים כלהלן: תשלום ראשון אשר יהווה 2% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יא') ישולם ביום 31 בדצמבר 2022. תשלום שני אשר יהווה 2% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יא) ישולם ביום 30 ביוני 2023; תשלום שלישי אשר יהווה 8% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יא) ישולם ביום 31 בדצמבר 2023; ארבעה תשלומים נוספים אשר כל תשלום יהווה 22% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יא') ישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2025 (כולל). אגרות החוב נושאות ריבית נקובה בשיעור שנתי של 4.95% לא צמודה. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית על אגרות חוב אלו הינו כ- 5.33%. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 30 ביוני 2021.

**ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)**

**א. אגרות חוב סדרה יא': (המשך)**

אמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות החוב להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב:

**(1) שעבוד שוטף שלילי:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, החברה לא תיצור שיעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם יתקיים אחד התנאים שלהלן:

**(א)** החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות ו\או העתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, וזאת בכפוף למתן הודעה לנאמן בכתב לפחות 5 ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל לטובת צד שלישי כלשהו כאמור, אודות כוונתה ליצור שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תיצור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בד בבד עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, באותה דרגה פרי פסו על פי יחס החובות ביניהם, שיישאר רשום כל זמן שהשעבוד לטובת הצד השלישי הנ"ל רשום או עד לפירעון מלוא אגרות החוב על פי שטר זה, לפי המוקדם; או

**(ב)** החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי, שתתקבל באסיפה מיוחדת ברוב מיוחד.

**(2) הון עצמי מינימאלי:**

ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחות כספיים (מאוחדים) המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו של החברה, לפי העניין, לא יפחת מ- 140 מיליון ש"ח, בתקופה של שני רבעונים רצופים.

**(3) יחס הון העצמי למאזן:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי למאזן על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 18.5%.

**(4) יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) מבוקרים או סקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יעלה על 75%.

**(5) מגבלות על השקעות החברה:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, החברה לא תפעל מחוץ לישראל.

**ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)**

**א. אגרות חוב סדרה יא': (המשך)**

**(6)** מגבלות על חלוקת דיבידנד - כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יא') במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אם החברה תעמוד בתנאים הבאים במצטבר: - (א) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו לסכום הנמוך מסך של 180 מיליון ש"ח; (ב) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יפחת יחס ההון העצמי למאזן על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו מ- 21%; (ג) החברה עומדת בכל התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב; (ד) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי; (ה) לא מתקיימים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עובר לקבלת ההחלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

כמו כן, כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יא') במחזור, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת ורכישה עצמית של מניות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת.

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל מהווה עילה לפירעון מיידי.

בנוסף, החברה התחייבה להתאמות ריבית במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב, ירידת יחס ההון העצמי למאזן מתחת ל- 19.5% או עליית חוב פיננסי נטו ל- CAP לשיעור של 75% וכן במקרה של ירידה בהון העצמי (כולל זכויות מיעוט) מסך של 160 מיליון ש"ח והכל בתנאים האמורים בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יא').

**הנפקה פרטית של אג"ח מסדרה יא:**

ביום 30 בינואר 2022, קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג +ilBBB להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 30 מיליון ש"ח ע.נ. לקראת הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יא').

בחודש פברואר 2022, הנפיקה החברה 30,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יא') של החברה במסגרת הנפקה פרטית בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה יא) בתמורה כוללת, ברוטו, של כ- 32 מיליון ש"ח.

שיעור הריבית השנתית האפקטיבית על הרחבת אגרות חוב אלו הינו כ- 3.07%.

לתאריך הדוחות הכספיים החברה פרעה את מלוא אגרות חוב סדרה יא'.

**ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)**

**ב. אגרות חוב מסדרה יב:**

ביום 30 ביוני 2022, הנפיקה החברה לציבור 85,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב') בתמורה נטו של כ- 84,119 אלפי ש"ח. אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים חצי שנתיים כלהלן: תשלום ראשון אשר יהווה 5% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סידרה יב') ישולם ביום 30 ביוני 2024. תשלום שני אשר יהווה 6% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סידרה יב') ישולם ביום 31 בדצמבר 2024. תשלום שלישי אשר יהווה 7% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סידרה יב') ישולם ביום 30 ביוני 2025. תשלום רביעי אשר יהווה 7% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סידרה יב') ישולם ביום 31 בדצמבר 2025. שלושה תשלומים נוספים אשר כל תשלום יהווה 25% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סידרה יב') ישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בשנת 2026 ותשלום אחרון ישולם ביום 30 ביוני 2027. אגרות החוב נושאות ריבית נקובה בשיעור שנתי של 5.1% לא צמודה. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית על אגרות חוב אלו הינו כ- 5.46%. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 31 בדצמבר 2022.

אמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות החוב להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב:

**(1) הון עצמי מינימאלי:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון עצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט ככל שתהיינה) על פי הדוחות הכספיים (מאוחדים) המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו על ידי החברה, לא יפחת מ- 200 מיליון ש"ח, בתקופה של שני רבעונים רצופים.

**(2) יחס הון עצמי למאזן נטו:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי ל**מאזן נטו** על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ 19.5%.

**"מאזן נטו":** סך היקף המאזן, לאחר הפחתה של מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים ושל התחייבויות בגין שירותי בנייה, על פי הדוחות הכספיים של החברה (במאוחד) השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין;

**(3) יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) מבוקרים או סקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יעלה על 75%.

אי עמדה באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל מהווה עילה לפירעון מידי.

בנוסף, החברה התחייבה להתאמות ריבית במקרה של שינוי דירוג אגרות החוב, ירידת יחס ההון העצמי למאזן מתחת ל- 20.5% או עלייה של יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP לשיעור של 75% וכן במקרה של ירידה בהון העצמי (כולל זכויות מיעוט) מסך של 215 מיליון ש"ח והכל בתנאים האמורים בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סידרה יב').

ליום 31 דצמבר 2025, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

**ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)**

**ב. אגרות חוב מסדרה יב: (המשך)**

**(3) יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו: (המשך)**

להלן התחייבויות נוספות של החברה בקשר לאגרות החוב:

- **שעבוד שוטף שלילי:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם יתקיים אחד התנאים שלהלן:

**(א)** החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות ו\או העתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, וזאת בכפוף למתן הודעה לנאמן בכתב לפחות 5 ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל לטובת צד שלישי כלשהו כאמור, אודות כוונתה ליצור שעבוד שוטף כאמור וכן בכפוף לכך שהחברה תיצור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בד בבד עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, באותה דרגה פריפסו על פי יחס החובות ביניהם, שיישאר רשום כל זמן שהשעבוד לטובת הצד השלישי הנ"ל רשום או עד לפירעון מלוא אגרות החוב על פי שטר זה, לפי המוקדם; או.

**(ב)** החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי, שתתקבל באסיפה מיוחדת ברוב מיוחד.

- **מגבלות על השקעות החברה:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, לפחות 60% מסך נכסי החברה כפי שהם באים לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יהיו משויכים לפעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל ובלבד שלא יותר מ 20% - מסך נכסי החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים יהיו משויכים לפעילות שאינה בישראל.

- **מגבלות על חלוקת דיבידנד:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יב') במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אם החברה תעמוד בכל התנאים הבאים במצטבר: (א) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לסכום הנמוך מסך של 240 מיליון ש"ח; (ב) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יפחת יחס ההון העצמי למאזן נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו מ- 21.5% ; (ג) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב; (ד) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי; (ה) לא מתקיימים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עובר לקבלת ההחלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10.

(ב)(14)(א)( 4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

כמו כן, כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יב') במחזור, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת ורכישה עצמית של מניות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרווח המצטבר", כפי שיהיה מעת לעת.

**ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)**

**ב. אגרות חוב מסדרה יב: (המשך)**

**(3) יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו: (המשך)**

**"הרווח המצטבר" משמעו:**

ההפרש שבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת ולבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי הדו"חות הכספיים (המאוחדים) ליום 31 בדצמבר.2020, כך שחישוב הרווח יהיה על בסיס מצטבר, ולאחר נטרול השפעתם של רווחי שערוכים.

**הרחבה של אג"ח מסדרה יב:**

ביום 12 ביוני 2023, קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג "ilA-" להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 90 מיליון ש"ח ע.נ. לקראת הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב'), וביום 14 ביוני 2023 הנפיקה החברה 67,576,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה יב'), בתמורה כוללת, ברוטו, בסך של כ- 64.6 מיליון ש"ח, בתנאים זהים לאגרות החוב המקוריות שיעור הריבית השנתית האפקטיבית על הרחבת אגרות חוב אלו הינו כ- 7.13%.

**הרחבה פרטית של אג"ח מסדרה יב:**

ביום 10 ביולי 2023, קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג ל- "ilA-" להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 23 מיליון ש"ח ע.נ. לקראת הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב'), וביום 13 ביולי 2023 ביצעה החברה הרחבה סדרה של אגרות חוב (סדרה יב') במסגרת הנפקה פרטית, לסכום קרן כולל של 175 מיליון ש"ח ע.נ. (לרבות אגרות החוב שהונפקו עד למועד זה). קרי, הרחבה של 22,424,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב'), בתנאים זהים לאגרות החוב המקוריות שהונפקו ובתמורה כוללת, ברוטו, של כ- 21.4 מיליון ש"ח. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית על הרחבת אגרות חוב אלו הינו כ- 7.01%.

לתאריך הדוחות הכספיים יתרת אגרות החוב סדרה יב' הינה כ- 129,898 אלפי ש"ח.

**ג.** ביום 12 בפברואר 2024, קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג "ilA - "להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ. לקראת הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה יג'). ביום 29, במאי 2024 קיבלה החברה מחדש את אישור חברת הדירוג - "ilA - "

**ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)**

**ד. אגרות חוב מסדרה יג:**

ביום 7 במרץ 2024, הנפיקה החברה 150,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג') של החברה, בתמורה נטו של כ-148.4 מיליון ש"ח. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-4 תשלומים לא שווים לפי החלוקה כלהלן: תשלום ראשון אשר יהווה 27.5% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 31 בדצמבר 2027; תשלום שני אשר יהווה 28% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 30 ביוני 2028; תשלום שלישי אשר יהווה 29% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 31 בדצמבר 2028; תשלום רביעי (אחרון) אשר יהווה 15.5% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביום 30 ביוני 2029; אגרות החוב נושאות ריבית נקובה בשיעור שנתי של 5.79% לא צמודה. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית על אגרות חוב אלו הינו כ-6.15%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יג') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל) וביום ה-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל). תשלום הריבית הראשון היה ביום 30 בספטמבר 2024 ותשלום הקרן הראשון יהיה ביום 31 בדצמבר 2027, ותשלומי הקרן והריבית האחרונים יהיו ביום 30 ביוני 2029.

ביום 29 באפריל 2025 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג ל - "ilA-" להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 65 מיליון ש"ח ע.נ. לקראת הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יג'), וביום 4 במאי 2025 ביצעה החברה הרחבה סדרה של אגרות חוב (סדרה יג') במסגרת הנפקה פרטית, לסכום של 65,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג'), בתנאים זהים לאגרות החוב המקוריות שהונפקו (ובתמורה כוללת, ברוטו, של כ- 65.26 מיליון ש"ח. שיעור הריבית השנתית האפקטיבית על הרחבת אגרות חוב אלו הינו כ- 6.6%. ביום 9, ביוני 2025 קיבלה החברה מחדש את אישור חברת הדירוג - "ilA - "

**(1) הון עצמי מינימאלי:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון עצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט ככל שתהיינה) על פי הדוחות הכספיים (מאוחדים) המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו על ידי החברה, לא יפחת מ-280 מיליון ש"ח, בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים.

**(2) יחס הון עצמי למאזן נטו:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי למאזן נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 19.5%.

**"הון עצמי":** הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים של החברה על בסיס מאוחד (כולל זכויות מיעוט), השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין;

**"מאזן נטו":** סך היקף המאזן, לאחר הפחתה של מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים ושל התחייבויות בגין שירותי בנייה, על פי הדוחות הכספיים של החברה (במאוחד) השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין.

**(3) יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) מבוקרים או סקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יעלה על 75%.

**"חוב פיננסי נטו"**: כל האשראים וההלוואות מתאגידים בנקאיים וכן מכל גוף אחר שעוסק במתן אשראי שהעמיד הלוואה, המוגדרת כהלוואה או אשראי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וההתחייבויות לאגרות החוב בתוספת חלויות שוטפות בגין הנ"ל ובניכוי יתרות כספיות ותיק נזיל, על פי הדוחות הכספיים של החברה (במאוחד);

**"יתרות כספיות ותיק נזיל":** מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות ובטוחות סחירות, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות ובטוחות סחירות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובנאמנות, למעט בטוחות שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות שלא במסגרת הסכמי מימון בנקאיים לצורך הקמת פרויקטים סגורים ולצורך רכישת קרקעות למטרה יזמית.

ליום 31 דצמבר 2025, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

**ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)**

**ד. אגרות חוב מסדרה יג: (המשך)**

**(4) שעבוד שוטף שלילי:**

כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם התקיימו התנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

**(5) מגבלות על חלוקת דיבידנד:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יג') במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אם החברה תעמוד בכל התנאים הבאים במצטבר: (א) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לסכום הנמוך מסך של 330 מיליון ש"ח; (ב) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יפחת יחס ההון העצמי למאזן נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו מ-22%; (ג) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב; (ד) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי; (ה) לא מתקיימים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עובר לקבלת ההחלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

כמו כן, כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יג') במחזור, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25% מ- "הרווח המצטבר", כהגדרתו בשטר הנאמנות, כפי שיהיה מעת לעת ורכישה עצמית של מניות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרווח המצטבר", כהגדרתו בשטר הנאמנות, כפי שיהיה מעת לעת. מובהר כי החברה אינה רשאית לחלק יותר מהשיעור המקסימלי ביחס לרווח המצטבר שבגינו בוצעה חלוקה בפועל, כך שרק הרווח המצטבר אשר בגינו בוצעה חלוקה בפועל ינוטרל מהחישוב הבא של הרווח המצטבר של חלוקת דיבידנד או רכישה עצמית, לפי העניין.

**(6) מגבלות על נטילת הלוואות סולו:**

החברה מתחייבת, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה יג') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלה על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים.

**"חוב סולו מוגבל":**

הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (להלן בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר, ושאיננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד עודפים כהגדרתם להלן), אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי סכום ההלוואה יפרע מתוך כספי עודפים.

למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.

**"עודפים"** עניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.

**(7)** בנוסף, נקבע מנגנון לפיו שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יג'), יותאם כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה יג') או במקרה של ירידת יחס ההון העצמי למאזן נטו או עליית יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו או ירידה בהון העצמי.

**(8)** במסגרת שטר הנאמנות נקבעו עילות לפירעון מידי כמקובל ובכלל זה הפרה של אחת מאמות המידה המצוינות לעיל למשך תקופה של שני רבעונים רצופים או יותר.

לתאריך הדוחות הכספיים יתרת אגרות החוב סדרה יג' הינה 212,915 אלפי ש"ח.

**ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)**

**ה.** ביום 14 בינואר 2026, קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג "ilA - "להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ. לקראת הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה יד').

**ו. אגרות חוב מסדרה יד:**

ביום 18 בינואר 2026, הנפיקה החברה 200,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') של החברה, בתמורה נטו של כ-197.8 מיליון ש"ח. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-4 תשלומים שווים לפי החלוקה כלהלן: תשלום ראשון אשר יהווה 25% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יד') ישולם ביום 31 בדצמבר 2029; תשלום שני אשר יהווה 25% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יד') ישולם ביום 31 בדצמבר 2030; תשלום שלישי אשר יהווה 25% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יד') ישולם ביום 31 בדצמבר 2031; תשלום רביעי (אחרון) אשר יהווה 25% מערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יד') ישולם ביום 31 בדצמבר 2032; אגרות החוב נושאות ריבית נקובה בשיעור שנתי של 4.99% לא צמודה. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יד') תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 (כולל) וביום ה-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 (כולל). תשלום הריבית הראשון יהיה ביום 30 ביוני 2026 ותשלום הקרן הראשון יהיה ביום 31 בדצמבר 2029, ותשלומי הקרן והריבית האחרונים יהיו ביום 31 בדצמבר 2032.

**(1) הון עצמי מינימאלי:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, ההון עצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט ככל שתהיינה) על פי הדוחות הכספיים (מאוחדים) המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו על ידי החברה, לא יפחת מ-280 מיליון ש"ח, בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים.

**(2) יחס הון עצמי למאזן נטו:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס ההון העצמי למאזן נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) סקורים או מבוקרים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יפחת מ- 20%.

**"הון עצמי":** הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים של החברה על בסיס מאוחד (כולל זכויות מיעוט), השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין;

**"מאזן נטו":** סך היקף המאזן, לאחר הפחתה של מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים ושל התחייבויות בגין שירותי בנייה, על פי הדוחות הכספיים של החברה (במאוחד) השנתיים או הרבעוניים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין.

**(3) יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב במחזור, יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) מבוקרים או סקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יעלה על 75%.

**"חוב פיננסי נטו"**: כל האשראים וההלוואות מתאגידים בנקאיים וכן מכל גוף אחר שעוסק במתן אשראי שהעמיד הלוואה, המוגדרת כהלוואה או אשראי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וההתחייבויות לאגרות החוב בתוספת חלויות שוטפות בגין הנ"ל ובניכוי יתרות כספיות ותיק נזיל, על פי הדוחות הכספיים של החברה (במאוחד);

**"יתרות כספיות ותיק נזיל":** מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות ובטוחות סחירות, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות ובטוחות סחירות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובנאמנות, למעט בטוחות שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות שלא במסגרת הסכמי מימון בנקאיים לצורך הקמת פרויקטים סגורים ולצורך רכישת קרקעות למטרה יזמית.

**ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)**

**ו. אגרות חוב מסדרה יד: (המשך)**

**(4) שעבוד שוטף שלילי:**

כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים ו/או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם התקיימו התנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

**(5) מגבלות על חלוקת דיבידנד:**

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יד') במחזור, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אם החברה תעמוד בכל התנאים הבאים במצטבר: (א) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לסכום הנמוך מסך של 365 מיליון ש"ח; (ב) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יפחת יחס ההון העצמי למאזן נטו, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו מ-24%; (ג) כתוצאה מחלוקה כאמור לא יעלה החוב פיננסי נטו ל-CAP נטו על פי הדוחות כספיים (מאוחדים) מבוקרים או סקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, על 70% (ד) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב; (ה) לא מתקיימת עילת פירעון מיידי וכתוצאה מביצוע החלוקה לא תתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי; (ו) לא מתקיימים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בהתבסס על הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה עובר לקבלת ההחלטה, או שככל ומתקיים סימן האזהרה כאמור בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

כמו כן, כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יד') במחזור, חלוקת דיבידנד לא תהיה בסכום העולה על 25% מ- "הרווח המצטבר", כהגדרתו בשטר הנאמנות, כפי שיהיה מעת לעת ורכישה עצמית של מניות החברה לא תהיה בסכום העולה על 50% מ- "הרווח המצטבר", כהגדרתו בשטר הנאמנות, כפי שיהיה מעת לעת. מובהר כי החברה אינה רשאית לחלק יותר מהשיעור המקסימלי ביחס לרווח המצטבר שבגינו בוצעה חלוקה בפועל, כך שרק הרווח המצטבר אשר בגינו בוצעה חלוקה בפועל ינוטרל מהחישוב הבא של הרווח המצטבר של חלוקת דיבידנד או רכישה עצמית, לפי העניין.

**(6) מגבלות על נטילת הלוואות סולו:**

החברה מתחייבת, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה יד') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלה על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים.

**"חוב סולו מוגבל":**

הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (להלן בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר, ושאיננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד עודפים כהגדרתם להלן), אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי סכום ההלוואה יפרע מתוך כספי עודפים.

למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.

**"עודפים"** עניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.

**(7)** בנוסף, נקבע מנגנון לפיו שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יד'), יותאם כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה יד') או במקרה של ירידת יחס ההון העצמי למאזן נטו או עליית יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו או ירידה בהון העצמי.

**(8)** במסגרת שטר הנאמנות נקבעו עילות לפירעון מידי כמקובל ובכלל זה הפרה של אחת מאמות המידה המצוינות לעיל למשך תקופה של שני רבעונים רצופים או יותר.

**ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)**

**ז. ההרכב:**

| | התחייבויות שוטפות | | התחייבויות לא שוטפות | | סך הכל | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ליום 31 בדצמבר | | ליום 31 בדצמבר | | ליום 31 בדצמבר | |
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **במסגרת ההתחייבויות:** | | | | | | |
| אגרות חוב | 315,114 | 237,240 | 27,700 | 108,494 | 342,814 | 345,734 |

**ח. חלוקה לפי מועדי הפירעון ליום 31 בדצמבר 2025:**

| | אלפי ש"ח |
|---|---|
| **פרעון קרן:** | |
| 2026 | 87,500 |
| 2027 | 102,875 |
| 2028 | 122,550 |
| ריבית לשלם בניכוי הפחתת ניכיון | 312,925 |
| **סה"כ חלויות שוטפות (מוצג בהתחייבויות שוטפות)** | 2,189 |
| | 315,114 |

**חלוקה לפי מועדי הפירעון ליום 31 בדצמבר 2025:**

| | אלפי ש"ח |
|---|---|
| **פרעון קרן:** | |
| 2029 | 33,325 |
| | 33,325 |
| ריבית לשלם בניכוי הפחתת ניכיון | (5,625) |
| **סה"כ בהתחייבויות לא שוטפות** | 27,700 |

**ט. שווי הוגן של אגרות החוב:** ראו ביאור 26ח.

## ביאור 18 - הטבות לעובדים

### א. ההרכב:

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **הטבות לאחר סיום העסקה במסגרת תוכניות להטבה מוגדרת:** | | |
| התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין (לא שוטף) | 9,347 | 8,509 |
| **הטבות עובד לטווח קצר:** | | |
| התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין (שוטף) | 89 | 89 |
| חופשה (מוצג בסעיף זכאים ויתרות זכות) | 3,025 | 3,095 |
| | 12,461 | 11,693 |

### ב. הטבות לאחר סיום העסקה:

#### (1) תוכניות להפקדה מוגדרת:

**תוכניות בגין פיצויי פרישה ופיטורין:**

דיני העבודה בישראל וחוק "פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963" (להלן - החוק) מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויי פיטורין לעובדים בעת פיטוריהם או פרישתם (לרבות עובדים העוזבים את מקום העבודה תחת נסיבות ספציפיות אחרות). חישוב ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד אשר לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים.

לחברה ולחברות מאוחדות אישור ממשרד העבודה והרווחה עבור חלק מעובדיה בהתאם לסעיף 14 לחוק, (עבור חלק אחר של העובדים -ראו תכנית להטבה מוגדרת בסעיף (2) להלן) על פיו הפקדותיה השוטפות בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הקבוצה מפקידה בתכנית 8.33%-6% מהשכר החודשי של עובדיה. לקבוצה לא תהיה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים אם לתכנית לא יהיו מספיק נכסים כדי לשלם את כל הטבות העובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות הקודמות, לגבי עובדים בהם הקבוצה מפקידה 8.33% בתוכנית, אולם לגבי עובדים אשר החברה מפקידה 6%, החברה מחויבת להשלים את ההפרש בסך של 2.33% במקרה שיפוטרו על ידה.

הסכום הכולל של הוצאות שהוכרו ברווח והפסד בגין תוכניות להפקדה מוגדרת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הינו סך של 986 אלפי ש"ח (בשנת 2024: 917 אלפי ש"ח, בשנת 2023: 779 אלפי ש"ח).

#### (2) תכנית להטבה מוגדרת:

**התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין:**

דיני העבודה בישראל וחוק "פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963" (להלן - החוק), מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויי פיטורין לעובדים בעת פיטוריהם או פרישתם. גיל הפרישה החוקי כיום עומד על גיל 65 לאישה וגיל 67 לגבר. לפיכך, על פי התכנית, עובד אשר הועסק על ידי הקבוצה במשך שנה אחת ברציפות לפחות (ובנסיבות המוגדרות בחוק) ופוטר לאחר התקופה האמורה, זכאי לפיצויי פיטורין. שיעור הפיצויים המנוי בחוק הוא משכורת אחרונה של העובד לכל שנת עבודה.

במסגרת התוכנית, מחויבות החברה וחברות מאוחדות, בהפקדת סכומים, בשיעור שייקבע בחוק, בכדי להבטיח את צבירתם של פיצויי הפיטורין המגיעים לעובד כאמור לעיל. כנקבע בצו הרחבה (נוסח משולב) לפנסיה חובה לפי חוק הסכמים קיבוציים תשי"ז-1957 (להלן - "צו ההרחבה"), בשנת הדיווח שיעור הפרשות החברה לפיצויים עומד על 8.33%-6% אשר יופקדו בקרן פנסיה/ קופת ביטוח. החברה רשאית להפקיד את השלמת פיצויי הפיטורין עד ל-8.33% מרכיבי השכר שבגינם מפרישה החברה לקופת גמל (לקופת גמל אישית לפיצויים על שם העובד או לקופת גמל לקצבה).

**ביאור 18 - הטבות לעובדים (המשך)**

**ב. הטבות לאחר סיום העסקה: (המשך)**

**(2) תכנית להטבה מוגדרת: (המשך)**

**התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין: (המשך)**

התוכנית המפורטת לעיל, חושפת את החברה לסיכונים הבאים: "סיכון השקעה", כלומר הסיכון שנכסי התוכנית יישאו תשואה שלילית ובכך יקטינו את נכסי התוכנית באופן שלא יספיקו לכסות את המחויבות, "סיכון שכר", כלומר סיכון שהנחות אקטואריות בדבר עליית השכר הצפויה, תוערכנה בחסר לעומת עליות השכר בפועל ובכך חושפות את החברה לסיכון שהמחויבות תגדל בהתאם. המחויבות האמורה חושבה תוך שימוש בשיטת יחידת הזכאות החזויה, המבוססת על הערכה אקטוארית. לעניין המדיניות החשבונאית של הקבוצה לגבי תכניות להטבה מוגדרת ראו ביאור 2יח. להלן גילויים לשם זיהוי והסבר הסכומים המוכרים בדוחות הכספיים בגין תכניות להטבה מוגדרת.

**ההנחות האקטואריות העיקריות לתום תקופת הדיווח:**

**(א) ההנחות האקטואריות לכלל העובדים:**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | **2025** | **2024** |
| | **%** | **%** |
| שיעורי ההיוון | 4.75 | 5.40 |
| שיעורי העלאות משכורות חזויים | 2.1 | 2.45 |
| שיעור אינפלציה חזויה | 2.1 | 2.45 |
| שיעורי תחלופה ועזיבה | 10 | 10 |

**(ב) ההנחות האקטואריות לבכירים ולבעלי שליטה:**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | **2025** | **2024** |
| | **%** | **%** |
| שיעורי ההיוון | 5.85 | 5.45 |
| עליות שכר (*) | 2.15 | 2.45 |
| שיעור אינפלציה חזויה | 2.15 | 2.45 |
| שיעורי תחלופה ועזיבה | - | - |

**(*) עבור העובדים הבכירים ובעלי שליטה לשנים 2025 ו-2024:**

עבור עובד אחד - חל סעיף 14.

עבור ארבעה עובדים – קיימת העלאה בשכר בגובה של כ-15% ביום ה15 למרץ, 2024 ולאחר מכן, אחת לשנה השכר צפוי לעלות לפי שיעור עליית המדד.

ההנחות בדבר שיעור התמותה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים ולוחות תמותה שפורסמו על ידי הממונה על אגף שוק הון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר בחוזר פנסיה חוזר 2024-9-8.

הקבוצה עשתה שימוש בשיעור היוון המתאים לתשואות השוק על אגרות חוב קונצרניות.

**ביאור 18 - הטבות לעובדים (המשך)**

**ב. הטבות לאחר סיום העסקה: (המשך)**

**(2) תכנית להטבה מוגדרת: (המשך)**

**(ג) ניתוחי רגישות להנחות אקטואריות עיקריות:**

ניתוחי הרגישות שלהלן נקבעו בהתבסס על שינויים אפשריים באופן סביר בהנחות האקטואריות לתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות אינו מתחשב בתלות הדדית כלשהי הקיימת בין ההנחות:

- אם שיעור ההיוון היה גדל (קטן) בנקודת אחוז אחת, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה קטנה ב- 849 אלפי ש"ח (גדלה ב-897 אלפי ש"ח).
- אם שיעור העלאות משכורות חזויים היה גדל (קטן) בנקודת אחוז אחת, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה גדלה ב- 924 אלפי ש"ח (קטנה ב-930 אלפי ש"ח).

אין כל שינוי מהתקופה הקודמת בשיטות ובהנחות ששימשו בהכנת ניתוחי הרגישות.

**(3) התנועה בערך הנוכחי של המחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | **2025** | **2024** |
| | **אלפי ש"ח** | **אלפי ש"ח** |
| יתרת פתיחה | 12,353 | 20,255 |
| עלות שירות שוטף | 267 | 246 |
| עלות ריבית | 657 | 594 |
| **הפסדים (רווחים) בגין מדידות מחדש:** | | |
| הפסדים אקטואריים הנובעים משינויים בניסיון | 4 | 23 |
| רווחים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות פיננסיות | 343 | (2) |
| הטבות ששולמו, בעיקר לבעל השליטה שפרש | (295) | (8,763) |
| **יתרת סגירה** | 13,329 | 12,353 |

**(4) התנועה בשווי ההוגן של נכסי תוכנית:**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | **2025** | **2024** |
| | **אלפי ש"ח** | **אלפי ש"ח** |
| יתרת פתיחה | 3,844 | 3,418 |
| הכנסות ריבית | 195 | 180 |
| **רווחים (הפסדים) בגין מדידות מחדש:** | | |
| התשואה על נכסי תכנית (למעט סכומים שנכללו בעלות ריבית נטו) | 73 | 111 |
| תשואה ריאלית שהועברה מסעיף הפיצויים לסעיף התגמולים | (5) | (5) |
| פיצויים ששולמו מהנכסים | (266) | - |
| הפקדות על ידי המעסיק | 141 | 140 |
| **יתרת סגירה** | 3,982 | 3,844 |

**ביאור 18 - הטבות לעובדים (המשך)**

**ב. הטבות לאחר סיום העסקה: (המשך)**

**(5) התאמת הערך הנוכחי של המחויבות בגין תכנית להטבה המוגדרת והשווי ההוגן של נכסי התוכנית לנכסים וההתחייבויות שהוכרו במאזן:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| ערך נוכחי של מחויבויות ממומנות | 13,329 | 12,353 |
| שווי הוגן של נכסי התוכניות | (3,982) | (3,844) |
| | 9,347 | 8,509 |

**ג. הטבות עובדים לזמן קצר:**

**(1) ימי חופשה בתשלום:**

בהתאם לחוק חופשה שנתית התשי"א-1951, זכאים עובדי החברה למספר ימי חופשה בתשלום בגין כל שנת עבודה.בהתאם לחוק האמור ותוספת לו שנקבעה בהסכם בין החברה לעובדים, מספר ימי החופשה בשנה להם זכאי כל עובד נקבעים בהתאם לוותק של אותו עובד.

**(2) צדדים קשורים:**

למידע בדבר התחייבויות שוטפות בגין הטבות לעובדים שניתנו לצדדים קשורים, ראו ביאור 27.

**ביאור 19 - מסים על ההכנסה**

**א. הרכב נכסי (התחייבויות) מס נדחה מפורטים כדלהלן:**

| | הפרשי עיתוי בגין מלאי, בניינים בהקמה ומקרקעין | הפסדים מועברים | אחרות | ס ה " כ |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| ליום 1 בינואר 2024 | (2,777) (*) | 1,108 | 331 | (1,338) (*) |
| תנועה בשנה | 14,236(*) | (1,108) | 1,353 | 14,481(*) |
| **ליום 31 בדצמבר 2024** | 11,459(*) | - | 1,684 | 13,143(*) |
| תנועה בשנה | 5,596 | 796 | 3,356 | 9,748 |
| **ליום 31 בדצמבר 2025** | 17,055 | 796 | 5,040 | 22,891 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית ראה ביאור 2כג'.

**מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| בנכסים לא שוטפים - נכסי מסים נדחים (*) | 22,891 | 13,143 |

(*) בהתבסס על תחזית הרווחים הצפויים בפרויקטים שטרם הגיעו להכרה ברווח לצרכי מס, הקבוצה צופה את קיומה של הכנסה חייבת בעתיד מעבר לרווחים אשר ינבעו מההיפוך של הפרשי עיתוי חייבים במס. כמו כן קיימים בקבוצה הפסדים לצרכי מס. לאור האמור נוצרו נכסי מסים נדחים.

(**) לחברה ולחברות בנות הפסדי הון שלא הוכר בגינם נכס מס נדחה על סך 6,253 אלפי ש"ח (שנה קודמת - 6,694 אלפי ש"ח).

**ב. הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **מסים שוטפים:** | | | |
| הוצאות מסים שוטפים | 15,173 | 28,886 | 2,211 |
| הוצאות (הכנסות) מסים בגין שנים קודמות | (32) | 11 | (645) |
| **סה"כ מסים שוטפים** | 15,141 | 28,897 | 1,566 |
| **מסים נדחים:** | | | |
| הוצאות (הכנסות) מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים | (9,723) | ((14,157) | 7,179 |
| **סה"כ הוצאות מסים** | 5,418 | 14,740 | 8,745 |

**ביאור 19 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ג. המס האפקטיבי:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| סה"כ רווח לפני מסים על ההכנסה | 26,423 | 69,114 | 39,387 |
| שיעור מס סטטוטורי | 23% | 23% | 23% |
| **הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי** | 6,077 | 15,897 | 9,059 |
| **תוספת (חיסכון) במס בגין:** | | | |
| הוצאות לא מוכרות והפרשים אחרים | 104 | 1,378 | 421 |
| הפסדים והטבות לצרכי מס שלא הוכרו בגינם מסים נדחים | (155) | 61 | 80 |
| הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים בעבר, אשר הוכרו בגינם מסים נדחים בתקופת הדיווח/ נוצלו בתקופת הדיווח | (576) | (2,607) | (170) |
| הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בגין שנים קודמות | (32) | 11 | (645) |
| **סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו בדוח רווח והפסד** | 5,418 | 14,740 | 8,745 |

**ד. יתרות מסים שוטפים:**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| התחייבויות בגין מסים שוטפים | 10,891 | 11,127 |
| נכסים בגין מסים שוטפים | 33,292 | 18,049 |

**ה. מידע נוסף:**

לחברה ולחברות בנות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

שיעור המס החל על החברה וחברות הבנות שלה הינו 23%.

## ביאור 20 - ערבויות והתקשרויות

### א. ערבויות:

החברה ערבה להתחייבויות חברות מאוחדות וחברה כלולה לבנקים ותאגידים פיננסיים, ללא הגבלה בסכום, המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2025 ב- 1,151,651 אלפי ש"ח (מזה להלוואה של חברה כלולה – 139,616 אלפי ש"ח), מהם סך 676,538 אלפי ש"ח בגין ערבויות ביצוע, אחריות, טיב הבנייה, ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974, ערבויות לקיום מכרזים ואחרות, שניתנו על ידי חברות מאוחדות וחברה כלולה.

### ב. התקשרויות:

ביום 19 בינואר 2021, אישרה אסיפת בעלי מניות החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון וועדת התגמול של החברה כדלקמן:

**(1)** אישור מדיניות תגמול מעודכנת.

**(2)** מינויים מחדש של רפי צרפתי ומשה צרפתי כמנכל"ים משותפים בחברה, לתקופה של 3 שנים, ממועד אישור האסיפה, במקביל להמשך כהונתו של צבי צרפתי, מבעלי השליטה בחברה ואביהם של רפי צרפתי ומשה צרפתי, כיו"ר דירקטוריון החברה

**(3)** אישור ואישרור תנאי כהונתו והעסקתו של מר צבי צרפתי, מבעלי השליטה בחברה, שכיהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה והחברות הבנות של החברה, לתקופה שמיום 15 בנובמבר 2017 ועד ליום 14 בנובמבר 2020 (כולל).

**(4)** אישור ואישרור תנאי כהונתו והעסקתו של מר צבי צרפתי, מבעלי השליטה בחברה, בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה והחברות הבנות של החברה, לתקופה שמיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023. (כולל).

**(5)** אישור ואשרור תנאי כהונתם והעסקתם של מר רפי צרפתי ושל מר משה צרפתי, מבעלי השליטה בחברה, כמנכ"לים משותפים של חברות הבת של החברה לתקופה שמיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 (כולל).

**(6)** אישור ואשרור תנאי כהונתה והעסקתה של גב' מלי קאירי, בתו של בעל השליטה בחברה, כמנהלת קשרי לקוחות, מנהלת מערך השיווק ואחראית על הקשר עם הרשויות לעניין הוצאת היתרי בנייה בקבוצה, לתקופה שמיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 (כולל).

**(7)** אישור ואשרור תנאי העסקתה של גב' אירית צרפתי בן חני בתו של בעל השליטה בחברה, בתפקיד מנהלת תפעול בקבוצה, לתקופה שמיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 (כולל).

**(8)** אישור ואשרור תנאי העסקתו של מר אופיר בן חני בעלה של אירית בן חני, המכהן כסמנכ"ל הנדסה, אשר אחראי על התחום ההנדסי, תאום ותכנון, ניהול הרכש וניהול מחלקת הבדק של חברות הבת, לתקופה שמיום 14 בנובמבר 2020 ועד 14 בנובמבר 2023 (כולל).

**(9)** אישור חלוקת דיבידנד בגין שנת 2019 בסך של 4,367 אלפי ש"ח.

**ביאור 20 - ערבויות והתקשרויות (המשך)**

**ב. התקשרויות: (המשך)**

**תנאי כהונתם והעסקתם של רפי ומשה מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 ("תנאי העסקה 2020"):**

**עיקרי תנאי ההעסקה 2020:**

ביום 19 בינואר 2021, אישרה ואשררה אסיפת בעלי מניות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתם והעסקתם של רפי ומשה, בתוקף מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 (כולל), אשר עיקריהם מפורטים להלן:

שכרם החודשי (ברוטו) של כל אחד מרפי ומשה בגין כהונתם כמנכ"לים משותפים של חברות הבת (לא כולל שווי גילום מס רכב וטלפון) יהיה כדלקמן:

בתקופה שמיום 15 בנובמבר 2020 ועד לסוף שנת 2022 - סך של כ-67 אלפי ש"ח; (2) בשנת 2023 - סך של 71 אלפי ש"ח.

כל אחד מרפי ומשה זכאי למענק שנתי בהתאם למנגנון הבא:

**(1)** מענק שנתי מבוסס רווחים עד ל- 50% מתקרת המענק בשנה רלוונטית אשר יחושב כדלקמן: 1.5% מהרווח השנתי העולה על הרווח השנתי אשר חושב על בסיס ממוצע הרווח השנתי בשלוש שנים הקלנדריות המסתיימות בשנה הרלוונטית בגינה משולם המענק.

"הרווח השנתי" משמעו רווח שנתי לפני מס ולפני חישוב מענקים, על בסיס הדו"חות המאוחדים השנתיים של החברה.

ככל שבשנה מסוימת "הרווח השנתי" יהיה שלילי (הפסד), אזי שנה זו לא תילקח בחשבון לצורך חישוב הממוצע.

**(2)** מענק שנתי מבוסס על ביצועי מניית החברה כך שככל שמחיר המניה בשנה הרלוונטית בגינה משולם המענק גבוה ממחיר המניה של השנה הקודמת לה, כל אחד מרפי ומשה יהיו זכאים למענק שנתי אשר יחושב באופן יחסי לביצועי מניית החברה כמפורט להלן:

- בשיעור של 10% (כולל) -מענק בגובה של 25% מתקרת המענק; ובנוסף -
- בשיעור של בין 10% עד 15% (כולל) - כל אחד מרפי ומשה יהיה זכאי למענק בגובה של עד 25% נוספים מתקרת המענק אשר יחושב באופן יחסי לעלייה במחיר המניה כאמור; ובנוסף -
- בשיעור בין 15% לבין 20% ומעלה - כל אחד מרפי ומשה יהיה זכאי למענק בגובה של עד 25% נוספים מתקרת המענק שיחושב באופן יחסי לעלייה במחיר המניה כאמור; ובלבד שהמענק השנתי על בסיס ביצועי מניית החברה (כאמור בסעיף ב' זה) ביחד עם המענק השנתי מבוסס רווחים (כאמור בסעיף א' לעיל) לא יעלה תקרת המענק כאמור בסעיף ד' להלן.

**ביאור 20 - ערבויות והתקשרויות (המשך)**

**ב. התקשרויות: (המשך)**

**תנאי כהונתם והעסקתם של רפי ומשה מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 ("תנאי העסקה 2020"): (המשך)**

**(1) המענק השנתי יחולק בכפוף לעמידה בתנאים הבאים:**

**(א)** פירעון מלא של תשלומי קרן וריבית בשנה הרלוונטית (בגינה ניתן המענק) למחזיקי אגרות החוב של החברה.

**(ב)** כתוצאה מחלוקתו החברה לא תציג הפסד בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

**(ג)** כתוצאה מחלוקתו לא תתקיים עילה לפירעון מיידי של סדרה כלשהיא של אגרות חוב של החברה שבמחזור.

**(ד)** מובהר כי גם במקרה שרק חלק מתשלום המענקים לנושאי המשרה בחברה יגרום לאי התקיימות אחד מהתנאים האמורים לעיל, אזי באותה שנה החברה לא תחלק מענקים המבוססים על רווחי החברה לנושאי המשרה.

**(ה)** חלוקת דיבידנד בגין השנה בגינה משולם המענק עד לשיעור של 25% מהרווח השנתי הנקי (בנטרול רווחי/הפסדי שיערוך של נדל"ן להשקעה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים של החברה ובכפוף לעמידה במגבלות ותניות פיננסיות שנקבעו או יקבעו מעת לעת בהסכמי המימון של החברה ובכלל זה בתנאי אגרות החוב שהונפקו או יונפקו על ידי החברה ("**שיעור הדיבידנד המקסימלי**"). סכום המענק בפועל לכל אחד בין רפי ומשה יהיה באופן יחסי לשיעור הדיבידנד שיחולק בפועל ביחס לשיעור הדיבידנד המקסימלי. למען הסר ספק, מובהר כי חלוקת הדיבידנד תאושר בנפרד על פי הדין והיא תהיה כפופה בין היתר למגבלות הקבועות בהסכמי המימון ובתנאי אגרות החוב של החברה כאמור. עוד מובהר כי הליך אישור חלוקת דיבידנד יהיה בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות.

**(2)** בכל מקרה, גובה המענק השנתי לכל אחד מרפי ומשה לא יעלה על הסכומים האמורים להלן:

**(א)** בגין שנת 2021 - סך של 600 אלפי ש"ח;

**(ב)** בגין שנת 2022 - סך של 650 אלפי ש"ח;

**(ג)** בגין שנת 2023 - סך של 700 אלפי ש"ח.

ביום 19 בינואר 2021, אישרה אסיפת בעלי מניות החברה חלוקת דיבידנד במזומן בגין שנת 2019 בסך של 4,367 אלפי ש"ח. בהתאם לתנאי כהונתם של רפי ומשה צרפתי, סכום המענק השנתי לו זכאי כל אחד מהם הינו 132 אלפי ש"ח.

רפי ומשה יהיו זכאים לתנאים נלווים שונים כמקובל לעובדים בכירים ובין השאר, רכב צמוד (דרגת רכב מרבית) לרבות תשלום הוצאות רכב ובכלל זאת דלק, ביטוחים, חניה ותיקונים (כולל גילום מס), אחזקת טלפון (כולל גילום מס), חופשה (כולל זכות לפדיון ימי חופשה על פי הדין), הבראה, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות.

**ביאור 20 - ערבויות והתקשרויות (המשך)**

**ב. התקשרויות: (המשך)**

**תנאי כהונתם והעסקתם של רפי ומשה מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 ("תנאי העסקה 2020"): (המשך)**

**(2) (המשך)**

כאמור במסגרת עלות השכר החודשית לרפי ומשה הם זכאים להעמדת רכב צמוד (כולל הוצאות וגילום מס), כאשר כל אחד מבין רפי ומשה יהיו זכאים להחליט האם להעמיד לרשותם רכב חברה (כולל הוצאות וגילום מס) ואם לאו, והשינוי יעשה כנגד התאמה של השכר החודשי של רפי ומשה, באופן שעלות השכר החודשית של רפי ומשה לא תשתנה כתוצאה מהשינוי כאמור (העדכון יכול ויעשה בדרך של תשלום חלף שווי שימוש רכב וגילום המס בשכר ברוטו). יצוין כי נכון למועד זה, רפי ומשה עושים שימוש ברכב חברה.

רפי ומשה זכאים לתשלום ולהחזר הוצאות בפועל במסגרת תפקידם והכל בהתאם לנהוג בקבוצה. אחת לשנה יובאו ההוצאות הנ"ל לאשרור ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעניין.

בנוסף, החברה (או מי מחברות הקבוצה) תהיה רשאית להעניק לרפי ומשה מתנות לחג, נופש, עיתונות וספרות מקצועית, השתלמויות מקצועיות ולימודים, השתתפות בכנסים, ארוחות, ימי גיבוש וכל הטבה אחרת כפי שנהוג בקבוצה וכן להשתתף בהוצאות תקשורת כגון: תשלום עבור אינטרנט ומחשוב.

הסכמי רפי ומשה החדשים הינם לתקופה החל מיום 15 בנובמבר, 2020 ועד ליום 14 בנובמבר, 2023 (כולל), כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להפסיק את ההעסקה בתקופת ההעסקה בהודעה מוקדמת של 90 יום אשר במהלכה רפי או משה, לפי העניין, ימשיך לעסוק בתפקידו בחברה, אלא אם יחליט הדירקטוריון לשחרר אותו ממחויבות זו, ויהיה זכאי להמשך כל תנאי הכהונה וההעסקה ללא שינוי.

רפי ומשה זכאים לכיסוי ביטוחי ולכתבי שיפוי כפי שהחברה מעניקה מעת לעת ליתר נושאי המשרה בחברה.

**תנאי כהונתה והעסקתה של מלי בחברת הבת מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 ("תנאי העסקה 2020"):**

ביום 19 בינואר 2021, אישרה ואשררה אסיפת בעלי מניות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, גם את תנאי כהונתה והעסקתה של מלי, בתוקף מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 (כולל), אשר עיקריהם מפורטים להלן:

מלי זכאית לשכר חודשי (ברוטו) (לא כולל שווי וגילום מס טלפון) כדלקמן:

**(1)** בתקופה שמיום 15 בנובמבר.2020 ועד לסוף שנת 2021 - סך של כ-24 אלפי ש"ח;

**(2)** בשנת 2022 - סך של 25 אלפי ש"ח ו-

**(3)** בשנת 2023 ואילך - סך של כ-26 אלפי ש"ח.

מלי מועסקת במשרת אמון, כך ששכרה החודשי כאמור לעיל, כולל את הפיצוי והתשלום הגלובלי עבור הצורך לעבוד בשעות נוספות והיא אינה זכאית לקבל כל גמול נוסף עקב כך.

מלי זכאית גם לתנאים נלווים שונים כמקובל לעובדים בכירים ובין השאר, אחזקת טלפון (כולל גילום מס), חופשה (כולל זכות לפדיון ימי חופשה בהתאם לדין), הבראה, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות.

במסגרת עלות השכר החודשית של מלי, מלי זכאית להעמדת רכב צמוד לרבות תשלום הוצאות רכב ובכלל זאת דלק, ביטוחים, חניה ותיקונים (כולל גילום מס), כאשר מלי זכאית להחליט האם להעמיד לרשותה רכב חברה (כולל הוצאות וגילום מס) ואם לאו, והשינוי יעשה כנגד התאמה של השכר החודשי של מלי, באופן שעלות השכר החודשית של מלי לא תשתנה כתוצאה מהשינוי כאמור (העדכון יכול ויעשה בדרך של תשלום חלף שווי שימוש רכב וגילום המס בשכר ברוטו). יצוין כי נכון למועד זה, מלי אינה עושה שימוש ברכב חברה ותשלום חלף שווי שימוש רכב ישולם למלי בשכר הברוטו.

**ביאור 20 - ערבויות והתקשרויות (המשך)**

**ב. התקשרויות: (המשך)**

**(2) (המשך)**

**תנאי כהונתה והעסקתה של מלי בחברת הבת מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 ("תנאי העסקה 2020"): (המשך)**

כמו כן מלי זכאית לתשלום והחזר הוצאות בפועל במסגרת תפקידה והכל בהתאם לנהוג בקבוצה. אחת לשנה יובאו ההוצאות הנ"ל לאשרור ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעניין.

בנוסף, החברה (או מי מחברות הקבוצה) תהיה רשאית להעניק למלי מתנות לחג, נופש, עיתונות וספרות מקצועית, השתלמויות מקצועיות ולימודים, השתתפות בכנסים, ארוחות, ימי גיבוש וכל הטבה אחרת כפי שנהוג בקבוצה וכן להשתתף בהוצאות תקשורת כגון תשלום עבור אינטרנט ומחשוב.

הודעה מוקדמת: תקופת העסקתה של מלי ניתנת לסיום על ידי כל צד, בכל מועד שהוא, ובלבד שניתנה הודעה מוקדמת בכתב בהתאם לדין. בתקופת ההודעה המוקדמת מלי תמשיך לעסוק בתפקידה בחברה, אלא אם יחליט הדירקטוריון לשחרר אותה ממחויבות זו, ותהא זכאית להמשך כל תנאי כהונתה והעסקתה בתקופת ההודעה המוקדמת ללא שינוי.

מלי זכאית לכיסוי ביטוחי ולכתבי שיפוי כפי שהחברה מעניקה מעת לעת ליתר נושאי המשרה בחברה.

**תנאי כהונתה והעסקתה של אירית בחברת הבת מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 ("תנאי העסקה 2020"):**

ביום 19 בינואר 2021, אישרה ואשררה אסיפת בעלי מניות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתה והעסקתה של אירית, בתוקף מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 (כולל), אשר עיקריהם מפורטים להלן:

אירית מועסקת במשרת אמון, כך ששכרה החודשי כאמור לעיל, כולל את הפיצוי והתשלום הגלובלי עבור הצורך לעבוד בשעות נוספות והיא אינה זכאית לקבל כל גמול נוסף עקב כך.

אירית זכאית לשכר חודשי (ברוטו) (לא כולל שווי וגילום מס טלפון) כדלקמן:

**(1)** בתקופה שמיום 15 בנובמבר.2020 ועד לסוף שנת 2021 - סך של כ-24 אלפי ש"ח;

**(2)** בשנת 2022 - סך של 25 אלפי ש"ח ו-

**(3)** בשנת 2023 ואילך - סך של כ-26 אלפי ש"ח.

**ביאור 20 - ערבויות והתקשרויות (המשך)**

**ב. התקשרויות: (המשך)**

**תנאי כהונתה והעסקתה של אירית בחברת הבת מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 ("תנאי העסקה 2020"): (המשך)**

אירית זכאית גם לתנאים נלווים שונים ובין השאר, אחזקת טלפון (כולל גילום מס), חופשה (כולל זכות לפדיון ימי חופשה בהתאם לדין), הבראה, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות.

במסגרת עלות השכר החודשית של אירית, אירית זכאית להעמדת רכב צמוד לרבות תשלום הוצאות רכב ובכלל זאת דלק, ביטוחים, חניה ותיקונים (כולל גילום מס), כאשר אירית זכאית להחליט האם להעמיד לרשותה רכב חברה (כולל הוצאות וגילום מס) ואם לאו, והשינוי יעשה כנגד התאמה של השכר החודשי של אירית, באופן שעלות השכר החודשית של אירית לא תשתנה כתוצאה מהשינוי כאמור (העדכון יכול ויעשה בדרך של תשלום חלף שווי שימוש רכב וגילום המס בשכר ברוטו). נכון למועד זה, אירית אינה עושה שימוש ברכב חברה ותשלום חלף שווי שימוש רכב ישולם לאירית בשכר הברוטו.

כמו כן אירית זכאית לתשלום ולהחזר הוצאות בפועל במסגרת תפקידה והכל בהתאם לנהוג החברה. אחת לשנה יובאו ההוצאות הנ"ל לאשרור ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעניין.

בנוסף, החברה תהיה רשאית להעניק לאירית מתנות לחג, נופש, עיתונות וספרות מקצועית, השתלמויות מקצועיות ולימודים, השתתפות בכנסים, ארוחות, ימי גיבוש וכל הטבה אחרת כפי שנהוג בחברה וכן להשתתף בהוצאות תקשורת כגון: תשלום עבור אינטרנט ומחשוב.

תקופת העסקתה של אירית ניתנת לסיום על ידי כל צד, בכל מועד שהוא, ובלבד שניתנה הודעה מוקדמת בכתב מראש בהתאם לדין. בתקופת ההודעה המוקדמת מלי תמשיך לעסוק בתפקידה בחברה, אלא אם יחליט הדירקטוריון לשחרר אותה ממחויבות זו, ותהא זכאית להמשך כל תנאי כהונתה והעסקתה בתקופת ההודעה המוקדמת ללא שינוי.

**ביאור 20 - ערבויות והתקשרויות (המשך)**

**ב. התקשרויות: (המשך)**

**תנאי כהונתו והעסקתו של אופיר בחברת הבת מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 ("תנאי העסקה 2020"):**

ביום 19 בינואר 2021, אישרה ואשררה אסיפת בעלי מניות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של אופיר, בתוקף מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 (כולל), אשר עיקריהם מפורטים להלן:

אופיר זכאי לשכר חודשי (ברוטו) (לא כולל שווי וגילום מס טלפון) כדלקמן:

**(1)** בתקופה שמיום 15.11.2020 ועד לסוף שנת 2021 - סך של כ-45 אלפי ש"ח;

**(2)** בשנת 2022 - סך של 48 אלפי ש"ח.

**(3)** בשנת 2023 ואילך - סך של כ-51 אלפי ש"ח.

אופיר זכאי לתנאים נלווים שונים ובין השאר, רכב צמוד בשווי דומה לשווי של רכבים של סמנכ"לים בחברה, לרבות תשלום הוצאות רכב ובכלל זאת דלק, ביטוחים, חניה ותיקונים (כולל גילום מס), אחזקת טלפון (כולל גילום מס), חופשה (כולל זכות לפדיון ימי חופשה על פי הדין), הבראה, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות.

במסגרת עלות השכר החודשית של אופיר, אופיר זכאי להעמדת רכב צמוד (כולל הוצאות וגילום מס), כאשר אופיר זכאי להחליט האם להעמיד לרשותו רכב חברה (כולל הוצאות וגילום מס) ואם לאו, והשינוי יעשה כנגד התאמה של השכר החודשי של אופיר, באופן שעלות השכר החודשית של אופיר לא תשתנה כתוצאה מהשינוי כאמור (העדכון יכול ויעשה בדרך של תשלום חלף שווי שימוש רכב וגילום המס בשכר ברוטו).

כמו כן אופיר זכאי לתשלום ולהחזר הוצאות בפועל במסגרת תפקידו והכל בהתאם לנהוג החברה. אחת לשנה יובאו ההוצאות הנ"ל לאשרור ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעניין.

בנוסף, החברה תהיה רשאית להעניק לאופיר מתנות לחג, נופש, עיתונות וספרות מקצועית, השתלמויות מקצועיות ולימודים, השתתפות בכנסים, ארוחות, ימי גיבוש וכל הטבה אחרת כפי שנהוג בחברה וכן להשתתף בהוצאות תקשורת כגון: תשלום עבור אינטרנט ומחשוב.

תקופת העסקתו של אופיר ניתנת לסיום על ידי כל צד, בכל מועד שהוא, ובלבד שניתנה הודעה מוקדמת בכתב על פי הקבוע בדין. בתקופת ההודעה המוקדמת אופיר ימשיך לעסוק בתפקידו בחברה, אלא אם יחליט הדירקטוריון לשחרר אותו ממחויבות זו, ויהא זכאי להמשך כל תנאי כהונתו והעסקתו בתקופת ההודעה המוקדמת ללא שינוי.

ביום 9 באפריל 2024, התכנסה אסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה אשר החליטה: (1) לאשר את תנאי כהונתה והעסקתה של גב' מלי קאירי, בתו של בעל השליטה בחברה; (2) לאשר את תנאי העסקתה של גב' אירית צרפתי בן חני, בתו של בעל השליטה בחברה; (3) לאשר את תנאי העסקתו של מר אופיר בן חני בעלה של אירית בן חני, המכהן כסמנכ"ל הנדסה, אשר אחראי על התחום ההנדסי, תאום ותכנון, ניהול הרכש וניהול מחלקת הבדק של חברות הבת.

ביום 14 לדצמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה בהתאם להוראת שעה בשל מלחמת חרבות ברזל הארכת תקופת תנאי כהונתם של בעלי השליטה בחברה וקרוביהם אשר אושרו על ידי אסיפת בעלי מניות החברה ביום 19 בינואר 2021 בתקופה נוספת של 4 חודשים

ביום 19 בינואר 2024, הסתיימה כהונתם של רפי ומשה צרפתי מבעלי השליטה בחברה, כמנכ"לים משותפים של החברה, והם המשיכו לכהן כמנכ"לים משותפים של חברות הבת של החברה וכדירקטורים בחברה. לאחר התפטרותו של צבי צרפתי מתפקיד יו"ר הדירקטוריון, נכנס לתוקף ביום 1 במרץ 2024 מינויים של משה ורפי צרפתי כמנכ"לים משותפים של החברה לתקופה של 3 שנים.

**ביאור 20 - ערבויות והתקשרויות (המשך)**

**ב. התקשרויות: (המשך)**

**תנאי כהונתם והעסקתם של רפי ומשה מיום 15 במרץ 2024 ועד ליום 15 במרץ 2027 ("תנאי העסקה 2024"):**

**עיקרי תנאי ההעסקה 2024:**

ביום 9 באפריל 2024, אישרה ואשררה אסיפת בעלי מניות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתם והעסקתם של רפי ומשה בתוקף מיום 15 במרץ 2024 ועד ליום 15 במרץ 2027 (כולל), אשר עיקריהם מפורטים להלן:

שכרם החודשי (ברוטו) של כל אחד מרפי ומשה בגין כהונתם כמנכ"לים משותפים של חברות הבת, (לא כולל תנאים נלווים לרבות לא כולל שווי וגילום מס רכב או חלף רכב ושווי וגילום מס וטלפון), יהיה בסך של כ-81 אלפי ש"ח ("שכר הבסיס המעודכן של רפי ומשה"). שכר הבסיס המעודכן של רפי ומשה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, כאשר המדד היסודי הינו המדד בגין חודש דצמבר 2023. חישוב ההצמדה למדד יעשה מידי שנה. מובהר כי ככל שתחול ירידה במדד האמור השכר החודשי לא יופחת כתוצאה מכך.

כל אחד מרפי ומשה זכאי למענק שנתי בהתאם למנגנון הבא:

**(1)** מענק שנתי מבוסס רווחים עד ל- 50% מתקרת המענק בשנה רלוונטית אשר יחושב כדלקמן: 2.25% מהרווח השנתי של החברה לכל אחת מהשנים 2024, 2025 ו- 2026, העולה על 40 מיליון ש"ח לשנה הרלוונטית. בסמוך לאישור הדוחות המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2026, ייבדק הרווח השנתי המצטבר לשנים 2024, 2025 ו- 2026 ("הרווח המצטבר") כך שככל שהרווח המצטבר יפחת מסך כולל של 120 מיליון ש"ח או יהיה שווה לכך הם ישיבו לחברה את סכום המענקים המבוססים רווחים ששולמו תוך 30 יום ממועד פרסום הדוחות השנתיים של שנת 2026. ככל שהרווח המצטבר יעלה על סך כולל של 120 מיליון ש"ח, אזי כל אחד מרפי ומשה יהיה זכאי לקבל מהחברה את ההפרש בין 2.25% מהרווח המצטבר העולה על 120 מיליון ש"ח לבין 2.25% מהרווח השנתי בגין השנים 2024- 2025 אשר שולם להם.

"הרווח השנתי" משמעו רווח שנתי לפני מס ולפני חישוב מענקים, על בסיס הדו"חות המאוחדים השנתיים של החברה.

**(2)** מענק שנתי מבוסס על ביצועי מניית החברה כך שככל שמחיר המניה בשנה הרלוונטית בגינה משולם המענק גבוה ממחיר המניה של השנה הקודמת לה, כל אחד מרפי ומשה יהיו זכאים למענק שנתי אשר יחושב באופן יחסי לביצועי מניית החברה כמפורט להלן:

בשיעור של עד 15% - רפי ומשה לא יהיו זכאים למענק.

בשיעור של 15% - כל אחד מרפי ומשה יהיה זכאי למענק בגובה של עד 25% נוספים מתקרת המענק אשר יחושב באופן יחסי לעלייה במחיר המניה כאמור; ובנוסף -

בשיעור של בין 15% עד 30% (כולל) - כל אחד מרפי ומשה יהיה זכאי למענק בגובה של עד 25% נוספים מתקרת המענק אשר יחושב באופן יחסי לעלייה במחיר המניה כאמור; ובנוסף -

בשיעור בין 30% לבין 40% ומעלה - כל אחד מרפי ומשה יהיה זכאי למענק בגובה של עד 25% נוספים מתקרת המענק שיחושב באופן יחסי לעלייה במחיר המניה כאמור; ובלבד שהמענק השנתי על בסיס ביצועי מניית החברה (כאמור בסעיף 2 זה) ביחד עם המענק השנתי מבוסס רווחים (כאמור בסעיף 1 לעיל) לא יעלה תקרת המענק כאמור בסעיף 3 להלן.

**ביאור 20 - ערבויות והתקשרויות (המשך)**

**ב. התקשרויות: (המשך)**

**תנאי כהונתם והעסקתם של רפי ומשה מיום 15 במרץ 2024 ועד ליום 15 במרץ 2027 ("תנאי העסקה 2024") (המשך):**

**עיקרי תנאי ההעסקה 2024: (המשך)**

**(2) (המשך)**

בסמוך לאישור הדוחות המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2026, ייבדק המחיר הקובע למניה בשנת 2026 ביחס למחיר הקובע למניה בשנת 2023, אזי-

**א)** ככל שהמחיר הקובע למניה בשנת 2026 יעלה בשיעור של עד 45% מהמחיר הקובע למניה בשנת 2023, אזי רפי ומשה לא יהיו זכאים למענק מבוסס מניות.

**ב)** ככל שהמחיר הקובע למניה בשנת 2026 יעלה בשיעור של 45% מהמחיר הקובע למניה בשנת 2023, אזי כל אחד מבין רפי ומשה יהיה זכאי לתשלום מענק מבוסס מניות מהחברה בגובה של 3 פעמים 25% מתקרת המענק השנתי.

**ג)** ככל שהמחיר הקובע למניה בשנת 2026 יעלה בשיעור של מעל 45% ועד 90% (כולל) מהמחיר הקובע למניה בשנת 2023, אזי בנוסף לתשלום המענק מבוסס מניות האמור בסעיף ב לעיל, כל אחד מבין רפי ומשה יהיה זכאי לתשלום מענק מבוסס מניות מהחברה בגובה של עד 3 פעמים 25% מתקרת המענק השנתי, אשר יחושב באופן יחסי לעלייה במחיר הקובע למניה כאמור.

**ד)** ככל שהמחיר הקובע למניה בשנת 2026 יעלה בשיעור של מעל 90% ועד 120% (כולל) מהמחיר הקובע למניה בשנת 2023, אזי בנוסף לתשלום המענקים מבוססי מניות האמורים בסעיפים ב ו-ג לעיל, כל אחד מבין רפי ומשה יהיה זכאי לתשלום מענק מבוסס מניות מהחברה בגובה של עד 3 פעמים 25% מתקרת המענק השנתי, אשר יחושב באופן יחסי לעלייה במחיר הקובע למניה כאמור.

בסמוך למועד פרסום הדוחות המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2026, ייבדקו המענקים מבוססי מניות ששילמה החברה לרפי ומשה בגין השנים 2024 ו- 2025 כאמור, וככל שהחברה שילמה לרפי ולמשה מענקים מבוססי מניות בסכומים נמוכים או גבוהים יותר מהסכומים שצריכה לשלם בהתאם לחישוב על פי סעיפים א עד ד לעיל, תשלם החברה לרפי ומשה או רפי ומשה ישיבו לחברה, לפי העניין, את ההפרש תוך 30 יום ממועד פרסום הדוחות המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2026.

מובהר כי סכום המענקים המצטברים (מענק מבוסס רווחים ומענק מבוסס מניות) לכל אחד מרפי ומשה בגין השנים 2024, 2025 ו- 2026, לא יעלה על 3 פעמים תקרת המענק השנתי, בגין שלוש השנים הנ"ל במצטבר.

**(3)** תקרת המענק לשנה לכל אחד מרפי ומשה לא יעלה על סך של 1 מיליון ש"ח אשר יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד בגין חודש דצמבר 2023). מובהר כי ככל שתחול ירידה במדד ביחס למדד חודש דצמבר 2023 תקרת המענק לא תפחת מ-1 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח נרשמה הפרשה בגין המענקים בסך כולל של כ- 1,318 אלפי ש"ח.

העלות הכוללת בגין רפי ומשה בשנת 2025- 4,921 אלפי ש"ח, (בשנת 2024 - 6,151 אלפי ש"ח, בשנת 2023 -3,859 אלפי ש"ח).

**ביאור 20 - ערבויות והתקשרויות (המשך)**

**ב. התקשרויות: (המשך)**

**עיקרי תנאי ההעסקה 2024: (המשך)**

**(3) (המשך)**

**תנאי כהונתה והעסקתה של מלי צרפתי בחברת הבת מיום 15 במרץ 2024 ועד ליום 15 במרץ 2027:**

ביום 9 באפריל 2024, אישרה ואשררה אסיפת בעלי מניות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתה והעסקתה של מלי, בתוקף מיום 15 במרץ 2024 ועד ליום 15 במרץ 2027 (כולל), אשר עיקריהם מפורטים להלן:

מלי זכאית לשכר חודשי (ברוטו) לכ-30 אלפי ש"ח (לא כולל שווי וגילום מס טלפון) ("שכר הבסיס של מלי"). שכר הבסיס של מלי צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, כאשר המדד היסודי הינו המדד בגין חודש דצמבר 2023. חישוב ההצמדה למדד יעשה מידי שנה. מובהר כי ככל שתחול ירידה במדד האמור השכר החודשי לא יופחת כתוצאה מכך, שאר תנאי שכרה לא ישתנו כאמור לעיל לעניין תנאי כהונתה והעסקתה של מלי בחברה הבת מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 ("תנאי העסקה 2020").

**תנאי כהונתה והעסקתה של אירית צרפתי בחברת הבת מיום 15 במרץ 2024 ועד ליום 15 במרץ 2027:**

ביום 9 באפריל 2024, אישרה ואשררה אסיפת בעלי מניות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתה והעסקתה של אירית, בתוקף מיום 15 במרץ 2024 ועד ליום 15 במרץ 2027 (כולל), אשר עיקריהם מפורטים להלן:

אירית זכאית לשכר חודשי (ברוטו) לכ-30 אלפי ש"ח (לא כולל שווי וגילום מס טלפון) ("שכר הבסיס של אירית"). שכר הבסיס של אירית צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, כאשר המדד היסודי הינו המדד בגין חודש דצמבר 2023. חישוב ההצמדה למדד יעשה מידי שנה. מובהר כי ככל שתחול ירידה במדד האמור השכר החודשי לא יופחת כתוצאה מכך, שאר תנאי שכרה לא ישתנו כאמור לעיל לעניין תנאי כהונתה והעסקתה של אירית בחברה הבת מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 ("תנאי העסקה 2020").

**תנאי כהונתו והעסקתו של אופיר בחברת הבת מיום 15 במרץ 2024 ועד ליום 15 במרץ 2027:**

ביום 9 באפריל 2024, אישרה ואשררה אסיפת בעלי מניות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של אופיר, בתוקף מיום 15 במרץ 2024 ועד ליום 15 במרץ 2027 (כולל), אשר עיקריהם מפורטים להלן:

אופיר זכאי לשכר חודשי (ברוטו) של כ- 58 אלפי ש"ח (לא כולל שווי וגילום מס טלפון שכר הבסיס של אופיר צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, כאשר המדד היסודי הינו המדד בגין חודש דצמבר 2023. חישוב ההצמדה למדד יעשה מידי שנה. מובהר כי ככל שתחול ירידה במדד האמור השכר החודשי לא יופחת כתוצאה מכך, שאר תנאי שכרו לא ישתנו כאמור לעיל לעניין תנאי כהונתה והעסקתה של אופיר בחברה הבת מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 14 בנובמבר 2023 ("תנאי העסקה 2020").

העלות הכוללת בגין שלושת העובדים הללו לשנת 2025 הינה כ- 2,390 אלפי ש"ח. (לשנת 2024 כ- 2,194 אלפי ש"ח, לשנת 2023- 1,992 אלפי ש"ח).

**(4)** ביום 28 באוגוסט 2023, קיבלה החברה אישור עקרוני של הבורסה לניירות ערך לתשקיף המדף שהחברה הגישה לתקופה של שנתיים עד ליום 30 באוגוסט 2025. בחודש אוגוסט 2025 הוארך תוקף תשקיף המדף ע"י הרשות לניירות ערך בשנה נוספת ועד לתאריך 29 באוגוסט, 2026.

**(5)** ביום 28 בפברואר 2024, הודיעה גב' מלי קאירי לדירקטוריון החברה על סיום כהונתה כדירקטורית בחברה ביום 29 בפברואר 2024.

**ביאור 20 - ערבויות והתקשרויות (המשך)**

**ב. התקשרויות: (המשך)**

**עיקרי תנאי ההעסקה 2024: (המשך)**

**(6)** ביום 29 בפברואר 2024, חדל צבי צרפתי לכהן כיו"ר הדירקטוריון ומונה לתפקיד נשיא החברה, במקומו מונה גדעון אלטמן כיו"ר הדירקטוריון, ביום 28 בפברואר 2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה בין היתר, כי צבי יהיה זכאי לגמול דירקטורים בהתאם לגמול הניתן לדירקטורים החיצוניים והבלתי תלויים המכהנים כיום בחברה, כך שיהיה זכאי לגמול והוצאות בהתאם לתקנות הגמול ובהתאם לדרגת החברה כפי שתהיה מעת לעת.

**(7)** ביום 31 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, מכירה של רכב חברה לצבי צרפתי, בעל שליטה, בתמורה לסך של 650,000 ש"ח. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי העסקה אינה חריגה ובכלל זאת אינה מהותית לחברה.

**(8)** ביום 9 באפריל 2024, אישרה אסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון וועדת התגמול של החברה כדלקמן:

**(א)** אישור מדיניות תגמול מעודכנת.

**(ב)** מינויים מחדש של רפי צרפתי ומשה צרפתי כמנכל"ים משותפים בחברה, לתקופה של 3 שנים, ממועד אישור האסיפה.

**(ג)** לאשר את תנאי כהונתו של מר גדעון אלטמן כיו"ר דירקטוריון החברה;

**(ד)** אישור ואשרור תנאי כהונתם והעסקתם של מר רפי צרפתי ושל מר משה צרפתי, מבעלי השליטה בחברה, כמנכ"לים משותפים של חברות הבת של החברה לתקופה שמיום 15 במרץ 2024 ועד ליום 14 במרץ 2027 (כולל).

**(ה)** אישור ואשרור תנאי כהונתה והעסקתה של גב' מלי קאירי, בתו של בעל השליטה בחברה, כמנהלת קשרי לקוחות, מנהלת מערך השיווק ואחראית על הקשר עם הרשויות לעניין הוצאת היתרי בנייה בקבוצה, לתקופה שמיום 15 במרץ 2024 ועד ליום 14 במרץ 2027 (כולל).

**(ו)** אישור ואשרור תנאי העסקתה של גב' אירית צרפתי בן חני בתו של בעל השליטה בחברה, בתפקיד מנהלת תפעול בקבוצה, לתקופה שמיום לתקופה שמיום 15 במרץ 2024 ועד ליום 14 במרץ 2027 (כולל).

**(ז)** אישור ואשרור תנאי העסקתו של מר אופיר בן חני בעלה של אירית בן חני, המכהן כסמנכ"ל הנדסה, אשר אחראי על התחום ההנדסי, תאום ותכנון, ניהול הרכש וניהול מחלקת הבדק של חברות הבת, לתקופה שמיום 15 במרץ 2024 ועד ליום 14 במרץ 2027 (כולל).

**(ח)** לאשר מתן פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה וכן לבעלי השליטה בחברה, לקרוביהם ולמי שעשוי להיחשב בעל שליטה בחברה.

**ביאור 20 - ערבויות והתקשרויות (המשך)**

**ב. התקשרויות: (המשך)**

**(8) (המשך)**

**עיקרי תנאי ההעסקה 2024: (המשך)**

**תנאי כהונתו והעסקתו של גדעון בחברה מיום 1 במרץ 2024:**

ביום 9 באפריל 2024, אישרה ואשררה אסיפת בעלי מניות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתו של גדעון כיו"ר הדירקטוריון בהיקף משרה שלא יפחת מ-25%, בתוקף מיום 1 למרץ 2024 ולתקופה בלתי קצובה, כך שדמי הניהול לחודש יעמדו על סך של 35 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, כאשר המדד היסודי הינו המדד בגין חודש דצמבר 2023. חישוב ההצמדה למדד יעשה מידי שנה. מובהר כי ככל שתחול ירידה במדד האמור השכר החודשי לא יופחת כתוצאה מכך. כמו כן, גדעון יהיה זכאי לקבלת מענק שנתי בסכום של 3 פעמים הגמול החודשי בהתאם ובכפוף למדיניות התגמול של החברה. עלות העסקתו הכוללת של גדעון בשנת 2024 הסתכמה לסך של 350 אלפי ש"ח.

**(9)** ביום 26 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה (בשבתה גם כוועדת התגמול של החברה) את מינויו של מר צבי פרידמן ("פרידמן") כדירקטור בלתי תלוי בחברה בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת לאחר שוועדת הביקורת של החברה אישרה את התקיימות התנאים הנדרשים בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 לסיווג פרידמן כדירקטור בלתי תלוי בחברה. כמו כן, אושר מתן גמול דירקטורים לפרידמן בגין כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה, בהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, כך שהגמול שישולם לפרידמן הינו בסכום השווה לסכום הקבוע, כאמור בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, הזהה לגמול אשר משולם לדח"צים של החברה. בנוסף, בהתאם לתנאי הכהונה של יתר הדירקטורים בחברה, פרידמן יהיה זכאי להיכלל במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן יהיה זכאי לשיפוי ולפטור מאחריות על פי כתב שיפוי ופטור שאושרה הענקתו לדירקטורים ולנושאי משרה המכהנים בחברה, והכל בתנאים המקובלים בחברה ובהתאם למדיניות התגמול של החברה.

**(10)** ביום 15 למאי 2025,התקיימה אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי מניות החברה, אשר החליטה: (1) לאשר ולאשרר מחדש הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה אשר הינם ו/או עשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה ולנושאי משרה ודירקטורים שלבעלי השליטה עניין אישי בהענקה להם או שהינם קרוביהם; (2) לאשר תשלום מענק בסך של כ- 105 אלפי ש"ח בגין שנת 2024 ליו"ר הדירקטוריון (3) אישור תשלום מענק בסך של כ-116 אלפי ש"ח בגין שנת 2024 לסמנכ"ל ההנדסה (4) אישור מינוי גב' שרה גאני כדירקטורית חיצונית בחברה; (5) אישור מינוי מר דן ללוז כדירקטור חיצוני בחברה. כמו כן, כחלק מאסיפה שנתית מונה מחדש רואה החשבון המבקר של החברה.

**(11)** בהמשך לאמור בביאור 20ג2 החברה פנתה ליועציה המשפטים בבקשה לבחון האם קשרים בין בעלי שליטה בחברה לבין קבלן ביצוע של הקבוצה לעבודות טיח וגמר במספר פרויקטים הינם חלק מהעסקאות הנבחנות אם הן מהוות עסקאות עם צד שלישי שלבעלי השליטה יש בהם עניין אישי. היקף התשלומים ששילמה הקבוצה בשנת 2024 לקבלן בגין ביצוע עבודותיו כאמור הסתכם לסך של כ- 4.4 מיליון ש"ח. בהקשר זה, יצוין כי במהלך חודש אוגוסט 2025 התניעה ועדת הביקורת של החברה הליך של בחינה וריענון של הסדר תיחום הפעילות בין החברה לבין בעלי השליטה בה, במסגרתו, בין היתר, מתקיימת גם בחינה של ועדת הביקורת ביחס לעמדת החברה בנוגע לעסקאות שבוצעו על ידי חברות פרטיות של בעלי השליטה בחברה ובחינה המלווה בידי שמאי בלתי תלוי שמונה על ידי ועדת הביקורת המסייע לה בבדיקה זו. ביום 25 ביוני, 2025 השלימה ועדת הביקורת של החברה את הליך הבדיקה, ובהתאם לתוצאות הבדיקה הייעודית המיוחדת שערך מבקר הפנים, נמצא כי למעט שלוש ההתקשרויות הנ"ל לא קיימות התקשרויות עם צדדים קשורים או צדדים שלישיים שלגביהן עשוי להיות לבעלי השליטה בחברה עניין אישי ואשר לא סווגו כנדרש. כמו כן, במסגרת השלמת תהליך הבדיקה הנ"ל , ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (ללא נוכחות דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה), בחנו את שלוש ההתקשרויות הנ"ל, והחליטו לאשר ולאשרר את התקשרות החברה בהן, לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את שלוש ההתקשרויות כעסקאות שאינן חריגות (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999), וזאת, בין היתר, בהתבסס על המלצות וממצאי הבדיקה הייעודית שבוצעה על ידי מבקר הפנים וכן בהתבסס על חוות דעת משפטית חיצונית של פרופ' בעל מומחיות בדיני תאגידים וממשל תאגידי אשר ליווה את ועדת הביקורת בתהליך הבדיקה. יצויין כי לאור סיווג שלוש ההתקשרויות הנ"ל כעסקאות שאינן חריגות, הליכי האישור הנדרשים בדין הינם אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. בנוסף, אימצו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה נהלים מעודכנים לאיתור, סיווג ואישור התקשרויות של החברה עם צדדים קשורים וכן קבעו כללים ביחס לאופן יישומן של התקשרויות כאמור ולאישורים הנדרשים ביחס אליהן.

**ביאור 20 - ערבויות והתקשרויות (המשך)**

**ג. תביעות משפטיות:**

**(1)** ביום 4 ביוני 2023, התקשרה חברת הבת בהסכם עסקה משותפת עם צד שלישי שאינו קשור לחברת הבת ו/או למי מבעלי השליטה בה ("הצד השלישי" ו- "ההסכם", בהתאמה), במטרה לבצע פרויקט פינוי בינוי במקרקעין המהווים חלק מתוך מתחם "ביאליק בית שמש". עם זאת, ביום 12 ביוני 2023, עדכנה חברת הבת כי שלחה מכתב לפיו היא מודיעה לצד השלישי על מימוש זכותה להפסיק ולבטל את ההתקשרות לפי ההסכם וכן דרשה השבה מלאה מהצד השלישי לתשלומים ששולמו (3.5 מיליון ש"ח) בהתאם להסכם. הצדדים מנהלים את התיק בהליך בוררות, בהליך זה, תובעת חברת הבת החזר של כ-4.8 מיליון ש"ח מצד שלישי ביום 9 במאי 2024 הגיש הצד השלישי לבורר כתב תביעה על סך של כ- 131.7 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) עבור מלוא הרווחים שנמנעו לכאורה מהצד השלישי בטענה העיקרית כי הפרת ההסכם על ידי חברת הבת נעשתה שלא כדין ובגין ההוצאות שנאלץ, הצד השלישי לממן לכאורה במהלך השנים לצורך ייזום וקידום הפרויקט. לחברת הבת דוחה את הטענות האמורות . שתי התביעות כמפורט לעיל, קשורות ומתנהלות באותו הליך בוררות שכן מדובר באותן סוגיות משפטיות, במהותן, נכון למועד פרסום הדוח, הוגשו הסיכומים בתיק, ונקבע מועד להגשת סיכומי תשובה עד ליום 18 למרץ 2026, מועד זה נדחה עכב מבצע "שאגת הארי" ליום 31 במרץ 2026. להערכת היועצים המשפטיים של חברת הבת, סיכויי תביעת חברת הבת כלפי צד שלישי טובים וניתן להעריך בזהירות כי חברת הבת ביטלה כדין את ההסכם ובהתאם למנגנונים הקיימים בהסכם. מסקנת החברה על בסיס הייעוץ המשפטי שקיבלה שסיכויי התביעה של הצד השלישי כנגד חברת הבת נמוכים.

ביום 18 לאוגוסט 2024 התקבלה אצל החברה בקשה שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו (המחלקה הכלכלית) לאישור תובענה כתביעה נגזרת ("הבקשה"), על ידי בעל מניות בחברה ("המבקש"). הבקשה הוגשה כנגד החברה, בעלי שליטה בחברה המכהנים כנושאי משרה בחברה וחברות פרטיות המוחזקות על ידם ("בעלי השליטה") וחברי דירקטוריון החברה (בהווה ובעבר) ("הדירקטורים"). כעולה מהבקשה, הטענות העיקריות הן שבעלי השליטה ניצלו לכאורה הזדמנויות עסקיות (שסכומן לא ננקב בבקשה) השייכות לחברה ובכך הפרו לכאורה את חובותיהם כלפי החברה, וכי הדירקטורים אפשרו וסייעו לכאורה לניצול הזדמנויות עסקיות אלו ובכך התרשלו לכאורה בתפקידם.

בהתאם ליועציה המשפטיים של החברה לעניין זה, לאור השלב המקדמי בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי הצלחת ההליך ואת מידת החשיפה בגינו. בהסכמת הצדדים התיק עבר להליך של גישור, בקשה בעניין התקבלה על ידי בית המשפט ביום 25 בינואר 2025, תוך שנקבע כי הצדדים יעדכנו את בית המשפט בדבר התקדמות הליך הגישור עד ליום 7 בספטמבר 2025. בהקשר זה, יצוין כי במהלך חודש אוגוסט 2025 התניעה ועדת הביקורת של החברה הליך של בחינה וריענון של הסדר תיחום הפעילות בין החברה לבין בעלי השליטה בה, במסגרתו, בין היתר, מתקיימת גם בחינה של ועדת הביקורת ביחס לעמדת החברה בנוגע לעסקאות שבוצעו על ידי חברות פרטיות של בעלי השליטה בחברה ובחינה המלווה בידי שמאי בלתי תלוי שמונה על ידי ועדת הביקורת המסייע לה בבדיקה זו, (בין היתר, במסגרת הליך הגישור בקשר עם הבקשה לאישור תובענה כנגזרת). בהמשך לכך, יצוין כי הליך הגישור שהתנהל כאמור בקשר לאישור תובענה כתביעה נגזרת שעניינה תובענה בדבר ניצול לכאורה של הזדמנויות עסקיות של החברה על ידי חברות פרטיות של בעלי שליטה בחברה, הופסק ובהתאם הליך הבקשה לאישור תובענה נגזרת עודנו תלוי ועומד בפני בית המשפט. כמו כן, ביום 31 בדצמבר 2025 נמסרה לחברה הודעה מטעם רפי ומשה צרפתי, מבעלי השליטה בחברה, לפיה על אף שהנ"ל דוחים את הטענות שהועלו במסגרת הבקשה לאישור תובענה נגזרת ולעמדתם העסקאות נשוא הבקשה אינן מהוות הזדמנויות עסקיות של החברה, מוצע לחברה, לפנים משורת הדין, לרכוש את זכויותיהם של רפי ומשה צרפתי (באמצעות חברות בשליטתם) בשלושה נכסים מסחריים בחולון ובראשון לציון הנזכרים בבקשה לאישור תובענה נגזרת במחיר עלות שאינו משקף רווח לבעלי השליטה, וזאת בעלות כוללת של כ-60 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כאשר ככל שתבוצע רכישה כאמור תיכנס החברה בנעלי המוכרים לכל דבר ועניין (הן בזכויות והן בהתחייבויות ביחס לפרויקטים ולזכויות הנרכשות) (להלן: "ההצעה"). ועדת הביקורת הוסמכה לבחון את ההצעה באופן עצמאי ובלתי תלוי, לגבש את עמדת החברה ביחס להצעה וביחס לעסקאות נשוא ההצעה והליך הבקשה לאישור תובענה נגזרת, כאמור לעיל, ולשם כך הוקנו לה מלוא הסמכויות הנדרשות. למועד הדוח הליך הבדיקה של הוועדה נמצא בעיצומו.

ביום 18 לפברואר 2026 התקיים דיון קדם משפט בבית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו (המחלקה הכלכלית), בו הסכימו הצדדים כי מסקנות ועדת הביקורת (בקשר עם בחינתה, בין היתר, של ההצעה לרכישת נכסים) יוגשו עד ליום 31 למאי 2026. כמו כן, הוסכם כי יושלמו הליכים המקדמיים, לרבות בקשת אישור מתוקנת תוגש ע"י המבקש עד ליום 30 לאוגוסט 2026, ותגובות המשיבים לבקשת האישור המתוקנת יוגשו עד ליום 29 לנובמבר 2026; תשובת המבקש לתגובות המשיבים לבקשת האישור המתוקנת תוגש עד ליום 28 לינואר 2027. במסגרת הדיון הובהר שכל הצדדים שומרים על טענותיהם ועל זכותם להגיש בקשות נוספות, ואין בהסכמות כאמור כדי לגרוע מאיזה מטענות הצדדים.

**ביאור 20 - ערבויות והתקשרויות (המשך)**

**ג. תביעות משפטיות: (המשך)**

**(2)** ביום 9 למרץ 2026 הוגשה בקשה לאישור הסדר דיוני לפיה: בקשת החברה והדירקטורים לסילוק על הסף מחמת היעדר פנייה מוקדמת 4 תימחק ללא צו להוצאות; והבקשה לאישור תביעה נגזרת והבקשה לגילוי מסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות תידחנה כלפי הדירקטורים ללא צו להוצאות. בית המשפט הנכבד התבקש לתת תוקף של החלטה לאמור בבקשה הראשונה שלעיל, ותוקף של פסק דין לאמור בבקשה השנייה לעיל. בהחלטתו מיום 11 למרץ 2026 קבע ביהמ"ש כי ככל שמי מיתר הצדדים מבקש להתייחס להסדר שהוצג, יעשה כן עד ליום 22 למרץ 2026.

**(3)** לעניין פיצוי בגין איחורים בפרויקט רעננה ראו ביאור 9ב(3).

כמו כן כנגד החברה וחברות הבנות הוגשו תביעות נוספות במהלך העסקים הרגיל בהיקף כספי של כ-1,387 אלפי ש"ח בעיקר בגין ליקויי בניה. בדוחות כספיים אלה נכללו הפרשות מתאימות בהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים.

**ד. שעבודים ובטחונות:**

**(1)** להבטחת התחייבויותיהם לבנקים רשמו החברה, חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני והחברות המאוחדות שעבודים קבועים ושוטפים ללא הגבלה בסכום על שטרות, מסמכים סחירים וניירות ערך המופקדים בבנקים, נכסי מקרקעין, זכויות על פי הסכמים בגין קרקעות שנרכשו, זכויות לקבלת כספים מרוכשי דירות ופרויקטים בביצוע החברות המאוחדות.

**(2)** החברות המאוחדות קשורות עם בנקים בחוזים לקבלת ליווי בנקאי לפרויקטים שונים אשר במסגרתם מקבלות החברות מסגרות של אשראי גישור. החוזים מחייבים את החברות המאוחדות לשעבד לבנק את כל זכויותיהן בגין הפרויקט, לשעבד לטובת הבנק את חשבונות הבנק המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנק למשיכות מחשבונות אלו.

**ביאור 21 - הון מניות ופרמיה על המניות**

**א. הון רשום:**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי מניות | אלפי מניות |
| מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב | 35,000 | 35,000 |

**ב. הון מונפק ונפרע:**

| | מספר המניות | | הון המניות | | פרמיה על המניות | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ליום 31 בדצמבר | | ליום 31 בדצמבר | | ליום 31 בדצמבר | |
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| | באלפים | באלפים | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. | 20,374 | 19,217 | 28,982 | 27,825 | 172,724 | 124,108 |

**ביאור 21 - הון מניות ופרמיה על המניות (המשך)**

**ג.** ביום 10 בינואר 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה חלוקת דיבידנד בגין שנת 2021 בסך של 14,832 אלפי ש"ח (דיבידנד בסך של 0.85 ש"ח למניה). חלוקת הדיבידנד אושרה לאחר שוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי החברה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. בעקבות אישור האסיפה ובהתאם לתנאי כהונתם של רפי ומשה צרפתי, שולם לכל אחד מהם מענק שנתי משלים בגין שנת 2021 בסך של כ- 255 אלפי ש"ח לכל אחד מהם.

**ד.** ביום 21 בינואר 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה חלוקת דיבידנד בגין חלק מרווחי 2022 בסך של 10,000 אלפי ש"ח(דיבידנד בסך של 0.57 ש"ח למניה). חלוקת הדיבידנד אושרה לאחר שוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי החברה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. בעקבות אישור האסיפה ובהתאם לתנאי כהונתם של רפי ומשה צרפתי, שולם לכל אחד מהם מענק שנתי משלים בגין שנת 2021 בסך של כ- 114.5 אלפי ש"ח לכל אחד מהם.

ביום 15 במאי 2024, אישרה אסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2022 בסך של 18,383 אלפי ש"ח (1.06 ש"ח למניה). חלוקת הדיבידנד אושרה לאחר שוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי החברה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. לאור אישור האסיפה כאמור, החברה שילמה לרפי ומשה צרפתי, בהתאם לתנאי כהונתם, מענק שנתי נוסף בגין רווחי שנת 2022 בסך של 210.5 אלפי ש"ח לכל אחד מהם.

**ה.** ביום 13 ביולי 2025 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית בבורסה לניירות ערך בת"א 1,157 אלפי מניות רגילות בנות ש"ח ע.נ. בתמורה לכ- 49,773 אלפי ש"ח, נטו.

**ו.** ביום 28 באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, חלוקת דיבידנד בגין שנת 2023 בסך של 8,267 אלפי ש"ח (0.44 ש"ח למניה). חלוקת הדיבידנד אושרה לאחר שוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי החברה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

**ביאור 22 - פרטים נוספים על הכנסות והוצאות**

**ההרכב:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **א. הכנסות ממכירת דירות, משרדים, שטחים מסחריים וביצוע עבודות:** | | | |
| בניה למגורים | 301,467 | 359,335 | 207,486 |
| בניה למסחר ומשרדים | 57,619 | 71,199 | 35,715 |
| מביצוע עבודות | 45,400 | 44,442 (*) | 48,220(*) |
| | 404,486 | 474,976(*) | 291,421 (*) |
| **ב. עלות ההכנסות:** | | | |
| **בניה למגורים וביצוע עבודות:** | | | |
| קרקע ופיתוח | 81,621 | 70,248(*) | 37,917(*) |
| קבלני משנה | 109,328 | 106,209 (*) | 65,488 (*) |
| חומרי בנייה | 30,975 | 41,276 (*) | 26,146 (*) |
| הוצאות בגין שכר עבודה ונלוות | 8,395 | 7,731 (*) | 5,834 (*) |
| אחרות | 51,248 | 47,510 (*) | 32,947 (*) |
| (גידול) קיטון במלאי בניינים למכירה | (46,529) | 1,915 | (3,216) |
| | 235,038 | 274,889 (*) | 165,116 (*) |
| **בניה למסחר ומשרדים וביצוע עבודות:** | | | |
| קרקע ופיתוח | 26,125 | 12,810 (*) | 4,865 (*) |
| קבלני משנה | 48,924 | 26,350(*) | 19,338 (*) |
| חומרי בנייה | 12,550 | 8,291 (*) | 4,080 (*) |
| הוצאות בגין שכר עבודה ונלוות | 4,299 | 1,658(*) | 877 (*) |
| אחרות | 16,798 | 8,875 (*) | 6,249 (*) |
| (גידול) קיטון במלאי שטחי מסחר | (44,267) | 2,057 | 4,623(*) |
| | 64,428 | 60,042 (*) | 40,032 (*) |
| | 299,467 | 334,931 (*) | 205,148 (*) |
| עלויות מביצוע עבודות | 46,101 | 43,558 (*) | 49,848 (*) |
| **ג. הוצאות מכירה ושיווק:** | | | |
| תיווך, משפטיות ואחרות | 8,261 | 9,052 | 3,632 |
| פחת | 249 | 593 | 653 |
| פרסומת וקידום מכירות | 8,323 | 5,890 | 3,822 |
| | 16,833 | 15,535 | 8,107 |
| **ד. הוצאות הנהלה וכלליות:** | | | |
| משכורות ונלוות | 15,975 | 13,241 | 10,065 |
| שירותים מקצועיים | 5,026 | 4,821 | 5,266 |
| פחת | 307 | 352 | 515 |
| אחרות | 4,376 | 4,184 | 3,704 |
| | 25,684 | 22,598 | 19,550 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

## ביאור 23 - הכנסות מימון

**ההרכב:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **א. הכנסות ריבית:** | | | |
| הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר | 1,885 | 1,822 | 4,513 |
| הכנסות ריבית בגין חייבים מסחריים | 4,979 | 2,027 | 2,418 |
| הכנסות בגין רכיב מימון משמעותי | 1,559 | 4,014 | - |
| ריבית מלקוחות | - | 2,445 | - |
| הכנסות ריבית אחרות | 575 | 1,355 | 16 |
| **סה"כ הכנסות ריבית** | 8,998 | 11,663 | 6,947 |
| **ב. אחרות:** | | | |
| רווחים מבטוחות סחירות | 1,075 | 3,386 | - |
| **סה"כ הכנסות מימון** | 10,073 | 15,049 | 6,947 |

## ביאור 24 - הוצאות מימון

**ההרכב:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **א. הוצאות ריבית:** | | | |
| הוצאות ריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים | 18,742 | 17,491 | 12,192 |
| הוצאות ריבית בגין אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה | 22,369 | 21,247 | 13,390 |
| הפסד בגין שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | 7,501 | 5,503 | - |
| הוצאות ריבית מס הכנסה | 723 | 5,045 | 395 |
| הוצאות ריבית אחרות | 430 | 2,271 | 3,059 |
| **סה"כ הוצאות ריבית** | 49,765 | 51,557(*) | 29,036(*) |
| **ב. אחרות:** | | | |
| הפסדים מבטוחות סחירות | - | - | 74 |
| הפרשי הצמדה בעל שליטה | 2 | 2 | 3 |
| **סה"כ אחרות** | 2 | 2 | 77 |
| **סה"כ הוצאות מימון** | 49,767 | 51,559(*) | 29,113(*) |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

## ביאור 25 - רווח למניה

**ההרכב:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **רווח בסיסי ומדולל למניה:** | | | |
| רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה | 20,987 | 54,357 | 30,619 |
| הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה | 17,940 | 17,398 | 17,398 |

## ביאור 26 - מכשירים פיננסים

### א. עיקרי המדיניות החשבונאית:

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדידה והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בביאור 2.

### ב. קבוצות מכשירים פיננסיים:

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **נכסים פיננסיים:** | | |
| בטוחות סחירות | 6 | 25,813 |
| הלוואות וחייבים (כולל מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש) | 83,153 | 89,784 |
| נכסים בגין מסים שוטפים | 18,119 | 18,049 |
| הלוואה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני | 58,951 | 38,525 |
| נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | 53,738 | 58,597 |
| **התחייבויות פיננסיות:** | | |
| התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת | 640,790 | 637,811 |
| זכאים ויתרות זכות | 51,633 | 66,912(*) |
| התחייבויות בגין מיסים שוטפים | 10,891 | 11,127 |

הערך הפנקסני המוצג לעיל מייצג את החשיפה המרבית של הקבוצה לסיכון אשראי לגבי הלוואות וחייבים כאמור.

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

### ג. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון: סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים בקבוצה נוהל על ידי יו"ר דירקטוריון הקבוצה אשר מזהה, מעריך ומגדיר סיכונים פיננסיים של הקבוצה, ביום 31 במרץ 2024 אישר הדירקטוריון את החלפת מנהל הסיכונים של החברה, לתפקיד מונה סמנכ"ל הכספים של הקבוצה חלף יו"ר הדירקטוריון.

**ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ד. סיכון ריבית:**

הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שחברות בקבוצה לוות ומלוות בשיעורי ריביות קבועות ומשתנות. הסיכון מנוהל ע"י הקבוצה בהתאם לציפיות הנהלת הקבוצה להשתנות שיעורי הריבית. יתרת אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים הנושאת ריבית משתנה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 296,976 אלפי ש"ח.

**ניתוח רגישות שיעורי הריבית:**

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים נגזרים ולא נגזרים בתאריך המאזן. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתאריך המאזן עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית באופן פנימי לאנשי המפתח הניהוליים, נעשה שימוש בשיעור עלייה או ירידה של 5% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

בהנחה ששיעורי הריבית היו גדלים/ קטנים ב- 5% ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, ההשפעה לפני מס הייתה: רווח הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 קטן ב- 1 / גדל ב-1 מיליוני ש"ח. שינוי זה נובע בעיקרו מחשיפת הקבוצה לשיעורי ריבית ביחס להלוואותיה בריבית משתנה.

**ה. סיכון מדד:**

הסכום נטו של נכסים פיננסים אשר צמודים למדד (המחירים לצרכן או תשומות הבנייה) ושבגינם קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד, הינו כ-29,450 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

**ו. ניהול סיכון אשראי:**

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה.

לקבוצה לא קיימת חשיפה מהותית לסיכון אשראי בגין כל צד ג' בודד כלשהוא או כל קבוצה של צדדי ג' עם מאפיינים דומים אשר יתרת החוב בגינם נמדדת בעלות מופחתת. שווי הוגן של נכסים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן מגלם את הסיכונים השונים, לרבות סיכון אשראי.

הערכים הפנקסניים של נכסים פיננסיים שנרשמו בדוחות הכספיים, מייצגים את החשיפה המרבית של הקבוצה לסיכון אשראי.

**ז. ניהול סיכון נזילות:**

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, ע"י פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסים.

**טבלאות סיכון ריבית ונזילות:**

**התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:**

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן.

הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

| | שיעור ריבית % | עד שנה אלפי ש"ח | 1-5 שנים אלפי ש"ח | סה"כ אלפי ש"ח |
|---|---|---|---|---|
| **ליום 31 בדצמבר 2025** | | | | |
| שאינן נושאות ריבית | | 44,761 | - | 44,761 |
| מכשירים נושאי ריבית משתנה | 6.9 - 6.6 | 139,157 | 178,609 | 317,766 |
| מכשירים נושאי ריבית קבועה | 7.1 - 5.5 | 105,527 | 280,561 | 386,088 |
| | | 290,460 | 459,170 | 749,630 |
| **ליום 31 בדצמבר 2024:** | | | | |
| שאינן נושאות ריבית | | 60,997 | - | 60,997 |
| מכשירים נושאי ריבית משתנה | 7.1 - 6.8 | 300,965 | - | 300,965 |
| מכשירים נושאי ריבית קבועה | 7.1 - 3.1 | 86,449 | 311,068 | 397,517 |
| | | 448,412 | 311,068 | 759,480 |

**ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ח. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:**

**(1) פירוט הנכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:**

לצורך מדידת שווים ההוגן של הנכסים, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

**רמה 1:** מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

**רמה 2:** נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

**רמה 3:** נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בשווים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| בטוחות סחירות - רמה 1 | 6 | 25,813 |
| נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד - רמה 3 (*) | 53,738 | 58,597 |

(*) ליום 31 בדצמבר, 2025 השווי ההוגן של ההלוואות נקבע לפי שיעור היוון אשר נקבע בהתאם לעבודת מערך שווי שהינו בלתי תלוי בחברה. שיעור ההיוון ששימש לקביעת השווי ההוגן של ההלוואות ליום 31 בדצמבר 2025 הנו כ- 7.9%, לעומת שיעור היוון של כ- 9.6% שנקבע ליום 31 בדצמבר 2024.

מתקופה לתקופה, בוחנת הקבוצה את השינויים בשווי ההוגן של הפריטים הנמדדים ביחס לנכס הפיננסי.

**(2) שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי.**

| | ערך פנקסני (*) | | שווי הוגן-רמה 1 | |
|---|---|---|---|---|
| | ליום 31 בדצמבר | | ליום 31 בדצמבר | |
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| אגרות חוב | 342,814 | 345,734 | 350,880 | 349,156 |

(*) הערך בספרים כולל ריבית לשלם.

פרט למפורט בטבלה לעיל סבורה הקבוצה כי ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן.

**ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ט. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:**

| | צמוד למדד המחירים לצרכן | צמוד למדד תשומות הבניה | לא צמוד נושא ריבית | לא צמוד ללא ריבית | אחרים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **ליום 31 בדצמבר 2025** | | | | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | - | - | 33,558 | 16,121 | - | 49,679 |
| מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש | - | - | 7,954 | 640 | - | 8,594 |
| בטוחות סחירות | - | - | 6 | - | - | 6 |
| לקוחות, חייבים ויתרות חובה | 1,304 | 16,958 | 11,759 | 12,945 | 4,344 | 47,310 |
| נכסי מיסים שוטפים | 18,119 | - | - | - | - | 18,119 |
| הלוואה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני | - | - | 62,109 | - | (7,639) | 54,470 |
| נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | 10,765 | - | 21,486 | - | 21,294 | 53,545 |
| | 30,188 | 16,958 | 136,872 | 29,706 | 17,999 | 231,723 |
| **התחייבויות פיננסיות:** | | | | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים | - | - | 297,991 | - | - | 297,991 |
| אגרות חוב | - | - | 342,814 | - | - | 342,814 |
| זכאים ויתרות זכות | 6,805 | - | - | 44,761 | 67 | 51,633 |
| התחייבויות בגין מיסים שוטפים | 10,891 | - | - | - | - | 10,891 |
| | 17,696 | - | 640,805 | 44,761 | 67 | 703,329 |
| **ליום 31 בדצמבר 2024:** | | | | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | - | - | 10,072 | 21,276 | - | 31,348 |
| מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש | - | - | 27,444 | 6,632 | - | 34,076 |
| בטוחות סחירות | - | - | 25,813 | - | - | 25,813 |
| לקוחות, חייבים ויתרות חובה | 3,366 | 4,021 | 8,701 | 8,272 | 4,864 | 29,224 |
| נכסי מיסים שוטפים | 18,049 | - | - | - | - | 18,049 |
| הלוואה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני | - | - | 38,525 | - | (1,482) | 37,043 |
| נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד | 9,819 | - | 22,204 | - | 26,574 | 58,597 |
| | 31,234 | 4,021 | 132,759 | 36,180 | 29,956 | 234,150 |
| **התחייבויות פיננסיות:** | | | | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים | - | - | 292,077 | - | - | 292,077 |
| אגרות חוב | - | - | 345,734 | - | - | 345,734 |
| זכאים ויתרות זכות | 8,534 | - | - | 58,213 | 165 | 66,912(*) |
| התחייבויות בגין מיסים שוטפים | 11,127 | - | - | - | - | 11,127 |
| | 19,661 | - | 637,811 | 58,213 | 165 | 715,850 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

**ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**י. סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים:**

להלן מידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפות של הקבוצה:

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **במסגרת הנכסים השוטפים:** | | |
| נכסים בגין חוזים | - | 43,946 |
| לקוחות, חייבים ויתרות חובה | 6,847 | 14,735 |
| בניינים בהקמה | 111,800 | 310,909(*) |
| קרקעות וזכויות בקרקעות | 268,067 | 51,544 |
| | 386,714 | 421,134 |
| **במסגרת ההתחייבויות השוטפות:** | | |
| אשראי ואגרות חוב | 375,635 | 170,106 |
| זכאים ויתרות זכות | 8 | 3,442(*) |
| התחייבויות בגין שירותי בניה | 31,143 | 77,741(*) |
| מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים | 25,650 | 5,837 |
| | 432,436 | 253,684 |

הון חוזר ל-12 חודשים מוצג תוך חלוקה בהתאם לפרויקטים בכללותם כך שסכומים שמיוחסים לפרויקט שיגמר בתקופה העולה על שנה מיוחסים בכללותם למעל 12 חודשים.

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2כג'.

**ביאור 27 - עסקאות עם בעלי עניין**

**א. יתרות עם בעלי עניין:**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **בעלי עניין:** | | |
| **במסגרת ההתחייבויות השוטפות:** | | |
| **זכאים ויתרות זכות:** | | |
| שכר והוצאות נלוות לשלם | 2,188 | 2,058 |
| בעלי עניין - הצמדה למדד | 1,095 (*) | 2,134 (*) |

(*) תוך הסכום הנ"ל סך של 942 אלפי ש"ח משויך להפרשה למענק( ליום 31 בדצמבר 2024 – 1,874 אלפי ש"ח).

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **הוצאות:** | | | |
| מימון | 2 | 2 | 3 |

**ב. תגמול אנשי מפתח ניהוליים:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| שכר ונלוות (כולל מענקים) | 4,921 | 6,151 | 3,859 |

**ביאור 27 - עסקאות עם בעלי עניין (המשך)**

**ג. הטבות שניתנו לבעלי עניין:**

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה - לא כולל שכר דירקטור ליו"ר הדירקטוריון | 7,312 | 8,384 | 6,322 |
| מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה | 5 | 6 | 6 |
| גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה ושכר דירקטור ליו"ר הדירקטוריון | 1,063 | 771 | 529 |
| מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה | 7 | 6 | 4 |

**ד. התקשרויות:** ראו ביאור 20ב.

**ה. עסקאות:**

**(1)** ביום 8 ביוני 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה שכיהנו ו/או מכהנים ו/או יכהנו בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופת ביטוח של שנה, שתחילתה ביום 1 ביולי, 2023 וסיומה ביום 30 ביוני, 2024 ("תקופת הביטוח" ו- "פוליסת הביטוח", בהתאמה). הכיסוי הביטוחי יהיה בגבול אחריות בסך של 10 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח, תשמ"א-1981. הפרמיה לתקופת הביטוח בגין פוליסת הביטוח תהיה בסך של עד 50 אלפי דולר.

**(2)** ביום 26 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה שכיהנו ו/או מכהנים ו/או יכהנו בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופת ביטוח של שנה, שתחילתה ביום 1 ביולי, 2024 וסיומה ביום 30 ליוני, 2025 ("תקופת הביטוח" ו- "פוליסת הביטוח", בהתאמה). הכיסוי הביטוחי הינו בגבול אחריות בסך של 20 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח, בצירוף גבול אחריות נוסף לכיסוי הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות, כאמור בסעיף 66 לחוק חוזה הביטוח, תשמ"א - 1981. הפרמיה לתקופת הביטוח בגין פוליסת הביטוח הינה בסך של 47.5 אלפי דולר. ההשתתפות העצמית של החברה לא תעלה על סך של 15 אלפי דולר לתביעות בישראל ועל סך של 50 אלפי דולר תביעות ני"ע בישראל. בכל מקרה בו כוללת פוליסת הביטוח כיסוי לחברה עצמה, תהא לנושאי המשרה זכות קדימה על פני החברה בקבלת תגמולי הביטוח.

**(3)** ביום 30 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, נוהל עסקאות בעלי עניין הכולל, בין היתר, אמות מידה לסיווג עסקה כעסקה חריגה או שאינה חריגה ואמות מידה לסיווג עסקה כעסקה זניחה. בהתאם לנוהל הנ"ל, בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה עם בעל עניין שאינה עסקה חריגה תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלוונטית, אחת או יותר, לאותה עסקה (כפי שנקבע בנוהל) הינה בשיעור השווה או נמוך מ- 1% או בהיקף שאינו עולה על סך של 1,500 אלפי ש"ח, לפי הנמוך מבניהם. עלות שירותיה בשנים 2025 ו-2024 הסתכמו לסך של 42 אלפי ש"ח ו- 91 אלפי ש"ח בהתאמה.

**(4)** ביום 25 ביוני 2025 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה שכיהנו ו/או מכהנים ו/או יכהנו בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופת ביטוח של שנה, שתחילתה ביום 1 ביולי 2025 וסיומה ביום 30 בנובמבר, 2026 ("תקופת הביטוח" ו- "פוליסת הביטוח", בהתאמה). הכיסוי הביטוחי יהיה בגבול אחריות בסך של 20 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח, תשמ"א-1981. ובפרמיה שנתית והשתתפות עצמית בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת פוליסת הביטוח אשר עלותן אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

**(5)** לעניין מענקים לבעלי שליטה לאור חלוקות דיבידנד שאושרו על ידי אסיפת בעלי המניות, ראו ביאור 20.

## ביאור 28 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

**ההרכב:**

| | יתרה ליום 1 בינואר 2025 | תזרימי מזומנים מפעילויות מימון (א) | שינויים אחרים | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך | 292,077 | 5,914 | - | 297,991 |
| אגרות חוב | 345,734 | (4,844) | 1,924 | 342,814 |

| | יתרה ליום 1 בינואר 2024 | תזרימי מזומנים מפעילויות מימון (א) | שינויים אחרים | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 |
|---|---|---|---|---|
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך | 135,272 | 41,913 | 114,892 | 292,077 |
| הלוואות לזמן ארוך | 114,892 | - | (114,892) | - |
| אגרות חוב | 258,902 | 85,177 | 1,655 | 345,734 |

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילויות מימון.

## ביאור 29 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

**א.** ביום 18 בינואר 2026 הנפיקה החברה סדרת אג"ח חדשה, אג"ח יד', ראה ביאור 17ו להלן.

**ב.** ביום 27 לינואר 2026 החליטה ועדת המשנה הארצית לשינוי ייעוד מתעסוקה למגורים של מינהל התכנון לאשר את התכנית המעודכנת של החברה בפרויקט הוד השרון אשר כוללת תוספת של 132 יחידות דיור קטנות, 70% מהיחידות יהיו עד גודל של 55 מ"ר, ו-25% מהיחידות יהיו עד גודל של 80 מ"ר, (תוספת כוללת בהיקף של כ-14,400 מ"ר); כ-770 מ"ר תעסוקה ומסחר נוספים; וכ-300 מ"ר שטחי ציבור נוספים בפרויקט.

**ג.** ביום 24 במרץ, 2026 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מתן מענק בשיקול דעת לסמנכ"ל ההנדסה בגובה של 3 חודשי שכר הבסיס המסתכם לסך של כ- 180 אלפי ש"ח. תשלום הסכום הנ"ל כפוף לאישור אסיפת בעלי מניות החברה אשר בכוונת החברה לזמן.

**ד.** ביום 24 במרץ, 2026 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מתן מענק שנתי כאמור ליו"ר הדירקטוריון המסתכם לסך של כ- 108 עלות אלפי ש"ח. תשלום הסכום הנ"ל כפוף לאישור אסיפת בעלי מניות החברה אשר בכוונת החברה לזמן.

**ביאור 29 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)**

**ה.** ביום 17 במרץ 2026, קיבלה חברה בת של החברה, הודעה על זכייתה בהליך הזמנה להציע הצעות שנערך (במסגרת תיק פירוק שיתוף במקרקעין) בקשר עם רכישת זכויות במגרש המצוי ברחוב שפרינצק בראשון לציון, בשטח של 5,960 מ"ר, והמיועד לבניית 112 יחידות דיור למגורים (בהתאמה, "המקרקעין" ו-"הפרויקט").

בהמשך לזכייתה כאמור, חברת הבת צפויה לרכוש זכויות לכ-54 יחידות דיור במקרקעין (בנוסף לכ- 11 יחידות שהחברה החזיקה בהם), בתמורה כוללת של כ-66.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), כך שתחזיק בכ-58% מהזכויות במקרקעין ובפרויקט (יתרת הזכויות תוחזק בידי בעלים פרטיים) חברת הבת התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עם יתרת בעלי הזכויות הפרטיים במקרקעין על מנת לספק מתן שירותי בנייה לבעלי הזכויות לצורך הקמת כל יחידות הדיור בפרויקט. יצוין כי הזכייה כפופה לאישור ביהמ"ש אשר טרם התקבל למועד פרסום הדוח. בכוונת החברה לממן את העסקה ואת ביצוע הפרויקט באמצעות הון עצמי ונטילת מימון מתאגיד פיננסי.

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

## דוחות כספיים נפרדים לשנת 2025

**ערוכים בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות**
**ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

## דוחות כספיים נפרדים לשנת 2025

## תוכן העניינים


| | עמוד |
|---|---|
| **דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר** | 2-3 |
| **הדוחות הכספיים:** | |
| נתונים על המצב הכספי | 4 |
| נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר | 5 |
| נתונים על תזרימי המזומנים | 6-7 |
| מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים | 8-12 |

לכבוד
בעלי המניות של
**צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ**

ג.א.נ.,

**הנדון: <u>דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>**

**חוות הדעת**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי הנפרד").

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בסיס לחוות הדעת**

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, 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 ומידיים), התש"ל-1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

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



**תל אביב - משרד ראשי**
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

**משרד ירושלים**
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

**משרד חיפה**
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

**משרד אילת**
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

**משרד נצרת**
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

**משרד בית שמש**
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

**משרד רעננה - מתחם אינפיניטי**
הפנינה 8,
רעננה

**משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה**
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

**חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד**

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.

- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.

- 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 הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**
**רואי חשבון**
**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל אביב, 25 במרץ 2026.**



**תל אביב - משרד ראשי**
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

**משרד ירושלים**
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

**משרד חיפה**
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

**משרד אילת**
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

**משרד נצרת**
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

**משרד בית שמש**
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

**משרד רעננה - מתחם אינפיניטי**
הפנינה 8,
רעננה

**משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה**
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

**נתונים על המצב הכספי**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2025 | 2024 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **נכסים** | | |
| **נכסים שוטפים:** | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 331 | 357 |
| חייבים ויתרות חובה | 513 | 222 |
| נכסים בגין מיסים שוטפים | 54 | - |
| חברות קשורות | 389,526 | 350,799 |
| **סה"כ נכסים שוטפים** | 390,424 | 351,378 |
| **נכסים לא שוטפים:** | | |
| השקעות בחברות מוחזקות | 549,749 | 530,142(*) |
| **סה"כ נכסים** | 940,173 | 881,520 |
| **התחייבויות והון** | | |
| **התחייבויות שוטפות:** | | |
| אגרות חוב | 315,114 | 237,240 |
| זכאים ויתרות זכות | 2,875 | 4,094 |
| התחייבויות בגין מיסים שוטפים | - | 217 |
| **סה"כ התחייבויות שוטפות** | 317,989 | 241,551 |
| **התחייבויות לא שוטפות:** | | |
| אגרות חוב | 27,700 | 108,494 |
| התחייבות בגין הטבות לעובדים | 9,060 | 8,294 |
| **סה"כ התחייבויות לא שוטפות** | 36,760 | 116,788 |
| **הון:** | | |
| הון מניות | 28,982 | 27,825 |
| פרמיה וקרנות הון | 174,410 | 126,044 |
| יתרת רווח | 395,175 | 382,455(*) |
| מניות באוצר | (13,143) | (13,143) |
| **סה"כ הון** | 585,424 | 523,181 |
| **סה"כ התחייבויות והון** | 940,173 | 881,520 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית ראה ביאור 2ח.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **25 במרץ, 2026** | | | |
| **תאריך אישור המידע הכספי הנפרד** | **גדעון אלטמן יו"ר הדירקטוריון** | **משה צרפתי מנכ"ל משותף** | **רוני דגן סמנכ"ל כספים** |

**הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.**

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

## נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

| | מידע נוסף | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 2025 | 2024 | 2023 |
| | | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| הכנסות מדמי ניהול | 6ג | 1,500 | 1,500 | 1,500 |
| חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות | | 19,857 | 53,233(*) | 29,474(*) |
| **רווח מפעולות רגילות** | | 21,357 | 54,733 | 30,974 |
| הכנסות מימון | | 16,375 | 16,553 | 8,280 |
| הוצאות מימון | | (16,402) | (16,585) | (8,290) |
| **הוצאות מימון, נטו** | | (27) | (32) | (10) |
| **רווח לפני מיסים על ההכנסה** | | 21,330 | 54,701 | 30,964 |
| מיסים על ההכנסה | 5 | 343 | 344 | 345 |
| **רווח נקי לשנה** | | 20,987 | 54,357 | 30,619 |
| **רווח (הפסד) כולל אחר:** | | | | |
| **סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:** | | | | |
| גידול (קיטון) בגין מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס | | (250) | 71 | (334) |
| **סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה** | | (250) | 71 | (334) |
| **סה"כ רווח כולל לשנה** | | 20,737 | 54,428 | 30,285 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית ראה ביאור 2ח.

**הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.**

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

## נתונים על תזרימי המזומנים

| | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת** | | | |
| רווח נקי לשנה | 20,987 | 54,357 | 30,619 |
| התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א') | (18,948) | (58,303) (*) | (33,791)(*) |
| **מזומנים, נטו - פעילות שוטפת** | 2,039 | (3,946) | (3,172) |
| **תזרימי מזומנים - פעילות השקעה** | | | |
| גביית (מתן) הלוואות מחברות מאוחדות (לחברות מאוחדות), נטו | (38,727) | (52,518) | 6,290 |
| **מזומנים, נטו - מפעילות (לפעילות) השקעה** | (38,727) | (52,518) | 6,290 |
| **תזרימי מזומנים - פעילות מימון** | | | |
| דיבידנד | (8,267) | (28,383) | (14,832) |
| פירעון אגרות חוב | (68,500) | (63,250) | (73,750) |
| תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה | 63,656 | 148,427 | 85,365 |
| תמורה מהנפקת מניות החברה | 49,773 | - | - |
| **מזומנים, נטו - מפעילות (לפעילות) מימון** | 36,662 | 56,794 | (3,217) |
| **עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים** | (26) | 330 | (99) |
| **יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה** | 357 | 27 | 126 |
| **יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה** | 331 | 357 | 27 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית ראה ביאור 2ח.

**הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.**

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

**נתונים על תזרימי המזומנים**

**(המשך)**

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**

| | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:** | | | |
| חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו | (19,857) | (53,233) (*) | (29,474) (*) |
| הפחתות ניכיון, פרמיה ונדחות | 1,924 | 1,655 | 632 |
| **שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:** | | | |
| ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה | (291) | (138) | 5 |
| עליה בנכסים בגין מיסים שוטפים | (54) | - | - |
| עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין מיסים שוטפים | (217) | (373) | 155 |
| עלייה (ירידה) בהתחייבות בגין הטבות לעובדים | 766 | (8,232) | 744 |
| עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות | (1,219) | 2,018 | (5,853) |
| | (18,948) | (58,303) | (33,791) |

**נספח ב' - מידע נוסף:**

| | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| ריבית ששולמה | 21,732 | 19,620 | 20,400 |
| מיסים ששולמו | 614 | 717 | 191 |

(*) הצגה מחדש בגין שינוי במדיניות החשבונאית ראה ביאור 2ח.

**הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.**

# צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ

## מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

**1. כ ל ל י:**

**א. כללי:**

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 9ג והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

**ב. הגדרות:**

| | | |
|---|---|---|
| **החברה** | - | צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ. |
| **חברות מוחזקות** | - | חברות מאוחדות וחברות כלולות. |
| **הקבוצה** | - | החברה והחברות המאוחדות שלה. |

**2. מדיניות החשבונאית:**

הדוחות הכספיים הנפרדים נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

**א.** הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

**ב.** השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

**ג.** סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

**ד.** חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות.

**ה.** סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

**ו.** הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

**ז.** יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

**ח.** השינוי במדיניות החשבונאית נובע כתוצאה מיישום עמדת סגל חשבונאית מספר 6-11 שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בישראל. עמדת הסגל יושמה למפרע והשפיעה על הרישומים החשבונאיים של החברות המוחזקות על ידי החברה וכתוצאה מכך גם על מספרי ההשוואה הכלולים בדוחות כספיים אלה. להרחבה ראה ביאור 2כג לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

**3. מזומנים ושווי מזומנים:**

היתרות נקובות בש"ח.

**4. מכשירים פיננסיים:**

**א. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:**

| | ליום 31 בדצמבר 2025 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | צמוד למדד המחירים לצרכן | לא צמוד נושא ריבית | לא צמוד ללא ריבית | אחרים | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| מזומנים ושווי מזומנים | - | - | 331 | - | 331 |
| חייבים ויתרות חובה | - | - | 343 | 170 | 513 |
| נכסים בגין מיסים שוטפים | 54 | - | - | - | 54 |
| הלוואות לחברות מוחזקות | - | 389,526 | - | - | 389,526 |
| | 54 | 389,526 | 674 | 170 | 390,424 |
| **התחייבויות פיננסיות:** | | | | | |
| אגרות חוב | - | 342,814 | - | - | 342,814 |
| זכאים ויתרות זכות | 1,095 | - | 1,780 | - | 2,875 |
| | 1,095 | 342,814 | 1,780 | - | 345,689 |

| | ליום 31 בדצמבר 2024 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | צמוד למדד המחירים לצרכן | לא צמוד נושא ריבית | לא צמוד ללא ריבית | אחרים | סה"כ |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| מזומנים ושווי מזומנים | - | - | 357 | - | 357 |
| חייבים ויתרות חובה | - | - | 108 | 114 | 222 |
| הלוואות לחברות מוחזקות | - | 350,799 | - | - | 350,799 |
| | - | 350,799 | 465 | 114 | 351,378 |
| **התחייבויות פיננסיות:** | | | | | |
| אגרות חוב | - | 345,734 | - | - | 345,734 |
| זכאים ויתרות זכות | 2,134 | - | 1,960 | - | 4,094 |
| התחייבויות בגין מיסים שוטפים | 217 | - | - | - | 217 |
| | 2,351 | 345,734 | 1,960 | - | 350,045 |

**4. מכשירים פיננסיים: (המשך)**

**ב. ניהול סיכון נזילות:**

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסים.

**טבלאות סיכון ריבית ונזילות:**

**התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:**

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

| | שיעור ריבית | עד שנה | 1-5 שנים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | % | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **ליום 31 בדצמבר 2025:** | | | | |
| שאינן נושאות ריבית | | 1,780 | - | 1,780 |
| מכשירים נושאי ריבית קבועה | 7.1- 5.5 | 105,527 | 280,561 | 386,088 |
| **ליום 31 בדצמבר 2024:** | | | | |
| שאינן נושאות ריבית | | 1,960 | - | 1,960 |
| מכשירים נושאי ריבית קבועה | 7.1- 3.1 | 86,449 | 311,068 | 397,517 |

**5. מיסים על ההכנסה:**

**א. הוצאות מיסים על הכנסה - שהוכרו בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר:**

| | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---|---|---|---|
| | 2025 | 2024 | 2023 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **מיסים שוטפים:** | | | |
| הוצאות מיסים שוטפים | 343 | 344 | 345 |
| **סה"כ הוצאות מיסים** | 343 | 344 | 345 |

**ג. מידע נוסף:**

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

שיעור המס החל על החברה הינו 23%.

**6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:**

**א. הלוואות:**

החברה מעמידה הלוואות לחברות הבת לצורך פעילותן השוטפת. ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת יתרת הלוואות החברה לחברות הבת על סך של כ-390 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 - סך של כ- 351 מיליון ש"ח).

בשנת 2025 עמדה הריבית על שיעור של 5.02% (ליום 31 בדצמבר 2024 -5.18%).

**ב. ערבויות:**

החברה מעמידה, מפעם לפעם, ערבויות, לבנקים, לבעלי קרקע ולגורמים אחרים, כבטחון להתחייבויות שנוטלות על עצמן חברות הבת.

**ג. הסכם דמי ניהול:**

ביום 31 במרץ 2019, אישר דירקטוריון החברה תשלום דמי ניהול לחברה (החל מיום 1 בינואר 2019) על ידי החברות הבנות בסכום קבוע של 1,500 אלפי ש"ח בגין התשומות אותן מעניקים עובדי החברה המועסקים בחברה, וזאת מעבר לעלויות הישירות בהן מחויבות החברות הבנות.

**7. אירועים ועסקאות מהותיים בתקופת הדיווח ולאחר תום תקופת הדיווח:**

**א.** בקשר להשפעות מלחמת "חרבות ברזל" ראו ביאור 1 ג לדוחות הכספיים המאוחדים.

**ב.** בקשר לאישור דירקטוריון החברה ואישור ועדת הביקורת נוהל עסקאות בעלי עניין, ראו ביאור 27ה(3) לדוחות הכספיים המאוחדים.

**ג.** בקשר לאישור תנאי העסקתם של בעלי השליטה בחברה ובחברות הבת, ראו ביאור 20ב. לדוחות הכספיים המאוחדים.

**ד.** בקשר להחלטות דירקטוריון החברה שהתקבלו לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה ואושרו על ידי אסיפת בעלי מניות החברה, בעניין חלוקת דיבידנד בסך 14,832 אלפי ש"ח, ראו ביאור 21ג לדוחות הכספיים המאוחדים.

**ה.** ביום 4 ביוני 2023, התקשרה החברה הבת בהסכם עסקה משותפת עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בה ("הצד השלישי" ו- "ההסכם", בהתאמה), במטרה לבצע פרויקט פינוי בינוי במקרקעין המהווים חלק מתוך מתחם "ביאליק בית שמש", ראו ביאור 20ג(1) לדוחות הכספים המאוחדים.

**ו.** ביום 8 ביוני 2023, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים ראו ביאור 27ה(1) לדוחות הכספים המאוחדים.

**ז.** ביום 28 באוגוסט 2023, קיבלה החברה אישור עקרוני של הבורסה לניירות ערך לתשקיף המדף שהחברה הגישה לתקופה של שנתיים עד ליום 30 באוגוסט 2025. בחודש אוגוסט 2025 הוארך תוקף תשקיף המדף ע"י הרשות לניירות ערך בשנה נוספת ועד לתאריך 29 באוגוסט, 2026.

**ח.** בקשר להחלטות דירקטוריון החברה שהתקבלו לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה ואושרו על ידי אסיפת בעלי מניות החברה, בעניין חלוקת דיבידנד בסך 28,383 אלפי ש"ח, ראו ביאור 21ד לדוחות הכספיים המאוחדים.

**ט.** ביום 28 בפברואר 2024 הודיעה גב' מלי קאירי ("מלי") לדירקטוריון החברה על סיום כהונתה כדירקטורית בחברה ביום 29 בפברואר 2024.

**י.** ביום 29 בפברואר 2024 חדל צבי צרפתי לכהן כיו"ר הדירקטוריון, ובמקומו מונה גדעון אלטמן, ראו ביאור 20ב(6). לדוחות הכספיים המאוחדים.

**יא.** בדבר הנפקת אגרות חוב לציבור בחודש מרץ 2024 בתמורה נטו של כ-148.4 מיליון ש"ח, ראו ביאור 17ד לדוחות הכספיים המאוחדים.

**7. אירועים ועסקאות מהותיים בתקופת הדיווח ולאחר תום תקופת הדיווח: (המשך)**

**יב.** בקשר למכירת רכב חברה לצבי צרפתי, ראו ביאור 20ב(7). לדוחות הכספיים המאוחדים.

**יג.** בדבר כהונתם של רפי ומשה צרפתי מבעלי השליטה בחברה, כמנכ"לים משותפים של החברה, ראו ביאור 20ב(8). לדוחות הכספיים המאוחדים.

**יד.** בקשר לאישור תנאי העסקתם של בעלי השליטה בחברה ובחברות הבת, ראו ביאור 20ב. לדוחות הכספיים המאוחדים.

**טו.** ביום 12 בפברואר 2024, קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג על דירוג "ilA - " להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ. לקראת הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה יג'). ביום 29, במאי 2024 קיבלה החברה מחדש את אישור חברת הדירוג - ilA.

**טז.** ביום 18 באוגוסט 2024, התקבלה אצל החברה בקשה שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו (המחלקה הכלכלית) לאישור תובענה כתביעה נגזרת, ראו ביאור 20ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים.

**יז.** ביום 26 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים ראו ביאור 27ה(2) לדוחות הכספים המאוחדים.

**יח.** בדבר צפי לאיחור במסירת דירות בפרויקט של קבוצת החברה, ראו ביאור 9ג(3) לדוחות הכספיים המאוחדים.

**יט.** בקשר לאישור מר צבי פרידמן כדירקטור בלתי תלוי בחברה, ראו ביאור 20ב(9) בדוחות הכספים המאוחדים.

**כ.** ביום 6 במרץ 2025, הודיעה החברה כי פנתה ליועציה המשפטיים בבקשה לבחון האם עסקאות מסוימות מהוות עסקאות עם צדדים שלישיים שלבעלי השליטה יש עניין אישי ראו בנוסף, ראו ביאורים 10ז, 12א ו- 20ב(11) בדוחות הכספים המאוחדים.

**כא.** ביום 29 באפריל 2025 קיבלה החברה את אישור חברת הדירוג להעלאת דירוגי החברה ל - "ilA-" להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 65 מיליון ש"ח ע.נ. לקראת הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יג'). במסגרת הנפקה פרטית בחודש מאי 2025 בתמורה כוללת, ברוטו של 65.26 מיליון ש"ח, ראו ביאור 17ד לדוחות הכספיים המאוחדים.

**כב.** בדבר החלטות אסיפת בעלי מניות החברה ביום 15 למאי 2025 ראו ביאור 20ב(10) לדוחות הכספיים המאוחדים.

**כג.** ביום 9 ביוני, 2025 קיבלה החברה מחדש את אישור חברת הדירוג "ilA-".

**כד.** ביום 25 ביוני 2025, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים ראו ביאור 27ה(4) לדוחות הכספים המאוחדים.

**כה.** ביום 13 ביולי 2025 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית בבורסה לניירות ערך בת"א 1,157 אלפי מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. בתמורה לכ- 49,773 אלפי ש"ח, נטו.

**כו.** בקשר להחלטות דירקטוריון החברה שהתקבלו לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה ואושרו על ידי אסיפת בעלי מניות החברה, בעניין חלוקת דיבידנד בסך 8,267 אלפי ש"ח, ראו ביאור 21ו לדוחות הכספיים המאוחדים.

**כז.** בדבר הנפקת אגרות חוב לציבור בחודש ינואר 2026 בתמורה נטו של כ-197.8 מיליון ש"ח, ראו ביאור 17ו לדוחות הכספיים המאוחדים.

**כח.** ביום 24 במרץ, 2026 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מתן מענק בשיקול דעת לסמנכ"ל ההנדסה בגובה של 2 חודשי שכר הבסיס המסתכם לסך של כ- 180 אלפי ש"ח. תשלום הסכום הנ"ל כפוף לאישור אסיפת בעלי מניות החברה אשר בכוונת החברה לזמן.

**כט.** ביום 24 במרץ, 2026 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מתן מענק שנתי כאמור ליו"ר הדירקטוריון המסתכם לסך של כ- 108 אלפי ש"ח. תשלום הסכום הנ"ל כפוף לאישור אסיפת בעלי מניות החברה אשר בכוונת החברה לזמן.

Deloitte.

לכבוד
הדירקטוריון של צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ
הרצל 91
ראשון לציון

א.ג.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ (להלן - החברה) מחודש אוגוסט 2023**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף המדף של החברה:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 במרץ 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 במרץ 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

**בכבוד רב,**

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**
**רואי חשבון**
**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל אביב, 25 במרץ 2026**


**תל אביב - משרד ראשי**
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

**משרד ירושלים**
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

**משרד חיפה**
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

**משרד אילת**
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

**משרד נצרת**
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

**משרד בית שמש**
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

**משרד רעננה - מתחם אינפיניטי**
הפנינה 8,
רעננה

**משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה**
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

# חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

| | |
|---|---|
| **שם החברה:** | **צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ** |
| **מספר חברה ברשם:** | **520039090** |
| **כתובת:** | **רחוב הרצל 91 ראשון-לציון מיקוד 75262 (תקנה 25 א')** |
| **טלפון:** | **03-9673336 (תקנה 25א')** |
| **פקסימיליה:** | **03-9660453 (תקנה 25א')** |
| **דואר אלקטרוני:** | **office@zarfat.co.il (תקנה 25א')** |
| **תאריך המאזן:** | **31 בדצמבר 2025 (תקנה 9)** |
| **תאריך הדוח:** | **24 במרץ 2026 (תקנה 1 ו- 7)** |

**<u>תקנה 10א' - תמצית דוחות על הרווח הכולל רבעוניים</u>**

ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

**<u>תקנה 10ג' - שימוש בתמורת ניירות ערך</u>**

בינואר 2026 הנפיקה החברה 200,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') של החברה בהתאם לתשקיף המדף של החברה מאוגוסט 2023 (אסמכתא מס' 2023-01-081298) ודוח הצעת מדף מינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-006327) (בסעיף זה - דו"ח הצעת מדף 2026) בתמורת הנפקה ברוטו בסך של כ- 200 מיליון ש"ח נקבע כי תמורת ההנפקה תשמש לצרכיה השוטפים של החברה כפי שיוחלט מעת לעת על ידי הנהלת החברה, על פי שיקול דעתה, בדו"ח הצעת מדף 2026 לא נקבע לוח זמני חזוי לשימוש תמורת ההנפקה. עד למועד פרסום הדוח עשתה שימוש בכ- 25 מיליון ש"ח מתוך תמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה יד') וזאת לצורך רכישת מקרקעין.

**<u>תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות בתאריך הדוח על המצב הכספי</u>**

| שם החברה | צבי צרפתי ובניו חברה לבנין ולקבלנות (1983) בע"מ | צרפתי צבי ושות' חברה לבנין ולקבלנות בע"מ | צרפתי גבריאל אבידר בע"מ |
|---|---|---|---|
| מספר המניה בבורסה | אין | אין | אין |
| סוג המניה | מ"ר | מ"ר, מניית מנהל | מ"ר |
| מספר המניות | 40 | 101 | 500 |
| סך הכל ע.נ. | 40 | 101 | 500 |
| ערך בדו"ח הכספי הנפרד (אלפי ש"ח) | 81,013 | 448,241 | (*) |
| **שיעור החזקה** | | | |
| בהון | 100% | 100% | 50% |
| בהצבעה | 100% | 100% | 50% |
| בסמכות למנות דירקטורים | 100% | 100% | 50% |
| שער בבורסה לתאריך המאזן | אין | אין | אין |

(*) נכלל בדוחות צרפתי צבי ושות' חברה לבנין ולקבלנות בע"מ.

| שם החברה | יתרת ההלוואות בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח) | מועדי הפרעון | תנאי ההצמדה של קרן או ריבית |
|---|---|---|---|
| צבי צרפתי ובניו חברה לבנין ולקבלנות (1983) בע"מ | 49,895 | טרם נקבע | לא צמוד כולל ריבית |
| צבי צרפתי ובניו חברה לבנין ולקבלנות (1983) בע"מ | 8,000(*) | טרם נקבע | לא צמוד |
| צבי צרפתי ובניו חברה לבנין ולקבלנות (1983) בע"מ | 339,631 | טרם נקבע | לא צמוד כולל ריבית |
| צבי צרפתי ובניו חברה לבנין ולקבלנות (1983) בע"מ | 11,000(*) | טרם נקבע | לא צמוד |
| צרפתי גבריאל אבידר בע"מ | (**) | (**) | (**) |

(*) שטר הון

(**) נכלל בדוחות צרפתי צבי ושות' חברה לבנין ולקבלנות בע"מ.

**<u>תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח</u>**

אין שינויים בתקופת הדוח. לענין התקשרות בתוספת להסכם המייסדים מיום 3.2.2025 בין צרפתי צבי ושות' חברה לבנין ולקבלנות בע"מ לבין צרפתי גבריאל אבידר בע"מ, בין היתר, לעניין הסכמה על שינוי בחלוקת היחסים בין הצדדים בקשר עם העמדת הון לפרויקט וחלוקת הרווחים בפרויקט ראו סעיף 9.3(3) בחלק א' לדוח התקופתי.

לעניין שינוי מבנה הפנימי בחברות הקבוצה במסגרתו צרפתי ושות' תעביר לצרפתי ובניו את מלוא הנכסים וההתחייבויות הקשורים לפעילות ההתחדשות העירונית בפרויקטים אשר נמצאים בשלבי תכנון וחתימות, בתוקף ליום 31 בדצמבר 2025 ראו סעיף 1.4 בחלק א' לדוח התקופתי.

## תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת הדיווח

| שם החברה | רווח (הפסד) לפני מס | רווח (הפסד) אחרי מס | רווח (הפסד) כולל אחר | סה"כ רווח (הפסד) כולל | דיבידנד שהתקבל בשנת 2025 או לאחר יום 31.12.2025 או שזכאית החברה לקבל | דמי ניהול שהתקבלו בשנת 2025 או לאחר יום 31.12.2025 או שזכאית החברה לקבל | השתתפות בהוצאות מכירה/הנהלה וכלליות | השתתפות בהוצאות מימון | ריבית שהתקבלה בשנת 2025 או שהחברה זכאית לקבל בגין שנת 2025 או בגין התקופה שלאחר מכן | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | באלפי ש"ח | | | | | | | | | מועד תשלום |
| צבי צרפתי ובניו חברה לבנין וקבלנות (1983) בע"מ | (6,935) | (5,504) | (68) | (5,572) | אין | 40 | 222 | 229 | 1,982 | טרם נקבע |
| צרפתי צבי ושות' חברה לבנין ולקבלנות בע"מ | 31,868 | 25,362 | (182) | 25,180 | אין | 1,460 | 8,184 | 5,762 | 14,393 | טרם נקבע |
| צרפתי גבריאל אבידר בע"מ | (*) | (*) | (*) | (*) | אין | (*) | אין | אין | (*) | (*) |

(*) נכלל בדוחות צרפתי צבי ושות' חברה לבנין ולקבלנות בע"מ.

## תקנה 20 - מסחר בבורסה; ני"ע שנרשמו למסחר בשנת 2025; מועדי וסיבות הפסקת מסחר בשנת הדיווח

1. בחודש ינואר 2026 הנפיקה החברה 200,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') של החברה בהתאם לתשקיף מדף של החברה מאוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-081298) ודוח הצעת מדף 2026 (אסמכתא מס' 2026-01-006327). לפרטים נוספים, ראו סעיף 14 בדוח הדירקטוריון הכלול בדו"ח תקופתי זה.
2. בחודש יולי 2025 הנפיקה החברה כ-1,156,800 מניות למשקיעים מסווגים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050996) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
3. בחודש אפריל 2025 הנפיקה החברה כ-65 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג') של החברה למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה קיימת. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-030130) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
4. בחודש דצמבר 2025 החברה הודיעה על פירעון סופי של אגרות חוב (סדרה יא') של החברה (אסמכתא מס' 2025-01-105758) המובא על דרך ההפניה.
5. למיטב ידיעת החברה, בתקופת הדוח לא בוצעו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה וזאת למעט הפסקות מסחר קצובות, שנערכו ביוזמת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, הנהוגות בעת פרסום דוחות כספיים.

**<u>תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה</u>**

להלן פירוט התגמולים (במונחי עלות לחברה), כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 : (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר ; (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה (אשר לא נמנו על חמשת מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל) ; ו- (ג) לכל אחד מבעלי עניין בחברה (אשר לא נמנו עם מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל), אם התגמולים ניתנו להם על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקידים בחברה או בתאגיד בשליטתה :

| פרטי מקבל התגמולים | | | | תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח) | | | | | תגמולים אחרים (באלפי ש"ח) | | | סה"כ (באלפי ש"ח) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שם | תפקיד | היקף משרה | מין | שיעור החזקה בהון התאגיד נכון ליום 31.12.2025 | סה"כ שכר כולל תנאים נלווים | מענק | תשלום מבוסס מניות | דמי ניהול, ייעוץ ועמלות | אחר (רכב צמוד ושווי הטבות) | ריבית | גמול דירקטור | אחר – שינויים בעתודה לפיצויי פיטורין (***) | |
| רפי צרפתי | דירקטור בחברה, מנכ"ל משותף בחברה ובחברות הבת (1) | 100% | זכר | 7.6% (**) | 1,356 | 566[1] | - | - | 178 | - | - | 480 | 2,580 |
| משה צרפתי | דירקטור בחברה, מנכ"ל משותף בחברה ובחברות הבת (1) | 100% | זכר | 7.6% (**) | 1,485 | 566[2] | - | - | 4 | 1 | - | 286 | 2,342 |
| אופיר בן חני | סמנכ"ל ביצוע של חברה בת (2) | 100% | זכר | - | 1,188 | 116[3] | - | - | 7 | - | - | - | 1,311 |
| רוני דגן | סמנכ"ל כספים (3) | 100% | זכר | - | 769 | 96[4] | - | - | 71 | - | - | - | 936 |
| אבי ליפשיץ | משנה למנהל הכללי | 100% | זכר | 0.02% | 679 | - | - | - | 105 | - | - | - | 784 |

[1] המענק כולל סכום של כ- 1,032 אלפי ש"ח בגין שנת 2024 אשר שולם בשנת 2025 וסכום של כ- 471 אלפי ש"ח בגין מענק שנתי עבור שנת 2025 אשר הוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025, בניכוי הפרשה בסך 937 אלפי ש"ח שבוצעה בשנת 2024.

[2] המענק כולל סכום של כ- 1,032 אלפי ש"ח בגין שנת 2024 אשר שולם בשנת 2025 וסכום של כ- 471 אלפי ש"ח בגין מענק שנתי עבור שנת 2025 אשר הוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025, בניכוי הפרשה בסך 937 אלפי ש"ח שבוצעה בשנת 2024.

[3] לעניין אישור מענק בשיקול דעת בגין שנת 2024 אשר שולם בשנת 2025 וכן לעניין מענק בשיקול דעת בגין שנת 2025 (בכפוף לאישור אסיפה) ראו סעיף 3 להלן.

| שם | תפקיד | היקף משרה | מין | שיעור החזקה בהון התאגיד נכון ליום 31.12.2025 | סה"כ שכר כולל תנאים נלווים | מענק | תשלום מבוסס מניות | דמי ניהול, ייעוץ ועמלות | אחר (רכב צמוד ושווי הטבות) | ריבית | גמול דירקטור | אחר – שינויים בעתודה לפיצויי פיטורין (***) | סה"כ (באלפי ש"ח) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | |
| | (לשעבר) ונכון למועד פרסום הדו"ח סמנכ"ל פיתוח עסקי (4) | | | | | | | | | | | | |
| תגמולים לבעלי עניין שאינם מנויים לעיל | | | | | | | | | | | | | |
| מלי קאירי | מנהלת מערך קשרי לקוחות בחברה (5) | 100% | נקבה | 0.22% (**) | 492 | - | - | - | 3 | - | - | 83 | 578 |
| גדעון אלטמן | יו"ר דירקטוריון (6) | לפחות 25% | זכר | 0.01% | - | 105[5] | - | 433 | - | - | - | - | 538 |
| אירית צרפתי בן חני | מנהלת תפעול ומשאבי אנוש של החברה, אחראית מערכות מידע ונושא הרכב (ביטוח והסכמי ליסינג) בחברה (7) | 100% | נקבה | 0.13% (**) | 501 | - | - | - | 5 | - | - | (4) | 502 |
| צבי צרפתי | נשיא ודירקטור (8) | 100% | זכר | 37.55% (*) | - | - | - | - | - | 1 | 81 | - | 82 |
| דירקטורים | דירקטורים בלתי תלויים (כולל דח"צים) (9) | - | - | מר צבי פרידמן (דירקטור בלתי תלוי) מחזיק בכ- 0.02% | - | - | - | - | - | - | 444 | - | 444 |

[4] לעניין אישור מענק בשיקול דעת בגין שנת 2024 אשר שולם בשנת 2025 וכן לעניין מענק בשיקול דעת בגין שנת 2025 אשר שולם בשנת 2026 ראו סעיף 4 להלן.
[5] לעניין אישור מענק בשיקול דעת בגין שנת 2024 אשר שולם בשנת 2025 וכן לעניין מענק בשיקול דעת בגין שנת 2025 (בכפוף לאישור האסיפה) ראו סעיף 5 להלן.
[6] לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 29.2.2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-018067 ו- 2024-01-018073), המובאים על דרך ההפניה.

(*) שיעור החזקות ישירות. יצוין כי נכון ליום 31.12.2025 שיעור החזקותיהם המשותף של צבי ורעייתו רינה צרפתי יחד הינו כ- 39.45% יחידי משפחת צרפתי נוהגים לתאם ביניהם את אופן הצבעתם באסיפות הכלליות של החברה ורואים בהם כמחזיקים ביחד בכ- 60.92%. ראו גם תקנה 21א ו- 24 להלן.
(**) שיעור החזקה ישירה. ראו גם (*) לעיל ותקנה 21א להלן.
(***) השינוי בעתודה לפיצויים חושב לפי חישוב אקטוארי.

**<u>תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה (המשך)</u>**

1. **<u>תנאי כהונתם והעסקתם של משה צרפתי ("משה") ורפי צרפתי ("רפי")</u>**

משה ורפי מועסקים ו/או נותנים שירותים לקבוצה החל מינואר 1993. החל מיום 15.3.2024 מכהנים ה"ה משה ורפי כמנכ"לים משותפים של החברה[6] וכדירקטורים בה וכן כמנכ"לים משותפים של חברות הבת של החברה.

מובהר כי תנאי העסקה כאמור להלן הם בגין תפקידם של רפי ומשה כמנכ"לים משותפים של חברות הבת של החברה. בגין תפקידם כמנכ"לים משותפים של החברה וכדירקטורים בחברה הם אינם מקבלים גמול נוסף (למעט ביטוח אחריות נושאי משרה, כתבי שיפוי ופטור כפי שנהוג בחברה).

ביום 9.4.2024, אישרה ואשררה אסיפת בעלי מניות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתם והעסקתם של רפי ומשה, בתוקף מיום 15.3.2024 (בסעיף זה - "**תנאי העסקתם של רפי ומשה**"). שכרם החודשי (ברוטו) של כל אחד מרפי ומשה בגין כהונתם כמנכ"לים משותפים של חברות הבת (לא כולל תנאים נלווים לרבות שווי וגילום מס רכב או חלף רכב ושווי וגילום מס טלפון) יהיה בסך של כ-81 אלפי ש"ח ("**שכר הבסיס המעודכן של רפי ומשה**"). שכר הבסיס המעודכן של רפי ומשה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, כאשר המדד היסודי הינו המדד בגין חודש דצמבר 2023. חישוב ההצמדה למדד יעשה מידי שנה. מובהר כי ככל שתחול ירידה במדד האמור השכר החודשי לא יופחת כתוצאה מכך.

כל אחד מרפי ומשה זכאי למענק שנתי החל משנת 2024 ואילך בהתאם למנגנון שנקבע בתנאי העסקתם של רפי ומשה ועיקריו:

<u>מענק</u> - כל אחד מרפי ומשה זכאי למענק שנתי החל משנת 2024 ואילך בהתאם למנגנון שנקבע בתנאי העסקתם של רפי ומשה ועיקריו:

1.1. הגדרות:

"**הרווח השנתי**" - רווח שנתי לפני מס ולפני מענקים, על בסיס הדו"חות המאוחדים השנתיים של החברה.

"**תקרת המענק לשנה**"- המענק לשנה לכל אחד מרפי ומשה לא יעלה על סך של 1 מיליון ש"ח, אשר יהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן ("המדד"), כאשר המדד היסודי הינו המדד בגין חודש דצמבר 2023 ("המדד היסודי"). מובהר כי ככל שתחול ירידה במדד ביחס למדד היסודי, תקרת המענק לשנה לא תפחת מהסך הנ"ל.

"**המחיר הקובע למניה**"- ממוצע מחיר המניה ב- 30 ימי המסחר האחרונים של השנה הקלנדרית הרלוונטית. מובהר כי המחיר הקובע למניה יותאם בגין חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, איחוד/פיצול הון, הנפקת זכויות וכיו"ב, שהמועד הקובע לגביהם יחול בטרם תום השנה הרלוונטית.

1.2. <u>מענק מבוסס רווחים</u>: המענק יחושב החל משנת 2024 במלואה כמפורט להלן ("**מענק מבוסס רווחים**")-(1) כל אחד מרפי ומשה יהיה זכאי למענק מבוסס רווחים שנתי בשיעור של 2.25% מהרווח השנתי של החברה לכל אחת מהשנים 2024, 2025 ו- 2026, העולה על 40 מיליון ש"ח לשנה הרלוונטית, אך לא יותר מ- 50% מתקרת המענק לשנה. (2) על אף האמור בסעיף 2(1)

[6] לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 29.2.2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-018067 ו- 2024-01-018073), המובאים על דרך ההפניה.

לעיל, בסמוך לאישור הדוחות המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2026, ייבדק הרווח השנתי המצטבר לשנים 2024, 2025 ו- 2026 ("**הרווח המצטבר**"), כך ש- (א) ככל שהרווח המצטבר יפחת מסך כולל של 120 מיליון ש"ח, או יהיה שווה לסכום הנ"ל, ושולמו לרפי ומשה מענק/ים מבוסס/י רווחים בגין השנים הנ"ל, הם ישיבו לחברה את סכום המענק/ים מבוסס/י רווחים ששולמו תוך 30 יום ממועד פרסום הדוחות המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2026. (ב) ככל שהרווח המצטבר יעלה על סך כולל של 120 מיליון ש"ח, אזי כל אחד מרפי ומשה יהיה זכאי לקבל מהחברה או שיידרש להשיב לחברה, לפי העניין, את ההפרש שבין 2.25% מהרווח המצטבר העולה על סך של 120 מיליון ש"ח לבין 2.25% מהרווח השנתי בגין השנים 2024 ו- 2025 אשר שולם לכל אחד מרפי ומשה בגין השנים הנ"ל (ככל ששולם), תוך 30 יום ממועד פרסום הדוחות המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2026. (ג) מובהר כי סכום המענק מבוסס רווחים המצטבר לכל אחד מרפי ומשה בגין השנים 2024, 2025 ו- 2026, לא יעלה על 3 פעמים 50% מתקרת המענק לשנה, בגין שלוש השנים הנ"ל במצטבר.

1.3. מענק שנתי מבוסס על ביצועי מניית החברה: (1) המענק לכל אחד מבין רפי ומשה יחושב החל משנת 2024, כך שבשנה הרלוונטית לבחינת המענק, יחושב המענק על פי המחיר הקובע למניה בשנה הרלוונטית אל מול המחיר הקובע למניה בשנה הקלנדרית הקודמת לה ("**מענק מבוסס מניות**"), כמפורט להלן- (א) ככל שהמחיר הקובע למניה בשנה הרלוונטית יעלה בשיעור של עד 15% מהמחיר הקובע למניה בשנה הקלנדרית הקודמת לה, אזי רפי ומשה לא יהיו זכאים למענק מבוסס מניות. (ב) ככל שהמחיר הקובע למניה בשנה הרלוונטית יעלה בשיעור של 15% מהמחיר הקובע למניה בשנה הקלנדרית הקודמת לה, אזי כל אחד מבין רפי ומשה יהיה זכאי לתשלום מענק מבוסס מניות מהחברה בגובה של 25% מתקרת המענק השנתי. (ג) ככל שהמחיר הקובע למניה בשנה הרלוונטית יעלה בשיעור של מעל 15% ועד 30% (כולל) מהמחיר הקובע למניה בשנה הקלנדרית הקודמת לה, אזי בנוסף לתשלום המענק מבוסס מניות האמור בסעיף 3(1)(ב) לעיל, כל אחד מבין רפי ומשה יהיה זכאי לתשלום מענק מבוסס מניות מהחברה בגובה של עד 25% מתקרת המענק השנתי, אשר יחושב באופן יחסי לעלייה במחיר הקובע למניה כאמור. (ד) ככל שהמחיר הקובע למניה בשנה הרלוונטית יעלה בשיעור של מעל 30% ועד 40% (כולל) מהמחיר הקובע למניה בשנה הקלנדרית הקודמת לה, אזי בנוסף לתשלום המענקים מבוססי מניות האמורים בסעיפים 3(1)(ב) ו- 3(1)(ג) לעיל, כל אחד מבין רפי ומשה יהיה זכאי לתשלום מענק מבוסס מניות מהחברה בגובה של עד 25% מתקרת המענק השנתי, אשר יחושב באופן יחסי לעלייה במחיר הקובע למניה כאמור. (2) על אף האמור בסעיף 3(1) לעיל, בסמוך לאישור הדוחות המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2026, ייבדק המחיר הקובע למניה בשנת 2026 ביחס למחיר הקובע למניה בשנת 2023, אזי- (א) ככל שהמחיר הקובע למניה בשנת 2026 יעלה בשיעור של עד 45% מהמחיר הקובע למניה בשנת 2023, אזי רפי ומשה לא יהיו זכאים למענק מבוסס מניות. (ב) ככל שהמחיר הקובע למניה בשנת 2026 יעלה בשיעור של 45% מהמחיר הקובע למניה בשנת 2023, אזי כל אחד מבין רפי ומשה יהיה זכאי לתשלום מענק מבוסס מניות מהחברה בגובה של 3 פעמים 25% מתקרת המענק השנתי. (ג) ככל שהמחיר הקובע למניה בשנת 2026 יעלה בשיעור של מעל 45% ועד 90% (כולל) מהמחיר הקובע למניה בשנת 2023, אזי בנוסף לתשלום המענק מבוסס מניות האמור בסעיף 3(2)(ב) לעיל, כל אחד מבין רפי ומשה יהיה זכאי לתשלום מענק מבוסס מניות מהחברה בגובה של עד 3 פעמים 25% מתקרת המענק השנתי, אשר יחושב באופן יחסי לעלייה במחיר הקובע למניה כאמור. (ד) ככל

שהמחיר הקובע למניה בשנת 2026 יעלה בשיעור של מעל 90% ועד 120% (כולל) מהמחיר הקובע למניה בשנת 2023, אזי בנוסף לתשלום המענקים מבוססי מניות האמורים בסעיפים 3(2)(ב) ו- 3(2)(ג) לעיל, כל אחד מבין רפי ומשה יהיה זכאי לתשלום מענק מבוסס מניות מהחברה בגובה של עד 3 פעמים 25% מתקרת המענק השנתי, אשר יחושב באופן יחסי לעלייה במחיר הקובע למניה כאמור. (ה) בסמוך למועד פרסום הדוחות המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2026, ייבדקו המענקים מבוססי מניות ששילמה החברה לרפי ומשה בגין השנים 2024 ו- 2025 כאמור בסעיף 3(1) בפסקה זו לעיל, וככל שהחברה שילמה לרפי ולמשה מענקים מבוססי מניות בסכומים נמוכים או גבוהים יותר מהסכומים שצריכה לשלם בהתאם לחישוב על פי סעיפים 3(2)(א) עד 3(2)(ד) לעיל, תשלם החברה לרפי ומשה או רפי ומשה ישיבו לחברה, לפי העניין, את ההפרש תוך 30 יום ממועד פרסום הדוחות המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2026.

1.4. מובהר כי סכום המענקים המצטברים (מענק מבוסס רווחים ומענק מבוסס מניות) לכל אחד מרפי ומשה בגין השנים 2024, 2025 ו- 2026, לא יעלה על 3 פעמים תקרת המענק השנתי, בגין שלוש השנים הנ"ל במצטבר.

1.5. תנאים נוספים בקשר עם תשלום המענק השנתי: (1) במקרה של סיום העסקה במהלך שנה קלנדרית אזי המענק יחושב על בסיס הדוחות המאוחדים השנתיים של אותה שנה בה הופסקה ההעסקה והוא ישולם באופן יחסי לתקופת ההעסקה באותה שנה. (2) למען הסר ספק, המענק לא ייחשב לכל דבר ועניין כשכר ולא יקנה זכויות סוציאליות. (3) במקרה בו ישולמו, סכומים בגין המענק על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה, ובלבד שלא מדובר בהצגה מחדש בדוחות הכספיים שנובעים מתיקון ו/או עדכון שחל בקשר עם הוראות התקינה החשבונאית, רפי ומשה יהיו מחויבים להשיב לחברה את אותם סכומים ששולמו להם ביתר בגין הנתונים שהתבררו כמוטעים, במהלך תקופה של עד 3 דוחות כספיים שנתיים עוקבים לאחר הדוחות הכספיים על בסיסם שולם המענק. סכום ההשבה יחושב בהתאם לחלק המענק ששולם עקב טעות. היה ותיקון הטעות כאמור יגרום למענק מחושב גבוה מהמענק ששולם בפועל, תשלים החברה לרפי ומשה את סכום המענק.

תנאים נלווים: (א) רפי ומשה יהיו זכאים לתנאים נלווים שונים כמקובל לעובדים בכירים ובין השאר, רכב צמוד (דרגת רכב מרבית) לרבות תשלום הוצאות רכב ובכלל זאת דלק, ביטוחים, חניה ותיקונים (כולל גילום מס), אחזקת טלפון (כולל גילום מס), חופשה (כולל זכות לפדיון ימי חופשה על פי הדין), הבראה, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות. כאמור במסגרת עלות השכר החודשית לרפי ומשה הם זכאים להעמדת רכב צמוד (כולל הוצאות וגילום מס), כאשר כל אחד מבין רפי ומשה יהיו זכאים להחליט האם להעמיד לרשותם רכב חברה (כולל הוצאות וגילום מס) ואם לאו, והשינוי יעשה כנגד התאמה של השכר החודשי של רפי ומשה, באופן שעלות השכר החודשית (הכוללת העמדת רכב, הוצאות וגילום מס) של רפי ומשה לא תשתנה כתוצאה מהשינוי כאמור (העדכון יכול ויעשה בדרך של תשלום חלף שווי שימוש רכב וגילום המס בשכר ברוטו). יצוין כי נכון למועד זה, משה אינו עושה שימוש ברכב חברה ותשלום חלף שווי שימוש רכב וגילום המס בשכר משולם למשה כחלף רכב בשכר הברוטו ; (ב) רפי ומשה זכאים לתשלום ולהחזר הוצאות בפועל במסגרת תפקידם והכל בהתאם לנהוג בקבוצה. אחת לשנה יובאו ההוצאות הנ"ל לאשרור ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעניין ; (ג) בנוסף, החברה (או מי מחברות הקבוצה) תהיה רשאית להעניק לרפי ומשה

מתנות לחג, נופש, עיתונות וספרות מקצועית, השתלמויות מקצועיות ולימודים, השתתפות בכנסים, ארוחות, ימי גיבוש וכל הטבה אחרת כפי שנהוג בקבוצה וכן להשתתף בהוצאות תקשורת כגון: תשלום עבור אינטרנט ומחשוב.

הודעה מוקדמת: הסכמי רפי ומשה החדשים הינם לתקופה בלתי מוגבלת, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להפסיק את ההעסקה בתקופת ההעסקה בהודעה מוקדמת של 90 יום אשר במהלכה רפי או משה, לפי העניין, ימשיך לעסוק בתפקידו בחברה, אלא אם יחליט הדירקטוריון לשחרר אותו ממחויבות זו, ויהיה זכאי להמשך כל תנאי הכהונה וההעסקה ללא שינוי. עם זאת יצוין כי תנאי הכהונה לאחר יום 15.3.2027 כפופים לאישור האורגנים של החברה בהתאם לדין.

ביטוח שיפוי ופטור: רפי ומשה זכאים לכיסוי ביטוחי, לכתבי שיפוי ופטור כפי שהחברה מעניקה מעת לעת ליתר נושאי המשרה בחברה.

לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של משה ורפי ראו דוח זימון אסיפה מתקן מיום 1.4.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-031540) ודוח תוצאות אסיפה מיום 9.4.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-041010), המובאים על דרך ההפניה.

2. **<u>תנאי העסקתו של אופיר בן חני ("אופיר")</u>**

אופיר מועסק בקבוצה החל מיום 1.9.2007. אופיר נשוי לאירית, בתו של צבי, בעל השליטה בחברה, מינואר 2010. אופיר מכהן כסמנכ"ל הנדסה, אשר אחראי על התחום ההנדסי, תאום ותכנון, ניהול הרכש וניהול מחלקת הבדק של החברות הבנות בהיקף של משרה מלאה. תפקידו של אופיר כולל, בין היתר, ניהול התחום ההנדסי, תאום ותכנון, ניהול הרכש וניהול מחלקת הבדק של צרפתי ושות', לרבות פיקוח וניהול פרויקטים המבוצעים על ידה, פעילות מול ספקים ונותני שירותים.

אופיר זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של כ-58 אלפי ש"ח (לא כולל תנאים נלווים לרבות לא כולל שווי וגילום מס רכב או חלף רכב ושווי וגילום מס טלפון), אשר יעודכן בהתאם לצווי ההרחבה בענף הבניה ועבודות ציבוריות לפי חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957 ("**שכר הבסיס של אופיר**").שכר הבסיס של אופיר צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, כאשר המדד היסודי הינו המדד בגין חודש דצמבר 2023. חישוב ההצמדה למדד יעשה מידי שנה. מובהר כי ככל שתחול ירידה במדד האמור השכר החודשי לא יופחת כתוצאה מכך.

תנאים נלווים: (א) אופיר זכאי לתנאים נלווים שונים ובין השאר, רכב צמוד בשווי דומה לשווי של רכבים של סמנכ"לים בחברה לרבות תשלום הוצאות רכב ובכלל זאת דלק, ביטוחים, חניה ותיקונים (כולל גילום מס), אחזקת טלפון (כולל גילום מס), חופשה (כולל זכות לפדיון ימי חופשה על פי הדין), הבראה, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות. מובהר כי במסגרת עלות השכר החודשית של אופיר, אופיר זכאי להעמדת רכב צמוד (כולל הוצאות וגילום מס), כאשר אופיר זכאי להחליט האם להעמיד לרשותו רכב חברה (כולל הוצאות וגילום מס) ואם לאו, והשינוי יעשה כנגד התאמה של השכר החודשי של אופיר, באופן שעלות השכר החודשית של אופיר לא תשתנה כתוצאה מהשינוי כאמור (העדכון יכול ויעשה בדרך של תשלום חלף שווי שימוש רכב וגילום המס בשכר ברוטו). יצוין כי נכון למועד הדוח, אופיר אינו עושה שימוש ברכב חברה ותשלום חלף שווי שימוש רכב משולם לאופיר בשכר ברוטו. (ג) כמו כן, אופיר זכאי להחזר הוצאות בפועל במסגרת תפקידו והכל בהתאם לנהוג בחברה. אחת לשנה יובאו ההוצאות הנ"ל לאשרור ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעניין. (ד) בנוסף, החברה רשאית להעניק לאופיר מתנות לחג, נופש, עיתונות וספרות מקצועית,

השתלמויות מקצועיות ולימודים, השתתפות בכנסים, ארוחות, ימי גיבוש וכל הטבה אחרת כפי שנהוג בחברה וכן להשתתף בהוצאות תקשורת כגון: תשלום עבור אינטרנט ומיחשוב.

ביטוח, שיפוי ופטור: אופיר זכאי לכיסוי ביטוחי, לכתבי שיפוי ופטור כפי שהחברה מעניקה מעת לעת לנושאי המשרה בחברה.

הודעה מוקדמת: תקופת העסקתו של אופיר ניתנת לסיום על ידי כל צד, בכל מועד שהוא, ובלבד שניתנה הודעה מוקדמת בכתב על פי הקבוע בדין. בתקופת ההודעה המוקדמת אופיר ימשיך לעסוק בתפקידו בחברה, אלא אם יחליט הדירקטוריון לשחרר אותו ממחויבות זו, ויהא זכאי להמשך כל תנאי כהונתו והעסקתו בתקופת ההודעה המוקדמת ללא שינוי.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 29.2.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-021210), תיקון מיום 1.4.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-031540) ודוח תוצאות אסיפה מיום 9.4.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-041010), המובאים על דרך ההפניה.

ביום 25 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מתן מענק בשיקול דעת לאופיר בגובה של 2 חודשי שכר הבסיס של אופיר המסתכם לסך של כ- 116 אלפי ש"ח.

ביום 15 במאי 2025, אישרה האסיפה הכללית הענקת מענק זה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 8 באפריל 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-026211), ודוח תוצאות אסיפה מיום 15 במאי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-034234), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 24.3.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, מתן מענק בשיקול דעת לאופיר בגובה של 3 משכורות ברוטו המסתכמות לסך של כ- 180 אלפי ש"ח. תשלום הסכום הנ"ל כפוף לאישור אסיפת בעלי מניות החברה אשר בכוונת החברה לזמן, ברוב מיוחד.

3. **<u>תנאי העסקתו של רוני דגן ("רוני")</u>**

רוני מועסק על ידי החברה מאוגוסט 2023 כסמנכ"ל הכספים של החברה. תפקידו של רוני כסמנכ"ל הכספים של החברה כולל, בין השאר, ניהול הכספים של החברה תוך דיווח שוטף להנהלת החברה על מצב הכספים של החברה, אחראי על הכנת הדוחות התקופתיים והעיתיים של החברה לרבות הדוחות כספיים, ביצוע בקרת המיסוי בחברה וטיפול בסוגיות מיסוי וחשבונאות, וסיוע להנהלת החברה בנושאים חשבונאיים ומיסויים.

ביום 31.8.2023 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של רוני בגין כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה בתוקף מיום 1.8.2023, ואשר עיקריהם מפורטים להלן:

בגין תפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה, רוני זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של כ- 42 אלפי ש"ח. בהתאם לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה שכרו החודשי (ברוטו) של רוני עודכן לסך של כ- 45 אלפי ש"ח החל מחודש אפריל 2025. בנוסף, רוני זכאי לתנאים נלווים כגון: רכב צמוד (מדרגה 4) ונשיאה בכל העלויות וההוצאות בגין הרכב וגילום שווי רכב, אחזקת טלפון נייד (כולל גילום מס בגין שווי השימוש), תנאים סוציאליים מקובלים בחברה, לרבות ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות והחלת סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת של 45 ימים. בנוסף, רוני זכאי לכיסוי ביטוחי ולכתב שיפוי כפי שהחברה מעניקה מעת לעת ליתר נושאי המשרה בחברה. ביום 25.3.2025 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מתן מענק בשיקול דעת לרוני בגובה של 2.25 שכר חודשי ברוטו המסתכם לסך של כ- 95,625 ש"ח.

ביום 24.3.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, את עדכון שכרו החודשי (ברוטו) של רוני לסך של 52 אלפי ש"ח החל מחודש ינואר 2026, ומתן מענק בשיקול דעת

בגובה של 3 משכורות ברוטו המסתכם לסך של כ-135 אלפי ש"ח.

4. **<u>תנאי העסקתו של אבי ליפשיץ ("אבי")</u>**

אבי מועסק על ידי החברה מפברואר 2001 במהלך שנת 2025 כיהן כמשנה למנכ"ל החברה והחל מיום 1.1.2026 מכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי. תנאי העסקתו, אשר עיקריהם מפורטים להלן:

על פי הסכם העסקה עם אבי מפברואר 2001 כפי שעודכן מעת לעת ("**הסכם אבי**"), אבי זכאי למשכורת חודשית (ברוטו) החל ממרץ 2021 של כ-50 אלפי ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן. נכון ליום 31 בדצמבר השכר החודשי ברוטו של אבי הינו בסך של כ- 59.3 אלפי ש"ח. מדי תום שנת עבודה המשכורת של אבי מוגדלת בשיעור שיקבע בהסכמה בין החברה לאבי, בכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין. בנוסף זכאי אבי לתנאים נלווים שונים הכוללים רכב צמוד (כולל גילום מס בגין שווי השימוש ברכב), אחזקת טלפון נייד (כולל גילום מס בגין שווי השימוש), קרן השתלמות (כולל גילום חלקי בגין שווי קרן השתלמות), קרן פנסיה, חופשה, ימי מחלה והבראה. החברה רשאית לסיים את הסכם אבי על ידי הודעה בכתב 60 יום מראש. בנוסף, אבי זכאי לכיסוי ביטוחי ולכתב שיפוי כפי שהחברה מעניקה מעת לעת ליתר נושאי המשרה בחברה.

ביום 29 בדצמבר 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה תנאי העסקה כדלקמן:

אבי יעבוד בהיקף משרה של כ-33.33% ויהיה זכאי למשכורת חודשית (ברוטו) החל מינואר 2026 של כ-20 אלפי ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן. מדי תום שנת עבודה המשכורת של אבי מוגדלת בשיעור שיקבע בהסכמה בין החברה לאבי, בכפוף לאישורים הנדרשים על פי דין. בנוסף זכאי אבי לתנאים נלווים שונים הכוללים רכב צמוד (כולל גילום מס בגין שווי השימוש ברכב), אחזקת טלפון נייד (כולל גילום מס בגין שווי השימוש), קרן השתלמות (כולל גילום חלקי בגין שווי קרן השתלמות), קרן פנסיה, חופשה, ימי מחלה והבראה. החברה רשאית לסיים את הסכם אבי על ידי הודעה בכתב 60 יום מראש. בנוסף, אבי זכאי לכיסוי ביטוחי ולכתב שיפוי כפי שהחברה מעניקה מעת לעת ליתר נושאי המשרה בחברה.

5. **<u>תנאי כהונתה והעסקתה של מלי קאירי ("מלי")</u>**

מלי בתו של צבי, בעל השליטה בחברה, מועסקת בקבוצה החל משנת 1993. נכון למועד דוח זה מלי מועסקת כמנהלת מערך קשרי לקוחות בהיקף של משרה מלאה. במסגרת תפקידה של מלי כמנהלת מערך קשרי לקוחות, היא מנהלת את כל מערך השיווק והקשר שבין רוכשי הדירות לקבוצה, וזאת החל משלב חתימת החוזה ועד למסירת הדירה בפועל ורישום בית משותף (ולרבות בכל הקשור לתשלומי רוכשי הדירות לקבוצה). מובהר כי שירותיה של מלי (במסגרת תחומי אחריותה ותפקידה) ניתנים לחברות הקבוצה (או מי מהן) לפי הצורך, כאשר ההתקשרות הקבוצה עם מלי בפועל, יכול שתיעשה באמצעות מי מחברות הקבוצה.

מלי זכאית לשכר חודשי (ברוטו) בסך של כ-30 אלפי ש"ח (לא כולל תנאים נלווים לרבות לא כולל שווי וגילום מס טלפון) ("שכר הבסיס של מלי"). שכר הבסיס של מלי צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, כאשר המדד היסודי הינו המדד בגין חודש דצמבר 2023. חישוב ההצמדה למדד יעשה מידי שנה. מובהר כי ככל שתחול ירידה במדד האמור השכר החודשי לא יופחת כתוצאה מכך.

מלי מועסקת במשרת אמון, כך ששכרה החודשי כאמור לעיל, כולל את הפיצוי והתשלום הגלובלי עבור הצורך לעבוד בשעות נוספות והיא אינה זכאית לקבל כל גמול נוסף עקב כך.

תנאים נלווים: (א) מלי זכאית לתנאים נלווים שונים כמקובל לעובדים בכירים ובין השאר, אחזקת טלפון (כולל גילום מס), חופשה (כולל זכות לפדיון ימי חופשה בהתאם לדין), הבראה, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות. (ב) מובהר כי במסגרת עלות השכר החודשית של מלי, מלי זכאית להעמדת רכב צמוד

לרבות תשלום הוצאות רכב ובכלל זאת דלק, ביטוחים, חניה ותיקונים (כולל גילום מס), כאשר מלי זכאית להחליט האם להעמיד לרשותה רכב חברה (כולל הוצאות וגילום מס) ואם לאו, והשינוי יעשה כנגד התאמה של השכר החודשי של מלי, באופן שעלות השכר החודשית של מלי לא תשתנה כתוצאה מהשינוי כאמור (העדכון יכול ויעשה בדרך של תשלום חלף שווי שימוש רכב וגילום המס בשכר ברוטו). יצוין כי נכון למועד הדוח, מלי אינה עושה שימוש ברכב חברה ותשלום חלף שווי שימוש רכב משולם למלי בשכר הברוטו. (ג) כמו כן מלי זכאית להחזר הוצאות בפועל במסגרת תפקידה והכל בהתאם לנהוג בחברה. אחת לשנה יובאו ההוצאות הנ"ל לאשרור ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעניין. (ד) בנוסף, החברה (או מי מחברות הקבוצה) רשאית להעניק למלי מתנות לחג, נופש, עיתונות וספרות מקצועית, השתלמויות מקצועיות ולימודים, השתתפות בכנסים, ארוחות, ימי גיבוש וכל הטבה אחרת כפי שנהוג בחברה וכן להשתתף בהוצאות תקשורת כגון: תשלום עבור אינטרנט ומחשוב.

הודעה מוקדמת: תקופת העסקתה של מלי ניתנת לסיום על ידי כל צד, בכל מועד שהוא, ובלבד שניתנה הודעה מוקדמת בכתב בהתאם לדין. בתקופת ההודעה המוקדמת מלי תמשיך לעסוק בתפקידה בחברה, אלא אם יחליט הדירקטוריון לשחרר אותה ממחויבות זו, ותהא זכאית להמשך כל תנאי כהונתה והעסקתה בתקופת ההודעה המוקדמת ללא שינוי.

ביטוח, שיפוי ופטור: מלי זכאית לכיסוי ביטוחי ולכתבי שיפוי ופטור כפי שהחברה מעניקה מעת לעת.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מתקן מיום 1.4.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-031540) ודוח תוצאות אסיפה מיום 9.4.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-041010), המובאים על דרך ההפניה.

ביום 24.3.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, מתן מענק בשיקול דעת למלי בגובה של 3 משכורות ברוטו המסתכם לסך של כ-93 אלפי ש"ח. תשלום הסכום הנ"ל כפוף לאישור אסיפת בעלי מניות החברה, אשר בכוונת החברה לזמן, ברוב מיוחד.

6. **<u>תנאי כהונתו והעסקתו של גדעון אלטמן ("גדעון")</u>**

ביום 28.2.2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של גדעון כדירקטור וכיו"ר דירקטוריון החברה, החל מיום 1.3.2024[7]. ביום 15.5.2024 אישרה אסיפת בעלי מניות החברה את מינויו של גדעון כדירקטור בחברה.

גדעון מכהן כיו"ר דירקטוריון בהיקף משרה שלא יפחת מ- 25% ועל פי צרכי החברה כפי שיהיו מעת לעת.

ביום 9.4.2024, אישרה ואשררה אסיפת בעלי מניות החברה, בין השאר, ולאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של גדעון, בתוקף מיום 1.3.2024 (בסעיף זה - "**תנאי העסקתו של גדעון**"), ועיקריהם מפורטים להלן:

בתמורה לשירותיו כיו"ר דירקטוריון, גדעון יהיה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 35 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, כאשר המדד היסודי הינו המדד בגין חודש דצמבר 2023. חישוב ההצמדה למדד יעשה מידי שנה. מובהר כי ככל שתחול ירידה במדד האמור דמי הניהול החודשיים לא יפחתו כתוצאה מכך.

יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי לקבלת מענק שנתי בסכום של עד 3 פעמים הגמול החודשי בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובכפוף לקבלת האישורים לפי הדין. ביום 25 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מתן מענק שנתי כאמור המסתכם לסך של כ- 108 אלפי ש"ח. ביום 15 במאי 2025, אישרה האסיפה הכללית הענקת מענק זה. לפרטים

[7] לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.2.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-018049), המובא על דרך ההפניה.

נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 8 באפריל 2025 (אסמכתא מס׳: 2025-01-026211), ודוח תוצאות אסיפה מיום 15 במאי 2025 (אסמכתא מס׳: 2025-01-034234), המובאים בזאת על דרך ההפניה. ביום 24 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה מתן מענק שנתי בגובה של 3 משכורות (ברוטו) המסתכם לסך של כ-108 אלפי ש״ח. תשלום הסכום הנ״ל כפוף לאישור אסיפת בעלי מניות החברה אשר בכוונת החברה לזמן, ברוב רגיל.

תנאי כהונתו של גדעון הינם לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 3 חודשים, אשר במהלכה גדעון ימשיך לעסוק בתפקידו אלא אם יחליט הדירקטוריון לשחרר אותו ממחויבות זו, ויהיה זכאי להמשך כל תנאי הגמול ללא שינוי.

גדעון זכאי לכיסוי ביטוחי, לכתב שיפוי ולכתב פטור כפי שהחברה מעניקה מעת לעת ליתר נושאי המשרה בחברה.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מתקן מיום 1.4.2024 (מס׳ אסמכתא: 2024-01-031540) ודוח תוצאות אסיפה מיום 9.4.2024 (אסמכתא מס׳: 2024-01-041010), המובאים על דרך ההפניה.

7. **<u>תנאי העסקתה של אירית צרפתי בן חני (״אירית״)</u>**

אירית, בתו של צבי, בעל השליטה בחברה, מועסקת בקבוצה החל מיום 1.11.1994. נכון למועד דוח זה, אירית מועסקת כמנהלת התפעול, מנהלת משאבי אנוש, אחראית מערכות מידע, אחראית על נושא הרכב (ביטוח והסכמי ליסינג) של הקבוצה (״**תפקיד מנהלת תפעול בקבוצה**״)[8]. אירית מועסקת בתפקיד מנהלת תפעול בקבוצה בהיקף של משרה מלאה. מובהר כי שירותיה של אירית (במסגרת תחומי אחריותה ותפקידיה) ניתנים לחברות הקבוצה (או מי מהן) לפי הצורך, כאשר ההתקשרות הקבוצה עם אירית בפועל, יכול שתיעשה באמצעות מי מחברות הקבוצה.

אירית זכאית לשכר חודשי (ברוטו) בסך של כ- 30 אלפי ש״ח (לא כולל תנאים נלווים לרבות לא כולל שווי וגילום מס טלפון) (״שכר הבסיס של אירית״). שכר הבסיס של אירית צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן, כאשר המדד היסודי הינו המדד בגין חודש דצמבר 2023. חישוב ההצמדה למדד יעשה מידי שנה. מובהר כי ככל שתחול ירידה במדד האמור השכר החודשי לא יופחת כתוצאה מכך. אירית מועסקת במשרת אמון, כך שתנאי העסקתה כאמור לעיל, כוללים כבר את הפיצוי והתשלום הגלובלי עבור הצורך לעבוד בשעות נוספות והיא אינה זכאית לקבל כל גמול נוסף עקב כך.

תנאים נלווים: (א) אירית זכאית לתנאים נלווים שונים ובין השאר, אחזקת טלפון (כולל גילום מס), חופשה (כולל זכות לפדיון ימי חופשה בהתאם לדין), הבראה, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות. (ב) מובהר כי במסגרת עלות השכר החודשית של אירית, אירית זכאית להעמדת רכב צמוד לרבות תשלום הוצאות רכב ובכלל זאת דלק, ביטוחים, חניה ותיקונים (כולל גילום מס), כאשר אירית זכאית להחליט האם להעמיד לרשותה רכב חברה (כולל הוצאות וגילום מס) ואם לאו, והשינוי יעשה כנגד התאמה של השכר החודשי של אירית, באופן שעלות השכר החודשית של אירית לא תשתנה כתוצאה מהשינוי כאמור (העדכון יכול ויעשה בדרך של תשלום חלף שווי שימוש רכב וגילום המס בשכר ברוטו). יצוין כי נכון למועד הדוח, אירית אינה עושה שימוש ברכב חברה ותשלום חלף שווי שימוש רכב משולם לאירית בשכר הברוטו. (ג) כמו כן אירית זכאית להחזר הוצאות בפועל במסגרת תפקידה והכל בהתאם לנהוג בחברה. אחת לשנה יובאו ההוצאות הנ״ל לאשרור ועדת התגמול של החברה והחברה תפעל בהתאם להנחיות ועדת התגמול בעניין. (ד) בנוסף, החברה רשאית להעניק לאירית מתנות לחג, נופש, עיתונות וספרות מקצועית, השתלמויות מקצועיות ולימודים, השתתפות בכנסים, ארוחות, ימי גיבוש וכל הטבה

[8] לאור מגוון תפקידיה ולמען הבהירות, הוחלט להגדיר את תפקידה כמנהלת תפעול בקבוצה, ללא שינוי במהות התפקידים שהיא משמשת כאמור לעיל.

אחרת כפי שנהוג בחברה וכן להשתתף בהוצאות תקשורת כגון: תשלום עבור אינטרנט ומיחשוב.
ביטוח, שיפוי ופטור: אירית זכאית לכיסוי ביטוחי, לכתבי שיפוי ופטור כפי שהחברה מעניקה מעת לעת.
הודעה מוקדמת: תקופת העסקתה של אירית ניתנת לסיום על ידי כל צד, בכל מועד שהוא, ובלבד שניתנה הודעה מוקדמת בכתב בהתאם לדין. בתקופת ההודעה המוקדמת אירית תמשיך לעסוק בתפקידה בחברה, אלא אם יחליט הדירקטוריון לשחרר אותה ממחויבות זו, ותהא זכאית להמשך כל תנאי כהונתה והעסקתה בתקופת ההודעה המוקדמת ללא שינוי.
ביום 24.3.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, מתן מענק בשיקול דעת לאירית בגובה של 3 משכורות (ברוטו) המסתכם לסך של כ-93 אלפי ש"ח. תשלום הסכום הנ"ל כפוף לאישור אסיפת בעלי מניות החברה, אשר בכוונת החברה לזמן, ברוב מיוחד.
לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מתקן מיום 1.4.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-031540) ודוח תוצאות אסיפה מיום 9.4.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-041010), המובאים על דרך ההפניה.

**8. <u>תנאי כהונתו והעסקתו של צבי צרפתי ("צבי")</u>**

צבי, בעל השליטה בחברה, הועסק ו/או נתן שירותים לחברה וחברות הבת של החברה ("**הקבוצה**") החל מינואר 1993. צבי כיהן כיו"ר דירקטוריון החברה עד ליום 29.2.2024. החל מיום 1.3.2024 צבי מכהן כנשיא החברה, וזאת בהמשך לכהונתו כדירקטור בחברה.
ביום 28.2.2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, בין היתר, כי בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, צבי יהיה זכאי לגמול דירקטורים בגין כהונתו כדירקטור בחברה, בהתאם לגמול הניתן לדירקטורים החיצוניים והבלתי תלוי המכהנים כיום בחברה, כך שיהיה זכאי לגמול והוצאות בהתאם לתקנות הגמול ובהתאם לדרגת החברה כפי שתהיה מעת לעת. נכון למועד זה, הגמול השנתי וגמול ההשתתפות הינם בסכום השווה לסכום הקבוע כאמור בתוספת השנייה ובתוספת השלישית בהתאם לתקנות הגמול. בנוסף, צבי זכאי לכיסוי ביטוחי ולכתב פטור ושיפוי כפי שהחברה מעניקה מעת לעת ליתר נושאי המשרה בחברה.
לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.2.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-018046), המובא על דרך ההפניה.

9. הגמול הניתן לדירקטורים החיצוניים ולדירקטורים בלתי תלויים בחברה הינו בהתאם לסכום הקבוע על פי דרגת החברה כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס - 2000 ("תקנות הגמול").

10. הריבית שנזקפה הינה הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד עד לגובה תקרת סכום הפטור לבעלי שליטה לפי תקנות מס הכנסה (פטור ממס על הפרשי הצמדה בשל יתרה מזכה של בעלי שליטה), התשנ"ח - 1998.

**<u>תקנה 21א - השליטה בתאגיד</u>**

בעלי השליטה בחברה הינם: צבי צרפתי, רינה צרפתי, רפי צרפתי, משה צרפתי, שמעון צרפתי, מלי קאירי ואירית צרפתי בן חני. צבי צרפתי הינו בעלה של רינה צרפתי ואביהם של רפי צרפתי, משה צרפתי, שמעון צרפתי, מלי קאירי ואירית צרפתי בן חני. יחידי משפחת צרפתי נוהגים לתאם ביניהם את אופן הצבעתם באסיפות הכלליות של החברה. לעניין אחזקותיהם של בעלי השליטה בחברה ראו תקנה 24 להלן.

**<u>תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה</u>**

1. <u>עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ("חוק החברות")</u>

1.1. לענין אישור תנאי כהונתם של צבי, רפי, משה, מלי, אירית ואופיר ראו תקנה 21 לעיל.

1.2. ביום 25.3.2025 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, בין היתר, מתן מענק בשיקול דעת לאופיר כאמור בתקנה 21 לעיל. מתן מענק זה אושר באסיפת בעלי המניות של החברה ביום 15 במאי 2025.

1.3. לעניין התקשרויות החברה בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה והענקת כתבי שיפוי ופטור לדירקטורים בחברה ולנושאי משרה בה, ראו תקנה 29א להלן.

2. <u>עסקאות אשר אינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות</u>

2.1. ביום 30.5.2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, כעסקה שאינה חריגה ואף זניחה, את התקשרות החברה עם גב' נופר שאול ("**נופר**"), שהינה כלתו החל ממרץ 2024, של מר רפי צרפתי, מבעלי השליטה בחברה ודירקטור בה, לקבלת שירותי תכנון ועיצוב פנים, כספק חיצוני לחברה. עוד נקבע כי בכל עת בה תתקשר החברה לקבלת שירותים מנופר, ההתקשרות תהיה בכפוף לכך שהממונה על האכיפה בחברה תבחן טרם ההתקשרות, בין היתר, את זניחות העסקה כך שסכום העסקאות לא יעלה בכל שנה קלנדרית על 0.2% מסך עלות המכר על פי הדוחות הכספיים וכי נופר לא תהיה ספק יחיד של הקבוצה לשירותים הנ"ל. היקף העסקאות בהן התקשרה החברה עם נופר הינו בסך של כ- 125 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ), כאשר מתוך הסך הנ"ל סך של 21 אלפי ש"ח שולם בשנת 2023 סך של כ- 91 שולם בשנת 2024, וסך של כ- 13 אלפי ש"ח שולם ברבעון הראשון של שנת 2025.

2.2. ביום 22.3.2026 אישרה מחדש ועדת הביקורת של החברה, נוהל עסקאות בעלי עניין הכולל אמות מידה לסיווג עסקה חריגה/שאינה חריגה, אמות מידה לסיווג פעולה המנויה בסעיף 255 לחוק החברות כפעולה מהותית/ שאינה מהותית ואמות מידה לסיווג עסקה זניחה ("**נוהל עסקאות זניחות**"), לתקופה של שנה נוספת.

בהתאם לנוהל עסקאות זניחות בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה של החברה ו/או חברה בשליטתה ו/או חברה קשורה שלה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי שאינה עסקה חריגה (קרי - היא נעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה), תחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר) כאמור להלן, הינה בשיעור של פחות מ- 1% מאמת המידה הרלוונטית (כגון הון עצמי, נכסים, רווחים או התחייבויות לפי העניין) ובסכום שלא יעלה על 1,500 אלפי ש"ח. כמו כן, עסקה תחשב כ"עסקה זניחה" בהיעדר חובת גילוי פומבי לגביה.

3. במסגרת נוהל עסקאות זניחות סווגה ההתקשרות כאמור בסעיף 2.2 לעיל כזניחה. לפרטים נוספים אודות עסקאות זניחות ראו ביאור 27ה לדוחות הכספיים. ביום 6 במרץ 2025, הודיעה החברה בהמשך לדיווח מיידי מיום 18.8.2024[9] כי החלה בהליך של בחינה ובדיקה בקשר עם התקשרויות

[9] אסמכתא מס': 2024-01-084324 (המובא על דרך ההפניה).

מסוימות של החברה עם צדדים שלישיים אשר לבעלי השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי בהתקשרות עמם לפרטים אודות שלוש התקשרויות שהיו תחת הליכי בחינה כאמור ראו ביאור 20ג(1) לדוחות הכספיים. הליך הבדיקה נוהל על ידי ועדת הביקורת של החברה ולווה בידי מבקר הפנים של החברה (אשר ביצע הן דוח ביקורת פנים בנושא עסקאות בעלי עניין והן בדיקה ייעודית מיוחדת בקשר עם בחינת ההתקשרויות הנ"ל וכלל עסקאות החברה) וכן בידי פרופ' בעל מומחיות בדיני תאגידים וממשל תאגידי, לצד היועצים המשפטיים החיצוניים של החברה. בחודש מאי 2025 קיימה ועדת הביקורת (בהרכבה החדש) דיון בממצאי הבדיקה הנ"ל, במסגרתו מבקר הפנים של החברה הציג את מסקנות הביניים של ממצאי הבדיקה הייעודית שערך לפיהן לא אותרו התקשרויות נוספות עם צדדים קשורים או צדדים שלישיים שלגביהן עשוי להיות לבעלי השליטה בחברה עניין אישי בהן ושלא סווגו כנדרש, והפרופ' המומחה הציג את עמדתו המקצועית לשאלת אופן סיווג שלוש ההתקשרויות הנ"ל כעסקאות שאינן חריגות (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), וכן לשאלת תוקפן של שלוש ההתקשרויות הנ"ל וסמכותה של ועדת הביקורת של החברה לדון בהן ובהליכי אישורן. ועדת ביקורת של החברה דנה בממצאי הביניים שהוצגו בפניה ובסוף הדיון שערכה בחודש מאי 2025 הנחתה את הנהלת החברה ומבקר הפנים להשלים ולעבות את תהליך הבדיקה הנ"ל, שכלל, בין היתר, גיבוש מסקנה סופית כי לא קיימות עסקאות נוספות בהן התקשרה החברה, אשר לבעלי השליטה בה יש בהן עניין אישי, עדכון של הליכי הבקרה הפנימית לאיתור התקשרויות עם צדדים קשורים, גיבוש ואימוץ נהלים מתאימים לבחינת סיווגן של ההתקשרויות הרלוונטיות והליך אישורן, וזאת על בסיס התשתית המשפטית כפי שהוצגה על ידי הפרופ' המומחה. ביום 25 ביוני, 2025 השלימה ועדת הביקורת של החברה את הליך הבדיקה, ובהתאם לתוצאות הבדיקה הייעודית המיוחדת שערך מבקר הפנים, נמצא כי למעט שלוש ההתקשרויות הנ"ל לא קיימות התקשרויות עם צדדים קשורים או צדדים שלישיים שלגביהן עשוי להיות לבעלי השליטה בחברה עניין אישי ואשר לא סווגו כנדרש. כמו כן, במסגרת השלמת תהליך הבדיקה הנ"ל, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (ללא נוכחות דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה), בחנו את שלוש ההתקשרויות הנ"ל, והחליטו לאשר ולאשרר את התקשרות החברה בהן, לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את שלוש ההתקשרויות כעסקאות שאינן חריגות (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999) וזאת, בין היתר, בהתבסס על המלצות וממצאי הבדיקה הייעודית שבוצעה על ידי מבקר הפנים וכן בהתבסס על חוות דעת משפטית חיצונית של פרופ' בעל מומחיות בדיני תאגידים וממשל תאגידי אשר ליווה את ועדת הביקורת בתהליך הבדיקה. יצוין כי לאור סיווג שלוש ההתקשרויות הנ"ל כעסקאות שאינן חריגות, הליכי האישור הנדרשים בדין הינם אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. בנוסף, אימצו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה נהלים מעודכנים לאיתור, סיווג ואישור התקשרויות של החברה עם צדדים קשורים וכן קבעו כללים ביחס לאופן יישומן של התקשרויות כאמור ולאישורים הנדרשים ביחס אליהן.

4. בהמשך לדיווח החברה מיום 18.8.2024[10] במהלך חודש אוגוסט 2025 התניעה ועדת הביקורת של החברה הליך של בחינה וריענון של הסדר תיחום הפעילות בין החברה לבין בעלי השליטה בה, במסגרתו, בין היתר, מתקיימת גם בחינה של ועדת הביקורת ביחס לעמדת החברה בנוגע לעסקאות שבוצעו על ידי חברות פרטיות של בעלי השליטה בחברה ובחינה המלווה בידי שמאי בלתי תלוי שמונה על ידי ועדת הביקורת המסייע לה בבדיקה זו (בין היתר, במסגרת הליך הגישור בקשר עם

[10] אסמכתא מס': 2024-01-084324 (המובא על דרך ההפניה).

הבקשה לאישור תובענה כנגזרת). בהמשך לכך, יצוין כי הליך הגישור שהתנהל כאמור בקשר לאישור תובענה כתביעה נגזרת שעניינה תובענה בדבר ניצול לכאורה של הזדמנויות עסקיות של החברה על ידי חברות פרטיות של בעלי שליטה בחברה, הופסק ובהתאם הליך הבקשה לאישור תובענה נגזרת עודנו תלוי ועומד בפני בית המשפט. כמו כן, ביום 31.12.2025 נמסרה לחברה הודעה מטעם ה"ה רפי ומשה צרפתי, מבעלי השליטה בחברה, לפיה על אף שהנ"ל דוחים את הטענות שהועלו במסגרת הבקשה לאישור תובענה נגזרת ולעמדתם העסקאות נשוא הבקשה אינן מהוות הזדמנויות עסקיות של החברה, מוצע לחברה, לפנים משורת הדין, לרכוש את זכויותיהם של ה"ה רפי ומשה צרפתי (באמצעות חברות בשליטתם) בשלושה נכסים מסחריים בחולון ובראשון לציון הנזכרים בבקשה לאישור תובענה נגזרת במחיר עלות שאינו משקף רווח לבעלי השליטה, וזאת בעלות כוללת של כ-60 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כאשר ככל שתבוצע רכישה כאמור תיכנס החברה בנעלי המוכרים לכל דבר ועניין (הן בזכויות והן בהתחייבויות ביחס לפרויקטים ולזכויות הנרכשות) (להלן: "**ההצעה**"). ועדת הביקורת הוסמכה לבחון את ההצעה באופן עצמאי ובלתי תלוי, לגבש את עמדת החברה ביחס להצעה וביחס לעסקאות נשוא ההצעה והליך הבקשה לאישור תובענה נגזרת, כאמור לעיל, ולשם כך הוקנו לה מלוא הסמכויות הנדרשות. למועד הדוח הליך הבדיקה של הוועדה נמצא בעיצומו, ומסקנות ועדת הביקורת יוגשו לבית המשפט עד ליום 31 במאי 2026.

5. <u>תיחום פעילות</u>

לעניין התחייבות בעלי השליטה לתיחום פעילות ראו סעיף 8.3 לתשקיף מדף של החברה מאוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-081298), המובא על דרך ההפניה. ראו גם דו"ח מיידי מיום 18.8.2024 (אסמכתה מס': 2024-01-084324), המובא על דרך ההפניה בדבר בקשה שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו (המחלקה הכלכלית) לאישור תובענה כתביעה נגזרת בקשר עם ניצול לכאורה הזדמנויות עסקיות וכן ביאור באור 2ג20 לדוחות הכספיים וכן סעיף 4 לעיל.

**<u>תקנה 24- החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה</u>**

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה נכון ליום 31.12.2025 כפי שפורסם ביום 8 בינואר 2026, וכן דיווח מיידי מיום 28 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-010571) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

**<u>תקנה 24א – הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך המירים - לתאריך הדוח</u>**

לפרטים בנושא, ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, הנכללים כפרק ג' של דוח תקופתי זה.

**<u>תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של התאגיד</u>**

ראו דוח מיידי של החברה מיום 18.1.2026 (אסמכתא מס': 2026-01-007187), המובא על דרך ההפניה.

**<u>תקנה 25א - מען רשום של החברה</u>**

רח' הרצל 91, ראשון לציון, מיקוד 75262;

טל: 03-9673336, פקס: 03-9660453, דוא"ל: office@zarfat.co.il.

## תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד נכון למועד הדו"ח

צבי צרפתי - דירקטור ונשיא החברה

| | |
|---|---|
| **שם** | צבי צרפתי |
| **מספר זיהוי** | 010258572 |
| **תאריך לידה** | 16.12.1937 |
| **מען להמצאת כתבי בי-דין** | החרמון 37, ראשון לציון |
| **נתינות** | ישראלית |
| **חברות בוועדות דירקטוריון** | לא |
| **האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה?** | לא |
| **האם עובד של התאגיד, חברה בת או קשורה או של בעל ענין?** | כן (ראו פירוט בסעיף השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרון וכן תקנה 26ב להלן) |
| **תאריך התחלת כהונה כדירקטור** | ינואר 1993 |
| **השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות** | השכלה תיכונית, מכהן כנשיא החברה וכדירקטור בחברה ובחברות הבת של החברה: צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ, צבי צרפתי ובניו חברה לבנין ולקבלנות (1983) בע"מ; כמו כן מכהן כדירקטור בחברות פרפקט 100 אחזקות בע"מ, צ.צ. ובניו החזקות בע"מ, רפאל ומשה 2021 בע"מ, צרפתי גבריאל אבידר בע"מ וע.מ. כח השקעות בע"מ. |
| **האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד?** | כן, בעלה של רינה צרפתי ואביהם של רפי ומשה צרפתי, מלי קאירי, אירית צרפתי בן חני ושמעון צרפתי |
| **בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות** | לא |

גדעון אלטמן - יו"ר דירקטוריון החברה

| | |
|---|---|
| **שם** | גדעון אלטמן |
| **מספר זיהוי** | 54989769 |
| **תאריך לידה** | 17.11.1957 |
| **מען להמצאת כתבי בי-דין** | ארבל 37, ראשון לציון |
| **נתינות** | ישראלית |
| **חברות בוועדות דירקטוריון** | לא |
| **האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה?** | לא |
| **האם עובד של התאגיד, חברה בת או קשורה או של בעל ענין?** | יו"ר דירקטוריון החברה |
| **תאריך התחלת כהונה כדירקטור** | מרץ 2024 |
| **השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות** | תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת בר-אילן;<br>תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בר-אילן;<br>קורס דירקטורים ונושאי משרה, אוניברסיטת רייכמן;<br>יו"ר ועדת אשראי בכלל חברה לביטוח בע"מ;<br>יועץ לחברות עסקיות באמצעות חברה בבעלותו – אג'נלי בע"מ;<br>יו"ר דירקטוריון בחברת פרידנזון שירותים לוגיסטיים בע"מ (2015 ועד היום);<br>דירקטור בחברות הבאות: אג'נלי בע"מ, אחים נאוי בע"מ, חמת בע"מ, רבל אי.סי.אס. בע"מ, פתאל החזקות בע"מ. |
| **האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד?** | לא |
| **בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות** | כן |

רפי צרפתי - מנכ"ל משותף ודירקטור

| | |
|---|---|
| **שם** | רפי צרפתי |

| | |
|---|---|
| **מספר זיהוי** | 056588163 |
| **תאריך לידה** | 09.08.1960 |
| **מען להמצאת כתבי בי-דין** | הרצל 91, ראשון לציון |
| **נתינות** | ישראלית |
| **חברות בוועדות דירקטוריון** | לא |
| **האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה?** | לא |
| **האם עובד של התאגיד, חברה בת או קשורה או של בעל ענין?** | כן (ראו פירוט בסעיף השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות וכן תקנה 26ב להלן) |
| **תאריך התחלת כהונה כדירקטור** | ינואר 1993 |
| **השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות** | השכלה תיכונית, משמש כמנכ"ל משותף של החברה ושל חברות הבת של החברה – צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ וצבי צרפתי ובניו חברה לבניין ולקבלנות (1983) בע"מ. בנוסף, מכהן כמנכ"ל בע.מ כח השקעות בע"מ.<br>כמו כן, מכהן כדירקטור בחברות הבת של החברה: צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ, צבי צרפתי ובניו חברה לבניין ולקבלנות (1983) בע"מ ובחברה המשותפת צרפתי גבריאל אבידר בע"מ. בנוסף, מכהן כדירקטור בחברות פרפקט 100 אחזקות בע"מ, רפאל ומשה 2021 בע"מ, ע.מ כח השקעות בע"מ, וצ.צ. ובניו החזקות בע"מ. |
| **האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד?** | כן, בנם של צבי ורינה צרפתי ואחיהם של משה צרפתי, מלי קאירי, אירית צרפתי בן חני ושמעון צרפתי |
| **בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות** | לא |

<u>משה צרפתי - מנכ"ל משותף ודירקטור</u>

| | |
|---|---|
| **שם** | משה צרפתי |
| **מספר זיהוי** | 058441908 |
| **תאריך לידה** | 09.11.1963 |
| **מען להמצאת כתבי בי-דין** | הלימון 5, ראשון לציון |
| **נתינות** | ישראלית |
| **חברות בוועדות דירקטוריון** | לא |
| **האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה?** | לא |
| **האם עובד של התאגיד, חברה בת או קשורה או של בעל ענין?** | כן (ראו פירוט בסעיף השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות וכן תקנה 26ב להלן) |
| **תאריך התחלת כהונה כדירקטור** | ינואר 1993 |
| **השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות** | השכלה תיכונית, משמש כמנכ"ל משותף של החברה ושל חברות הבת של החברה - צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ וצבי צרפתי ובניו חברה לבניין ולקבלנות (1983) בע"מ. בנוסף, מכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברת ע.מ כח השקעות בע"מ. כמו כן מכהן כדירקטור בחברות הבת של החברה: צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ, צבי צרפתי ובניו חברה לבנין וקבלנות (1983) בע"מ ובחברה המשותפת צרפתי גבריאל אבידר בע"מ. כמו כן מכהן כדירקטור בחברות פרפקט 100 אחזקות בע"מ, רפאל ומשה 2021 בע"מ וצ.צ. ובניו החזקות בע"מ. |
| **האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד?** | כן, בנם של צבי ורינה צרפתי, אחיהם של רפי צרפתי, מלי קאירי, אירית צרפתי בן חני ושמעון צרפתי, וגיסו של אופיר בן חני. |
| **בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות** | לא |

<u>צבי פרידמן - דירקטור בלתי תלוי</u>

| | |
|---|---|
| **שם** | צבי פרידמן |
| **מספר זיהוי** | 051003861 |
| **תאריך לידה** | 05.11.1951 |
| **מען להמצאת כתבי בי-דין** | רח' ההכשרות 8, ראשון לציון |

| | |
|---|---|
| **נתינות** | ישראלית |
| **חברות בוועדות דירקטוריון** | חבר בועדת ביקורת, ועדת המאזן וועדת התגמול |
| **האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה?** | דירקטור בלתי תלוי |
| **האם עובד של התאגיד, חברה בת או קשורה או של בעל ענין?** | לא |
| **תאריך התחלת כהונה כדירקטור** | אוקטובר 2024 |
| **השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות** | תואר ראשון (BA) בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב. רישיון רו"ח, מועצת רואי חשבון. משנת 2016 ועד היום - יעוץ כלכלי, חשבונאי מיסויי ועסקי בחברת צבי פרידמן יעוץ והנהלת חשבונות בע"מ. משנת 1994 ועד היום - חבר ועדת ערר למיסוי מקרקעין בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו. בנוסף, מכהן כדירקטור חיצוני באנליסט שירותי ניהול בע"מ. |
| **האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד?** | לא |
| **בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות** | כן |

<u>שרה סטפניה גאני - דירקטורית חיצונית</u>

| | |
|---|---|
| **שם** | שרה סטפניה גאני |
| **מספר זיהוי** | 041915786 |
| **תאריך לידה** | 22.03.1947 |
| **מען להמצאת כתבי בי-דין** | רח' מרדכי 6, רמת השרון |
| **נתינות** | י |
| **חברות בוועדות דירקטוריון** | חברה בועדת ביקורת, ועדת המאזן וועדת התגמול |
| **האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה?** | דירקטורית חיצונית |
| **האם עובד של התאגיד, חברה בת או קשורה או של בעל ענין?** | לא |
| **תאריך התחלת כהונה כדירקטור** | 15.5.2025 |
| **השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות** | תואר ראשון בספרות אנגלית ומדעי המדינה, אוניברסיטת תל אביב. מוסמכת תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. משמשת כחברת ועדת השקעות בשקד פרטנרס בע"מ, דירקטורית בשידורי קשת בע"מ ובפיימנט טכנולוגיות פיננסיות בע"מ. ודירקטורית חיצונית באלבר שירותי מימונית בע"מ, בביג מרכזי קניות בע"מ ובביטוח חקלאי אגודה שיתופית מרכזית בע"מ. כמו כן, כיהנה בחמש שנים האחרונות כחברת ועדת אשראי הפניקס השקעות ופיננסים בע"מ, כדירקטורית בפועלים אקויטי בע"מ, וכדירקטורית חיצונית בדור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ובקירור אחזקות בע"מ. |
| **האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד?** | לא |
| **בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות** | כן |

<u>דן ללוז - דירקטור חיצוני</u>

| | |
|---|---|
| **שם** | דן ללוז |
| **מספר זיהוי** | 022183321 |
| **תאריך לידה** | 30.11.1965 |
| **מען להמצאת כתבי בי-דין** | אשכול לוי ,48 תל אביב |
| **נתינות** | ישראלית |
| **חברות בוועדות דירקטוריון** | ועדת ביקורת, ועדת מאזן וועדת תגמול |
| **האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה?** | דירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית |
| **האם עובד של התאגיד, חברה בת או קשורה או של בעל ענין?** | לא |
| **תאריך התחלת כהונה כדירקטור** | 15.5.2025 |
| **השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות** | תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.<br>מכהן כדירקטור באלטשר-סטוקס בע"מ בתפקיד יו"ר |

| | |
|---|---|
| | דירקטוריון החל מאוגוסט 2023 (חבר בורסה בהקמה, קבוצת altshare); קבוצת הראל ביטוח בתפקיד בועדת השקעות ובועדת אשראי החל מאוקטובר 2022; דירקטור חיצוני במגדלי הים התיכון בע"מ; כיהן עד לשנת 2022 כדח"צ במקס איט פיננסיים (לאומי קארד לשעבר) (9 שנים); כיהן עד לשנת 2023 כדח"צ באדגר השקעות ופיננסיים בע"מ (9 שנים); כיהן עד לשנת 2021 כדח"צ במיטרוניקס בע"מ (9 שנים), כיהן עד ל-2025 כדח"צ ריי טי.אל.וי בע"מ (לשעבר אינטליקנה בע"מ) (שנתיים) ושותף ודירקטור בגל – אור ד.ב. השקעות וייזום (2002) בע"מ. |
| **האם בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד?** | לא |
| **בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות** | כן |

## <u>תקנה 26 א' - נושאי משרה בכירה בתאגיד נכון למועד פרסום הדו"ח</u>

<u>אבי ליפשיץ - סמנכ"ל פיתוח עסקי</u>

| | |
|---|---|
| **שם** | אבי ליפשיץ |
| **מספר זיהוי** | 056207764 |
| **תאריך לידה** | 27.01.1960 |
| **תפקיד בתאגיד** | סמנכ"ל פיתוח עסקי |
| **תאריך התחלת כהונה** | ממרץ 2001 - חשב ומנהל כספים;<br>מאוגוסט 2013 - סמנכ"ל כספים;<br>מאוגוסט 2023 - משנה למנכ"ל;<br>מינואר 2026 – סמנכ"ל פיתוח עסקי |
| **תפקיד בחברה בת או קשורה של התאגיד או בבעל עניין בו** | משנה למנהל הכללי (לשעבר) ונכון למועד פרסום הדו"ח<br>סמנכ"ל פיתוח עסקי |
| **האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד** | לא |
| **השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות** | תואר ראשון (BA) בכלכלה וחשבונאות האוניברסיטה העברית ירושלים, רואה חשבון מוסמך.<br>בתפקידים שונים בחברה החל משנת 2001. |

<u>רוני דגן - סמנכ"ל כספים</u>

| | |
|---|---|
| **שם** | רוני דגן |
| **מספר זיהוי** | 038240123 |
| **תאריך לידה** | 08.10.1975 |
| **תפקיד בתאגיד** | סמנכ"ל כספים |
| **תאריך התחלת כהונה** | אוגוסט 2023 |
| **תפקיד בחברה בת או קשורה של התאגיד או בבעל עניין בו** | סמנכ"ל כספים בחברות הבת |
| **האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד** | לא |
| **השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות** | תואר ראשון בכלכלה ומימון – המכללה למנהל, ראשון לציון;<br>תואר ראשון בחשבונאות – המכללה למנהל, ראשון לציון;<br>רואה חשבון;<br>סמנכ"ל כספים בטריגו חברה להשקעות ושיווק נדל"ן בע"מ 2017-2021;<br>סמנכ"ל כספים בתנופורט (1990) בע"מ 2021-2023 |

<u>אופיר בן חני – סמנכ"ל הנדסה</u>

| | |
|---|---|
| **שם** | אופיר בן חני |
| **מספר זיהוי** | 027791730 |
| **תאריך לידה** | 18.06.1970 |
| **תפקיד בתאגיד** | סמנכ"ל הנדסה בחברה בת |
| **תאריך התחלת כהונה** | ספטמבר 2007 |
| **תפקיד בחברה בת או קשורה של התאגיד או בבעל עניין בו** | סמנכ"ל הנדסה |
| **האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד** | כן<br>נשוי לאירית צרפתי בן חני |
| **השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות** | הנדסאי אדריכלות, טכניקום גבעתיים;<br>סמנכ"ל הנדסה. |

## אייל ליגום - סמנכ"ל תכנון תיאום ורישוי

| | |
|---|---|
| **שם** | איל ליגום |
| **מספר זיהוי** | 058363599 |
| **תאריך לידה** | 04.01.1964 |
| **תפקיד בתאגיד** | סמנכ"ל תכנון תיאום ורישוי |
| **תאריך התחלת כהונה** | 16.11.2025 |
| **תפקיד בחברה בת או קשורה של התאגיד או בבעל עניין בו** | סמנכ"ל תכנון |
| **האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד** | לא |
| **השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות** | אדריכל- בוגר טכניון חיפה מ- 1994, 2022-2025 אדריכל חברה "אדם שוסטר", 2020-2022- מנכ"ל תכנון בבוני התיכון |

## עדי ינקו - יועצת משפטית ומזכירת החברה

| | |
|---|---|
| **שם** | עדי ינקו |
| **מספר זיהוי** | 040122210 |
| **תאריך לידה** | 27.09.1980 |
| **תפקיד בתאגיד** | יועצת משפטית ומזכירת החברה |
| **תאריך התחלת כהונה** | מחודש נובמבר 2021 משמשת כיועצת משפטית במרץ 2024 דירקטוריון החברה סיווג את תפקידה כנושאת משרה |
| **תפקיד בחברה בת או קשורה של התאגיד או בבעל עניין בו** | יועצת משפטית בחברות הבת |
| **האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד** | לא |
| **השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות** | תואר ראשון במשפטים- המכללה למנהל, ראשון לציון ; תואר שני במנהל עסקים- המכללה למנהל, ראשון לציון ; עורכת דין מוסמכת ; מחודש ינואר 2021 נותנת שירותי ייעוץ משפטי לחברה בעלת משרד עו"ד עצמאי בתחום המקרקעין |

## עידן חיבה - חשב

| | |
|---|---|
| **שם** | עידן חיבה |
| **מספר זיהוי** | 032201642 |
| **תאריך לידה** | 25.06.1975 |
| **תפקיד בתאגיד** | חשב |
| **תאריך התחלת כהונה** | פברואר 2007 – עוזר למנהל הכספים בחברה ; מאוגוסט 2013 – חשב |
| **תפקיד בחברה בת או קשורה של התאגיד או בבעל עניין בו** | חשב בחברות הבת |
| **האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד** | לא |
| **השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות** | תואר ראשון (BA) במנהל עסקים מהמכללה למנהל בראשון לציון, רואה חשבון |

## דורון לוין - מבקר פנים

| | |
|---|---|
| **שם** | דורון לוין |
| **מספר זיהוי** | 032250839 |
| **תאריך לידה** | 11.02.1975 |
| **תפקיד בתאגיד** | מבקר פנים ויועץ החברה לענין ISOX |
| **תאריך התחלת כהונה** | אוקטובר 2012 |
| **תפקיד בחברה בת או קשורה של התאגיד או בבעל עניין בו** | אין |
| **האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד** | לא |
| **השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות** | תואר ראשון במנהל עסקים עם המתמחות בחשבונאות במסלול אקדמי המכללה למינהל, כולל תעודת הוראה ; שותף במשרד דורון לוין יועצים בע"מ |

## מלי קאירי - מנהלת מערך קשרי לקוחות

| | |
|---|---|
| **שם** | מלי קאירי |

| | |
|---|---|
| **מספר זיהוי** | 023695166 |
| **תאריך לידה** | 12.06.1968 |
| **תפקיד בתאגיד** | מנהלת מערך קשרי לקוחות |
| **תאריך התחלת כהונה** | החל משנת 1993 |
| **תפקיד בחברה בת או קשורה של התאגיד או בבעל עניין בו** | מנהלת מערך קשרי לקוחות |
| **האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד** | כן, בתם של רינה וצבי צרפתי ואחותם של רפי, משה, אירית ושמעון צרפתי |
| **השכלה ותעסוקה בחמש השנים האחרונות** | השכלה תיכונית; מועסקת בקבוצה כמנהלת מערך קשרי לקוחות; כיהנה כדירקטורית בחברה החל מאוגוסט 1998 ועד לפברואר 2024. |

**<u>תקנה 26ב - מורשי חתימה של התאגיד</u>**

1. חתימה יחידה של ה"ה צבי צרפתי או רפאל צרפתי או משה צרפתי או גב' מלי קאירי, תחייב את החברה לגבי חוזי מכר דירות, התקשרויות עם יועצים, מתכננים ונותני שירותים בכלל הפרויקטים, חתימה על היתרי בנייה וגרמושקות, דיווח לרשויות המס ולממונה על חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון וכיוצ"ב.
2. אופיר בן חני (קרוב של בעל השליטה) הינו מוסמך לחתום לבדו על חוזים והזמנות עם קבלנים וספקים עד לסכום של 3 מיליון ש"ח.
3. חתימה יחידה של מנהל תחום תכנון ורישוי תחייב את החברה לעניין חוזים והזמנות עם בעלי מקצוע ו/או ספקים ו/או יועצים עד לסכום של 500,000 ש"ח לכל חוזה. עבור חוזים והזמנות עם בעלי מקצוע ו/או ספקים ו/או יועצים העולים על 500,000 ש"ח, בנוסף לחתימתו של מנהל תחום תכנון ורישוי, תתחייב חתימת אדם נוסף מבין ה"ה צבי צ'לבי צרפתי או רפאל צרפתי או משה צרפתי.
4. חתימה יחידה של ה"ה אבי ליפשיץ או רוני דגן, תחייב את החברה לעניין דיווחים לרשות ניירות ערך ולבורסה לרבות דוחות מיידים לציבור. בנוסף, כל אחד מבין אבי ליפשיץ או רוני דגן הינו גם מורשה חתימה אלקטרונית של החברה.
5. פרטים אודות מר צבי צרפתי, מר רפי צרפתי, מר משה צרפתי, גב' מלי קאירי, מר אבי ליפשיץ, מר רוני דגן ומר אופיר בן חני מפורטים בתקנה 26 לעיל.

**<u>תקנה 27 - רואי החשבון של התאגיד</u>**

בריטמן אלמגור זהר ושות' (Deloitte), רואי חשבון, מרכז עזריאלי 1, תל-אביב.

לפי מיטב ידיעת החברה, רואה החשבון (או שותפו) אינו בעל עניין בחברה או בן משפחה של בעל עניין או נושא משרה בכירה בחברה.

**<u>תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון בשנת הדיווח</u>**

במהלך תקופת הדוח לא נעשה כל שינוי בתזכיר או בתקנון החברה.

**<u>תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים בנושאים המנויים בתקנה 29 והחלטות אסיפה מיוחדת בשנת הדיווח ועד למועד הדוח</u>**

1. לעניין פדיון אגרות חוב של החברה ראו סעיף 14.2 בחלק ב' לדוח תקופתי זה.
2. ביום 28 באוגוסט 2025 הודיעה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-064980), המובא על דרך ההפניה.
3. ביום 15.5.2025 אישרה אסיפת בעלי מניות השנתית והמיוחדת של החברה הענקת כתבי שיפוי לנושאי משרה שהינם בעלי שליטה או שלבעלי השליטה בחברה עניין אישי בהענקתם; מענק שנתי בשיקול דעת

למר גדעון אלטמן יו"ר דירקטוריון החברה, מענק שנתי בשיקול דעת למר אופיר בן חני סמנכ"ל הנדסה בחברות הבת של החברה וקרוב של בעל השליטה; מינוי גברת שרה גאני ומר דן ללוז כדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים נוספים ראו בדו"ח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 8.4.2025 (אסמכתא מס' 2025-01-026211) וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות אסיפה מיום 15.5.2025 (אסמכתא מס' 2025-01-034234), המובאים על דרך ההפניה.

**<u>תקנה 29א - החלטות החברה</u>**

1. ביום 25.6.2025, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והתגמול של החברה את חידושה של פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה שכיהנו ו/או מכהנים ו/או יכהנו בחברה ו/או בחברות מוחזקות של החברה, לרבות לרבות בעלי שליטה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת, לתקופת של 17 חודשים, שתחילתה ביום 1.7.2025 וסיומה ביום 30.11.2026. החלטה זו התקבלה בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולתקנות ההקלות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25.6.2025 (אסמכתא מס' 2025-01-045646), המובא על דרך ההפניה.
2. לפרטים בדבר הענקת כתבי שיפוי לנושאי משרה בחברה ראו תקנה 29 לעיל.
3. ביום 9.4.2024 אישרה אסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה לאחר קבלת אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מתן פטור מאחריות, לדירקטורים, נושאי משרה וכן לבעלי השליטה בחברה, לקרוביהם ולמי שעשוי להיחשב בעל שליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 בדוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 29.2.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-021210) וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות אסיפה מיום 9.4.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-041010), המובאים על דרך ההפניה.

**תאריך: 25.3.2026**

_____

**צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ**

**<u>שמות החותמים</u>**

_____

**גדעון אלטמן, יו"ר דירקטוריון**

_____

**רפי צרפתי, דירקטור ומנכ"ל משותף**

_____

**משה צרפתי, דירקטור ומנכ"ל משותף**

# חלק ה'

## דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

**מצורף בזאת 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 חברת צבי צרפתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ (להלן - "**תאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רפי צרפתי, מנכ"ל משותף ודירקטור;
2. משה צרפתי, מנכ"ל משותף ודירקטור;
3. רוני דגן, סמנכ"ל הכספים.

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: מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקרות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים, בקרות ברמת הארגון, בקרות על סביבת המחשוב ובקרות בתהליכים עסקיים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי: הכנסות וניהול פרויקטים.

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.

## <u>הצהרות מנהלים</u> :

**(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)** :

**הצהרת מנהלים**

**הצהרת מנהל כללי**

אני, רפי צרפתי, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של חברת צבי צרפתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ (להלן - "**התאגיד**") לשנת 2025 (להלן - "**הדוחות**") ;

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

_____ _____

25 במרץ, 2026 רפי צרפתי, מנכ"ל משותף ודירקטור

**(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)**:

**הצהרת מנהלים**

**הצהרת מנהל כללי**

אני, משה צרפתי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של חברת צבי צרפתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ (להלן - "**התאגיד**") לשנת 2025 (להלן - "**הדוחות**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

_____ _____

משה צרפתי, מנכ"ל משותף ודירקטור 25 במרץ, 2026

**(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2)**:

**הצהרת מנהלים**

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, רוני דגן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברת צבי צרפתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ (להלן - "**התאגיד**") לשנת 2025 (להלן - "**הדוחות**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

_____ _____

רוני דגן, סמנכ"ל כספים 25 במרץ, 2026