



הנדסה ובנייה (1986) בע"מ



# 2025

## דו"ח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

עומר הנדסה ובנייה 1986 בע"מ

**עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ**

**דוח תקופתי לשנה שהסתיימה ביום**

**31 בדצמבר 2025**

## פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

### תוכן עניינים

מס' עמוד	נושא	מס
4-א	<b><u>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</u></b>	
4-א	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	1.1
4-א	הסדר תיחום פעילות	1.2
5-א	מבנה החזקות החברה	1.3
8-א	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	1.4
8-א	חלוקת דיבידנדים	1.5
9-א	<b><u>חלק שני - מידע אחר</u></b>	
9-א	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	1.6
10-א	סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	1.7
18-א	<b><u>חלק שלישי - תיאור עסקי החברה בחלוקה לתחומי פעילות</u></b>	
18-א	תחום קבלנות הביצוע	1.8
41-א	תחום יזמות נדל"ן למגורים	1.9
91-א	תחום נדל"ן מניב	1.10
113-א	<b><u>חלק רביעי - מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה</u></b>	
113-א	רכוש קבוע ומקרקעין	1.11
113-א	נכסים לא מוחשיים	1.12
113-א	הון אנושי	1.13
116-א	הון חוזר	1.14
116-א	מימון	1.15
119-א	שעבודים	1.16
119-א	ערבויות	1.17
119-א	מיסוי	1.18
120-א	הסכמים מהותיים	1.19
120-א	הליכים משפטיים	1.20
120-א	דיון בגורמי סיכון	1.21
124-א	פרטים בדבר חברות בנות וקשורות	1.22
	<b>פרק ב' - דוח הדירקטוריון על ענייני התאגיד</b>	
	<b>פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025</b>	
	<b>פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד</b>	
	<b>פרק ה' - הצהרות מנהלים</b>	

### מידע צופה פני עתיד בפרק זה

בדוח תקופתי זה החברה כללה הערכות של הנהלת החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על פעילויותיו ועל תוצאותיה העסקיות. הערכות החברה בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות החברה כאמור לעיל, מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת.

מידע צופה פני עתיד בדוח זה, על פי רוב, יזוהה באמירה מפורשת המציינת כי מדובר במידע צופה פני עתיד על ידי אמירות כמו "החברה צופה", "החברה מעריכה", "להערכת החברה", "החברה מאמינה", "בכוונת החברה", "החברה מתכננת" וביטויים דומים, תוך ציון העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע וכן הגורמים העיקריים שלהערכת החברה עשויים להביא לכך שמידע צופה פני עתיד לא יתממש. התממשות או אי התממשות המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואינם מצויים בשליטת החברה ועשויים לנבוע, בין היתר, מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, או מהתממשות איזה מגורמי הסיכון. מובהר בזאת כי אין בכוונת החברה לעדכן מידע צופה פני עתיד הנכלל בדוח זה לשקף אירועים או נסיבות שיתרחשו לאחר פרסום דוח זה.

## חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

### 1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

#### 1.1.1

1.1.1.1 החברה התאגדה בישראל ביום 10 באוקטובר 1986 כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי פקודת החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") בשם חיים ק. יהודה ט. חברה בע"מ. ביום 25 למאי 1997 שינתה החברה את שמה לעומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ. ביום 24 בדצמבר 2025 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה, הצעת מכר ורישום למסחר של מניות החברה לציבור על פי תשקיף להשלמה, הצעת מכר ותשקיף מדף של החברה מיום 27 בנובמבר 2025, נושא תאריך 28 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-093810) (להלן: "התשקיף להשלמה" ו-"ההנפקה לציבור", בהתאמה ולפי העניין). עם השלמת ההנפקה לציבור, הפכה החברה לחברת ציבורית ולתאגיד מדווח כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, בהתאמה.

נכון למועד הדוח, לחברה שלושה תחומי פעילות עיקריים, המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 ("הדוחות הכספיים"). להלן יובא תיאור תמציתי של תחומי פעילות האלה:

**קבלנות ביצוע** - בתחום פעילות זה עוסקת החברה וחברת הבת גילמור בנייה בע"מ ("גילמור"). פעילות החברה בתחום זה מתמקדת בתחום הביצוע של מגורים, מבני משרדים, מבני תעשייה ומסחר, בתי מלון, מרכזים לוגיסטיים ודיור מוגן למגזר הפרטי וכן פרויקטים עבור המגזר הממשלתי/ציבורי. לפרטים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה ראה סעיף 1.8 להלן.

**יזמות נדל"ן למגורים** - בתחום פעילות זה עוסקת החברה, ישירות ובאמצעות חברות בנות בייזום ובנייה של פרויקטים למגורים, לרבות יזמות עם שותפים נוספים. לפרטים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה ראה סעיף 1.9 להלן.

**נדל"ן מניב** - בתחום פעילות זה עוסקת החברה, באמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות בתחום הנדל"ן המניב בארץ, זאת באמצעות בניה והשבחה של מבנים לתעשייה, משרדים ומסחר המיועדים להשכרה. לפרטים נוספים בדבר פעילות החברה במסגרת תחום פעילות זה, ראה סעיף 1.10 להלן.

**בפרק זה, בכל מקום בו מצוין המונח "תאריך המאזן" הכוונה ליום 31 בדצמבר 2025 ובכל מקום בו מצוין המונח "מועד הדוח" הכוונה למועד סמוך, למועד פרסום הדוח.**

### 1.2 הסדר תיחום פעילות

ביום 24 בדצמבר 2025, בד בבד עם השלמת ההנפקה לציבור, והפיכת החברה לחברה ציבורית ולתאגיד מדווח, נכנס לתוקפו הסדר לתיחום פעילות, לפיו התחייבו כל אחד מבעלי השליטה בחברה, ה"ה מר ישראל רוזנבלט, מר זאב סלנט וברוך חדד, שלא יעסקו בתחומי הפעילות של החברה (תחום קבלנות הביצוע, יזמות נדל"ן למגורים ונדל"ן מניב). על אף האמור לעיל כ"א מבעלי השליטה יהיה רשאי לבצע השקעות פרטיות בתחום הנדל"ן היזמי והנדל"ן להשקעה ככל והפרויקט כאשר כאמור הובא ראשית למוסדות החברה (כמפורט להלן) ואלו החליטו כי אין בכוונתה של החברה לבצעו וכן כי מדובר בפרויקטים בהיקפים לא מהותיים לחברה זאת בהתאם לבחינתה ואישורה של ועדת הביקורת של החברה.

לעניין זה "נכסים מניבים" - נכסי נדל"ן לשימוש שאינו מגורים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים, פארקים תעשייתיים, חניונים וכדו'. התחייבות בעלי השליטה לא תחול ביחס לנכסים מניבים שבוצעה התקשרות ביחס אליהם קודם למועד אישור ההסדר, לרבות ביחס

לנכסי נדל"ן שנרכשו על ידי מי מבעלי השליטה כנכסים מניבים או לצורך פיתוחם כנכסים מניבים, קודם למועד אישור ההסדר.

יצוין, כי נכון למועד הדוח בעלי השליטה הינם בעלים של נכסים מניבים בהיקפים לא מהותיים לחברה. ההתחייבות לתיחום פעילות כאמור בסעיף זה תהיה בתוקף כל עוד בעלי השליטה הינם בעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה. במקרה שבו אחד מבעלי השליטה יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה ו/או נושא משרה ההתחייבות לתיחום הפעילות לא תחייב אותו. התחייבות בעלי השליטה לתיחום הפעילות ניתנה ללא תמורה.

יודגש כי ההתחייבות לתיחום פעילות תחול על פעילות החברה בתחומי מדינת ישראל בלבד.

### זכות הצעה לראשונה

1.2.1. לאחר מועד השלמת ההנפקה לציבור, בעלי השליטה התחייבו בזאת כי בכל מקרה בו תקרה בפני מי מהם הזדמנות עסקית חדשה בתחום הפעילות אשר הוא מעוניין לרכוש ו/או לזום ו/או לפתח ו/או להקים בעצמו (למעט פעילות קיימת במועד כניסתו לתוקף של הסכם זה, לרבות פיתוח ו/או הגדלת ו/או הרחבה של אותם הפרויקטים הקיימים ובלבד שהרחבה כאמור תעשה באותו השטח או בשטח משיק ו/או צמוד ו/או קרוב לפרויקט קיים), מתחייב הצד שמצא את ההזדמנות (להלן: "המציע") להציע תחילה את ההזדמנות האמורה לחברה, בכתב, ולצרף את כל המידע והמסמכים הנדרשים לדירקטוריון סביר לצורך קבלת החלטה מושכלת (להלן בהתאמה: "ההצעה" ו- "פרטי ההצעה הנדרשים") הצעה זו תובא לאישור דירקטוריון החברה, אשר יידרש להחליט בדבר קבלת או דחיית ההצעה בתוך 14 ימי עסקים ממועד קבלת כל פרטי ההצעה הנדרשים.

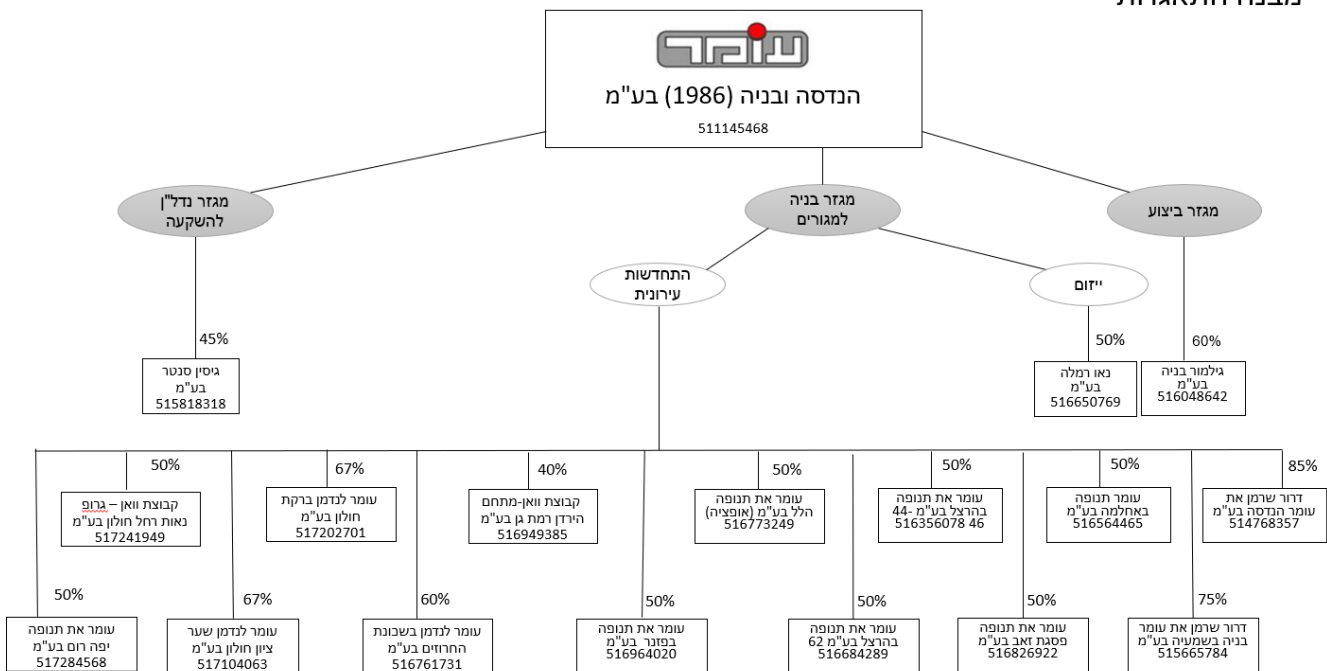
1.2.2. לא אישר דירקטוריון החברה את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת, אשר תידרש ליתן החלטה ביחס להצעה בתוך 7 ימי עסקים ממועד דחיית הצעה על ידי דירקטוריון החברה וכן לקבוע לעניין היותה של העסקה בהיקף לא מהותי לחברה, כאשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, בעלי השליטה לא יהיו רשאים לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה.

1.2.3. במקרה של היעדר הענות מצד החברה להצעה בתוך 21 ימי עסקים ממועד קבלת פרטי ההצעה הנדרשים, תיחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, בעלי השליטה יהיו רשאים (בין במישרין ובין בעקיפין) לקבל את ההצעה (באורגנים השונים, לפי הדין), וזאת מבלי שהדבר ייחשב כניצול הזדמנות עסקית של החברה. לוועדת הביקורת של החברה תהיה סמכות לקצר את לוחות הזמנים האלה בנסיבות מיוחדות ועל פי שיקול דעתה הבלעדי.

1.2.4. במקרה בו על אף היענות החברה להצעה ההסכם בקשר לנכס החדש/הפרויקט החדש בוטל כדן (מסיבות שאינן תלויות בבעלי השליטה), בעלי השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) יהיו רשאים לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה ו/או ההקמה, לפי העניין בכפוף למנגנון זכות ההצעה הראשונה המתואר בסעיף 1.2.1 לעיל.

### 1.3 מבנה החזקות החברה

להלן תיאור חברות הבנות והמוחזקות המהותיות של החברה למועד הדוח:



1.3.1 גילמור בניה בע"מ ("גילמור") התאגדה ביום 1 ביולי 2019 בישראל לצורך ביצוע עבודות בניה ומתמחה בביצוע עבודות גמר וכן פרויקטים בהיקף כספי קטן מהמקובל בחברה (במשרדים, בתי מלון, במרכזים רפואיים וכיו"ב). בעזרת גילמור מעניקה החברה סל שירותי ביצוע רחב ומגוון להיקפי פרויקטים שונים וכן לעבודות גמר מיוחדות. החברה מחזיקה 60% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בגילמור. יתרת המניות (40% מזכויות ההון וההצבעה) מוחזקות על ידי חברת גיל זלצמן השקעות בע"מ, חברה בשליטתו של מר גיל זלצמן, מנכ"ל גילמור.

1.3.2 דדור שרמן את עומר הנדסה בשמיעה בע"מ ("דדור את עומר בשמיעה") התאגדה ביום 28 במאי 2017 בישראל לצורך ייזום פרויקט מגורים בהרצליה במסגרת תמ"א 38/2 הריסה ובניה. החברה מחזיקה ב-75% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בדדור את עומר בשמיעה. 25% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בדדור את עומר בשמיעה מוחזק על ידי צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי עניין בה.

1.3.3 עומר את תנופה בהרצל בע"מ ("עומר בהרצל") התאגדה ביום 4 במרץ 2021 בישראל לצורך ייזום פרויקט למגורים ברחוב הרצל בירושלים במסגרת פינוי בינוי. החברה מחזיקה 50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בעומר בהרצל. 50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בעומר בהרצל מוחזק על ידי תנופה (א.י.ש) התחדשות עירונית בע"מ ("תנופה א.י.ש") צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי עניין בה (א.י.ש) מוחזקת על ידי ה"ה פוברסקי אליהו, שפירא יוסף דב ובר סלע שמואל).

1.3.4 עומר את תנופה באחלמה בע"מ ("עומר באחלמה") התאגדה ביום 17 בפברואר 2022 בישראל לצורך ייזום פרויקט למגורים ברחוב אחלמה בירושלים במסגרת פינוי בינוי. החברה מחזיקה 50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בעומר באחלמה. 50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בעומר באחלמה מוחזק על ידי תנופה א.י.ש.

1.3.5 גיסין סנטר בע"מ ("גיסין סנטר") התאגדה ביום 20 במרץ 2018 בישראל לשם רכישת קרקע פתח תקווה והקמת מרכז מסחרי. החברה ונוף המושבה (פ.ת.) בע"מ מחזיקות כל אחת ב-45% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בגיסין סנטר. נוף המושבה מוחזקת על ידי ה"ה אייל זכריה ומר דן יוסף צדדים

שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעלי עניין בה. 10% מהון המניות של גיסין סנטר מוחזק על ידי צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי עניין בה.

- 1.3.6. עומר את תנופה בהרצל 62 א בע"מ ("עומר בהרצל 62") התאגדה ביום 20 בספטמבר 2022 למטרת ייזום פרויקט פיננסי בינוי ברחוב הרצל 62 א בירושלים. החברה מחזיקה 50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בעומר בהרצל 62. 50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בעומר בהרצל 62 מוחזק על ידי תנופה א.י.ש.
- 1.3.7. עומר את תנופה הלל בע"מ ("עומר בהלל") התאגדה ביום 23 בפברואר 2023 למטרת פרויקט יזמי ברחוב הלל בירושלים. החברה מחזיקה 50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בעומר בהלל. 50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בעומר בהלל מוחזק על ידי תנופה א.י.ש.
- 1.3.8. עומר את תנופה בפזנר בע"מ ("עומר בפזנר") התאגדה ביום 28 למרץ 2024 לשם ייזום פרויקט פיננסי בינוי ברחוב פזנר בירושלים. החברה מחזיקה 50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בעומר בפזנר. 50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בעומר בפזנר מוחזק על ידי תנופה א.י.ש.
- 1.3.9. עומר את תנופה פסגת זאב בע"מ ("עומר בפסגת זאב") התאגדה ביום 14 ביוני 2023 למטרת ייזום פרויקט פיננסי בינוי בפסגת זאב בירושלים. החברה מחזיקה 50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בעומר בפסגת זאב. 50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בעומר בפסגת זאב מוחזק על ידי תנופה א.י.ש.
- 1.3.10. קבוצת וואן - מתחם הירדן רמת גן בע"מ ("וואן בירדן") התאגדה ביום 3 במרץ 2024 לשם ייזום פרויקט פיננסי בינוי ברחוב הירדן ברמת גן. החברה מחזיקה 40% מהון המניות ו-50% מזכויות ההצבעה בוואן בירדן, וחברת אביב בעיר אחזקות בע"מ מחזיקה 60% מהון המניות ו-50% מזכויות ההצבעה בוואן בירדן.
- 1.3.11. עומר לנדמן בשכונת החרוזים בע"מ ("עומר לנדמן") התאגדה ביום 06 בפברואר 2023 לשם ייזום פרויקט פיננסי בינוי ברמת גן. החברה מחזיקה 60% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בעומר לנדמן ושולטת ב-50% בעומר לנדמן, וחברת פרל לנדמן אחזקות בע"מ מחזיקה 40% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בעומר לנדמן ושולטת ב-50% בעומר לנדמן.
- 1.3.12. נאו רמלה בע"מ ("נאו רמלה") התאגדה ביום 21 ביולי 2022 למטרת רכישת וניהול מספר נכסים בעיר רמלה, כשהמהותי ביותר מתוכם הוא קרקע לייזום פרויקט דיור למגורים. החברה מחזיקה 50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בנאו רמלה, וחברת גילאר הנדסה ובנייה בע"מ מחזיקה ב-50% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בנאו רמלה.
- 1.3.13. דרור שרמן את עומר הנדסה בע"מ ("דרור את עומר") התאגדה ביום 3 במאי 2012 למטרת ייזום פרויקט דיור למגורים ברמת גן אשר הסתיים בשנת 2016. החברה מחזיקה ב-85% מהון המניות הרגילות ומזכויות ההצבעה בדרור את עומר, וחברת דרור שרמן ושות' עורכי דין מחזיקה כ-9.8% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בדרור את עומר. שאר המניות בחברת דרור את עומר מוחזקות על ידי משקיעים לא מהותיים. ביום 26 באוגוסט 2025 הוגשה לרשם החברות בקשת פירוק מרצון בהליך מזורז של דרור את עומר, ומשחלפה התקופה המותרת להגשת התנגדויות (100 יום, קרי עד לתאריך 4 בדצמבר 2025), רשם החברות אישר את פירוקה של דרור את עומר, שפירוקה הושלם ביום 4 בדצמבר 2025.
- 1.3.14. קבוצת וואן - גרופ נאות רחל חולון בע"מ ("וואן נאות רחל") התאגדה ביום 10 בנובמבר 2025 לשם ייזום פרויקט פיננסי בינוי ברחוב נאות רחל בחולון. החברה מחזיקה 50% מהון המניות ו-50% מזכויות ההצבעה בוואן נאות רחל, וחברת אביב בעיר אחזקות בע"מ מחזיקה 50% מהון המניות ו-50% מזכויות ההצבעה בוואן נאות רחל.

**1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

למיטב ידיעת החברה, למעט ההנפקה לציבור (כמפורט להלן), בשנתיים שקדמו לתאריך המאזן, לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות מהותיות במניות החברה על ידי בעלי עניין.

בהמשך לאמור בסעיף 1.1.1 לעיל, ביום 24 בדצמבר 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור מכוח תשקיף להשלמה של החברה, הנפקה לראשונה של 17,391,303 מניות רגילות ללא ערך נקוב בתמורה כוללת של כ- 183,652 אלפי ש"ח וכן הצעת מכר של 11,594,303 מניות רגילות ללא ערך נקוב בתמורה כוללת של כ- 122,435 אלפי ש"ח. לאחר השלמת ההנפקה האמורה, הפכה החברה לחברה ציבורית וביום 25 בדצמבר, 2025 החלו מניותיה של החברה להיסחר בבורסה.

**1.5 חלוקת דיבידנדים**

1.5.1 החברה לא חילקה או הכריזה בשנתיים שקדמו לתאריך המאזן על דיבידנדים למעט כמפורט להלן:

סכום כולל של הדיבידנד שחולק	מועד ההכרזה על חלוקת הדיבידנד, מועד קובע ומועד חלוקת הדיבידנד בפועל
50,000,000 ש"ח	12 ביוני 2023
10,000,000 ש"ח	3 באפריל 2024
25,000,000 ש"ח (דיבידנד למניה: 0.2192842)	מועד הכרזה: 26 במרץ 2026 מועד קובע: 9 באפריל 2026 מועד חלוקה: 16 באפריל 2026

1.5.2 נכון לתאריך המאזן, לחברה קיימת יתרת רווחים (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות) הראויים לחלוקה בסך של 465,389 אלפי ש"ח.

**1.5.3 מגבלות חיצוניות על יכולת החברה לחלק דיבידנדים**

נכון למועד הדוח, לא קיימות מגבלות חיצוניות שהשפיעו או עשויות להשפיע על האפשרות לחלוקת דיבידנד על ידי החברה למעט התחייבויות של החברה כלפי שני תאגידים בנקאיים לעמידה ביחס הון עצמי מוחשי למאזן מוחשי ולהון עצמי מינימאלי כמפורט בסעיף 1.15.3 להלן.

**1.5.4 מדיניות חלוקת דיבידנדים**

נכון למועד הדוח, בחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנדים.

**חלק שני - מידע אחר**

**1.6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה**

**להלן יובאו נתונים כספיים של החברה, כמפורט בדוחותיה הכספיים לשנים 2023, 2024 ו-2025:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 - נתונים באלפי ש"ח								
סך התחייבויות	סך נכסים	רווח מפעולות רגילות	עלויות המיוחסות לתחום הפעילות			הכנסות		תחום
		רווח גולמי	עלויות המהוות הכנסה בתחום פעילות אחר	עלויות משתנות	עלויות קבועות	מתחומי פעילות אחרים בחברה	מחיצוניים	
69,507	130,119	110,622	(8,343)	473,239	-	9,010	583,194	תחום הקבלנות ביצוע
353,552	648,641	16,650	-	56,555	-	-	73,205	יזמות נדל"ן למגורים
98,447	298,188	6,548	-	1,484	-	-	8,032	נדל"ן מניב
(24,069)	(46,755)	(4,043)	8,343	(1,089)	-	(9,010)	(4,465)	התאמות למאוחד
497,438	1,030,193	129,777	-	530,189	-	-	659,966	מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 - נתונים באלפי ש"ח								
סך התחייבויות	סך נכסים	רווח מפעולות רגילות	עלויות המיוחסות לתחום הפעילות			הכנסות		תחום
		רווח גולמי	עלויות המהוות הכנסה בתחום פעילות אחר	עלויות משתנות	עלויות קבועות	מתחומי פעילות אחרים בחברה	מחיצוניים	
52,541	126,974	144,490	(21,426)	480,518	-	23,140	623,294	תחום הקבלנות ביצוע
369,864	589,259	1,977	-	75,618	-	-	77,595	יזמות נדל"ן למגורים
101,136	252,419	5,886	-	1,300	-	-	7,186	נדל"ן מניב
(24,873)	(44,550)	(4,698)	21,426	(1,091)	-	(23,140)	(4,075)	התאמות למאוחד
498,668	924,102	147,655	-	556,345	-	-	704,000	מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 - נתונים באלפי ש"ח

סך התחייבויות	סך נכסים	רווח מפעולות רגילות		עלויות המיוחסות לתחום הפעילות			הכנסות		תחום
		רווח גולמי	עלויות משתנות המהוות הכנסה בתחום פעילות אחר	עלויות משתנות	עלויות קבועות	מתחומי פעילות אחרים בחברה	מחיצוניים		
107,456	81,515	113,529	(19,606)	568,162	-	21,174	680,123	תחום הקבלנות ביצוע	
58,576	404,611	13,651	-	50,339	-	-	63,990	יזמות נדל"ן למגורים	
267,376	248,611	5,422	-	831	-	-	6,253	נדל"ן מניב	
(25,110)	(41,850)	(3,983)	19,606	(675)	-	(21,174)	(3,090)	התאמות למאוחד	
408,298	692,887	128,619	-	618,657	-	-	747,276	מאוחד	

למידע כספי נוסף ולהסברים בדבר תוצאותיה הכספיות של החברה, ראה בדוחות הכספיים וכן בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח תקופתי זה.

**1.7. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה<sup>1</sup>**

להלן יובאו הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה. הערכות החברה בסעיף זה להלן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו ולא נבדקו עצמאית על ידי החברה כמפורט להלן.

יובהר כי הערכות החברה בסעיף זה מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו לציבור על ידי גורמים מקצועיים. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, אשר עשויים להיות להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות של החברה, ובאשר לגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך ("מידע צופה פני עתיד"), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות ותחזיות כלליות של הנהלת החברה שניתנו נכון למועד הדוח בלבד. הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כד שינויים במצב השוק, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 1.21 להלן.

**1.7.1. מצב המשק הישראלי**

מדינת ישראל התמודדה עם אתגרים כלכליים וביטחוניים משמעותיים החל משנת 2020, לרבות השלכות מגפת הקורונה ואירועי לחימה שהחלו באוקטובר 2023 ונמשכו לאורך שנת 2024 ותחילת

<sup>1</sup> הנתונים נלקחו מאתר בנק ישראל - www.boi.org.il ומאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - www.cbs.gov.il, אלא אם צוין אחרת בפרק זה.

2025. אירועים אלו, שהתפרסו על פני מספר זירות, השפיעו על כלל ענפי המשק. החל מיולי 2024, מדיניות ביטחונית יזומה, לרבות מבצעים צבאיים ופעולות סיכול ממוקדות, תרמה לשיפור תחושת הביטחון ולהתאוששות הכלכלית. למרות אי-הוודאות, שנבעה, בין היתר ממלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא", והמצב הגיאופוליטי המתוח שנוצר בעקבותיהן, הכלכלה הישראלית הפגינה עמידות, ובמחצית השנייה של שנת 2025 נרשמה מגמת שיפור והתאוששות בפעילות הכלכלית, בפרט לאחר חתימת ההסכם בין ישראל לארגון חמאס בחודש אוקטובר 2025, והשבת כל החטופים.

יחד עם זאת, לאחר תאריך המאזן, ביום 28 בפברואר 2026, פתחו ישראל וארצות הברית במבצע צבאי משולב רחב היקף מול איראן, מבצע "שאגת הארי" (כמפורט להלן), שטרם הסתיים נכון למועד פרסום הדוח, וגרם לעלייה מחודשת של רמת אי הוודאות והמתחות הגיאופוליטית.

בישראל, נרשמה עלייה בסביבת האינפלציה החל משנת 2022, אשר שיקפה התייקרות מחירים רוחבית, בין היתר בשל התמשכות הלחימה. על פי התחזית של בנק ישראל מיום 5 בינואר 2026, שיעור האינפלציה בשנת 2025 עמד על 2.6%, וזאת לעומת שיעור של 3.2% בשנת 2024. החל מחודש פברואר 2024, אז ביצע בנק ישראל הפחתה של 0.25% בשיעור הריבית, בנק ישראל שמר על שיעור ריבית יציב של 4.5% במשך למעלה משנה וחצי, במטרה לרסן את האינפלציה ולהתמודד עם השלכות מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא". עם זאת, לאחר שבחודש אוקטובר 2025 נחתם ההסכם בין מדינת ישראל לארגון חמאס (הסכם ישראל-חמאס, כמוגדר להלן) והושבו כל החיילים החטופים, החלה להירשם התאוששות במשק הישראלי, וכתוצאה מכך, בחודש נובמבר 2025, בנק ישראל הוריד את שיעור הריבית לשיעור של 4.25%. עקב התמשכות מגמת השיפור וההתאוששות במשק הישראלי, לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2026 בנק ישראל ביצע הפחתה נוספת בשיעור הריבית, שעומדת נכון למועד הדוח על שיעור של 4%. עם זאת, הוועדה המוניתרית נמנעה מלבצע הפחתה נוספת של הריבית בהחלטתה מיום 23 בפברואר 2026, בין היתר עקב המצב הביטחוני המתוח, ולא מן הנמנע כי מצב זה ימשיך לאור מבצע "שאגת הארי" (כמוגדר להלן), בו פתחו ישראל וארצות הברית מול איראן ביום 28 בפברואר 2026, לאחר מועד התחזית.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מיום 5 בינואר 2026, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026 צפוי לעמוד על 1.7%, כאשר בשנת 2025, שיעור האינפלציה צפוי הסתכם בשיעור של כ- 2.6%, בעוד שבשנת 2026 הוא צפוי להסתכם ב- 1.7%, ובשנת 2027 שיעור האינפלציה צפוי להסתכם ב- 2%. עם זאת, לא מן הנמנע כי בנק ישראל יעדכן את תחזיותיו עקב מבצע "שאגת הארי" (כמוגדר להלן), שהחל ביום 28 בפברואר 2026, לאחר מועד התחזית, כפי שהתאים את תחזיותיו לשנת 2025 למועד סיום הלחימה בעזה.

בשנת 2025 נרשמה עלייה בשיעור של 2.6% במדד המחירים לצרכן, בהמשך לעלייה בשיעור של 3.2% שנרשמה בשנת 2024, ועלייה בשיעור של 3.0% שנרשמה בשנת 2023. הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן, ועליית המדד תרמה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים וכן לעלייה בשווי ההגון של נכסים אלו.

במדד תשומות הבנייה נרשמה עלייה בשיעור של 5.1% בשנת 2025, וזאת בהמשך לעלייה בשיעור של 2.9% בשנת 2024, ולעלייה בשיעור של 2.0% בשנת 2023. עלייה חדה זו נבעה, בין היתר, מעליית מדד שכר העבודה בשיעור של כ- 9.1% כתוצאה ממחסור חמור בכוח אדם של עובדים זרים, פועלים פלסטינים וכן משרתי מילואים, וכן מחסור בחומרי גלם, שבצמוד להתייקרות עלויות התחבורה

והיבוא, הובילו להתייקרות משמעותית, לרבות במחירי בטון מובא (17.1%), טיט ושליכט (14.4%), מערכות מיזוג אוויר (5.5%), ביטוח ובדיקות (5%), מסגרות חרש (4.4%) ואיטום (3.3%).

על פי תחזית בנק ישראל מיום 5 בינואר 2026, שיעור האבטלה הרחב (בקרב גילאי 25-64) בישראל, שעמד על כ-3.5% בשנת 2024, ירד לשיעור של כ-3.4% בשנת 2025. הירידה בשיעור האבטלה הרחב הכולל לשנת 2025 חלה כתוצאה מעלייה בשיעור התעסוקה המותאם בעקבות שחרורם של אנשי מילואים רבים וחזרתם לתעסוקה במגזר העסקי לאחר חתימת ההסכם בין ישראל לחמאס בחודש אוקטובר 2025, שקיזזה את העלייה הניכרת שנרשמה באופן זמני בשיעור האבטלה הרחב במהלך ימי מלחמת עם כלביא. בתחזיתו מחודש ינואר 2026, בנק ישראל העריך כי מגמה זו תימשך במהלך שנת 2026, שבה שיעור האבטלה הרחב צפוי לעמוד על כ-3.3%, אך בשנת 2027 צפויה לחול עלייה בשיעור האבטלה הרחב, שיעמוד על כ-3.5%. עם זאת, לא מן הנמנע כי בנק ישראל יעדכן את תחזיותיו עקב מבצע "שאגת הארי" (כמוגדר להלן), שהחל ביום 28 בפברואר 2026, לאחר מועד התחזית.

המשך הלחימה והשלכותיה הכלכליות, לרבות אי הוודאות הגיאופוליטית, הובילו להורדת דירוג האשראי של ישראל על ידי שלוש סוכנויות הדירוג הבינלאומיות בשנת 2024, אך לאחר חתימת הסכם הפסקת האש בין ישראל לחמאס והשבת החטופים, ובמקביל לירידה בפרמיית הסיכון של ישראל ובמידת אי הוודאות הגיאופוליטית בחודשים האחרונים של שנת 2025, ובטרם תחילת מבצע "שאגת הארי" (כמוגדר להלן) בחודש פברואר 2026, דירוגה של ישראל החל להשתפר בהדרגה.

ראשית, חברת S&P, שהורידה את דירוגה של ישראל במהלך שנת 2024 לדירוג A עם תחזית שלילית, שיפרה קלות את דירוגה של ישראל בחודש נובמבר 2025, וזאת כתוצאה מחתימת הסכם ישראל-חמאס בחודש אוקטובר 2025 והשבת כל החטופים, כאשר הדירוג שופר מדירוג A עם תחזית שלילית לדירוג A עם תחזית יציבה. שנית, חברת Moody's, שהורידה את דירוגה של ישראל במהלך שנת 2024 לדירוג Baa1 עם תחזית שלילית, שיפרה קלות את תחזית הדירוג של ישראל בחודש פברואר 2026, כאשר הדירוג שופר מדירוג Baa1 עם תחזית שלילית לדירוג Baa1 עם תחזית יציבה. לעומת זאת, חברת Fitch, שהורידה את הדירוג של ישראל במהלך שנת 2024 מ-A+ ל-A עם תחזית שלילית, נמנעה מלשפר את דירוגה של ישראל נכון למועד פרסום הדוח.

התמיכה הממשלתית במשק והגידול בהוצאה הביטחונית בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" ומלחמת עם כלביא, התבטאו בעלייה בגירעון התקציבי שנרשמה בשנת 2024, כאשר על פי דוח ביצוע התקציב שפרסם החשב הכללי במשרד האוצר בחודש מרץ 2025, הגירעון בשנת 2024 עמד על שיעור של כ-6.8% מהתוצר.

בהשוואה לכך, ביום 13 בינואר 2026, החשב הכללי במשרד האוצר פרסם אומדן ראשוני לביצוע התקציב בשנת 2025, עודף/גירעון הממשלה ומימונו, שממנו מסתמן כי ככל הנראה חל קיטון בשיעור הגירעון התקציבי לשנת 2025 בהשוואה לגירעון שנת 2024, כאשר על פי ההערכות המתוארות במסמך האומדן הראשוני, הגירעון התקציבי לשנת 2025 צפוי לעמוד על שיעור של כ-4.7% מהתוצר. בהמשך לכך, על פי תחזית בנק ישראל מיום 5 בינואר 2026, הגירעון התקציבי ירד לשיעור של כ-4.8% מהתוצר בשנת 2025, והוא צפוי להמשיך לרדת לשיעור של כ-3.9% בשנת 2026 ולשיעור של 3.7% בשנת 2027.

נכון למועד הדוח, ובהתחשב באופי הדינמי ואי-הוודאות המשמעותית של האירועים הביטחוניים, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים, כגון התמשכות הלחימה מול איראן (בפרט מבצע "שאגת הארי"), משכה, עוצמתה והתרחבותה לזירות נוספות, על פעילותה העתידית של החברה, אינה ניתנת להערכה מלאה. להערכת החברה, ככל שהלחימה במבצע "שאגת הארי" תימשך תקופה ממושכת

ו/או תתרחב לחזיתות נוספות, עלולות להיות לכך השלכות שליליות מהותיות על הכלכלה הישראלית. בנוסף, חזרתה לסדר היום של הרפורמה המשפטית והמתחים הפוליטיים הנלווים לה עלולים לעורר מחדש מחאות ציבוריות רחבות היקף, אשר עשויות אף הן להשפיע לרעה על היציבות הכלכלית במשק. לחלופין, סיום הלחימה מול איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי", והעימותים הנלווים לו מול ארגון חזבאללה, צפויה להביא לצמיחה ולתנופה משמעותית בפעילות החברה.

## 1.7.2. המצב הביטחוני - מדיני בישראל

למצב הביטחוני השפעה ישירה ומהותית על הכלכלה הישראלית.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה ישראל במבצע "עם כלביא" כנגד איראן, שהיה מבצע צבאי נרחב כנגד מתקנים צבאיים ואיראניים, ובכלל זה מתקני גרעין וטילים בליסטיים באיראן ("מבצע עם כלביא"). המבצע התאפיין בהיקף משמעותי של תקיפות אוויריות ותקיפות בסייבר, תוך חילופי תקיפות וטילים בין ישראל, איראן, וגורמים נוספים באזור. ביום 24 ביוני 2025, הסכימו ישראל ואיראן על הפסקת אש וחדלו מפעולותיהן במבצע עם כלביא, והפסקת אש זו נותרה בתוקף עד לפתיחת מבצע שאגת הארי (כמוגדר להלן).

ביום 9 באוקטובר 2025, בתיווכן של ארצות הברית, מצרים, קטאר וטורקיה, נחתם הסכם בין חמאס-לישראל, שבו הוחלט על שחרורם והשבתם של כל החטופים הישראלים ממתקפת הטרור שביצע חמאס בשבעה באוקטובר, שחרור של מאות אסירים ביטחוניים פלסטינים, הפסקת הלחימה שהתחוללה ברצועת עזה במסגרת מלחמת "חרבות ברזל" ונסיגה ישראלית לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה, והכנסת סיוע הומניטרי מוגבר לרצועת עזה (להלן: "מלחמת חרבות ברזל" ו/או "המלחמה"), ו-"הסכם ישראל-חמאס". נכון למועד הדוח, הסכם ישראל-חמאס עודנו בתוקף.

השפעת מלחמת חרבות ברזל וכן מבצע עם כלביא על המשק הישראלי בכלל ועל ענף הנדל"ן בפרט ניכרת, אך היקפן ועומקן טרם התגבשו במלואם ואינם ניתנים להערכה מדויקת בשלב זה.

לאחר תאריך המאזן, ביום 28 בפברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במבצע צבאי משולב נגד איראן בשם "שאגת הארי", במסגרתו תקפו ישראל וארצות הברית תשתיות גרעיניות איראניות, וכן מתקני נשק וטילים בליסטיים באיראן (להלן: "מבצע שאגת הארי" או "המבצע"). בהמשך לתקיפות כאמור, ביצעה איראן שיגורי כטב"מים וירי טילים בליסטיים לעבר ישראל וכן לעבר יעדים במדינות נוספות באזור. כמו כן, ארגון הטרור חיזבאללה הצטרף לירי אל עבר ישראל, עם ירי טילים וכטב"מים לעבר יישובי הצפון. נכון למועד פרסום הדוח, המבצע טרם הסתיים. אירועים אלה וההתפתחויות הנלוות להם הובילו לעלייה באי הוודאות ולתנודתיות בסביבה הגיאופוליטית והכלכלית באזור, ועשויים להשפיע, בין היתר, על הפעילות העסקית במשק.

נכון למועד פרסום הדוח, ובסביבת אי הוודאות הקיימת במועד הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מלא את ההשלכות העתידיות של המבצע לרבות ההתפתחויות העתידיות בו, על היקף פעילותה של החברה ותוצאותיה העסקיות, ועל הכלכלה בכללותה, בין היתר לאור התנודתיות בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה במסגרת המבצע, התרחבותה לזירות נוספות, עוצמתה, השפעותיה על פעילות החברה והמשק הישראלי וצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה.

ענף הנדל"ן בישראל מושפע באופן ניכר מהיקף האשראי הזמין לו על ידי המערכת הבנקאית והמערכת החוץ-בנקאית. ייזום נדל"ן דורש הון עצמי משמעותי ויכולת לגייס הון רב למימון הבנייה והפעילות. יזם המעוניין להיכנס לפרויקט חדש נדרש לרוב להשלים את המשאבים הנדרשים באמצעות מימון חיצוני. בתקופת האטה כלכלית, תאגידים בנקאיים נוהגים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי, באופן המקשה על השגת מימון בנקאי בענף הבנייה וגורר קשיי נזילות לחברות נדל"ן. נוסף על כך, דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון גורמות להקשחת התנאים להעמדת אשראי.

על פי תחזית בנק ישראל מיום 5 בינואר 2026, שיעור האינפלציה השנתית לשנת 2025 עומד על כ-2.6%, כאשר שיעור זה מהווה שיעור נמוך ביחס לשנים 2022-2024, בהן שיעורי האינפלציה נעו בין 3% ל-5.3%. נכון למועד הדוח, בנק ישראל צופה ששיעור האינפלציה בסוף שנת 2026 יעמוד על כ-1.7%, ובשנת 2027 על כ-2%.

שיעור הריבית של בנק ישראל נכון לחודש ינואר 2026, עומד על כ-4%, וזאת לאחר החלטת בנק ישראל להורדת שיעור הריבית לשיעור של כ-4.25% מיום 24 בנובמבר 2025, שלווה תוך זמן קצר בהחלטה נוספת של בנק ישראל מיום 5 בינואר 2026 להורדת שיעור הריבית לשיעור של כ-4%. החלטת בנק ישראל לבצע שתי הורדות בשיעור הריבית בתוך פרק זמן כה קצר, נבעה מהתמשכות מגמת השיפור וההתאוששות במשק הישראלי שהחלה להירשם בחודשים האחרונים.

יובהר כי עד לחודש נובמבר 2025, שיעור ריבית בנק ישראל עמד ללא שינוי על שיעור של 4.5% במשך למעלה משנה וחצי, החל מחודש ינואר 2024, כשבתקופה זו בנק ישראל נמנע מהורדת שיעור הריבית לאור מבצע "עם כלביא", מלחמת "חרבות ברזל", התאוששות המשק הישראלי (שהואטה עקב מבצע "עם כלביא") ואי-הוודאות בקשר עם התנהלות הממשלה.

יחד עם זאת, לאור הפסקת האש עם איראן במבצע "עם כלביא", שנמשכה עד לתחילתו של מבצע "שאגת הארי" (כמפורט להלן), ושתרמה למגמת השיפור המתמשכת והתאוששות המשק הישראלי, ובתוך כך צמצום אי הוודאות הגיאופוליטית, לרבות בשל החתימה על ההסכם בין מדינת ישראל לארגון חמאס בחודש אוקטובר 2025 והשבת כל החטופים, במקביל לחזרתם של אנשי מילואים רבים לשוק העבודה (שהתאפיין עד אותה עת במחסור חמור בעובדים), בנק ישראל צופה כי שיעור הריבית יירד ברבעון הרביעי של שנת 2026, ויעמוד על שיעור ממוצע של כ-3.5%. על פי תחזית בנק ישראל מיום 5 בינואר 2026, האירועים לאחר חתימת הסכם ישראל-חמאס, (ובפרט שחרור אנשי מילואים רבים בעקבות החתימה על הסכם ישראל חמאס, וחזרתם לתעסוקה במגזר העסקי), התבטאו בצמיחה בתוצר בשיעור של כ-2.8% שנרשמה בשנת 2025, כאשר בנק ישראל צופה כי מגמה חיובית זו תמשיך גם בשנת 2026, בה שיעור הצמיחה בתוצר צפוי לעלות ל-5.2%. כפי שצוין לעיל, לא מן הנמנע כי בנק ישראל יעדכן את תחזיותיו לאור מבצע "שאגת הארי", שהחל לאחר מועד התחזית.

לחברה מספר הלוואות בישראל ממקורות בנקאיים בריבית משתנה ובריבית קבועה. הלוואות החברה הינן מתאגידים בנקאיים ופיננסיים לטובת מימון נכסי נדל"ן להשקעה ו/או נדל"ן לייזום מגורים. האשראי נלקח בש"ח לא צמוד או על בסיס פריים בתוספת מרווח, ביחס לכל הלוואה. נוסף על כך, עקב פעילות החברה בתחום הקבלנות, בתקופת האטה כלכלית, התאגידים הבנקאיים מקשיחים עמדות למתן אשראי באופן העלול לפגוע/לעקב את התחלות הבנייה או המשך הפרויקטים עקב קשיי נזילות.

יובהר כי החברה הינה איתנה פיננסית ולכן צלחה את המצב הבטחוני המתוח במדינת ישראל (לרבות מלחמת חרבות ברזל ומבצע עם כלביא) וההשלכות הכלכליות האמורות לעיל שנגזרו ממנו וכלל לא נפגעה בהיבט המימון הפיננסי שלה. יצוין, כי מבצע "שאגת הארי", שהחל לאחר תאריך המאזן וטרם הסתיים נכון למועד פרסום הדוח, מוחרג מהערכותיה לעיל של החברה, שאינה יכולה להעריך את השפעותיו על פעילותה העסקית באופן מלא, בשל אי הוודאות הרבה הכרוכה בו.

#### 1.7.4. תנודות במדד תשומות הבנייה

חלק מההתקשרויות של החברה עם קבלני הבנייה במהלך הקמת הפרויקטים נעשות בסכומים שקליים הצמודים לשינויים במדד תשומות הבנייה. בשנת 2025 מדד תשומות הבנייה עלה ב-5.1%, וזאת בהמשך לעלייה של 2.9% בשנת 2024 ו-2.0% בשנת 2023. עלייה חדה זו נבעה, בין היתר, מעליית מדד שכר העבודה בשיעור של כ-9.1% כתוצאה ממחסור חמור בכוח אדם של עובדים זרים, פועלים פלסטינים וכן משרתי מילואים, וכן מחסור בחומרי גלם, שבצמוד להתייקרות עלויות התחבורה והיבוא, הובילו להתייקרות משמעותית במחירי חומרים שונים, לרבות במחירי בטון מובא (17.1%), טיט ושליכט (14.4%), מערכות מיזוג אוויר (5.5%), ביטוח ובדיקות (5%), מסגרות חרש (4.4%) ואיטום (3.3%). יצוין כי בחודש ינואר 2025 נרשמה עלייה חריגה בשיעור של 2.6% במדד תשומות הבנייה למגורים, שנגרמה כתוצאה מעדכון רטרואקטיבי שביצעה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לרכיב שכר העבודה במדד בשיעור של כ-1.5%. חלק מההתייקרות במחירי החומרים מיוחס לירידה החדה בהיקף יבוא מטורקיה, בעקבות האמברגו שהטילה ממשלת טורקיה על ייצוא סחורות לישראל בחודש אפריל-מאי 2024. בטרם הטלת החרם, טורקיה הייתה מקור חשוב ליבוא לישראל של תשומות לבנייה ולייצור: כמחצית מסך יבוא המלט, הגבס ומוצריהם וכחמישית מסך יבוא הברזל והפלדה היו מטורקיה.

שינויים במדד תשומות הבנייה משפיעים באופן ישיר על עלויות הקמת הנכסים המניבים של החברה, כאשר עלייה במדד מייקרת את עלויות הייזום וההקמה של פרויקטים חדשים ומובילה לשחיקה בתשואה הצפויה מהם.

כמו כן, קיימות מגבלות הנוגעות להעסקת עובדים זרים בענף הבנייה אשר עלולות גם הן לגרום להתייקרות במדד תשומות הבנייה בכלל ובכוח האדם בפרט, דבר שעשוי להוביל לעליה בעלויות הבנייה של פרויקטי נדל"ן בישראל וברווחיותן של חברות יזמיות בהעדר עלייה מקבילה במחירי הדירות. יתר על כן, למחסור ו/או אי זמינותו של כוח אדם מיומן עשויה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים המוסכמים עם קבלני המשנה עמם מתקשרת החברה, יעדי הזמנים למסירת הפרויקטים והדירות וכן על עלות העבודה.

#### 1.7.5. תנודות בשערי חליפין

לשינויים בשער החליפין של הדולר השפעה מסוימת על שיעור האינפלציה בישראל.

בשנת 2025 חלה ירידה חדה בשער החליפין של הדולר, במסגרתה הדולר נחלש בשיעור של כ-11.4% מול השקל. ירידה זאת הגיעה לאחר שבשנת 2024 חלה עלייה בשער החליפין של הדולר בשיעור של כ-0.6%, בהמשך לעלייה של כ-3% בשנת 2023. היחלשותו המשמעותית של הדולר בשנת 2025, שהתרחשה מול מטבעות רבים בעולם, נבעה משילובם של מספר גורמים, הכוללים, בין היתר, את רפורמת המכסים של הנשיא מר דונלד טראמפ, שנכנסה לתוקף בחודש אוגוסט 2025 ומטילה מכסים על יבוא סחורות לארה"ב מעשרות מדינות בעולם, וכן שינויים במדיניות המוניטרית של הפדרל ריזרב, שהוריד את הריבית ל-3.5%-3.75% בסוף 2025 וצופה ירידה נוספת בשנת 2026. מנגד, בשנת 2025 נרשמה התחזקות

של השקל, כתוצאה מחתימת הסכם ישראל-חמאס והפסקת הלחימה בעזה, שמהן נבעה הורדת פרמיית הסיכון של מדינת ישראל וצמצום הסיכון הגיאוגרפי, וירידת אי הוודאות שנבעה מהמצב הביטחוני. יובהר כי ייתכנו שינויים במגמות האמורות, עקב עליית רמת אי הוודאות והסיכון הגיאוגרפי-פוליטי של ישראל בשל מבצע "שאגת הארי".

#### מדיניות ממשלתית

1.7.6.

פעילות החברה בתחום יזמות הנדל"ן למגורים מושפעת מהליכים רגולטוריים, מדרישות החוק ומשינויים החלים בהם. היקף הבנייה וכן מדיניות שיווק הקרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל משפיעים על היצע המבנים והקרקעות לבנייה. בנוסף, קיומם של הליכים רגולטוריים משפיעים על קידום תוכניות שונות בקרקעות ועל משך הזמן הנדרש לקידום כל תכנית כאמור. בהתאם לכך, החמרת דרישות רגולטוריות, לרבות החמרת מדיניות הרשות בנוגע לשינוי ייעוד קרקע חקלאית לבנייה, עלולה להשפיע לרעה על יכולת החברה לקדם תכניות בקרקעות שלה בחכירה מרשות מקרקעי ישראל, ובהתאם, גם על הכנסותיה.

לאורך השנים האחרונות עמד נושא מחירי הדיור בראש סדר היום הציבורי, ובוצעו מספר פעולות על ידי הממשלה שמטרתן בלימת עליית המחירים בשוק הנדל"ן, ובכללן: (1) הקמת ועדת השרים לענייני דיור ("קבינט הדיור"), מתוך מטרה לפתח את תוכנית הדיור הלאומי ותיקון הקריטריונים הקיימים במרכזי דיור לאומיים; (2) החזרת תכנית "מחיר למשתכן" או "דיור במחיר מופחת"; (3) הקמת מוסד תכנון לאומי חדש, הוועדה למתחמים מועדפים לדיור, שתדון אך ורק בתכניות דיור לאומיות בהיקף של 750 יחיד לפחות בהליך מזורז, ללא צורך בפניה לוועדות תכנון נוספות; (4) תיקונים שונים לחוק התכנון והבניה שמטרתם הגדלת היצע יחידות הדיור, ופרסום עדכוני חקיקה שונים בתחום מיסוי מקרקעין, שמטרתם להשפיע על מחירי הדיור.

להלן מספר נושאים אשר הושפעו ועשויים להיות מושפעים:

תוכניות סיוע לרכישת דירה ראשונה לבעלי זכאות: תוכנית מחיר למשתכן עדיין קיימת באופן רשמי אולם בפועל לא משווקות קרקעות בתוכנית. חלק מתוצאות התוכנית הינן כמויות גדולות יחסית של דירות מחיר למשתכן לא מכורות, בעיקר באזורי פריפריה בהן שווקו כמויות גבוהות של דירות. בחודש דצמבר 2020 אושרה תכנית דיור חדשה, "דיור במחיר מופחת" שהחליפה את תכנית מחיר למשתכן, במסגרתה שיווק המסלול זה מבוצע בקרקעות בהן המחיר למ"ר לא עולה על 22 אלפי ש"ח. ככלל, קרקע המיועדת בעיקרה לבנייה רוויה תשווק במכרז דיור מופחת, כך שהתחרות בין המציעים תהיה באחת מהחלופות הבאות: (1) תחרות על המחיר למ"ר בנוי - מחיר הקרקע והוצאות הפיתוח הקבועים במכרז, והמציעים מתחרים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר בנוי; (2) תחרות על מחיר הקרקע - מחיר למ"ר בנוי והוצאות פיתוח קבועים במכרז, והמציעים מתחרים על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע; (3) תחרות על גובה תשלום הוצאות הפיתוח - מחיר למ"ר בנוי ומחיר הקרקע קבועים במכרז, והמציעים מתחרים על גובה תשלום הוצאות הפיתוח. דירות המשווקות לזכאים במסגרת מכרז דיור במחיר מופחת ישווקו על פי הגרלה. בחודש ספטמבר 2021 אישרה מועצת מקרקעי ישראל את תכנית "מחיר מטרה" שתהיה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025. לפי התכנית, שיווק במסלול דיור במחיר מטרה, יתבצע בערים בכל רחבי הארץ שבתחומן המחיר למ"ר דירתי ממוצע הינו עד 20,000 ש"ח (ללא מע"מ) וביישובים המוגדרים במדד כלכלי חברתי 4 ומטה, בהתאם לנתוני רשות המסים הנכונים ליום 31 בדצמבר 2020.

על פי התכנית, רמ"י תשווק קרקעות המיועדות בעיקרן לבנייה רוויה ללא מכסה שנתית, כאשר במסגרת המכרז יקבע מחיר למ"ר בנוי קבוע וסופי לרוכש הדירה על פי שמאות, לגביו תינתן לרוכש הנחה בשיעור של כ-20% ממחיר הדירה, ועד 300 אלף ש"ח. יזמים שישתתפו במכרז יתחרו על מחיר הקרקע, ללא מחיר מינימום תוך התחייבות למכור את הדירות שיוקצו עבור מחיר מטרה בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע.

## חלק שלישי - תיאור עסקי החברה בחלוקה לתחומי פעילות

### 1.8 תחום קבלנות הביצוע<sup>2</sup>

#### 1.8.1 מידע כללי על תחום הפעילות<sup>3</sup>

1.8.1.1 במסגרת תחום קבלנות הביצוע, החברה מקימה פרויקטים מורכבים ובהיקף כספי גדול ומשלבת בעבודתה שיטות בנייה מתקדמות בטכנולוגיות חדישות לצד צוות עובדים מיומן ומקצועי. עבודות הביצוע של החברה כוללות מגוון רחב של מבנים בעלי אופי וטכניקות ביצוע שונות, הן מבטון והן מפלדה. פעילות החברה בתחום הביצוע כוללת ביצוע עבודות בניה של מבני מגורים, מבני משרדים, מבני תעשייה ומסחר, בתי מלון, מרכזים לוגיסטיים ודירור מוגן למגזר הפרטי וכן פרויקטים עבור המגזר הממשלתי/ציבורי.

1.8.1.2 פעילות זו מבוצעת על ידי החברה עצמה וכן על ידי חברת הבת גילמור, המהווה את זרוע הביצוע של החברה לעבודות גמר ולפרויקטים בהיקפים קטנים. לחברה ולחברת הבת גילמור סיווג ג-5 בלתי מוגבל ברשם הקבלנים.

1.8.1.3 לפרטים בדבר משאים ומתנים שמקימת החברה נכון למועד הדוח למתן שירותים ביצוע לפרויקטים נוספים שחלקם מהותיים לחברה (ככל והמשאים ומתנים האמורים יבשילו לכדי הסכם מחייב) ראה סעיף 1.8.11.5 להלן.

#### 1.8.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

בכל הפרויקטים של החברה פועלת החברה כקבלן מבצע ראשי המעניק את שירותי הבניה עבור המזמין. החברה מבצעת את הפרויקטים השונים בשני מתווים, האחד, ביצוע על פי תכנון היזם, והשני, על בסיס תכנון וביצוע. החברה מתמחה במעטפת ליווי למזמיני העבודה החל משלב איתור הקרקע על ידי המזמין, עובר לשלב התכנון הפרטני ובהמשך לביצוע וניהול הפרויקט.

בענף הבנייה נהוגות שתי שיטות בניה עיקריות: מתועשת וקונבנציונלית. שיטות הבניה משתנות, ככלל, על פי מצב השוק מאפייני וגודל הפרויקט. פעילות החברה גמישה והשיטה הנבחרת על ידה בכל פרויקט ופרויקט נקבעת בהתאם לאופי הפרויקט ובהתאם לתנאי השוק טרם תחילת הביצוע. היקף הפרויקט וגובהו משפיעים גם הם על בחירת שיטת הבניה. ככלל, הבניה בישראל מתבצעת בחלקה הניכר באמצעות שימוש בכוח אדם זר. חלק ניכר מעובדי החברה, בפרויקטים השונים, הינם עובדים המועסקים באמצעות קבלני משנה וקבלני כוח אדם בהתאם לנחיצות, צרכיה והיקפי פעילותה של החברה. יצויין, כי מאז חודש אוקטובר 2023 ותחילת מלחמת 'חרבות ברזל', פעילות החברה רובה

<sup>2</sup> מובהר, כי בתחום פעילות זה, החברה רואה בפרויקט כפרויקט מהותי כל עוד הפרויקט עונה לאחת או יותר מהחלופות המפורטות להלן (ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה ובהתאם לחלקה היחסי בפרויקט): (א) יתרת ההכנסות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה לביצועו מהווה 10% או יותר מסך צבר ההזמנות של הקבוצה; (ב) סך ההכנסות שהוכר בגין הפרויקט בדוח התקופתי, היוו 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה, באותה שנה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יתכנו מקרים בהם תסווג החברה פרויקט כלשהו אשר אינו עומד ברף המהותיות הכמותי המפורט בפסקה זו וזאת בשל שיקולים איכותיים, כגון כניסה לפעילות באזור גיאוגרפי חדש ו/או פרויקט בעל חשיבות לאומית ו/או סיכונים יוצאי דופן; (ג) יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר, או ההפסד הגולמי המצטבר שנגרם מן הפרויקט, לפי הגבוה, מהווה 10% או יותר מסך ההון המאוחד של הקבוצה ביום האחרון של שנת הדיווח.

<sup>3</sup> מובהר, כי הפרטים הכלולים בתיאור תחום פעילות זה, כוללים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע ונתונים שבידי החברה בסמוך למועד דוח זה ובכלל כך על פרסומים של החברה, סקירות ומחקרים פומביים וכן על הערכות החברה בסמוך למועד פרסום דוח זה בנוגע למגמות בשוק ולהשפעתן על תחום הפעילות.

ככולה מבוססת על עובדים זרים, מהלך שהוביל לשיפור משמעותי בתפוקות העבודה, ובבטיחות בעבודה, והחברה ממשיכה לנהוג כך, נכון למועד פרסום הדוח.

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

**1.8.3.1. דיני התכנון והבנייה - חוק התכנון והבנייה אוסר על ביצוע בניה ללא קבלת היתר בניה מתאים**

מהרשויות. בנייה ללא היתר או בניה שלא בהתאם להיתר שניתן מהווה עבירה פלילית. כמו כן, חוק התכנון והבניה מסדיר את התנהלות היזמים וקבלני הביצוע בנוגע להליכי התכנון והביצוע לפרויקטים לרבות הסדרה של הליכי קבלת היתר בנייה, אישור תב"ע או שינוי שלה, בקשות להקלות, היתרים לשימושים חורגים, קבלת טופס 4 ואישורי אכלוס לפרויקטים. סטייה מהיתר הבנייה מחייבת הגשת בקשת היתר תיקונים וקבלת אישור מתאים. היתר הבנייה כפוף לאישור רשויות התכנון והרשויות המקומיות. היתר הבנייה ניתן לביטול לפני תאריך פקיעתו מסיבות שונות, וזאת בפרט במקרה של הפרה יסודית של מסמכי הפרויקט או חוק התכנון והבנייה. יצוין, כי ככלל האחריות להוצאת היתרי בניה, לרבות ביצוע של כל ההליכים בקשר אליהם (אישורי תב"ע, בקשות להקלות, שימושים חורגים וכיו"ב) הינם, ככלל, באחריות היזם של הפרויקט הרלוונטי, בעוד שלקבלן המבצע אחריות להקים את הפרויקט בהתאם לקבוע בהיתרי הבנייה כאמור. על אף האמור, בפרויקטים מסוג תכנון וביצוע האחריות על הוצאת היתרי בניה ייתכן ותחול על הקבלן המבצע.

**1.8.3.2. החברה מחויבת לבצע עבודות הנדסיות בהתאם להוראות חוקים, תקנות, צווים ותקנים החלים**

בתחום התכנון והבניה, ובכלל זאת, חוק התכנון והבניה והוראות הפיקוח על העבודה. פעילות החברה בתחום הפעילות כפופה לקבלת אישורים, היתרים ורישיונות הנדרשים מהרשויות המוסמכות לכך. תהליך קבלת האישורים וההיתרים אורך זמן רב וכרוך לעיתים בהוצאות רבות. עיכובים או דחיית בקשות במהלך התהליך עשויים לעכב בניית פרויקטים.

**1.8.3.3. רישוי - על פי חוק רישום קבלנים, לצורך ביצוע פעילות כקבלן עבודות הנדסה בנאיות, יש צורך**

ברישיון קבלן, וכן סיווג מתאים מאת רשם הקבלנים. החברה וחברת הבת גילמור מסווגות ברשם הקבלנים בסיווג בלתי מוגבל לעבודות בניה. כמו כן, החברה מסווגת ברשם הקבלנים בסיווגים נוספים לעבודות כבישים, תשתיות ופיתוח, ממגורות מגדלי מים וארובות. להלן הרישיונות והסיווגים הקבלניים הרלוונטיים לפעילות החברה בתחומי פעילותה:

סוג	קבוצת סיווג	ענף	סמל	החברה
5	ג'	בניה	100	עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ
3	ג'	כבישים, תשתיות ופיתוח	200	עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ
1	ג'	ממגורות מגדלי מים וארובות	700	עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ
5	ג'	בניה	100	גילמור בניה בע"מ

1.8.3.4. קבלן מוכר לביצוע עבודות בנייה ממשלתיות - תנאי מוקדם להשתתפות במכרזים בתחום הבניה והתשתיות המתפרסמים על ידי משרדי הממשלה השונים כגון: בינוי, כבישים, פיתוח תשתיות וגישור, הינו בין היתר, החזקת תעודת "קבלן מוכר" הניתנת על ידי הוועדה הבין-משרדית לקביעת מסירת עבודות לקבלנים. החברה מחזיקה בתעודת "קבלן מוכר" תקפה לביצוע עבודות בניה ממשלתיות בהיקף בלתי מוגבל ומחזיקה תו תקן ISO 9001 החברה עומדת דרך קבע בתנאים הנדרשים לקבלת תעודה זו. לחברה סיווג מוכר מסוג "כוכבית" לעבודות ממשלתיות מאפשר לחברה להתמודד גם בפרויקטים שאותם יוזמת המדינה.

1.8.3.5. תקינה - על פי חוק התקנים, התשי"ג-1953, מכון התקנים הישראלי רשאי לקבוע מפרט או כללים טכניים ביחס לחומרים, מוצרים או תהליכי עבודה, המכונים תקנים. כמו כן, שר התעשייה והכלכלה רשאי, לאחר התייעצות עם נציגי היצרנים והצרכנים, להכריז על תקן ישראלי מסויים, כולו או חלקו, כעל תקן רשמי, ואז חלה חובה על פי דין לעמוד בדרישות תקן רשמי כאמור. בהקשר זה יצוין, כי על פי חוק המכר, המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה, בין היתר, אם הדירה או המפרט שלה שונה מן האמור בתקן ישראלי רשמי. לחומרי גלם, מוצרים ותהליכי עבודה שונים בהם עושה החברה שימוש בפעילותה נקבעו תקנים, אשר חלקם אף הוכרו כתקנים ישראלים רשמיים. החברה נדרשת לעמוד בתווי תקן של מכון התקנים הישראלי ובבדיקות שונות אשר מבוצעות על ידיו. בנוסף לאמור לעיל, עומדת החברה בתקנים נוספים, שאינם מתחייבים על פי דין, ובכלל זה תקן הישראלי והבינלאומי ISO-9001/2015, בתחום קבלנות בניין כללית.

נכון למועד הדוח, הקבוצה עומדת בכל התקנים החלים עליה בתחומי פעילותה.

1.8.3.6. מכרזים - תחום הפעילות מאופיין בהתקשרות לביצוע פרויקטים עבור גופים ציבוריים הכפופים לחוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 והתקנות לפיו וכן כפופים למגבלות התמודדות במכרזים מכוח החוק לקידום התחרות וצמצום הריכוזיות התשע"ג-2013.

1.8.3.7. כוח אדם - ענף הבניה בישראל מושפע מזמינות כוח האדם המקצועי בתחום. למחסור ואי זמינות של כוח אדם איכותי ומיומן עלולה להיות השפעה על הקבוצה בקשר עם עמידתה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים השונים שלה, וכן עלות ביצוע עבודות. באתרי החברה פועלים עובדים ישראלים ועובדים זרים.

העסקת עובדים ישראלים נעשית באמצעות קבלני כוח אדם, המאתרים עבור החברה את הפועלים במקצועות השונים ואלו מועסקים ישירות על ידי קבלני כוח האדם. על פי חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996, עובדי קבלן המועסקים על ידי מעסיק בפועל תשעה חודשים רצופים ומעלה, ייחשבו כעובדי המעסיק בפועל בתום תקופת תשעת החודשים.

בשנים האחרונות, בין היתר כתוצאה מרפורמות שונות של ממשלת ישראל לשינוי מבני בתחום העסקת עובדים זרים בענף הבניה ולאור תלות שפיתח ענף הבניה בעובדים הזרים, נוצר מחסור בכוח אדם. במסגרת ניסיונות הממשלה להגדיל את היקף פעילויות הבניה, התקבלו החלטות שונות של ממשלת ישראל במסגרתן הועלו באופן משמעותי מכסות העובדים הזרים בענף הבניה (בעיקר לבניה למגורים), נחתמו הסכמים בילטרליים עם מדינות שונות, וכן אושר פעילות של חברות בניה זרות אשר נכללות במאגר חברות זרות בתחום ורשאיות לעסוק בביצוע עבודות בניה בישראל ("חברות ביצוע").

ההיתרים להעסקת עובדים זרים ניתנים לתאגידים מורשים אשר מחזיקים ברישיון להעסקת עובדים זרים בענף הבניה. בכל שנה קובעת הממשלה את מכסת העובדים הזרים המותרת לענף הבניה. בשנים האחרונות נקטה הממשלה במדיניות של ייקור עלות העסקתם של עובדים זרים על ידי גביה של אגרת בקשה להיתר העסקה של עובד זר, אגרת העסקה שנתית וכן היטל מעסיקים. הכבדה נוספת במיסים וההיטלים האמורים (וכן נוספים, אם וככל שיוטלו) עלולים לייקר את עלות העסקת העובדים הזרים. מאז פרוץ מלחמת 'חרבות ברזל' גדל מספר העובדים הזרים המועסקים על ידי החברה באופן משמעותי.

נכון למועד הדוח מספר העובדים הזרים בעלי היתרים חוקיים בענף הבניין בישראל מוערך בלמעלה מ-45,000 עובדים זרים. הקשחת התנאים להעסקת עובדים זרים מחד והגידול במספרם מאידך כתוצאה מן ההסכמים הביטורליים והסדר חברות הביצוע, אינה בעלת השפעה מהותית על פעילותה של החברה. לעומת זאת, הגדלת מספר העובדים הזרים המועסקים על ידי החברה ומניעת כניסת עובדים פלסטינאים לישראל אף הגבירה את תפוקת העבודה בחברה, איכות העבודה והבטיחות בעבודה. נכון למועד הדוח, לא ניכרה השפעה מהותית על החברה כתוצאה מכניסתן של חברות הביצוע הזרות לביצוע פרויקטים.

1.8.3.8 בטיחות בעבודה - תחום הבטיחות בעבודה הינו חלק אינטגרלי מכלל פעילות החברה, החל מקליטת העובדים, שיקולי רכש, ביצוע ובקרה. ביצוע פרויקטים בתחום קבלנות הבניה מחייב עמידה בכללי הבטיחות והגהות המתחייבים על פי כלל הוראות הדין וחוקי מדינת ישראל ובכללם פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, חוק ארגון הפיקוח על העבודה התשי"ד-1954 (להלן: "חוק הפיקוח"), חוק מניעת מפגעים, התשכ"א - 1961, תקנות מניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1993 לרבות מכח התקנות והצווים מכוחם. בהתאם להוראות חוק הפיקוח, מכהן בכל פרויקט בו החברה מבצעת עבודות קבלנות בניה, מנהל עבודה כאחראי בטיחות בכל אתר הבניה וכן עוזר בטיחות בבניה כנדרש. החברה משקיעה משאבים רבים לצורך עמידה בתקנות בטיחות. החברה מקיימת מעת לעת קבוצות עבודה ופורומים בנושאי בטיחות בעבודה. החברה רואה בבטיחות ערך עליון ועל כן מעסיקה ממונה בטיחות במשרה מלאה וכן כ-15 עוזרי בטיחות. צוות זה מספק ייעוץ ופיקוח ובקרה בהיבט הבטיחות והגהות לחברה.

1.8.3.9 חוקי מכר - חוק המכר מטיל חובות שונות על מי שבונה דירות לשם מכירתן לאחרים, ובכלל זאת בקשר עם תקופות בדק ואחריות בגין אי התאמות בדירות הנמכרות. במסגרת ההסכמים הנכרתים בין החברה לבין מזמיני העבודות נוטלת על עצמה החברה, כקבלן מבצע, את התחייבות מזמיני העבודות על פי חוק המכר לאחריות ובדק בכל הנוגע לביצוע עבודות קבלניות, דבר המטיל עליה גם אחריות נמשכת לאחר סיומם של פרויקטים. במקרים כאמור, החברה מתחייבת לשפות את מזמיני העבודות בגין הוצאות שיגרמו להם כתוצאה מתביעות של צדדים שלישיים בקשר עם אחריותה כאמור. לעיתים, מתחייבת החברה לבדק ואחריות כאמור גם ישירות כלפי רוכשי הנכסים ממזמין העבודות. סכומי ההפרשה לבדק ואחריות מחושבים לפי שיעורים מסוימים מעלויות הבניה ומתקציב הבנייה, בהתאם לניסיונה הנצבר של החברה ובהתאם לאומדנים המבוצעים לכל פרויקט בנפרד. לפרטים נוספים, ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים.

#### 1.8.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

1.8.4.1 היקף הפעילות מושפע ככלל מפרמטרים כלכליים במשק, באופן משמעותי ממדיניות ממשלתית כגון תוכניות ממשלתיות לפיתוח שכונות מגורים חדשות בערים וישובים קיימים עלויות הביצוע

הקבלני, בתחום התשתיות בעיקר ממדיניות ממשלתית ומהחלטות תקצוב של הממשלה. פעילות קבלנות הבניה בישראל מאופיינת בתחרותיות רבה ולפיכך בשולי רווח נמוכים יחסית. על כן, החברה עוסקת בפרויקטים גדולים וייחודיים, בתחומים בהם התחרות קטנה ולכן שולי הרווח גבוהים יותר. יצוין, כי אופן ההעסקה של החברה את קבלני המשנה הוא על בסיס תמורה קבלנית ועל כן הסיכון של החברה לחריגות תקציביות קטן משמעותית מאשר בהעסקה שעתית/יומית. בנוסף, רווחיות החברה בפרויקטים השונים אינה נקבעת בהכרח לפי ייעוד הפרויקט או היקפו אלא בעיקר מתנאי השוק בתקופת ההתקשרות אשר משפיעים על היקף ההתקשרויות ועל תנאייהן לרבות תנאי ההסכם עם המזמין ואופן ניהול הפרויקט על ידי החברה. הכנסות החברה מושפעות מהיקפי ההתקשרויות ומהמועדים הקבועים בכל הסכם לביצוע העבודה. החברה מעניקה מענה ייחודי לניהול פרויקט, כולל פרויקטים במסגרת תכנון וביצוע, פעילות בה החברה מתמחה בשולי רווח גבוהים מהרגיל.

1.8.4.2. להערכת החברה, המגבלה שהוטלה על הבנקים על ידי בנק ישראל באופן שאלו יכולים להקצות עד 20% בלבד מכלל תיק האשראי הבנקאי לפעילות בענף קבלנות התשתיות, הביאה לריכוזיות בשוק הקבלנות בישראל באופן בו רק לחברות בודדות יש את היכולת לממן את ההשתתפות ולזכות במכרזים בהם נדרש, בין היתר, מימון פרטי בהיקפים נרחבים. עם זאת להערכת החברה נכון למועד הדוח, למגבלה זו אין השפעה מהותית על מימון פרויקטים של החברה באמצעות המערכת הבנקאית.

#### 1.8.5. שינויים טכנולוגיים שיש בהם להשפיע מהותית

בשנים האחרונות חלו שינויים טכנולוגיים רבים בתחום הבנייה, שינויים המאפשרים את הגדלת הבטיחות מצד אחד ומצד שני את ייעול עבודות הביצוע. לא רק זאת, אמצעים טכנולוגיים הנמצאים בשימוש החברה מביאים גם לחיסכון בעלויות הביצוע. החברה עובדת דרך קבע עם טכנולוגיות בנייה מתקדמות לבנייה בשיטת מתועשת. טכנולוגיה זו מאפשרת בנייה לגובה וביצוע של פרויקטים עם מורכבות הנדסית.

#### 1.8.6. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות הינם:

- א. הידע ההנדסי והמוניטין של החברה אשר באים לידי ביטוי באיכות הבניה ורמת הגימור.
- ב. ותק וניסיון מוכח.
- ג. ידע ויכולת ניהולית תוך הקפדה על איכות ביצוע גבוהה בהתאמה לתקנים נדרשים ומפרטים טכניים תוך שמירה על כלכליות ורווחיות גבוהה.
- ד. הליכי בקרה קפדניים על תהליכי העבודה.
- ה. איתנות פיננסית הכוללת יכולת גיוס אשראי וערבויות המאפשרת מתן הצעות לביצוע ויכולת להעמדת מימון ביניים.
- ו. יכולת ניהול פרויקטים ועמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים ומסירתם.
- ז. הצלחה בקבלת עבודות במגזר הפרטי ובהתמודדות במגזר הציבורי, אשר מושפעת בין היתר, משיטות הבניה וטכנולוגיית הבניה המוצעת על ידי החברה, מיכולתה להציע שיתופי פעולה עם גורמים נוספים בעלי יתרונות יחסיים בתחום הטכנולוגיה ו/או בעלי ידע ייחודי, ביכולתה לעמוד בתנאים ובדרישות הסף ולהציע מחירים תחרותיים.

- ח. היכולת להתקשר עם קבלני משנה וספקי חומר גלם במחירים תחרותיים, הנובעת מהיכרות מעמיקה של תחום הפעילות ויתרונות לגודלה, שמה הטוב של החברה ומוסר התשלומים הגבוה שלה.
- ט. ציוד טכני ומכני מתאים.
- י. כוח אדם ניהולי מתאים.

#### 1.8.7. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים

חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם תנאי סף אשר נדרשים בתחום הפעילות אשר בראשם הינו דרישת ניסיון קבלני מוכח בביצוע פרויקטים דומים בהיקף הביצוע, במאפיינים וכדומה, אשר קבלתם נבחנת מחדש מדי שנה. לפיכך דרושה מקצועיות גבוהה אשר כוללת בחובה דרישת רישיונות, היתרים וסיווגים קבלניים מתאימים לביצוע הפרויקטים. נוסף על כך, לצורך השתתפות במכרזים השונים קיימות עלויות גבוהות בטרם הגשת הצעות למכרז. בהתאם ישנן דרישות פיננסיות גבוהות להעמדת הון עצמי וערבויות מתאימות, הן בשלב המקדמי של הצעות לביצוע, והן בשלב הכניסה לפרויקטים השונים. במכרזים שאינם כפופים לחוק חובת מכרזים, התשנ"ב-1992, קיימים חסמי כניסה לא פורמאליים כגון מוניטין, ותק, ניסיון ואיתנות פיננסית.

חסם היציאה העיקרי בתחום הפעילות, הינו האחריות הקבלנית הניתנת בקשר עם איכות הביצוע וטיבו, אשר לרוב מגובות בערבויות בנקאיות הניתנות למזמיני העבודה כגון: "**ערבות ביצוע**" ו-"**ערבות טיב**" בשיעור של כ-5% מהיקף העבודה. בפרויקטים מסוימים שיעור גובה "ערבות טיב" מהיקף העבודה פוחת עם התקדמות תקופת האחריות ובד"כ תוך כשנתיים ערבות הטיב בטלה. החברה צולחת חסמים אלה ללא קושי ולאורך שנים.

#### 1.8.8. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות

בתחום קבלנות הבנייה למגורים חלו התפתחויות רבות בשנה האחרונה. עקב המחסור הקבוע בדירות למגורים החלה הממשלה לשווק מתחמים רבים למטרה זו. החברה צופה כי בעקבות שיווק מאסיבי פעילותה תגדל משמעותית בשנים הקרובות. התפתחות נוספת הינה העלייה במדד תשומות הבניה, אשר משפיעה רבות על רוכשי הדירות בשנתיים האחרונות. עליית מדד תשומות הבניה מבטאת את השינויים בעלויות החומרים והשירותים בענף הבניה והוא מושפע מההליכי הייצור הגלובליים של חומרי הבניה. בהתאם, שינוי חד במדד עשוי להשפיע על הביקושים לדירות חדשות. זאת כיוון שעליית המחירים מזרזת מצד אחד את הרכישה אצל לקוחות מתלבטים ומצד שני מונעת מלקוחות חלשים כלכלית להתקשר בעסקת רכישה. בישראל הבניה מבוצעת בעיקרה על בסיסו של שימוש בעובדים מקומיים וכוח אדם זר. לכן, חלק ניכר מן העובדים נשכרים על ידי קבלני המשנה. החברה עובדת עם עובדים זרים המועסקים דרך קבלני כוח אדם על פי הדרוש על ידי החברה. בשנים האחרונות, לאור תלות שפיתח ענף הבניה בעובדים הזרים, נוצר מחסור בכוח אדם. במסגרת ניסיונות הממשלה להגדיל את היקף פעילויות הבניה, התקבלו החלטות שונות של ממשלת ישראל במסגרתן בין היתר הועלו באופן משמעותי מכסות העובדים הזרים בענף הבניה (בעיקר לבניה למגורים), נחתמו הסכמים בילטראליים עם מדינות שונות, וכן אושרה פעילות של חברות בניה זרות.

היבט נוסף לו החברה עדה במהלך השנים האחרונות, בעקבות מספר גבוה של תאונות עבודה באתרי בנייה בישראל (אשר חלקן הסתיימו אף במוות), הינו התגברות יוזמות של גופים רגולטוריים שונים להעלאת רמת הבטיחות באתרי הבניה.

הלקוחות העיקריים של החברה בתחום הביצוע הינם חברות וגופים פרטיים העוסקים בייזום ופיתוח מקרקעין. חלק לא מבוטל מהלקוחות הינם לקוחות חוזרים, אשר לאורך השנים פונים לחברה מעת לעת לשם התקשרות לביצוע פרויקטים חדשים. להערכת החברה, ההתקשרויות החוזרות עם לקוחות אלו נעשות בעקבות המוניטין שצברה החברה בשוק הבניה ושביעות רצונם בפרויקטים קודמים בהם התקשרו עמה. על אף האמור, בשל אופי ההתקשרות עם הלקוחות, אשר נעשית בדרך כלל בדרך של הליך התמחרות לא פומבי, ההיכרות הקודמת עימם אינה מבטיחה קבלת פרויקטים נוספים, אלא רק מקנה לחברה את ההזדמנות להתמודד בעתיד בהליכי התמחרות מול חברות בניה אחרות.

#### 1.8.9 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

חומרי הגלם המשמשים להקמת הפרויקטים נרכשים ישירות על ידי החברה, וכן על ידי קבלני המשנה עמם עובדת החברה. חומרי הגלם הנמצאים בשימוש עיקרי בתחום הפעילות הינם בטון, ברזל וחומרי גמר. פעילות החברה בתחום של הביצוע חשופה לתנודתיות במחירי חומרי הגלם אשר יש בה כדי להשפיע על רווחיות החברה.

על פי נתוני הלמ"ס, בשנת 2025 חלה עלייה בשיעור של כ-5.1% במדד תשומות הבנייה למגורים ועלייה בשיעור של כ-1.5% במדד תשומות הבנייה לסלילה וגישור, כאשר בשנת 2024 חלה עלייה בשיעור של כ-2.9% במדד תשומות הבנייה למגורים (לעומת עלייה של כ-2.0% בשנת 2023); ועלייה בשיעור של כ-1.8% במדד תשומות הבנייה לסלילה וגישור (לעומת עלייה בשיעור של כ-0.6% בשנת 2023). שינויים בעלויות חומרי גלם, ובעלויות כוח האדם משפיעים על תשומות הבנייה. נכון למועד הדוח, אין השפעה מהותית של מדד תשומות הבנייה למגורים על פעילות החברה. בנוסף חלה עלייה במחירי ההובלה הימית וניכרים עיכובים בזמני ההגעה של מטענים בהובלה ימית ביחס לתאריך היעד המקורי. כמו גם שינויים מהותיים בשערי המטבעות עשויים להשפיע על מחירי הקבלנות בהסכמי ההתקשרות של החברה עם קבלני משנה, וכן בהתאמה על מחירי הדיור. כמו כן, ניסיונות הרגולטור להגדיל את היצע הדירות עשויים להגדיל את הביקוש לעבודות קבלנות, מה שעשוי בסופו של דבר להשפיע גם כן על עלויות מחירי הביצוע נוכח היצע נמוך והיעדר זמינות של קבלני משנה.

התקשרות של החברה בתחום עם ספקים, מבוצעת בדרך כלל בדרך של קבלת הצעות מחיר, ניהול משא ומתן והוצאת הזמנות הכפופות לשינויים בהתאם להסכמים בין החברה לבין הספקים. במסגרת התקשרויות אלו, נוהגת החברה להסדיר את אחריותו של הספק למוצרים המסופקים על ידו. בשנים האחרונות נרשמת תנודתיות רבה במחירי הברזל אשר משפיע על עלויות הבניה ורווחיות הפרויקטים. על כן פועלת החברה בדרך קבע לקבוע בחוזים עם לקוחות, הוראות בדבר הצמדת הכנסותיה למדד תשומות הבנייה ובנוסף, מצטיידת בכמות גדולה של ברזל בתקופה בה מחיר הברזל יחסית נמוך. להערכת החברה, אין לחברה תלות כלשהי במוצר מסוים או בספק חומר גלם או ציוד כלשהו ושיעור הרכישות מכל אחד מהספקים אינו מהותי.

2023	2024	2025	סעיף
2.0%	2.9%	5.1%	מדד תשומות הבנייה
9.8%	0.3%	13.8%	מלט, איטונג ומוצריהם
-9.5%	1.7%	-6.0%	ברזל ופלדה

מוצרים מוגמרים לבנייה (איטום, צבעים זכוכית וכו')	איטום 3.3%, צבעים זכוכית -9.7%	איטום 0.7%, צבעים זכוכית -0.1%	איטום 6.2%, צבעים זכוכית 3.4%
---	-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

#### 1.8.10. מבנה התחרות והשינויים שחלים בה

להערכת החברה, ישנם גופים רבים העומדים בדרישות הנדרשות לביצוע מרבית הפרויקטים בישראל אך בפרויקטים מורכבים בהם בעיקר עוסקת החברה, התחרות מצטמצמת למספר חברות כדוגמת החברה שהינן בעלות ניסיון ויכולת לבצע עבודות גדולות בתחום זה עם מורכבות הנדסית.

המתחרות העיקריות בענף זה, למיטב ידיעת החברה הינן לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין, קבוצת בסט, קבוצת אשטרום, אפקון, אלקטרה בניה, תדהר, אל הר הנדסה, דניה סיבוס. הותק והמוניטין מסייעים לחברה להתמודד בהצלחה מול מתחרותיה. החברה פיתחה לאורך שנים יכולות פיננסיות, מקצועיות וניהוליות (ובכלל זה כוח האדם המקצועי הקיים בה ויכולותיה ההנדסיות) הנותנות לה יתרונות בהתמודדותה עם התחרות הערה בשוק זה.

#### 1.8.11. מוצרים ושירותים

##### 1.8.11.1. עבודות הקבלנות של החברה בתחום הפעילות נעשות תוך שימוש בשיטת בנייה קונבנציונלית והן

תוך שימוש בשיטת הבנייה המתועשת כאשר שירותי הביצוע של החברה ללקוח כוללים התקשרות עמם עוד בשלב התכנון של הפרויקט. החברה מביאה לידי ביטוי את יכולותיה ההנדסיות ומעורבת בשלבי התכנון בעיקר בפרויקטים מורכבים בהיקף גדול בהן התמחתה החברה (כגון בנייה לגובה).

החברה מבצעת פרויקטים עבור יזמים פרטיים או עבור הסקטור הממשלתי עבודות קבלנות מאופיינות במשך תקופות ביצוע ארוכות יחסית (מחזור תפעולי של כשנתיים עד ארבע שנים) והחברה מחויבת לאחריות ביחס לאיכות הביצוע וטיב העבודות. יחד עם זאת, קיימת התאמה בין עבודות קבלנות בהתאם למורכבות יכולות הביצוע הנדרשות להקמת הפרויקט ובהתאם לרישיונות הדרושים לביצוע כל אחד מסוגי העבודות, היקפי הפרויקטים ויכולות התכנון ומאפייני הלקוח.

1.8.11.2. להלן נתונים אודות הכנסות מצטברות, רווח גולמי מצטבר ושיעור רווח גולמי מצטבר של החברה בגין פרויקטים בתחום הפעילות שביצועם הושלם ב-12 חודשים אשר נסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025, ו-2024 אשר נזקפו לדוח רווח והפסד (הנתונים הכספיים באלפי ש"ח):

הכנסות לקבל ליום 31.12.2025	לשנת 2023			לשנת 2024			לשנת 2025			קבוצת שירותים דומים
	שיעור רווח גולמי מצטבר	רווח גולמי מצטבר שהוכר	הכנסות מצטברות	שיעור רווח גולמי מצטבר	רווח גולמי מצטבר שהוכר	הכנסות מצטברות	שיעור רווח גולמי מצטבר	רווח גולמי מצטבר שהוכר	הכנסות מצטברות	
331	15%	174,874	1,144,399	22%	211,683	960,496	16%	7,239	43,963	קבלנות בנייה לעירוב שימושים (משרדים, מסחר), תעשיה, ממשלתי

1.8.11.3. להלן פרטים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר הינם בביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ו-31 בדצמבר 2024, ו-31 בדצמבר 2023. יובהר, כי הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים.

שיעור ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד נכון ליום 31.12.2025	סך ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים נכון ליום 31.12.2025	מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.2025	שיעור השלמה ממוצע			סה"כ הכנסות בפועל + צפויות	יתרת הכנסות צפויות	הכנסות מצטברות			מס' פרויקטים			
			2023	2024	2025			2023	2024	2025	2023	2024	2025	
83%	549,854	560,952	57%	53%	65%	3,144,047	1,442,776	2,479,163	1,399,951	1,701,271	25	24	25	קבלנות בניה לערוב שימושים (משרדים, מסחר)
0%	260	-	97%	0%	0%	226,000	225,740	112,130	-	260	1	-	1	קבלנות בניה לתעשייה

0%	-	-	95%	0%	0%	-	-	67,338	-	-	1	-	-	אחר (ממשלתי, דיוור מוגן)
83%	550,114	560,952	-	-	-	3,370,047	1,668,516	2,658,631	1,399,951	1,701,531	27	24	26	סה"כ

**פילוח היקפי ערבויות בתחום הפעילות:**

2023	2024	2025	באלפי ש"ח
67,674	40,129	48,136	ערבויות ביצוע
1,516	7,280	326	ערבויות מכרז
22,128	3,319	11,038	ערבויות בדק
91,318	50,728	59,500	סה"כ

שיעור רווח גולמי מצטבר בממוצע			סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	יתרת רווח גולמי	רווח גולמי מצטבר שהוכר			סה"כ עלויות בפועל + צפויות	יתרת עלויות צפויות	עלויות שהוכרו במצטבר			קבלנות בניה לערוב שימושים (משרדים, מסחר)
2023	2024	2025			2023	2024	2025			2023	2024	2025	
17%	18%	17%	494,180	198,313	418,119	258,026	295,867	2,649,866	1,244,463	2,061,044	1,141,924	1,405,403	

20%	-	14%	31,866	31,829	22,541	-	37	194,134	193,910	89,588	-	224	קבלנות בניה לתעשייה
16%	-	-	-	-	10,904	-	-	-	-	56,434	-	-	אחר (ממשלתי, דיור מוגן)
18%	18%	16%	526,046	230,142	451,565	258,026	295,904	2,844,000	1,438,373	2,207,066	1,141,924	1,405,627	סה"כ

1.8.11.4. להלן גילוי טבלאי תמציתי הכולל את רשימת הפרויקטים המהותיים<sup>4</sup>, אשר מבוצעים במלואם על ידי החברה, בתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

פרויקט	תיאור הפרויקט	מועד התחלה	מועד סיום	סוג החוזה (פאושלי/כמויות מדידה)	אומדן הכנסות כולל (חלק החברה)	הכנסות מצטברות שהוכרו	שיעור השלמה כספי מצטבר (%)			תקבולים מצטברים	שינוי חריג ברווחיות הגולמית (*)
							2023	2024	2025		
א'	משרדים + מסחר	2019	2026	פאושלי	438,299	352,020	50%	67%	80%	379,606	לא
ב'	מגורים + משרדים + מסחר	2022	2028	פאושלי	303,547	67,723	9%	15%	22%	68,239	לא
ג'	משרדים + מסחר	2023	2027	פאושלי	372,889	186,794	7%	24%	50%	152,460	לא
ד'	משרדים + מסחר	2023	2029	פאושלי	639,063	28,722	5%	5%	5%	24,478	לא
ה'	תעשייתי	2025	2028	פאושלי	226,000	260	-	-	0%	-	לא

(\*) היינו, הפרש שלילי בין סך הרווח הגולמי העדכני הצפוי מהפרויקט לבין סך הרווח הגולמי שהוערך במועד תחילת הפרויקט, כשהוא מחולק בסך הרווח הגולמי שהוערך בתחילת הפרויקט הוא 50% ויותר.

יצוין, כי הערכות החברה לעיל בדבר צפי מועדי השלמה של הפרויקטים הינו מיזע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מתבסס על הערכות החברה שעלויות לא להתקיים או להיות שונות באופן מהותי בשל סיבות שונות ובכלל זה עיכוב בלוחות הזמנים מצד מזמיני העבודות, הרחבות של הפרויקטים המבוצעים או

<sup>4</sup> יצוין, כי החברה שומרת לעצמה את הזכות לדווח ולתת גילוי על פי שיקול דעתה בין אם במסגרת דוח תקופתי ובין אם במסגרת דוח רבעוני או דיווח מיידי, אודות שיעורי הרווחיות הגולמית הצפויים של פרויקטים מהותיים.

גורמים נוספים שאינם תלויים בחברה. עוד יצוין, כי בחלק מהפרויקטים סוכמו במסגרת הסכמי ההתקשרות לוחות זמנים ומועדי השלמה, אשר לעיתים מוקדמים או מתאחרים ביחס למועדי השלמת הפרויקטים בפועל. להערכת החברה, לחברה חשיפה בגין פערים אלו למרות שהתמשכות העבודות נובעת במרבית המקרים מעיכובים שאינם נובעים ו/או קשורים לפעילות של החברה.

1.8.11.5. החברה מקיימת משאים ומתנים עם יזמים שונים למתן שירותי ביצוע להקמת שני פרויקטים בתחום מסחר ומשרדים בהיקף כספי כולל של כ-540 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, מתקיימים משאים ומתנים נוספים למתן שירותי קבלנות ביצוע בהיקפים לא מהותיים.

יובהר, כי אין וודאות כי המשאים ומתנים יבשילו לכדי הסכם מחייב כולם או חלקם וכי הדבר מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך אשר עשוי להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

1.8.11.6. להלן יובאו נתונים מצרפיים (באלפי ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2025 אודות פרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות אשר החל ביצועם בשנים 2023, 2024 ו-2025:

שיעור ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד ליום 31.12.2025	סך ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.2025	שיעור השלמה ממוצע ליום			הכנסות צפויות ליום 31.12.2025	הכנסות מצטברות עד לתום תקופה (בגין פרויקטים שהיו בביצוע באותה שנה)			מס' הפרויקטים	פרויקטים שהחל ביצועם במהלך
			31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		2023	2024	2025		
18%	119,067	249,990	33%	73%	83%	799,361	70,921	171,461	290,528	9	2023
34%	227,069	347,056	-	39%	83%	190,079	-	113,522	340,591	12	2024

4%	35,713	36,102	-	-	32%	347,306	-	-	37,693	8	2025
----	--------	--------	---	---	-----	---------	---	---	--------	---	------

1.8.11.7. להלן ניתוח הרווח הגולמי:

סה"כ בשנת 2023	סה"כ בשנת 2024	סה"כ בשנת 2025	במצטבר	פרויקטים שהחלו בשנת 2023	
70,921	100,540	119,067	290,528	סה"כ הכנסות שהוכרו	שינויים בשנה השוטפת
999,967	909,703	799,361	2,709,032	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	
62,500	87,831	104,686	255,016	סה"כ עלויות שהוכרו	
868,544	791,145	692,517	692,517	סה"כ עלויות צפויות שטרם הוכרו	
8,421	12,709	14,654	35,785	סה"כ רווח גולמי שהוכר	
12%	13%	12%	12%	שיעור הרווח הגולמי שהוכר	
131,424	118,558	106,845	106,845	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	
13%	13%	13%	4%	שיעור הרווח הגולמי הכולל	
33%	73%	83%	83%	שיעור השלמה ממוצע	
80%	83%	86%	83%	שיעור התקבולים בפועל בגין הפרויקטים ביחס לסך ההכנסות	
סה"כ בשנת 2023	סה"כ בשנת 2024	סה"כ בשנת 2025	במצטבר	פרויקטים שהחלו בשנת 2024	
-	113,522	227,069	340,591	סה"כ הכנסות שהוכרו	

-	373,693	190,079	190,079	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	שינויים בשנה השוטפת
-	86,009	194,153	280,161	סה"כ עלויות שהוכרו	
-	321,611	161,686	161,686	סה"כ עלויות צפויות שטרם הוכרו	
-	27,513	32,916	60,429	סה"כ רווח גולמי שהוכר	
-	24%	14%	18%	שיעור הרווח הגולמי שהוכר	
-	52,027	28,393	28,393	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	
-	16%	15%	17%	שיעור הרווח הגולמי הכולל	
-	39%	83%	83%	שיעור השלמה ממוצע	
-	77%	102%	90%	שיעור התקבולים בפועל בגין הפרויקטים ביחס לסך ההכנסות	
<b>סה"כ בשנת 2023</b>	<b>סה"כ בשנת 2024</b>	<b>סה"כ בשנת 2025</b>	<b>במצטבר</b>	<b>פרויקטים שהחלו בשנת 2025</b>	
-	-	35,713	35,713	סה"כ הכנסות שהוכרו	שינויים בשנה השוטפת
-	-	347,306	347,306	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	
-	-	31,692	31,692	סה"כ עלויות שהוכרו	
-	-	300,254	300,254	סה"כ עלויות צפויות שטרם הוכרו	
-	-	4,021	4,021	סה"כ רווח גולמי שהוכר	
-	-	11%	11%	שיעור הרווח הגולמי שהוכר	
-	-	47,052	47,052	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	

-	-	13%	13%	שיעור הרווח הגולמי הכולל	
-	-	32%	32%	שיעור השלמה ממוצע	
-	-	96%	96%	שיעור התקבולים בפועל בגין הפרויקטים ביחס לסך הכנסות	
<b>סה"כ בשנת 2023</b>	<b>סה"כ בשנת 2024</b>	<b>סה"כ בשנת 2025</b>	<b>במצטבר</b>	<b>כל הפרויקטים שהחלו לפני שנת 2023</b>	
472,900	388,289	186,226	1,047,415	סה"כ הכנסות שהוכרו	
110,848	67,238	47,853	225,939	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	
104%	103%	102%	103%	שיעור התקבולים בפועל בגין הפרויקטים ביחס לסך הכנסות	

### 1.8.12. פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות מלקוחות של החברה בתחום הפעילות מסך הכנסות החברה (במאוחד) הנובעות מקבוצות שירותים דומה ששיעורן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה (במאוחד) (באלפי ש"ח) בכל אחת מהשנים שנתיימו בימים 31 בדצמבר 2025, 31 לדצמבר 2024, ו- 31 לדצמבר 2023 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

2023		2024		2025		קבוצות שירותים דומים
אחוז מהכנסות המגזר	הכנסות (באלפי ש"ח)	אחוז מהכנסות המגזר	הכנסות (באלפי ש"ח)	אחוז מהכנסות המגזר	הכנסות (באלפי ש"ח)	
89%	603,302	99%	615,712	99%	582,738	קבלנות בנייה לעירוב שימושים (משרדים ומסחר) למגזר הפרטי

### 1.8.13. לקוחות

1.8.13.1. הלקוחות העיקריים של החברה בתחום הפעילות הביצוע הינם חברות וגופים פרטיים, ביניהם חברי קבוצות רכישה, העוסקים בייזום. חלק לא מבוטל מהלקוחות הינם לקוחות חוזרים אשר לאורך השנים פונים לחברה מעת לעת לשם התקשרות לביצוע פרויקטים חדשים (בקבוצות רכישה מדובר במארגן קבוצת הרכישה). להערכת החברה, התקשרויות חוזרות עם לקוחות אלה נעשות בעקבות הידע ההנדסי שלה והמוניטין שצברה בשוק הבניה ושביעות רצונם של לקוחותיה בפרויקטים קודמים בהם סיפקה החברה שירותי ביצוע.

לקוחות החברה בתחום הפעילות הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה וההתקשרות עמם יכול שתעשה בשלב מוקדם (המונע במקרים מסוימים את הצורך בקיום הליך התמחרות מצדם) זאת בשל יכולותיה ההנדסיות של החברה והיתרונות שמביאה לפרויקט עקב מעורבותה בשלבי התכנון של הפרויקט.

על אף האמור, בחלק מהמקרים אופי ההתקשרות עם הלקוחות ייעשה בדרך של הליך התמחרות ועל כן היכרות קודמת עם הלקוחות או יכולות החברה לא יבטיחו בהכרח קבלת פרויקטים נוספים אלא תקנה לחברה הזדמנות ויתרון להתמודד בהליכי התמחרות בעתיד מול חברות בניה אחרות. למיטב ידיעת החברה ועל פי ניסיונה, בהליכי התמחרות אלו אשר מבוצעים על-ידי לקוחות מהסקטור הפרטי, פרמטרים משמעותיים לגבי הגורם לו תימסר העבודה הינם בדרך כלל איתנות פיננסית של הקבלן, המחיר המוצע, איכות השירותים ויכולות הביצוע ועמידה בלוחות זמנים.

1.8.13.2. להלן יפורטו התפלגות הכנסות החברה מלקוחות בתחום הפעילות, בעלי מאפיינים קבועים בתחום ושיעורם מסך הכנסות החברה בתחום הפעילות (במאוחד), בכל אחת מהשנים אשר נסתיימו בימים 31 לדצמבר 2025, 31 לדצמבר 2024 ו- 31 לדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים						סוג הלקוח
2023		2024		2025		
אחוז מסך הכנסות החברה בתחום הפעילות (במאוחד)	הכנסות (באלפי ש"ח)	אחוז מסך הכנסות החברה בתחום הפעילות (במאוחד)	הכנסות (באלפי ש"ח)	אחוז מסך הכנסות החברה בתחום הפעילות (במאוחד)	הכנסות (באלפי ש"ח)	
96%	651,134	99.5%	619,910	100%	583,194	חברות וגופים פרטיים
4%	28,990	0.5%	3,384	-	-	גופים ציבוריים
100%	680,124	100%	623,294	100%	583,194	סה"כ

1.8.13.3. לחברה אין תלות בלקוח בודד או בקבוצת לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

1.8.13.4. תיאור וסוגי ההתקשרויות עם מזמיני עבודות קבלנות ביצוע:

(1) פאושלי ("Turn Key") - בשיטה זו התמורה נקבעת על פי מחיר קבוע ומוסכם מראש לביצוע העבודות, ככלל, התשלום בחוזים מסוג פאושלי נעשה על פי לוח תשלומים הנקבע מראש, בהתאם להתקדמות ביצוע הפרויקט. סוג זה של פרויקטים הינו הסוג המועדף על החברה שכן באמצעותו החברה מביאה לידי ביטוי את יכולותיה ההנדסיות וניסיונה רב השנים.

(2) פרויקט למדידה - פרויקט ביצוע אשר מבוסס על תמחור וביצוע העבודה על בסיס כתב כמויות ותכניות אשר הונפקו על-ידי מזמין העבודה. התשלום בשיטת התקשרות זו מתבצע על בסיס הכמויות שבוצעו על ידי הקבלן בפועל אשר היקפן נמדד מדי חודש ומוכפל במחירי היחידה אשר הוצעו על ידי הקבלן בנספח המצורף להסכם הביצוע. סוג זה של פרויקטים הינו בעל רמת סיכון נמוכה יחסית לאור שיטת חישוב התמורה. התחרות בפרויקטים מסוג זה היא רבה עקב תנאי סף נמוכים באופן יחסי לענף, אשר מאפשרים לחברות רבות להתחרות על הפרויקטים. החברה ממעטת בהתקשרויות עם מזמינים בדרך זו.

(3) פרויקט תכנון ביצוע (DB) - פרויקט ביצוע בו הקבלן הוא גם המתכנן של הפרויקט. בפרויקטים מסוג זה, נקבעת בדרך כלל התמורה בתחילת הפרויקט והיא מתבצעת בשיטה "פאושלית". בפרויקטים מסוג זה, רמת התחרות היא נמוכה מכיוון שבדרך כלל תנאי הסף גבוהים והסיכון היחסי שנלקח על ידי הקבלן הוא גבוה. עובדה המקטינה את מספר הקבלנים שעשויים להתחרות על פרויקטים אלו.

על-פי רוב, התקשרות החברה עם לקוחותיה המהותיים כמפורט לעיל, נעשית במתכונת דומה ובתנאי התקשרות שהינם דומים במהותם להתקשרויות החברה עם שאר לקוחותיה. החברה מתקשרת במהלך העסקים הרגיל, עם יזמים בפרויקטים שונים, בהסכמים בהם נקבעת התמורה, ערביות, דרכי ביצוע ולוחות זמנים לביצוע, אחריות ותקופות בדק לתיקונים. בדרך כלל התמורה פאושלית קרי התמורה נקבעת מראש עבור כלל העבודות על פי אבני דרך לתשלום. תשלומים עבור שינויים ו/או תוספות על המוסכם, משולמים בנפרד בנוסף על התמורה המוסכמת בפרויקט. בחלק מן המקרים דורשים מזמינים כי חלק מן הסכומים המגיעים לחברה בגין עבודות שבוצעו (בשיעור

של עד 10% ממנו, בכל שלב), יעוכב על-ידי המזמין, עד להשלמת כלל העבודות בפרויקט. לפרטים נוספים אודות ערביות ביצוע ובדק, ראה ביאור 21 (ב) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

#### 1.8.14. חומרי גלם וספקים

##### 1.8.14.1. חומרי גלם עיקריים

חומרי הגלם המשמשים להקמת הפרויקטים נרכשים ישירות על ידי החברה, וכן על ידי קבלני המשנה עמם עובדת החברה. חומרי הגלם הנמצאים בשימוש עיקרי לעבודות ביצוע קבלניות הינם - אגרגטים (חומרי מחצבה), מלט, בטון, ברזל גולמי, בלוקים, אביזרי ריצוף וחיפוי (שיש וקרמיקה), אביזרי בניה (צינורות, חומרי אינסטלציה וכיו"ב), כלים סניטריים, דלתות ומשקופים, מטבחים וארונות עץ. חלק מן החומרים מסופקים בפועל על-ידי קבלני המשנה בפרויקטים או נרכשים מחברות העוסקות בייצור ומכירת חומרי גלם כגון קונסטרוקציות פלדה.

מרבית חומרי הגלם בהם משתמשת החברה נרכשים כדלקמן: (א) בטון - נרכש ממספר ספקים בהיקף ובכמויות בהתאם לצורך; (ב) ברזל - נרכש מספקים בארץ; (ג) קונסטרוקציית פלדה - נרכשת מספקים שונים בארץ ומחול"ל. זמינות חומרי הגלם בהם עושה החברה שימוש במסגרת פעילותה בעבודות קבלנות הינה ככלל גבוהה. נוסף על האמור, מחירי חומרי הגלם מושפעים משינויים בביקוש ומתמורות בשוק העולמי, אשר אינם בשליטת החברה ואין ביכולתה להשפיע עליהם. כדוגמה לכך, בשנים האחרונות נרשמת תנודתיות רבה במחירי הברזל אשר משפיעה על עלויות הבניה ורווחיות הפרויקטים. על כן פועלת החברה בדרך קבע לקבוע בחוזים עם לקוחות תחום הפעילות, הוראות בדבר הצמדת מחיר החוזה למדדים רלבנטיים כגון מדד תשומות הבנייה. לפרטים אודות השינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות, ראה סעיף 1.8.9 לעיל.

##### 1.8.14.2. צורות ההתקשרות עם ספקים

החברה מתקשרת מעת לעת, בהתאם להזמנות המתקבלות אצלה לגבי פרויקטים שונים, בהזמנות לרכישת חומרי הגלם לעבודות בניה.

בכל הנוגע לבטון וברזל, מתקשרת החברה על-פי רוב עם ספקים ויצרנים בהסכמי מסגרת - לפרויקט ו/או לתקופה, לפיהם מבצעת החברה הזמנות בהיקפים גדולים, הנפרשות על פני תקופה - בשלבים ובחלקים, במרבית הסכמי ההתקשרות של החברה קיימים מנגנונים להתמודדות עם עליית מחירי חומרי הגלם, אם בדרך של קביעת מחיר קבוע ובלתי משתנה לפרויקט ואם בדרך של הצמדת התמורה למדדים רלוונטיים. עם זאת, לאור חוסנה הכלכלי נוהגת החברה להתקשר עם ספקי ברזל בחוזים עם מחירים קבועים ומגדרת בכך את הסיכונים הקשורים בעליית מחירי הברזל.

##### 1.8.14.3. קבלני משנה

ביצוע העבודות הקבלניות בפרויקטים השונים בהם מעורבת החברה נעשה על-ידיה גם באמצעות קבלני משנה, ובהם מתכננים, וקבלני ביצוע בתחומים הבאים: עבודות שלד, עבודות אלקטרומכניות, עבודות אלומיניום, מעליות, אינסטלציה, חשמל, מיזוג אוויר, גבס צבע וטיח, ריצוף, גינון, מטבחים וכיו"ב. החברה מתקשרת עם קבלני המשנה בהסכמים ספציפיים מקובלים במהלך העסקים הרגיל, לגבי כל פרויקט באופן נפרד.

קבלני המשנה נבחרים על ידי החברה לכל פרויקט בנפרד, על בסיס כישוריהם וניסיונם ולאחר בחינה של איתנותם הכלכלית. החברה נוהגת להתקשר בכל פרויקט עם קבלן שלד אשר מבצע בעיקר את עבודות השלד ועם קבלני משנה לביצוע עבודות המעטפת והמערכות בפרויקט. ככל שניתן, החברה נוהגת לקבל מקבלני המשנה המשמעותיים ערבויות בנקאיות להבטחת ביצוע העבודות בפרויקטים על ידם, וערבויות בנקאיות להבטחת טיב העבודות ועמידת קבלני המשנה בהתחייבויותיהם, ובאחריותם לתקופת הבדק ולביצוע תיקונים. הערבויות נקבעות בשיעור מסוים מהיקף התמורה המשולמת לאותם קבלנים בעבור עבודתם, בדרך כלל "גב לגב" להתחייבויות החברה כלפי המזמינים.

התשלומים לקבלני המשנה נעשים על פי רוב לפי קצב התקדמות עבודתם. לעתים משולמות לקבלני המשנה מקדמות כנגד בטוחות מתאימות. בנוסף, נוהגת החברה לעכב שיעור מסוים מן התמורה המשולמת לקבלני המשנה בכל תשלום ותשלום (עד 10%), להבטחת ביצוע העבודות, עד לסיומן.

החברה מתקשרת עם קבלני כוח אדם בהתאם לצורך.

1.8.14.4. לחברה אין תלות כלשהי במוצר מסוים או בספק חומר גלם או ציוד כלשהו ושיעור הרכישות מכל אחד מהספקים אינו מהותי.

#### 1.8.15. שיווק והפצה

ההחלטה בדבר מסירת העבודה לחברה יכולה להיעשות בדרך של משא ומתן או בדרך של הליך התמחרות מעין מכרזי. החברה מתקשרת עם לקוחותיה בעיקר באמצעות השתתפות בהליכי התמחרות סגורים הנערכים על ידי מזמיני העבודה בעקבות פניות לחברה. ככלל, החברה אינה משקיעה בפעילות שיווק בתחום זה אלא נסמכת על המוניטין שלה, מומחיותה ההנדסית וקשרי עבודה שנצברו לאורך שנים עם מזמיני עבודה שונים. חלק גדול מלקוחות החברה הינם לקוחות חוזרים. במרבית ההתקשרויות בתחום הפעילות מדובר בפרויקטים לביצוע בלבד על פי תכנון ראשוני ומפרט ידועים מראש. חלק קטן בלבד מעבודות הביצוע בהן מעורבת החברה מבוצע לגורמים ממשלתיים לאחר זכייה במכרז. בנוסף, החברה עומדת בקשר רציף ושוטף עם מתכנני פרויקטים ויזמים פרטיים לצורך התקשרות לביצוע עבודות קבלניות בפרויקטים שונים. מחלקת ההנדסה של החברה ומומחיות אנשיה בהיבטים ההנדסיים של פרויקטים מורכבים מקנה לה ערך מוסף בפעילות השיווק מול לקוחותיה.

#### 1.8.16. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

ככלל פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים. עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחומי פעילותה של החברה במספר היבטים עיקריים לרבות מפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבנייה ומשפיעים על הסביבה, כגון זיהום, אבק, רעש ופגיעה בקרקע; והגנה על הפרויקטים והדיירים מפני רעש, קירבה למתקני אשפה או חשמל ועוד.

#### חקיקה סביבתית רלוונטית לפעילות החברה

בשנים האחרונות קיימת הרחבה משמעותית בעיסוק בתחומי הגנת הסביבה בארץ. הדבר מתבטא בחקיקה סביבתית והגברת האכיפה. החוקים הסביבתיים העיקריים הרלוונטיים לפעילות החברה בישראל הם: חוק התכנון והבניה; חוק רישוי עסקים; חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 ותקנותיו; חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 ותקנותיו; חוק מניעת זיהום היס ממקורות יבשתיים, התשמ"ח-1988 ותקנותיו; החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 ותקנותיו; כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014; פקודת בריאות העם, 1940 ותקנותיה; חוק

המים, תשי"ט-1959 ותקנותיו; וחוק שמירת הניקיון התשמ"ד-1984. בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט-1979 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992, נקבעו מגבלות בנוגע להפעלתו של ציוד בניה. חלק מן החוקים האמורים לעיל, מטילים חובה להחזיק בהיתרים ו/או ברישיונות סביבתיים או בהיתרים ורישיונות שתנאיהם כוללים הוראות קונקרטיים להגנת הסביבה. למיטב ידיעת החברה, החברה פועלת בהתאם לחקיקה הנ"ל במסגרת פעילותה.

ניהול הסיכונים הסביבתיים וההשפעות הסביבתיות על פעילות החברה

החברה מפקחת על הפסולת היוצאת מן האתרים וייעודה, למקומות פינוי מורשים, על הובלה על ידי מורשים בלבד ותוך תיאום עם הרשויות הנדרשות, ככל שנדרש. זאת ועוד, פעילות החברה, בעיקר בעבודות הריסה, עשויה לגרום לזיהום אויר. החברה נוקטת באמצעים על מנת להפחית את זיהום האויר.

נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה עומדת בכל ההוראות ודרישות הדין המהותיות המפורטות לעיל.

תחרות .1.8.17

תחום הפעילות הינו רווי מתחרים. בישראל קיימות חברות רבות הפועלות כקבלן מבצע, מתוכן, להערכת החברה, מספר חברות מצומצם המבצעות פרויקטים בהיקפים גדולים. לחברה אין יכולת להעריך את נתח השוק שלה בישראל בענף קבלנות בנייה. המתחרות העיקריות של החברה בתחום זה בישראל הינן לוינשטיין נתיב הנדסה ובניין, קבוצת בסט, קבוצת אשטרום, אפקון, אלקטרה בניה, תדהר, אל הר הנדסה ודניה סיבוס.

לפרטים אודות דרכי ההתמודדות עם התחרות ראה בסעיף 1.8.10 לעיל. בנוסף, בתחום הפעילות החברה נהנית מהיותה בעלת סיווג כקבלן מוכר בסיווג בלתי מוגבל, ניסיון עבר רלוונטי בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים ומנגישות למקורות פיננסיים המאפשרים לה העמדת ערבויות לצורך הגשת מועמדות למכרזים לביצוע פרויקטים בהיקף נרחב.

צבר הזמנות .1.8.18

1.8.18.1. להלן נתונים בדבר פרויקטים בביצוע בשנים בכל אחת מהשנים אשר נסתיימו בימים 31 לדצמבר 2023, 31 לדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

1,159,941	<b>כניסת עבודות בשנת 2023</b>
603,302	<b>ביצוע עבודות בשנת 2023</b>
1,730,071	<b>יתרה ליום 31.12.2023</b>
704,728	<b>כניסת עבודות בשנת 2024</b>
615,712	<b>ביצוע עבודות בשנת 2024</b>
1,819,087	<b>יתרה ליום 31.12.2024</b>
432,622	<b>כניסת עבודות בשנת 2025</b>

583,194	ביצוע עבודות בשנת 2025
1,668,515	יתרה ליום 31.12.2025

1.8.18.2. לאחר תאריך המאזן, ביום 1 בינואר 2026, החברה התקשרה בחוזה קבלנות ראשי (להלן בפסקה זו: "ההסכם"), כקבלן ראשי לביצוע עבודות בנייה בהיקף כולל של כ-52,777 מ"ר להקמת מבנה תעשייה "טכנו פארק אשדוד" (ומבנה נוסף) באשדוד (להלן בפסקה זו: "פרויקט אשדוד" ו/או "הפרויקט"). היקף ההכנסות הצפוי לחברה בפרויקט הינו כ-226 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 4 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-000991) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.8.18.3. במחצית השנייה של שנת 2025, התקבלה בחברה הזמנת עבודה מחייבת (בגינה טרם נחתם חוזה קבלנות) למינוי החברה כקבלן ראשי לביצוע עבודות בנייה בפרויקט בעיר עכו, הכולל כ-1,700 יח"ד, בתמורה צפויה לחברה של כ-1.2 מיליארד ש"ח (להלן בפסקה זו: "הזמנת העבודה", "פרויקט שערי עכו למגורים" ו/או "הפרויקט", בהתאמה). העבודה בפרויקט החלה במהלך חודש ספטמבר 2025, ולהערכת הנהלת החברה, הקמת הפרויקט צפויה להסתיים עד סוף שנת 2029. יובהר, כי מכיוון שטרם נחתם הסכם קבלנות מחייב בגין הזמנת העבודה של פרויקט שערי עכו למגורים, היא אינה נכללת בצבר ההזמנות של החברה, המוצג להלן.

1.8.18.4. להלן פילוח צבר ההזמנות לפני תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה:

במיליוני ש"ח	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
139,705	רבעון ראשון 2026
165,313	רבעון שני 2026
156,929	רבעון שלישי 2026
156,929	רבעון רביעי 2026
499,062	שנת 2027
275,923	שנת 2028
274,653	שנת 2029
-	שנת 2030 ואילך
1,668,515	סה"כ

המידע בטבלה דלעיל ובכל סעיף 1.8.18 זה דלעיל, לרבות הנחות, הערכות ותחזיות החברה לגבי פרויקטים עתידיים, לרבות ההכנסות הצפויות מהם, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך ומתבסס בין היתר, על הערכת החברה באשר להתקדמות הבניה וגורמים נוספים. מועד מימוש צבר ההכנסות עשוי להשתנות במקרה של שינוי מהותי בקצב התקדמות הבניה ו/או בשל התממשות מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.21. להלן. יובהר כי האמור לעיל, לענין אי הודאות ביחס

לנתוני הצבר מקבל משנה תוקף לאור העובדה שהכנסות מוכרות לפי כללי החשבונאות, כך שעל החברה לאמוד לצורך עריכת הצבר גם את שיעור הביצוע הצפוי של הפרויקט בכל נקודת זמן לגביה ניתנים נתונים בצבר.

#### 1.8.19. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה נוהגת לבחון את תוכניותיה העסקיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות החלות בתחומי פעילותה, בקרב לקוחותיה, במאפיינים מקרו כלכליים ומול מתחריה. להלן יפורטו יעדיה האסטרטגיים של החברה:

(1) בכוונת החברה להמשיך לבסס את מעמדה כחברת בנייה מובילה בישראל. החברה שואפת לשמור על צבר הזמנות גבוה עם דגש על רמת רווחיות גולמית גבוהה, תוך ביצוע מספר רב של פרויקטים בו זמנית ובפיזור בין מזמיני עבודה וסוגי עבודות ביצוע שונים. כמו כן, בכוונת החברה להמשיך ולהתמקד בבניית פרויקטים בהיקפים גדולים המאפשרים מינוף יכולות החברה ומיצוי פוטנציאל הרווחיות בתחום.

(2) בכוונת החברה להמשיך ולהתמודד על ביצוע עבודות קבלניות לפרויקטים גדולים ולשמור על מחזורי פעילות גבוהים תוך מיקסום יכולות התכנון והביצוע של החברה והבטחה של מעורבות החברה מול לקוחותיה בשלבים מוקדמים של תכנון הפרויקטים. כמו כן, בכוונת החברה להמשיך ולשמר את הביצוע האיכותי אותו היא מספקת ללקוחותיה בפרויקטים אותם היא מבצעת ולעמוד בלוחות הזמנים הנדרשים להשלמת הפרויקטים. החברה מעוניינת בהמשך הקפדה על נושא הבטיחות והמשך יחס אישי וקשוב ללקוחותיה.

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל בדבר יעדים ואסטרטגיה של החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן.

#### 1.8.20. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה שומרת על המוניטין שלה בשוק הנדל"ן ובכוונתה לשמרו. כמו כן, החברה תמשיך לבצע פרויקטים ולבסס את צבר ההזמנות שלה בתחום קבלנות הביצוע, והחברה שואפת לשמר ואף להגדיל את צבר ההזמנות בתחום באמצעות התקשרות עם לקוחות חדשים והתמודדות במכרזים לפרויקטים נוספים.

כל ההנחות והנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל בדבר צפי להתפתחות של החברה בשנה הקרובה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר אירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן.

1.9.1 מידע כללי על תחום הפעילות

בתחום פעילות זה עוסקת החברה, ישירות ובאמצעות חברות בנות בייזום ובנייה של פרויקטים למגורים, לרבות יזמות עם שותפים נוספים. החברה פועלת לאיתור קרקעות, רכישתן, תכנון ורישוי, הקמת פרויקטים למגורים ומכירתם ליחידים כולל פרויקטים של התחדשות עירונית.

למועד הדוח החברה מבצעת בעצמה את מרבית הפרויקטים אותם היא יוזמת ובדרך זו מתווספים לרווחי החברה בתחום הפעילות גם הרווח הקבלני בגין ביצוע הפרויקט. במקרים בהם החברה היא הקבלן המבצע בפרויקט, מחלקת ההנדסה של החברה מלווה את הפרויקטים בכל שלבי ההקמה באופן צמוד.

נכון למועד הדוח, פרויקטי החברה נמצאים בשלבי ייזום שונים כמפורט בסעיף 1.9.13 להלן. למועד הדוח, פעילות החברה בתחום הפעילות מתבצעת בעיקרה באזורי המרכז, ירושלים והדרום.

בעסקאות אותן מבצעת החברה, תמורת הממכר משולמת במלואה על-ידי הלקוחות לחברה. בעסקאות התחדשות עירונית החברה מקבלת את זכויות הדיירים בדירות המיועדות להריסה (לרבות זכויות הבנייה הצמודות להן) ומוסרת לדיירים דירות חדשות. החברה הורסת את מבנה המגורים הקיים בונה תחתיו בניין עם מספר דירות גדול יותר, מוסרת לכל בעל דירה, דירה חדשה תמורת הישנה ואת יתרת הדירות מוכרת בשוק החופשי.

לחלק מהפרויקטים לחברה יש שותפים והחברה פועלת במתכונת של עסקה משותפת/חברה משותפת לשם הסדרת מערכת היחסים בין הצדדים. על-פי רוב, בעסקאות משותפות בהיקפים משמעותיים בהן מעורבת החברה, החברה מבצעת את הפרויקט בעצמה. בחלק מהמקרים, מתקשרת החברה או העסקה המשותפת, לפי העניין, עם הרשות המקומית בהסכמים על פיהם אחראית החברה או העסקה המשותפת, לפי העניין, לתכנון הביצוע והניהול של עבודות התשתית והפיתוח בשטחי המקרקעין ומקרקעין סמוכים המיועדים לצרכי ציבור, ולתיקון ליקויים בעבודות כאמור.

1.9.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

במסגרת תחום הפעילות, התקשרויות החברה לרכישת זכויות בקרקעות נעשית על ידי הסכמות עם בעלי הזכויות במקרקעין. חלק מהקרקעות נרכשות במסגרת הסכמי מכר מותנים, אשר בהם הקרקעות נדרשות לשינוי תכנית בניין העיר החלה עליהן לצורך הקמת מבנים למגורים. במקרים בהם התביע החלה על המקרקעין אינה מאפשרת זכויות בניה בהיקף, בשימושים או בתכנון המתאימים לתוכניות החברה, פועלת החברה מול רשויות התכנון לשינוי ייעוד או לתיקון תכנית בניין העיר החלה על מנת להתאים את התכנון לתכנית העסקית ולהשביח את המקרקעין, בין היתר, בדרך של הגדלת זכויות או שינוי ייעוד הבניה. תשלום התמורה בגין המקרקעין יתבצע במזומן או במתן שירותי בניה ביחידות דיר בכמות הנקובה בהסכם עם בעלי הזכויות במקרקעין (עסקת קומבינציה).

כמו כן, התקשרויות החברה לרכישת זכויות בקרקעות נעשית גם בדרך של זכיה במכרזי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") והחברה רוכשת זכויות במקרקעין על-פי הסכמי פיתוח או חכירה עם רמ"י. הזכויות נרכשות הן במישרין מרמ"י בדרך של מכרז והן מצד שלישי אשר רכש את הזכויות מרמ"י. רכישת הזכויות מרמ"י, מתבצעת על-פי רוב, כדלקמן: בין רמ"י לבין היזם (החברה ו/או הצד השלישי ממנו נרכשות הזכויות) נחתם הסכם פיתוח. על-פי הסכם הפיתוח, מעמידה רמ"י את המקרקעין לרשות היזם, לתקופה שנקבעת בהסכם הפיתוח, והיזם מתחייב להקים על המקרקעין את המבנים בתנאים

ובמועדים הקבועים בהסכם הפיתוח, ועל-פי הייעוד, המטרה וקיבולת הבנייה כפי שנקבעים בהסכם הפיתוח. במסגרת הסכם הפיתוח מתחייבת רמ"י, כי בכפוף לעמידת היזם בתנאי הסכם הפיתוח, יחכיר רמ"י ליזם את המקרקעין על-פי הסכם חכירה. המקרקעין מוכרים לתקופה הנקובה בהסכם הפיתוח (בדרך כלל 49 שנים), בתמורה הנקבעת בהסכם הפיתוח אשר מהווה דמי חכירה מהוונים לתקופת החכירה. על-פי רוב, קובע הסכם החכירה כי בתום תקופת החכירה, בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם החכירה, יהיה זכאי החוכר להאריך את תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים. למועד הדוח, לא בוטל אף הסכם פיתוח שחתמה החברה עם רמ"י בשל הצורך בהארכת תקופת הפיתוח. יצוין כי כיום, מיד לאחר הרכישה, רמ"י מחתימה על חוזה חכירה, שבתוכו נרשם המועד להשלמת הבנייה.

### **פרויקטים של התחדשות עירונית ופינוי בינוי**

להלן יובא מידע אודות תחום פעילות ההתחדשות העירונית הכולל בעיקר הקמת פרויקטים של בנייה למגורים בישראל במסגרת תוכנית פינוי-בינוי ותוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "פינוי-בינוי" ו-"תמ"א 38", בהתאמה).

#### **תוכנית פינוי-בינוי**

במסגרת פרויקט פינוי-בינוי, מוכרז שטח קרקע עליו קיימים ובנויים מבנים ישנים כמתחם לפינוי ובינוי (להלן: "המתחם" או "מתחם פינוי-בינוי"), כאשר לאחר ההכרזה האמורה, ולאחר החתמת הרוב הדרוש מהדיירים (כהגדרתם להלן) על הסכמים מחייבים וקידום תכנון התב"ע והתכנון המפורט, הבניינים הקיימים והבנויים במתחם נהרסים בצורה מבוקרת ובמקומם נבנים מבנים חדשים ותשתיות חדשות במסגרת שכונה חדשה אשר תוקם על-פי סטנדרטים מודרניים תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבנייה. עד ליום 1 בינואר 2022 הסמכות להכריז על שטח קרקע כאמור כמתחם פינוי-בינוי הייתה נתונה בידי הממשלה, וזאת מכוח סעיף 33א לחוק התכנון והבניה ומכח סעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), אשר על פיה נקבע כי בסמכות הממשלה להכריז על מתחם פינוי-בינוי כמתחם במסלול מיסוי, וזאת לבקשת יזם המוגשת לוועדה להתחדשות עירונית לעניין מתחמי פינוי ובינוי שמונתה בהתאם להוראות סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבניה. בסמכות הוועדה האמורה היה להמליץ לממשלה להכריז בצו על שטח שבו 24 יחידות דיור לפחות, כעל מתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי, באופן שיחולו הוראות סעיף 31א לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, הנוגעות לפטור ממע"מ בהתקיימות תנאים מסוימים, והוראות הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין. על פי החקיקה תוקף הכרזת הממשלה הוגבל לתקופה של שש שנים. בנוסף, מתחמי פינוי-בינוי יכול שיהיו מקודמים במסגרת מסלול רשויות מקומיות, במסגרת הרשות המקומית היא זו שמקדמת את התב"ע, וזו ממומשת על ידי היזמים הנבחרים על ידי בעלי הדירות.

בחודש נובמבר 2021, נכנסו לתוקפם שינויי חקיקה החלים על פרויקטים של התחדשות עירונית, כחלק מתיקון חוק ההסדרים ("שינויי החקיקה"). במסגרת שינויי החקיקה, נמסרה הסמכות להכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול המיסוי, לידי הרשות להתחדשות עירונית, ובמסגרת זו בוטלה הוועדה המייעצת להתחדשות העירונית שייעצה לממשלה לעניין הכרזת מתחם פינוי בינוי. כך שנכון למועד הדוח, מתחם פינוי בינוי יוכרז על ידי מנהל רשות ההתחדשות העירונית בלבד. כמו כן, במסגרת שינויי החקיקה בוטלה הגבלת הזמנים להכרזת מתחם פינוי ובינוי לשש שנים, כך שכעת תוקף ההכרה אינו מוגבל בזמן. כמו כן, אישור מקדמי (במסגרתו יזם המבקש להגדיל את רמת הוודאות של ההכרזה למתחם פונה לקבלת החלטה מקדמית) הוא בסמכות מנהל ההתחדשות העירונית, בהסכמת הרשות המקומית הרלוונטית.

בטרם תחילת בניית הפרויקט בעלי הזכויות הקיימים ("הדיירים") מפנים את דירותיהם למשך תקופת הבניה. במהלך תקופה זו, הדיירים מקבלים מהיזם דמי שכירות בגין הדירות החלופיות ששכרו. בנוסף, מקובל כי על היזם להעמיד עבור הדיירים ערבויות בנקאיות משמעותיות, לרבות ערבות חוק מכר (ראה סעיף 1.9.3 להלן) בשיעור של שווי הדירה החדשה שכל דייר צפוי לקבל, וכן, במקרה שקיימת משכנתא על דירה המיועדת להריסה, אזי, חלק יחסי מערבות חוק המכר מומר בערבות בנקאית אוטונומית. כמו כן, מקובל כי היזם יעמיד ערבות נוספות בסכום השווה לדמי השכירות בגין מספר חודשים כפי שנקבע בין הצדדים, וכן יישא בעלויות העברת הדיירים לדירות השכורות, והכל כפי שיוסכם בין הדיירים ובין החברה לאחר משא ומתן ביניהם. עוד יצוין, כי היזם מחויב לשאת בעלויות שכר טרחה של עורך דין מטעם הדיירים, שמאי מקרקעין, יועץ ביטוח, וחברת פיקוח מטעמו.

במהלך תקופה זו, מבנה הדירות הישן נהרס ובמקומו מוקם מבנה חדש. בתום הפרויקט, הדיירים מקבלים דירה חדשה בבניין חדש, ויתר הדירות שנבנו, נמכרות על ידי היזם.

#### קבלת הסכמת בעלי הדירות לעסקת פינוי ובינוי

לצורך מימוש עסקת פינוי-בינוי, נדרש היזם לקבל את הסכמתם של כל בעלי הדירות במתחם.<sup>5</sup> בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (בשמו הקודם חוק פינוי ובינוי (פיצויים)), התשס"ו-2006 ("חוק הפיצויים"), במקרה שניתנה הסכמתם של בעלי הדירות שבבעלותם ארבע חמשותפות לפחות מתוך כלל הדירות שבמתחם, וכן שלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף בבתים המשותפים שבמתחם צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שני שלישים לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם<sup>6</sup> ו- (2) שני שלישים לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם<sup>7</sup> (יחד: "הרוב המיוחס"); אזי, רשאי בית המשפט לקבוע כי בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקה או המתנה את הסכמתו לעסקה בתנאים בלתי סבירים, יהיה חייב בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות אשר הסכימו לעסקה, בשל הנזק הנגרם להם עקב אי ביצוע העסקה או לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה במתחם, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב.

החל מיום 1 בינואר 2022, הוגמשה הגדרת הרוב המיוחס כך שהרוב הדרוש לתביעת בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר יהיה רוב בעלי הדירות שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שישים אחוזים לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (ובבית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד - בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות ו- (2) בבעלותם מחצית לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם.<sup>8</sup> כמו כן, לבית המשפט תינתן הסמכות שלא להכליל לצורך חישוב הרוב המיוחס, את הדיירים המסרבים לעסקת פינוי הבינוי בשל בנייה או שימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח גובל או בשל פיצול דירה ובלבד שישנן ראיות לעבירת בנייה כאמור וכי מספר התומכים בעסקה עולה על מחצית בעלי הדירות.

בעלי הדירות שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמתחם ושני שלישים לפחות מהרכוש המשותף בבתים המשותפים שבמתחם צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1)

<sup>5</sup> בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי-בינוי לפי תכנית מפורטת.

<sup>6</sup> לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד - בבעלותם שני שלישים כאמור, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות.

<sup>7</sup> בבניין שבו שש דירות ומעלה, ייחשבו הדירות של מי שבבעלותו יותר מ-30% מהדירות בבניין כדירה אחת בלבד.

<sup>8</sup> בעלים של יותר מ-30% מהדירות בבית המשותף ייחשב כבעלים של 30% בתוספת שלישי מכל אחוז נוסף שבבעלותו.

בבעלותם למעלה ממחצית מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם ו-; (2) למעלה ממחצית הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמוד לדירותיהם; רשאים לפנות אל מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לצורך מינוי שמאי פינוי-בינוי אשר תפקידו להכריע האם העסקה כדאית מבחינה כלכלית, ואם אינה כדאית - באילו תנאים תיחשב כדאית.

כמו כן, נקבעו מועדים בחוק הפיצויים המאפשרים לרוב בעלי הדירות בבית משותף להחליט באסיפה כללית כי כל בעל דירה בבית המשותף יהיה רשאי לבטל את העסקה (בהודעה בכתב ליזם) בקרות אחד מהמקרים הבאים: (1) כעבור שנתיים<sup>9</sup> ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות; (2) כעבור ארבע שנים<sup>10</sup> ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא הגיש תב"ע למוסד התכנון המוסמך (כאשר סעיף זה לא יחול על מתחם שהוכרז לבקשת רשות מקומית).<sup>11</sup> יזם אשר עסקה עמו בוטלה יהיה זכאי לתשלום על פי הוראות שתיקבענה בתקנות אשר נכון למועד זה טרם נקבעו.

תקן 21 שקבעה מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים ("התקן"), הינו תקן מקצועי לעבודת שמאי המקרקעין אשר נכנס לתוקפו בשנת 2012, ומטרתו לוודא כי הזכויות שמקבל היזם במסגרת הפרויקט יבטיחו כדאיות כלכלית לפרויקט וכן למנוע הכבדה על הרשות המקומית. בנוסף, התקן נועד לבדוק את התמורה לבעלי דירה אופיינית בפרויקט וכן לדירה מסוימת.

#### פרויקט תמ"א 38

"תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה" (תמ"א 38) נכנסה לתוקפה בשנת 2005 והיא נועדה לעודד חיזוקם של מבנים קיימים שאינם עומדים בדרישות התקן הישראלי לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה. על פי ההערכות, מרבית המבנים אשר היתר לבנייתם הוצא בישראל לפני 1 בינואר 1980 אינם עומדים בדרישות תקן זה. התכנית מעודדת חידוש של מבנים קיימים באמצעות מתן תמריץ כלכלי בדמות הגדלת זכויות בניה והטבות מס, פטור מלא מהיטל השבחה וכן ממס שבח. היזם אינו מחויב במס גם על שירותי בנייה לדיירים על פי תוכנית החיזוק. באופן זה ממומן חיזוק המבנים על ידי השוק הפרטי, בלי צורך בתקציבים ממשלתיים. בפרויקטים מסוג תמ"א 38 נהוג להבחין בשני סוגים:

#### פרויקט תמ"א 38/1 (חיזוק ועיבוי)

במסגרת תכנית זו, מחוזקים המבנים הקיימים תוך שדרוג היחידות לדיירים הקיימים והוספת יחידות מגורים לצורך מכירה על ידי היזם. החברה אינה פועלת באפיק זה.

#### פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש)

התיקון השני לתמ"א 38 ("תמ"א 38/2") אשר נכנס לתוקפו בשנת 2010, מאפשר להרוס מבנה ישן שעומד בתנאי תמ"א 38 (מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני יום 1 בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק) ולבנות במקומו מבנה חדש. התיקון נועד להתמודד עם מקרים רבים בהם המבנים הקיימים אינם ניתנים לחיזוק כך שיעמדו בתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

<sup>9</sup> לביטול הסכם עם היזם בתמ"א 38 המועד האמור עומד על שמונה עשר חודשים.  
<sup>10</sup> לביטול הסכם עם היזם בתמ"א 38 המועד האמור עומד על שלוש שנים ולא הושג רוב של 66% בפרויקטים מסוג תמ"א 38/1 או 80% בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2.  
<sup>11</sup> בבית משותף הנמצא במתחם פינוי בינוי או במתחם שקיבל אישור מקדמי לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ויש במתחם כאמור 120 יחידות לפחות, יוארכו בשנה התקופות האמורות.

במסגרת תמ"א 38/2 נהרס המבנה הקיים ובמקומו נבנה מבנה חדש בתוספת יחידות דיור, אותן מקבל הזים. הדיירים הקיימים נותרים עם הזכויות בהן החזיקו ערב הפינוי בתוספת מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכמים הנחתמים בינם לבין הזים ובכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים ולקיום תנאים מתלים שונים המקובלים בהסכמים כאלו.

### תמ"א 38/3

התיקון השלישי לתמ"א 38 ("תמ"א 38/3") נועד להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים והוא עוסק בנושאים הבאים: (1) תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 3.5 קומות (בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים); (2) עידוד הריסת מבנים הזקוקים לחיזוק באמצעות מתן הקלות רבות, כגון חריגה מקו בניין, שילוב זכויות בנייה מכוח תוכניות שחלות במקום וטרם מומשו וזכויות מכוח התמ"א וכיו"ב; (3) קביעת נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה; (4) מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה הזקוק לחיזוק ו-; (5) הבהרת היחס בין הוראות התמ"א לבין הוראות חוק ההתגוננות האזרחית בעניין הוספת מרחבים מוגנים למבנים קיימים. בנוסף תיקון א/38 לתמ"א, שעניינו קביעות הוראות בעניין אופן חישוב שטחי בנייה במסלול הריסה ובניה מחדש, נכנס לתוקפו ביום 13 בדצמבר 2016.

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

1.9.3

ראה סעיף 1.8.3 לעיל. כמו כן, פעילות החברה בתחום הפעילות מוסדרת על ידי חוקים ותקנות כמפורט להלן:

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

חוק המכר - כל מכירה של נדל"ן בשלב בניה לרבות דירה למגורים (ואף לאחר השלמתה), כפופה להוראות חוק המכר וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, הקובעים את החובות החלות על המוכר בשלב הבניה ולאחריה ביניהן הבטחות שיש להעמיד לרוכשי דירות, הגבלות על גביית תשלומים מרוכשי דירות, אחריות בדבר ליקויים ואי-התאמה בדירות הנמכרות ופיצויים בגין איחור במסירתן, וכן חובות דיווח לממונה במשרד הבינוי והשיכון על כל מכירת דירה ומסירת פרטים בנוגע לערבויות שניתנו לרוכש הדירה. אי עמידה בחובת הדיווח עשויה להביא להטלת עיצומים כספיים.

חוק מיסוי מקרקעין - ענף הנדל"ן וענף הבניה למגורים בפרט מושפעים ממדיניות הממשלה על תחום הבניה לרבות מיסוי המוטל על מכירה/רכישה/השכרה של דירות. החוק כולל אף הוראות בדבר מיסוי, פטורים והקלות בפרויקטים של התחדשות עירונית.

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 - רוב הקרקעות במדינת ישראל מצויות בבעלות המדינה, קק"ל או רשות הפיתוח והינן מנוהלות על ידי רמ"י. הבעלות בקרקעות היא של המדינה אולם הינן מוחכרות בחכירה ארוכת שנים במסגרת הסכמים עם רמ"י. ההתקשרות עם רמ"י בהסכמי פיתוח ובהסכמי חכירה כפופה להוראות וההגבלות הקבועות בהם לרבות באשר לשינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע והתשלומים הכרוכים בביצוע פעולות אלו כמו גם פעולות אחרות לרבות: דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

בטיחות בעבודה - ראה סעיף 1.8.3.8 לעיל. יצוין, כי בהתאם להוראות חוק הפיקוח, במסגרת תחום הפעילות, מכהן בכל פרויקט מנהל עבודה כאחראי בטיחות באתר הבניה.

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 - על חוק זה מטרתו לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדירות במרקם העירוני הבנוי, בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים לרבות מתן מענה הולם לצורכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, והכול, בין השאר, באמצעות הרשות הממשלתית להתפתחות עירונית שפועלת בהתאם להוראות חוק זה. הרשות פועלת לליווי בעלי הדירות במתחמי התחדשות עירונית במטרה להגן על זכויותיהם וסיוע בהתארגנותם לשם מימוש מיזמי התחדשות עירונית, פיתוח אמות מידה ועקרונות מנחים לתכנון מיזמי התחדשות עירונית ועוד.

חוק הפיצויים - החוק נועד להקל על ביצוע עסקאות פינוי ובינוי כהגדרתן בחוק, וזאת במטרה לעודד התחדשות עירונית שיש בה כדי להביא לניצול יעיל יותר של משאבי הקרקע, לתרום בהיבטים חברתיים, ולהביא לפיתוח וחיידוש תשתיות ציבוריות ושטחים פתוחים. החוק נועד להתמודד עם תופעת אי-התממשותן של עסקאות פינוי ובינוי, חרף העובדה ששיעור משמעותי מבין בעלי הדירות מעוניינים בעסקה, וזאת בשל התנגדות בלתי-סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות והכל כמפורט בסעיף 1.9.2 לעיל. בחודש פברואר 2022 פורסמו תקנות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב-2022, אשר נועדו להסדיר מכוח סעיף 1ב(ג) לחוק הפיצויים, את הצורך והאופן של כינוס בעלי הדירות לפני חתימת ראשון בעלי הדירות על הסכם פינוי ובינוי, וכן את הצורך והאופן של מסירת מסמך עיקרי הצעת היזם לעסקת פינוי ובינוי, בטרם חתימת ראשון בעלי הדירות בבית המשותף על הסכם כאמור.

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

חוק מיסוי מקרקעין - בשנים האחרונות הוחלו מנגנוני חקיקה בתחום ההתחדשות העירונית, המעודדים פרויקטים של פינוי ובינוי ותמ"א 38 מגמה הנמשכת גם במהלך שנת 2022, על רקע כניסתם לתוקף של שינויי החקיקה בהתאם לחוק ההסדרים. בתחום פינוי ובינוי, חוק מיסוי מקרקעין מעניק הקלות מס ופטורים שונים, כשבמסגרת שינויי החקיקה בוצעו תיקוני חקיקה לעניין הקלות במס כדוגמת הרחבת הזכאות לפטור ממש לבעלי יותר מדירה אחת במתחם והסרת המגבלה שהיתה נהוגה עובר לתיקוני החקיקה לעניין קבלת דירה מקרוב במתנה בתקופה של 24 חודשים לפני החתימה על הסכם הפינוי.

חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 - מטרתו העיקרית של החוק היא להוריד את רף ההסכמה הדרוש על פי חוק המקרקעין לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף, בנכס שהוא בית משותף, כאשר היא נעשית על פי היתר בניה שהוצא מכוח תכנית החיזוק. החוק יוצר

מנגנונים אשר יקלו על ניצול זכויות בניה וביצוע עבודה ברכוש משותף הנעשים במסגרת תכנית החיזוק, תוך יצירת איזון בין מעמדו של הרכוש המשותף וזכויות בעלי הדירות בבית המשותף מצד אחד, לבין הצורך הציבורי החשוב שבחיזוק בתים משותפים לשיפור עמידותם מפני רעידות אדמה מצד שני.

החלטת הממשלה לשיווק קרקעות - במהלך שנת 2014 התקבלה החלטה לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן", בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע על ידי היזמים. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015-2019 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל. עם זאת, במהלך חודש ספטמבר 2020 אישרה מועצת מקרקעי ישראל החלטה לשיווק יחידות דיור במסגרת תכנית חדשה הנקראת "דיור במחיר מופחת", אשר למעשה מחליפה את תכנית "מחיר למשתכן". הוחלט כי השיווק במסגרת התכנית החדשה יבוצע בין השנים 2020 - 2023.

כוח אדם בענף הבניה בישראל - ראה סעיף 1.8.3.7 לעיל.

חוק ההסדרים - במסגרת החוק חלו שינויים בהיבטי המס בנוגע לפרויקטים מסוג התחדשות עירונית כמפורט להלן:

1. קביעה כי הטבות המס לפי פרק חמישי 5 לחוק יחולו על פרויקטים של "התחדשות בניינית", קרי פרויקטים מכוח תמ"א ומכוח מתווה חלופת שקד כהגדרתו בסעיף 1.9.3 להלן.
2. הארכת תוקף הוראת השעה בפרק חמישי 5 למתן פטורים ממס שבח בפרויקטים להתחדשות בניינית עד ליום 31/12/2033.
3. מתן תמורה כספית פטורה ממס במסגרות עסקאות של פינוי בינוי תינתן לדייר ביחס לדירה אחת במתחם (בניגוד למצב בו כל הדיירים זכאים לפטור בעת קבלת דירת מגורים יחד עם תמורה כספית במסגרת הפרויקט ביחס לכל דירותיהם במתחם).
4. שיעור ההחזקה של הדייר בדירת התמורה שיקבל בפרויקטים של פינוי בינוי/ תמ"א לא ישתנה ביחס לשיעור ההחזקה בדירה הקיימת (כפועל יוצא, לא יתאפשר למספר תאים משפחתיים המחזיקים במשותף בדירה קיימת, לקבל דירות תמורה נפרדות בפטור ממס כפי שניתן היום). בנוגע לדירות אשר כל הזכויות בהן התקבלו בירושה, שיעור ההחזקה של הדייר בדירת התמורה לא יפחת ביחס לשיעור ההחזקה בדירה הקיימת.
5. במסגרת עסקאות תמ"א הריסה, כל תא משפחתי יהא זכאי לפטור במסגרת מכירת זכויותיו בלא יותר משתי דירות מגורים בבניין (בניגוד למצב כיום בו הפטור מוגבל למכירת זכויות בדירה אחת בלבד).
6. במסגרת עסקאות תמ"א יינתנו אותן הטבות המס אשר מוקנות לדיירים "קשישים" כהגדרתם בחוק, בעסקאות פינוי בינוי.
7. מתן תמורה כספית במסגרות עסקאות תמ"א הריסה בפטור ממס תינתן לדייר אשר זכאי לפטור דירה יחידה מכוח סעיף 49ב(2).
8. בעת המחאת זכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית בהם טרם התגבש "יום המכירה" בעסקה (קרי טרם התקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכמי ההתחדשות העירונית) מס הרכישה יוטל על התמורה שתשולם בגין העברת הזכויות.

ביולי 2022 אושר תיקון 139 לחוק התכנון והבניה, אשר קבע מסלול התחדשות נוסף בדרך של תכנית בסמכות ועדה מקומית ("מתווה חלופת שקד") שאלה עיקריו:

1. מסלול חיזוק באמצעות הריסה ובנייה מחדש, אשר במסגרתו יהיה ניתן לאשר תכנית בסמכות כל ועדה מקומית, תוך קביעת סמכות לתוספת זכויות בניה ומתן אפשרות לעירוב שימושים סחירים וציבוריים
2. מסלול לחיזוק על דרך של תכנית לתוספת ועיבוי הבנייה בבניין קיים, אם הגיעה הוועדה המקומית למסקנה כי הדבר עדיף מאשר ביצוע החיזוק במסלול הריסה ובנייה מחדש, תוך קביעת סמכות לתוספת זכויות בנייה ומתן אפשרות לעירוב שימושים סחירים וציבוריים.
3. בסמכות הוועדה המקומית לאשר הגדלת שטחי בנייה במגרשים אחרים המיועדים למגורים, בתנאי שהתוכנית כוללת ביצוע עבודות חיזוק במבנה הטעון חיזוק, ובכפוף לכללים שנקבעו לעניין זה בחוק.
4. קביעת כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות שיקודמו מכוח חלופה זו.
5. על מנת לייעל ולזרז את יישום התוכנית, קיימת אפשרות לקדם הוצאת היתר במקביל לקידום התוכנית, בכפוף לתנאים שנקבעו לעניין זה בתקנות.

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

נכון למועד הדוח, להערכת החברה, תכניות לפי סעיף 23 שהוחלט להפקידן עד תיקון 139 - ימשיכו ליהנות מהפטור של תמ"א 38 גם אחרי פקיעתה. תכניות לפי סעיף 23 שהוחלט להפקידן אחרי תיקון 139 - לא ייהנו מהפטור של תמ"א 38 אלא מפטור כמו בחלופת שקד; תכניות שאושרו עד פקיעת התמ"א אך לא הגישו ביחס אליהן היתרי בניה - להערכת החברה לא ייהנו מהפטור של התמ"א (אלא אם הוחלט להפקידן לפני תיקון 139).

#### 1.9.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

ברבעון השלישי של 2025 נרשמה עלייה של כ-31% בהתחלות הבנייה ביחס לארבעת הרבעים הקודמים, בעוד שסיומי הבנייה עלו בשיעור מתון יותר של כ-4.3% ביחס לאותה התקופה.<sup>12</sup> כתוצאה מכך, קיים ביקוש גבוה לשטחי מגורים, במיוחד במרכז הארץ. הביקושים יוצרים הזדמנויות עבור חברות יזמיות. שינוי בשער הריבית משפיע הן על זמינות המימון לחלק מהרוכשים והן לתשואה שהם מכוונים אליה ולכן עלייה בשער הריבית תשפיע לרעה על הביקוש להשקעה בדירות למגורים. מדיניות הממשלה לבלימת העלייה במחירי הדיור בשנים החולפות יכולה להשפיע על פעילות החברה בתחום הפעילות. הממשלה נקטה במספר צעדי מדיניות ותיקוני חקיקה שנועדו להביא לגידול בהיצע הדירות למגורים וכן צעדים להקטנת הביקוש בעיקר לדירות להשקעה. צעדים אלה כוללים: (1) תכנית "מחיר למשתכן" שעדיין קיימת באופן רשמי אולם בפועל לא משווקות קרקעות בתכנית; (2) תכנית "דיור במחיר מופחת", שהחליפה את תכנית מחיר למשתכן, במסגרתה שיווק במסלול זה מבוצע בקרקעות

<sup>12</sup> דוח המדיניות המוניטרית המחצית השנייה של 2025 מחדש ינואר 2026, [קישור](#).

בהן המחיר למ"ר לא עולה על 22 אלפי ש"ח; (3) תכנית "מחיר מטרה" על פיה רמ"י תשווק קרקעות המיועדות בעיקרן לבנייה רוויה ללא מכסה שנתית, כאשר במסגרת המכרז יקבע מחיר למ"ר בנוי קבוע וסופי לרוכש הדירה על פי שמאות, לגביו תינתן לרוכש הנחה בשיעור של 20% ממחיר הדירה, ועד 300 אלפי ש"ח; (3) קידום רפורמה בתחום התכנון והבנייה ו- (4) הקלות ביישום תכניות להתחדשות עירונית על רקע כניסתן לתוקף של שינויי החקיקה בהתאם לחוק ההסדרים; (5) תיקוני חקיקה שונים בין היתר בתחום מיסוי המקרקעין כגון העלאת שיעור מס הרכישה על דירות שיירכשו להשקעה באופן דיפרנציאלי לפי שוויין, ונקיטת צעדים לזירוז הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, לרבות על ידי הגדלת ההיצע בשוק. יצוין כי נכון למועד הדוח, אין לחברה יכולת להעריך את מידת השפעת מדיניות הממשלה על החברה.

הירידה שחלה בהיצע הדירות הלא מכורות צפויה להערכת מעלות להתגבר בשנים הקרובות בעקבות הירידה במספר התחלות הבנייה, בהנפקת היתרי הבנייה ובשיווק הקרקעות. כמו כן, ביטולה של תכנית "מחיר למשתכן" וההכרזה הצפויה על תכנית הדיור החדשה שאינה מוכרת לציבור הרחב, יחד עם חוסר היציבות הפוליטית, עשויות להערכת מעלות להוביל להתחזקות נוספת בביקוש, בעיקר נוכח ציפיות מעלות לחזרתם של הזוגות הצעירים לשוק החופשי, ולתמוך בגידול במספר העסקאות ובמחירים.

בנוסף לניסיונות הממשלה האמורות, ננקטו על ידי המדינה צעדים נוספים לצינון שוק הנדל"ן, כאשר בין היתר הוטל מס שבח על מכירות דירות שבעבר היו פטורות ממס, בתנאים מסוימים והועלו שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה החל משנת 2015 מ-5% לשיעור הנע בין 8%-10%, כאשר נכון לשנת 2025, לאור הוראת השעה שמחלישה את מדרגות מס הרכישה לרוכשי דירה שנייה עד סוף שנת 2026, קיימות מדרגות מס אחידות עבור רוכשי דירה שנייה: מס רכישה של 8% על חלק השווי שעד 6,055,070 ש"ח, ומס של 10% על חלק השווי של הדירה שמעל 6,055,070 ש"ח. צעדים אלו הביאו אף הם לירידה בביקושים לדירות, בעיקר על ידי משקיעים. כלל צעדי הממשלה לבלימת העלייה במחירי הדיור לא צלחו בחמש השנים האחרונות, שכן הגורמים שהניעו את עליית המחירים בשנים האחרונות עדיין תקפים והם: שיעור הריבית הנמוכה, היעדר חלופות השקעה, מחסור היסטורי במלאי יחידות דיור, העלייה בשכר הריאלי, הצפי של הציבור להמשך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים.

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2024 נמכרו כ- 101,040 דירות, מתוכן כ- 45,640 דירות (כ-45.2%) היו דירות חדשות (עלייה של כ-65.1% ביחס לשנת 2023 ועלייה של כ-17.2% ביחס לשנת 2022), וכ- 55,400 דירות (כ-54.8%) היו דירות יד שנייה (עלייה של כ-25.5% ביחס לשנת 2023, וירידה של כ-19.8% ביחס לשנת 2022). סך כל הדירות שנמכרו בשנת 2024 מהווה עלייה של כ-40.8% במספר העסקאות לעומת שנת 2023, אך ירידה של כ-6.4% לעומת שנת 2022. יצוין כי מתוך הדירות החדשות שנמכרו במהלך שנת 2024, כ-9,530 דירות (כ-20.9%) נמכרו עם סבסוד ממשלתי.

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2025 נמכרו כ- 90,690 דירות, מתוכן כ- 34,030 דירות (כ-37.5%) היו דירות חדשות (ירידה של כ-25.5% ביחס לשנת 2024 ועלייה של כ-24% ביחס לשנת 2023), וכ- 56,660 דירות (כ-62.5%) היו דירות יד שנייה (ירידה של כ-1% ביחס לשנת 2024, ועלייה של כ-28.6% ביחס לשנת 2023). סך כל הדירות שנמכרו בשנת 2025 מהווה ירידה של כ-11.9% במספר העסקאות לעומת שנת 2024, אך עלייה של כ-26.9% לעומת שנת 2023. יצוין כי מתוך הדירות החדשות שנמכרו במהלך שנת 2025, כ-10,160 דירות (כ-29.9%) נמכרו עם סבסוד ממשלתי.

להלן נתוני מכירות הדירות בישראל בשנת 2025, בחלוקה לפי רבעונים<sup>13</sup>:

רבעון ראשון 2025	רבעון שני 2025	רבעון שלישי 2025	רבעון רביעי 2025	
23,590	19,900	23,330	21,710	סה"כ הדירות שנמכרו
-5.6%	-19.3%	15.4%	-8.8%	שיעור עלייה/ ירידה במכירת הדירות בהשוואה לרבעון הקודם
-9%	-20.7%	-12.5%	-14.7%	שיעור עלייה/ ירידה במכירת הדירות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד
9,190	7,150	8,780	8,670	כמות הדירות החדשות שנמכרו
38.9%	35.9%	37.6%	39.9%	שיעור הדירות החדשות שנמכרו
-23.1%	-24.3%	23%	-3.4%	שיעור עלייה/ ירידה במכירת הדירות החדשות בהשוואה לרבעון הקודם
2,435	2,002	2,704	2,939	כמות הדירות החדשות שנמכרו עם סבסוד ממשלתי
26.5%	28%	30.8%	33.9%	שיעור הדירות החדשות שנמכרו עם סבסוד ממשלתי
14,400	12,750	14,550	13,040	כמות הדירות יד שנייה שנמכרו
61.1%	64.1%	62.4%	60.1%	שיעור הדירות יד שנייה שנמכרו
10.4%	-16.2%	11.2%	-12.1%	שיעור עלייה/ ירידה במכירת הדירות יד שנייה בהשוואה לרבעון הקודם

להלן פרמטרים עיקריים המעידים על העלויות בביקושים לדירות<sup>14</sup>:

<sup>13</sup> הנתונים המופיעים בטבלה נלקחו מתוך אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <https://www.cbs.gov.il>

<sup>14</sup> הנתונים המופיעים בטבלה נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <https://www.cbs.gov.il>

2023	2024	2025	פרמטר
27,930	45,640	34,030	מספר דירות מגורים חדשות שנמכרו
47,880	62,800	51,600	ביקושים לדירות חדשות
62,030	65,530	81,010	התחלות בניית דירות

כמקובל בענף הנדל"ן, החברה מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות הלוואות ממוסדות פיננסים. ההלוואות הינן שקליות עם ריבית קבועה או על בסיס פריים והן נלקחות לזמן קצר או ארוך על פי נתוני הריבית אשר שוררת במשק ובהתאם לצרכי החברה מעת לעת. ככלל, כאשר ישנה האטה כלכלית 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.

מימון רכישת הפרויקטים הינו לרוב מהון עצמי ומימון ממוסד פיננסי. בעת רכישת הקרקע המוסד הפיננסי מעניק מימון כנגד שעבוד הקרקע. בהמשך טרם תחילת הבניה, החברה מתקשרת בליווי פיננסי מלא להקמת הפרויקט. ביחס למימון הקמת הפרויקטים המימון נעשה, כמקובל בתחום פעילות זה, כאשר לרוב תנאי סף מקובל להעמדת המימון הבנקאי, מעבר להון עצמי כאמור, הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט, אם כי לרוב, נכון למועד הדוח ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט הינו כ-15%. הסכמי ליווי פיננסי כוללים מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או ליווי לבניית הפרויקט והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לפרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינו לרבות הנפקת ערבויות לרוכשי היחידות בהתאם להוראות חוק המכר (כאמור בסעיף 1.8.3.2 לעיל) וכן בפרויקטים של התחדשות עירונית ערבויות לבעלי הדירות הקיימות. במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים למוסד הפיננסי, הקרקע, חשבון הפרויקט וזכויות היזם בפרויקט לרבות הזכויות לקבלת תקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם המוסד הפיננסי נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש טווחי המחירים, קצב המכירות ולוח הזמנים להשלמת הפרויקט. בהסכמי הליווי מוענקות למוסד הפיננסי סמכויות פיקוח ומעקב אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל באמצעות דו"ח המפקח על הפרויקט כאשר במקרה של אי עמידה ביעדים שהוגדרו למוסד הפיננסי סמכות להפסיק את מימון הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל.

#### 1.9.5 שינויים טכנולוגיים שיש בהם להשפיע מהותית

ענף הבניה למגורים בישראל ידוע בשמרנותו בנושא קליטת טכנולוגיות בניה מתקדמות בהשוואה למקובל בעולם המערבי, כך שהייצור בענף מתבצע על ידי תשומות עבודה רבות יחסית. עם זאת, בשנים האחרונות נכנסו לישראל טכנולוגיות בניה מתקדמות לבניה בשיטות מתועשות בהן החברה משתמשת בדרך קבע.

#### 1.9.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם :

- (א) איתנות פיננסית - מקטינה את החשיפה הפיננסית ואת התלות באשראי בנקאי וחופץ בנקאי.
- (ב) עתודות קרקע - בעלות או זכות לעסקה בקרקע מקנה יתרון ליצירת מלאי זמין למכירה.
- (ג) קבלת הסכמת דיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית - ככל שלא תשיג החברה את הסכמת הדיירים לביצוע הפרויקט, או שיחליטו הדיירים להתקשר בהסכמים דומים עם חברה מתחרה, הרי שהפרויקטים שבתכנון החברה לא יצאו אל הפועל. למוניטין היזם והאיתנות הפיננסית שלו משקל רב בנושא זה.
- (ד) ניסיון רב שנים בייזום וניהול פרויקטים של בניה למגורים כגורם הצלחה רב משמעות.
- (ה) איכות התכנון והבנייה של יחידות הדיור ופעולות השיווק שנקטות בקשר אליהן.
- (ו) שירותי ביצוע מקבלי משנה בעלי ניסיון רב שנים, מומחיות רבה, איתנות פיננסית ויכולת עמידה בלוחות הזמנים הנדרשים בפרויקט.
- (ז) התקשרות בהסכם ליווי עם גורם מממן.
- (ח) יתרון לגודל- בעיקר בתקופה של מיתון מתמשך בענף הנדל"ן וירידה בזמינות האשראי.
- (ט) הון אנושי - עובדים מנוסים ומקצועיים, לרבות בתחומי הפיתוח העסקי, התכנון, השיווק והכספים, כבסיס לניתוח ותכנון נכון של הפרויקטים, והתאמתם לקהל היעד וצרכי השוק, כמו כן לשמירה על מוניטין החברה, איתור קרקעות ושיווק פרויקטים.

#### 1.9.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

1.9.7.1 במסגרת פעילות החברה כיום, החברה מתקשרת עם קבלנים וספקים שונים לצורך ביצוע פרויקטים. ברוב המקרים, החברה פועלת כקבלן ראשי מבצע, כאשר ההתקשרות בפרויקטים בהם לחברה יש שותף, ההתקשרות מתבצעת על בסיס הסכמים פאושליים. במקרים מסוימים, בעיקר בפרויקטים קטנים, החברה מתקשרת עם קבלני ביצוע אחרים (אשר אינם החברה) בחוזים פאושליים וכן עם ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים, ויועצים שונים (יועצי חשמל, מים, אקוסטיקה, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב). ספקי שירותי שיווק - מתווכים, משווקים, מארגני עסקאות התחדשות עירונית ומפרסמים. לחברה אין תלות כלשהי במוצר מסוים או בספק חומר גלם או ציוד כלשהו ושיעור הרכישות מכל אחד מהספקים אינו מהותי. נכון למועד הדוח, כל ההתקשרויות עם קבלנים ראשיים הינם באמצעות חוזים פאושליים.

1.9.7.2 למחסור ו/או אי זמינותו של כוח אדם מיומן עשויה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים המוסכמים עם קבלני המשנה עימם מתקשרת החברה, על יעדי הזמן למסירת הדירות להם התחייבה כלפי בעלי דירות ורוכשי דירות בפרויקטים, וכן על עלות העבודה. כמו כן, המגבלות הנוגעות להיקף כוח האדם בענף עלולות לגרום להתייקרות בתשומות הבניה בכלל ובכוח האדם בפרט מה שעשוי להוביל לעליה בעלויות הבניה של פרויקטי נדל"ן בישראל וברווחיותן של חברות יזמיות בהעדר עלייה מקבילה במחירי הדירות. לפרטים ראה סעיף 1.8.3.5 לעיל.

1.9.7.3 לפרטים בדבר עלויות חומרי הגלם בתחום הפעילות ראה סעיף 1.8.9 לעיל.

#### 1.9.8 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות

חסמי הכניסה העיקריים לפעילות הינם :

- (א) מציאת מקורות מימון והשקעה של הון עצמי נדרש.
- (ב) ידע מקצועי וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח, מימון ושיווק פרויקטים ובהתנהלות מול רשויות התכנון.
- (ג) נגישות להזדמנויות עסקיות בתחום.
- (ד) היכרות עם גורמים מובילים בשוק המעורבים ביזמות.
- חסמי היציאה העיקריים לפעילות הינם:

- (א) היציאה מתחום הפעילות אינה גמישה ומימוש ההשקעות עשוי להימשך על פני תקופה ארוכה.
- (ב) סילוק מוקדם של מסגרות מימון לרכישת נכסים עלול להטיל קנסות שבירה כבדים.
- (ג) מיקום הקרקעות מצבן התכנוני ומצב השוק.
- (ד) התחייבות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים.

#### מבנה התחרות והשינויים שחלים בה

1.9.9

תחום היזמות למגורים בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, אנשים פרטיים, העוסקים ביזום איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת הן בשלב הייזום והן בשלב השיווק וזאת מצד חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול, כמו גם מצד חברות יזמיות אחרות הפועלות באזורים גיאוגרפיים מסוימים והן מצד שוק הדירות "יד שנייה". יצוין, כי התחרות נגזרת בעיקר ממיקומם הגיאוגרפי של הפרויקטים.

כאמור לעיל, מבנה הענף מבוזר מאד ולהערכת החברה אין בישראל מתחרה יחיד המחזיק בנתח משמעותי בתחום פעילות זה. היקף הפרויקטים בהם מעורבת החברה, נכון למועד הדוח, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. יצוין, כי על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאליים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים אטרקטיביים ופועלת באפיקים שיווקיים ומתאימה את פעילותה לקהל היעד ולתקופה הרלוונטית לרבות באמצעות התאמת המוצר לקהל היעד הרלוונטי ולמתחרים בשוק בהתאם לשיקול דעתה. כמו כן, על מנת להתמודד עם התחרות מבליטה החברה את ניסיונה, המוניטין, האמינות והידע התכנוני והביצועי שלה.

ענף הבניה למגורים בארץ מאופיין בתחרות גבוהה. התחרות קיימת בשלבי היזמות ובשלב הממתקמים של הקמה ושיווק הפרויקטים (הבאה לידי ביטוי במחיר, תנאי מימון, מפרט טכני, איכות בניה ועוד). למיטב ידיעת החברה, על מתחריה העיקריים נמנות חברות יזמיות הפועלות בישראל בתחום המגורים וההתחדשות העירונית. תחרות זו הביאה, לשחיקה יחסית במרווחים היזמיים של חברות הפועלות בתחום. על אף התחרות הרבה, להערכת החברה, איתנותה הפיננסית, הניסיון והידע המקצועי שצברה בפיתוח מקרקעין ובבניית שכונות מגורים ובמיוחד התמקדותה בפרויקטים ייחודיים יאפשרו לה להתמודד עם התחרות בתחום.

#### מוצרים ושירותים

1.9.10

#### הסכמים לרכישת מקרקעין

החברה משלמת את התמורה (בכפוף לתנאים מתלים, אם נקבעו), באחת או יותר מהדרכים הבאות (ייתכן שיהא שילוב בין הדרכים): (א) עסקת מזומן - עסקה בה רוכשת החברה את הזכויות במקרקעין בתמורה לסכום במזומן בהתאם למחיר נקוב או על פי מנגנון לקביעת מחיר, כקבוע בהסכם; (ב) עסקת

קומבינציה בעין - עסקה בה רוכשת החברה חלק מזכויות המוכר במקרקעין בתמורה למתן שירותי בנייה כקבוע בהסכם על חלק המקרקעין שנותר בבעלות המוכר ויתכן גם אפשרות למתן שירותי בנייה עבור כמות מסוימת של בעלי קרקע בפרויקט אשר אינם מוכרים את חלקם בקרקע; (ג) עסקת "פינוי בינוי" או תמ"א 38, בעסקאות אלה זכויות הדיירים או חלקן במתחם עוברות ליזם, כאשר בתום הבנייה מוענקות לדיירים זכויות ביחידות הדיור החלופיות שנבנו עבורם ואילו היזם מוכר את יתר יחידות הדיור בשוק החופשי.

המועד שבו תרשמה הזכויות שרוכשת החברה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בספרי רמ"י נקבע בין הצדדים לעסקה בהסכמה והינו מותנה בסוג העסקה, במועד בו יהיו בעלי הזכויות במקרקעין זכאים לקבל אישורים על תשלום המיסים ו/או תשלומי החובה האחרים החלים עליהם, והמצב הרישומי של הקרקע. בדרך כלל, עד לרישום זכויות החברה במקרקעין, נרשמים לטובתה (בכפוף לאפשרות הרישום, ובכפוף למוסכם בין הצדדים) הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או שעבוד על זכויות המוכר.

במקרים בהם המוכר זכאי ליחידות דיור בגין מכירת יחידות דיור בעסקה המותנית בשינוי ייעוד, חלים בדרך כלל התנאים המהותיים הבאים (כולם או חלקם):

החברה עשויה להתחייב להכין את התב"ע החדשה (לבדה ו/או בשיתוף עם בעלי הזכויות במקרקעין) ולעמוד באבני דרך בקשר לפעולות התכנון הנדרשות לשינוי ייעוד המקרקעין למגורים ("שינוי הייעוד"). בהתקשרויות עשוי להיקבע יעד של צפיפות מינימלית של יחידות דיור לשטח לפי התוכנית שתאושר. ההתקשרויות עשויות גם לקבוע כי אי עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו בו לשינוי הייעוד (או ביעד צפיפות הבנייה המינימלית אם נקבעה), תביא לפקיעת ההסכם.

כמו כן, עשויות להיקבע הוראות שעניינן נשיאת הצדדים באחריות להמצאת כתבי שיפוי לוועדה המקומית לתכנון ובנייה בקשר עם חיובים של הועדה כתוצאה מתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה הנובעים משינוי ייעוד כאמור. בחלק מהמקרים עשויים להתחייב לשאת בכך בעלי הזכויות במקרקעין ובחלק מהמקרים החברה.

בנוסף התקשרויות החברה לרכישת קרקעות בקומבינציה עשויות לכלול התחייבות לעמוד בלוחות זמנים שנקבעים בקשר עם הגשת בקשות להיתרי בנייה ו/או הוצאת היתרים כאמור ובקשר עם בניית המבנים בפרויקט, כאשר בעלי הזכויות במקרקעין עשויים להיות רשאים לבטל את ההסכם במקרה בו לא יתקבל היתר בנייה במועד שנקבע.

מעבר לכך, עשויה החברה להתחייב כי המוסד הפיננסי אשר ילווה את העסקה יעמיד לבעלי הזכויות במקרקעין הלוואות (בתנאים זהים ו/או דומים ככל שניתן לתנאים הניתנים לחברה), לביצוע תשלומי החובה החלים על הבעלים ו/או לצרכים נוספים והלוואות אלו עשויים להינתן על ידי החברה. ההלוואה עשויה להיפרע מתוך התמורה לה יהיו זכאים בעלי הזכויות במקרקעין בלבד.

במרבית המקרים צפויה החברה להתחייב לממן את הרכישה ו/או ביצוע הפרויקט, באופן מסוים (לרבות כ"פרויקט סגור" באמצעות מוסד פיננסי מלווה).

#### הקמת הפרויקט ולקוחות

ככלל, החברה מבצעת את הבנייה במקרקעין בעצמה או באמצעות קבלני משנה. מרבית ההסכמים עם קבלני המשנה יהיו הסכמים פאושליים (כלומר, הסכם לביצוע בו נקבע בין החברה לבין קבלן המשנה מחיר העבודה המוגדרת, באופן כוללני וסופי. ראה סעיף 1.8.13.4 לעיל). ככלל, החברה נוהגת לחלק את תשלומי הרוכשים של יחידות הדיור באופן הפורס את מועדי התשלום לאורך חיי הקמת הפרויקט

משלב החתימה ועד לשלב קבלת טופס 4. יצוין, כי נכון למועד הדוח, רוב עסקאות המכירה של החברה מתבצעות כדלקמן: 20%-15% מהתמורה תשולם במוקדם מבין סמוך למועד חתימת ההסכם או במועד קבלת פנקסי שוברים והיתרה, 85%-80% ישולמו במועד מסירת יחידת הדיור ("מבצעי המימון").

במרבית עסקאות אלו עם מבצעי מימון, במסגרת הסכם המכר, יתווסף נספח הלוואה שיחתם על ידי הרוכשים (הלוואת בולט) ("הלוואת הקבלן"), אותה נוטלים הרוכשים ישירות מהבנקים למשכנתאות לצורך מימון התמורה לזים. במסגרת הלוואת הקבלן, הרוכש נוטל הלוואה מבנקים למשכנתאות, והוצאות הריבית משולמות על ידי הזים בתשלום אחד מהוון ליום העמדת הלוואה. גובה ההלוואה, הנקבע על ידי הזים עומד בדרך כלל על כ- 20% עד 40% ממחיר הדירה ובכל מקרה אינו חורג מתקרת המשכנתא שהרוכש יכול לקבל.

למיטב ידיעת החברה, המרכיב המימוני בגין העסקאות קצרות טווח (של עד 3 שנים) הנמכרות במבצעי הקבלן מוערכות בהנחה של בין 2% ל-3.5% ממחיר הדירה תלוי במועד המכירה.

נכון למועד הדוח, היקף העסקאות בהן ניתנה הלוואת קבלן לרוכשים הינו קטן ביחס להיקף העסקאות בחברה ואינו מהותי.

**1.9.11 תיאור מצרפי על תחום הפעילות**

**תמצית תוצאות הפעילות**

להלן תמצית כלכלית הכוללת נתונים עבור התקופות של 12 החודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025:

2023	2024	2025	פרמטר
באלפי ש"ח			
63,990	77,595	73,205	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(5)	5	(104)	חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות
-	-	-	רווח ממכירת חברות מוחזקות
13,651	1,977	16,650	רווח גולמי מפעילויות רגילות בתחום הפעילות (מאוחד)
12,680	(474)	12,617	רווחי גולמי מפעילויות רגילות בתחום הפעילות (חלק התאגיד)
58,576	369,864	353,552	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות (מאוחד)
404,611	589,259	648,641	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

**להלן טבלת פרמטרים כלכליים על ישראל:**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים			
2023	2024	2025	
1,879	1,472	1,960	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארד דולר)*
2%	0.6%	2.8%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי**
-0.1%	-1.6%	0.8%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש*
3.1%	4.3%	3.1%	שיעור אבטלה***
3%	3.4%	2.6%	שיעור אינפלציה****
4.62%	4.83%	4.4%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד לטווח ארוך*****
AA-/negative	A-/negative	A/stable	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*****
3.6270	3.6470	3.1900	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה - ש"ח/דולר

\* נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת: <http://www.imf.org>

נתוני התוצר המקומי והתוצר הגולמי לנפש נלקחו מהאתר ונתוני הצמיחה חושבו על פי נוסחה מקובלת.

\*\* צמיחה בישראל לפי הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה <http://www.cbs.gov.il>

\*\*\* שיעור האבטלה לפי הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה <http://www.cbs.gov.il>

\*\*\*\* שיעור אינפלציה (מדד "בגין") לפי הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה <http://www.cbs.gov.il>

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

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

### פרמטרים ענפיים מחייבים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים			
2023	2024	2025	
129.8	133.6	101.1	מדד תשומות הבניה (ממוצע יולי (2011) (*)
6.25%	6%	5.75%	ריבית פריים (*)
לתקופה : 10/2022-9/2023 61,620	לתקופה : 10/2023-9/2024 58,470	לתקופה : 10/2024-9/2025 81,020	התחלות בניה (*) מגורים (יח"ד)

(\*) לפי הלשכה מרכזית לסטטיסטיקה <http://www.cbs.gov.il>

להלן יובא תיאור בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסח מעודכן לחודש פברואר 2016 של רשות ניירות ערך ("הנחיית הגילוי בתחום הנדל"ן היזמי") בדבר הפרויקטים של החברה כאשר המידע יוצג ברמה המצרפית ורמת הנכסים המהותיים מאוד הינה בהתאם למבחני המהותיות הקבועים בהנחיית הנדל"ן היזמי.

יצוין, כי המונחים "פרויקט בהקמה", "פרויקט בתכנון", "פרויקט מותנה" ו"פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד"- כהגדרתם בהנחיית הגילוי בתחום הנדל"ן היזמי.

---

<sup>15</sup> יצוין כי חלק מהמידע והנתונים המפורטים בטבלאות שבסעיפים 1.9.13-1.9.16 אלו ביחס לפרויקטים של החברה, צפי עלויות, לוחות הזמנים לקידום הפרויקט ובכלל זה תחילת וסיום הקמה וכן רווח גולמי צפוי, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

1.9.13. מידע כללי על כלל הפרויקטים בחברה בתחום הפעילות

1.9.13.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה אין פרויקטים מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה.

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	מסלול הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (בדונם)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	מספר יח"ד מספר קיימות	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית (והריסה)	יחס ההחלפה הממוצע של יח"ד המכירה בפרויקט	המ"ר הממוצע של יח"ד המכירה בפרויקט	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	מועד תחילת הקמה בפועל/ משוער <sup>16</sup>	מועד סיום הקמה משוער <sup>17</sup>
שמעיה הרצליה	התחדשות עירונית	75%	2.4	100%	12	34	ל.ר	3.8	132	בבניה לקראת סיום	2022	פברואר-26
שכונת הפארק באר שבע שלב א'	ייזום למגורים	100%	11.7	ל.ר	ל.ר	32	ל.ר	ל.ר	155	בבניה	2024	2026
שכונת הפארק באר שבע שלב ב'	ייזום למגורים	100%	7.9	ל.ר	ל.ר	24	ל.ר	ל.ר	175	התקבל היתר בניה. בניה צפויה להתחיל ברבעון 4 לשנת 2026.	רבעון 4 שנת 2026	2029
שכונת הפארק באר שבע שלב ג'	ייזום למגורים	100%	14.2	ל.ר	ל.ר	39	ל.ר	ל.ר	178	התקבל היתר בניה. בניה צפויה להתחיל ברבעון 4 לשנת 2026.	רבעון 4 שנת 2026	2029
קרקע לבניה בגני אז"ר - כפר אז"ר	ייזום למגורים ולמסחר	100%	4.156	ל.ר	ל.ר	165 <sup>18</sup>	ל.ר	ל.ר	102	בתכנון מפורט להיתר מלא. היתר חפירה ודיפון התקבל ברבעון 2 לשנת 2026.	רבעון 2 לשנת 2026	2029

<sup>16</sup> יצוין כי מועד תחילת הקמה משוער, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>17</sup> יצוין כי מועד סיום הקמה משוער, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>18</sup> בנוסף, קיים שטח המיועד למסחר בסך של כ-800 מ"ר.

מועד סיום הקמה משוער <sup>17</sup>	מועד תחילת הקמה בפועל/ <sup>16</sup> משוער	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	יחס ההחלפה עם הדיירים	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית (והריסה)	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	מספר יח"ד קיימות	שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שטח הקרקע עליו הפרויקט (בדונם)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט
2032	2028	הגשת תוכנית לתכנון מפורט צפויה ברבעון 4 לשנת 2026.	103	ל.ר	ל.ר	208	ל.ר	ל.ר	8.096	100%	ייזום למגורים	נס ציונה צפון מזרח
2029	רבעון 4 שנת 2027	בתכנון. בניה צפויה להתחיל ברבעון 4 לשנת 2027.	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	17.12	50%	ייזום מסחר לוגיסטיקה ותעשייה	קרקע מזרח עכו
2029	רבעון 4 שנת 2026	בתכנון. בניה צפויה להתחיל ברבעון 4 לשנת 2026.	טרם נקבע	ל.ר	ל.ר	33	ל.ר	ל.ר	1	50%	ייזום למגורים	קרקע לבניה - רמלה
2031	רבעון 3 שנת 2027	בתכנון תב"ע. אופציה לעסקת קומבינציה על הקרקע לבניית מגורים, מסחר ומלונאות.	98	ל.ר	ל.ר	<sup>19</sup> 270	ל.ר	ל.ר	1.16	50%	עסקת קומבינציה	אופציה בהלל - ירושלים
2031	רבעון 2 שנת 2026	לאחר אישור תב"ע. היתר חפירה ודיפון צפוי להתקבל ברבעון 2 לשנת 2026.	100	5.3	11,556,000	<sup>20</sup> 156	36	100%	1.776	50%	התחדשות עירונית	אחלמה בירושלים
2030	רבעון 4 שנת 2027	בקידום התב"ע. היתר בנייה צפוי להתקבל ברבעון 4 לשנת 2027.	98	3.8	6,489,000	59	21	100%	2.2	100%	התחדשות עירונית	הרב קוק, הרצליה
2029	רבעון 2 שנת 2027	תב"ע בסמכות מקומית. היתר בניה צפוי להתקבל ברבעון 2 לשנת 2027.	104	2.2	13,905,000	54	45	90%	2.695	60%	התחדשות עירונית	החרוזים, רמת גן

<sup>19</sup> יצוין, כי בנוסף ליח"ד האמורות, קיימים כ-120 חדרי מלון הבנויים על שטח של כ-8,000 מ"ר וכן שטח של 2,000 מ"ר המיועד לשימוש מסחרי.

<sup>20</sup> יצוין, כי קיים שטח של 440 מ"ר המיועד לשימוש מסחרי.

מועד סיום הקמה משוער <sup>17</sup>	מועד תחילת הקמה בפועל/ <sup>16</sup> משוער	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	מספר יח"ד קיימות	שיעור הדיירים שהתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (בדונם)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט
2031	רבעון 2 שנת 2027	בקידום התב"ע. היתר בנייה צפוי להתקבל ברבעון 2 לשנת 2027.	טרם נקבע	4.7	27,945,000	300	81	79%	2.5	50%	התחדשות עירונית	הרצל 44-48 ירושלים
2032	2028	בקידום התב"ע. היתר בנייה צפוי להתקבל ברבעון 4 לשנת 2027.	טרם נקבע	6.0	38,907,000	645	129	71%	8.4	50%	התחדשות עירונית	פסגת זאב (חיל האוויר), ירושלים
2031	2028	בקידום התב"ע. היתר בנייה צפוי להתקבל ברבעון 4 לשנת 2028.	טרם נקבע	3.5	27,600,000	200	80	75%	9.1	67%	התחדשות עירונית	אלופי צה"ל
2032	2029	בקידום התב"ע. היתר בנייה צפוי להתקבל במהלך שנת 2029.	92	3.2	12,978,000	92	42	83%	2.6	40%	התחדשות עירונית	הירדן, רמת גן
2032	2029	השלמת החתמות	טרם נקבע	3.5	13,923,000	128	51	59%	1.8	50%	התחדשות עירונית	הרצל 62 א + 68 - ירושלים
2032	2029	השלמת החתמות	טרם נקבע	4.9	24,057,000	319	81	65%	6	50%	התחדשות עירונית	פזנר/השישה עשר 49-47 - ירושלים
2032	2029	התקבלה הודעת זכיה, בשלבי גיבוש הסכמים	טרם נקבע	2.7	39,300,000	170	100	0%	15	50%	התחדשות עירונית	מתחם הבעש"ט, חולון
2032	2029	בשלבי גיבוש הסכמים	טרם נקבע	4.9	15,168,000	251	64	0%	1.1	50%	התחדשות עירונית	יפה רום - ירושלים
2032	2029	התקבלה הסכמה על יזם ב-6 מתוך 8 בניינים. בשלבי גיבוש הסכמים	טרם נקבע	3	11,124,000	72	36	72%	2.1	67%	התחדשות עירונית	ברקת, חולון

מועד סיום הקמה משוער <sup>17</sup>	מועד תחילת הקמה בפועל/ <sup>16</sup> משוער	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאות היתרי בנייה (ככל וניתן)	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	מספר יח"ד המיועדות לשיווק על ידי החברה	מספר יח"ד קיימות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (בדונם)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מסלול הפרויקט	שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט
2032	2029	בשלבי גיבוש הסכמים	טרם נקבע	3	13,983,000	118	59	0%	1.8	50%	התחדשות עירונית	מתחם השישה עשר 33-39, ירושלים
2032	2029	בשלבי גיבוש הסכמים	טרם נקבע	4.9	23,115,000	263	67	57%	6	50%	התחדשות עירונית	מתחם שמואל עדן, ירושלים
2032	2029	בשלבי גיבוש הסכמים	טרם נקבע	4	14,137,500	150	50	51%	6	50%	התחדשות עירונית	מתחם שלום וצדק, ירושלים

1.9.13.2. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה ליום 31 בדצמבר 2025 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, אין לחברה פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה.

1.9.13.3. פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025	
סה"כ	
66	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (*)
45,430	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות, באלפי ש"ח)
13,536	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
4	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו במהלך בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
22	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים עד לתאריך המאזן בפרויקטים בהקמה
5	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מתאריך המאזן ועד בסמוך למועד הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)
	(*) לא כולל חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין וחלקי השותפים.

1.9.13.4. צבר הכנסות ומקדמות (חלק החברה):

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים <sup>21</sup>	
46,746	4,430	רבעון 1	שנת 2026
4,412	2,314	רבעון 2	
4,412	2,314	רבעון 3	
4,412	2,314	רבעון 4	
-	-	רבעון 1	שנת 2027 ואילך
-	-	רבעון 2	
-	-	סה"כ רבעון 3 2027 ואילך	
59,983	11,372	סה"כ	

המידע בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הנתונים מחושבים, בין היתר, בהתאם להערכות וציפיות החברה באשר להתקדמות הבניה ועל נתונים עובדתיים

<sup>21</sup> הכנסות צפויות בגין חוזים שנחתמו עד סוף תקופת הדיווח והחלה הכרה בהכנסה בגינן.

ותכנוניים המצויים בידי החברה למועד הדוח. היקף ומועדי מימוש צבר ההכנסות והמקדמות עשוי להשתנות במקרה של שינוי מהותי בקצב התקדמות הבניה ו/או בשל התממשות מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.21 להלן, שאינם בשליטתה של החברה.

1.9.13.5 ספקים וקבלני משנה בתחום הפעילות

ספקי החברה בתחום הפעילות כוללים גופים המספקים לה שירותי בנייה, ייעוץ, תכנון ואדריכלות. התשלום לספקים הנ"ל מתבצע בדרך כלל לאחר שהושלם השירות אשר התבצע על ידם תקופת האשראי המוצעת נעה בין 45 יום ל- 60 יום.

נכון למועד הדוח, לחברה אין ספק תלות בספק מהותי.

1.9.14 טבלאות גילוי מפורטות - פרויקטים מהותיים ושאינם מהותיים מאוד בתחום הפעילות

1.9.14.1 פרויקטים בהקמה (נתונים מצרפיים):

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט (**)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2025	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים				סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2025	יח"ד סה"כ	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח (*)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום בהתאם להערכת הנהלה לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט <sup>22</sup>
									31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	מיום 31.12.2025 ועד למועד הדוח							
שמעיה	הרצליה	ל.ר	01/12/2022	פבר-26	75%	46	132	98%	15	26	29	33	5	87,515	10%	34,027	28%	43,502	
שכונת הפארק שלב א'	באר שבע	22/12/2020	31/01/2024	דצמ-26 <sup>23</sup>	100%	32	155	73%	-	13	15	16	17	61,027	16%	19,828	25%	30,463	

(\*) יצוין, כי העלויות הצפויות אינן כוללות עלויות שיווק וכן עלויות אשראי שאינן ספציפיות. יובהר, כי במסגרת העלויות הצפויות כללה החברה רק את עלויות האשראי הספציפיות אשר צפויות להיות מהוונות לפרויקט.

<sup>22</sup> יצוין כי יתרת העודפים הצפויה בסיום בהתאם להערכת הנהלה לרבות הון העצמי שהושקע בפרויקט, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>23</sup> יובהר כי העיכובים בלוחות הזמנים של הפרויקט נובעים מהמצב הביטחוני במדינת ישראל.

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025				מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון לתאריך המאזן:			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025			סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו
	קרקע, היטלוח, פיתוח	בנייה	עלויות מימון לפרויקט	אחרות	בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הכנסות חתומים שטרם הוכרו:	הכנסות שהוכרו	עלות של בספרים המלאי הבלתי מכור	צפי מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
					2023	2024	2025						מיום מועד הדוח 31.12.2025		
שמעיה	23,777	58,042	1,498	-	24	26	26	28	102,828	10,983	14,294	22	18,714	5,239	
שכונת הפארק שלב א'	18,045	28,422	3,661	5,826	19	16	15	15	25,436	38,321	46,162	19	55,418	13,590	

(\* יצוין, כי העלויות הצפויות אינן כוללות עלויות שיווק וכן עלויות אשראי שאינן ספציפיות. יובהר, כי במסגרת העלויות הצפויות כללה החברה רק את עלויות האשראי הספציפיות אשר צפויות להיות מהוונות לפרויקט.

1.9.14.2 פרויקטים בתכנון (נתונים מצרפיים):

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה ו/או שיווק מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם נחתם הסכם מימון/ליווי פיננסי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								מספר יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	מספר יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה
שכונת הפארק שלב ב'	באר שבע	פבר-21	16,773	2026	2029	לא	100%	24	180	24	180

176	39	176	39	100%	לא	2029	2026	27,820	פבר-21	באר שבע	שכונת הפארק שלב ג'
106	165	106	165	100%	לא	2029	2026	210,437	ספט-23	רמת גן	גני אז"ר
105	192	105	192	50%	לא	2031	2026	3,527	ל.ר	ירושלים	אחלמה

פרויקטים בתכנון ליום 31.12.2025 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																						
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025			סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו (*)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ/VAT, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	חוזים חתומים מוקדמים במצטבר (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח		מספר חוזים מוקדמים חתומים	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ/VAT, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו (*)	תכנון ואחרות	עלויות מימון לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח	שכונת הפארק שלב ב'								
	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור								חוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו							
															יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו						
שכונת הפארק שלב ב'	13,740	2,510	524	28,135	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	25%	14,792	59,700	14	59,700	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	28,135	524	2,510	13,740
שכונת הפארק שלב ג'	22,029	3,973	1,818	43,733	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	26%	25,247	96,800	14	96,800	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	43,733	1,818	3,973	22,029
גני אז"ר (**)	190,832	17,838	1,767	199,403	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	26%	145,909	555,749	31	555,749	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	199,403	1,767	17,838	190,832
אחלמה (**)	-	-	3,527	308,593	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	25%	103,380	415,500	25	415,500	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	308,593	3,527	-	-

(\*) יצוין, כי העלויות הצפויות אינן כוללות עלויות שיווק וכן עלויות אשראי שאינן ספציפיות. יובהר, כי במסגרת העלויות הצפויות כללה החברה רק את עלויות האשראי הספציפיות אשר צפויות להיות מהוונות לפרויקט.

<sup>24</sup> יצוין כי יתרת העודפים בפועל עשויה להיות שונה מיתרת העודפים על פי החברה וזאת לאור שינוי בהכנסות ושינוי בעלויות. יובהר כי יתרת העודפים הצפויה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

(\*\*) יצוין, כי הנתונים כוללים שטחי מסחר לשיווק עתידיים.

1.9.14.3 פרויקטים שהסתיימו ליום 31 בדצמבר 2025 (נתונים באלפי ש"ח):

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, אין פרויקטים שהסתיימו בתקופת הדוח.

1.9.14.4 עתודות קרקע ליום 31 בדצמבר 2025 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח														
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			מצב תכנוני נוכחי (*)		שטח עתודת הקרקע מ"ר	חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע (%)	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.2025 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ג)	עלויות תכנון פיתוח וכלליות שהווננו לקרקע (ב)	עלות מקורית של עתודת קרקע ופיתוח (א)	מועד רכישת עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	שם עתודת הקרקע
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד (#) לשיווק										
הגשת תוכנית לתכנון מפורט צפויה ברבעון 4 לשנת 2026.	103	208	ל.ר.	208	8,096	100%	211,718	-	11,615	1,085	199,018	יוני-24	נס ציונה	צפון מזרח נס ציונה
בתכנון. בניה צפויה להתחיל ברבעון 4 לשנת 2027.	ל.ר.	מסחר לוגיסטיקה ותעשייה	ל.ר.	מסחר לוגיסטיקה ותעשייה	17,120	50%	32,969	-	1,421	73	31,475	יולי-24	עכו	מזרח עכו*
בתכנון. בניה צפויה להתחיל ברבעון 4 לשנת 2026.	טרם נקבע	33	ל.ר.	33	1,716	50%	8,320	-	-	-	8,320	ינו-23	רמלה	נאו רמלה *

(\*) חלק החברה.

פרויקטים נוספים שאינם מהותיים מאוד אותם מקדמת החברה בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי בינוי ואחרים) ליום 31 בדצמבר 2025 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

פרויקטים שהחברה רואה כפרויקטים מתקדמים למועד הדוח הם פרויקטים אשר החברה פועלת לקידום באופן שוטף, בהתאם להערכות החברה לגבי סיכויי התממשותם, בהתבסס על: (1) מצבם התכנוני והערכות ההנהלה להיתכנות קבלת היתר; (2) הסכמים שנחתמו; ו- (3) הערכות ההנהלה לסיכויי השלמת קבלת הסכמות הדיירים הקיימים בכל פרויקט (להלן: "פרויקט מתקדם" וביחד: "פרויקטים מתקדמים"). לפיכך, ייתכן כי פרויקט אשר סווג בעבר על ידי הנהלת החברה כ"פרויקט מתקדם", אינו מקודם עוד על ידה, ולא ממשיך להיכלל במצבת הפרויקטים המתקדמים.

במקביל, ייתכן שישנם עוד פרויקטים שהחברה מקדמת נכון למועד הדוח, אך להערכת הנהלת החברה, על בסיס הקריטריונים שתוארו לעיל, עדיין לא הבשילו דיים כדי להיחשב פרויקטים מתקדמים. הפרויקטים המתקדמים מסווגים בסיווג משנה על פי שתי קטגוריות: (1) פרויקטים מתקדמים מאוד; (2) יתר הפרויקטים. השיקולים שנעשו על ידי הנהלת החברה לצורך קביעה מהו פרויקט מתקדם מאוד כוללים בחינה משפטית תכנונית וכמותית. פרויקט אשר בהתאם להערכות ההנהלה מקיים את שני הקריטריונים המפורטים להלן, סווג כמתקדם מאד: (1) שיעור ההסכמה שהושג בפועל למול שיעור ההסכמה הנדרש עולה על 60%; (2) פרק הזמן הצפוי לקבלת היתר בניה נמוך מ-3 שנים.

בטבלה להלן "יחס החלפה ממוצע" משמעו סך כל הדירות המתוכננות בפרויקט בהתאם לתב"ע אותו מקדמת החברה, חלקי סך הכל הדירות הקיימות כיום במתחם האמור.

המידע בקשר עם הפרויקטים הכלול בסעיף זה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהצפוי, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות, במחירי הדירות, במצב המשק או במצב שוק הנדל"ן בכלל, ובאיזורים בהם ממוקמים הפרויקטים של החברה, בפרט; (2) יחול שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט, בין היתר, התקשרות בחוזים פרטניים עם כל אחד מבעלי הזכויות בפרויקטים, השלמת פינויים, שיווק מספק של יח"ד, עמידה בתקן 21, אישור תוכנית בנין עיר חדשה, הוצאת היתרי הריסה והיתרי בניה ועוד; (4) אין כל ודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות התכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; ו- (6) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 1.21 להלן.

להלן פרטים בדבר פרויקטים מתקדמים של החברה<sup>25</sup>:

פרויקטים מסוג פינוי בינוי ואחרים - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים כספיים נקובים באלפי ש"ח לכל פרויקט)													
סטטוס טכנוני נוכחי	תנאים מתלים להסכם התקף והתחייבויות מכח ההסכם	מ"ר ממוצע של יח"ד למכירה	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	מספר דירות למכירה	מספר דירות קיימות	סטטוס הסכמי של הפרויקט			שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע (בדונם)	חלק התאגיד האפקטיבי בי (%)	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי ובינוי - האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט
							מועד תחילת ההתמנות	שיעור נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים				
לאחר אישור תב"ע. היתר בנויה צפוי להתקבל ברבעון 2 לשנת 2026.	(1)	100	5.3	11,556,000	156	36	2022	67%	100%	1.776	50%	התחדשות עירונית	אחלמה, ירושלים
בקידום התב"ע. היתר בנייה צפוי להתקבל ברבעון 4 לשנת 2027.	(1)	98	3.8	6,489,000	59	21	2023	67%	100%	2.2	100%	התחדשות עירונית	הרב קוק, הרצליה
תב"ע בסמכות מקומית. היתר בניה צפוי להתקבל ברבעון 2 לשנת 2027.	(1)	104	2.2	13,905,000	54	45	2023	67%	90%	2.695	60%	התחדשות עירונית	החרוזים, רמת גן
בקידום התב"ע. היתר בנייה צפוי להתקבל ברבעון 2 לשנת 2027.	(1)	טרם נקבע	4.7	27,945,000	300	81	2021	67%	79%	כ-2.5	50%	התחדשות עירונית	הרצל - 44, ירושלים
בקידום התב"ע. היתר בנייה צפוי להתקבל ברבעון 4 לשנת 2027.	(1)	טרם נקבע	6.0	38,907,000	645	129	2023	67%	71%	8.4	50%	התחדשות עירונית	פסגת זאב (חיל האוויר), ירושלים
בקידום התב"ע. היתר בנייה צפוי להתקבל	(1)	טרם נקבע	3.5	27,600,000	200	80	2025	67%	75%	9.1	67%	התחדשות עירונית	אלופי צה"ל, חולון

<sup>25</sup> הנתונים בטבלה להלן הינם עבור 100% מהפרויקט, גם במקרה שחלק החברה אינו 100%.

ברבעון 4 לשנת 2028.														
בקידום התי"ע. היתר בנייה צפוי להתקבל ברבעון 4 לשנת 2029.	(1)	92	3.2	12,978,000	92	42	2025	67%	83%	2.6	40%	התחדשות עירונית	הירדן, רמת גן	
התקבלה הסכמה על יזם ב-6 מתוך 8 ביניים, בשלבי גיבוש הסכמים	(1)	טרם נקבע	3.0	11,124,000	72	36	2025	67%	72%	2.1	67%	התחדשות עירונית	ברקת, חולון	

(1) במסגרת פרויקטים של החברה של פינני בינוי ו/או תמא 38/2, ככלל קיימים את התנאים המתלים הבאים: חתימת הסכם על-ידי רוב דרוש ע"פ חוק, אישור תב"ע, חתימת 100% מהדיירים, קבלת היתר בנייה וחתימה על הסכם ליווי בנקאי.

1.9.14.6. מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד ליום 31 בדצמבר 2025 ובכלל זה פרויקטים מתקדמים מאד של התחדשות עירונית (נתונים כספיים

באלפי ש"ח):

קבלן ביצוע				מידע על אשראי ליווי הפרויקט										שם הפרויקט
הצמדת תמורה? (לא צמוד/מדד תשומות/אחר)	אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי (כן/לא)	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	התאגיד משמש כקבלן ראשי? (כן/לא)	חלק החברה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולתאריך הדוח (כן/לא)	ריבית צמודה/לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non-Recourse? כן/לא	סה"כ מסגרת אשראי במליוני ש"ח	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן במליוני ש"ח	תקרת אשראי ערביות במליוני ש"ח	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן במליוני ש"ח	תקרת אשראי פיננסי במליוני ש"ח	
מדד תשומות בנייה למגורים	כן	-	כן	100%	כן	לא צמודה	פריים + 0.6%	לא	15,353	-	-	-	-	שכונת הפארק ב"ש - שלב א
מדד תשומות בנייה למגורים	לא	פאושלי	לא	75%	כן	לא צמודה	פריים + 1%	לא	12,002	-	-	-	-	שמעיה הרצליה
מדד תשומות בנייה למגורים	כן	-	כן	100%	כן	לא צמודה	פריים + 0.6%	לא	27,854	-	-	-	-	שכונת הפארק ב"ש - שלב ב + שלב ג

(\*) החברה מקימה את הפרויקטים בעצמה כקבלן.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה 100% נתונים כולל שותפים (אלפי ש"ח)						
שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
שמעיה בהרצליה	5,763	5,501	5,239	4,977	4,715	פרויקטים בחקמה
שכונת הפארק שלב א' באר שבע	14,949	14,269	13,590	12,910	12,231	
<b>סה"כ:</b>	20,712	19,770	18,829	17,887	16,946	
שכונת הפארק שלב ב'	16,271	15,532	14,792	14,052	13,313	פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם)
שכונת הפארק שלב ג'	27,772	26,509	25,247	23,985	22,722	
גני אז"ר	160,499	153,204	145,909	138,613	131,318	
אחלמה	113,718	108,549	103,380	98,211	93,042	
<b>סה"כ:</b>	318,260	303,794	289,328	274,861	260,395	
<b>סה"כ</b>	338,972	323,564	308,157	292,748	277,341	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה 100% נתונים כולל שותפים (אלפי ש"ח)						
שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבניה על	

הרווח הגולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר		
6,329	5,784	5,239	4,694	4,149	הרצליה בשמיעה	פרויקטים בהקמה
16,146	14,868	13,590	12,312	11,034	שכונת הפארק שלב א'	
22,475	20,652	18,829	17,006	15,183	<b>סה"כ:</b>	
17,793	16,292	14,792	13,292	11,791	שכונת הפארק שלב ב'	פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם)
29,871	27,559	25,247	22,935	20,623	שכונת הפארק שלב ג'	
163,963	154,936	145,909	136,881	127,854	גני אזור	
131,111	117,245	103,380	89,515	75,649	אחלמה	
342,738	316,032	289,328	262,623	235,917	<b>סה"כ:</b>	
365,213	336,684	308,157	279,629	251,100		<b>סה"כ</b>

ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי לחמשת הפרויקטים המותנים הגדולים בתקופת המאזן שטרם הוכרו (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר <sup>26</sup>	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
הרב קוק הרצליה	42,871	40,923	38,974	37,025	35,077
הרצל 44-46 ירושלים	83,122	79,343	75,565	71,787	68,009
פסגת זאב (חיל האוויר)	191,025	182,342	173,659	164,976	156,293
אלופי צהל	75,251	71,831	68,410	64,990	61,569
החרוזים רמת גן	23,151	22,098	21,046	19,994	18,941

1.9.14.8. מידע נוסף על פרויקטים מותנים שאינם מהותיים מאוד

נכון למועד הדוח, אין לחברה פרויקטים מותנים שאינם מהותיים מאוד שלא תוארו לעיל.

<sup>26</sup> יובהר כי הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

1.9.15.1 פרויקט גני אז"ר רמת גן

(א) פרטים כלליים

פרטים ליום 31.12.2025	
גני אז"ר	שם הפרויקט
רמת גן	מיקום מקרעי הפרויקט
ייזום למגורים	סוג הפרויקט (ככל שמדובר בפרויקט פינני ובינוי - האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית)
2 בנייני מגורים הכוללים 165 יח"ד	תיאור קצר של הפרויקט <sup>27</sup>
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)
ל.ר.	מבנה ההחזקה בפרויקט
ל.ר.	ציון שמות השותפים לפרויקט
ל.ר.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד/ איחוד יחסי/ אקוויטי]
14/12/2023	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
4,156	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר) ומבנה הבעלות בקרקע
2029	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) <sup>28</sup>
2026	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל <sup>29</sup>
2029	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל <sup>30</sup>
ל.ר.	הסכמים עם קבלני ביצוע
2026	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
חכירה	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
ל.ר.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינני בינוי/ אחר)
ל.ר.	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)

<sup>27</sup> יצוין כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>28</sup> מועד סיום עבודות הקמה צפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>29</sup> מועד התחלת עבודות שיווק צפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>30</sup> מועד סיום שיווק צפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

פרטים ליום 31.12.2025	
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	להערכת הנהלת החברה, המתבססת על אומדן מחירי מכירה, בניכוי אומדן העלויות הצפויות בפרויקט, שווי מימוש נטו של הפרויקט אינו נמוך מערכו בספרים.
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ל.ר.	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]
ל.ר.	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים
ל.ר.	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
ל.ר.	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה
ל.ר.	מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי
ל.ר.	יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים
ל.ר.	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו
ל.ר.	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)
ל.ר.	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם
ל.ר.	צפי עלויות אחרות עם הדיירים
ל.ר.	מועד התחלת החתימות
ל.ר.	מועד הגעה לשיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקט
ל.ר.	שיעור ההסכמה שהושג בפועל

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	165	17,372	יחידות דיור
-	ל.ר.	ל.ר. <sup>31</sup>	זכויות בנייה לא מנוצלות

<sup>31</sup> נכון למועד הדוח, קיימות זכויות בנייה המיועדות לכ- 800 מ"ר מסחר. 75-א

ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	כל התקופה		
190,744	-	88	190,832	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	<b>עלויות שהושקעו</b>
9	234	1,525	1,767	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	
425	8,475	8,938	17,838	עלויות מצטברות בגין מימון <sup>32</sup>	
191,178	8,709	10,550	210,437	סה"כ עלות מצטברת	
191,178	199,887	210,437	210,437	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	בניכוי עלויות שהוכרו לעלות המכר	
191,178	199,887	210,437	210,437	סה"כ נטו מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
2,383	2,150	1,242	1,242	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
159,785	159,800	180,626	180,626	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
17,436	8,961	3,770	3,770	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) <sup>34</sup>	

<sup>32</sup> עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

<sup>33</sup> יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>34</sup> עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

13,765	13,765	13,765	13,765	עלויות מצטברות בגין אחרות שצפויות להיות מהוונות (בעתיד (אומדן)
193,369	184,676	199,403	199,403	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	שיעור השלמה [הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
2029				מועד השלמת בנייה צפוי <sup>35</sup>

(ד) שיווק הפרויקט<sup>36</sup> באלפי ש"ח

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק של הפרויקט.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק של הפרויקט.

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
530,000	530,000	555,749	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
384,564	384,564	409,840	עלויות פרויקט צפויות
145,436	145,436	145,909	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט <sup>37</sup>
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
145,436	145,436	145,909	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
27%	27%	26%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) <sup>38</sup>
29	29	31	מגורים מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

<sup>35</sup> יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>36</sup> יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>37</sup> יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>38</sup> יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

(ז) ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
131,318	138,613	145,909	153,204	160,499	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר <sup>39</sup>
163,963	154,936	145,909	136,881	127,854	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר <sup>40</sup>

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
140,000	הלוואות לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	הלוואות לזמן ארוך		
140,000	הלוואות לזמן קצר	31.12.2024	
-	הלוואות לזמן ארוך		
הפועלים	מוסד מלווה:		
26/09/2024	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		
140,000	סה"כ מסגרת אשראי (אלפי ש"ח):		
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
פריים - 0.8% עד + 0.5%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		
הלוואה מתחדשת מדי חודש	מועדי פירעון קרן וריבית:		

<sup>39</sup> יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>40</sup> יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

לא קיימות	תניות פיננסיות מרכזיות:
לא קיימות	תניות מרכזיות אחרות: [לרבות: קצב מכירות וכדומה]
לא	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום : 31.12.2025
לא	האם מסוג non-recourse:
נכון למועד הדוח, טרם נחתם הסכם ליווי.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
נרשמה משכנתא ראשונה על הקרקע.	בטחונות:

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	שעבוד הזכויות בקרקע לטובת הבנק המממן	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שנייה	
-	-	ערבויות	
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

(י) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

145,909	רווח גולמי צפוי:
57,237	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות):
88,672	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט: *
67,342	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח:
26,073	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח: **
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי:
-	התאמות אחרות לעודפים:
156,014	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח:
156,014	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח:
2030	מועד צפוי למשיכת עודפים:
-	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

\* רווח כלכלי צפוי בהתאם לדוח אפס/דוח מעקב.

\*\* יובהר כי הנתון ביחס להון עצמי אשר טרם הושקע בפרויקט הינו הערכת החברה במקובל בפרויקטים מסוג זה וזאת לאור העובדה כי טרם נחתם בסכם ליווי בפרויקט.

1.9.15.2 פרויקט נס ציונה צפון מזרח

(א) פרטים כלליים

פרטים ליום 31.12.2025	
נס ציונה צפון מזרח	שם הפרויקט
נס ציונה	מיקום מקרקעי הפרויקט
ייזום למגורים	סוג הפרויקט (ככל שמדובר בפרויקט פינני ובינוי - האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית)
5 בנייני מגורים הכוללים 208 יח"ד	תיאור קצר של הפרויקט <sup>41</sup>
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)
ל.ר.	מבנה ההחזקה בפרויקט
ל.ר.	ציון שמות השותפים לפרויקט
ל.ר.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד/ איחוד יחסי/ אקוויטי]
02/07/2024	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
8,096	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר) ומבנה הבעלות בקרקע
432032	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן) <sup>42</sup>
2028	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל <sup>44</sup>
2032	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל <sup>45</sup>
ל.ר.	הסכמים עם קבלני ביצוע
2028	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
חכירה	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
ל.ר.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינני בינוי/ אחר)
ל.ר.	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)

<sup>41</sup> יצוין כי חלק מהנתונים והערכות בטבלה זו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>42</sup> מועד סיום עבודות הקמה צפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>43</sup> בהתאם לתנאי המכרז בו זכתה החברה, לרכישת הקרקע מועד סיום העבודות הינו עד לראשית חודש יולי 2029, לאור העיכובים בקידום ואישור תוכנית הפיתוח של המקרקעין בכוונת החברה לפנות לרמ"י להארכת המועד להשלמת הקמת הפרויקט כאמור (אשר נכון למועד זה להערכת החברה יסתיים בשנת 2032) ולהערכתה נכון למועד זה ארכה כאמור תתקבל לאור העובדה כי העיכוב האמור אינו בשליטתה של החברה ונובע בין היתר ממגבלות החלות על המקרקעין מבלי שניתן לכך גילוי מספק במסמכי המכרז.

<sup>44</sup> מועד התחלת עבודות שיווק צפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>45</sup> מועד סיום שיווק צפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

פרטים ליום 31.12.2025	
להערכת הנהלת החברה, המתבססת על אומדן מחירי מכירה, בניכוי אומדן העלויות הצפויות בפרויקט, שווי מימוש נטו של הפרויקט אינו נמוך מערכו בספרים.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ל.ר.	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]
ל.ר.	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים
ל.ר.	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
ל.ר.	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה
ל.ר.	מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי
ל.ר.	יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים
ל.ר.	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים התומים ועם דיירים שטרם חתמו
ל.ר.	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)
ל.ר.	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם
ל.ר.	צפי עלויות אחרות עם הדיירים
ל.ר.	מועד התחלת החתימות
ל.ר.	מועד הגעה לשיעור ההסכמה נדרש להתחלת פרויקט
ל.ר.	שיעור ההסכמה שהושג בפועל

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025 (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	208	21,382	יחידות דיור
-	ל.ר.	ל.ר.	זכויות בנייה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	כל התקופה	עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין
-	198,566	452	199,018	עלויות מצטברות בגין	עלויות שהושקעו

				קרקע בתום התקופה	
-	338	747	1,085	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	
-	2,382	9,233	11,615	עלויות מצטברות בגין מימון <sup>46</sup>	
-	<b>201,286</b>	<b>10,432</b>	<b>211,718</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
-	<b>201,286</b>	<b>211,718</b>	<b>211,718</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
-	-	-	-	בניכוי עלויות שהוכרו לעלות המכר	
-	<b>201,286</b>	<b>211,718</b>	<b>211,718</b>	<b>סה"כ נטו מצטברת בספרים</b>	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה<sup>47</sup></b>
-	6,240	5,493	5,493	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	199,346	199,346	199,346	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	36,771	27,538	27,538	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות	

<sup>46</sup> עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

<sup>47</sup> יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

				להיות מהוונות בעתיד (אומדן) <sup>48</sup>
-	17,039	17,039	17,039	עלויות מצטברות בגין אחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	259,396	249,416	249,416	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה [הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
2032				מועד השלמת בנייה צפוי <sup>49</sup>

(ד) שיווק הפרויקט<sup>50</sup> (באלפי ש"ח)

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק בפרויקט.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק בפרויקט.

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
-	583,000	583,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	460,681	461,133	עלויות פרויקט צפויות
-	122,319	121,867	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט <sup>51</sup>
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
-	122,319	121,867	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
-	21%	21%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) <sup>52</sup>

<sup>48</sup> עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

<sup>49</sup> יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>50</sup> יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>51</sup> יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>52</sup> יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

-	27	27	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
---	----	----	--------	--

(ז) ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת עלייה של 10%	
109,680	115,773	121,867	127,960	134,053	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר <sup>53</sup>
138,986	129,976	121,867	114,530	107,860	השפעת שינוי בעלויות ההקמה לרבות עלויות פינוי למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר <sup>54</sup>

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
-	הלוואות לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
149,500	הלוואות לזמן ארוך		
-	הלוואות לזמן קצר	31.12.2024	
149,500	הלוואות לזמן ארוך		
149,500	הלוואות לזמן ארוך		
דיסקונט	מוסד מלווה:		
29/09/2024	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		
149,500	סה"כ מסגרת אשראי (אלפי ש"ח):		
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
פריים + 0.2%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		

<sup>53</sup> יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, בהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

<sup>54</sup> יצוין כי מידע בדבר ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, בהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.9.15.2 להלן.

30/09/2027	מועדי פירעון קרן וריבית:
לא קיימות	תניות פיננסיות מרכזיות:
לא קיימות	תניות מרכזיות אחרות: [לרבות: קצב מכירות וכדומה]
לא קיימות	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025:
לא	האם מסוג non-recourse:
נכון למועד הדוח, טרם נחתם הסכם ליווי.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
נרשמה משכנתא ראשונה על הקרקע.	בטחונות:

ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה	שעבוד הזכויות בקרקע לטובת הבנק המממן	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שנייה	
-	-	ערבויות	
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

י) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

121,867	רווח גולמי צפוי:
32,336	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות):
89,531	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט: *
62,169	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח:
36,525	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח: **
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי:
-	התאמות אחרות לעודפים:
151,700	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:

-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח:
151,700	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח:
2032	מועד צפוי למשיכת עודפים:
-	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

\* רווח כלכלי צפוי בהתאם לדוח אפס/דוח מעקב.

\*\* יובהר כי הנתון ביחס להון עצמי אשר טרם הושקע בפרויקט הינו הערכת החברה במקובל בפרויקטים מסוג זה וזאת לאור העובדה כי טרם נחתם בסכם ליווי בפרויקט.

המידע המפורט ביחס לפרויקטים המהותיים מאוד של החברה כאמור לעיל, מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה כולל, בין היתר, פרטים ביחס להכנסות הצפויות, ההוצאות הצפויות, הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעורו ומועדים שונים, מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, קצב התקדמות הביצוע, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים ועמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים המבוססים על תוכניות עבודה, הנחות לגבי נתונים מאקרו-כלכליים וגורמים חיצוניים אחרים, הנחות לגבי השגת הסכמות של בעלי דירות בפרויקטים השונים וכן הנחות, תחזיות והערכות נוספות, אשר אינם בשליטת החברה ואין כל ודאות שיתממשו כגון, הסדרת הסכמות עם בעלי הקרקע הנותרים, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי, קבלת חזקה על המקרקעין, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות ואי תשלום התמורה הצפויה על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים.

על אף האמור, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי מסירה ו/או שינויים במועדי תשלומי הרוכשים ו/או אי עמידה בלוחות הזמנים ו/או עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם.

המידע בדבר יתרת שיעור הרווח הגולמי הצפוי מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקט האמור ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה.

לאור האמור, מודגש כי יתכן כי הפרטים המובאים לעיל יהיו שונים באופן מהותי מהמידע המפורט לעיל, אם הנחות, התחזיות והערכות החברה לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.21 להלן.

להלן פירוט נתונים בדבר פרויקטים אשר טרם הושגו בהם שיעור החתימות הנדרש על פי דין ו/או פרויקטים אשר פרק הזמן הצפוי לקבלת היתר בניה בגינם יכול ויעלה על שלוש שנים, הכל בהתאם להערכות החברה נכון למועד הדוח<sup>55</sup>:

עיר	שם המתחם	מתווה עסקה	חלק החברה	מס' דירות קיימות (לפינוי)	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' דירות לשיווק	אחוז חתימות למועד פרסום הדוח <sup>56</sup>	מועד התחלת החתימות	צפי לשנת התחלת בניה
ירושלים	הרצל 62 א +68 - ירושלים	פינוי בינוי	50%	51	179	128	59%	2025	2029
ירושלים	פזנר/השישה עשר 47-49, ירושלים	פינוי בינוי	50%	81	400	319	65%	2024	2029
חולון	מתחם הבעש"ט, חולון	פינוי בינוי	50%	100	270	170	0%	ל.ר.	2029
ירושלים	יפה רום, ירושלים	פינוי בינוי	50%	64	315	251	0%	ל.ר.	2029
ירושלים	מתחם השישה עשר 33-39, ירושלים	פינוי בינוי	50%	59	177	118	0%	ל.ר.	2029
ירושלים	מתחם שמואל עדן, ירושלים	פינוי בינוי	50%	67	330	263	57%	2025	2029
ירושלים	מתחם שלום וצדק, ירושלים	פינוי בינוי	50%	50	200	150	51%	2025	2029
<b>סה"כ</b>				472	1,871	1,399			

<sup>55</sup> הקריטריונים הנדרשים לבדיקת היתכנות ומהותיות פרויקטי התחדשות עירונית בהתאם לשו"ת מספר 105.21 של רשות ניירות ערך.  
<sup>56</sup> יצוין כי בפרויקטים מסוג פינוי בינוי רוב חתימות הדרוש על פי דין למועד הדוח עומד על 67% ואילו בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2 הרוב הדרוש על פי דין עומד על 80%.

החברה מעריכה כי מצוקת הדיור המתמשכת בשוק הנדל"ן הישראלי, העדיפות הלאומית שניתנה לקידום הנושא, ונכונות הרשויות לקדם מהליכם לטיפול בנושא, תאפשר לחברה להגדיל את היקפי הפעילות בתחום תוך מתן דגש למתחמי פינני-בינוי ותמ"א 38/2. החברה סבורה כי הידע והניסיון של החברה בתחום הייזום וקבלנות הביצוע והמוניטין שרכשה, יסייעו לה ביצירת הזדמנויות עסקיות להגדלת היקף הפרויקטים בתחום הפעילות. החברה מבקשת לעשות שימוש ביתרונותיה כיום וכקבלן מבצע בתחום הפעילות ובעיקר ביכולות התכנון וההנדסה וההוצאה לפועל של תכנון ובניה של פרויקטים מורכבים. בכוונת החברה לגשת למכרזים ממשלתיים וכן לאתר קרקעות בכל רחבי הארץ ובעיקר באזורי ביקוש לשם רכישתן וייזום פרויקטים למגורים. החברה סבורה כי האיתנות הפיננסית של החברה ונגישותה למקורות מימון, תאפשר לה רכישת קרקעות והתמודדות במכרזים כאמור והגדלת מצבת הפרויקטים בתחום הפעילות.

בכוונת החברה להגדיל את מצבת כוח האדם בחברה בהתאם להתרחבות של תחום הייזום וההתחדשות העירונית.

**כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל בדבר יעדים ואסטרטגיה של החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן.**

החברה צופה כי במהלך השנה הקרובה תמשיך לפעול לקידום הפרויקטים אותם היא יוזמת ובכלל זה פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בעלי פוטנציאל רווחיות לחברה.

החברה תפעל להגדלת מלאי הקרקעות שברשותה לטובת ייזום פרויקטים נוספים. החברה תפעל לרכישת קרקעות נוספות מגורמים פרטיים ובכוונתה להשתתף בשנה הקרובה במכרזים שתפרסם רמ"י לייזום מגורים. כמו כן, החברה תפעל לשם ניצול הזדמנויות עסקיות נוספות בתחום ההתחדשות העירונית ותקדם את הפרויקטים בתחום.

בבעלות החברה שלושה מתחמים הכוללים שבעה מגרשים לבניה צמודת קרקע בבאר שבע. מדובר במתחמים נפרדים שאינם סמוכים זה לזה. על פי התוכנית הקיימת, על שלושת המתחמים צפויים להיבנות 94 יחידות צמודי קרקע. לשלושת המתחמים קיימים היתרי בנייה. באחד המתחמים, בו יש 3 מגרשים ל-32 יחידות דיור, תהליך הבנייה מצוי בשלב מתקדם לקראת השלמה בחודשים הקרובים. בנוסף, בבעלות החברה קרקע בגני אז"ר, אשר במסגרתה צפויים להיבנות 165 יחידות דיור בצירוף כ-800 מ"ר מסחר. במהלך חודש מרץ 2026, החלו עבודות החפירה לקראת ביצוע הפרויקט, כאשר להערכת החברה, בחודשים הקרובים תחלנה עבודות הדיפון לקראת ביצוע הפרויקט. 1]

יתרה מכך, בבעלות החברה קרקע בנס ציונה, אשר במסגרתה צפויים להיבנות 208 יח"ד. להערכת החברה, הצפי לקידום הראשוני ותחילת הביצוע הינו בשנים 2026-2027.

בשנה הקרובה בכוונת החברה לקדם תהליכים בחמישה פרויקטים של התחדשות עירונית, תמ"א 38/2 ופינוי בינוי, בהם החברה מחזיקה בשותפות 50% בלבד מכל פרויקט: פרויקט הרצל בירושלים,

פרויקט אחלמה בירושלים, פרויקט יפה רום בירושלים, פרויקט בפסגת זאב בירושלים וכ-40% בפרויקט ברחוב הירדן ברמת גן.

בכוונת החברה לקדם תהליכים בשלושה פרויקטים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית (אשר חלק החברה בכל פרויקט הינו כ-67%): פרויקט שכונת החרוזים ברמת גן, פרויקט אלופי צה"ל בחולון, ופרויקט שפירא ברקת בחולון. כמו כן, החברה פועלת באופן עצמאי לקידום פרויקט התחדשות עירונית ברחוב הרב קוק בהרצליה.

**כל ההנחות והנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל בדבר צפי להתפתחות של החברה בשנה הקרובה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר אירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן.**

1.10 תחום נדל"ן מניב

1.10.1 מידע כללי על תחום הפעילות

בתחום פעילות זה עוסקת החברה, באמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות בתחום הנדל"ן המניב בארץ, זאת באמצעות בניה והשבחה של מבנים לתעשייה, משרדים ומסחר.

1.10.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

בתחום פעילות זה עוסקת החברה בהשכרה של נכסים מניבים בארץ. להלן פירוט בדבר נכסיה של החברה בתחום הפעילות:

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד הרכישה	גוש וחלקה	אחוז החזקה (%)	מניב/ בהקמה/קר קע	תעשייה/ משרדים/ מסחר	עלות כוללת של הנכס/ עלות כוללת צפויה של הנכס (באלפי ש"ח)	מועד השלמה בפועל/מועד השלמה צפוי <sup>57</sup>
עשרת	עשרת	יוני-17	גוש 4985 חלקות-472-473	100	מניב	תעשייה	10,812	מאי-21
תלפיות	ירושלים	דצמ-16	גוש 30140 חלקה 34	בעלות לזכות בחלקים שונים 3.55%	בהקמה	מסחר	11,381	פבר-26
מיילסטון	הוד השרון	נוב-18	גוש 6574 חלקה 406	100	מניב	משרדים	4,540	אוק-25
קומה במגדל הכשרת הישוב	בני ברק	יוני-15	גוש 6196 חלקה 115	100	מניב	משרדים	12,364	אוק-19
קומה בבסר סיטי	פתח תקוה	מרץ-18	גוש 6393 חלקה 14	100	מניב	משרדים	15,736	ינו-22

<sup>57</sup> יצוין כי מועד סיום ההשלמה הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.23 בפרק זה להלן.

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד הרכישה	גוש וחלקה	אחוז החזקה (%)	מניב/ בהקמה/קר קע	תעשייה/ משרדים/ מסחר	עלות כוללת של הנכס (באלפי ש"ח)	מועד השלמה בפועל/מועד השלמה צפוי <sup>57</sup>
בזל פארק	פתח תקוה	ספט-19	גוש 6366, חלקה 200, מגרש 202	100	בהקמה	משרדים	11,416	מרץ-26
אילנות	פרדס חנה	דצמ-20	גוש 10124, חלקות 11,13, (בחלק), מגרש 121	50	קרקע	תעשייה	105,792	דצמ-29
קרקע לתעשייה	בית שמש	ינו-21	גוש 5084, חלקה 5, (חלק), מגרשים 15-16	100	בהקמה	תעשייה	84,433	דצמ-28
קרקע חקלאית	הוד השרון	מרץ-21	גוש 6573, חלקה 3, (בחלק)	100	קרקע	הופקדה תוכנית לשינוי ייעוד למגורים	270,600	דצמ-33
מבנה ITS	כפר סבא	ינו-20	גוש 9077, חלקה 6, 9, (בחלק)	50	מניב	משרדים	12,529	מרץ-20
תוספת קומות ITS	כפר סבא	עתידי	גוש 9077, חלקה 6, 9, (בחלק)	50	בתכנון	משרדים	16,156	דצמ-29
מגדלי עתיד	ירושלים	מרץ-22	גוש 30262, חלקות 176, 178	100	בהקמה	משרדים	21,094	דצמ-29
טכנו פארק אשדוד	אשדוד	מרץ-25	גוש 2043, חלק מחלקות 1, 9. גוש 2042, חלק מחלקה 1.	100	בתכנון	תעשייה	16,675	דצמ-2028

הערכת החברה כאמור בטבלה לעיל בדבר העלות הכוללת הצפויה של הנכס הינה מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך ומהווה הערכה בלבד על בסיס המידע המצוי בידי החברה נכון למועד דוח זה והתממשותו אינה ודאית ומושפעת, בין היתר, מגורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות שינוי בעלויות הבניה הצפויות, התארכות משך בניית הפרויקט ו/או קבלת האישורים הנדרשים להקמתו, שינויים במדד תשומות הבניה וכן גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.21 להלן.

### 1.10.3 התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות ושינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

#### שוק הנדל"ן המניב לשימוש למשרדים ולתעשייה

להערכת החברה, האטה וצמיחה כללית במשק מהווה את הגורם העיקרי למצב שוק הנדל"ן המניב בישראל אשר מתאפיין, בין היתר, בהיקף הביקושים לשטחי מסחר, לוגיסטיקה, תעשייה ומשרדים; בעודפי היצע של שטחים המוצעים להשכרה או למכירה ובהרחבה או בצמצום מקורות המימון הבנקאיים לזמן ארוך. גורמים אלה משפיעים על תחרות מוגברת או על הקטנת התחרות בתחום השכרת/מכירת השטחים למשרדים, לוגיסטיקה, למסחר ולתעשייה ומביאים כתוצאה מכך לעליה או לירידה בדמי השכירות.

הביקוש לנכסים מניבים מושפע ממספר גורמים שהעיקריים בהם מפורטים להלן: המיקום הגיאוגרפי של הנכסים, ההיצע של נכסים דומים באותו אזור, הביקוש לנכסים דומים באותו אזור, גובה דמי השכירות ודמי הניהול והאחזקה, רמת ואיכות הבניה של הנכסים ורמת שירותי האחזקה והניהול באותם נכסים כמו גם ניסיון ומוניטין של החברה המשכירה.

### 1.10.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי הצלחה הקריטיים בפעילות בתחום הפעילות הינם בעיקר:

(א) איתנות פיננסית, שמאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעה של הון עצמי.

(ב) פיזור גיאוגרפי של ההשקעות.

(ג) היכולת לאתר קרקעות בעלות פוטנציאל להשבחה הראוי לייזום של פרויקטים חדשים.

(ד) איתור הזדמנויות עסקיות ופיתוח ובניה של פרויקטים בהתאם להתפתחויות עירוניות, תעסוקתיות ותכנון בנין עיר.

(ה) בניית תיק נכסים מגוון בעל מרכיב שונה של סיכון מול תשואה.

(ו) הקפדה על איכות השטחים המניבים, אחזקתם ורמת אספקת השירותים הנלווים ללקוחות.

(ז) איתנות שוכרי הנכסים.

(ח) שילוב נכון של יזמות עם ניהול יעיל והשבחה של נכסים קיימים.

### 1.10.5 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

ביצוע והשכרת כל הנכסים של החברה נעשה בסיועם של יועצים ונותני שירותים, לרבות אדריכלים, מהנדסים, מודדים, יועצים מקצועיים בתחום הבטיחות והתנועה וכדומה, שמאים, עורכי דין, אנשי שיווק וכיוצא באלה, עימם מתקשרת החברה. כמו כן מתקשרת החברה לצורך שירותי ניהול לחלק מנכסים אלה (על-פי אופי הנכס) עם חברות ייעודיות לניהול נכסים המתמחות בתחום זה. להערכת החברה, נכון למועד זה אין לחברה תלות בקבלן ו/או נותן שירותים כלשהו. פרויקט לדוגמה הינו פרויקט מגדל הכשרת היישוב בו שטחי משרדים בבעלות החברה המנוהלים על ידי חברת רמות בע"מ.

1.10.6

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעילות

תחום פעילות זה מושפע מתנאי היצע וביקוש משתנים, ובתקופות המעבר בין עודפי היצע לעודפי ביקוש יש צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון. בנוסף, הניסיון והידע של החברה ושותפיה באיתור נכסים אטרקטיביים ובהיערכות לשינויים בשוק גם הם דרושים על מנת לפעול בתחום הנכסים המניבים. היציאה מהתחום הינה קשיחה יחסית, וזאת לאור העובדה כי מימוש נכסי נדל"ן מטבע העניין, מתבצע על פני תקופות זמן ארוכות יחסית ומושפע, בין היתר, ממיקום הנכס, אופן מימונו, מצבו הפיזי, מצב השוק המקומי וכיו"ב.

1.10.7

תחליפים למוצרי תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

שוכרי החברה בנכסיה, יכולים למצוא שטח להשכרה בנכסים אחרים הפנויים להשכרה או לחילופין לרכוש נכסים בעצמם. החברה פועלת לשימור שוכריה.

1.10.8

מבנה התחרות והשינויים החלים בו

שוק השכרת הנכסים מתאפיין בתחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול יחסית של פרויקטים ומבנים והתחרות היא בעיקר בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית. החברה מתמודדת עם התחרות הענפה בתחום בישראל על-ידי הצעת מחירי שכירות אטרקטיביים, ככל שניתן, ומנגנוני תשלום נוחים. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, חלקה של החברה בשוק הנדל"ן המניב בישראל הינו זניח. לפרטים בדבר התחרות, מתחריה של החברה ודרכי התמודדות החברה עם התחרות ראה גם סעיף 1.10.21 להלן.

1.10.9

האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

נכסיה המניבים של החברה פרוסים ברחבי הארץ. לצרכי דוח זה, ונוכח טיטת תקנות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה, שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בדצמבר 2013 (להלן: "טיטת תקנות נדל"ן להשקעה"), חילקה החברה את נכסיה לשני אזורים גיאוגרפיים עיקריים: (1) מרכז ו- (2) ירושלים ודרום.

אזורים אלו הם בעלי מאפיינים שונים, נכון להיום, כאשר עיקר השוני בא לידי ביטוי בהבדלים בין מרכז הארץ ובין שאר חלקיה. במרכז הארץ דמי השכירות גבוהים יותר מדמי השכירות הממוצעים באזור ירושלים ובדרום הארץ. יש לציין, כי גם בתוך כל אזור גיאוגרפי, קיימת שונות בין האתרים השונים, ואף בתוך האתרים קיימת לעיתים שונות בין הנכסים השונים. השונות נובעת מסוג הנכס, מהיעוד השונה של כל נכס, מגילו של הנכס, ממצבו הפיזי וכיו"ב.

1.10.10

סוגי הנכסים והשימושים בהם

נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה כוללים שטחי משרדים ותעשייה. כמו כן, החברה מחזיקה בקרקעות למטרת הקמה של נכסים מניבים וחלק מנכסיה נמצאים בשלבי הקמה.

1.10.11

תמהיל שוכרים

מדיניות החברה הינה איתור שוכרים איתנים פיננסית והתקשרות עימם בחוזים ארוכי טווח והבטחת דמי השכירות בערביות מתאימות. נכון למועד הדוח הסכמי השכירות של החברה הינם עם שוכרים אשר בעיקרם הינם לקוחות עסקיים הפועלים בתחומים שונים ותעשיות רגילות.

1.10.12

קריטריונים להשקעה בנכסים ומימוש נכסים

מדיניות החברה הינה רכישה הקמה והשכרה של נכסי נדל"ן מניב המבטיחים תשואה מקובלת ובטוחה והמשך החזקה בנכסים המניבים אשר בבעלותה. יובהר, כי במקרה בו תיווצר הזדמנות למימוש נכס מנכסיה בתנאי שוק ולמעלה מכך, תבחן החברה התקשרות זו.

כמו כן, החברה בוחנת רכישות חדשות להשקעה וייזום נכסים מניבים בישראל. בחינת רכישת נכס כלשהו נעשית על בסיס הפרמטרים הבאים:

(א) נכסים המניבים תזרים מזומנים.

(ב) פוטנציאל השבחה.

(ג) איתור קרקעות באזורים אטרקטיביים ואפשרות ייזום נכסים בעלי פוטנציאל רווחי גדול.

(ד) גיוון בסגמנטים של נדל"ן להשקעה כגון: משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ועוד.

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

פעילות החברה בתחום הפעילות מוסדרת על ידי חוקים ותקנות כמפורט להלן:

1.10.13.1. חוק התכנון והבנייה - ראה סעיף 1.8.3.1 לעיל.

1.10.13.2. חוק רישום קבלנים - ראה סעיף 1.8.3.2 לעיל.

1.10.13.3. חוק מיסוי מקרקעין - ראה סעיף 1.9.3 לעיל.

1.10.13.4. חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 - הוראות בקשר לזכויות במקרקעין ושימושן, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

1.10.13.5. חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 - פעילות השכרת נכסים כפופה להוראות חוק זה.

1.10.13.6. אישור רשויות - הוראות רשויות מקומיות וחוקי עזר עירוניים. בין היתר, נדרשת החברה להתאים את תכנון הפרויקט למסמכי המדיניות השונים של המועצות המקומיות או הרשויות או העיריות או תכניות מתאר עירוניות וועדות לתכנון ובניה, בהן ממוקמים נכסי החברה. כאשר מסתיימות עבודות הבניה, החברה נדרשת לקבל אישורים מהרשויות המוסמכות השונות, ובכללן אישור רשויות כיבוי האש, אישור פיקוד העורף ואישור העירייה.

1.10.13.7. חוק מקרקעי ישראל - ראה סעיף 1.9.3 לעיל.

1.10.13.8. דינים נוספים על נכסים - בנוסף חלים על הנכסים השונים שבבעלות החברה, דינים הנוגעים להתאמת הנכסים והשירות לאנשים עם מוגבלויות ולחוק למניעת עישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983.

1.10.13.9. תקנים ישראלים מחייבים - החברה כפופה להוראות תקנים אלה בכל הקשור עם טיב ביצוע עבודות הבניה והחומרים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת עבודות אלו.

1.10.13.10. חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 על תקנותיו - הפעילות המתבצעת בחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בישראל (בעיקר מבני מסחר) טעונה הוצאת רישיון עסק על כל הכרוך בכך וכפופה להוראות חוק רישוי עסקים על תקנותיו.

להלן תמצית תוצאות ניתוח תחום הפעילות עבור השנים 2023, 2024 ו-2025:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים			פרמטר
2023	2024	2025	
באלפי ש"ח			
3,162	3,111	3,567	סך הכנסות הפעילות <sup>58</sup>
(4,858)	(11,726)	33,345	רווחים/הפסדים משערוכים
3,006	2,902	3,173	רווחי תחום הפעילות
-	-	-	NOI מנכסים זהים (NOI Same Property) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות)
3,006	2,902	3,173	סה"כ NOI
-	-	-	התאמות NOI
-	-	-	NOI אחר שאינו מיוחס
3,006	2,902	3,173	סה"כ NOI לאחר התאמות
3,162	3,111	3,567	סך הכנסות הפעילות

1.10.15 פרמטרים כלכליים

לפרטים בדבר המשתנים הכלכליים החשובים להבנת תחום הפעילות באזורים העיקריים של התאגיד ראה סעיף 1.9.11 לעיל.

1.10.16 פילוחים ברמת תחום הפעילות

1.10.16.1 שטחי מבנים מניבים - אזורים ושימושים

(א) פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2025

אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות	סה"כ	מסחר	תעשייה	משרדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים
46%	4,642	-	-	4,307	335	במאוחד חלק התאגיד	מרכז
54%	5,445	-	1,525	-	3,920	במאוחד חלק התאגיד	ירושלים ודרום
100%	10,087	-	1,525	4,307	4,255	במאוחד חלק התאגיד	סך הכל

<sup>58</sup> ההכנסות המוצגות אינן כוללות הכנסות בגין חברה כלולה. לפרטים נוספים ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025. א-96

	100%	0%	15%	43%	42%	במאוחד חלק התאגיד	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות
--	------	----	-----	-----	-----	-------------------------	-----------------------------------

**(ב) פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2024**

אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות	סה"כ	מסחר	תעשייה	משרדים	בשימוש החברה	שימושים	אזורים
42%	4,000	-	-	4,000	-	במאוחד חלק התאגיד	מרכז
58%	5,445	-	1,525	-	3,920	במאוחד חלק התאגיד	ירושלים ודרום
100%	9,445	-	1,525	4,000	3,920	במאוחד חלק התאגיד	סך הכל
	100%	0%	16%	42%	42%	במאוחד חלק התאגיד	אחוז מסך שטח נכסי תחום הפעילות

**1.10.16.2 פילוח שווי הוגן מבנים מניבים אזורים ושימושים**

**(א) פילוח שווי נדל"ן מניב - לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2025**

אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות	סה"כ	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
78%	56,284	-	-	56,284	במאוחד חלק התאגיד	מרכז
22%	15,800	-	15,800	-	במאוחד חלק התאגיד	ירושלים ודרום
100%	72,084	-	15,800	56,284	במאוחד חלק התאגיד	סך הכל
	100%	0%	22%	78%	במאוחד חלק התאגיד	אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות

**פילוח שווי נדל"ן מניב - לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2024**

אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות	סה"כ	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
	באלפי ש"ח					
78%	49,150	-	-	49,150	במאוחד חלק התאגיד	מרכז
22%	14,100	-	14,100	-	במאוחד חלק התאגיד	ירושלים ודרום
100%	63,250	-	14,100	49,150	במאוחד חלק התאגיד	סך הכל
	100%	0%	22%	78%	במאוחד חלק התאגיד	אחוז מסך שווי נכסי תחום הפעילות

**NOI 1.10.16.3 - אזורים ושימושים**

**פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, ליום 31 בדצמבר 2025**

אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
	באלפי ש"ח					
71%	2,542	-	-	2,542	במאוחד חלק התאגיד	מרכז
29%	1,025	-	1,025	-	במאוחד חלק התאגיד	ירושלים ודרום
100%	3,567	-	1,025	2,542	במאוחד חלק התאגיד	סך הכל
	100%	0%	29%	71%	במאוחד חלק התאגיד	NOI אחוז מסך של הנכסים

**(ב) פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024**

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
	באלפי ש"ח					
69%	2,147	-	-	2,147	במאוחד חלק התאגיד	מרכז
31%	964	-	964	-	במאוחד חלק התאגיד	ירושלים ודרום
100%	3,111	-	964	2,147	במאוחד חלק התאגיד	סך הכל
	100%	0%	31%	69%	במאוחד חלק התאגיד	NOI אחוז מסך של הנכסים

**(ג) פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

אחוז מסך NOI של הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
	באלפי ש"ח					
70%	2,214	-	-	2,214	במאוחד חלק התאגיד	מרכז
30%	948	-	948	-	במאוחד חלק התאגיד	ירושלים ודרום
100%	3,162	-	948	2,214	במאוחד חלק התאגיד	סך הכל
	100%	0%	30%	70%	במאוחד חלק התאגיד	NOI אחוז מסך של הנכסים

**1.10.16.4 רווחי והפסדי שערון - אזורים ושימושים**

**(א) פילוח רווחי או הפסדי שערון לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2025**

אחוז מסך רווחי השערוך	סה"כ	אחר	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
10%	3,320	-	-	-	3,320	במאורח חלק התאגיד	מרכז
90%	30,025	-	925	30,070	(970)	במאורח חלק התאגיד	ירושלים ודרום
100%	33,345	-	925	30,070	2,350	במאורח חלק התאגיד	סך הכל
	100%	0%	3%	90%	7%	במאורח חלק התאגיד	אחוז מסך רווחי השערוך

(ב) פילוח רווחי או הפסדי שערוך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2024

אחוז מסך רווחי השערוך	סה"כ	אחר	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
18%	(2,095)	-	-	-	(2,095)	במאורח חלק התאגיד	מרכז
82%	(9,631)	-	(1,583)	(8,048)	-	במאורח חלק התאגיד	ירושלים ודרום
100%	(11,726)	-	(1,583)	(8,048)	(2,095)	במאורח חלק התאגיד	סך הכל
	100%	0%	13%	69%	18%	במאורח חלק התאגיד	אחוז מסך רווחי השערוך

(ג) פילוח רווחי או הפסדי שערוך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023

אחוז מסך רווחי השערוך	סה"כ	אחר	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
(4%)	215	-	-	-	215	במאורח חלק התאגיד	מרכז
104%	(5,073)	-	(807)	(4,266)	-	במאורח חלק התאגיד	ירושלים ודרום
100%	(4,858)	-	(807)	(4,266)	215	במאורח חלק התאגיד	סך הכל
	100.0%	0%	16%	88%	(4%)	במאורח חלק התאגיד	אחוז מסך רווחי השערוך

1.10.16.5 דמי שכירות ממוצעים למ"ר - אזורים ושימושים

(א) פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) בפועל בש"ח

תעשיה			משרדים			שימושים
לשנה שהסתיימה ביום באלפי ש"ח (באלפי ש"ח)						
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	אזורים
-	-	-	58	62	65	מרכז ממוצע
-	-	-	50-65	53-73	56-75	טווח*
37	45	53	-	-	-	ירושלים ודרום ממוצע
29-44	41-49	50-57	-	-	-	טווח*

\* הטווח הרחב במחירי השכירות, בכל האזורים ולכל השימושים, נובע, בין היתר, מהשונות בטיב הנכס המושכר, בגילו, ברמת הגמר של הנכסים השונים, אפילו באותו מבנה, וכיו"ב פרמטרים שאינם באים לידי ביטוי בטבלה זו.

1.10.16.6 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים

תעשיה			משרדים			שימושים
לשנה שנסתיימה ביום (באחוזים)						
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	אזורים
-	-	-	100%	75%	69%	מרכז
100%	100%	100%	-	-	-	ירושלים ודרום

1.10.16.7 פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים

תעשיה			משרדים			שימושים
לשנה שנסתיימה ביום (באלפי ש"ח)						
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	אזורים
-	-	-	2	3	4	מרכז
2	2	2	-	-	-	ירושלים ודרום

1.10.16.8 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לפי אזורים ושימושים

תעשיה			משרדים			שימושים
לשנה שנסתיימה ביום (באחוזים)						אזורים
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
-	-	-	7%	6.4%	6.8%	מרכז
7.3%	6.8%	6.5%	-	-	-	ירושלים ודרום

1.10.16.9 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים					
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) במיליוני ש"ח	הכנסות מרכיבים קבועים במיליוני ש"ח	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) במיליוני ש"ח	הכנסות מרכיבים קבועים במיליוני ש"ח		
-	-	-	771	-	-	-	771	רבעון 1	שנת 2026
-	-	-	771	-	-	-	771	רבעון 2	
-	-	-	774	317	1	-	714	רבעון 3	
-	-	-	774	-	-	-	714	רבעון 4	
-	-	-	3,119	1,525	2	-	2,467	שנת 2027	
-	-	-	3,141	1,489	1	-	1,245	שנת 2028	
-	-	-	3,147	-	-	-	1,078	שנת 2029	
4,522	5	-	20,583	1,191	1	-	539	שנת 2030 ואילך	
4,522	5	-	33,080	4,522	5	-	8,299	סה"כ	

(\* לצרכי הטבלה לעיל הונח כי שכ"ד בתקופת מימוש האופציה הינו זהה לשכר הדירה ערב מועד המימוש.

הנתונים הנוגעים לצפי הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמי שכירות בין החברה לבין השוכרים, נכון למועד הדוח. נתונים אלו עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות.

1.10.16.10 שוכרים עיקריים

בתקופת הדוח לא היה לחברה שוכר אשר ההכנסה ממנו היוותה 10% או יותר מסך הכנסות החברה בדוחות המאוחדים. להערכת החברה אין לה שוכר בודד אשר אובדנו ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות. מובן, כי במקרה בו אחת החברות השוכרות שטחים גדולים מהחברה תפסיק את התקשרותה מסיבה כלשהי, הדבר יגרום לירידה בהכנסות של החברה. אולם, החברה מעריכה, לאור ניסיון העבר, כי בשל מיקומם של הנכסים המניבים ואיכותם, ירידה זו תהא זמנית בלבד, עד אשר יימצא לשטחים שפוננו שוכר חלופי.

**המידע הנ"ל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד אשר אין לחברה ודאות מלאה באשר להתקיימותו, שכן אין הוא תלוי בחברה בלבד ואין לחברה שליטה מלאה עליו.**

1.10.16.11 נכסים מניבים בהקמה גילוי מצרפי

(א) נכסים בהקמה גילוי מצרפי לפי אזורים:

אזור	משתנים	תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		
		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
מרכז	מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	3	2	1
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף השנה (באלפי מ"ר)	2.8	1.5	0.8
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (במאוחד) (באלפי ש"ח)	4,691	3,391	4,184
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (במאוחד) (באלפי ש"ח)	32,200	15,650	11,600
	תקציב ההקמה בשנה העוקבת (אומדן) (במאוחד) (באלפי ש"ח)	3,258	548	76
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (במאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	3,807	548	76
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	-	-
	<b>הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (במאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)</b>	-	-	-
ירושלים והדרום	מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	3	3	4
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף השנה (באלפי מ"ר)	17.1	17.1	18.6
	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (במאוחד) (באלפי ש"ח)	6,020	9,285	9,714
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (במאוחד) (באלפי ש"ח)	71,361	63,369	73,849
	תקציב ההקמה בשנה העוקבת (אומדן) (במאוחד) (באלפי ש"ח)	6,071	7,143	8,887
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (במאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	83,113	77,042	77,851
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	-	-

-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (במאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)
---	---	---	--

1.10.16.12 קרקעות להשקעה גילוי מצרפי

(א) קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי) לפי אזורים:

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			משתנים	אזור
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
58,200	65,600	93,900	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (בש"ח)	מרכז
34	34	34	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	
10	10	10	סך הכל זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	
-	-	-	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (בש"ח)	ירושלים והדרום
-	-	-	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	
-	-	-	סך הכל זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	

1.10.16.13 רכישת ומכירת נכסים גילוי מצרפי

(א) רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) לפי אזורים:

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	מרכז
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו

-	-	-	עלות הנכסים שנרכשו בתקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח)			
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (במאוחד) (באלפי ש"ח)			
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי מ"ר)			
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	<b>נכסים שנמכרו</b>	<b>ירושלים והדרום</b>	
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)			
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
-	-	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	<b>נכסים שנרכשו</b>		
-	-	6,249	עלות הנכסים שנרכשו בתקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח)			
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (במאוחד) (באלפי ש"ח)			
-	-	1.5	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי מ"ר)			

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הנכסים המהותיים של החברה בתחום הפעילות הינם:

נכון למועד הדוח, לחברה אין עתודות קרקעות מהותיות.

1.10.17.1. פרויקט בית שמש

נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד הדוח				נתונים כספיים (באלפי ש"ח)							שנה	שם עתודת הקרקע ומאפייניה		
תיאור מצב שבהליכי אישור		תיאור מצב תכנוני נוכחי		נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים (מאוחד במטבע המסחרי)							
תיאור התקדמות תהליך האישורים	זכויות בנייה מתוכננות (לפי ייעוד/שימוש)	זכויות בנייה קיימות (לפי ייעוד/שימוש)	ייעוד מתוכנן (יש לפצל אם קיים יותר משימוש מהותי אחד)	ייעוד נוכחי (יש לפצל אם קיים יותר משימוש מהותי אחד)	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - לפי העניין [Cap Rate] / שיעור הייוון] מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למטר רבוע של קרקעות השוואה	מודל ההערכה	שם מעריך השווי וניסיון	רווחי שערך שנה	ערך בספרים בתום שנה	שווי הוגן בתום שנה				
במהלך שנת 2023 התקבל היתר לביצוע עבודות עפר ולהקמת קירות תומכים בפרויקט. בשנת 2024 החלה החברה בביצוע עבודות מקדמיות בשטח, בהתאם להיתר שניתן. נכון למועד הדוח, ניתנה החלטת ועדת התכנון לאשר את התכנית, בכפוף לעמידה בתנאים	100%	100%	תעשייה ומלאכה	תעשייה ומלאכה	-	גישת ההשוואה	עמוס מלר - רשיון משנת 1996	811	51,300	51,300	2025	בית שמש	אזור מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה ייבנה הנכס	בית שמש
	100%	100%	תעשייה ומלאכה	תעשייה ומלאכה	-	גישת ההשוואה	עמוס מלר - רשיון משנת 1996	(15,694)	47,300	47,300		2024	100	
													שווי הוגן	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד

שנקבעו בהחלטה. נכון למועד זה, החברה פועלת להשלמת הדרישות הרגולטוריות הנדרשות לצורך קבלת היתר בנייה מלא ותחילת ביצוע הפרויקט לפועל.	100%	100%	-	גישת ההשוואה	עמוס מלר - רשיון משנת 1996	(3,534)	54,500	54,500	2023	2027	מועד סיום בניה משוער	
										15,200	שטח הקרקע (במ"ר)	
										83,318	עלות מקורית קרקע + פיתוח באלפי ש"ח	

נכון למועד הדוח, לחברה אין נכס בהקמה מהותי.

1.10.17.2. להלן התאמות שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי:

ליום				
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
מאוחד (באלפי ש"ח)				
45,000	63,250	72,084	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
103,561	79,019	85,449	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה (מאוחד)	
58,200	65,600	93,900	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מאוחד)	
206,761	207,869	251,433	סה"כ מאוחד	
-	-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	

-	-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
-	-	-	התאמות אחרות	
-	-	-	סה"כ התאמות	
-	-	-	סה"כ, אחרי התאמות	
45,000	63,250	72,084	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
103,561	79,019	85,449	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
58,200	65,600	93,900	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
206,761	207,869	251,433	סה"כ	

#### 1.10.18. לקוחות

תחום הנכסים המניבים מתאפיין במגוון רחב של לקוחות, העוסקים בתחומי פעילות שונים, קטנים וגדולים. שוכרי הנכסים של החברה במשרדים ותעשייה מהווים תמהיל רחב של חברות העוסקות בתחומים שונים. נכסי החברה ממוקמים באזורים וצירי תנועה אטרקטיביים המקנים לשוכריה גישה נוחה לנכסי החברה בהתאם לצרכיהם.

החברה בדרך כלל מתקשרת בחוזה שכירות לתקופות בינוניות (משנתיים עד 5 שנים) ולתקופות ארוכות (למעלה מ- 5 שנים). דמי השכירות הנקבעים בחוזים, צמודים לרוב למדד המחירים לצרכן. מכיוון שדמי שכירות נגבים מהשוכרים מראש (במרבית המקרים חודש עד שלושה חודשים מראש), הרי שלמעשה אין החברה מעניקה אשראי ללקוחותיה למעט במקרים ספורים בהיקף לא מהותי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור התפוסה בנכסי החברה עומד על כ-100%, למעט בנכסים "בסר סיטי" ו-"מיילסטון", בהם שיעורי התפוסה עומדים על כ-25% וכ-52% בהתאמה.

יצויין כי ביום 5 בנובמבר 2025, החברה חתמה על הסכם שכירות להשכרת שטח בנכס "בסר סיטי", מול דייר אשר בהתאם להוראות ההסכם, תחל תקופת השכירות שלו במהלך חודש אפריל 2026, ובהתאם, שיעור התפוסה בנכס צפוי לעלות לכ-75%. לחברה אין תלות בשוכר בודד.

#### 1.10.19. שיווק והפצה

החברה משווקת את נכסיה הן באופן עצמאי והן בעזרת מתווכי נדל"ן והכל בהתאם למהות הנכס ולמיקומו. לחברה אין תלות במתווכי נדל"ן עימם היא עובדת.

#### 1.10.20. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה בהיותה הבעלים של נכסי מקרקעין, אחראית על פי דין לרבות מבחינת דיני התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה ודיני הנזיקין, להפרת הדין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או בחכירתה.

נכסי החברה מושכרים לעסקי משרדים ותעשייה ולהערכת הנהלת החברה אין חשיפה משמעותית לחברה בתחום הפעילות.

#### 1.10.21. תחרות

##### שוק הנכסים המניב בארץ

גופים רבים בארץ עוסקים בפעילות דומה לפעילות החברה בתחום פעילות זה - רכישת קרקעות לצורך בניית מבנים מסוגים שונים והשכרתם. על הגופים הנ"ל נמנות מספר חברות גדולות הפועלות ברחבי הארץ כמו גם גופים רבים קטנים הפועלים באזורים ספציפיים. הביקוש לנכסים מניבים מושפע ממספר גורמים שהעיקריים מבניהם המיקום הגיאוגרפי של הנכסים, ההיצע של נכסים דומים באותו אזור, הביקוש לנכסים דומים באותו אזור, גובה דמי השכירות ודמי הניהול והאחזקה, רמת ואיכות הבנייה של הנכסים ורמת שירותי האחזקה והניהול באותם נכסים כמו גם ניסיון ומוניטין של החברה המשכירה.

## התמודדות החברה עם התחרות

החברה מצליחה לשמור על רמות תפוסה גבוהות יחסית בנכסיה. להלן הסיבות העיקריות לכך:

(א) האסטרטגיה של החברה הייתה ועודנה הסתכלות לטווח ארוך. החברה משתדלת להתקשר עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית גבוהה גם לתקופות שכירות ממושכות עם אופציה לשנים נוספות;

(ב) איכות נכסי החברה ושירותי הניהול והאחזקה הניתנים לשוכרים;

(ג) המוניטין שצברה החברה, אפשרו לחברה לשמור על איכות שטחיה המניבים ורמת השירותים אותם היא מספקת. החברה מתמודדת עם השחיקה במוסר התשלומים במשק באמצעות הידוק הגבייה, שיפור מהירות הגבייה והפעלת אמצעי אכיפה אפקטיביים. בהתאם, החברה פועלת להקמה של נכסים מניבים נוספים.

## יעדים ואסטרטגיה עסקית 1.10.22

בכוונת החברה נכון למועד הדוח, להמשיך את ניהולם ואחזקתם של נכסים מניבים אשר בבעלותה והתאמתם לדרישות ולסטנדרטים המשתנים והמתפתחים של השוכרים ולתנאי השוק, במקביל לגידול בדמי השכירות והשבחת תמהיל השוכרים. כמו כן בכוונת החברה להמשיך בפעילותה להשבחת הנכסים הקיימים בדרך של קבלת תוספת זכויות בניה ושינוי יעוד זאת בהתאם לביקוש לשטחים להשכרה או למכירה, תלוי במיקום הנכס ולהתפתחות של תשתיות עירוניות ובהתחשב בשינויים בתוכניות בינוי ערים ותוכניות מתאריות.

החברה ממשיכה בפעילותה לפיתוח קרקעות שנרכשו בשנים האחרונות וכן תקדם תכנון, הקמה ניהול ותפעול של נכסים מניבים על קרקעות שתרכוש ותתמקד בתחום של משרדים, עירוב שימושים הכולל גם מסחר, וכן מבני תעשייה (כגון לוגיסטיקה ושטחי אחסנה), באזורי ביקוש.

החברה מחזיקה בקרקע חקלאית בשטח של כ-25 דונם (במושעא) בהוד השרון מתוך שטח כולל של כ-120 דונם אשר יתרתו מוחזק על ידי שותפים. מדובר על קרקע חקלאית. לפי תכנית מתאר מקומית הר/2050 המופקדת וטרם אושרה, החלה על מרחב תכנון העיר הוד השרון, החלקה שבנדון כלולה בתחום בייעוד למגורים ושטח פתוח ירוק. החברה מצפה להתפתחות תכנונית משמעותית.

**כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל בדבר יעדים ואסטרטגיה של החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן.**

החברה תמשיך לקדם את פעילותה בהתאם ליעדים והאסטרטגיה בתחום פעילותה.

(א) רכישת קרקעות. החברה תבחן רכישת זכויות בעלות בקרקעות לטובת קידום תוכניות בקרקעות אלה להקמה של נכסי נדל"ן מניב להשכרה.

(ב) החברה תקדם תוכניות ותכנון פרטני על מגרשים קיימים בבעלות החברה, בכדי להגיע להיתר בניה והקמה של כל פרויקט ופרויקט.

כל ההנחות והנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל בדבר צפי להתפתחות של החברה בשנה הקרובה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר אירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן.

## חלק רביעי- מידע הנוגע לפעילות החברה בכללותה

### 1.11 רכוש קבוע ומקרקעין

הרכוש הקבוע המצוי בבעלותה של החברה כולל בעיקר ציוד מכני הנדסי לרבות מנופים ומעמיסים טלסקופיים, ציוד בניה, כלי רכב וציוד משרדי. בנוסף, עד חודש אוגוסט 2025, החברה שכרה משרדים בשטח של 500 מ"ר באור יהודה אשר שימשו למטה החברה, כאשר החל מחודש ספטמבר 2025 החברה שוכרת משרדים בשטח של 1,200 מ"ר בצומת סביון וכן שטח משרדים נוסף (כ-50 מ"ר) בגן תעשייה עומר באזור הדרום המשמש לפעילות החברה בדרום הארץ. לפרטים נוספים, ראה ביאורים 11 ו-13 לדוחות הכספיים.

### 1.12 נכסים לא מוחשיים

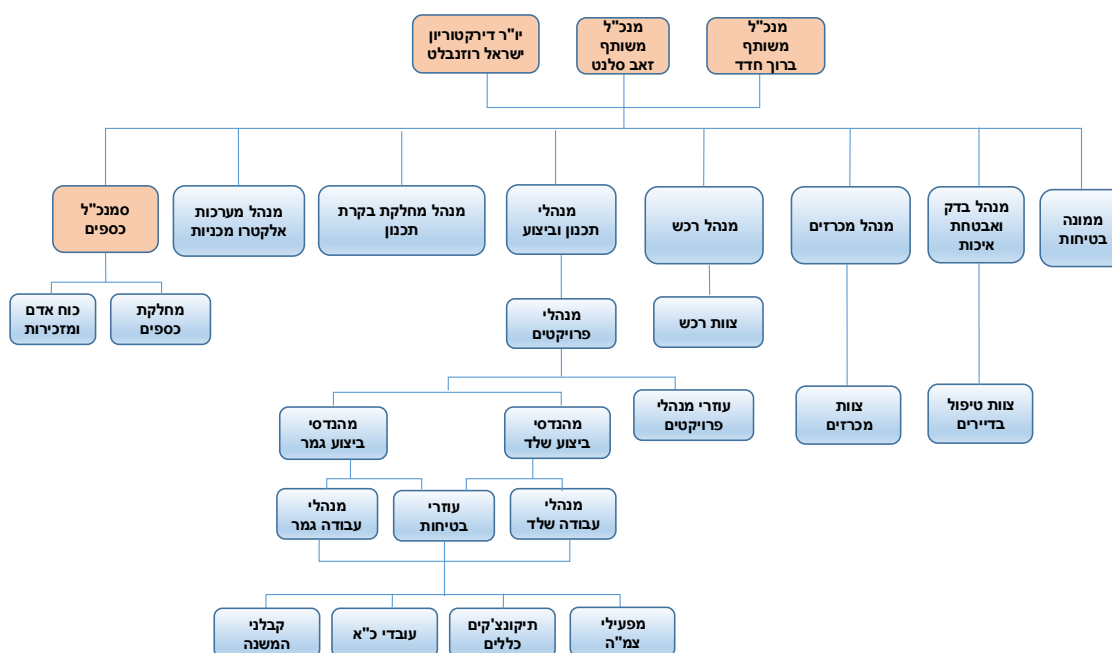
לחברה אין נכסים לא מוחשיים.

### 1.13 הון אנושי

החברה פועלת באמצעות מטה המרכז את פעילותה ומעניק סיוע מנהלי ולוגיסטי לביצוע הפרויקטים השונים.

#### 1.13.1 להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:

**מבנה ארגוני**



### 1.13.2 מצבת עובדים

החברה מעסיקה מאות עובדים באתרי הבניה השונים, במישרין ובעקיפין, וכן מתקשרת עם קבלנים עצמאיים. היקף העובדים והקבלנים העצמאיים הנייל משתנה

בהתאם להיקף פעילות החברה. להלן חלוקת כוח האדם בחברה בין עובדים לקבלנים  
 עצמאיים, ופירוט אודות התפלגות עובדי החברה לפי תפקידים ליום 31 בדצמבר 2025 :

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	סוג העסקה
3	3	3	עובדי הנהלה
9	9	10	עובדי כספים
3	3	3	עובדי מזכירות ומשאבי אנוש
3	3	4	עובדי רכש
4	4	3	עובדי מכרזים
95	86	79	עובדי תכנון וביצוע
117	108	102	סך עובדים
12	13	14	סך קבלנים עצמאיים
129	121	116	סה"כ

להערכת החברה, אין לה תלות בעובד מסוים.

בדומה לחברה, גילמור מעסיקה עובדים באתרי הבניה השונים שלה, וכן מתקשרת עם  
 קבלנים עצמאיים, כאשר היקף העובדים והקבלנים העצמאיים הנ"ל משתנה בהתאם  
 להיקף פעילות גילמור.

להלן חלוקת כוח האדם בגילמור בין עובדים לקבלנים עצמאיים, ופירוט אודות  
 התפלגות עובדי גילמור לפי תפקידים ליום 31 בדצמבר 2025 :

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	סוג העסקה
1	1	1	עובדי הנהלה
1	2	2	עובדי כספים
2	2	2	עובדי מזכירות ומשאבי אנוש
2	0	1	עובדי רכש
3	3	1	עובדי מכרזים
13	19	21	עובדי תכנון וביצוע
22	27	28	סך עובדים
2	6	6	סך קבלנים עצמאיים
24	33	34	סה"כ

להערכת החברה, לגילמור אין תלות בעובד מסוים.

1.13.3.

#### הכשרת העובדים

החברה מבצעת תוכניות הדרכה והכשרה במסגרתן מקבלים העובדים הכשרה ספציפית לפי עיסוקם. לאחר עמידה בדרישות, מקבלים העובדים הסמכה פנימית הנחוצה להשמתם ולקידומם. בנוסף להכשרה המקצועית מקבלים העובדים הכשרה בתחום הבטיחות בעבודה.

1.13.4.

#### הסכמי עבודה ותגמול עובדים

##### הסכמים הנוגעים למכלול יחסי העבודה

החברה הינה חברה בהתאחדות הקבלנים והבונים בישראל, ולכן על העובדים אשר עובדים במקצועות הבניה, בדרג מנהל עבודה ומטה ואשר אינם עובדים בתפקיד משרדי, חל ההסכם הקיבוצי הכללי בענף הבניה מיום ה-29 ביוני 2015 וצווי ההרחבה הרלוונטיים (להלן ביחד: "**ההסכם הקיבוצי**"). מרבית עובדי החברה מועסקים תחת חוזים אישיים ולרוב שכר העובדים שעליהם חל ההסכם הקיבוצי גבוה מהתעריף הקבוע בהסכם הקיבוצי. התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מחושבת לגבי כל עובד בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. לפרטים נוספים ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

##### הסכם קיבוצי

במסגרת ההסכם הקיבוצי כהגדרתו לעיל, חל על החברה החובה, בין היתר, להעניק לעובדים כאמור פנסיה מקיפה (תקציב של 19.83% בקרן חדשה, ושל 20.5% בקרן "ותיקה"), ולגבי עובד המבוטח בקופת גמל או ביטוח שאינה קרן פנסיה - בתקציב של 22.3% (ובתוספת רכישת ביטוח מפני אובדן כושר עבודה בשיעור של 2.5% או בשיעור אשר יקנה לעובד גמלת אובדן כושר בגובה 75% מהשכר, הנמוך מבין השניים, ובלבד שהעלות הכוללת של המעסיק לרכיב התגמולים והכיסוי הביטוחי יחד לא יעל על 7.5% מהשכר המובטח). כמו כן, משמר ההסכם הקיבוצי את זכויות הביטוח בקרן פנסיה מקיפה ותיקה כפי שהיו לעובדים ערב כניסתו לתוקף של ההסכם הקיבוצי.

עוד נקבע בהסכם הקיבוצי, כי על החברה לבצע הפרשות לקרנות השתלמות כדלקמן:  
(1) מנהלי עבודה - זכאי, ללא תלות בותק כלשהו, להפרשה של 7.5% על חשבון החברה ו-2.5% על חשבון; (2) יתר העובדים לגביהם חל ההסכם הקיבוצי - עובדים בעלי ותק ענפי של בין 3 ל-6 שנים בענף הבניה בישראל, זכאים להפרשה של 2.5% על חשבון החברה ו-1% על חשבונם. עובדים בעלי ותק ענפי של 6 שנים או יותר יהיו זכאים להפרשה של 5% על חשבון החברה ו-2.5% על חשבונם.

במסגרת ההסכם הקיבוצי נקבעו הוראות מיטיבות נוספות בנוגע לזכויות עובדי בניין ושיפוצים ומנהלי עבודה הנגזרות מוותק ענפי בענף הבניה דוגמת חופשה והבראה. כמו כן, נקבעו הוראות מיטיבות נוספות הנוגעות לצבירות וניצול מחלה, שי לחג, חגים, חופשות מיוחדות, ימי בחירה ועוד.

### עובדים ע"פ הסכמים אישיים מיוחדים

החברה מתקשרת עם דרג ההנהלה הבכיר ודרג הביניים בהסכמי עבודה אישיים, המוציאים מתחולתם את הוראות ההסכמים הקיבוציים.

ההסכמים האישיים כוללים הפרשות סוציאליות לביטוח מנהלים או לקרן פנסיה, הפרשות לקרן השתלמות, הסדרים מיוחדים לסיום העסקה, סעיפי סודיות ואי תחרות, ולגבי חלק מהעובדים גם סעיפי אי תחולה של חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951. לפרטים אודות תנאי העסקתם של נושאי משרה בכירה בחברה ראה בפרק 8 לתשקיף להשלמה, וכן בתקנה 21 ו-22 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי להלן.

### עובדי חברות כוח אדם

החברה משתמשת, מעת לעת, בעובדי חברות כוח אדם לצורך תגבור כוח האדם הקבוע שלה בשעת הצורך. החברה מוודאת כי חברות כוח האדם מעניקות לעובדים את מלוא זכויותיהם החוקיות, לרבות חופשה ודמי הבראה.

### 1.14. הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 110,187 אלפי ש"ח, לעומת הון חוזר שלילי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ- 67 אלפי ש"ח.

סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים) (*)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי שקלים חדשים)	
547,149	(255,030)	802,179	נכסים שוטפים
436,962	-	436,962	התחייבויות שוטפות
110,187	(255,030)	365,217	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

(\*) התאמות בגין מלאי של 3 פרויקטים יזמיים בסך של כ-255 מיליון ש"ח שמחזורם התפעולי מעל שנה. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לא נדרשת התאמה בגין פיקדונות משועבדים.

### 1.15. מימון

#### 1.15.1. כללי

החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר מהונה העצמי ומתזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, לרבות ממקדמות שמתקבלות ממזמינים ומאשראי ספקים. לצורך רכישת נכסי נדל"ן להשקעה וכן מקרקעין לייזום מגורים נעזרת החברה על אשראי חיצוני ממוסדות בנקאיים.

#### 1.15.2. אשראי ספציפי

כנגד הלוואות בנקאיות, מוסדות פיננסיים הנלקחות לשם מימון הקמת כל פרויקט ותפעולו, משעבדת החברה את הנכס בו מדובר ואת הזכויות החוזיות עם לקוחותיה בגינו, בחלק מההלוואות החברה מתחייבת לעמידה בתנאים פיננסיים שונים וכן מתחייבת החברה לא לעשות פעולות החורגות ממהלך העסקים הרגיל (לדוגמא: מכירה משמעותית של הנכס או חלקו), שלא בהסכמת הבנקים מראש.

להלן טבלה המתארת את מקורות האשראי המהותיים של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 באלפי ש"ח:

מועדי פירעון	ערבויות / בטוחות / אמות מידה פיננסיות	שיעור ריבית ממוצע	מטבע	לטובת מימון	יתרה ליום 31.12.2025	זמן ארוך	זמן קצר	זהות המלווה
30/09/2027	-	פריים +0.2%	ש"ח	רכישת קרקע נס ציונה	149,549	149,549	-	דיסקונט
25/01/2026	ראה סעיף 1.15.3 להלן + פיקדון משועבד	פריים +0.2%	ש"ח	גני אז"ר	83,084	-	83,084	בנק הפועלים
25/01/2026	ראה סעיף 1.15.3 להלן	פריים מינוס 0.8%	ש"ח	גני אז"ר	40,000	-	40,000	בנק הפועלים

### 1.15.3 מסגרות אשראי

החברה התחייבה שלא ליצור ולא להתחייב ליצור שעבודים צפים (שוטפים) כלשהם על רכושה ונכסיה ללא קבלת הסכמת התאגידים הבנקאיים מראש ובכתב וכן התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות בקשר עם הון עצמי מינימאלי בחברה והון עצמי המוחשי של החברה. אמות המידה הפיננסיות נבדקות על ידי התאגידים הבנקאיים אחת לרבעון (נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח, החברה התקשרה עם שני תאגידים בנקאיים, בנק לאומי לישראל בע"מ ובנק הפועלים בע"מ).

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות בכתבי ההתחייבות שלה מול התאגידים הבנקאיים, כמפורט להלן.

כמו כן, התחייבה החברה כלפי אחד מהתאגידים הבנקאיים למגבלות בקשר עם מיזוג, שינוי מהותי בתחום הפעילות, התחייבויות כלפי צדדים שלישיים שעשויות להגביל יצירת בטוחה לבנק וכן לאי שינוי שליטה בחברה במישרין או בעקיפין לעומת המצב ביום ההתקשרות בכתב ההתחייבות אלא בהסכמת הבנק בכתב ומראש. שליטה לעניין זה הוגדרה כל עוד השליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך) תישאר בידי ה"ה ישראל רוזנבלט, זאב סלנט וברוך חדד. אי עמידה בהתחייבויות הנ"ל תאפשר לתאגיד הבנקאי להעמיד את האשראי לפירעון מיידי. נכון למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי.

להלן יפורטו עיקרי ההתחייבות של החברה כלפי התאגידים הבנקאיים בכתבי ההתחייבות התקפים נכון למועד הדוח:

המלווה	שיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן המוחשי	סכום הון עצמי מוחשי מינימלי (במיליוני ש"ח)	גובה מסגרת האשראי (במיליוני ש"ח)	גובה מסגרת האשראי בנטרול (במיליוני ש"ח)
בנק לאומי לישראל בע"מ	30%	50	-	-
בנק הפועלים בע"מ	20%	30	-	-

"**הון עצמי**" משמעו הון החברה כמשמעותו לפי כללי החשבונאות, והכל כמדווח בדוחות הכספיים של החברה.

"**הון עצמי מוחשי בהתאם להגדרה מול בנק לאומי**" משמעו הון עצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים, השקעות בחברות מוחזקות/בנות/קשורות, נכס מיסים נדחים ושיפורים במושכר.

"**הון עצמי מוחשי בהתאם להגדרה מול בנק הפועלים**" משמעו הון עצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים.

"**נכסים לא מוחשיים**" משמעם כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכד'.

"**מאזן מוחשי**" משמעו סך המאזן של החברה בניכוי נכסים לא מוחשיים.

נכון למועד המאזן ולמועד הדוח, החברה עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות. נכון למועד המאזן, שיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן המוחשי בהתאם להגדרה מול בנק לאומי עומד על 30% וסכום ההון העצמי המינימלי הינו כ- 50 מיליוני ש"ח.

נכון למועד המאזן ולמועד הדוח, החברה עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות. נכון למועד המאזן, שיעור ההון העצמי המוחשי מסך המאזן המוחשי בהתאם להגדרה מול בנק הפועלים עומד על 20% וסכום ההון העצמי המינימלי הינו כ- 30 מיליוני ש"ח.

1.15.4 יתרת ההלוואות המהותיות שהועמדו לרשות חברות בנות של החברה וכן לחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2025

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לא הועמדו הלוואות מהותיות לרשות חברות בנות ו/או חברות כלולות של החברה.

1.15.5 אשראי בריבית משתנה

להלן פירוט בדבר אשראי בריבית משתנה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

מנגנון השינוי	שיעור התוספת למנגנון השינוי	טווח הריבית לשנת 2025	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)
פריים +	-0.8% עד +2.4%	4.95% עד 8.4%	432,255

1.15.6 סכומי אשראי שהתקבלו ממועד המאזן ועד למועד הדוח

לא התקבלו סכומי אשראי ממועד המאזן ועד למועד הדיווח.

1.15.7 גיוס מקורות אשראי נוספים

החברה תשקול גיוס של מקורות מימון נוספים, בהתאם לדרישות ולתנאי השוק.

1.16 שעבודים

החברה נוהגת מעת לעת לשעבד בשעבודים שונים נכסים ו/או זכויות לטובת תאגידים בנקאיים המעמידים לחברה אשראי וערבויות, לרבות שעבודים על חשבונות, תקבולים, נכסים ומניות בפרויקטים אותם החברה מבצעת או יוזמת, לפי העניין. כמו כן, החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה. לפרטים נוספים אודות שעבודים שנוצרו על נכסי או זכויות החברה, ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.17 ערבויות

בתחומי קבלנות ביצוע החברה מעמידה מעת לעת ובמהלך העסקים הרגיל ערבויות שונות למזמינים עמם היא מתקשרת כגון ערבויות לקיום תנאי החוזה, ערבויות ביצוע, ערבויות לטיב העבודה, ערבויות בדק, ערבויות מקדמה וערבויות לשם שחרור כספי התמורה המעוכבים אצל מזמין העבודה. כמו כן, לעיתים נדרשת החברה להמציא ערבויות לשם השתתפותה במכרזים והגשת הצעה. בתחום יזמות הנדל"ן למגורים מעמידה החברה ערבויות בהתאם לחוק המכר.

1.18 מיסוי

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל לשנת 2018.

## 1.19. הסכמים מהותיים

1.19.1. ביום 27 במרץ 2024, התקשרה החברה עם תנופה א.י.ש ייזום נדל"ן בע"מ ולפיו ישתפו הצדדים פעולה ביניהם בייזום ובביצוע פרויקטי נדל"ן באמצעות חברה פרטית בהחזקה משותפת של הצדדים (כל אחד מהצדדים מחזיק 50% מהזכויות בהון ובהצבעה) (להלן: "**החברה המשותפת**" ו-"**ההסכם**"), בהתאמה ולפי העניין). בהתאם להסכם, הצדדים התחייבו להחיל את הוראות ההסכם בכל פרויקט פינני-בינאי בירושלים. ההסכם נועד למען שיתוף הפעולה בשמונה פרויקטים, פרויקט הרצל 44-46 בירושלים, פרויקט האחלמה 308 בירושלים, פרויקט אופציה בהלל בירושלים, פרויקט פסגת זאב בירושלים, פרויקט הרצל 62' א' בירושלים, פרויקט פזנר/השישה עשר 47-49 בירושלים, פרויקט מתחם השישה עשר 33-39 בירושלים ופרויקט מתחם שמואל עדן בירושלים. ההסכם קובע כי אף צד לא יוכל לשעבד את זכויותיו בחברה המשותפת וכן זכות סירוב ראשונה להעברה או מכירה של מניות בחברה המשותפת על ידי כל אחד מהצדדים במנגנון המקובל בהסכמים מסוג זה. כל צד יהיה רשאי למנות דירקטור אחד לדירקטוריון החברה המשותפת והחלטות יתקבלו פה אחד. בהתאם להסכם, החברה תטפל בניהול הפרויקט לרבות התקשרויות עם ספקים וגורמים מממנים. הצדדים בהסכם יהיו זכאים לדמי ניהול בגין שירותיהם, בהתאם לתנאים אשר נקבעו בהסכם. בהתאם להסכם, לחברה זכות סירוב ראשונה להיות הקבלן הראשי המבצע של הפרויקטים אותם החברה המשותפת תוציא אל הפועל בכפוף להערכת שמאי. ככל והחברה לא תבצע את הפרויקט, החברה תהיה זכאית לדמי ניהול של 3% מהיקף הביצוע של הפרויקט בו תישא החברה המשותפת. ההסכם קובע מנגנון של העמדת הלוואות בעלים הדדיות בין הצדדים ומנגנוני תוספת ריבית, פיצוי ודילול החזקות בחברה המשותפת ככל ואחד הצדדים אינו עומד בהתחייבויותיו להעמדת חלקו. ככל והצדדים יחליטו על פירוק החברה, יתבצע מנגנון התמחרות הדדי בין הצדדים במנגנון כמקובל בהסכמים מסוג זה. הצדדים התחייבו לאי תחרות בעסקי החברה המשותפת לתקופה בה כל עוד היותם שותפים ועד לתקופה של שלוש שנים לאחר היפרדותם.

## 1.20. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר ההליכים המשפטיים של החברה, ראה ביאור 21 (ד) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

## 1.21. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

### 1.21.1. סיכוני מקרו

**מצב המשק**- הרעה במצב הכלכלי של המשק הישראלי, כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש עד כדי מיתון, בייחוד לנוכח השפעות המלחמה המתמשכת והתרחבותה לחזיתות נוספות וכן מבצע עם כלביא, ובנוסף השפעות גלובליות אפשריות, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ ולפיכך עלולים להשפיע מהותית לרעה על תוצאות פעילותה של החברה. בנוסף, ענף הנדל"ן היזמי והבניה עלולים להיות מושפעים בתקופות של מיתון בדרך של צמצום

מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, צמצום היכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקישון בביקושים. גורמים כאמור עלולים להביא לגידול בתחרות, לירידה בקצב התחלות הבנייה ולירידה ברווחים, ובכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה. כמו כן, הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע בתחום הנדל"ן המניב, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה באחוזי התפוסה בנכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בכושר התשלומים של שוכרים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב - מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה.

המצב הביטחוני-מדיני- התדרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל, הסלמה בעימותים הקיימים והסלמה מחודשת בשטחי יהודה ושומרון, עלולה לגרום לירידה בביקושים לביצוע עבודות בניה ולשטחים המיועדים להשכרה, במחסור בכוח אדם, בהתייקרות עלויות עבודות הבנייה ולהרעה במצב הכלכלי. גורמים אלה עשויים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

סיכוני ריבית- לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נטלה החברה במסגרת חלק מהפרויקטים המנוהלים על ידה, מימון חיצוני בריבית שאינה קבועה ועליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה. בנוסף, עלייה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כן תביא עליית הריבית לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

#### סיכונים ענפיים

1.21.2

שינויי חקיקה ותקינה- תחומי הפעילות של החברה כפופים לרגולציה, חקיקה, תקינה, היתרים והוראות רישוי. לשינויים בהוראות האמורות, לרבות דרישות ומגבלות חקיקה חדשות, עשויות להיות השפעות מהותיות לרעה על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

תלות במקורות מימון- משבר פיננסי חמור בישראל ובעולם ומחנק אשראי עלולים לפגוע באפשרות החברה לגייס מימון לשם השגת יעדיה העסקיים וביצוע השקעות נוספות. כמו כן, יכולת הבנקים להעניק מימון לענף הנדל"ן, עלולה להיות מושפעת ממגבלות ספציפיות המוטלות עליהם, כגון דרישות מחמירות להלימות הון ומגבלות לחשיפה ענפית.

תנודתיות בענף הבנייה- הממשלה מבצעת מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים, לרבות "דיור במחיר מופחת" ובעבר תוכנית מחיר למשתכן ומחיר מטרה ובכלל זה הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות במחירי הדירות למגורים

בתל-אביב ובמרכז הארץ, ואף להאטה בביקושים לדירות וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

זמינות כוח אדם - בענף הנדל"ן בישראל קיים מחסור בכוח אדם מיומן בעלות נמוכה משתי סיבות עיקריות: אי ביצוע החלטות ממשלה לאיוש מכסה של עובדים זרים ומדיניות הממשלה שהביאה הן לגידול בעלויות שכר עבודה של הפועלים בתחום זה, אשר כמעט ואינו מקבל ביטוי במדד תשומות הבניה למגורים, והתארכות משך ביצוע הפרויקטים. במידה שיחול מחסור חריף בכוח אדם כתוצאה מצמצום במספר העובדים הזרים על ידי הממשלה, או שתחול עלייה בעלות העסקת עובד זר מעבר למה שנקלח בחשבון בתמחור הפרויקטים, עשויה להיות פגיעה בתוצאות הצפויות של הפרויקטים.

הליכי תכנון ואישור - השלמת הפרויקטים של החברה כפופים לקבלת היתרי בניה ואישורים והיתרים נוספים מרשויות התכנון אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועד או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית לחברה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי.

עלייה במדד תשומות הבניה - להתייקרות בתשומות הבניה עשויה להשפיע על מחירי הבניה ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה. החברה פועלת להקטנת סיכון זה באמצעות שילוב מנגנוני הצמדה של התמורה החוזית בחוזי ההתקשרות של החברה. התייקרות תשומות הנרכשות על ידי קבלני משנה עלולה להביא בעקיפין לשחיקת רווחיות החברה בטווח הקצר.

זמינות חומרי גלם - שיבושים באספקת חומרי גלם לרבות עקב שביתות או סכסוכי עבודה במחצבות, נמלים וכיו"ב עלולים לגרום להפסקה קצובה, מלאה או חלקית בפעילות באתרי הבניה של החברה.

בטיחות בעבודה - פעילות החברה מתאפיינת בסביבת עבודה מסוכנת הכוללת, בין היתר, עבודה בגובה רב ועבודה עם מכשור כבד. תאונות עבודה בפרויקט בניה של החברה עלולה לגרום לאובדן בחיי אדם, פגיעות גוף ולנזקים פיזיים לרכוש, לגרום לעצירת פעילות הפרויקט ולנזק תדמיתי וכספי. אי עמידה בתקני בטיחות וגהות עלולה לגרום להוצאות כספיות ואף לתביעות פליליות.

ליקויי בנייה - החברה מתחייבת כלפי מזמיני העבודה לתקופת אחריות לעבודתה. אם יתגלו ליקויי בנייה בהיקפים מהותיים, עשוי הדבר להשפיע לרעה על רווחיות החברה ועל המוניטין שלה כאשר לצורך זה, החברה מבצעת הפרשות לבדק בדוחותיה הכספיים.

טעות או הערכה מוטעית בחישוב עלויות ביצוע פרויקט - החברה נדרשת להעריך את עלויות ביצוע הפרויקט ולהגיש הצעה לגובה התמורה שתשולם לה בגין ביצוע העבודות (מכרז לקבלני ביצוע). גובה התמורה נקבע בין היתר כנגזרת של העלויות הצפויות בתוספת שיעור רווחיות. טעות או הערכת חסר בחישוב העלויות כאמור, עלולים לפגוע ברווחיות הפרויקט ואף לגרום להפסד, ולפיכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

אובדן סיווג קבלני- לחברה סיווג קבלני, וכן היא מסווגת כ'קבלן מוכר', ולפיכך היא עומדת בתנאי סף מחמירים לביצוע עבודות בניה. אובדן הסיווג הקבלני עלולים לגרום לחברה לא לעמוד בתנאי סף של מכרזים עתידיים לביצוע עבודות קבלנות ולפיכך להשפיע לרעה על היקף פעילותה ועל הכנסותיה.

סיכוני סייבר- במסגרת פעילותה, עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים (לניהול שכירויות, ספקים, גבייה, תשלומים וכו'). בנוסף, מערכות הבקרה בנכסיה השונים של החברה ממוחשבות. תקיפת סייבר שמטרתה לחדור או לפגוע במערכות המחשוב, בשימוש התקין בהן או במידע השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה, לרבות הפרעה לפעילות השוטפת, מתקפות כופרה, אובדן מידע או דליפתו, איסוף מודיעין מסחרי, פגיעה במוניטין והוצאות לשיקום המערכות.

1.21.4. להלן טבלה המציגה את סוג הסיכונים ואת מידת השפעתם :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			סיכוני מקרו
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
	X		מצב המשק
	X		המצב הביטחוני - מדיני
	X		סיכוני אינפלציה וריבית
			<b>סיכונים ענפיים</b>
	X		שינויי חקיקה ותקינה
		X	תלות במקורות מימון
	X		תנודתיות בענף הבניה
	X		זמינות כוח אדם
		X	הליכי תכנון ואישור
X			עליה במדד תשומות הבניה
X			זמינות חומרי גלם
	X		בטיחות בעבודה
X			ליקויי בניה
		X	טעות או הערכה מוטעית בחישוב עלויות ביצוע פרויקט
			<b>סיכונים ייחודים לחברה</b>
		X	אובדן סיווג קבלני
	X		סיכוני סייבר

1.22. **פרטים בדבר חברות בנות וקשורות**

1.22.1. בטבלאות שלהלן מוצגים נתונים אודות החזקות החברה בחברות בנות וחברות קשורות ליום 31 בדצמבר 2025<sup>59</sup>, תמצית נתונים של חברות אלה, הכנסות החברה מהן ויתרת הלוואות/ערבויות לחברות כאמור :

<sup>59</sup> כל החברות המפורטות לעיל הינן חברות פרטיות (קרי, ניירות הערך שלהן אינם נסחרים בבורסה).

היקף ההשקעה בחברה המוחזקת	שטר הון לחברה המוחזקת ליום 31.12.20	שטר הון מהחברה המוחזקת ליום 31.12.20	סכומי ערבויות ליום 31.12.20	סכומי הלוואות ליום 31.12.20	הון עצמי ליום 31.12.20	ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות בהון ובהצבעה		חלק בזכויות ההצבעה (%)	חלק בזכויות בהון (%)	מקום התאגדות	שם החברה המוחזקת
						מימוש עתידי	מימדי				
-	ל.ר	ל.ר	-	-	-	ל.ר	ל.ר	85%	73%	ישראל	דרור שרמן את עומר הנדסה
20,376	ל.ר	ל.ר	10,556	-	33,960	ל.ר	ל.ר	60%	60%	ישראל	גילמור בניה
15,107	ל.ר	ל.ר	144,243	12,260	20,142	ל.ר	ל.ר	75%	75%	ישראל	דרור שרמן את עומר הנדסה בשמיעה
-	ל.ר	ל.ר	-	2,559	-	ל.ר	ל.ר	50%	50%	ישראל	עומר את תנופה בהרצל
14,927	ל.ר	7,036	-	-	29,533	ל.ר	ל.ר	45%	45%	ישראל	גיסין סנטר בע"מ (חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה ב-45%)
5	ל.ר	ל.ר	ל.ר	8,315	11	ל.ר	ל.ר	50%	50%	ישראל	נאו רמלה
-	ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	-	ל.ר	ל.ר	17%	17%	ישראל	קלידי
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	60%	60%	ישראל	עומר לנדמן בשכונת החרוזים
(118)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	3,645	(236)	ל.ר	ל.ר	50%	50%	ישראל	עומר את תנופה באחלמה
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	50%	50%	ישראל	עומר את תנופה בהרצל 62א
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	50%	50%	ישראל	עומר את תנופה הלל
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	50%	50%	ישראל	עומר את תנופה בפזנר
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	50%	50%	ישראל	עומר את תנופה פסגת זאב
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	50%	40%	ישראל	קבוצת וואן-מתחם הירדן רמת גן
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	67%	67%	ישראל	עומר לנדמן שער ציון חולון בע"מ

שם החברה המוחזקת	מקום התאגדות	חלק בזכויות בהון (%)	חלק בזכויות ההצבעה (%)	ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות בהון והצבעה		הון עצמי ליום 31.12.20 25 (באלפי ש"ח)	סכומי הלוואות ליום 31.12.20 25 (באלפי ש"ח)	סכומי ערבויות ליום 31.12.20 25 (באלפי ש"ח)	שטר הון מהחברה המוחזקת ליום 31.12.20 25 (באלפי ש"ח)	שטר הון לחברה המוחזקת ליום 31.12.20 25 (באלפי ש"ח)	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת
				מימוש עתידי	מימוש מיידי						
עומר לנדמן ברקת חולון בע"מ	ישראל	67%	67%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
קבוצת וואן-נאות רחל חולון בע"מ	ישראל	50%	50%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

(\*) חברות בנות או מוחזקות בשרשר.

**1.22.2 מתזיקים בחברות בנות וקשורות עיקריות של החברה**

כמפורט בסעיף 1.3 לעיל.

**1.22.3 תיאור כללי של חברות בנות וחברות קשורות של החברה**

להלן תיאור עיקר עיסוקיה של כל חברה בת של החברה ושל חברה קשורה שלה, בציון הרווחים, הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה מכל חברה בת כאמור, בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025, 2024 ו-2023 (באלפי ש"ח):

שם התאגיד המוחזק	עיסוק	רווח (הפסד) לפני מס			רווח (הפסד) נקי לתקופה			דיבידנד(ים)			ריבית והצמדה (נומינלי)			דמי ניהול		
		2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
דרור שרמן את עומר הנדסה	ייזום למגורים	15	4	(8)	15	4	(8)	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	-
גילמור בניה	בניה	18,444	11,061	(1,922)	14,202	8,586	(2,095)	-	-	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	-
דרור שרמן את עומר הנדסה בשמיעה	התחדשות עירונית	16,249	7,871	2,135	12,912	6,338	1,658	-	-	-	557	552	478	-	-	-
עומר את תנופה בהרצל	התחדשות עירונית	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
גיסין סנטר בע"מ (חברה כלולה המוחזקת על	מסחר	7,406	7,393	4,041	5,412	5,421	2,859	-	-	-	-	-	-	-	-	-

דמי ניהול			ריבית והצמדה (נומינלי)			דיבידנד(*)			רווח (הפסד) נקי לתקופה			רווח (הפסד) לפני מס			עיסוקו	שם התאגיד המוחזק
לשנת			לשנת			לשנת			לשנת			לשנת				
2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025		
																ידי החברה ב- (45%)
-	-	-	250	400	396	-	-	-	-	9	1	-	13	2	ייזום ובניית מבנים	נאו רמלה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עומר לנדמן בשכונת החרוזים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עומר את תנופה בהרצל 62א
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עומר את תנופה הלל
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עומר את תנופה בפזנר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עומר את תנופה פסגת זאב
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קבוצת וואן- מתחם הירדן רמת גן
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	25	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	(236)	ל.ר.	ל.ר.	(292)	התחדשות עירונית	עומר את תנופה באחלמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עומר לנדמן ברקת חולון
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עומר לנדמן שער ציון חולון
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קבוצת וואן- נאות רחל חולון

(\*) חלק החברה בלבד.

## דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנת 2025

דירקטוריון עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (להלן: "תקופת הדוח" ו/או "מועד הדוח" לפי העניין, בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה.

דוח הדירקטוריון הינו חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי של החברה, על כל חלקיו (להלן: "הדוח התקופתי") ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "הדוחות הכספיים"), אשר צורפו לדוח התקופתי, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "תקנות דוחות כספיים").

### חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

#### 1. כללי

1.1. לפרטים אודות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, לרבות השפעות המצב הביטחוני במדינת ישראל, אינפלציה וריבית, ראו סעיף 1.7 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לעיל לדוח התקופתי.

#### 1.2. המצב הביטחוני במדינת ישראל

ביום 13 ביוני 2025 החל מבצע "עם כלביא" מול איראן, אשר כלל גם מתקפת טילים. המבצע נמשך מספר ימים והסתיים בהפסקת אש. במהלך המבצע שוק ההון הגיב בחיוב, נרשמו עליות במדדי המניות, ירידה בתשואות האג"ח הממשלתיות והתחזקות ניכרת של השקל וכן פרמיית הסיכון של ישראל ירדה באופן משמעותי, אם כי נותרה גבוהה ביחס לרמתה ערב המלחמה.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו הוכרז מצב מיוחד בעורף בכל שטח מדינת ישראל וננקטו צעדים שונים אשר הביאו לשיבושים בפעילות המשק ולעלייה ברמת אי-הוודאות הכלכלית. במסגרת ההסלמה הביטחונית הורחבה הלחימה גם לזירה הצפונית על ידי ארגון הטרור חיזבאללה מלבנון, דבר אשר הגביר את היקף האירועים הביטחוניים ואת השפעתם האפשרית על הפעילות הכלכלית במשק. צעדים אלה כללו, בין היתר, מגבלות על פעילות מוסדות חינוך ועסקים, גיוס מילואים נרחב ושיבושים בפעילות הכלכלית.

להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוח, המצב הביטחוני כאמור עשוי להשפיע על פעילות החברה וסביבתה העסקית, בין היתר, בכל הנוגע לקצב התקדמות פרויקטים, זמינות כוח אדם (לרבות עובדים זרים ועובדים מהשטחים), זמינות חומרי גלם, שיבושים בשרשראות אספקה, עלויות ביצוע, תנאי מימון, שערי מטבע וכן רמת הביקושים בשוק הנדל"ן.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המצב הביטחוני על תוצאות פעילות החברה אינה מהותית, וזאת, בין היתר, בהתחשב בחוסנה הפיננסי של החברה, בצבר הפרויקטים הקיים, בשלבי הביצוע השונים ובתזרים המזומנים שלה. עם זאת, לאור אי-הוודאות הקיימת בקשר עם היקף, משך ועוצמת האירועים, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה באופן מהימן את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות של המצב הביטחוני על תוצאותיה העסקיות ומצבה הכספי.

## 2. הסברי הדירקטוריון לגבי מצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותו, הונו ותזרימי המזומנים שלו

### 2.1. המצב הכספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון לשינויים	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
<b>נכסים שוטפים</b>			
הגידול נובע בעיקר בשל הנפקת מניות החברה לציבור. לפרטים נוספים אודות השינויים ביתרות המזומנים בתקופת הדוח, ראו דוח תזרים מזומנים בדוחות הכספיים, וכן לסעיף הנזילות 2.3 בהמשך.	107,507	292,114	מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון נובע בעיקר ממשיכת פיקדונות לזמן קצר, לצורך ביצוע השקעות יזומות בהתאם לתוכניותיה האסטרטגיות של החברה.	55,991	45,369	פיקדונות ומזומן משועבד
הקיטון נובע בעיקר ממימוש ניירות ערך, בהיקף העולה על היקף הרכישות שבוצעו במהלך התקופה, קיטון זה קוּזז באופן חלקי על ידי רווחי שיערוך שנרשמו במהלך תקופת הדוח.	14,775	9,716	השקעות לזמן קצר
הגידול נובע בעיקר בשל פערי עיתוי ביחס להתקדמות בביצוע הפרויקטים והכרה בהכנסות בהתאם לשיעורי ההשלמה, לבין מועד גביית החובות מלקוחות החברה בגין העבודות.	124,422	136,150	לקוחות והכנסות לקבל
הגידול נובע בעיקר מהתפתחות בחו"ז מול רשויות המס וכן מהעמדת הלואה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח לחברה שותפה בפעילות ההתחדשות העירונית.	7,072	17,757	חייבים ויתרות חובה
הגידול נובע בעיקר מעלויות שהתהוו בבנייה, מעבר לקיזוז עלויות לעלות המכר בהתאם לשיעורי ההשלמה של הפרויקטים, וכן מהעברת פרויקט שכונת הפארק בבאר שבע (שלב ב' ושלב ג') מסיווג של מלאי זמן ארוך למלאי זמן קצר. מנגד, פרויקט למסחר לוגיסטיקה ותעשייה שמקדמת החברה במזרח עכו, יחד עם שותפה בפרויקט, מצוי בשלבי תכנון מתמשכים, טרם נידון בוועדת התכנון	285,438	301,073	מלאי בניינים ודירות למכירה

והבנייה המקומית ואין צפי בחברה לקבלת היתר בנייה להקמתו במהלך השנה הקרובה, ולפיכך שונה סיווג מלאי המקרקעין שנרשם בגינו בדוחות הכספיים, כנכס בלתי שוטף.			
	595,205	802,179	סה"כ נכסים שוטפים
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
הגידול נובע בעיקר מפרויקט למסחר לוגיסטיקה ותעשייה שמקדמת החברה במזרח עכו, אשר סווג כנכס בלתי שוטף מאחר שהוא מצוי בשלבי תכנון מתמשכים, כאשר מנגד, פרויקט שכונת הפארק בבאר שבע (שלב ב' ושלב ג') סווג למלאי לזמן קצר.	250,919	254,292	מלאי מקרקעין
הגידול נובע בעיקר מהלוואות שניתנו לחברות מוחזקות וגידול בהשקעות בחברות המוחזקות עקב רווחי אקוויטי.	30,617	36,369	השקעה בחברות מוחזקות
הגידול נובע בעיקר מסיווג חלק מהשטחים של פרויקט "MILESTONE" מנדלין להשקעה לרכוש קבוע, בעקבות השכרת שטחים אלה לחברת הבת גילמור בניה בע"מ, בנוסף גידול מעבודות במשרדי החברה החדשים וכן מרכישת מכונות וציוד.	36,689	45,995	רכוש קבוע
הגידול נובע בעיקר מרווחי שערורים שבוצעו לנכסי הנדלין להשקעה, שעמדו על סך של כ- 33 מיליון ש"ח, (ובפרט משערוך זכויות החברה בקרקע בהוד השרון), בנוסף גידול בסך של כ-6 מיליון ש"ח מרכישת זכות במקרקעין בפרויקט להקמת מבנה תעשייתי באשדוד. יתרת הגידול נובעת מהשקעות שבוצעו בנכסים קיימים.	207,869	251,433	נדלין להשקעה
הגידול נובע בעיקר מהסכמי חכירה חדשים שנחתמו במהלך תקופת הדוח, בגין משרדים חדשים, כלי רכב וציוד הנדסי.	4,853	13,995	נכסי זכות שימוש
הקיטון נובע בעיקר מאופן הצגת המיסים הנדחים בדוחות הכספיים של החברה, שבהם נכסי והתחייבויות המיסים הנדחים מוצגים על בסיס נטו.	5,100	98	מיסים נדחים
	536,047	602,182	סה"כ נכסים לא שוטפים
	1,131,252	1,404,361	סה"כ נכסים
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
הגידול נובע בעיקר ממיון יתרות מזמן ארוך לחלויות שוטפות, נטילת הלוואות חדשות במהלך התקופה ומנגד פירעון הלוואות קיימות.	244,797	271,953	אשראי מתאגידים בנקאיים
הגידול נובע בעיקר מהסכמי חכירה חדשים שנחתמו במהלך תקופת הדוח, בגין משרדים חדשים, כלי רכב וציוד הנדסי.	3,128	3,691	חלויות שוטפות בגין חכירות
הקיטון נובע בעיקר מירידה ביתרת ספקים וכן בהתחייבויות של החברה אשר טרם נפרעו.	79,242	58,927	התחייבויות לספקים ולנותני שירות

זכאים ויתרת זכות	28,642	22,809	הגידול נובע בעיקר מעלייה ביתרת חו"ז מע"מ, אשר עבר מיתרת חובה ליתרת זכות.
הפרשות	17,796	19,450	לא חל שינוי מהותי בתקופת הדוח. עיקר היתרה כוללת הפרשה לבדק בגין פרויקטים.
התחייבויות לבעלי מקרקעין	696	14,654	הקיטון נובע מהתקדמות בשיעור ההשלמה של פרויקט שמעיה בהרצליה.
התחייבויות לביצוע עבודות בניה ויזום	55,257	49,670	הגידול נובע בעיקר מפרויקטים בביצוע, בסך של כ-7.7 מיליון ש"ח, אשר נובע מהפער בין התקבולים מהלקוחות לבין ההכרה בהכנסה לפי התקדמות הביצוע. ומנגד, מקיטון של כ-2 מיליון ש"ח בגין פרויקט ייזום, שכונת הפארק בבאר שבע (שלב א'), אשר עבר לצד הנכסים.
<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>	<b>436,962</b>	<b>433,750</b>	
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	167,284	194,063	הקיטון נובע בעיקר ממיון לחלויות שוטפות.
התחייבות בגין חכירות	10,558	1,928	הגידול נובע בעיקר מהסכמי חכירה חדשים שנחתמו במהלך תקופת הדוח, בגין משרדים חדשים, כלי רכב וציוד הנדסי.
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	9,160	8,298	לא חל שינוי מהותי בתקופת הדוח.
מסים נדחים	16,897	11,016	הגידול נובע בעיקר משערוך חיובי שבוצע לנכסי הנדל"ן להשקעה.
<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>	<b>203,899</b>	<b>215,305</b>	
<b>הון</b>			
הון מניות	-	48	הקיטון נובע מביטול הערך הנקוב של הון המניות של החברה.
פרמיה על מניות	277,733	921	הגידול נובע מהנפקת מניות הטבה ומהנפקת מניות לציבור.
יתרת רווח	465,389	469,762	לא חל שינוי מהותי בתקופת הדוח. ישנו קיטון בגין הנפקת מניות הטבה ומנגד גידול בגין רווח בשנת 2025.
קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	1,759	1,759	
<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>	<b>744,881</b>	<b>472,490</b>	
זכויות שאינן מקנות שליטה	18,619	9,707	הגידול נובע בעיקר מרווחים מחברות הבת גילמור בניה בע"מ ודרור שרמן את עומר בניה בשמעיה בע"מ.
<b>סה"כ הון</b>	<b>763,500</b>	<b>482,197</b>	
<b>סה"כ התחייבויות והון</b>	<b>1,404,361</b>	<b>1,131,252</b>	

2.2 תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח) :

הסברי הדיקטוריון לתקופה שבין שנת 2025 לשנת 2024 ו-2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2023	2024	2025	
השינוי נובע בעיקר ממגזר קבלנות הביצוע, אשר הושפע מתמהיל פרויקטים שונה אותם מבצעת הקבוצה, בהתחשב בשיעורי ההתקדמות של ביצוע העבודות בכל תקופה, סיום פרויקטים ותחילת הקמה של פרויקטים חדשים.	747,276	704,000	659,966	הכנסות
השינוי תואם את השינויים בהכנסות ונובע מאותן הסיבות שצוינו לעיל.	618,657	556,345	530,189	עלות ההכנסות
	<b>128,619</b>	<b>147,655</b>	<b>129,777</b>	<b>רווח גולמי</b>
השינוי נובע משערוך נכסי נדל"ן להשקעה, ובעיקר שערוך זכויות החברה בקרקע בהוד השרון, בעקבות הפקדת תוכנית המשנה את ייעוד הקרקע מחקלאית למגורים.	(4,858)	(11,726)	33,345	עלות (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
הגידול נובע בעיקר מגידול בהוצאות הפחת בתקופה, גידול בהוצאות שכר וכן גידול בהוצאות בגין שירותים מקצועיים, אשר נרשמו בעיקר בקשר עם תהליך הנפקת מניות החברה לציבור.	25,047	31,246	34,649	הוצאות הנהלה וכלליות
השינוי נובע בעיקר מכך שבשנת 2024 הסכום כלל פיצויים חד פעמיים שהתקבלו בעקבות מלחמת "חרבות ברזל". מנגד, בשנת הדיווח הנוכחית לא נרשמו הכנסות דומות, ובמקביל נכללו הוצאות ראשוניות בקשר עם קידום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	452	2,436	(883)	הכנסות (הוצאות) אחרות
	<b>99,166</b>	<b>107,119</b>	<b>127,590</b>	<b>רווח תפעולי</b>
לא חל שינוי מהותי בתקופת הדוח.	6,884	9,285	8,822	הוצאות מימון
לא חל שינוי מהותי בתקופת הדוח.	10,516	10,079	10,537	הכנסות מימון
לא חל שינוי מהותי בתקופת הדוח.	1,281	2,444	2,332	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות לפי שיטת שווי מאזני
	<b>104,079</b>	<b>110,357</b>	<b>131,637</b>	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
לפרטים ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים.	23,805	24,491	30,086	מיסים על הכנסה
	<b>80,274</b>	<b>85,866</b>	<b>101,551</b>	<b>רווח נקי</b>
לא חל שינוי מהותי בתקופת הדוח.	200	(230)	(444)	סכומים שלא מסווגים לאחר מכן לרווח או הפסד : הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת

	<b>80,474</b>	<b>85,636</b>	<b>101,107</b>	<b>סה"כ רווח כולל</b>
	80,634	80,846	92,639	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה
	(360)	5,020	8,912	רווח נקי מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
	80,834	80,616	92,195	רווח כולל מיוחס לבעלי מניות החברה
	(360)	5,020	8,912	רווח כולל מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

2.2.1. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (באלפי ש"ח)

הסברי הדירקטוריון	2024			2025			מגזר/סעיף בדו"ח רווח והפסד
	שיעור הרווח	רווח גולמי	הכנסות	שיעור הרווח	רווח גולמי	הכנסות	
עיקר השינוי נובע מהשלמתם של שלושה פרויקטים גדולים, אשר תרמו באופן משמעותי להכנסות ולרווחיות בתקופה המקבילה אשתקד, בעוד שבתקופה הנוכחית לא נרשמה תרומה דומה, לאור סיום ביצועם.	22%	144,490	646,434	19%	110,622	592,204	תחום קבלנות ביצוע
בתקופה המקבילה אשתקד הסתיים פרויקט "אדר בשחר", אשר תרם להכנסות ולרווחיות באותה תקופה, ואינו נכלל בתוצאות תקופת הדיווח הנוכחית. במקביל, בתקופת הדיווח חל גידול ברווחיות, בין היתר בעקבות עדכון תקציב בפרויקט באר שבע א', אשר כלל צמצום בעלויות הצפויות והביא לגידול בשיעור הרווח המוכר בפרויקט. בנוסף, פרויקט שמעיה מצוי בשלבי סיום, ובהתאם חלה ירידה באומדן העלויות שנתרו להשלמה, דבר אשר תרם לעלייה ברווחיות המוכרת בגינו בתקופה.	3%	1,977	77,595	23%	16,650	73,205	תחום יזמות נדל"ן למגורים
נכון למועד התשקוף תחום הנדל"ן המניב טרם מפיק הכנסות מהותיות לאור היקף הנכסים המניבים הפעילים המצומצם יחסית. החברה מרכזת פעילות ענפה בהקמת נכסי נדל"ן מניב אשר השלמת הקמתם צפויה בשנים הקרובות.	82%	5,886	7,186	82%	6,548	8,032	תחום הנדל"ן המניב
	21%	152,353	731,215	20%	133,820	673,441	סה"כ לפני התאמות
	17%	(4,698)	(27,215)	30%	(4,043)	(13,475)	התאמות בגין הכנסות פנימיות
	21%	147,655	704,000	20%	129,777	659,966	סה"כ בהתאם לדוחות הכספיים

2.3. נזילות (באלפי ש"ח)

2.3.1. לפרטים אודות ההון החוזר של החברה ראו סעיף 1.14 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לעיל בדוח התקופתי.

2.3.2. לחברה יתרת מזומנים, נכון לימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023 בסך כולל של 292,114 אלפי ש"ח, 107,507 אלפי ש"ח ו- 128,799 אלפי ש"ח, בהתאמה. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון לתקופה שבין שנת 2023 לשנת 2024 ו-2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2023	2024	2025	
עיקר השינוי נובע מכך שבשנת 2024 בוצעה רכישת מקרקעין בנס ציונה בהיקף של כ-210 מיליון ש"ח. בשנת 2025, נרשם תזרים חיובי, הנתמך גם בגידול בשווי נדל"ן להשקעה. מנגד, נרשמה עלייה בהתחייבויות לביצוע עבודות בנייה וייזום, וכן עליה בלקוחות, אשר נובע מהפער בין התקבולים מלקוחות לבין ההכרה בהכנסה לפי התקדמות הביצוע.	(67,385)	(197,323)	18,367	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
השינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר ממשיכת פיקדונות לזמן קצר, לצורך ביצוע השקעות יזומות בהתאם לתוכניתיה האסטרטגיות.	(17,174)	26,059	(9,945)	מזומנים, נטו (ששימשו לפעילות) השקעה
השינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהתמורה שהתקבלה מהנפקת מניות לציבור וכן בניגוד לתקופות המקבילות בשנת הדוח לא בוצעה חלוקת דיבידנד. מנגד, חל קיטון בקבלת הלוואות חדשות לטווח ארוך, אשר בתקופה המקבילה אשתקד נלקחו לצורך מימון פעילות ייזום של פרויקטים חדשים.	96,867	149,972	176,185	מזומנים, נטו (ששימשו לפעילות) מימון
בהתאם לאמור לעיל.	12,308	(21,292)	184,607	גידול (קיטון) במזומנים ובשווי מזומנים

2.4. מקורות מימון

2.4.1. לפרטים אודות מקורות המימון של החברה ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

2.4.2. פעילות הקבוצה בתחום יזמות נדל"ן למגורים נעשית באמצעות התקשרות עם בנקים בהסכמי ליווי פיננסי ומממומנת מהון עצמי (בשיעור שנע בין 10% ל- 20%) והיתרה מאשראי בנקאי. תקבולים מרוכשי דירות משמשים לצורך הוצאות בפרויקט הסגור ועודף תקבולים עשוי להקטין את הצורך באשראי בנקאי.

2.4.3. פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב ממומנת באמצעות אשראי בנקאי. בדרך כלל, לטובת רכישת הקרקע החברה מעמידה בין 20% ל-30% הון עצמי, והיתרה מאשראי בנקאי. לטובת מימון עלויות הבניה יש צורך בהשלמת הון עצמי נוסף לרוב על פי אותו מפתח האמור לעיל.

2.4.4. פעילות הקבוצה בתחום קבלנות הביצוע מממומנת מתקבולים ממזמיני עבודות ובמקרים חריגים יש צורך באשראי בנקאי למימון הון חוזר בביצוע.

יתרות ליום 31 בדצמבר 2024	שיערוך	פירעונות	קבלת מימון	יתרות ליום 31 בדצמבר 2025	
438,860	(413)	(94,080)	94,870	439,237	הלוואות מתאגידים בנקאיים
79,242	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	58,927	ספקים
124,422	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	136,150	לקוחות והכנסות לקבל

#### 2.4.5. ימי אשראי ספקים

תנאי התשלום לספקים בתחום הפעילות העיקרי של החברה הינם בין שוטף + 10 יום לשוטף + 90 יום. עיקר תנאי התשלום לספקים הינם שוטף + 60 יום.

#### 2.4.6. ימי אשראי לקוחות

2.4.6.1. תנאי התשלום בתחום הפעילות העיקרי של החברה של ביצוע פרויקטים הינם שוטף + 45 יום.

2.4.6.2. ההלוואות נושאות בחלקן ריבית קבועה בשיעור של 2.99% ובחלקן ריבית משתנה של פריים + 0.2%-2.4%. ההלוואות אינן צמודות. ראו גם סעיף 9.2.1 להלן לעניין סיכוני ריבית.

#### 2.5. הערכות שווי ואומדנים

להלן פרטים בדבר הערכת שווי מהותית:

קרקע חקלאית בהון השרון	זיהוי נושא הערכה:
30/9/2025	עיתוי הערכה:
48,000	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד הערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח):

73,500	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח):
מר עמוס מלר, שמאי מקרקעין. לפרטים אודות השכלתו וניסיונו ראה בהערכת השווי.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	האם קיים הסכם שיפוי?
ניסיון רב שנים. ראו פרטי השכלה וניסיון מקצועי בעמוד 2 לשומה.	ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה:
אין תלות.	תלות במזמין ההערכה:
יצוין, כי שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי מהווה נכון ליום 31 בדצמבר 2025, כ- 17% מסך נכסי החברה בדוח על המצב הכספי של החברה, ועל כן הוא עונה על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד", בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין תאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד".	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:
גישת ההשוואה.	הנחות עיקריות בבסיס הערכת השווי:
בתחשיב שווי הזכויות, התבסס השמאי על ערכי השווי לכלל סוגי הזכויות כפי שהוערכו ע"י השמאי מטעם הוועדה המחוזית, ואשר פורסמו במסגרת נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה המצורף לתכנית המופקדת.	

### חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

#### 3. תגמול לנושאי משרה בכירה

לפרטים אודות תגמול לנושאי המשרה הבכירה בחברה, ראו תקנה 21 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) להלן בדוח התקופתי.

#### 4. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 העמידה החברה תרומות בהיקפים לא מהותיים.

#### 5. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

נכון למועד הדוח, מכהנים בדירקטוריון החברה שלושה דירקטורים אשר החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות הדירקטורים כאמור, ראו תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) להלן בדוח התקופתי.

## 6. גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, מכהנת בחברה דירקטורית אחת בלתי תלויה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, וכן מכהנים בחברה שני דירקטורים חיצוניים. תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה. לפרטים אודות הדירקטורים כאמור, ראו תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) להלן בדוח התקופתי.

## 7. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

7.1. ביום 26 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של רו"ח אייל בן אבי, ממשדד EBA כמבקר הפנימי של החברה (להלן: "**המבקר הפנימי**"), וזאת לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 24 במרץ 2026. הנימוקים לאישור כאמור, היו בעיקר, השכלתו, כישוריו והניסיון העשיר שהמבקר הפנימי צבר בתחום הביקורת הפנימית שייסעו לו בביצוע התפקידים המוטלים עליו בהתאם לדין, ובהתחשב, בין היתר, באחריות המוטלת על המבקר הפנימי, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ובמורכבות פעילותה.

7.2. המבקר הפנימי יבדוק, בין היתר, את תקינותן של פעולות החברה מבחינת השמירה על החוק, על טוהר המידות ועל נוהל עסקים תקין.

7.3. מר אייל בן אבי הינו שותף מנהל של משרד רואי החשבון וחברת הייעוץ EBA ושות', בעל ניסיון מקצועי של כ-20 שנים בביקורת פנימית וניהול סיכונים.

7.4. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי, עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("**חוק הביקורת הפנימית**"). כמו כן, למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי, לרבות משרד EBA, מטעמו הוא פועל, אינם מחזיקים בניירות ערך של החברה או גוף קשור לה ואין להם כל קשר עסקי עם החברה או גוף קשור לה.

7.5. כממונה ארגוני על המבקר נקבע יו"ר דירקטוריון החברה, מר ישראל רוזנבלט, אשר מקבל את תוכנית הביקורת ומביא אותה לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

7.6. המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את הביקורת הפנימית בכתב בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים, כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית. הונחה דעתו של דירקטוריון החברה כי המבקר הפנימי עומד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות.

7.7. החל ממועד המינוי, ניתנה למבקר הפנימי גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל מסמך ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת למערכת המידע של החברה, לרבות לנתוני הכספיים.

7.8. בהתאם להודעת המבקר הפנימי, עבודת הביקורת תיערך בכתב על פי ובהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שפורסמו על ידי לשכת המבקרים בישראל.

7.9. בשנת 2025, לא ניתנו שירותי ביקורת על ידי המבקר הפנימי לחברה ועל כן לא שולם לו תגמול.

7.10. למועד פרסום דוח זה, טרם אושרה תכנית הביקורת השנתית. דירקטוריון החברה הינו האורגן המאשר את תכנית הביקורת השנתית.

#### 8. פרטים אודות רואה החשבון המבקר בחברה

רואי החשבון של החברה הינם משרד רואי חשבון זיו האפט - רואי חשבון (BDO) ("רואה החשבון המבקר"). שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה הינו כמפורט להלן:

שנת	שירותי ביקורת ושירותי מס (באלפי ש"ח)	שירותים אחרים (באלפי ש"ח)	סה"כ (באלפי ש"ח)
שנת 2025	332.5	*400	732.5
שנת 2024	330	-	330

\* שכר טרחה לצורך התשקיף.

#### 8.1. קביעת שכר טרחת רואה החשבון המבקר

העקרונות לקביעת שכ"ט רואה החשבון המבקר נקבעו על סמך הערכה של היקף העבודה הנדרש וכן ניהול משא ומתן באשר לתנאים המסחריים של ההתקשרות. שכר הטרחה אושר על ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

#### חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

#### 9. סיכוני שוק

#### 9.1. האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה

9.1.1. האחראי על ניהול סיכוני השוק של החברה נכון למועד הדוח, הוא מר גדעון כחלון, סמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו של מר גדעון כחלון ראו תקנה 26א' לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) להלן בדוח התקופתי.

9.1.2. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים כאמור ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת על יד סמנכ"ל הכספים של החברה לגבי כל מקרה לגופו ומדווח במקביל להנהלת הקבוצה.

#### 9.2. חשיפת החברה לסיכוני שוק

בשל פעילותה חשופה החברה לסיכונים הנובעים מסיכוני השוק העיקריים הבאים:

#### 9.2.1. סיכוני ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. הקבוצה נוהגת לממן חלק ניכר מהיקפי

הפרויקטים בהלוואות בריבית משתנה (פריים) וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים. כל שינוי בשיעור ריבית הפריים יגרום לשינוי בעלויות המימון של הקבוצה. יתרות ההלוואות כאמור לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 הינן כ-439,237 אלפי ש"ח וכ-438,860 אלפי ש"ח בהתאמה.

#### 9.2.2. סיכון מחיר נייר ערך

לקבוצה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים, מניות ואגרות חוב, המסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר בגין הקבוצה חשופה לסיכון בגין תנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק. יתרות תיק ניירות הערך הסחיר לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 הינן כ-9,716 אלפי ש"ח וכ-14,775 אלפי ש"ח, בהתאמה.

#### 10. נוהל עסקאות זניחות

10.1.1. במסגרת החלטת דירקטוריון החברה מיום 26 בנובמבר 2025, שעניינה, בין היתר, סוגיית סיווג עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברה (להלן ביחד: "עסקאות") כעסקאות זניחות, דירקטוריון החברה קבע לעניין תקנה 22 לתקנות הדוחות וכן ביחס לכל הוראת דין נוספת הנוגעת לעסקאות זניחות שבהם לבעלי השליטה בחברה ו/או לנושאי המשרה בחברה עניין אישי (במישרין או בעקיפין), לרבות תקנה 41(א3) לתקנות דוחות כספיים כי יראו בעסקאות המפורטות להלן ו/או שעונות לקריטריונים המפורטים להלן ובכפוף לאמות המידה המפורטות להלן עסקאות זניחות כמשמעותן בתקנות האמורות לעיל ו/או בהוראות הדין האמורות לעיל:

10.1.2. עסקאות בין החברה, לרבות תאגידיים בשליטתה (להלן ביחד: "החברה"), לבין בעלי השליטה בה, במישרין ו/או בעקיפין, ו/או בין החברה לבין נושאי משרה בחברה (בעלי השליטה בחברה האמורים לעיל ונושאי המשרה בה יקראו להלן ביחד ולחוד: "בעלי העניין האישי") ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות לקבלת התחייבויות כספיות ו/או לרכישת מוצרים ו/או קבלה ו/או מתן שירותים מהחברה ו/או קבלת שירותים משותפת מנותני שירותים חיצוניים ו/או מבעלי העניין האישי עצמם ו/או מצדדים קשורים להם.

10.1.3. עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות להעסקה משותפת של עובדים ו/או לרכישה ו/או מכירה ו/או השכרה של נכסים, לרבות נכסי נדל"ן, לרבות קבלת דמי ניהול ו/או שירותי ניהול או קבלת שירותים הנדרשים לצורך פעילות החברה.

10.1.4. בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה שאינה חריגה (קרי, היא נעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואין לה השפעה מהותית על החברה) תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר, כאמור להלן) הינה בשיעור של אחוז אחד (1%) ומטה, בהתאם לסיווג המפורט להלן, ובלבד שהיקפה הכספי של העסקה לא יעלה על 7

מיליון ש"ח. בכל עסקה כאמור, אשר נבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה:

(1) ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - היקף העסקה מול סך כל הנכסים (כלומר, סך המאזן) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

(2) במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - הרווח/ההפסד מהעסקה ו/או היקף הנכס מול הרווח השנתי הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים.

(3) בקבלת התחייבות כספית - היקף העסקה מול סך ההתחייבויות במאזן.

(4) ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים - היקף העסקה מול סך ההכנסות ממכירות ושירותים ב-4 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים.

10.1.5. במקרים בהם, לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על ידי דירקטוריון החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של אחוז ומטה.

10.1.6. בעסקאות רב שנתיות (לדוגמא, השכרת נכס על פני מספר שנים), תבחן זניחות העסקה על בסיס שנתי (לדוגמא, האם סכום ההשכרה השנתי עולה על הסכום המצויין בסעיף 10.1.3 לעיל).

10.1.7. בעסקאות ביטוח, תבחן הפרמיה כסכום העסקה, להבדיל מהיקף הכיסוי הביטוחי שניתן.

10.1.8. למען הסר ספק יובהר כי עסקאות שונות הכרוכות זו בזו והתלויות זו בזו תחשבנה כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן.

10.1.9. עוד יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מכל החלטה אחרת של דירקטוריון החברה בנושא עסקאות זניחות שקיבל דירקטוריון החברה בעבר, ככל שקיבל החלטות כאמור.

#### **11. מידע בדבר אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ואחריה**

11.1. לפרטים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד ליום 26 במרץ 2026, ראו ביאור 33 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

11.2. לאחר תאריך המאזן, ביום 1 בינואר 2026 התקשרה החברה בהסכם, כקבלן ראשי לביצוע עבודות בנייה בהיקף כולל של כ- 52,444 מ"ר, להקמת מבנה תעשייה "טכנו פארק אשדוד" באשדוד. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4

בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-000991) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

11.3. לאחר תאריך המאזן, ביום 5 במרץ 2026 התקיימה בחברה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, במסגרתה אושרו מינוייהם של מר גור בן דוד וגבי נטלי קפלן וזאנה כדירקטורים חיצוניים בחברה לתקופת כהונה של 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה הכללית, וכן אושרו תנאי כהונתם כדירקטורים חיצוניים. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 25 בינואר 2026 ומיום 5 במרץ 2026 (אסמכתאות מס': 2026-01-009357 ו-2026-01-020125 בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

#### 12. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

עובר למועד פרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח מיידים ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, כנדרש בתקנה 38ה' לתקנות הדוחות.

#### 13. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי (ISOX)

בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התשי"ע-2009, ובשים לב למועד הפיכתה של החברה לציבורית כאמור לעיל, למועד דוח זה, לא חלה על החברה החובה לצרף דוח רואה החשבון המבקר של החברה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית, ואשר, חובת צירופו הינה בהתאם להוראות תקנה 9(ב1) לתקנות הדוחות.

---

ברוך חדד  
מנכ"ל משותף

---

זאב סלנט  
מנכ"ל משותף

---

ישראל רוזנבלט  
יו"ר הדירקטוריון



26 במרץ, 2026

**לכבוד:**

**הדירקטוריון של עומר הנדסה ובנייה (1986) בע"מ ("החברה")**

**הנדון: מכתב הסכמה הכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש נובמבר 2025**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן, בדוחות הצעת מדף אשר יפורסמו על ידכם עפ"י תשקיף מדף של החברה מחודש נובמבר 2025:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 2026 על מידע כספי מאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 2026 על מידע כספי נפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת  
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

**משרד ראשי:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקר באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

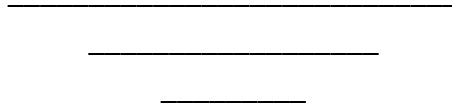
ליום 31 בדצמבר 2025

**עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ**  
**דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

1-4	דוח רואי החשבון המבקרים
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-55	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים



## דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ

### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של עומר הנדסה ובניה בע"מ (להלן - "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוח המאוחד על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעות בה הסתכמו לסך של כ-21,963 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלק החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-2,435 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

### ענייני מפתח בביקורת

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

## מדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקומות לאורך זמן

החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות בביצוע פרויקטים בבניה בתחום התעשייה, מסחר ומגורים. כמו כן, החברה פעילה בתחומי יזמות נדל"ן למגורים ונדל"ן להשקעה, לרבות יזמות עם שותפים נוספים. ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דווח כספי בינלאומי מספר 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאורים זיב', 7 ו-9 לדוחות הכספיים המאוחדים. החברה מודדת את שיעור התקדמות הביצוע בשיטת התשומות, דהיינו על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (להלן - שיעור ההתקדמות") על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, בתהליך זה מופעל שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי חומרי הגלם/החווה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתכניות הפרויקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת תקציב העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו. שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על הערכות ואומדנים הכוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החווה ומוקצות לכל חווה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. שיעור ההתקדמות של פרויקטים בביצוע ובבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים, כגון:

מלאי דירות למכירה, הכנסות ועלות ההכנסות. ביקורת על שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת שיעור ההתקדמות לפיכך זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת.

### נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

נהלי הביקורת העיקריים שבוצעו כדי לטפל בעניין מפתח בביקורת זה כללו את הנהלים הבאים:

- 1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקומות לאורך זמן.
- 2) בדקנו את התכנון והיישום ושל בקורות רלוונטיות לביקורת. בחרנו פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:
  - בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע.
  - בדיקה שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח שוטפים בשינויים המתאימים.
  - בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות ובכלל זה עלויות בניה למ"ר, עלויות עקיפות, וקצב ההתקדמות בהשוואה לתקופות קודמות ואתגרנו את ההנהלה לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס החישוב.
  - בדיקה נאותות תחשיבי ההנהלה.

### הערכת שווי נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת בין היתר בהקמה ובהשכרה של נכסים למגורים ולמסחר המסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ- 251,433 אלפי ש"ח. עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לכ- 33,345 אלפי ש"ח. כפי שמתואר בביאורים ח2, ט2 ו-12 לדוחות הכספיים המאוחדים.

נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם לתקן דווח כספי בינלאומי מספר 13 בדבר מדידת שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד. הערכות השווי נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על

ניסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותית, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה. זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים להערכת השווי ההוגן של הנדליין להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

### נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:
- (1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדליין להשקעה. בדקנו את התכנון והיישום של בקורות רלוונטיות לתהליך.
  - (2) בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר ובאופן מדגמי, את הנהלים הבאים:
    - קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדליין להשקעה.
    - בדקנו כי מעריכי השווי אובייקטיביים ובעלי כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי ואתגרנו אותם לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
    - בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושבהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים באמצעות בדיקות אנליטיות לבחינת סבירות הנתונים או השוואתם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
    - נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטים לנכס בהתאם למאפייניו.

### חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

### חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס את חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקונוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים 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 ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא אלון טישלר

תל אביב, 26 במרץ 2026

זיו האפט  
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
			<b>נכסים שוטפים</b>
107,507	292,114	4	מזומנים ושווי מזומנים
55,991	45,369	5	פיקדונות ומזומן משועבד
14,775	9,716	6	השקעות לזמן קצר
124,422	136,150	7	לקוחות והכנסות לקבל
7,072	17,757	8	חייבים ויתרות חובה
285,438	301,073	9	מלאי בניינים ודירות למכירה
<u>595,205</u>	<u>802,179</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
250,919	254,292	9	מלאי מקרקעין
30,617	36,369	10	השקעה בחברות מוחזקות
36,689	45,995	11	רכוש קבוע
207,869	251,433	12	נדל"ן להשקעה
4,853	13,995	13	נכסי זכות שימוש
5,100	98	28	מיסים נדחים
<u>536,047</u>	<u>602,182</u>		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u>1,131,252</u>	<u>1,404,361</u>		<b>סה"כ נכסים</b>

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
244,797	271,953	14	<b>התחייבויות שוטפות</b>
3,128	3,691	13	אשראי מתאגידים בנקאיים
79,242	58,927	15	חלויות שוטפות בגין חכירות
22,809	28,642	16	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
19,450	17,796	17	זכאים ויתרות זכות הפרשות
14,654	696	18	התחייבות לבעלי מקרקעין
49,670	55,257	7	התחייבות לביצוע עבודות בניה ויזום
<u>433,750</u>	<u>436,962</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
194,063	167,284	19	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
1,928	10,558	13	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
8,298	9,160	20	התחייבויות בגין חכירות
11,016	16,897	28	התחייבויות בשל הטבות לעובדים מיסים נדחים
<u>215,305</u>	<u>203,899</u>		<b>סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות</b>
		22	<b>הון</b>
48	-		הון מניות
921	277,733		פרמיה על מניות
469,762	465,389		יתרת רווח
1,759	1,759		קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>472,490</u>	<u>744,881</u>		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
9,707	18,619		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>482,197</u>	<u>763,500</u>		<b>סה"כ הון</b>
<u>1,131,252</u>	<u>1,404,361</u>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

26 במרץ 2026			
גדעון כחלון	ברוך חדד	זאב סלנט	ישראל רוזנבלט
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל משותף	מנכ"ל משותף	יו"ר הדירקטוריון
			הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
747,276	704,000	659,966	23	הכנסות
618,657	556,345	530,189	24	עלות ההכנסות
<u>128,619</u>	<u>147,655</u>	<u>129,777</u>		רווח גולמי
(4,858)	(11,726)	33,345	12	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
25,047	31,246	34,649	25	הוצאות הנהלה וכלליות
452	2,436	(883)	26	הכנסות (הוצאות) אחרות
<u>99,166</u>	<u>107,119</u>	<u>127,590</u>		רווח תפעולי
6,884	9,285	8,822	27	הוצאות מימון
10,516	10,079	10,537	27	הכנסות מימון
1,281	2,444	2,332		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות
<u>104,079</u>	<u>110,357</u>	<u>131,637</u>		בשיטת השווי מאזני
				רווח לפני מיסים על ההכנסה
23,805	24,491	30,086	28	מיסים על ההכנסה
<u>80,274</u>	<u>85,866</u>	<u>101,551</u>		רווח נקי
				רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):
200	(230)	(444)		סכומים שלא מסווגים לאחר מכן לרווח או הפסד:
<u>80,474</u>	<u>85,636</u>	<u>101,107</u>		רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
				סה"כ רווח כולל
80,634	80,846	92,639		רווח נקי מיוחס ל:
(360)	5,020	8,912		בעלי מניות החברה
<u>80,274</u>	<u>85,866</u>	<u>101,551</u>		זכויות שאינן מקנות שליטה
80,834	80,616	92,195		רווח כולל מיוחס ל:
(360)	5,020	8,912		בעלי מניות החברה
<u>80,474</u>	<u>85,636</u>	<u>101,107</u>		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,669</u>	<u>1,674</u>	<u>0.8</u>	29	רווח נקי בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה	קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מנות שליטה	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
482,197	9,707	472,490	1,759	469,762	921	48	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2025</b>
101,551	8,912	92,639	-	92,639	-	-	רווח נקי
(444)	-	(444)	-	(444)	-	-	הפסד כולל אחר
101,107	8,912	92,195	-	92,195	-	-	סה"כ רווח כולל
-	-	-	-	(96,568)	96,616	(48)	הנפקת מניות הטבה וביטול ערך נקוב
180,196	-	180,196	-	-	180,196	-	הנפקת מניות לציבור
763,500	18,619	744,881	1,759	465,389	277,733	-	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</b>
406,561	4,687	401,874	1,759	399,146	921	48	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2024</b>
85,866	5,020	80,846	-	80,846	-	-	רווח נקי
(230)	-	(230)	-	(230)	-	-	הפסד כולל אחר
85,636	5,020	80,616	-	80,616	-	-	סה"כ רווח כולל
(10,000)	-	(10,000)	-	(10,000)	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
482,197	9,707	472,490	1,759	469,762	921	48	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>
373,422	4,141	369,281	-	368,312	921	48	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
80,274	(360)	80,634	-	80,634	-	-	רווח נקי
200	-	200	-	200	-	-	הפסד כולל אחר
80,474	(360)	80,834	-	80,834	-	-	סה"כ רווח כולל
(50,000)	-	(50,000)	-	(50,000)	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
-	(1,759)	1,759	1,759	-	-	-	ירידה בשיעור החזקה ללא איבוד שליטה
2,665	2,665	-	-	-	-	-	קרן הון תשלום מבוסס מניות
406,561	4,687	401,874	1,759	399,146	921	48	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u></b>		
80,274	85,866	101,551
רווח נקי		
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים		
מפעילות שוטפת (נספח א')		
(147,659)	(283,189)	(83,184)
<b>מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) בפעילות שוטפת</b>		
<u>(67,385)</u>	<u>(197,323)</u>	<u>18,367</u>
<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u></b>		
שינוי בהשקעות ופירעון (מתן) הלוואות לחברות		
(565)	(2,002)	(2,489)
המטופלות לפי שווי מאזני		
(7,737)	(4,221)	(9,888)
רכישת רכוש קבוע		
644	578	317
תמורה מממוש רכוש קבוע		
(14,136)	(12,834)	(14,721)
השקעה בנדל"ן להשקעה		
(10,379)	44,703	10,593
משיכה (הפקדת) פיקדונות לזמן קצר, נטו		
14,999	(165)	6,243
מכירת (רכישת) השקעות לזמן קצר, נטו		
<b>מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) בפעילות השקעה</b>		
<u>(17,174)</u>	<u>26,059</u>	<u>(9,945)</u>
<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</u></b>		
171,328	453,522	94,870
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		
(20,060)	(289,671)	(94,080)
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		
(50,000)	(10,000)	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה		
(4,401)	(3,879)	(4,801)
פירעון התחייבויות בגין חכירה		
-	-	180,196
הנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה		
<b>מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) בפעילות מימון</b>		
<u>96,867</u>	<u>149,972</u>	<u>176,185</u>
12,308	(21,292)	184,607
<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>		
116,491	128,799	107,507
<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>		
<u>128,799</u>	<u>107,507</u>	<u>292,114</u>
<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום השנה</b>		

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>			
10,626	8,939	9,249	פחת והפחתות
(176)	(274)	(204)	(רווח) מממוש רכוש קבוע והשקעות
4,858	11,726	(33,345)	ירידה (עליה) בשווי נדל"ן להשקעה
23,805	24,491	30,086	מיסים על ההכנסה
(1,281)	(2,444)	(2,332)	חלק החברה (ברווחי) חברות המטופלות
(3,613)	4,218	(111)	בשיטת השווי המאזני
(1,198)	(1,070)	(1,184)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
2,665	-	-	הפסד (רווח) משערוך השקעות לזמן קצר
35,686	45,586	2,159	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
			<b>סה"כ</b>
<b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b>			
16,835	(57,574)	(11,728)	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(23,870)	22,458	(10,656)	ירידה (עליה) עליה בחייבים ויתרות חובה
(21,600)	29,398	(20,315)	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(10,413)	(5,528)	14,067	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות
405	705	284	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
66,231	(55,624)	5,587	עליה (ירידה) בהתחייבות לביצוע עבודות בניה ויזום
(5,952)	(12,231)	(13,958)	שינוי בהתחייבות לבעלי מקרקעין
21,636	(78,396)	(36,719)	<b>סה"כ</b>
<b>מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:</b>			
(5,104)	(20,600)	(27,111)	ריבית ששולמה
9,312	8,514	6,090	ריבית שהתקבלה
(20,613)	(23,177)	(28,955)	מיסים ששולמו, נטו
(16,405)	(35,263)	(49,976)	
<b>סה"כ התאמות (לפני שינוי במלרי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה)</b>			
40,917	(68,073)	(84,536)	
(188,576)	(215,116)	1,352	(עליה) במלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה
<b>סה"כ התאמות (לפני שינוי במלרי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה)</b>			
(147,659)	(283,189)	(83,184)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**נספח ב' - פעולות מהותיות שהן לא במזומן**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2024	2024	2025	
-	-	4,504	מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
-	-	13,421	התקשרות בהסכמי חכירות (*)

(\*) התקשרות בהסכם חכירת משרדים - במהלך התקופה התקשרה החברה בהסכם חכירה למשרדים לתקופה ראשונית של 5 שנים, הכוללת שתי תקופות אופציה נוספות של 5 שנים כל אחת, כך שתקופת החכירה הכוללת שנקבעה עומדת על 15 שנים. דמי השכירות החודשיים בתקופת הדיווח עמדו על סך של 73,000 ש"ח, כולל תשלום עבור חניות והם צמודים למדד המחירים לצרכן. לצורך היוון התחייבויות החכירה נעשה שימוש בשיעור ריבית היוון שנתי של 6.53%.

## באור 1 - כללי

### א. תיאור החברה ופעילותה

עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ (להלן - "החברה") הוקמה והתאגדה בישראל החל משנת 1986 כחברה פרטית על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999. החל מיום 24 בדצמבר 2025, מניותיה של החברה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, והינה חברה ציבורית. המען הרשמי של החברה הינו רחוב שמירה אימבר גדיש 8, קריית אונו. החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות בביצוע פרויקטים בבניה בתחום התעשייה, מסחר ומגורים. כמו כן, החברה פעילה בייזום עצמי בענף הנדל"ן למגורים וכן פועלת בתחום הנדל"ן להשקעה, לרבות יזמות עם שותפים נוספים.

החברה רשומה כקבלן מורשה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, תשכ"ט-1969 ובהתאם, היא רשאית לבצע עבודות הנדסה קבלניות בסיווג "ג-5", המאפשר לה לעסוק בעבודות בניה בהיקף כספי בלתי מוגבל.

בעלי השליטה במשותף בחברה הינם חברות ז.סלנט החזקות בע"מ, רוזנבלט החזקות בע"מ וחדד אחזקות בע"מ, בשליטת זאב סלנט, ישראל רוזנבלט וברוך חדד בהתאמה.

### ב. המצב הביטחוני במדינת ישראל

ביום 13 ביוני 2025 החל מבצע "עם כלביא" מול איראן, אשר כלל גם מתקפת טילים. המבצע נמשך מספר ימים והסתיים בהפסקת אש. במהלך המבצע שוק ההון הגיב בחיוב, נרשמו עליות במדדי המניות, ירידה בתשואות האג"ח הממשלתיות והתחזקות ניכרת של השקל וכן פרמיית הסיכון של ישראל ירדה באופן משמעותי, אם כי נותרה גבוהה ביחס לרמתה ערב המלחמה.

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו הוכרז מצב מיוחד בעורף בכל שטח מדינת ישראל וננקטו צעדים שונים אשר הביאו לשיבושים בפעילות המשק ולעלייה ברמת אי-הוודאות הכלכלית. במסגרת ההסלמה הביטחונית הורחבה הלחימה גם לזירה הצפונית על ידי ארגון הטרור חיזבאללה מלבנון, דבר אשר הגביר את היקף האירועים הביטחוניים ואת השפעתם האפשרית על הפעילות הכלכלית במשק. צעדים אלה כללו, בין היתר, מגבלות על פעילות מוסדות חינוך ועסקים, גיוס מילואים נרחב ושיבושים בפעילות הכלכלית.

להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוח, המצב הביטחוני כאמור עשוי להשפיע על פעילות החברה וסביבתה העסקית, בין היתר, בכל הנוגע לקצב התקדמות פרויקטים, זמינות כוח אדם (לרבות עובדים זרים ועובדים מהשטחים), זמינות חומרי גלם, שיבושים בשרשראות אספקה, עלויות ביצוע, תנאי מימון, שערי מטבע וכן רמת הביקושים בשוק הנדל"ן.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעת המצב הביטחוני על תוצאות פעילות החברה אינה מהותית, וזאת, בין היתר, בהתחשב בחוסנה הפיננסי של החברה, בצבר הפרויקטים הקיימים, בשלבי הביצוע השונים ובתזרים המזומנים שלה. עם זאת, לאור אי-הוודאות הקיימת בקשר עם היקף, משך ועוצמת האירועים, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה באופן מהימן את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות של המצב הביטחוני על תוצאותיה העסקיות ומצבה הכספי.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

הגדרות בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ.
הקבוצה	-	החברה והחברות הבנות שלה המצוינות בבאור 10.
חברות בנות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
חברות כלולות	-	חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואשר השקעת החברה בהן מוצגת בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני.
חברות מוחזקות	-	חברות בנות, עסקאות משותפות וחברות כלולות.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב-IAS 24.
בעלי עניין ובעל שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

**א. מתכונת הצגת הדוחות הכספיים**

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards). תקנים אלו כוללים:

- א. תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
- ב. תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).
- ג. הבהרות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) ולתקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

הדוחות הכספיים ערוכים על בסיס העלות, למעט מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונכסי נדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן.

המדיניות החשבונאית להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות בכל התקופות המוצגות.

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

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

ביום 7 ביולי, 2025, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 11-6 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן - "עמדת הסגל"). עמדת הסגל משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת, כמפורט להלן:

(א) מדידת שווי הוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה - יש למדוד את הקרקע בהתאם לשוויה ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע שהיה נאמד אילו הייתה נערכת הערכת שווי לקרקע. עיתוי מדידת שווי הקרקע - לעמדת סגל הרשות, בעסקאות קומבינציה, יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה כאשר מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד השגת השליטה על המקרקעין. קרי, כאשר החברה יכולה לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (המשך)

(ב) מדידה עוקבת של התחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים מפונים והתחייבויות נוספות קשורות- ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים מפונים והתחייבויות נוספות קשורות מהוות התחייבות פיננסית. בהתאם לעמדת הסגל, בשים לב כי תשלומי דמי השכירות לדיירים משתנים כתלות בביצועי החברה והם אינם משקפים עדכון לעלות הקרקע, יש להכיר בכל שינוי אומדן בהתחייבות זאת כהוצאה או הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.

(ג) מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע- עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם לפני להשגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש (בדרך כלל רף של 67%) אם בידי החברה ראיות חזקות לכך שתנאי ההכרה בנכס מתקיימים קודם למועד השגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש. יחד עם זאת, בהתאם לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות לפני מועד החתימה עם נציגות הדיירים המפונים.

(ד) הקצאת עלויות טרום ביצוע- יש להקצות על בסיס סביר את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בניה לדיירים המפונים לבין עלות מכירת דירות חדשות ללקוחות.

(ה) מדידת רכיב מימון משמעותי- יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בניה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בניה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן או ישתנה בתקופות עוקבות.

(ו) הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר- יש להציג במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות מהענקת שירותי בניה לדיירים המפונים לבין הכנסות ממכירת דירות חדשות שהחברה בונה. כמו כן, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע-2010.

עמדת הסגל מיושמת לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025. יישום עמדת הסגל מהווה שינוי אומדן חשבונאית ומבוצעת למפרע. לעמדת הסגל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ג. מטבע הפעילות, מטבע חוץ והצמדה למדד

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו שקל.

מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. מטבע הפעילות של כל חברות הקבוצה הינו שקל.

<sup>1</sup> בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 6-11 : הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, דוגמה לכך שתנאי ההכרה בנכס מתקיימים קודם להשגת שיעור החתימות המינימלי הינה כאשר לחברה קיים ניסיון משמעותי בפרויקטים דומים לפרויקט הנדון ועל סמך הניסיון שנצבר לה היא יכולה לבסס נקודת זמן מוקדמת יותר אשר בה מתקיימים התנאים להכרה בנכס.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ג. מטבע הפעילות, מטבע חוץ והצמדה למדד (המשך)**

**2. פריטים כספיים צמודי מדד**

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל מותאמים לפי המדד הרלוונטי בכל תאריך דיווח בהתאם לתנאי ההסכם הרלבנטיים למכשיר הפיננסי. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה נזקפים לרווח והפסד.

**3. להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושערי החליפין:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025

114.796	117.83	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
3.647	3.19	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025

2.96	3.24	2.64	<b>שעור השינוי באחוזים:</b>
3.07	0.55	(12.53)	מדד המחירים לצרכן
			דולר של ארה"ב

**ד. תקופת המחזור התפעולי**

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לפעילות ביצוע עבודות בניה ויזום הנדל"ן למגורים המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שלוש עד ארבע שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו עד שנה.

**ה. מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה**

עלות מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מיסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה. באשר לעלויות אשראי שהונו (ראה סעיף ו. להלן).

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן דירות.

באשר לאופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי, החברה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח, כמתואר להלן: עלויות הבניה מיוחסות לכל דירה בהתאם לשטח הדירה הספציפי ביחס לשטח הכולל של סך הדירות באותו הפרויקט. עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים, לאחר הקצעת עלויות כאמור לעיל, נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות המשמש גם לצורך ההכרה בהכנסה.

קביעת רכיב מימון משמעותי:

בעסקאות של קבלת קרקע כתמורה בחוזה המשקפת התחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע, בהן קיים רכיב מימון משמעותי, נדרשת החברה לאמוד את סכומו בצורת קביעת הריבית המתאימה המשמשת למדידת ההתחייבות בתקופות עוקבות בגין מתן שירותי בנייה והכרה בהוצאות מימון הנגזרות מכך. קביעת האומדן נעשית עבור כל חוזה בנפרד בהתבסס על שיעור הריבית התקף לחברה כמקבלת מימון ועל מאפייני החוזה הספציפי, כאשר בדרך כלל לא קיים שיעור ריבית מצוטט לייחוס למועד ההכרה בהתחייבות כאמור.

החברה מסווגת מלאי מקרקעין מזמן ארוך לזמן קצר כאשר היא צופה להתחיל בנייה תוך 12 חודשים.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**1. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים**

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים, מלאי מקרקעין ובניינים למכירה. נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימושו המיועד או להביאו למצב מכירה.

היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, מתחילות הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו.

לגבי מלאי מקרקעין ובניינים למכירה, עלויות אשראי ספציפי הונו במהלך תקופת הכשרתם והכנתם עד למועד קבלת היתר בניה. מאחר והכנסה מוכרת על פני זמן, החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו קיבלה היתר בניה, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות והתנאים הנדרשים לצורך חתימה על הסכם מכירה מחייב עם הלקוח, רוכש הדירה.

**2. השקעות בחברות כלולות**

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית עליהן באמצעות הכח לקחת חלק בהחלטות על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה או שליטה משותפת. השקעה בחברה כלולה מטופלת בשיטת השווי המאזני.

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו של החברה המוחזקת. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד בו לא קיימת לקבוצה השפעה מהותית או שליטה משותפת, או סיווגה של ההשקעה כמוחזקת למכירה.

הדוח על הרווח הכולל משקף את חלק הקבוצה ברווח או הפסד הנקי של החברה הכלולה במסגרת חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, וכן את חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל אחר נטו של חברות אלה, אשר נזקף כרווח (הפסד) כולל אחר לסעיף המתאים בהון החברה. בעת רכישה או מכירה של זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הכלולה, על ידי החברה המוחזקת, חלקה של הקבוצה בשינוי בהונה של החברה הכלולה המיוחס לבעלי מניותיה מוכר בסעיף חשבון ההשקעה בחברה הכלולה כנגד רווח או הפסד. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לחברה הכלולה מבוטלים לפי שיעור ההחזקה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הכלולות ערוכים לתאריכים ולתקופות זיהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הכלולות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

**השקעה בהסדרים משותפים**

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

עסקה משותפת זהו הסדר משותף אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות שלו.

החברה מכירה בזכותה בעסקה משותפת כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. רכוש קבוע

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים לפי שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

שיעורי פחת	
6%-33%	ציוד משרדי
15%-20%	מכונות וציוד
15%	כלי רכב
10%	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת ההארכה על פי אופציה שבידי הקבוצה, אם במועד ההתקשרות ודאי באופן סביר שבכוונתה לממשה) או בהתאם לאורך תקופת החיים השימושיים המשוערת של השיפור, לפי הקצרה שבהם.

אורך החיים השימושיים ושיטת הפחת של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים, במידה וקיימים, מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא.

ט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, לדוגמה בשל השלב בו נמצאת ההקמה, אופי והיקף סיכוני הפרויקט, נמדד הנדל"ן על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד לסיום ההקמה או עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, כמוקדם מבניהם. העלות כוללת את עלות המקרקעין, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים בהתייחס למיקום, המאפיינים וסוג נכסי הנדל"ן שהוערכו. נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק לתמיד השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח הכולל בתקופה שבה נגרע הנכס. מועד העברת השליטה בנכס וכן קביעת התמורה, לרבות כאשר זו כוללת תמורה משתנה, נקבעים בהתאם להוראות הרלבנטיות בנושא של IFRS 15.

במעבר מנדל"ן להשקעה לנדל"ן בשימוש הבעלים, שווי ההוגן של הנדל"ן במועד השינוי בשימוש היווה את עלותו הנחשבת.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הטבות עובדים

הטבות עובדים לאחר סיום העסקה

התחייבויות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ורכיב הגמל שהחברה מחויבת בהפקדתו לטובת העובד מטופלים כתוכניות להפקדה מוגדרת. החברה הכירה בעלות ההטבה כהוצאה, אלא אם היא נכללה בעלות של נכס, לפי הסכום שיש להפקיד במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

התחייבות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה, שאינם בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, מטופלת כתוכנית להטבה מוגדרת. ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת המוצגת הדוח על המצב הכספי היא הערך הנוכחי של המחויבות בגין ההטבה המוגדרת לסוף תקופת הדיווח, בניכוי השווי ההוגן בסוף תקופת הדיווח של נכסי התוכנית שמהם המחויבות תסולק במישרין. מחויבות ההטבה נמדדת בשיטות אקטואריות של בסיס שיטת יחידת הזכאות החזויה.

עלות שירות שוטף, עלות שירותי עבר, רווח או הפסד כתוצאה מסילוק וריבית נטו על ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת הוכרו ברווח או הפסד. מדידה מחדש של ההתחייבות נטו אשר מוכרת ברווח כולל אחר, כוללות רווחים והפסדים אקטואריים, תשואה על נכסי התוכנית ושינוי כלשהו בהשפעה של תקרת הנכס.

מדידה מחדש של ההתחייבות נטו שהוכרו ברווח כולל אחר אינן מסווגות מחדש לרווח או הפסד בתקופה עוקבת, אלא נשארות ביתרת עודפים של החברה.

נכסי התוכנית הם כפסים אשר החברה מפקידה בגופים מסוימים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף.

יא. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- א. המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן -
- ב. מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת את עדכון ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, ואם קיים, השינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד. בהתבסס על יתרות הנכסים הפיננסיים בדוחות הכספיים הנמדדים בעלות מופחתת, לרבות מאפיינים נוספים כגון ניסיון העבר, הביטחונות שבידי החברה ומצבו הפיננסי של הלווה, להערכת החברה להפסדי אשראי עתידיים, ככל שיהיו, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים (ראה באור 31).

3. התחייבויות פיננסיות

כל ההתחייבות הפיננסיות בקבוצה נמדדות בעלות מופחתת.

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין ליצירה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר, כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנומינלי.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**יב. הכרה בהכנסה**

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברת ללקוח. ההכנסה מוכרת לפי מחיר העסקה שהינו סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מיסים).

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים:

**הכנסות מעבודות ביצוע והקמה**

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע. לאור העובדה כי ביצועי החברה יוצרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות לצורך מדידת התקדמות הביצוע. להערכת החברה, שימוש בשיטת התשומות לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת החוזה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת שיעור השלמה עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע.

במצבים בהם החברה לא יכולה למדוד את תוצאות החוזה אך מצפה להשיב את העלויות שהתהוו לקיום החוזה עד למועד הדיווח, החברה מכירה בהכנסות בגובה העלויות שהתהוו בפועל עד למועד הדיווח וזאת עד למועד בו ניתן יהיה למדוד את תוצאות החוזה באופן סביר.

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

**הכנסות מפיתוח של נדל"ן ביזום בישראל**

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיוור כמחויבויות ביצוע אחת. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, ההכנסה מוכרת לאורך זמן בהתאם להתקדמות הביצוע.

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

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר של יחידת דיור כשיעור ההתקדמות של כל הבניין, מאחר שלא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין במלואו.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**יב. הכרה בהכנסה (המשך)**

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

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

עלויות להשגת חוזה עם לקוח מהוות עלויות תיווך ששולמו בגין חוזים שנחתמו עם רוכשי דירות בפרויקטים של יזום. הקבוצה מכירה בעלויות אלו כנכס כאשר קיים צפי להשבת העלויות המבוסס על הערכת רווחיות הפרויקט. נכס זה מופחת לרווח או הפסד לפי קצב ההכרה בהכנסה (ראה לעיל).

מלאי המקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד קבלת חזקה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

**נכס חוזה, לקוחות והתחייבות חוזה**

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהועברו ללקוח וזכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, כגון בחינה של גורם מקצועי של היקף העלויות שהושקעו בפרויקט בתקופת הדיווח. לקוחות הינם נכס פיננסי המשקף זכות בלתי מותנית לתמורה מהלקוח, למעט חלוף הזמן עד לקבלתה כמוסכם בחוזה עם הלקוח.

התחייבות חוזה מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם התקבלה כבר תמורה מהלקוח.

נכס חוזה והתחייבות חוזה בגין אותו חוזה מקוזזים ומוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אחרת, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו.

**תמורה משתנה**

מחיר העסקה בחוזה מול הלקוח כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהחזרים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים. קביעת ההשפעה של התמורה המשתנה נעשית הסכום הסביר ביותר, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

**אחריות בגין ביצוע ויזום**

בעת ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד, החברה 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 שהחברה מבטיחה לבצע. במסגרת חוזים של ביצוע עבודות קבלניות ובניית דירות למגורים החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או בהתאם למקובל בענף. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במקרים אלו החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות.

**הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית**

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**יג. הפרשות**

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה שההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף, ובמקרים מסוימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות. הפרשה נבחנת בכל תאריך דיווח ומותאמת על פי האומדן העדכני הטוב ביותר.

**אחריות**

הקבוצה מכירה בהפרשה בגין בדק ואחריות בהתאם לדין החל על חוזי המכירה עם לקוחות. ההפרשה מוכרת בהתאם להתקדמות עבודות הבניה בהתייחס לעלות תביעות בדק ואחריות צפויות, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה לגבי עלות תיקון הליקויים.

**תביעות משפטיות**

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

**יד. מיסים על ההכנסה**

מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד כוללים מיסים שוטפים ומיסים נדחים. תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים שנזקפו להון, בין אם ישירות ובין כרווח (הפסד) כולל אחר, שאז השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון.

**1. מיסים שוטפים**

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

**2. מיסים נדחים**

מיסים נדחים המיוחסים לפריטים שנזקפו להון, בין אם ישירות ובין כרווח (הפסד) כולל אחר, נזקפים אף הם לסעיף המתייחס בהון. המיסים הנדחים בגין נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשווי הוגן נמדדים על בסיס ההנחה שהערך בספרים שלהם יושב במלואו באמצעות מכירה בלבד, ובהתאם לזאת נמדדים כך שישקפו את השלכות המס שיחולו בעת מכירת הנכס ולא במשך תקופת השימוש בו, שכן נכסים אלה אינם מוחזקים במודל עסקי שמטרתו לצרוך במהות את כל ההטבות הכלכליות הגלומות בנכס במהלך תקופת השימוש בו. בכל תאריך דיווח נכסי מיסים נדחים נבחנים לצורכי הכרה ובמידה שלא צפוי (ברמת סבירות של 50% ומעלה) ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצורכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**י. מיסים על ההכנסה (המשך)**

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנד, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת.

כל נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה, ומקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה ישות מס.

**טו. מדידת שווי הוגן**

שווי הוגן הינו המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס, או משולם להעברת התחייבות, בעסקה רגילה בין משתתפי שוק במועד המדידה (מחיר מימוש).

מדידת שווי הוגן מתבססת על ההנחה כי העסקה מתבצעת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, שלחברה יש גישה אליו, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר (most advantageous).

מדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (נכסי נדל"ן להשקעה) מביאה בחשבון את היכולת של משתתפים בשוק להפיק הטבות כלכליות מהנכס בשימוש הפוטנציאלי המיטבי שלו, במידה ושונה משימוש הנוכחי בקבוצה. התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת, בנפרד מהנכס, במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. לפיכך, במסגרת מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות כאמור לתשלום היטל השבחה, מובאים בחשבון תזרימי המזומנים השליליים בגין ההיטל.

בעת מדידת שווי הוגן כאמור לעיל יש למקסם את השימוש בנתונים רלבנטיים הניתנים לצפייה מהשוק על פני שימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה, לדוגמה כאשר נעשה שימוש בטכניקות הערכה. לצורך כך כולל התקן מדרג שווי הוגן הקובע שלוש רמות שונות לפי סדר העדיפויות של מקור הנתונים ששימש במדידת שווי הוגן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק ניתנים לצפייה (כגון טכניקות הערכה).

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן, או שניתן גילוי לשווי הוגן, מסווגים לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים לרמה במדרג השווי הוגן כאשר במידה ונתונים מסווגים לרמות שונות במדרג, סיווג המדידה נעשה על פי הרמה הנמוכה ביותר במדרג המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה.

**טז. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם**

1. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן - "IFRS 18").

IFRS 18 שפורסם באפריל 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים.

להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום

- התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: תפעולית, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומסים על ההכנסה.
- התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מידות ביצועים שהוגדרו על-ידי ההנהלה.
- התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים, לגבי השאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בבאורים וכן על גילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### טז. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

- התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.

IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש. בהתאם להוראות IFRS 18, במועד זה, יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

## באור 3 - עיקרי שיקולי הדעת, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

### 1. שיקולי הדעת

בתהליך יישום המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

#### א. מדידה מהימנה של שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, לצורך מדידה לפי שווי הוגן, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הרלוונטיים הבאים:

1. מיקום הנדל"ן בהקמה באזור שבו השוק מפותח ונזיל.
2. ציטוט מחיר מעסקאות אחרונות או הערכות קודמות של רכישה או מכירה של נכסים בעלי מצב ומיקום דומים.
3. השגת היתרי בניה.
4. אחוז מהשטחים המיועדים להשכרה אשר הושכר מראש לשוכרים.
5. אומדן מהימן של עלויות הקמה.
6. אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן מוצג לפי שווי ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בניכוי הפסד מירידת ערך, במידה שקיים.

#### ב. העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע

החברה בוחנת את מועד העברת השליטה בנכס או בשירות לצורך זיהוי עיתוי ההכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות בנקודת זמן או לאורך זמן. בין היתר, בוחנת החברה האם הלקוח משיג שליטה על המוצר בנקודת זמן ספציפית או שולט על המוצר עם יצירתו על ידי החברה. בנוסף, החברה לוקחת בחשבון לצורך קביעת עיתוי ההכרה בהכנסה גם הוראות חוק ורגולציה רלוונטיות. בפעילות הייזום והביצוע הגיעה החברה למסקנה כי השליטה של הלקוח על המוצר שהחברה אמורה לספק לו מושגת עם יצירתו ולפיכך על פני זמן.

### 2. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות אשר שינוי מהותי בהם עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות ולהשפיע על תוצאות הפעולות המדווחות בדוחות הכספיים בתקופות הדיווח הבאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף והשינויים בהם נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. להלן האומדנים וההנחות העיקריים ששימשו בדוחות הכספיים:

באור 3 - עיקרי שיקולי הדעת, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

2. אומדנים והנחות (המשך)

א. מדידת התקדמות קיום מחויבות ביצוע

החברה מכירה בהכנסה רק כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חוזה ביצוע. ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה. שיעור ההשלמה נמדד בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו למועד הדיווח בגין העבודה לביצוע לבין סך כל העלויות החזויות לצורך ביצוע החוזה, למעט עלויות שאינן מייצגות את שלב ההשלמה. בקביעת תוצאות העבודה על פי חוזה ביצוע נדרשת ההנהלה לבצע אומדנים והנחות לגבי יתרת עלויות השלמה הצפויה נכון לכל מועד דיווח. לקביעה זו השפעה ישירה על שיעור השלמה של חוזה הביצוע וכנגזר מכך על סכומי ההכנסות המדווחות.

ב. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך. במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

ג. מלאי מקרקעין ודירות למכירה

שווי מימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מכירה, אשר עשויים להשתנות כתוצאה מתנאי שוק ותחרות עתידיים.

ד. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות הבנות שלה, מסתמכת הקבוצה על חוות דעת יועציה המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תיקבענה בבתי המשפט, עלולות התוצאות להיות שונות מהערכות אלה.

**באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר		ריבית	
2024	2025		
25,166	37,746	-	מזומן בקופה ובבנקים
82,341	254,368	פריים	שווי מזומנים - פיקדונות בנק
		-1.55% עד -1.75%	
<u>107,507</u>	<u>292,114</u>		<b>סה"כ</b>

**באור 5 - פיקדונות ומזומן משועבד**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
1,576	1,745	מזומנים מיועדים
54,415	43,624	פיקדונות משועבדים
<u>55,991</u>	<u>45,369</u>	<b>סה"כ</b>

במסגרת הסכמי ליווי הפרויקטים של הקבוצה אשר נחתמו עם בנקים נותני אשראי נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי הליווי ולפיכך מוצגים במסגרת סעיף פיקדונות ומזומן משועבד. הכספים משמשים לביצוע תשלומי הפרויקט, הכל בכפוף לאישור המפקח הבנקאי והבנק המלווה. כמו כן, הבנק המלווה יהיה רשאי, מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים מהפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.

**באור 6 - השקעות לזמן קצר**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
5,684	2,770	מניות
9,091	6,946	אגרות חוב
<u>14,775</u>	<u>9,716</u>	<b>סה"כ</b>

**באור 7 - לקוחות והכנסות לקבל**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
14,559	14,649	חשבונות פתוחים מביצוע עבודות בנייה
4,680	3,465	המחאות לגבייה מביצוע עבודות בנייה
85,432	70,129	הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה (א)
19,751	47,907	לקוחות בגין חוזים עם רוכשי דירות
<u>124,422</u>	<u>136,150</u>	<b>סה"כ</b>
-	-	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
<u>124,422</u>	<u>136,150</u>	<b>סה"כ</b>

**באור 7 - לקוחות והכנסות לקבל (המשך)**

**(א) להלן נתונים בגין הכנסות לקבל בעבודות בביצוע**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
(63,934)	37,946	לקוחות והכנסות לקבל (מקדמות מביצוע) עבודות לתחילת התקופה
623,294	583,194	הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח
(521,414)	(606,268)	מקדמות שהתקבלו בתקופת הדיווח
37,946	14,872	סה"כ לסוף תקופה, נטו
85,432	70,129	מוצג במסגרת לקוחות והכנסות לקבל
(47,486)	(55,257)	מוצג במסגרת התחייבות לביצוע עבודות בניה בתוספת - התחייבות לביצוע עבודות ייזום
(2,184)	-	סה"כ התחייבויות לביצוע עבודות בניה וייזום
(49,670)	(55,257)	

**באור 8 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
2,224	3,571	מקדמות לספקים
1,007	661	הוצאות מראש
-	10,950	מיסים לקבל
40	14	מוסדות
3,000	-	הכנסות לקבל (א)
-	2,000	הלוואה לחברה מוחזקת
801	561	אחרים
7,072	17,757	סה"כ

**(א) זכיה בתביעה נגד תאגיד מעיינות הדרום בע"מ (להלן - "התאגיד")**

החברה זכתה בפסק דין של בית משפט השלום בבאר שבע, בתביעה להשבת כספים ששולמו על ידה לתאגיד כדמי הקמה בפרויקטים בשכונת השחר וכהיטלי מים וביוב בפרויקט בשכונת ממשית בדימונה, וזאת מאחר שנקבע כי לא התקיימה עילה לחיובים כאמור, שכן התשתיות הוקמו ופותחו על ידי גורמים מפתחים אחרים ושולמו להם מלוא התשלומים. בהתאם לפסק הדין חויב התאגיד לשלם לחברה סכום מצטבר של כ-3.65 מיליון ש"ח. שכר טרחת עורכי הדין שייצגו את החברה בתביעה עומד על כ-15% מסכום הזכייה.

התאגיד הגיש ערעור על פסק הדין לבית המשפט המחוזי בבאר שבע, וביום 24 בדצמבר 2025 התקיים דיון מקדמי במסגרתו המליץ בית המשפט לצדדים לפנות להליך גישור. הליך הגישור לא צלח וההליך צפוי להתברר בפני בית המשפט.

בהתאם להערכת יועציה המשפטיים של החברה, לא ניתן בשלב זה להעריך את תוצאות ההליך. עם זאת, קיים סיכוי שאינו גבוה כי הערעור יתקבל במלואו, וככל שיתקבל בחלקו עשויה החשיפה האפשרית של החברה לעמוד, בהערכה גסה, על סכום של עד כ-1.5 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, שולם לחברה מלוא סכום פסק הדין.

**באור 9 - מלאי בניינים, דירות למכירה ומלאי מקרקעין**

א. מלאי בניינים ודירות למכירה:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
24,768	10,965	פרויקט "שמעיה הרצליה" (ג.1.)
29,009	35,078	פרויקט "שכונת הפארק ב"ש" שלב א (ג.2.)
-	16,773	פרויקט "שכונת הפארק ב"ש" שלב ב (ג.2.)
-	27,820	פרויקט "שכונת הפארק ב"ש" שלב ג (ג.2.)
199,887	210,437	פרויקט "גני אז"ר רמת גן" (ג.3.)
31,774	-	פרויקט "עכו" (ג.4.)
<b>285,438</b>	<b>301,073</b>	<b>סה"כ</b>

ב. מלאי מקרקעין:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
43,188	-	פרויקט "שכונת הפארק ב"ש" שלבים ב ג (ג.2.)
201,286	211,718	פרויקט "נס ציונה" (ג.5.)
3,089	3,047	פרויקט קומבינציה "אופציה בהלל י-ם" (ראה ביאור 8.ג.10)
3,356	6,263	פרויקט פינוי בינוי "התחדשות עירונית" (*)
-	33,264	פרויקט "עכו" (ג.4.)
<b>250,919</b>	<b>254,292</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) פרויקטים של התחדשות עירונית שעברו סף חתימות נדרש, וההוצאות בגינם נזקפו למלאי.

ג. פרטים נוספים:

- פרויקט "שמעיה הרצליה" - פרויקט תמ"א 38/2 הריסה ובניה המוקם בישוב הרצליה וכולל 46 יחידות דיור, מתוכן 34 יחידות דיור לשיווק. הפרויקט בשלבי בניה מתקדמים. נכון לתאריך הדוח נמכרו 29 יחידות דיור. לאחר תאריך הדיווח ועד לסמוך לחתימתו נמכרו 4 יחידות הדיור בפרויקט. בנוסף, יחידת הדיור שנותרה בפרויקט נמכרה, אך טרם התקבלו מלא התקבולים הנדרשים להכרה בהתקשרות כחובה מחייב
- פרויקט "שכונת הפארק באר שבע" - הפרויקט כולל 95 יחידות דיור צמודות קרקע. הפרויקט מחולק לשלושה שלבים:  
שלב א - כולל 32 יחידות דיור. הפרויקט בשלבי ביצוע. נכון לתאריך הדוח נמכרו 15 יחידות דיור. לאחר תאריך הדיווח ועד לסמוך לחתימתו נמכרה יחידת דיור נוספת בפרויקט.  
שלבים ב ו-ג - כוללים 63 יחידות דיור. התקבלו היתרי בניה, למעט מגרש 561 אשר צפוי להתקבל במהלך שנת 2026 וביצועם צפוי להתחיל במהלך שנת 2026.
- פרויקט "גני אז"ר" - במהלך שנת 2023 זכתה החברה במכרז רמ"י לרכישת זכויות במקרקעין לבניית 165 יח"ד בבנייה רוויה בכפר אז"ר ברמת גן. הפרויקט קיבל היתר דיפון וחפירה והתחיל ביצועו במהלך רבעון 1 בשנת 2026. החברה פועלת לקבלת היתר בניה מלא.
- פרויקט "עכו" - במהלך שנת 2024 חתמה החברה על הסכם לרכישת 50% ממגרש בשטח של כ-17 אלף מ"ר להקמת מתחם לוגיסטי בעכו, בתמורה לסך של כ-30 מיליוני ש"ח. החברה מימנה סך של 17 מיליון ש"ח באמצעות לקיחת הלוואה והיתרה שולמה באמצעות מקורות עצמאיים.

**באור 9 - מלאי בניינים, דירות למכירה ומלאי מקרקעין (המשך)**

קיימת תב"ע בתוקף. הפרויקט נמצא בהליכי תכנון לקבלת היתר בניה. הלכי התכנון מתארכים ועל כן סווג ממלאי זמן קצר למלאי מקרקעין זמן ארוך.

5. פרויקט "נס ציונה" - במהלך שנת 2024 זכתה החברה במכרז רמ"י לרכישת זכויות במקרקעין לבניית 208 יח"ד בבנייה רוויה בנס ציונה צפון-מזרח, בתמורה לסך של 172,950 אש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של כ- 15,169 אש"ח בגין הוצאות פיתוח. החברה מימנה סך של 149.5 מיליון ש"ח באמצעות לקיחת הלוואה והיתרה שולמה באמצעות מקורות עצמאיים. קיימת תב"ע בתוקף. החברה פועלת לקידום תכנון מפורט לקבלת היתר בניה.

**באור 10 - השקעה בחברות מוחזקות**

**א. חברות מוחזקות**

שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה ליום 31 בדצמבר		אופי ההחזקה	שם החברה
2024	2025		
60%	60%	בת	גילמור בניה בע"מ (ג.1)
75%	75%	בת	דרור שרמן את עומר בניה בשמיעה בע"מ (ג.2)
45%	45%	כלולה	גיסין סנטר בע"מ (ג.3)
50%	50%	עסקה משותפת	עומר את תנופה בהרצל בע"מ (ג.4)
50%	50%	עסקה משותפת	עומר את תנופה באחלמה בע"מ (ג.5)
50%	50%	עסקה משותפת	עומר את תנופה בהרצל 62 א בע"מ (ג.6)
50%	50%	עסקה משותפת	עומר את תנופה פסגת זאב בע"מ (ג.7)
50%	50%	עסקה משותפת	עומר את תנופה הלל בע"מ (ג.8)
50%	50%	עסקה משותפת	עומר את תנופה בפזנר בע"מ (ג.9)
50%	50%	עסקה משותפת	נאו רמלה בע"מ (ג.10)
60%	60%	עסקה משותפת	עומר לנדמן בשכונת החרוזים בע"מ (ג.11)
67%	67%	בת	עומר לנדמן שער ציון חולון בע"מ (ג.12)
40%	40%	עסקה משותפת	קבוצת וואן- מתחם הירדן רמת גן בע"מ (ג.13)
-	67%	עסקה משותפת	עומר לנדמן ברקת חולון בע"מ (ג.14)
-	50%	עסקה משותפת	קבוצת וואן - נאות רחל חולון בע"מ (ג.15)
-	50%	עסקה משותפת	עומר את תנופה יפה רום בע"מ (ג.16)

כל החברות התאגדו בישראל ופועלות בה בלבד.

**ב. הרכב השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות:**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
12,482	14,814	מניות
10,934	14,519	הלוואות
7,201	7,036	שטרי הון (ג.3)
30,617	36,369	<b>סה"כ</b>

**ג. פרטים נוספים:**

1. חברת גילמור בניה בע"מ הוקמה במהלך שנת 2019 בבעלות משותפת של החברה וגיל זלצמן השקעות בע"מ למטרת ביצוע עבודות בניה עם התמחות בביצוע עבודות גמר.
2. חברת דרור שרמן את עומר בניה בשמיעה בע"מ הוקמה במהלך 2017 למטרת ייזום פרויקט מגורים בהרצליה.

באור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך)

3. חברת גיסין סנטר בע"מ (להלן - "גיסין") הוקמה במהלך שנת 2019 ביחד עם שותפים נוספים לצורך ייזום והקמת מרכז מסחרי בפתח תקוה. במהלך שנת 2022 הסתיימה הבניה והחלה הפעלתו. במועד הקמת גיסין וכן במהלך שנות הקמת המרכז המסחרי קיבלה גיסין הלוואות מהחברה. בשנת 2023 הנפיקה גיסין לבעלי המניות שטרי הון אשר אינם נושאים ריבית ואינם צמודים. שטרי הון יעמדו לפירעון כפי שיוסכם בין הצדדים מפעם לפעם, אך לא לפני 1 בינואר 2028 ובהתאם לפירעון שאר התחייבויות גיסין. במועד הנפקת שטרי הון הכירה החברה בהשקעה בהתאם לשוויים ההוגן של שטרי הון, וזאת על בסיס אינדיקציה בנקאית של ריבית שנתית קבועה לא צמודה ל-5 שנים בשיעור 7.2%. ההפרש בין סכום שטרי הון לבין ערכם בהכרה לראשונה הוכר כהשקעה נוספת בהון של גיסין. שטרי הון נמדדים בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית כאשר הכנסות המימון נרשמים בדוח רווח והפסד.
- החברה חשופה להפסד אשראי חזוי בגין שטרי הון מחברה כלולה. עם זאת, לאור בחינה שערכה החברה, לא חלה עם השנים עלייה בהסתברות לכשל אשראי בגין פירעון שטרי הון במועדה המתוכנן, בהתבסס על פעילותה ומצבה הפיננסי של גיסין. לפיכך, הפסדי אשראי חזויים נמדדו בהתייחס לכשל אשראי ב-12 חודשים בלבד מתאריך הדיווח וסכומים אלה אינם מהותיים.
- לצורכי גילוי בלבד, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הנדל"ן להשקעה של גיסין עומדת על 103,900 אלפי ש"ח, ויתרת ההלוואות שהועמדה לה מסתכמת בכ- 53,486 אלפי ש"ח.
- סכומים אלו אינם נכללים ביתרות בדוחות המאוחדים, מאחר והחברה הכלולה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
4. חברת עומר את תנופה בהרצל בע"מ נמצאת בשלבים ראשונים של פרויקט מתוכנן בתחום התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי בירושלים.
5. חברת עומר את תנופה באחלמה בע"מ נמצאת בשלבים ראשונים של פרויקט מתוכנן בתחום התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי בירושלים.
6. חברת עומר את תנופה בהרצל 62 א בע"מ נמצאת בשלבים ראשונים של פרויקט מתוכנן בתחום התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי בירושלים.
7. חברת עומר את תנופה פסגת זאב בע"מ נמצאת בשלבים ראשונים של פרויקט מתוכנן בתחום התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי בירושלים.
8. חברת עומר את תנופה הלל בע"מ מחזיקה באופציה לרכישת חלק מזכויות על פי התב"ע הקיימת במגרש מגורים בירושלים, נכון לתאריך המאזן טרם מומשה האופציה.
9. חברת עומר את תנופה בפזנר בע"מ נמצאת בשלבים ראשונים של פרויקט מתוכנן בתחום התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי בירושלים.
10. חברת נאו רמלה בע"מ נמצאת בשלבים ראשונים ליזום בניית מבנים על גבי מקרקעין שנרכש במסגרת זכיה במכרז של רשות מקרקעי ישראל ברמלה.
11. חברת עומר לנדמן בשכונת החרוזים בע"מ נמצאת בשלבים ראשונים לייזום של פרויקט מתוכנן בתחום התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי ברמת גן.
12. חברת עומר לנדמן שער ציון חולון בע"מ נמצאת בשלבים ראשונים לייזום של פרויקט מתוכנן בתחום התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי בחולון.
13. קבוצת וואן - מתחם הירדן רמת גן בע"מ נמצאת בשלבים ראשונים לייזום של פרויקט מתוכנן בתחום התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי ברמת גן. החברה מחזיקה 50% מזכויות ההצבעה.
14. חברת עומר לנדמן ברקת חולון בע"מ נמצאת בשלבים ראשונים לייזום של פרויקט מתוכנן בתחום התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי בחולון.

**באור 10 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

**ג. פרטים נוספים (המשך)**

15. קבוצת וואן - נאות רחל חולון בע"מ נמצאת בשלבים ראשוניים לייזום של פרויקט מתוכנן בתחום התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי בחולון.

16. חברת עומר את תנופה יפה רום בע"מ נמצאת בשלבים ראשוניים של פרויקט מתוכנן בתחום התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי בירושלים.

ד. מידע פיננסי מצרפי על חלקה של החברה בחברות כלולות שאינן מהותיות כל אחת בפני עצמה המטופלות תוך שימוש בשיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
19,696	21,963	ערך בספרים של ההשקעות בכלולות
10,921	14,406	ערך בספרים של ההשקעות בעסקאות משותפות
30,617	36,369	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
1,281	2,444	2,332	רווח חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

**באור 11 - רכוש קבוע**

הרכב ותנועה:

סה"כ	מבנים	שיפורים במושכר	כלי רכב	מכונות וציוד	ציוד משרדי	עלות
100,854	23,348	559	4,203	69,802	2,942	ליום 1 בינואר 2025
14,390	4,503 (*)	7,598	580	1,700	9	תוספות
(741)	-	(65)	(676)	-	-	גריעות
114,503	27,851	8,092	4,107	71,502	2,951	ליום 31 בדצמבר 2025
64,165	105	414	1,817	59,877	1,952	ליום 1 בינואר 2025
4,971	256	351	608	3,632	124	תוספות
(628)	-	(65)	(563)	-	-	גריעות
68,508	361	700	1,862	63,509	2,076	ליום 31 בדצמבר 2025
45,995	27,490	7,392	2,245	7,993	875	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025

באור 11 - רכוש קבוע (המשך)

עלות	צידד משרדי	מכונות וציוד	כלי רכב	שיפורים במושכר	מבנים	סה"כ
ליום 1 בינואר 2024	2,906	69,570	4,367	547	20,800	98,190
תוספות	36	1,369	256	12	2,548	4,221
גריעות	-	(1,137)	(420)	-	-	(1,557)
ליום 31 בדצמבר 2024	2,942	69,802	4,203	559	23,348	100,854
פחת נצבר						
ליום 1 בינואר 2024	1,824	56,220	1,570	397	-	60,011
תוספות	128	4,537	620	17	105	5,407
גריעות	-	(880)	(373)	-	-	(1,253)
ליום 31 בדצמבר 2024	1,952	59,877	1,817	414	105	64,165
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024	990	9,925	2,386	145	23,243	36,689

באשר לשיעבודים, ראה באור 21.א.

(\*\*) בעקבות השכרת חלק מהשטחים של פרויקט "MILESTONE" לחברת הבת גילמור בניה בע"מ, סווגו שטחים אלה מחדש מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע. לפרטים נוספים ראה פרטים נוספים 4.ב.

באור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

לחברה נכסי נדל"ן להשקעה בישראל, פעילים ובהקמה, הכוללים בעיקר משרדים, וכמו כן מבני מסחר, מבני תעשייה וקרקעות להשכחה.

מדידת שווי הוגן:

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנכס שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס (DCF), בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנכס שהוערך (מודל השוואה) ובהתבסס על אומדן שיטת היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת השוואה או בשיטת היוון תזרימי המזומנים, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכונים הבנייה וההשכרה אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נכסי נדל"ן להשקעה דומים כשהם גמורים. העלויות הצפויות הנותרות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכות מאומדן ההכנסות העתידיות כאמור לעיל.

נכסי הנדל"ן להשקעה מסווגים לרמה 3 במדרג השווי ההוגן.

באור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

סה"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה מניב	
207,869	144,619	63,250	יתרה ליום 1 בינואר 2025
			<b>שינויים במהלך השנה:</b>
18,846	14,636	4,210	תוספות
(8,627)	(8,627)	-	גריעות (**)
33,345	28,721	4,624	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן
251,433	179,349	72,084	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
206,761	161,761	45,000	יתרה ליום 1 בינואר 2024
			<b>שינויים במהלך השנה:</b>
29,710	12,730	16,980	תוספות
(16,876)	(16,876)	-	גריעות (*)
(11,726)	(12,996)	1,270	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן
207,869	144,619	63,250	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(\*) פרויקט "B.S.R CITY" עבר מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה מניב, ראה פרטים נוספים ב.5.  
 (\*\*\*) בשנת 2025 הושלם שלב ההקמה של פרויקט "MILESTONE" ובהתאם לכך שונה סיווגו מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה מניב. לפרטים נוספים ראה פרטים ב.4.

הרכב נכסי נדל"ן להשקעה מניב:

יתרה ליום 31 בדצמבר		תיאור הנכס
2024	2025	
16,150	17,950	זכויות בפרויקט "הכשרת היישוב" (ב.1.)
14,100	15,800	מבנה לתעשייה עשרת (ב.3.)
16,200	16,800	זכויות במבנה "ITS" כפר סבא (ב.7.)
16,800	16,800	זכויות בפרויקט "B.S.R CITY" (ב.5.)
-	4,734	זכויות בפרויקט "MILESTONE" (ב.4.)
63,250	72,084	סה"כ

הרכב נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה:

יתרה ליום 31 בדצמבר		תיאור הנכס
2024	2025	
9,600	10,800	זכויות בפרויקט "מתחם התנופה" (ב.2.)
7,500	-	זכויות בפרויקט "MILESTONE" (ב.4.)
8,150	11,600	זכויות בפרויקט "בזל פארק" (ב.6.)
17,600	20,400	זכויות בקרקע בפרדס חנה (ב.8.)
48,000	73,500	זכויות בקרקע בהוד השרון (ב.9.)
47,300	51,300	זכויות בקרקע בבית שמש (ב.10.)
6,469	5,500	זכויות בפרויקט "מגדלי עתיד" (ב.11.)
-	6,249	זכויות בפרויקט "טכנו פארק" אשדוד (ב.12.)
144,619	179,349	סה"כ

**באור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

**פרטים נוספים:**

1. בבעלות החברה זכויות לשטחי משרדים בפרויקט "מגדל הכשרת הישוב" בבני ברק. הנכס האמור מאוכלס ומושכר.
2. החברה רכשה זכויות לשטחי מסחר בפרויקט "מתחם התנופה" בתלפיות ירושלים. בניית שטחי המסחר הושלמה ושוכרים החלו בעבודות גמר לקראת אכלוס והפעלה.
3. בבעלות החברה מבנה לתעשייה בישוב עשרת. במהלך שנת 2021 המבנה הנ"ל אוכלס והושכר.
4. החברה רכשה זכויות לשטחי משרדים בפרויקט "MILESTONE" בהוד השרון. הבניה הושלמה וחלק מהנכס הושכר במהלך שנת 2025 לחברת הבת גילמור בניה בע"מ וסווג במקביל לרכוש קבוע.
5. בבעלות החברה זכויות לשטחי משרדים בפרויקט "B.S.R CITY" בפתח תקווה. במהלך שנת הדוח חלק מהנכס האמור אוכלס ומושכר.
6. החברה רכשה זכויות לשטחי משרדים בפרויקט "בזל פארק" בפתח תקווה המצוי בשלבי בניה מתקדמים.
7. החברה רכשה בתחילת שנת 2021 מחצית מהזכויות במבנה משרדים "ITS" בכפר סבא שמאוכלס ומושכר. החברה יוזמת תכנון של תוספת מספר קומות על המבנה הקיים.
8. החברה רכשה עם שותף בחודש דצמבר 2020 קרקע בפרדס חנה בחלקים שווים הכוללת זכויות בניה למסחר ותעסוקה.
9. במהלך שנת 2021 רכשה החברה יחד עם שותפים נוספים קרקע חקלאית בשטח של כ-24.6 דונם (חלק החברה) בהוד השרון. הפרויקט מצוי בהליכים תכנוניים לשינוי ייעוד הקרקע וקבלת זכויות בניה (ראה באור 33 א').
10. בתחילת שנת 2021 רכשה החברה קרקע לתעשייה באזור בית שמש, במסגרת זכיה במכרז של רשות מקרקעי ישראל. החברה החלה לבנות מבנה תעשייה להשכרה.
11. בתחילת שנת 2022 רכשה החברה זכויות לשטחי משרדים בפרויקט "מגדלי עתיד" בירושלים. הפרויקט מצוי בשלבי בניה.
12. במהלך שנת 2025 רכשה החברה זכויות בפרויקט "טכנו פארק" של מבנה תעשייתי באשדוד. הפרויקט מצוי לקראת התחלת הבניה.

**הנחות משמעותיות (על בסיס טווחים) ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:**

31 בדצמבר	
2024	2025
45-73	53-75
6.8-9.1	5.3-9.6
50-80	50-90

**נדל"ן להשקעה:**

דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש  
תשואה על הנכס (ב-%)  
דמי שכירות חזויים למ"ר לחודש

**נדל"ן להשקעה בהקמה:**

תשואה על הנכס (ב-%)  
שיעור השלמה ממוצע (ב-%)  
אומדן שיעור רווח יזמי ממוצע (ב-%)

7-8.2	6.4-6.8
41	40
15	16

ירידה בתשואה על הנכס או עלייה בשיעור עליית דמי השכירות יביאו לעליה בשווי ההוגן של הנכסים. עליה בשיעור התפוסה או ירידה משמעותית בשיעור ההיוון יביאו לעלייה בשווי ההוגן של הנכסים.

**באור 13 - חכירות**

לקבוצה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנים, ציוד מכני הנדסי (צמ"ה) ורכבים. כל התשלומים משולמים מדי חודש, קבועים ואינם צמודים. להלן פרטים על עיקרי הסכמי החכירה בקבוצה:

הקבוצה התקשרה בהסכמים לחכירת צמ"ה למשך תקופה של שנה עם אפשרות להארכה בשנה נוספת בתמורה לסך כולל של כ-1,026 אלפי ש"ח לשנה. כמו כן, התקשרה הקבוצה לחכירת מבנים המשמשים משרדי הנהלה למשך חמש שנים עם אפשרות להארכת ההסכם לארבע שנים נוספות (שתי תקופות שכירות נוספות בנות שנתיים כל אחת) בתמורה לסך כולל של כ-739 אלפי ש"ח לשנה. להערכת הנהלת החברה, מימוש אופציות הארכה כאמור על ידה הינו ודאי באופן סביר בכל תקופות הדיווח. הקבוצה בנוסף חוכרת רכבים לעובדים למשך תקופה של שלוש שנים בתמורה לכ-1,550 אלפי ש"ח לשנה.

א. הרכב ותנועה בנכסי זכות שימוש:

מבנים	כלי רכב	צמ"ה	סה"כ	עלות
6,630	6,758	2,081	15,469	יתרה ליום 1 בינואר 2025
8,684	3,621	1,117	13,422	חכירות חדשות
(6,500)	(1,264)	(1,057)	(8,821)	גריעות
8,814	9,115	2,141	20,070	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
6,236	3,125	1,255	10,616	יתרה ליום 1 בינואר 2025
544	2,700	1,036	4,280	פחת
(6,500)	(1,264)	(1,057)	(8,821)	גריעות
280	4,561	1,234	6,075	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
8,534	4,554	907	13,995	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025
6,500	6,153	2,081	14,734	יתרה ליום 1 בינואר 2024
130	2,470	-	2,600	חכירות חדשות
-	(1,865)	-	(1,865)	גריעות
6,630	6,758	2,081	15,469	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
5,544	2,835	571	8,950	יתרה ליום 1 בינואר 2024
692	2,157	684	3,533	פחת
-	(1,867)	-	(1,867)	גריעות
6,236	3,125	1,255	10,616	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
394	3,633	826	4,853	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

ב. פירוט בדבר עסקאות החכירה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
298	362	574	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
4,401	3,879	4,801	סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

ג. באשר למועדי הפירעון של התחייבות החכירה, ראה באור 31(3).

**באור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים**

ליום 31 בדצמבר		ריבית	
2024	2025		
241,695	268,779	פריים + 0.5% עד	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים סה"כ
3,102	3,174	פריים + 2.4%	
244,797	271,953	3% עד	
		פריים + 2.4%	

**באור 15 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
56,482	42,127	חובות פתוחים המחאות לפירעון הוצאות לשלם סה"כ
18,155	14,577	
4,605	2,223	
79,242	58,927	

**באור 16 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
665	5,013	מוסדות מיסים לשלם עובדים אחרים סה"כ
1,513	1,652	
19,595	20,774	
1,036	1,203	
22,809	28,642	

**באור 17 - הפרשות**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
18,248	17,451	אחריות תביעות משפטיות (ראה באור 21.ד.) סה"כ
1,202	345	
19,450	17,796	

**ההרכב והתנועה לשנים 2024 ו-2025:**

סה"כ	תביעות משפטיות	אחריות	
18,301	1,225	17,076	יתרה ליום 1 בינואר 2024 נוצרו במהלך השנה מומשו במהלך השנה
6,139	29	6,110	
(4,990)	(52)	(4,938)	
19,450	1,202	18,248	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 נוצרו במהלך השנה מומשו במהלך השנה
5,766	(17)	5,783	
(7,420)	(840)	(6,580)	
17,796	345	17,451	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ביגין אחריות לטיב הבנייה, הוכרה הפרשה הצפויה להשתחרר כדלקמן: 50% במהלך השנה הקרובה, 25% בשנה העוקבת והיתרה בתקופות שלאחר מכן.

**באור 18 - התחייבויות לבעלי מקרקעין**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
14,654	696
13,892	456
762	240
14,654	696

התחייבות לבעלי מקרקעין (\*)

הרכב:  
התחייבות למתן שירותי בניה  
התחייבות פיננסית לתשלום שכר דירה ולתשלומים אחרים  
סה"כ

(\*) ההתחייבות בגין פרויקט "שמעיה הרצליה". לפרטים נוספים ראה באור 1.ג.9.

**באור 19 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים**

ליום 31 בדצמבר		ריבית
2024	2025	
438,860	439,237	3% עד
(244,797)	(271,953)	פריים + 2.4%
194,063	167,284	

בניכוי חלויות שוטפות  
סה"כ

**באור 20 - התחייבויות בשל הטבות עובדים**

**1. תכנית להפקדה מוגדרת**

להלן הוצאות שהוכרו בגין תוכנית להפקדה מוגדרת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
3,578	3,780	4,096

**2. תוכנית להטבה מוגדרת**

א. הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
797	858	864
848	1,013	1,097
73	95	62
(469)	(576)	(616)
1,249	1,390	1,407

עלות שירות שוטף  
הוצאות ריבית בגין התחייבות  
הוצאה בגין הפרשי תשואה בפוליסות מלפני 2004  
הכנסות ריבית נכסי התוכנית

סה"כ

**באור 20 - התחייבויות בשל הטבות עובדים (המשך)**  
**ב. רווחים (הפסדים) שנזקפו כהפסד כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
259	(298)	(577)
(59)	68	133
200	(230)	(444)

רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת  
 השפעת מיסים נדחים  
 סה"כ רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת, נטו

**ג. הרכב התוכנית להטבה מוגדרת, נטו:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
(19,265)	(20,401)
10,967	11,241
(8,298)	(9,160)

יתרת התחייבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת נכסי התוכנית

סה"כ התחייבות, נטו

**ד. תנועה בשווי ההוגן של נכסי התוכנית:**

2024	2025
9,603	10,967
576	616
(95)	(62)
491	605
685	696
(293)	(1,581)
10,967	11,241

יתרה לתחילת השנה

הכנסות ריבית  
 הוצאה בגין הפרשי תשואה בפוליסות מלפני 2004  
 רווח (הפסד) אקטוארי בגין תשואה על נכסי תוכנית הפקדות לתוכנית על ידי החברה  
 הטבות ששולמו מנכסי התוכנית

יתרה לסוף השנה

**ה. תנועה בערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת:**

2024	2025
16,898	19,265
858	864
1,013	1,097
789	1,182
(293)	(2,007)
19,265	20,401

יתרה לתחילת שנה

עלות שירות שוטף  
 הוצאות ריבית  
 הפסד (רווח) אקטוארי  
 הטבות ששולמו בתוכנית

יתרה לסוף שנה

**באור 20 - התחייבויות בשל הטבות עובדים (המשך)**

**1. ההנחות העיקריות במדידת ההתחייבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת:**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
5.6%	5.56%	שיעור היוון
1%	1%	שיעור עליית שכר צפויה
10%	10%	שיעור תחלופה ועזיבה
2.65%	2.14%	שיעור עליית מדד צפויה

**באור 21 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים**

**א. שעבודים:**

קיימים שעבודים בחברה על נכסים ללא הגבלה בסכום לטובת תאגידים בנקאיים. להבטחת אשראי שהתקבל מבנקים שיעבדה הקבוצה נכסים כדלקמן:

- א. שעבודים קבועים והמחאה על דרך השעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות במקרקעין.
- ב. משכונים והמחאת זכויות לקבלת כספים מרוכשי דירות ופיקדונות שהתקבלו בגינם.
- ג. משכונים והמחאות זכויות של חוזים עם מזמיני העבודות.
- ד. להבטחת אשראי מתאגיד בנקאי התחייבה החברה לשמור על יחס עודפים מינימלי בפרויקטים המלווים על ידי תאגיד בנקאי.

**ב. ערבויות ובטחונות:**

1. להבטחת תשלומים, טיב העבודות, ביצוען ומקדמות שנתקבלו בגינן מסרה הקבוצה ערבויות בנקאיות כמפורט להלן:

31 בדצמבר		
2024	2025	
50,728	59,500	ערבויות ביצוע, טיב ואחרות
53,011	41,668	ערבויות חוק מכר דירות
<b>103,739</b>	<b>101,168</b>	<b>סה"כ</b>

להבטחת הערבויות הבנקאיות שיעבדה הקבוצה פיקדונות כמפורט להלן:

31 בדצמבר		
2024	2025	
40,806	48,136	ביצוע וטיב עבודה

2. להבטחת ערבויות חוק מכר דירות משעבדת החברה את המקרקעין לטובת הבנק המלווה.

**ג. התקשרויות:**

1. החברה קשורה בחוזים עם בנקים לליווי בנקאי לפרויקטים המבוצעים על ידה המאפשרים קבלת מסגרות אשראי וערבויות לפי חוק המכר לרוכשי דירות. החוזים מחייבים את החברה לשעבד לטובת הבנק את כל זכויותיה בפרויקט, את חשבונות הבנק המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנק למשיכות מחשבונות אלו.

במסגרת הליווי הבנקאי לפרויקטים, נקבעו נסיבות המקנות לבנקים את הזכות להעמיד לפירעון מידי את האשראי במקרים כגון העברת השליטה בחברה ללא אישורו המוקדם, מינוי כונס נכסים או מפרק לחברה, אי עמידה בפירעונות, פגיעה בביטחונות שניתנו או שינוי לרעה בביצוע הפרויקט.

**באור 21 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)**

**ג. התקשרויות (המשך)**

כמו כן מתחייבת החברה להשקיע בפרויקטים כספים ממקורות עצמיים בסכומים ובשיעורים שסוכמו בהסכם הליווי, לעמוד בתקציב ובלוחות הזמנים לבניית הפרויקט ובתחזיות מכירות ותקבולים, כפי שנקבעו בהסכם הליווי.

**אמות מידה פיננסיות**

א. במסגרת קבלת הלוואות ואשראי מבנק לאומי, שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 16,326 אלפי ש"ח, התחייבה החברה כלפי הבנק, בין היתר, על שמירה על יחס מינימאלי של שיעור הון מוחשי למאזן של 30% וסכום הון עצמי מוחשי מינימאלי של 50 מיליון ש"ח, כהגדרתם בהסכם המימון, וכן הצגת רווח נקי חיובי.

ב. במסגרת קבלת הלוואות ואשראי מבנק הפועלים, שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 160,101 אלפי ש"ח, התחייבה החברה כלפי הבנק, בין היתר, על שמירה על יחס מינימאלי של שיעור הון מוחשי למאזן של 20%, וסכום הון עצמי מוחשי מינימאלי של 30 מיליון ש"ח, כהגדרתם בהסכם המימון.

החברה נדרשת לעמוד באמות אלו בכל עת.

נכון למועד הדיווח, שיעור ההון המוחשי למאזן, בהתאם להגדרה מול בנק הפועלים, עומד על 54% וסכום ההון העצמי המוחשי עומד על כ-762 מיליון ש"ח. שיעור ההון המוחשי למאזן, בהתאם להגדרה מול בנק לאומי, עומד על 51% וסכום ההון העצמי המוחשי עומד על כ-713 מיליון ש"ח. על כן החברה עומדת באמות מידה פיננסיות, כפי שנקבעו על ידי הבנקים, כמפורט לעיל.

2. להתקשרויות עם צדדים קשורים, ראה באור 30 להלן.

**ד. הליכים משפטיים:**

כנגד החברה הוגשו תביעות שונות בגין ליקויי בנייה וחוק התכנון ובגין תביעות עובדים בסך כולל של כ-4 מיליוני ש"ח. נכון למועד הדיווח התביעות נמצאות בשלבים שונים של הליך משפטי.

עלות התיקונים הצפויה מכוסה בחלקה במסגרת הפרשה לאחריות בה מכירה החברה בדוחותיה. בנוסף, בגין התביעות כאמור נכללה בדוחות הכספיים הפרשה בסך של 346 אלפי ש"ח, אשר לדעת הנהלת החברה ובהתבסס על יועציה המשפטיים, משקפת את הסכומים אותם תידרש החברה לשלם בגין תביעות אלו.

**תביעה של נציגות הבית המשותף ברחוב החושלים, הרצליה (להלן - "נציגות החושלים")**

במהלך יוני 2025, התקבל בידי החברה כתב תביעה שהוגש על ידי נציגות החושלים נגד מספר נתבעים, ובכלל זה החברה. סכום התביעה עומד על 4 מיליון ש"ח, לצורכי אגרה בלבד. על פי בדיקה ראשונית, עמדת החברה היא כי בהתאם להסכם שבין הצדדים יש למחוק את התביעה ולהעבירה להליך בוררות. בחודש דצמבר 2025 נמחקה התביעה נגד החברה, אך נציגות החושלים הגישו בקשת רשות ערעור על ההחלטה. מאחר והתביעה נגד החברה נמחקה לא בוצע הפרשה בספרים בגין תביעה זו וכן לא נלקח בחשבון כחלק מסך מהתביעות שהוגשו אשר צוין לעיל.

באור 22 - הון

א. הרכב הון המניות - מספר מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג. כ"א:

מספר מניות			
מונפק ונפרע		רשום	
ליום 31 בדצמבר			
2024	2025	2024	2025
48,308	-	50,000	-
-	114,007,303	-	300,000,000

מספר מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

מספר מניות רגילות ללא ע.ג. כ"א

1. ביום 24 בנובמבר 2025, התקבלה החלטת בעלי מניות החברה, שבמסגרתה אושר ביטול הערך הנקוב של הון המניות של החברה והגדלת ההון הרשום ל-300,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

בנוסף, הוחלט על הנפקת מניות הטבה לכלל בעלי המניות הקיימים בחברה ללא תמורה, אשר הגדילה את מספר המניות המונפקות והנפרעות של החברה ל-96,616,000 מבלי לשנות את שיעורי ההחזקה של בעלי המניות ושינוי תקנון החברה לצורך התאמתו לשינויים האמורים.

2. ביום 22 בדצמבר 2025, השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, על-פי תשקיף שפורסם ביום 28 בנובמבר 2025.

במסגרת ההצעה ההנפקה החברה למשקיעים מוסדיים 17,391,303 מניות רגילות ללא ערך נקוב, בתמורה כוללת (ברוטו) של 183,652 אלפי ש"ח.

מתמורת ההנפקה נוכו הוצאות הנפקה בסך של 3,456 אלפי ש"ח, אשר קוזזו מההון העצמי בהתאם להסכם החיתום. התמורה נטו מההנפקה הסתכמה בסך של 180,196 אלפי ש"ח.

בעקבות ההנפקה נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב והון המניות המונפק והנפרע של החברה גדל מ-96,616,000 ל-114,007,303.

ב. זכויות הנלוות למניות

זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

ג. ניהול ההון בחברה

מטרתה העיקרית של החברה בניהול ההון היא להבטיח את היכולת לספק באופן קבוע תשואה לבעלי המניות בדרך של גידול בהון או של חלוקות רווחים. על מנת לעמוד במטרה זו, שואפת החברה לשמור על יחס מינוף שמאזן בין הסיכונים והתשואות ברמה סבירה, ותוך שמירה על בסיס מימון שיאפשר לחברה לענות על צרכי ההשקעה וההון החוזר שלה. החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה. באשר לאמות מידה פיננסיות, ראה באור 21.ג.

ד. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו ושולמו במהלך התקופה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
50,000	10,000	-
1	0.2	-

דיבידנדים ששולמו במהלך התקופה

דיבידנדים למניה

**באור 23 - הכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
680,124	623,294	583,194	הכנסות מביצוע עבודות בנייה
56,762	65,284	60,723	הכנסות ממכירת דירות
7,228	12,311	12,482	הכנסות בגין שירותי בניה לבעלי קרקע
3,162	3,111	3,567	הכנסות מהשכרת מבנים
<u>747,276</u>	<u>704,000</u>	<u>659,966</u>	<b>סה"כ</b>

**פרטים נוספים:**

הטבלה הבאה כוללת את סכום ההכנסה שצפוי להיות מוכר בתקופות עוקבות בגין מחויבויות ביצוע שטרם הושלמו למועד הדיווח בגין חוזים מאושרים לביצוע עבודות בנייה ולמכירת דירות:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
<u>1,819,087</u>	<u>1,668,515</u>	בגין ביצוע עבודות בנייה
<u>57,364</u>	<u>12,643</u>	בגין יזום דירות למכירה

**באור 24 - עלות ביצוע העבודות ודירות שנמכרו**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
568,318	480,727	473,634	עלות ביצוע עבודות בנייה
43,646	64,295	45,286	עלות מכירת דירות
6,693	11,323	11,269	עלות בגין שירותי בניה לבעלי קרקע
<u>618,657</u>	<u>556,345</u>	<u>530,189</u>	<b>סה"כ</b>

**פירוט עלויות לפי מרכיבים:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
13,020	472	167	קרקעות
511,502	466,372	448,445	חומרי בניה וקבלני משנה
35,081	36,775	40,498	משכורות ונלוות
52,808	47,609	36,882	אחרות
6,246	5,117	4,197	פחת
<u>618,657</u>	<u>556,345</u>	<u>530,189</u>	<b>סה"כ</b>

**באור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
15,068	18,692	19,727	שכר ונלוות
2,665	-	-	תשלום מבוסס מניות
2,334	2,613	3,131	משרדיות ושונות
264	993	887	שיווק ופרסום
4,380	3,822	5,052	פחת והפחתות
789	1,063	1,556	שירותים מקצועיים
3,464	3,618	3,480	הצעות למכרזים
(4,357)	-	-	חובות מסופקים(*)
440	445	816	אחרות
<u>25,047</u>	<u>31,246</u>	<u>34,649</u>	<b>סה"כ</b>

(\*) לפרטים נוספים ראה באור 2.31.

**באור 26 - הכנסות (הוצאות) אחרות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
176	274	204
-	1,654	-
-	-	(1,119)
276	508	32
452	2,436	(883)

רווח ממימוש רכוש קבוע  
הכנסות בגין מענקי פיצויים  
הוצאות פרויקטים התחדשות עירונית  
אחרות

סה"כ

**באור 27 - הכנסות (הוצאות) מימון**

הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
207	137	106
39	-	-
7,881	20,549	28,040
1,234	-	410
1	1,251	-
-	51	52
298	362	574
9,660	22,350	29,182
(2,776)	(13,065)	(20,360)
6,884	9,285	8,822

עמלות בנק  
הפרשי שער  
ריבית בגין הלוואות מבנקים  
רכיב מימון משמעותי  
ריבית בגין מוסדות  
ריבית בגין הלוואות בעלים  
הוצאות ריבית בגין התחייבות בגין חכירה

בניכוי - מימון שהוון למלאי מקרקעין

סה"כ

הכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
7,733	7,404	5,003
1,131	883	880
388	194	158
1,199	1,069	1,184
-	228	504
-	184	262
65	117	2,546
10,516	10,079	10,537

ריבית מפיקדונות בתאגידים בנקאיים  
ריבית בגין הלוואות שניתנו לחברות כלולות  
הכנסות דיבידנד וריבית מניירות ערך  
רווח משערוך ניירות ערך  
הפרשי שער  
ריבית בגין מוסדות  
אחרים

סה"כ

**באור 28 - מיסים על ההכנסה**

**א. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985**

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

**ב. מיסוי קבלנים**

על-פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה.

**ג. שעורי המס החלים על הקבוצה**

שיעור מס החברות בישראל הינו 23%.

שיעור מס רווח הון ריאלי הינו שיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

**ד. שומות מס**

לחברה שומות סופיות מתוקף הוראות פקודת מס הכנסה עד וכולל שנת המס 2019.

**ה. מיסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים בדוחות על הרווח או הפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
24,794	25,514	19,070
(989)	(848)	11,016
-	(175)	-
<u>23,805</u>	<u>24,491</u>	<u>30,086</u>

מיסים שוטפים  
מיסים נדחים  
מיסים בגין שנים קודמות

**ו. מיסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח (הפסד) כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
(60)	69	133

רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת

באור 28 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ז. מיסים נדחים

הוצאות (הכנסות) מיסים בדוחות על הרווח הכולל			נכסי (התחייבות) מיסים נדחים בדוחות על המצב הכספי		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025	2024	2025	
(1,173)	(3,981)	8,024	(9,303)	(17,327)	נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן
-	1,066	(186)	(1,066)	(880)	רכוש קבוע
950	758	3,754	(2,502)	(6,256)	הוצאות ורווחים בגין עבודות הפרשה לחופשה
(77)	(77)	(70)	569	639	הפרשה לבדק
(659)	1,794	230	1,478	1,248	התחייבות בגין חכירות הטבות לעובדים בגין פיצויים
(24)	(3)	(12)	46	58	הפרשה לתביעות והפסדי אשראי חזויים
(254)	(99)	(136)	1,840	1,976	הפסד הון מני"ע
1,226	-	-	-	-	הוצאות ריבית בגין הלוואות לנדל"ן להשקעה בהקמה
320	202	272	297	25	אחרים
(1,298)	(511)	(860)	2,344	3,204	
-	-	-	381	514	
<b>(989)</b>	<b>(848)</b>	<b>11,016</b>	<b>(5,916)</b>	<b>(16,799)</b>	<b>סה"כ</b>

**באור 28 - מיסים על ההכנסה (המשך)**

ח. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטוטורי, לבין סכום מיסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
104,079	110,357	131,637	רווח לפני מיסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטוטורי
23,938	25,382	30,277	מס מחושב לפי שיעור המס הסטוטורי
			עלייה (ירידה) במיסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
635	13	25	הוצאות לא מוכרות לצורכי מס
117	120	493	הפסדים לצרכי מס בגינם לא נזקפו מיסים נדחים
			חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שווי
(295)	(562)	(537)	מאזני
(590)	(462)	(172)	אחרים
23,805	24,491	30,086	מיסים על הכנסה ברווח או הפסד

**באור 29 - רווח למניה**

להלן נתוני הרווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס למניה בחישוב בסיסי ובהנחה של דילול מלא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
80,634	80,846	91,573	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה (באלפי ש"ח)
48,308	48,308	114,007,303	סך המניות המונפקות הרגילות (*)

(\*) בגין השנים 2023-2024 סך המניות טרם הנפקת המניות בתאריך 22 בדצמבר 2025 עמד על סך של 48,308 מניות רגילות, לפרטים נוספים ראה ביאור 22.

באור 30 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. פירוט תנאי הכהונה והעסקה של בעלי שליטה, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

1. מר ישראל רוזנבלט - בעל שליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון

מר רוזנבלט, מבעלי השליטה בחברה, מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף משרה מלאה החל מיום 1 בפברואר 2022. עד לחודש דצמבר 2025 תנאי העסקתו כללו שכר חודשי ברוטו של כ-100 אלפי ש"ח, זכאי לרכב צמוד מקבוצה 7 כאשר כל הוצאות אחזקת הרכב על חשבון החברה, זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל ומענק בשיעור של 1.5% מהרווח לפני מס של החברה. ההתקשרות הייתה לתקופה בלתי קצובה עם אפשרות לסיום בהודעה מוקדמת בכתב של 90 ימים, או חודש מראש במידה שסיום ההתקשרות הינו בעקבות סיום של פעילות החברה. מר רוזנבלט היה מכוסה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה (להלן - "ההתקשרות הקודמת").

בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מיום 26 בנובמבר 2025, עם השלמת הנפקת החברה לציבור נכנס לתוקף הסכם העסקה חדש עם מר רוזנבלט כיו"ר דירקטוריון בהיקף משרה מלאה (להלן - "ההסכם החדש").

על פי ההסכם החדש, מעניק מר רוזנבלט שירותי יו"ר דירקטוריון הכוללים ניהול של ישיבות הדירקטוריון, קביעת סדר יומן ואחריות לתפקודו, שירותי ייעוץ, ניהול והכוונה לשם קידום פעילות החברה ופיתוח עסקיה, לרבות בחינת השקעות ואיתור הזדמנויות עסקיות, ייעוץ בקביעת האסטרטגיה העסקית של החברה, ייעוץ בתחום הזימות העסקית וניהול עסקאות, וייעוץ וסיוע בגיוס השקעות ומימון בנקאי.

בהתאם להסכם החדש זכאי מר רוזנבלט לשכר חודשי ברוטו של כ-120 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן (בסיס אוקטובר 2025), כאשר הצמדת השכר למדד תתבצע אחת לשנה בשכר של חודש ינואר של כל שנה, הכולל שכר בסיס ותמורה עבור שעות נוספות גלובליות, בנוסף השכר יתעדכן בתום כל שנה בשיעור של 3.5%. בהתאם להסכם החדש, ההתקשרות הינה לתקופה של חמש שנים ממועד רישום מניות החברה למסחר, עם אפשרות לסיום מוקדם בהודעה מוקדמת של 90 ימים, ובסיומו זכאי למענק הסתגלות חד-פעמי בגובה של שלוש משכורות.

בנוסף, זכאי מר רוזנבלט למענק שנתי המבוסס על הרווח הנקי של החברה, בכפוף לרווח נקי מינימלי של 40 מיליון ש"ח, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, המענק הינו בשיעורים מדורגים של 2%-1.25%, ועד לתקרה שנתית של 2.5 מיליון ש"ח. מר רוזנבלט מכוסה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וזכאי לכתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה. יתר תנאי העסקה של מר רוזנבלט, נותרו ללא שינוי מתנאי ההתקשרות הקודמת.

2. מר זאב סלנט - בעל שליטה בחברה ומנכ"ל משותף

מר סלנט, מבעלי השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל משותף בחברה החל מיום 1 ביוני 2021 וכן כדירקטור בחברה. עד לחודש דצמבר 2025 תנאי העסקתו כללו שכר חודשי ברוטו של כ-100 אלפי ש"ח, זכאי לרכב צמוד מקבוצה 7 כאשר כל הוצאות אחזקת הרכב על חשבון החברה, זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל ומענק בשיעור של 1.5% מהרווח לפני מס של החברה. ההתקשרות הייתה לתקופה בלתי קצובה עם אפשרות לסיום בהודעה מוקדמת בכתב של 90 ימים, או חודש מראש במידה שסיום ההתקשרות הינו בעקבות סיום של פעילות החברה. מר סלנט היה מכוסה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה (להלן - "ההתקשרות הקודמת").

בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מיום 26 בנובמבר 2025, עם השלמת הנפקת החברה לציבור נכנס לתוקף הסכם העסקה חדש עם מר סלנט כמנכ"ל משותף בהיקף משרה מלאה (להלן - "ההסכם החדש").

בהתאם להסכם החדש זכאי מר סלנט לשכר חודשי ברוטו של כ-120 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הצמדת השכר למדד תתבצע אחת לשנה בשכר של חודש ינואר של כל שנה, הכולל שכר בסיס ותמורה עבור שעות נוספות גלובליות, בנוסף השכר יתעדכן בתום כל שנה בשיעור של 3.5%. בהתאם להסכם החדש, ההתקשרות הינה לתקופה של חמש שנים ממועד

רישום מניות החברה למסחר, עם אפשרות לסיום מוקדם בהודעה מוקדמת של 90 ימים, ובסיומו זכאי למענק הסתגלות חד-פעמי בגובה של שלוש משכורות.

**באור 30 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**א. פירוט תנאי הכהונה והעסקה של בעלי שליטה, י"ר דרקטוריון ומנכ"ל (המשך)**

**2. מר זאב סלנט - בעל שליטה בחברה ומנכ"ל משותף (המשך)**

בנוסף, זכאי מר סלנט למענק שנתי המבוסס על הרווח הנקי של החברה, בכפוף לרווח נקי מינימלי של 40 מיליון ש"ח, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, המענק הינו בשיעורים מדורגים של 2%-1.25%, ועד לתקרה שנתיית של 2.5 מיליון ש"ח. מר סלנט מכוסה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וזכאי לכתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה. יתר תנאי העסקה של מר סלנט נותרו ללא שינוי מתנאי ההתקשרות הקודמת.

**3. מר ברוך חדד - בעל שליטה בחברה ומנכ"ל משותף**

מר חדד, מבעלי השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל משותף בחברה החל משנת 2021 וכן כדירקטור בחברה החל מיום 1 בפברואר 2022, לאחר שמילא תפקידים שונים בחברה מאז הקמתה. עד לחודש דצמבר 2025 תנאי העסקתו כללו שכר חודשי ברוטו של כ-96 אלפי ש"ח, זכאי לרכב צמוד מקבוצה 7 כאשר כל הוצאות אחזקת הרכב על חשבון החברה, זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל ומענק בשיעור של 1% מהרווח לפני מס של החברה. ההתקשרות הייתה לתקופה בלתי קצובה עם אפשרות לסיום בהודעה מוקדמת בכתב של 90 ימים, או חודש מראש במידה שסיום ההתקשרות הינו בעקבות סיום של פעילות החברה. מר חדד היה מכוסה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה (להלן - "ההתקשרות הקודמת").

בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מיום 26 בנובמבר 2025, עם השלמת הנפקת החברה לציבור נכנס לתוקף הסכם העסקה חדש עם מר חדד כמנכ"ל משותף בהיקף משרה מלאה (להלן - "ההסכם החדש").

בהתאם להסכם החדש זכאי מר חדד לשכר חודשי ברוטו של כ-120 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הצמדת השכר למדד תבצע אחת לשנה בשכר של חודש ינואר של כל שנה, הכולל שכר בסיס ותמורה עבור שעות נוספות גלובליות ותמורה עבור גילום שווי רכב, בנוסף השכר יתעדכן בתום כל שנה בשיעור של 3.5%. ההסכם נחתם לתקופה של חמש שנים ממועד רישום מניות החברה למסחר, עם אפשרות לסיום מוקדם בהודעה מוקדמת של 90 ימים, ובסיומו זכאי למענק הסתגלות חד-פעמי בגובה של שלוש משכורות.

בנוסף, זכאי מר חדד למענק שנתי המבוסס על הרווח הנקי של החברה, בכפוף לרווח נקי מינימלי של 40 מיליון ש"ח, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, המענק הינו בשיעורים מדורגים של 2%-1.25%, ועד לתקרה שנתיית של 2.5 מיליון ש"ח. בהתאם להסכמות בין החברה לבין מר חדד, החברה התחייבה לשפוטו בגין מס נוסף שיחוב בעת מכירת מניות שהוקצו לו במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ואשר נמכרו במסגרת ההנפקה לציבור.

מר חדד מכוסה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וזכאי לכתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה. יתר תנאי העסקה של מר חדד נותרו ללא שינוי מתנאי ההתקשרות הקודמת.

**באור 30 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**ב. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
168	-	<b>במסגרת הנכסים השוטפים</b> לקוחות - בעלי שליטה
10,934	10,874	<b>במסגרת הנכסים הלא שוטפים</b> הלוואה לחברות מוחזקות
7,201	6,995	שטר הון לחברות מוחזקות
18,135	17,869	
23	-	<b>במסגרת התחייבויות שוטפות</b> ספקים ונותני שירותים - בעלי שליטה

**ג. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין**

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
2,409	963	880	<b>הכנסות מביצוע עבודות בניה מצדדים קשורים</b>
111	20	780	<b>הוצאות החכרת מנופים מצדדים קשורים(*)</b>

(\*) במהלך התקופה רכשה החברה עגורן צריח מסלנט רוזנבלט השקעות, בסך אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החזקה בציווד הועברה במועד התשלום והבעלות הועברה לאחר פירעון מלא. בין הצדדים בוצע קיזוז חשבונות פתוחים. הציווד נמכר במצבו הנוכחי.

**ד. תנאי העסקאות עם צדדים קשורים**

ההכנסות וההוצאות בעסקאות עם צדדים קשורים מבוצעות במחירי שוק. יתרות שטרם נפרעו לתום השנה אינן מובטחות, אינן נושאות ריבית וסילוקן יעשה במזומן. לא התקבלו או ניתנו כל ערבויות בגין סכומים לקבל או לשלם.

**ה. תגמול לבעלי עניין**

לשנה שהסתיימה ביום						
31 בדצמבר						
2023		2024		2025		
אלפי	מספר	אלפי	מספר	אלפי	מספר	
ש"ח	אנשים	ש"ח	אנשים	ש"ח	אנשים	
7,874	3	8,555	3	7,808	3	בעלי עניין המועסקים בחברה

באור 30 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ו. תגמול אנשי מפתח ניהולים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2023		2024		2025	
אלפי ש"ח	מספר אנשים	אלפי ש"ח	מספר אנשים	אלפי ש"ח	מספר אנשים
9,766	4	10,584	4	9,616	4

שכר ונלוות אנשי מפתח

באור 31 - מכשירים פיננסיים

א. להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המדידה של המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
107,507	292,114	<b>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:</b>
19,239	18,114	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
55,991	45,369	פיקדונות ומזומן משועבד
18,135	21,555	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
14,775	9,716	<b>נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:</b>
		השקעות לזמן קצר
<u>215,647</u>	<u>386,868</u>	<b>סה"כ סה"כ נכסים פיננסיים</b>
79,242	58,927	<b>התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:</b>
5,056	14,249	ספקים ונותני שירותים
438,860	439,237	התחייבות בגין חכירה
1,799	1,442	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
<u>524,957</u>	<u>513,855</u>	זכאים ויתרות זכות
		<b>סה"כ התחייבויות פיננסיות</b>

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד תשומות הבניה, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים כאמור ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה לגבי כל מקרה לגופו ומדווח במקביל להנהלת הקבוצה.

באור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכוני שוק

א. סיכון מטבע חוץ

סיכון מטבע חוץ הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ.

החשיפה של החברה לסיכון של מטבע חוץ קשורות לרכישות מספקים במטבע הדולר. יתרות הספקים בדולר אינן מהותיות ולפיכך החשיפה למטבע חוץ אינה מהותית.

ב. סיכון מדד תשומת הבניה

התייקרויות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה.

ג. סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. הקבוצה נוהגת לממן חלק ניכר מהיקפי הפרויקטים בהלוואות בריבית משתנה (פריים) וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים. כל שינוי בשיעור ריבית הפריים יגרום לשינוי בעלויות המימון של הקבוצה.

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
136,756	297,991
(7,983)	(6,982)
128,773	291,009
430,876	432,255

מכשירים בריבית קבועה:

נכסים פיננסיים  
התחייבויות פיננסיות

נכסים פיננסיים נטו

מכשירים בריבית משתנה:

התחייבויות פיננסיות

ניתוח רגישות:

קיטון של 1% בריבית הפריים היה מגדיל את הרווח לאחר מס ואת ההון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, בהנחה שיתר המשתנים נשארים קבועים, בסך של 3,180 ו-1,479, בהתאמה. על בסיס דומה, גידול של 1% בריבית הפריים היה מקטין את הרווח לאחר מס ואת ההון בסכומים זהים, בהתאמה.

ד. סיכון מחיר

לקבוצה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך, מניות ואגרות חוב, המסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר בגינם הקבוצה חשופה לסיכון בגין תנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק בבורסה.

באור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

2. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפיקדונות. הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי.

החברה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים, השקעות ופיקדונות במוסדות פיננסיים הנחשבים איתנים.

הכנסות ממכירת יחידות דיור נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך אין חשיפה משמעותית לרוכש אחד. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו קלוש ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו לחברה.

חובות הלקוחות בגין ביצוע העבודות משולמים באופן שוטף במקביל לביצוע העבודות. בשנת 2018 לקוח מסוים נקלע לקשיים ובעקבות כניסתו לכינוס נכסים הופרש מלוא חובו. ביום 3 במרץ 2024 נחתם הסכם פשרה לסילוק חובות מסופקים בגין פרויקט זה בסך 4,117 אלפי ש"ח. החברה קיבלה סך של 5,182 אלפי ש"ח ב-16 המחאות על סך 324 אלפי ש"ח כל אחת מיום 1 במרץ 2024.

3. סיכון נזילות

הוא הסיכון שהקבוצה תיתקל בקשיים כספיים כדי לעמוד בהתקשרויות הקשורות למכשירים פיננסיים. האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. מטרת הקבוצה היא לשמר יחס סביר בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכת יתר והלוואות מבנקים.

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ס"ח כ"	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	ליום 31 בדצמבר 2025:
483,904	9,029	3,100	4,469	164,698	302,608	הלוואות מתאגידים בנקאיים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות התחייבויות בגין חכירות
58,927					58,927	
1,442					1,442	
19,796	9,983	876	1,486	2,997	4,454	
<u>564,069</u>	<u>19,012</u>	<u>3,976</u>	<u>5,955</u>	<u>167,695</u>	<u>367,431</u>	

ס"ח כ"	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	ליום 31 בדצמבר 2024:
495,398	5,675	3,690	163,926	46,590	275,517	הלוואות מתאגידים בנקאיים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות התחייבויות בגין חכירות
79,242	-	-	-	-	79,242	
1,799	-	-	-	-	1,799	
5,156	-	-	380	1,579	3,197	
<u>581,595</u>	<u>5,675</u>	<u>3,690</u>	<u>164,306</u>	<u>48,169</u>	<u>359,755</u>	

ס"ח	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	ליום 31 בדצמבר 2024:
-----	------------------	------------	------------	----------	------------	----------------------

**באור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

ג. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל, הלוואות שניתנו לזמן ארוך, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

**באור 32 - מגזרי פעילות**

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים, המנכ"לים המשותפים בחברה. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

1. מגזר קבלנות ביצוע - בתחום פעילות זה עוסקת החברה בקבלנות בניה למגזר הפרטי בעירוב שימושים (משרדים, מסחר ומגורים) והקמת מבני תעשייה ומסחר ודיור מוגן וכן ביצוע פרויקטים עבור המגזר הממשלתי והציבורי.
2. מגזר יזמות נדל"ן למגורים - בתחום פעילות זה עוסקת החברה בייזום ובנייה של פרויקטים למגורים.
3. מגזר נדל"ן מניב - בתחום פעילות זה עוסקת החברה בתחום הנדל"ן להשקעה בארץ זאת באמצעות בניה, השבחה והשכרה תפעולית של מבנים לתעשייה, משרדים ומסחר, לרבות באמצעות חברה כלולה.

תוצאות המגזר מדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי מתבססות על פריטי הרווח הגולמי המדווח בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. בנוסף, מגזר הנדל"ן המניב כולל גם את נתוני השערוך של נכסי הנדל"ן להשקעה.

נתוני רווחי המגזר, נכסים והתחייבויות של מגזר הנדל"ן המניב בגין חברה כלולה, גיסין סנטר בע"מ, כלולים למטרות ניהול במסגרת סעיפים אלה בהתאם לשיעור ההחזקה בה, בעוד שבדוחות הכספיים המאוחדים על הרווח הכולל והמצב הכספי נתונים אלה כלולים במסגרת חלק החברה ברווחי חברות כלולות והשקעה בחברות מוחזקות, בהתאמה, ולפיכך מהווים את ההתאמות בנתוני המגזרים המוצגים בטבלאות להלן.

ס"ח מאוחד	התאמות	נדל"ן מניב	יזמות נדל"ן למגורים	קבלנות ביצוע
659,966	(4,465)	8,032	73,205	583,194
-	(9,010)			9,010
659,966	(13,475)	8,032	73,205	592,204
129,777	(4,043)	6,548	16,650	110,622
33,345	(2,140)	35,485		

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025**

הכנסות  
הכנסות בין מגזרים  
ס"ח הכנסות  
רווח מגזרי  
עליית ערך נדל"ן להשקעה

הכנסות (הוצאות) שלא הוקצו:

(34,649)  
(883)  
1,715

הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות אחרות  
הוצאות מימון, נטו

סה"כ מאוחד	התאמות	נדל"ן מניב	יזמות נדל"ן למגורים	קבלנות ביצוע	
2,332					חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
131,637					רווח לפני מיסים על ההכנסה

באור 32 - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ מאוחד	התאמות	נדל"ן מניב	יזמות נדל"ן למגורים	קבלנות ביצוע	
704,000	(4,075)	7,186	77,595	623,294	הכנסות
-	(23,140)	-	-	23,140	הכנסות בין מגזרים
704,000	(27,215)	7,186	77,595	646,434	סה"כ הכנסות
147,655	(4,698)	5,886	1,977	144,490	רווח מגזרי
(11,726)	(2,632)	(9,094)	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(31,246)					הכנסות (הוצאות) שלא הוקצו:
2,436					הוצאות הנהלה וכלליות
794					הכנסות אחרות
2,444					הוצאות מימון, נטו
110,357					חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

רווח לפני מיסים על ההכנסה

סה"כ מאוחד	התאמות	נדל"ן מניב	יזמות נדל"ן למגורים	קבלנות ביצוע	
747,276	(3,090)	6,253	63,990	680,123	הכנסות
-	(21,174)	-	-	21,174	הכנסות בין מגזרים
747,276	(24,264)	6,253	63,990	701,297	סה"כ הכנסות
128,619	(3,983)	5,422	13,651	113,529	רווח מגזרי
(4,858)	(1,742)	(3,116)	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(25,047)					הכנסות (הוצאות) שלא הוקצו:
452					הוצאות הנהלה וכלליות
3,632					הכנסות אחרות
1,281					הוצאות מימון, נטו
104,079					חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

רווח לפני מיסים על ההכנסה

באור 32 - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ מאוחד	התאמות	נדל"ן מניב	יזמות נדל"ן למגורים	קבלנות ביצוע	
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025</u>					
24,609	(65)	14,786	-	9,888	השקעות הוניות
<u>9,249</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,249</u>	פחת והפחתות
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024</u>					
250,115	(68)	12,902	233,060	4,221	השקעות הוניות
<u>8,939</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,939</u>	פחת והפחתות
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023</u>					
21,873	(14)	14,150	-	7,737	השקעות הוניות
<u>10,626</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,626</u>	פחת והפחתות
<u>ליום 31 בדצמבר 2025</u>					
1,030,193	(46,755)	298,188	648,641	130,119	נכסי המגזר
<u>374,168</u>					נכסים שלא הוקצו
<u>1,404,361</u>					סה"כ נכסים במאוחד
497,437	(24,069)	98,447	353,552	69,507	התחייבויות המגזר
<u>143,424</u>					התחייבויות שלא הוקצו
<u>640,861</u>					סה"כ התחייבויות במאוחד
<u>ליום 31 בדצמבר 2024</u>					
924,102	(44,550)	252,419	589,259	126,974	נכסי המגזר
<u>207,150</u>					נכסים שלא הוקצו
<u>1,131,252</u>					סה"כ נכסים במאוחד
498,668	(24,873)	101,136	369,864	52,541	התחייבויות המגזר
<u>150,387</u>					התחייבויות שלא הוקצו
<u>649,055</u>					סה"כ התחייבויות במאוחד

באור 33 - אירועים לאחר תקופת הדיווח

א. תקשרות החברה כקבלן מבצע בפרויקט "טכנו פארק אשדוד" באשדוד

ביום 1 בינואר 2026 התקשרה בהסכם, כקבלן ראשי לביצוע עבודות בניה בהיקף כולל של כ-52,444 מ"ר להקמת מבנה תעשייה "טכנו פארק אשדוד" באשדוד, הכולל 4 קומות מעל מפלס קומת הקרקע ומבנה נוסף בהיקף של כ-333 מ"ר במפלס קרקע ובסה"כ כ-52,777 מ"ר. היקף ההכנסות הצפויות של החברה מביצוע העבודות בפרויקט צפוי להסתכם בסך של כ-226 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כאשר סכום זה צמוד למדד מחירי תשומות הבנייה למסחר ומשרדים, חודש הבסיס אפריל 2025, אשר ישולמו לחברה עם התקדמות הביצוע בפרויקט בהתאם למפורט בהסכם.

ב. החלטה על חלוקת דיבידנד

ביום 26 במרץ 2026, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 25 מיליון ש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 16 באפריל 2026. סך הדיבידנד למניה הינו כ-22 אגורות.



עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ

מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך  
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

ליום 31 בדצמבר 2025

## עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ

### נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

#### תוכן העניינים

#### עמוד

2-4	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970
5-6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
8-9	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
10-12	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

---

---

---

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**חוות הדעת**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של עומר הנדסה ובנייה (1986) בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לא ביקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד של חברות מוחזקות, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ- 21,963 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 2,435 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בסיס לחוות הדעת**

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

### חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי 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.

### חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד.

מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

תל אביב, 26 במרץ 2026

זיו האפט  
רואי חשבון

ליום 31 בדצמבר

2024	2025
88,733	257,964
55,991	45,369
14,775	9,716
80,528	70,763
6,236	17,373
260,670	290,108
506,933	691,293

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
פיקדונות ומזומן משועבד  
השקעות לזמן קצר  
לקוחות והכנסות לקבל  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי בניינים ודירות למכירה  
**סה"כ נכסים שוטפים**

250,919	254,292
59,392	84,112
36,094	44,066
207,869	251,433
3,717	12,496
5,028	-
563,019	646,399

**נכסים לא שוטפים**

מלאי מקרקעין  
השקעה בחברות מוחזקות  
רכוש קבוע  
נדל"ן להשקעה  
נכסי זכות שימוש  
מיסים נדחים  
**סה"כ נכסים לא שוטפים**

1,069,952	1,337,692
-----------	-----------

**סה"כ נכסים**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
235,226	259,951	<b>התחייבויות שוטפות</b>
2,450	2,946	אשראי מתאגידים בנקאיים
60,881	42,760	חלויות שוטפות בגין חכירות
18,796	22,556	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
18,105	16,246	זכאים ויתרות זכות הפרשות
49,204	50,590	התחייבות לביצוע עבודות בניה ויזום
<u>384,662</u>	<u>395,049</u>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
194,063	167,284	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
1,433	9,769	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
8,298	9,159	התחייבויות בגין חכירות
9,006	11,550	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
<u>212,800</u>	<u>197,762</u>	מיסים נדחים
48	-	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
921	277,733	<b>הון</b>
471,521	467,148	הון מניות
<u>472,490</u>	<u>744,881</u>	פרמיה על מניות
		יתרת רווח
		<b>סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>
<u>1,069,952</u>	<u>1,337,692</u>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

גדעון כחלון סמנכ"ל כספים	ברוך חדד מנכ"ל משותף	זאב סלנט מנכ"ל משותף	ישראל רוזנבלט יו"ר הדירקטוריון	26 במרץ 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	-------------------------	-------------------------	-----------------------------------	---

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
661,205	555,688	475,837	הכנסות
541,934	432,544	386,318	עלות ההכנסות
119,271	123,144	89,519	רווח גולמי
(4,858)	(11,726)	33,345	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
17,129	25,065	27,676	הוצאות הנהלה וכלליות
499	781	(883)	הכנסות (הוצאות) אחרות
97,783	87,134	94,305	רווח תפעולי
(5,525)	(8,154)	(7,332)	הוצאות מימון
10,336	9,996	7,625	הכנסות מימון
1,196	12,352	20,548	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
103,790	101,328	115,146	רווח לפני מיסים על ההכנסה
23,156	20,482	22,507	מיסים על ההכנסה
80,634	80,846	92,639	רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):
200	(230)	(444)	סכומים שלא מסווגים לאחר מכן לרווח או הפסד:
			רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
80,834	80,616	92,195	סה"כ רווח כולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>		
80,634	80,846	92,639
(140,779)	(277,612)	(89,346)
(60,145)	(196,766)	3,293
רווח נקי התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א') מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת		
<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>		
(200)	(2,954)	(2,749)
-	-	-
(7,366)	(4,173)	(8,347)
590	578	317
(14,136)	(12,834)	(14,721)
(7,765)	41,852	10,593
14,999	(165)	6,243
(13,878)	22,304	(8,664)
שינוי בהשקעות ופירעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות רכישת רכוש קבוע תמורה מממוש רכוש קבוע השקעה בנדל"ן להשקעה משיכה (הפקדת) פיקדונות לזמן קצר, נטו מכירה (רכישה) של השקעות לזמן קצר, נטו מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה		
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>		
164,778	423,086	16,630
(20,060)	(262,253)	(18,272)
(50,000)	(10,000)	-
(3,915)	(3,158)	(3,952)
-	-	180,196
90,803	147,675	174,602
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה פירעון התחייבויות בגין חכירה הנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון		
<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>		
16,780	(26,787)	169,231
98,740	115,520	88,733
115,520	88,733	257,964
<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>		
<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום השנה</b>		

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
			<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>
10,071	8,143	8,267	פחת והפחתות
(222)	(274)	(204)	רווח ממימוש רכוש קבוע והשקעות
4,858	11,726	(33,345)	ירידה (עליה) בשווי נדל"ן להשקעה
23,156	20,482	22,507	מיסים על ההכנסה
(1,196)	(12,352)	(20,548)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(3,554)	15,975	19,765	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(1,198)	(1,070)	(1,184)	הפסד (רווח) משערוך השקעות לזמן קצר
<u>31,915</u>	<u>42,630</u>	<u>(4,742)</u>	<b>סה"כ</b>
			<b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b>
1,496	(20,025)	9,765	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(184,960)	(250,431)	(32,811)	ירידה (עליה) במלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה
(22,445)	21,660	(11,108)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(12,269)	16,946	(18,121)	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(10,239)	(5,460)	13,547	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות
454	705	284	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
69,937	(51,032)	1,386	עליה (ירידה) בהתחייבות לביצוע עבודות בניה ויזום
<u>(158,026)</u>	<u>(287,637)</u>	<u>(37,058)</u>	<b>סה"כ</b>
			<b>מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:</b>
(5,025)	(19,550)	(27,091)	ריבית ששולמה
9,132	8,692	5,994	ריבית שהתקבלה
(18,775)	(21,747)	(26,449)	מיסים ששולמו, נטו
<u>(14,668)</u>	<u>(32,605)</u>	<u>(47,546)</u>	
<u>(140,779)</u>	<u>(277,612)</u>	<u>(89,346)</u>	<b>סה"כ התאמות</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

**באור 1 - פרטים על המידע הכספי הנפרד**

**1.1 עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד**

המידע הכספי הנפרד של עומר הנדסה ובניה (1986) בע"מ (להלן - "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 99 ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בביאור 1.2 להלן.

כל הנתונים מוצגים באלפי ש"ח למעט אם נאמר אחרת.

**1.2 הטיפול בעסקאות בין חברתיות**

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות בנות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

**1.3 מלחמת "חרבות ברזל"**

לפרטים בדבר ההשלכות ממלחמת "חרות ברזל" על החברה, אשר פרצה באוקטובר 2023, ראה ביאור 1.1 לדוחות הכספיים המאוחדים.

**ביאור 2 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים**

ליום 31 בדצמבר		ריבית	סה"כ התחייבויות לתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות סה"כ התחייבויות לא שוטפות
2024	2025		
429,289	427,235	3% עד פריים + 2.4%	
(235,226)	(259,951)		
194,063	167,284		

**ביאור 3 - סיכון נזילות המיוחס לחברה**

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2025:						הלוואות מתאגידים בנקאיים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות אחרות התחייבויות בגין חכירות
שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ	
289,768	164,698	4,469	3,100	9,029	471,064	
42,760	-	-	-	-	42,760	
1,202	-	-	-	-	1,202	
3,634	2,466	1,184	876	9,983	18,143	
337,364	167,164	5,653	3,976	19,012	533,169	



ביאור 4 - גילוי בדבר יתרות נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מיסים או הוצאות מיסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

ג. מיסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים בדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
24,620	23,048	14,489	מיסים שוטפים
(1,464)	(2,370)	7,704	מיסים נדחים
-	(196)	-	מיסים שנים קודמות
<u>23,156</u>	<u>20,482</u>	<u>22,193</u>	

ד. מיסים נדחים המיוחסים לחברה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
(63)	68	133	הפסד (רווח) ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת

ביאור 5 - עסקאות ויתרות מהותיות עם חברות בנות

א. יתרות עם חברות בנות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
51	5	חייבים ויתרות חובה (2)
11,509	12,260	הלוואה לזמן ארוך (1)

ב. עסקאות עם חברות בנות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
22	-	98	הכנסות מהשכרת ציוד מכני הנדסי (2)
478	472	489	הכנסות ריבית (1)

(1) החברה מעמידה סכומים כהלוואת בעלים לחברה בת לצורך הקמת פרויקט בניה שיוזמת החברה הבת. סכומי ההלוואה נושאים ריבית של 5.18% לשנה. ההלוואה תיפרע עם השלמת מכירת הדירות בפרויקט.

(2) החברה משכירה מעת לעת ציוד הנדסי ומכני לחברה בת לצורך ביצוע עבודות בנייה.

ביאור 6 - אירועים לאחר תקופת הדיווח

ראה ביאור 33 אירועים לאחר תקופת הדיווח בדוחות הכספיים המאוחדים.

# פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

**תמצית דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לכל אחת מהרבעונים של שנת 2025**

(תקנה 10א)

באלפי ש"ח				סעיף
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
193,550	176,826	150,130	139,460	הכנסות
156,934	144,686	130,428	98,141	עלות ההכנסות
36,616	<b>32,140</b>	<b>19,702</b>	<b>41,319</b>	<b>רווח גולמי</b>
-	-	25,500	7,845	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
7,923	8,787	9,084	8,855	הוצאות הנהלה וכלליות
(335)	1,391	(1,613)	(326)	הכנסות (הוצאות) אחרות
28,358	<b>24,744</b>	<b>34,505</b>	<b>39,983</b>	<b>רווח תפעולי</b>
(2,417)	(2,039)	(2,163)	15,441	הוצאות מימון
2,972	2,369	1,653	3,543	הכנסות מימון
206	23	258	1,845	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות לפי שיטת שווי מאזני
<b>29,119</b>	<b>25,097</b>	<b>34,253</b>	<b>43,168</b>	<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
6,457	5,557	8,553	9,519	מיסים על ההכנסה
<b>22,662</b>	<b>19,540</b>	<b>25,700</b>	<b>33,649</b>	<b>רווח נקי</b>
-	-	-	(444)	סכומים שלא מסווגים לאחר מכך לרווח או הפסד : הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
<b>22,662</b>	<b>19,540</b>	<b>25,700</b>	<b>33,205</b>	<b>סה"כ רווח כולל</b>
19,928	17,108	25,219	30,384	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה
2,734	2,432	481	3,265	רווח נקי מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

19,928	17,108	25,219	29,940	רווח כולל מיוחס לבעלי מניות החברה
2,734	2,432	481	3,265	רווח כולל מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

### שימוש בתמורת ניירות הערך שהוצעו בתשקיף

(תקנה 10ג)

ביום 24 בדצמבר 2025, נרשמו למסחר 114,007,303 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב, מכוח תשקיף להשלמה, הצעת מכר ותשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 27 בנובמבר 2025, נושא תאריך 28 בנובמבר 2025<sup>1</sup> (להלן: "ההנפקה לציבור"). התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין ההנפקה לציבור הסתכמה לסך של כ- 300,000 אלפי ש"ח.

התמורה שהתקבלה בידי החברה בגין הנפקתם של ניירות הערך משמשת את החברה למימון והרחבת פעילותה השוטפת של החברה, לרבות השקעות הון עצמי בפרויקטים נוספים עתידיים של החברה בתחום הייזום למגורים, ההתחדשות העירונית, והנדל"ן המניב, וכן להרחבת פעילותה העסקית ופיתוח עסקי, לרבות רכישת קרקעות חדשות לייזום ופרויקטים עתידיים, השקעה בפרויקטים חדשים בתחום הנדל"ן המניב, וכן מימון צרכי ההון החוזר של החברה, ככל שיידרש. נכון למועד הדוח טרם השתמשה החברה בתמורת ההנפקה בהתאם לפירוט בדבר השקעות הון עצמי בפרויקטים כמפורט בפרק 5 לתשקיף.

### רשימת השקעות בחברות בת ובחברות הכלולות המהותיות לתאריך המאזן

(תקנה 11)

לפרטים ראו סעיף 1.22.1 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לעיל בדוח תקופתי זה.

### שינויים בהשקעות בחברות בנות וכלולות בתקופת הדוח

(תקנה 12)

בתקופת הדוח לא חלו שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות.

### הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות בתקופת הדוח

(תקנה 13)

לפרטים ראו סעיף 1.22.3 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לעיל בדוח תקופתי זה.

### מסחר בבורסה

(תקנה 20)

<sup>1</sup> אשר פורסם ביום 27 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-093810) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה)

א. להלן פירוט ניירות הערך שהנפיקה החברה ואשר נרשמו למסחר בבורסה, נכון למועד פרסום הדוח:

ניירות ערך שהונפקו	תאריך
נרשמו למסחר סך של 114,007,303 מניות ללא ערך נקוב של החברה מכוח תשקיף להשלמה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי מיום 24 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-102867) (מידע זה מהווה הפניה על דרך ההכללה).	24.12.2025

ב. בשנת הדיווח לא בוצעו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

### תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

(תקנה 21)

להלן פירוט התגמולים ששילמה והתחייבה לשלם החברה (במונחי עלות שנתית לחברה) בשנת 2025, כאמור בתקנה 21 לתקנות הדוחות:

תגמולים עבור שירותים (בש"ח)				פרטי מקבל התגמולים (*)			
סה"כ	מענק	תגמול הוני	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד (לרבות בדילול מלא) בסמוך למועד הדוח	היקף משרה	תפקיד	שם
2,798,747	1,943,777	-	854,970	-	100%	מנהל פרויקטים	ניר בכור <sup>2</sup>
2,780,383	1,377,149	-	1,403,234	20.38%	100%	דירקטור ומנכ"ל משותף	ברוך חדד
2,752,777	1,377,149	-	1,375,628	20.38%	100%	דירקטור ומנכ"ל משותף	זאב סלנט
2,750,837	1,377,149	-	1,373,688	20.38%	100%	יו"ר הדירקטוריון	ישראל רוזנבלט
2,255,965	1,500,000	-	755,965	-	100%	מנהל פרויקטים	ותר אבראהים

(\*) "תגמול", לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת והכל למעט דיבידנד.

(\*\*) "שכר", לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד מעביד, וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

<sup>2</sup> ביום 28 בפברואר, 2025 מר ניר בכור סיים את עבודתו בחברה.

**מר ישראל רוזנבלט (א)**

מר רוזנבלט, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף משרה מלאה החל מיום 1 בפברואר 2022, כאשר עבד בתפקידים שונים בחברה מיום הקמתה.

תנאי העסקתו עד למשכורת בגין חודש דצמבר 2025 כללו שכר חודשי ברוטו בסך של כ-100 אלפי ש"ח הכולל שכר בסיס ותמורה עבור שעות נוספות גלובליות, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. מר רוזנבלט זכאי לרכב צמוד מקבוצה 7, כאשר כל הוצאות אחזקת הרכב על חשבון החברה. מר רוזנבלט זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל, לרבות ימי חופשה, הבראה ומחלה וכן להפרשות להסדר פנסיוני, קרן השתלמות כמקובל בחברה. כמון כן, היה זכאי מר רוזנבלט למענק בשיעור של 1.5% מהרווח לפני מס של החברה בשנה רלוונטית. תקופת ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את סיום ההתקשרות בהודעה מוקדמת בכתב שתשלח 90 ימים מראש או חודש מראש במידה שסיום ההתקשרות הינו בעקבות סיום של פעילות החברה. מר רוזנבלט היה מכוסה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה (להלן: "ההתקשרות הקודמת").

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 26 בנובמבר 2025, עם השלמת ההנפקה לציבור, נכנס לתוקפו הסכם העסקה חדש עם מר רוזנבלט כיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף משרה מלאה (להלן: "ההסכם החדש").

שירותים - על פי ההסכם החדש, שירותיו כיו"ר דירקטוריון החברה יכללו, בין היתר כדלקמן:  
(א) שירותי יו"ר דירקטוריון הכוללים ניהול של ישיבות הדירקטוריון, קביעת סדר יומן ואחריות לתפקוד הדירקטוריון ולקיום החובות המוטלות עליו; (ב) שירותי ייעוץ, ניהול והכוונה לשם קידום פעילות החברה ופיתוח עסקיה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - שירותי ייעוץ ופיתוח עסקי ובכלל זה (א) בחינת השקעות ואיתור הזדמנויות עסקיות; (ב) ייעוץ בקביעת האסטרטגיה העסקית של החברה; (ג) ייעוץ בתחום היזמות העסקית וניהול עסקאות; (ד) ייעוץ וסיוע בגיוס השקעות ומימון בנקאי.

שכר - בהתאם להסכם החדש, יהיה מר רוזנבלט זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך של כ-120 אלפי ש"ח, צמוד למדד מחירים לצרכן בגין חודש אוקטובר 2025 שפורסם ביום 15 בנובמבר 2025 (להלן: "מדד המחירים לצרכן"), (כאשר הצמדת השכר למדד תבצע אחת לשנה בשכר של חודש ינואר של כל שנה) הכולל שכר בסיס ותמורה עבור שעות נוספות גלובליות, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. בהתאם להסכם החדש, שכר הבסיס והתמורה עבור שעות נוספות גלובליות יתעדכן בתום כל שנה בשיעור של 3.5%.

בהתאם להסכם החדש, ההתקשרות הינה לתקופה בת 5 שנים, החל ממועד רישומן למסחר של מניות החברה בבורסה והפיכתה של החברה לחברה ציבורית (מבלי לגרוע מזכותו של כל צד לסיימה מוקדם יותר בהודעה מוקדמת כאמור לעיל בהתאם לתנאי ההתקשרות הקודמת מול מר רוזנבלט למעט בנסיבות חמורות כמפורט בהסכם ועל פי כל דין). במהלך תקופת ההודעה המוקדמת ימשיך לכהן בתפקידו וזכאי למלוא תנאי העסקתו. כמו כן במועד סיום ההסכם יהיה זכאי למענק הסתגלות חד פעמי בסך השווה לשלוש משכורות אשר ישולם לא יאוחר מ-30 ימים ממועד סיום ההסכם בפועל.

מענק שנתי - בהתאם להסכם החדש, מר רוזנבלט יהא זכאי למענק שנתי, הנגזר מהרווח הנקי, באופן בו בכפוף לרווח נקי של לפחות 40 מיליון ש"ח בשנה רלוונטית, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, יהא זכאי מר רוזנבלט למענק שנתי על בסיס מתווה מדורג כולל מצטבר בשיעור של 1.25% של הרווח הנקי עד לסך כולל של 60 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור של 1.5% מהרווח הנקי שבין 60 מיליון ש"ח לבין 100 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור של 1.75% מהרווח הנקי שבין 100 לבין 140 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור של 2% מהרווח הנקי של 140 מיליון ש"ח ומעלה.

תקרת המענק השנתי האמור תעמוד על סך של 2.5 מיליון ש"ח לשנה.

הרווח הנקי של החברה לשנת 2025 עמד על סך של 101,551 אלפי ש"ח. לאור האמור, המענק לו זכאי מר רוזנבלט מהחברה בהתאם להסכם העסקתו בגין שנת 2025 עמד על כ-1,377 אלפי ש"ח.

מר רוזנבלט מכוסה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וזכאי לכתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה. יתר תנאי ההעסקה של מר רוזנבלט, נותרו ללא שינוי מתנאי ההתקשרות הקודמת.

### **(ב) מר זאב סלנט**

מר סלנט, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל משותף בחברה החל מיום 1 ביוני 2021 (וכן מכהן כדירקטור בחברה).

תנאי העסקתו עד למשכורת בגין חודש דצמבר 2025, כללו שכר חודשי ברוטו בסך של כ-100 אלפי ש"ח הכולל שכר בסיס ותמורה עבור שעות נוספות גלובליות, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. מר סלנט זכאי לרכב צמוד מקבוצה 7, כאשר כל הוצאות אחזקת הרכב על חשבון החברה. מר סלנט זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל, לרבות ימי חופשה, הבראה ומחלה וכן להפרשות להסדר פנסיוני, קרן השתלמות כמקובל בחברה. כמון כן, היה זכאי מר סלנט למענק בשיעור של 1.5% מהרווח לפני מס של החברה בשנה רלוונטית. תקופת ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את סיום ההתקשרות בהודעה מוקדמת בכתב שתשלח 90 ימים מראש או חודש מראש במידה שסיום ההתקשרות הינו בעקבות סיום של פעילות החברה. מר סלנט היה מכוסה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה (להלן: "**ההתקשרות הקודמת**").

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 26 בנובמבר 2025, עם השלמת ההנפקה לציבור, לתוקפו הסכם העסקה חדש עם מר סלנט בהסכם העסקה חדש בגין שירותיו כמנכ"ל משותף בחברה בהיקף משרה מלאה (להלן: "**ההסכם החדש**").

**שכר** - בהתאם להסכם החדש יהיה זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך של כ- 120 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן, (כאשר הצמדת השכר למדד תתבצע אחת לשנה בשכר של חודש ינואר של כל שנה) הכולל שכר בסיס ותמורה עבור שעות נוספות גלובליות, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. בהתאם להסכם החדש, שכר הבסיס והתמורה עבור שעות נוספות גלובליות יתעדכן בתום כל שנה בשיעור של 3.5%.

בהתאם להסכם החדש, ההתקשרות הינה לתקופה בת 5 שנים, החל ממועד רישומן למסחר של מניות החברה בבורסה והפיכתה של החברה לחברה ציבורית (מבלי לגרוע מזכותו של כל צד לסיימה מוקדם יותר בהודעה מוקדמת כאמור לעיל בהתאם לתנאי ההתקשרות הקודמת מול מר סלנט למעט בנסיבות חמורות כמפורט בהסכם ועל פי כל דין). במהלך תקופת ההודעה המוקדמת ימשיך לכהן בתפקידו וזכאי למלוא תנאי העסקתו. כמו כן במועד סיום ההסכם יהיה זכאי למענק הסתגלות חד פעמי בסך השווה לשלוש משכורות אשר ישולם לא יאוחר מ-30 ימים ממועד סיום ההסכם בפועל.

**מענק שנתי** - בהתאם להסכם החדש, מר סלנט יהא זכאי למענק שנתי, הנגזר מהרווח הנקי, באופן בו בכפוף לרווח נקי של לפחות 40 מיליון ש"ח בשנה רלוונטית, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, יהא זכאי מר סלנט למענק שנתי על בסיס מתווה מדורג כולל מצטבר בשיעור של 1.25% של הרווח הנקי עד לסך כולל של 60 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור של 1.5% מהרווח הנקי שבין 60 מיליון ש"ח לבין 100 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור של 1.75% מהרווח הנקי שבין 100 לבין 140 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור של 2% מהרווח הנקי של 140 מיליון ש"ח ומעלה.

תקרת המענק האמור תעמוד על סך של 2.5 מיליון ש"ח לשנה.

הרווח הנקי של החברה לשנת 2025 עמד על סך של 101,551 אלפי ש"ח. לאור האמור, המענק לו זכאי מר סלנט מהחברה בהתאם להסכם העסקתו בגין שנת 2025 עמד על כ- 1,377 אלפי ש"ח.

מר סלנט מכוסה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וזכאי לכתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה. יתר תנאי ההעסקה של מר סלנט נותרו ללא שינוי מתנאי ההתקשרות הקודמת.

**(ג) מר ברנד חדד**

מר חדד, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל משותף בחברה החל משנת 2021 וכדירקטור החל מיום 1 בפברואר 2022, כאשר עבד בתפקידים שונים בחברה מיום הקמתה.

תנאי העסקתו עד למשכורת בגין חודש דצמבר 2025 כללו שכר חודשי ברוטו בסך של כ-96 אלפי ש"ח הכולל שכר בסיס ותמורה עבור שעות נוספות גלובליות, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. מר חדד זכאי לרכב צמוד מקבוצה 7, כאשר כל הוצאות אחזקת הרכב על חשבון החברה. מר חדד זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל, לרבות ימי חופשה, הבראה ומחלה וכן להפרשות להסדר פנסיוני, קרן השתלמות כמקובל בחברה. כמן כן, היה זכאי מר חדד למענק בשיעור של 1.5% מהרווח לפני מס של החברה בשנה רלוונטית. תקופת ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את סיום ההתקשרות בהודעה מוקדמת בכתב שתשלח 90 ימים מראש או חודש מראש במידה שסיום ההתקשרות הינו בעקבות סיום של פעילות החברה. מר חדד היה מכוסה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה (להלן: "ההתקשרות הקודמת").

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 26 בנובמבר 2025, עם השלמת ההנפקה לציבור, נכנס לתוקפו הסכם העסקה חדש עם מר חדד כמנכ"ל משותף בחברה בהיקף משרה מלאה (להלן: "ההסכם החדש").

שכר - בהתאם להסכם החדש, מר חדד זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך של כ-120 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן, (כאשר הצמדת השכר למדד תתבצע אחת לשנה בשכר של חודש ינואר של כל שנה) הכולל שכר בסיס ותמורה עבור שעות נוספות גלובליות ותמורה עבור גילום שווי רכב, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. בהתאם להסכם החדש, שכר הבסיס והתמורה עבור שעות נוספות גלובליות יתעדכן בתום כל שנה בשיעור של 3.5%.

בהתאם להסכם החדש, ההתקשרות הינה לתקופה בת 5 שנים, החל ממועד רישומן למסחר של מניות החברה בבורסה והפיכתה של החברה לחברה ציבורית (מבלי לגרוע מזכותו של כל צד לסיימה מוקדם יותר בהודעה מוקדמת כאמור לעיל בהתאם לתנאי ההתקשרות הקודמת מול מר חדד למעט בנסיבות חמורות כמפורט בהסכם ועל פי כל דין). במהלך תקופת ההודעה המוקדמת ימשיך לכהן בתפקידו וזכאי למלוא תנאי העסקתו. כמו כן במועד סיום ההסכם יהיה זכאי למענק הסתגלות חד פעמי בסך השווה לשלוש משכורות אשר ישולם לא יאוחר מ-30 ימים ממועד סיום ההסכם בפועל.

מענק שנתי - בהתאם להסכם החדש, מר חדד יהיה זכאי למענק שנתי, הנגזר מהרווח הנקי, באופן בו בכפוף לרווח נקי של לפחות 40 מיליון ש"ח בשנה רלוונטית, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, יהא זכאי מר חדד למענק שנתי על בסיס מתווה מדורג כולל מצטבר בשיעור של 1.25% של הרווח הנקי עד לסך כולל של 60 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור של 1.5% מהרווח הנקי שבין 60 מיליון ש"ח לבין 100 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור של 1.75% מהרווח הנקי שבין 100 לבין 140 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור של 2% מהרווח הנקי של 140 מיליון ש"ח ומעלה.

תקרת המענק האמור תעמוד על סך של 2.5 מיליון ש"ח לשנה.

הרווח הנקי של החברה לשנת 2025 עמד על סך של 101,551 אלפי ש"ח. לאור האמור, המענק לו זכאי מר חדד מהחברה בהתאם להסכם העסקתו בגין שנת 2025 עמד על כ-1,377 אלפי ש"ח.

בהתאם להסכמות בין החברה לבין מר חדד, החברה התחייבה לשפות את מר חדד במס הנוסף שיחוב בעת מכירת המניות אשר הוקצו לו במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (להלן: "סעיף 102"), שנמכרו במסגרת ההנפקה לציבור. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.1 לתשקיף להשלמה.

מר חדד מכוסה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וזכאי לכתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה. יתר תנאי ההעסקה של מר חדד נותרו ללא שינוי מתנאי ההתקשרות הקודמת.

**(ד) מר גזעון כחלון**

מר כחלון מכהן כסמנכ"ל כספים ומנהל הפיתוח העסקי בחברה החל משנת 1996. תנאי העסקתו עד למשכורת בגין חודש דצמבר 2025 כללו שכר חודשי ברוטו בסך של כ-66 אלפי ש"ח הכולל שכר בסיס ותמורה עבור שעות נוספות גלובליות ותמורה עבור גילום שווי רכב, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. מר כחלון זכאי לרכב צמוד מקבוצה 6, כאשר כל הוצאות אחזקת הרכב על חשבון החברה. מר כחלון זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל, לרבות ימי חופשה, הבראה ומחלה וכן להפרשות להסדר פנסיוני, קרן השתלמות כמקובל בחברה. כמין כן, היה זכאי מר כחלון למענק בשיעור של 1% מהרווח לפני מס של החברה בשנה רלוונטית. תקופת ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את סיום ההתקשרות בהודעה מוקדמת בכתב שתשלח 90 ימים מראש או חודש מראש במידה שסיום ההתקשרות הינו בעקבות סיום של פעילות החברה. מר כחלון היה מכוסה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה (להלן: "**ההתקשרות הקודמת**").

עם השלמת ההנפקה לציבור, נכנס לתוקפו הסכם העסקה חדש שנחתם ביום 26 בנובמבר 2025 עם מר כחלון, כסמנכ"ל הכספים ומנהל פיתוח עסקי של החברה, בהיקף משרה מלאה (להלן: "**ההסכם החדש**").

שכר - על פי תנאי ההסכם החדש, מר כחלון זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך של כ-80 אלפי ש"ח, צמוד למדד מחירים לצרכן, הכולל שכר בסיס ותמורה עבור שעות נוספות גלובליות ותמורה עבור גילום שווי רכב, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. בהתאם להסכם החדש, שכר הבסיס והתמורה עבור שעות נוספות גלובליות יתעדכן בתום כל שנה בתוספת של 3.5%. כמו כן במועד סיום ההסכם יהיה זכאי למענק הסתגלות חד פעמי בסך השווה לשלוש משכורות אשר ישולם לא יאוחר מ-30 ימים ממועד סיום ההסכם בפועל.

תגמול הונני - יצויין כי מר כחלון זכאי להיכלל בתוכנית האופציות של החברה, כשתחילת החברה להקצות אופציות לעובדיה.

מענק שנתי - בהתאם להסכם החדש, מר כחלון יהיה זכאי למענק שנתי, הנגזר מהרווח הנקי, באופן בו בכפוף לרווח נקי של לפחות 40 מיליון ש"ח בשנה רלוונטית, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, יהא זכאי מר כחלון למענק שנתי על בסיס מתווה מדורג כולל מצטבר בשיעור של 0.75% של הרווח הנקי עד לסך כולל של 60 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור של 1% מהרווח הנקי שבין 60 מיליון ש"ח לבין 100 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור של 1.25% מהרווח הנקי שבין 100 לבין 140 מיליון ש"ח; וכן למענק בשיעור של 1.5% מהרווח הנקי של 140 מיליון ש"ח ומעלה.

תקרת המענק האמור תעמוד על סך של 1.5 מיליון ש"ח לשנה.

הרווח הנקי של החברה לשנת 2025 עמד על סך של 101,551 אלפי ש"ח. לאור האמור, המענק לו זכאי מר כחלון מהחברה בהתאם להסכם העסקתו בגין שנת 2025 עמד על כ-869 אלפי ש"ח.

בהתאם להסכמות בין החברה לבין מר כחלון, החברה התחייבה לשפות את מר כחלון במס הנוסף שייחוב בעת מכירת המניות אשר הוקצו לו במסגרת סעיף 102, שנמכרו במסגרת ההנפקה לציבור. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.1 לתשקיף להשלמה (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מר כחלון מכוסה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וזכאי לכתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה. יתר תנאי העסקה של מר כחלון נותרו ללא שינוי מתנאי ההתקשרות הקודמת.

#### **(ה) מר ניר בכור**

מר ניר בכור כיהן כמנהל פרויקטים בחברה משנת 2009 ועד שנת 2025. בהתאם לתנאי העסקתו, היה זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך של כ-58 אלפי ש"ח לחודש הכולל שכר בסיס ותמורה עבור שעות נוספות גלובליות ותמורה עבור גילום שווי רכב, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה. מר בכור היה זכאי לרכב צמוד מקבוצה 6 והוצאות אחזקת רכב, תנאים סוציאליים כמקובל, לרבות ימי חופשה, הבראה ומחלה וכן להפרשות להסדר פנסיוני, קרן השתלמות כמקובל בחברה. מר בכור היה זכאי למענקים על פי עמידה ביעדים אותם הגדירה החברה עבור כל פרויקט. בשנת 2023 שולם למר בכור מענק שנתי בסך 750 אלפי ש"ח. תקופת ההתקשרות

הייתה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים היה רשאי להביא את ההעסקה לסיום בהודעה מוקדמת בכתב שתשלח לפי הוראות חוק הודעה מוקדמת לפיטורים והתפטרות התשס"א-2001. (למעט בנסיבות חמורות כמפורט בהסכם ועל פי כל דין). על פי תנאי העסקתו, במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, מר בכור המשיך לכהן בתפקידו והיה זכאי למלוא תנאי העסקתו. יצוין כי ביום 28 בפברואר 2025 מר בכור סיים את עבודתו בחברה.

### גמול דירקטורים

ביום 26 בנובמבר 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, כי החל ממועד רישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה והפיכתה לחברה ציבורית (וכל עוד לא יוחלט אחרת כנדרש על פי דין), החברה תהיה רשאית לשלם לדירקטורים המכהנים בחברה (כפי שיהיו מעת לעת) (לרבות דירקטורים או נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה או מי מטעמם או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי שליטה), תגמול בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת ובהתאם לדרגה שבה תסווג החברה, על פי החלטת החברה ובכפוף לכל דין.

כמו כן, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית ביום 22 בינואר 2026 ו-5 במרץ 2026 (בהתאמה), גמול דירקטורים לדירקטורים החיצוניים והבלתי תלויים בחברה בגובה הסכום הקבוע, בהתאם לדרגת סיווג החברה, כפי שתעודכן מעת לעת, על פי תקנות הגמול.

החל ממועד רישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה והפיכתה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות ועד ליום 31 בדצמבר 2025, טרם שילמה החברה גמול שנתי וגמול השתתפות לישיבה לדירקטורים המכהנים בחברה (לרבות דירקטורים הנמנים על בעלי השליטה או מי מטעמם ככל שיהיו).

### השליטה בתאגיד

(תקנה 21א)

למועד הדוח, רואה החברה בה"ה: ישראל רוזנבלט, זאב סלנט וברוך חדד כבעלי השליטה בחברה, וזאת לאור הסכם בעלי המניות:

עם השלמת הנפקת מניות החברה לציבור נכנס לתוקפו הסכם בעלי מניות שנחתם ביום 25 בנובמבר 2025 בין ישראל רוזנבלט, זאב סלנט, וברוך חדד (לרבות באמצעות חברות פרטיות בבעלות כל אחד מהם) (וביחד בסעיף זה: "הצדדים" ו-"ההסכם"), המסדיר את יחסיהם כבעלי השליטה בחברה וכולל הוראות כמקובל בהסכמים מעין אלו ובכלל זאת ביחס למינוי דירקטורים בחברה, הצבעות באסיפה הכללית וכן הוראות ביחס למגבלות על העברת מניות החברה ההסכם. ההסכם יהיה בתוקף לתקופה של חמש שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית או עד למועד בו שיעור החזקותיהם של הצדדים (במצטבר) ירד מתחת ל-30% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

לפירוט ניירות הערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי השליטה בחברה ראה תקנה 24 להלן.

### עסקאות עם בעל שליטה

(תקנה 22)

(1) לפירוט תנאי התגמול של מר ישראל רוזנבלט, מר זאב סלנט ומר ברוך חדד, ראו תקנה 21 לעיל.

### תגמולים לקרוביהם של בעלי השליטה

פרטי מקבל התגמולים	תגמולים בעבור שירותים	סה"כ
--------------------	-----------------------	------

שם <sup>(3)</sup>	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר <sup>(4)</sup>	תגמול הוני	מענק
יוסף סלנט	מנהל עבודה באתר בנייה	100%	-	472,343	-	26,950
ערן סלנט	מודד ועוזר בטיחות	100%	-	310,869	-	86,165
דניאל חזד	מהנדס בניין	100%	-	445,118	-	34,500
ניסן ביתן	עובד מחסן שכיר	100%	-	27,876	-	-

**(2) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות:**

**(א) מר יוסף סלנט**

ביום 1 בינואר 2001, התקשרה החברה עם מר יוסף סלנט, אחיו של מר זאב סלנט, מבעלי השליטה בחברה, בהתקשרות כמנהל עבודה באתר בניה בחברה. בהתאם לתנאי העסקתו, מר יוסף סלנט זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך של כ-29 אלפי ש"ח, הכולל שכר בסיס ותמורה עבור שעות נוספות גלובליות ותמורה עבור גילום שווי רכב, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה (להלן: "ההתקשרות הקודמת"). מר יוסף סלנט זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל, לרבות ימי חופשה, הבראה ומחלה וכן להפרשות להסדר פנסיוני, קרן השתלמות כמקובל. בנוסף החברה נוהגת לחלק בונוסים לעובדי החברה מדי כל חודש דצמבר בשנה קלנדרית בגובה חצי משכורת ועד שתי משכורות. תקופת ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת בכתב שתשלח לפי הוראות חוק הודעה מוקדמת לפיטורים והתפטרות התשס"א-2001.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 26 בנובמבר 2025, עם השלמת ההנפקה לציבור, נכנס לתוקפו הסכם העסקה חדש עם מר יוסף סלנט (להלן: "ההסכם החדש").

בהתאם להסכם החדש, השכר החודשי ברוטו יעודכן בתוספת של עד 5% מדי שנה (כאשר הנהלת החברה תהיה רשאית להחליט על עדכון בשיעור נמוך יותר), ללא צורך בקבלת אישורים נוספים. בנוסף, יהיה זכאי מר יוסף סלנט למענק שנתי של עד שתי משכורות חודשיות בכפוף לעמידה ביעדים שיקבעו בתחילתה של כל שנה וכפי שינתן לעובדים אחרים בחברה בהתאם לדרגתו. יתר תנאי העסקה של מר סלנט נותרו ללא שינוי מתנאי ההתקשרות הקודמת.

בהתאם להסכם החדש, ההתקשרות הינה לתקופה בת חמש שנים, החל ממועד רישומן למסחר של מניות החברה בבורסה והפיכתה של החברה לחברה ציבורית (מבלי לגרוע מזכותו של כל צד לסיימה מוקדם יותר בהודעה מוקדמת בהתאם לתנאי ההתקשרות הקודמת עמו זאת למעט בנסיבות חמורות כמפורט בהסכם ועל פי כל דין.

**(ב) מר ערן סלנט**

ביום 1 באוגוסט 2023, התקשרה החברה עם מר ערן סלנט, אחיינו של מר זאב סלנט, מבעלי השליטה בחברה, בהתקשרות כמודד ועוזר בטיחות (להלן: "הסכם העסקה"). יצויין כי לפני

<sup>3</sup> "תגמול", לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת והכל למעט דיבידנד.

<sup>4</sup> "שכר", לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד מעביד, וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

שחתם על הסכם ההעסקה, מר ערן סלנט התקשר עם החברה כנותן שירותים עצמאי, במסגרת זו מר ערן סלנט העניק שירותים לחברה כמוודד. בהתאם להסכם ההעסקה, מר ערן סלנט זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך של כ-17 אלפי ש"ח הכולל שכר בסיס ותמורה עבור שעות נוספות גלובליות עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 26 בנובמבר 2025, עם השלמת ההנפקה לציבור, נכנס לתוקפו הסכם העסקה חדש עם מר ערן סלנט (להלן: **"ההסכם החדש"**).

בהתאם להסכם החדש, השכר החודשי ברוטו יעודכן בתוספת של עד 5% מדי שנה (כאשר הנהלת החברה תהיה רשאית להחליט על עדכון בשיעור נמוך יותר), ללא צורך בקבלת אישורים נוספים. בנוסף, יהיה זכאי מר ערן סלנט למענק שנתי של עד שתי משכורות חודשיות בכפוף לעמידה במשימות אותם יבצע. יתר תנאי ההעסקה של מר סלנט נותרו ללא שינוי מתנאי ההתקשרות הקודמת. בנוסף, מר ערן סלנט יהא זכאי לתוספת שכר בגין ימי מדידה, בסך של 1,800 ש"ח ליום מדידה, כאשר ועדת הביקורת תבחן אחת לשנה את היקף ימי המדידה. תקרת ימי המדידה כאמור הינם עד 60 ימי מדידה בשנה.

### **(ג) מר דניאל חדד**

מר דניאל חדד, בנו של מר ברוך חדד, מבעלי השליטה בחברה, הינו מהנדס בנין, ומועסק בחברה כעובד שכיר בתפקיד של מהנדס ביצוע החל מחודש ינואר 2025. בהתאם להסכם ההעסקה, מר דניאל חדד זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך של כ-23 אלפי ש"ח הכולל שכר בסיס ותמורה עבור שעות נוספות גלובליות עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה (להלן: **"השכר החודשי הנוכחי"**).

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 26 בנובמבר 2025, עם השלמת ההנפקה לציבור, נכנס לתוקפו הסכם העסקה חדש עם מר דניאל חדד (להלן: **"ההסכם החדש"**).

**שכר-** בהתאם להסכם החדש, שכר הבסיס והתמורה עבור שעות נוספות גלובליות יתעדכן מדי שנה כמפורט להלן: (1) החל מהמשכורת בגין חודש ינואר 2026 יעלה השכר החודשי שלו בתוספת של עד - 15% מהשכר החודשי הנוכחי; (2) החל מהמשכורת בגין חודש ינואר 2027 יעלה השכר החודשי שלו בתוספת של עד - 10% מהשכר החודשי אשר היה לו טרם העדכון; (3) החל מהמשכורת בגין חודש ינואר 2028 יעלה השכר החודשי שלו בתוספת של עד - 10% מהשכר החודשי אשר היה לו טרם העדכון; (4) החל מהמשכורת בגין חודש ינואר 2029 יעלה השכר החודשי שלו בתוספת של עד - 10% מהשכר החודשי אשר היה לו טרם העדכון; החל מהמשכורת בגין חודש ינואר 2030 יעלה השכר החודשי שלו בתוספת של עד - 10% מהשכר החודשי אשר היה לו טרם העדכון וכל זאת אלא אם קבעה ועדת התגמול אחרת. בהתאם להסכם החדש אושרה לו מראש תקרה למשכורתו החודשית בסך שלא יעלה על 50 אלפי ש"ח.

**מענק שנתי-** בהתאם להסכם החדש, דניאל חדד יהיה זכאי למענק שנתי, הנגזר מרווחיות הפרויקט, באופן בו בכפוף לעמידה ברווח תקציבי של פרויקט ביצוע של לפחות 10% לפרויקט רלוונטי (**"הרווח התקציבי"**), יהא זכאי מר חדד למענק שנתי על בסיס מתווה מדורג כולל מצטבר בשיעור של עד 1% מהרווח הגולמי בניכוי הנהלה וכלליות, עד לסך כולל של 250 אלפי ש"ח; וכן למענק שנתי בשיעור של עד 5% מהרווח העודף מעל הרווח התקציבי לפרויקט הרלוונטי.

תקרת המענק האמור של מר דניאל חדד תעמוד על 250 אלפי ש"ח. יתר תנאי ההעסקה של מר חדד נותרו ללא שינוי מתנאי ההתקשרות הקודמת.

### **(ד) מר ניסן ביתן**

מר ניסן ביתן, גיסו של מר ברוך חדד, מבעלי השליטה בחברה, מועסק בחברה כעובד מחסן שכיר החל מחודש אוגוסט 2025. בהתאם להסכם ההעסקה, מר ניסן ביתן זכאי לשכר חודשי שעתי בסך של כ-50 ש"ח לשעה ברוטו, עבור היקף משרה שלא יפחת ממשרה מלאה (להלן: **"השכר החודשי הנוכחי"**).

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 26 בנובמבר 2025, עם השלמת ההנפקה לציבור, נכנס לתוקפו הסכם העסקה חדש עם מר ניסן ביתן (להלן: "ההסכם החדש").

על פי תנאי ההסכם החדש, השכר החודשי ברוטו יעודכן בתוספת של עד 7% מדי שנה (כאשר הנהלת החברה תהיה רשאית להחליט על עדכון בשיעור נמוך יותר), ללא צורך בקבלת אישורים נוספים. בנוסף, מר ניסן ביתן יהיה זכאי למענק שנתי של עד שתי משכורות חודשיות בכפוף לעמידה במשימות ויעדים אותם יבצע. תקרת המענק תעמוד על עד שתי משכורות בשנה על פי השכר הממוצע באותה השנה. יתר תנאי העסקה של מר ביתן נותרו ללא שינוי מתנאי ההתקשרות הקודמת.

לפרטים אודות כתב פטור מאחריות, כתב שיפוי ופוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה, ראו תקנה 29 א להלן.

### (3) עסקאות שאינן חריגות עם בעלי עניין

(א) **קבוצות רכישה של בעלי השליטה** - כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה, החברה התקשרה מפעם לפעם בהסכמים עם קבוצות רכישה הכוללות חברות בבעלותם של ה"ה ישראל רוזנבלט, זאב סלנט וברוך חדד בעלי השליטה בחברה, בהסכמים למתן שירותי קבלנות ביצוע על ידי החברה לטובת הקמת מבני תעשייה ומסחר בתנאי שוק ובסכומים שאינם מהותיים לטובת קבוצת הרכישה.

(ב) **נוהל עסקאות זניחות** - לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות שאימצו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית ביום 26 בנובמבר 2025, ראו סעיף 10 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לעיל בדוח התקופתי.

### מניות וניירות ערך המוחזקים על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

(תקנה 24)

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות הערך של החברה, ר' דיווח מיידי מיום 8 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-003553) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

### הון רשום, הון מונפק

(תקנה 24א)

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק של החברה, ר' דיווח מיידי מיום 24 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-102867) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

### מרשם בעלי המניות

(תקנה 24ב)

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות ערך המיירים של החברה, ר' דיווח מיידי מיום 24 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-102867) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

### המען הרשום של התאגיד

(תקנה 25א)

המען הרשום של התאגיד - שמירה אימבר גדיש 8, קריית אונו, 5560801  
כתובת הדואר האלקטרוני - tase@omer-bldg.co.il  
מספר הטלפון של התאגיד - 03-7353600



**דירקטוריון החברה**

(תקנה 26)

שם הדירקטור	מספר מזהה	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי - דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, של חברת בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין בחברה
ישראל רוזנבלט	052066263	5.11.1953	אליהו מפרארה 32, תל אביב- יפו 6986582	ישראל	לא	לא	כשירות מקצועית	יו"ר דירקטוריון	1986	בוגר הנדסה אזרחית, בטכניון חיפה.	דירקטור בחברה (1986-היום); מנכ"ל משותף בחברה (1986-חודש פברואר 2022); יו"ר דירקטוריון החברה (חודש פברואר 2022 ועד היום); דירקטור ברוזנבלט החזקות בע"מ בע"מ (1996-היום); דירקטור בחברות מוחזקות של החברה.	לא
זאב סלנט	051668515	6.10.1952	תדהר 15, רמת גן, 5224351	ישראל	לא	לא	כשירות מקצועית	דירקטור ומנכ"ל משותף	1986	בוגר הנדסה אזרחית בטכניון חיפה.	דירקטור בחברה (1986-היום); מנכ"ל משותף בחברה (חודש יוני 2021-היום); דירקטור בז. סלנט החזקות בע"מ (1996-היום); דירקטור בחברות מוחזקות של החברה.	לא
ברוך חזד	059603811	9.6.1965	הגפן 43 צפריה, 6093200	ישראל	לא	לא	כשירות מקצועית	דירקטור ומנכ"ל משותף	1986	הנדסאי בניין, אמית רעננה.	מנהל הנדסה בחברה (1986-חודש יוני 2021); מנכ"ל משותף בחברה (חודש יוני 2021-היום); דירקטור בחברה (חודש פברואר 2022-היום); דירקטור בחדד אחזקות בע"מ (2003-היום). דירקטור בחברות מוחזקות של החברה.	לא

שם הדירקטור	מספר מזהה	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, של חברת בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין בחברה
<b>הדס גלנדר</b>	022265136	5.12.1965	הדבש 138 כפר בילו ב'	ישראל	וועדת הביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	דירקטורית בלתי תלויה	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	דירקטורית בלתי תלויה	26 בנובמבר 2025	תואר ראשון (B.B) מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל, תואר שני (MBA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים, דוקטורט (PHD) מאוניברסיטת בן גוריון בנגב, פרופסור במוסד להשכלה גבוהה	דירקטורית חיצונית בתאגידים הבאים: גיי וואן פתרונות אבטחה (מרץ 2025- היום), אלעד מערכות (מאי 2025- היום), הפניקס חח"י קופה מרכזית לקצבה בע"מ (אוגוסט 2025- היום); מרצה בכירה במסלול האקדמי במכללה למנהל (1990- היום); שותפה מנהל מחלקת הערכות שווי במשרד רואי חשבון קוסט פורר גבאי (EY) (2018-2024).	לא
<b>גור בן דוד</b>	050976281	15.04.1952	הגפן 140, רמת השרון, 4728769	ישראל	וועדת הביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים	דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית	דירקטור חיצוני	5 במרץ 2026	MBA התמחות בניהול והתנהגות ארגונית, אוניברסיטת בר אילן; BSC (תואר ראשון) בתחום ניהול תעופתי, אוניברסיטת ניו הייבן, ארה"ב; קורס דירקטורים במכללה למנהל; הכשרות כמאמן (קואוצינג), איגוד ישראלי לקאוצינג; הכשרה כמנטור למנהלים, התחלה חדשה ול.ה.ב, אוניברסיטת תל אביב.	טייס קברניט בחיים טייב (הססת מטוס מנהלים סילוני פרטי) (מרץ 2021 – אפריל 2025); מנטורינג ליווי מנהלים בארגונים (2018 - 2021).	לא
<b>נטלי קפלן ווזאנה</b>	036137214	06.04.1979	חיים זכאי 2, פתח תקווה 4977675	ישראל	וועדת הביקורת, ועדת תגמול	דירקטורית חיצונית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית	דירקטורית חיצונית	5 במרץ 2026	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן; בוגרת תוכנית	דירקטורית חיצונית בקבוצת ברנד (מ.ג.) בע"מ (2022- היום); בעלים של חברת קפלן ייעוץ (2019- היום); מרצה	לא

שם הדירקטור	מספר מזהה	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי - דין	נתינות	חברות בוועדות דירקטוריון החברה	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד של החברה, של חברת בת, של חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	תאריך תחילת כהונתו בחברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין בחברה
					והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים					קלוג רקנאטי למנהלים מאוניברסיטת תל אביב; בוגרת קורס הנהלת חשבונות 1+2 ממכללת חשב	באוניברסיטת תל אביב (2019- היום), דירקטורית חיצונית בקבסיר אדיוקיישן בע"מ (2021 - 2024); מרצה במכללה למנהל (2022 - 2023)	

נושאי משרה בכירה של החברה (שאינם דירקטורים)

(תקנה 26א)

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
<b>גדעון כחלון</b>	022048920	4/11/1965	08/08/2023	סמנכ"ל כספים ומנהל פיתוח עסקי	לא	לא	מוסמך רו"ח, בוגר חשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת בר אילן, ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן.	סמנכ"ל כספים ומנהל פיתוח עסקי (בחברה 1996- היום).
<b>מתן עזורי</b>	301806667	13/12/1988	04/04/2021	חשב	לא	לא	מוסמך רו"ח, בוגר חשבונאות ומנהל עסקים ממכללת הקריה האקדמית אונו, ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן.	מתמחה בפירמת רו"ח BDO (2017-) ; עוזר חשב בחברת אירפורט סיטי (2018-2019); עוזר חשב בחברת Stanley Black & Becker – ישראל (2019-2021); חשב בחברה (2021- היום).
<b>אייל בן אבי</b>	037507688	8/8/1975	26/03/2026	מבקר פנים	לא	לא	רואה חשבון, בוגר המרכז האקדמי רופין; תואר שני במשפטים ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן	שותף מנהל במשרד רואי חשבון בן אבי EBA ושות' (החל מחודש מרץ 2019); שותף במשרד רואי חשבון קסלמן וקסלמן PWC ישראל (יולי 2010 – ינואר 2019)

## מורשי חתימה עצמאיים של החברה

(תקנה 26ב)

בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

## רואה החשבון של החברה

(תקנה 27)

משרד זיו האפט BDO, רואי-חשבון, דרך מנחם בגין 48, מיקוד: 6618003.

## שינוי תקנון החברה

(תקנה 28)

ביום 26 בנובמבר 2025, האסיפה הכללית של בעלי המניות אימצה תקנון חדש, כחלק מהפיכתה של החברה לחברה ציבורית. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 23 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-102619) (מידע זה מהווה הפניה על דרך ההכללה).

## המלצות והחלטות הדירקטוריון והחלטות האסיפה הכללית המיוחדת

(תקנה 29 ותקנה 29א)

### (1) מינוי דירקטורים חיצוניים ותנאי כהונתם

לאחר תאריך המאזן, ביום 22 בינואר 2026 וביום 5 במרץ 2026, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בהתאמה), אישרו את מינויהם של מר גור בן דוד וגב' נטלי קפלן וזאנה כדירקטורים חיצוניים בחברה, המסווגים כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, וכן את תנאי כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים מיום 25 בינואר 2026 ומיום 5 במרץ 2026, (אסמכתאות מס': 2026-01-009357 ו-2026-01-020125 בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

### (2) מדיניות תגמול

ביום 26 בנובמבר 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של החברה. לנוסח מדיניות התגמול, ראו נספח ג' לפרק 8 לתשקיף להשלמה (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

בהתאם לאמור בתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, מדיניות התגמול שתוארה בתשקיף להשלמה תיחשב כמדיניות שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות והיא תהיה בתוקף למשך חמש שנים ממועד השלמת ההנפקה לציבור.

### (3) כתב פטור מאחריות

בהתאם להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית מיום 26 בנובמבר 2025, ובכפוף להוראות ולסייגים שנקבעו בדין בקשר למתן פטור לנושאי המשרה, החברה פוטרת את נושאי המשרה בה לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בה או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי שליטה, מראש מכל אחריות בשל כל נזק שנגרם או שייגרם, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה בפעולותיו בתום לב ובתוקף תפקידו כנושא משרה, למעט הפרת חובת הזהירות בחלוקה. פטור שיוענק כאמור לא יחול בקשר עם החלטה שקיבל נושא המשרה או עם עסקה שאושרה על ידו, בתוקף תפקידו כנושא משרה, ושלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה עניין אישי באישורה.

### (4) כתב שיפוי

בהתאם להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית מיום 26 בנובמבר 2025, החברה מתחייבת לשפות מראש או בדיעבד, את נושאי המשרה (כולל דירקטורים), לרבות נושאי משרה שהינם בעלי השליטה בה

או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי שליטה, בהתאם לתקנון החברה ולכתבי השיפוי שאימצה החברה ו/או שתאמץ מעת לעת ביחס לכלל נושאי המשרה בה, בגין כל חבות או הוצאה (כמפורט בכתב השיפוי) ו/או הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שיפוי לפי חוק ייעול הליכי אכיפה ובכפוף להוראותיו, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי הכולל לא יעלה במצטבר, על סכום השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים הסקורים או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, אשר היו ידועים במועד תשלום השיפוי בפועל, בתוספת סכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה.

לפרטים נוספים אודות כתבי השיפוי והפטור המקובלים בחברה לאחר תיקונם, ראו נספת א' ונספת ב' בהתאמה לפרק 8 לתשקיף להשלמה.

#### **(5) ביטוח**

ביום 26 בנובמבר 2025, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית אישרו את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה או מי מטעמם או נושאי משרה שהינם קרובים של בעלי שליטה.

לפרטים נוספים אודות פוליסת הביטוח, ראו סעיף 8.3 לתשקיף להשלמה.

**(6)** לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה בדבר חלוקת דיבידנד לאחר תאריך המאזן, ראו סעיף 1.5 לפרק א' לדוח זה.

---

גדעון כחלון  
סמנכ"ל כספים

---

ישראל רוזנבלט  
יו"ר הדירקטוריון

26 במרץ, 2026