בוני התיכון

דוח תקופתי
ליום 31 בדצמבר 2025

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2025

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

חלק ב'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה יום 31 בדצמבר 2025

חלק ג'

דוחות כספיים ביניים ליום 31 בדצמבר 2025

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025

חלק ה'

דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

*לדוח זה מצורפת מצבת התחייבות של החברה והחברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים המפורסמת בד בבד עם פרסום דוח תקופתי זה והנכללת בו על דרך ההפניה.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

תיאור עסקי התאגיד
לדו"ח השנתי לשנת 2025

חלק א'

תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים:

סעיף		עמוד
פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה		
1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	3
2	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	4
3	חלוקת דיבידנדים	4
פרק 2 - מידע אחר		
4	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה	4
5	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	5
פרק 3 - תיאור תחום הפעילות- ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל		
6	מידע כללי על תחום הפעילות	10
7	תיאור על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי	16
8	גילוי בדבר פרויקטים בהקמה לא מהותיים מאוד	18
9	גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד	21
10	פרויקטים בתכנון, עתודות קרקע ואחר- שאינם מהותיים מאוד	50
11	תחרות	53
12	רכוש קבוע ומתקנים	53
13	הון אנושי	53
14	קבלני משנה, חומרי גלם וספקים	54
15	הון חוזר	54
16	השקעות	54
17	מימון	54
18	מיסוי	61
19	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	62
20	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	62
21	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה	63
22	הליכים משפטיים	63
23	יעדים ואסטרטגיה עסקית	63
24	דיון בגורמי סיכון	64

חלק ראשון: תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה, תיאור התפתחות עסקיה ותחום פעילותה

1.1. בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ ("**החברה**") התאגדה בישראל ביום 28 באפריל 1985 כחברה פרטית בערבון מוגבל. בחודש נובמבר 1993 הפכה החברה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט–1999 ("**חוק החברות**"), והחל מאותה השנה רשומים ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**").

1.2. ליום 26 במרס 2026 שהינו מועד אישור הדוח על המצב הכספי על ידי דירקטוריון החברה ("**מועד אישור הדוח**"), מתמקדת החברה, בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה ("**הקבוצה**") בפעילות יזמית, בתחום הבניה למגורים בישראל וקידום פרויקטים למגורים במסגרת התחדשות עירונית. כמו כן, החברה עוסקת בביצוע עבודות בניה כקבלן מבצע עבור פרויקטים אותם היא יוזמת ואינה מבצעת עבודות בניה כאמור עבור צדדים שלישיים שאינם במסגרת פרויקטים שהקבוצה יוזמת.

1.3. **<u>תחום הפעילות של החברה</u>**

1.3.1. תחום פעילותה של החברה הינו ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים והכל כמפורט בסעיפים 7 עד 10 להלן. למועד אישור הדוח , הקבוצה עוסקת:

- בייזום, תכנון, בניה ושיווק של כ-**1,569** יחידות דיור ב-**10** פרויקטים שונים בקריית אונו, באר יעקב, ת"א, נתניה ופ"ת.
- בייזום של פרויקטים מסוג פינוי ובינוי ברחבי הארץ ותמ"א 38/2 בעיר תל אביב, בשלבי היתכנות שונים (חלקם בשלבים מקדמיים מאוד הכוללים החתמות של לפחות 25% מבעלי הזכויות בפרויקט).

1.4. **<u>תרשים מבנה אחזקות של הקבוצה:</u>**

להלן תרשים המפרט את ההחזקות בחברות הבנות העיקריות בקבוצה למועד אישור הדוח.



1. חברה הרשומה ברומניה באמצעותה מוחזקות הקרקעות ברומניה המפורטות בסעיף 10.1. להלן
2. בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ ("**בוני התיכון התחדשות עירונית**") מחזיקה במלוא הזכויות של בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, המרכזת את תחום ההתחדשות העירונית של הקבוצה שמחזיקה במניותיהן של חברות בנות היוזמות את ההתקשרות עם הדיירים בתחום ההתחדשות העירונית כמפורט בסעיף 10.2 להלן. למועד אישור הדוח החברה מחזיקה ב-95% מהזכויות בהון וההצבעה של בוני התיכון התחדשות עירונית. לפרטים בדבר הקצאת 5% מהון המניות וזכויות ההצבעה בנאמנות עבור מר רן מלאך, המכהן כמנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית ראו תקנה 21 בחלק הרביעי- פרטים נוספים על התאגיד שלהלן.
3. בוני התיכון התחדשות עירונית (תל אביב) שותפות מוגבלת מחזיקה במלוא הזכויות של חברות בנות היוזמות את ההתקשרות עם הדיירים בתחום תמ"א 38/2 בעיר תל אביב.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

במהלך השנתיים שקדמו למועד אישור הדוח, לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות שנעשו על ידי בעלי ענין במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט הקצאה פרטית של **635,240** מניות רגילות של החברה שהוקצו ביחד עם **317,620** כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בהתאם לדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 17 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-015507) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3. חלוקת דיבידנדים

3.1 מגבלות על חלוקת דיבידנד

מגבלות עיקריות שנקבעו במסגרת שטרי הנאמנות להנפקת אגרות החוב מהסדרות השונות של החברה:

סדרת אג"ח	המגבלות שנקבעו ביחס:			מגבלה שחלה ביחס לכל סדרות אג"ח לפי תקנון הבורסה
	שיעור מהרווח הנקי, כהגדרתו בשטרי הנאמנות	יחס הון עצמי למאזן החברה, כפי שנקבע בשטרי הנאמנות לא יפחת מ-	החברה לא תבצע חלוקה, במידה וההון העצמי, כהגדרתו בשטרי הנאמנות, לאחר החלוקה יפחת מ-	
כ'	החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על 40% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת	16.2%	130 מיליון ש"ח	החברה לא תחלק דיבידנד באופן שיגרום לכך שההון העצמי של החברה יפחת מ-24 מיליון ש"ח.
כא'			180 מיליון ש"ח	
כב'				
כג'			200 מיליון ש"ח	

בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה רווחים ראויים לחלוקה בסך של כ-160,676 אלפי ש"ח. לחברה לא נצברו רווחים בשנתיים (2) האחרונות שקדמו ליום 31 בדצמבר 2025.

פרק 2 - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בתחום פעילותה נכון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025 (באלפי ש"ח)

	2025	2024	2023
הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה	424,359	425,338	355,612
עלות ההכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה	360,376	365,109	296,634
עלויות ייזום פינוי בינוי	6,130	9,349	7,228
ביטול ירידת (ירידת) ערך מלאי	1,379	1,196	(1,266)
רווח גולמי	**59,232**	**52,076**	**50,484**
עלויות קבועות	23,171	23,041	19,511
עלויות משתנות*	8,055	3,466	4,877
הכנסות אחרות	-	23	72
רווח תפעולי	**28,006**	**25,592**	**26,168**
סך הנכסים ליום האחרון בתקופה	**1,594,748**	**1,309,035**	**1,122,109**
סך התחייבויות ליום האחרון בתקופה	**1,409,596**	**1,103,015**	**904,463**
הון עצמי ליום האחרון בתקופה	**185,152**	**206,020**	**217,646**

* עלויות משתנות- הוצאות פרסום ושיווק שאינן שכר ונלוות.

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה[1]

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו- כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה, והשלכותיהם. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר להתפתחויות עתידיות בסביבה הכללית שבה הפועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ני"ע אשר אינו בשליטת החברה ואשר אינו וודאי ומתבסס על מקורות המידע אותם ציינה החברה.

הכלכלה הישראלית[2]

כחברה העוסקת בתחום הנדל"ן, מושפעת פעילות החברה ממצב המשק בישראל בכלל וממצב ענף הנדל"ן בישראל בפרט. שנת 2025 התאפיינה בסביבה כלכלית מורכבת עבור הכלכלה הישראלית, על רקע השפעות תנאי אי-ודאות גיאופוליטית וביטחונית, מגמות בסביבה הכלכלית הגלובלית ושינויים במדיניות המוניטרית. במהלך תקופת הדיווח נרשמו תנודתיות בשער החליפין ובשווקים הפיננסיים, לצד השפעות על היקפי הביקושים במשק, קצב ההשקעות והפעילות בענפי המשק השונים. במקביל, נמשכו התאמות בסביבת האינפלציה והריבית, אשר השפיעו על עלויות המימון, רמות הצריכה והמגמות בשוק העבודה. גורמים אלה, ביחד עם צעדי מדיניות פיסקלית והתפתחויות בשוק ההון, המשיכו להשפיע על תנאי הפעילות העסקית בישראל ועל סביבת הסיכון וההזדמנויות לחברות ציבוריות במהלך תקופת הדוח.

5.1 השלכות מלחמת "התקומה" (מלחמת "חרבות ברזל"), מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

בשבעה באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות הברזל" במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי. המלחמה הובילה להשלכות ולהגבלות שונות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, צמצום הפעילות העסקית של עסקים שונים, גיוס מילואים נרחב, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים באזורים הסמוכים לאזורי הלחימה, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך בישובים הסמוכים לאזורי הלחימה ועוד. מן תחילת הלחימה ועד היום, חברות תעופה רבות ביטלו את טיסותיהן לישראל ובוצעו שינויים נרחבים בתדירות והיקף הטיסות מישראל ואליה. ביום 10 באוקטובר 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין מדינת ישראל לבין ארגון החמאס. המחצית השנייה של השנה, לאחר תום מבצע "עם כלביא", שיקפה את השינוי המשמעותי, על רקע התחזקות תחושת הביטחון והערכות כי האיום המרכזי על ישראל צומצם ולכך הצטרפה הכרזתו של נשיא ארה"ב דונאלד טראמפ בספטמבר 2025 על תוכנית 21 הנקודות, בעניין הפסקת הלחימה והשבת כלל החטופים לארץ ישראל. ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", הכולל פעילות צבאית עצימה מול איראן בתיאום עם ארה"ב, אשר הוביל להכרזה על "מצב מיוחד בעורף" ושיבושים נרחבים בפעילות המשק. החברה בחנה את השלכות המלחמה על עלויות הפרויקטים שבהקמה ועל התארכות משך ביצוע הפרויקטים, ובהתאם לכך עדכנה את רווחיותם הגולמית, העודפים הצפויים מאותם פרויקטים ואת מועד השלמת העבודות בפרויקטים. יצוין, כי בכל הנוגע להיבטי המימון וליווי פרויקטים, לא חלה נכון למועד זה הרעה מהותית בתנאי האשראי המוצע לחברה ו/או בנכונות הגופים הממנים השונים להעמיד אשראי לחברה ואשר נובעים כתוצאה מהשפעות המלחמה. לאור האמור לעיל, למועד אישור הדוח ולאחר בחינה שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של מצב המלחמה על עסקיה אינה מהותית, וכי ככל שלא יחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק הישראלי ובכלל זאת על ענף הנדל"ן ולרבות בקשר עם עלויות הבנייה, לא צפויה השפעה מהותית על פעילות החברה בטווח המיידי, וזאת בהתחשב במצבה העסקי של החברה, בתחום פעילותה ובשלביות הפרויקטים שלה. יחד עם זאת, ההשפעה של המלחמה על החברה אינה מיידית ומידתה תלויה במשך הזמן בו תארך המלחמה, התפתחותה, וכן בתוצאותיה, שכן הם עלולים להביא לביטול או צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי ייזום פרויקטים חדשים, עיכוב והתארכות בהליכי תכנון, רישוי וביצוע של פרויקטים, אשר עשוי להביא לגידול בעלויות המימון, התייקרות עלויות בנייה ופגיעה בזמינות ואספקה של עובדים וחומרי גלם, ירידה בביקושים ליחידות דיור, בין היתר כתוצאה מהשפעות המלחמה על הצרכנים, ירידה של

---

1 הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בה פועלת הקבוצה הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. 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 שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

2 תיאור הסביבה המאקרו כלכלית בישראל והגורמים החיצוניים הרלוונטיים לה מבוסס על נתונים ומידע כפי שהתפרסמו באתר האינטרנט של בנק ישראל (www.boi.gov.il), באתר האינטרנט של משרד האוצר (www.mof.gov.il), באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון (www.gov.il/he/Departments/ministry_of_construction_and_housing) ובאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (www.cbs.gov.il). למען הסר ספק, מובהר כי, המידע והנתונים המפורטים בדוח זה, הינם נתונים שהתפרסמו באופן פומבי אשר ביחס אליהם ו/או נכונותם ו/או מהימנותם, לא נערכה בדיקה עצמאית על ידי החברה והיא לא פנתה לקבלת אישור להכללתם בדוח זה.

מחירי הדיור, הגבלות והתייקרות האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן ואי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם עקב ירידה בחוסנם הפיננסי. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה האמורה.

מודגש ומובהר כי נכון למועד אישור הדוח, מדובר עדיין באירוע 'מתגלגל', המאופיין במידה מסוימת של אי ודאות. לפיכך, הערכות החברה בנוגע להשלכות אפשריות על תוצאותיה העסקיות לאור תוצאות אירועי מלחמת "חרבות ברזל" מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, וזאת בין היתר, בשל אי הוודאות הקיימת ביחס למצב הביטחוני המיוחד והימשכותו והשפעתו על כלכלת ישראל בכלל, על החברה ועל לקוחותיה בפרט, ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.

5.2. **<u>הפעילות הריאלית המקומית</u>**

במהלך השנה חזר המשק הישראלי למסלול צמיחה, לאחר פגיעה זמנית במהלך הרבעון השני של השנה בעקבות מבצע "עם כלביא" ("**המבצע**"). בהתאם לנתוני הלמ"ס, התוצר המקומי הגולמי עלה בשיעור של 2.8% בשנת 2025, למרות השלכות מבצע "עם כלביא", וזאת בהמשך לעליה של 1% בשנת 2024[3]. בהתאם לתחזית בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-2027 ב-44.3% - התחזית גובשה לאחר הפסקת האש באוקטובר 2025, על רקע פעילות כלכלית המתאפיינת בעודפי ביקוש ובשוק עבודה הדוק. הקדמת הפסקת האש, ביחס להנחה שעמדה בבסיס תחזית בנק ישראל שפורסמה בספטמבר 2025, הובילה להקדמת ההקלה במגבלות ההיצע, בעיקר באמצעות שחרור אנשי מילואים וחזרתם להשתלבות בתעסוקה במגזר העסקי. נוסף על כך, בהתאם לתחזית בנק ישראל כאמור, ניכרת התאוששות בענף הבנייה, המתבטאת בחזרת מצבת העובדים לרמתה ערב המלחמה, וכן בהגברת ההשקעות בציוד ובמכונות כתחליף למחסור בכוח אדם. כמו כן, בהתאם לתחזית בנק ישראל כאמור, היבוא והיצוא צפויים להתרחב במהירות יחסית לקצב צמיחת התוצר, וההערכה היא כי הירידה בעודף היצוא שנצפתה במהלך שנת 2025 תתמתן בזכות ההקלה במגבלות ההיצע. ההקלה במגבלות ההיצע, הירידה בהוצאות הביטחון ובפרמיית הסיכון של ישראל, וייסוף השקל תורמים להתמתנות סביבת האינפלציה, אשר צפויה להתבסס בסביבת מרכז תחום היעד, ותומכים בתהליך הורדת שיעור הריבית בישראל שהחל בנובמבר 2025. שיעור האבטלה בחודש דצמבר 2025 עמד על 3.1% ושיעור המועסקים מכלל האוכלוסייה עמד על 61.0%[5]. בהתאם להערכות בנק ישראל, שיעור האבטלה בגילאי העבודה העיקריים (64-25), צפוי לעמוד על 3.3% בשנת 2026 ו-3.5% בשנת 2027 בממוצע שנתי[6]. שיעור המשרות הפנויות בחודש דצמבר 2025 היה ללא שינוי מהותי משיעור המשרות הפנויות בחודש נובמבר 2025[7] ונותר יציב. בניתוח שיעור המשרות הפנויות לפי ענף, ישנה עלייה בשיעור המשרות הפנויות בענף הבנייה. במהלך תקופת מלחמת התקומה הורידו חברות דירוג האשראי הבינלאומיות את דירוג האשראי של ישראל, תוך הדגשת הסיכונים הביטחוניים והאתגרים הפוליטיים הפנימיים. במהלך שנת 2025 וכן לאחר תאריך המאזן, עדכנו חברות דירוג האשראי הבינלאומיות את דירוג האשראי של ישראל לטובה - כך לדוגמא, S&P Global Ratings הפחיתה את דירוג האשראי של ישראל מרמה של AA- לרמה של A, בצירוף תחזית שלילית, כאשר בחודש בנובמבר 2025 עודכנה התחזית ליציבה. במקביל, Moody's Investors Service הורידה את הדירוג מרמה של A1 (יציבה) לרמה של Baa1, גם כן עם תחזית שלילית, ולאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2026 עודכנה התחזית ליציבה.

---

[3] ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "החשבונות הלאומיים לשנת 2025", אשר פורסמה ביום 16 בפברואר 2026:
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/054/08_26_054b.pdf

[4] ראו אתר בנק ישראל, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026", אשר פורסמה ביום 5 בינואר 2026:
https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2026

[5] ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "נתונים מסקר כוח אדם לחודש דצמבר 2025", אשר פורסמה ביום 2 בפברואר 2026:
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/036/20_26_036b.pdf

[6] ראו אתר בנק ישראל, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026", אשר פורסמה ביום 5 בינואר 2026:
https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2026/

[7] ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מספר המשרות הפנויות, אוקטובר-דצמבר 2025" אשר פורסם ביום 18 בינואר 2026:
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/018/20_26_018b.pdf

5.3. **<u>המדיניות המוניטארית</u>**

לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילות החברה ועל התשואה שמפיקה החברה בפעילותה. נכון למועד אישור הדוח, שיעור הריבית עומד על 4.00% לאחר שהוועדה המוניטרית החליטה להוריד את שיעור הריבית במסגרת שתי החלטות[8]. בהודעתו מיום 5 בינואר 2026, בנק ישראל נימק את ההחלטה להותיר את שיעור הריבית בעינו על רק התגברות החשש ממלחמה, חוסר ודאות פיסקלית (תקציב) ואינפלציה שנמצאת בתוך טווח היעד, אך מראה סימני אי ודאות. במקביל, לאחר תקופה ארוכה בה שיעור הריבית בארצות הברית היה הגבוה ביותר מזה כ-23 שנים (5.25%-5.5%), בחודש דצמבר 2025, הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) החליט להוריד את שיעור הריבית ל-3.75% ובכך הקל את המדיניות המוניטרית בארה"ב, וזאת למרות שציין כי קצב הגידול בתעסוקה בארצות הברית נחלש, שיעור האינפלציה עדיין מעל היעד שקבע הבנק המרכזי וכי רמת אי הוודאות לגבי התחזית הכלכלית נותרה גבוהה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה, יתרת הלוואות הנושאות ריבית על בסיס הפריים בסך של כ-**583** מיליוני ש"ח. בנוגע להשפעות של שינויים בשיעורי הריבית ראה ביאור 15 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן - "**הדוחות הכספיים**") בעניין ניהול סיכונים פיננסיים ומכשירים פיננסיים.

5.4. **<u>האינפלציה</u>**[9]

שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 הסתכם ב-2.6% לעומת 3.0% כפי שצפה בנק ישראל בתחזית שפורסמה במהלך חודש ספטמבר 2025, כאשר שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים הבאים, המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026, צפוי לעמוד על 1% ובמהלך שנת 2027 על 2.0%[10]. הקדמת מועד הפסקת האש ברבעון, ביחס להערכות שגובשו בתחזית ספטמבר, הביאה להאצה בתהליך הקלת מגבלות ההיצע במשק, אשר צפוי להפחית את עודפי הביקוש ולמתן את לחצי האינפלציה. במקביל, חלה ירידה בפרמיית הסיכון של ישראל, נרשם צמצום במרווחי התשואות הדולריות, והשקל התחזק. על פי הודעת בנק ישראל, שילוב גורמים אלה, והצפי לאינפלציה מתונה בכלכלות המפותחות, תומך בהתמתנות סביבת האינפלציה, בהתייצבותה סביב מרכז יעד המחירים, ובהמשך מגמת הפחתות הריבית שהחלה בהחלטת נובמבר 2025. מדד תשומות הבנייה למגורים עלה בחודש נובמבר 2025 ב-0.6%, כאשר בשנת 2025 עלה המדד בכ-5%. עליית המדד נבעה, בין היתר, מגידול בשיעור שכר העבודה וכן גידול בשיעור החומרים ומוצרים. ביום 30.6.2022 פורסם ברשומות תיקון מספר 9 לחוק המכר דירות אשר תחולתו החל מיום 7.7.2022, אשר קבע שינוי במתווה הפיצוי בשל איחור במסירת דירות וכן שינוי במתווה ההצמדה למדד (סעיף ג' 5 לחוק). תיקון שיטת ההצמדה למדד שהייתה פתוחה למשא ומתן בין החברה לרוכשים למעשה הוגבלה כך שנקבע שתשלום עד לסך של 20% ממחיר הדירה לא יוצמד למדד בכלל ואילו לגבי יתרת 80% ממחיר הדירה ניתן יהיה להצמיד רק מחצית ממנה למדד. ההגבלה כאמור עלולה לפגוע ביכולתה של החברה להגן על עצמה מעליית מחירי התשומות הקשורות לעלויות של הקמת הדירות והחברה בוחנת מעת לעת את השפעתה. להערכת החברה לעליית ריבית בנק ישראל וכן להימשכות העלייה במדד תשומות הבניה, עלולה להביא לגידול בעלויות המימון ובעלויות הבניה וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות. בנוסף, העלאת הריבית בעקבות עליית האינפלציה יכולה להביא להאטה בפעילות הכלכלית ולמיתון אשר עלולים להביא לקיטון בביקושים ליחידות דיור ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה.

יודגש כי הערכות החברה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא וודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למעד זה.

---

[8] אתר בנק ישראל, "הוועדה המוניטרית החליטה ב-24/11/2025 להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%", אשר פורסמה ביום 24 בנובמבר 2025: https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/24-11-25//
וכן אתר בנק ישראל, "הוועדה המוניטרית החליטה ב-05/01/2026 להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.0%", אשר פורסמה ביום 5 בינואר 2026: https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/05-01-25/

[9] נתונים מאתר מאתר בנק ישראל www.boi.org.il

[10] ראו אתר בנק ישראל, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026", אשר פורסמה ביום 5 בינואר 2026:
https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2026

5.5. **<u>שוק הדיור ומגמות ושינויים בתחום הנדל"ן</u>**

במהלך שנת 2025 נרשמה האטה בפעילות שוק הדיור. הדבר בא לידי ביטוי בהיקף עסקאות נמוך בהשוואה לשנים האחרונות, לצד עלייה משמעותית במלאי הדירות שלא נמכרו בידי הקבלנים. במקביל, מחירי הדירות הציגו מגמת ירידה עקבית לאורך כל חודשי המחצית השנייה של שנת 2025. בנוסף, קצב ההתייקרות השנתי של סעיף שירותי הדיור בבעלות הדיירים במדד המחירים לצרכן נחלש ועמד בסוף המחצית על 2.6% (בחודש נובמבר), לעומת 3.6% בתחילתה (בחודש מאי). עם זאת, היקף הפעילות בענף הבנייה נותר גבוה: בארבעת הרביעים שהסתיימו ברבעון השלישי נרשמה עלייה של כ-31% בהתחלות הבנייה לעומת ארבעת הרביעים שקדמו להם, בעוד שסיום הבנייה עלה בכ-4.3% ביחס לאותה תקופה. בנוסף, רכישות הקרקע של הקבלנים במסגרת מכרזי רמ"י נותרו ברמה גבוהה גם בשנת 2025[11]. מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר - נובמבר 2025 לעומת ספטמבר – אוקטובר 2025, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-0.7% ומחירי הדירות החדשות עלו ב-1.0%. בהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה האמורה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי אוקטובר – נובמבר 2025, לעומת אוקטובר – נובמבר 2024 נמצא כי מחירי הדירות בסה"כ עלו ב-0.1%, בעוד מחירי הדירות החדשות בהשוואה זהה ירדו ב-0.8%.[12] בחודש אוגוסט 2025 נרכשו 7,632 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, בהשוואה לחודש אוגוסט 2024 מדובר בגידול מתון של 2%, ובהשוואה לחודש יולי 2025 זו ירידה של 5%. את הירידה הכוללת בהיקף העסקאות בשוק החופשי הוביל סגמנט הדירות החדשות, בו נרשמה ירידה חדה של כ-20% לעומת אוגוסט אשתקד, בעוד שבעסקאות יד שנייה נרשם גידול של כ-7%. בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש אוגוסט 2025 על 6,572, שיעור קיטון של 3.5% בהשוואה לאוגוסט 2024, וקיטון ב-9.3% בהשוואה ליולי 2025.

להערכת החברה, הביקוש לדיור מושפע, בין היתר, מהגורמים שלהלן: המצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), היקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, שיעורי הריבית למשכנתאות ושיעור רוכשי הדירות להשקעה ביחס לכלל רוכשי הדירות.

5.6. **<u>המערכת הבנקאית וענף המשכנתאות</u>**

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת מינוף גבוהה. הידוק הרגולציה בכל הנוגע למתן אשראי בנקאי השפיע הן על רוכשי הדירות והן על שחקנים אחרים בשוק הנדל"ן, לרבות יזמים הנדרשים לליווי בנקאי בפרויקטים אותם הם יוזמים. גם במקרה זה, הגידול המתמשך בחשיפה של הבנקים לאשראי לדיור ולאשראי לענף הבינוי והנדל"ן, המהווה גורם סיכון למערכת הבנקאית, הביא להתערבות רגולטורית מוגברת בתחום, כאשר בין היתר מוכרות דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון. דרישות כאמור גורמות להקשחת התנאים להעמדת מימון כאמור, כאשר בין היתר הדבר גורם להרעה בתנאי המימון ולהארכת הליכי קבלת אישור הליווי הבנקאי בפרויקטים בענף הנדל"ן. הקשחה זו אף מתגברת בתקופות של האטה כלכלית, באופן אשר עלול להקשות על השגת מימון בענף הנדל"ן והבנייה. במהלך חודש אוקטובר 2024 זימן המפקח על הבנקים את מנהלי הבנקים הגדולים בישראל לדיון בסיכונים הכרוכים במבצעי דחיית התשלומים של רוכשי הדירות המוצעים על ידי קבלנים רבים בענף, אשר מביאים להגדלת הסיכון בענף הנדל"ן בישראל, וזאת לאור הצמיחה החדה בתיקי האשראי של הבנקים השונים לענף הנדל"ן, כולל נדל"ן למגורים, ליזמים, לקבלנים, לפעילות נדל"ן מניב ומשכנתאות לרכישת דירות למשקי בית בישראל, וזאת למרות ההנחיות המפורטות לעיל. במסגרת הפגישה, הורה המפקח על הבנקים על הקפדה על "חיתום מלא", קרי, ביצוע בדיקה קפדנית של רוכשי הדירות מראש, על מנת לוודא שאכן הם יוכלו להשלים את עסקת רכישת הנדל"ן. כמו כן, במהלך חודש דצמבר 2024 המפקח על הבנקים העביר לבנקים השונים דרישה להגדיל את שיעור ההפרשה להפסדי אשראי כנגד הלוואות קבלן ואשראי שממנות מבצעים לדחיית תשלומים של רוכשי הדירות, ובין היתר, מצפה כי הבנקים השונים יגבילו את שיעור הדירות שיימכרו במבצעי המימון הנוכחיים בענף (למשל 20/80 או 10/90), כך שיהיה נמוך ממחצית הדירות בכל פרויקט, מתוך חשש כי דירות רבות נמכרו לרוכשים שלא יוכלו לעמוד בתשלום בסוף התקופה, כך שענף הנדל"ן יקלע לקשיים שישפיעו גם על מערכת הבנקאות אשר ממנת את דחיית התשלומים האמורים. בהמשך לאמור לעיל, ביום 23 במרס 2025, בנק ישראל פרסם הודעה לעיתונות לפיה, "הפיקוח על הבנקים מטיל מגבלות על מכירות דירה בדחיית תשלום ובמימון הלוואות בולט/בלון באמצעות הוראת שעה עד סוף שנת 2026" ("**הודעת**

[11] <u>אתר בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית – המחצית השנייה של 2025", אשר פורסם ביום 19 בינואר 2025.</u>

[12] <u>אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "שינוי במחירי שוק הדירות – דצמבר 2025", אשר פורסם ביום 15 בינואר 2026.</u>

בנק ישראל"). במסגרת הודעת בנק ישראל כאמור, צוין כי בשנה האחרונה חלה עלייה משמעותית במכירת דירות במסגרת מבצעי עידוד שונים מטעם היזמים. מבצעי העידוד כאמור, כוללים בעיקר עסקאות לפיהן הרוכש יכול לדחות חלק משמעותי מהתשלום עבור הדירה עד למועד המסירה ("תשלום לא לינארי") וכן, הלוואות לדיור מסוג בולט או בלון, בהן מועמדת ללווה הלוואת בולט או בלון והיזם משלם את תשלומי הריבית, כולם או חלקם, בין במועד העמדת ההלוואה ובין במהלכה. על פי הודעת בנק ישראל, מגמה זו, אף שתמכה בהמשך הפעילות בשוק הדיור בתחילת המלחמה נוכח הירידה בביקושים, מתעצמת בחודשים האחרונים וטומנת בחובה עלייה בסיכון, הן לרוכשים וליזמים ויתכן ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית. זאת, כיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על-ידי רוכשים שישנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה. נוכח סיכונים אלו, הועבר באוקטובר 2024 מכתב סגן המפקח על הבנקים לתאגידים הבנקאיים כאמור לעיל. בחודשים האחרונים לא ניכרת ירידה משמעותית בשיעור הדירות שנמכרות בליווי מבצעי המימון הללו, ועל כן שקד הפיקוח על הבנקים, בשיח משותף עם כלל הגורמים המעורבים בשוק, על גיבוש הנחיות נוספות, ובעקבות כך, ביום 23 במרס 2025, פרסם המפקח על הבנקים טיוטת הוראות שעה. הוראות אלה, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2027, כוללות הנחיות נוספות שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן. צעדים אלה מאזנים בין הפחתת הסיכון המתגבר מהשימוש במנגנוני המימון לבין המשך שימוש מבוקר בכלי זה בשוק הדיור.

5.7. **<u>זמינות כח אדם בענף הבניה</u>**

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ה (ציוד מכני-הנדסי כגון מנופים ועגורנים), במהנדסים והנדסאים, ובמנהלי עבודה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים ישראליים שמתאימים לעבודה בענף הבנייה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים ורצפים) בפרט. נוכח המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. נכון למועד אישור הדוח ובעקבות המלחמה, קיימת מניעה להעסיק עובדים פלשתינים אשר היוו בשנים קודמות מרכיב חשוב בכוח האדם בענף הבנייה. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת הקבלנים עמם החברה התקשרה להעסיק עובדים במספר הדרוש להם על כן, למחסור בכוח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה. כמו כן, המשך מחסור בכוח אדם או החמרתו צפויים לגרום להתייקרות שכר העבודה וכתוצאה מכך לעלייה במדד תשומות הבנייה למגורים. אם וככל שהיקפי הבנייה בישראל יגדלו בשנים הקרובות, עשוי הדבר להחריף את בעיית זמינות כוח האדם אם הממשלה לא תנקוט בצעדים משמעותיים בקשר לכך. נוסף לאמור לעיל, בשנים האחרונות, חל שינוי בתמהיל כוח האדם בענף הבנייה בישראל, כך שחלק ניכר מהפעילות מבוסס על עובדים זרים, ובמקביל ננקטו צעדים להגדלת היקף העסקתם באמצעות העלאת מכסות, הסכמים בילטרליים ואפשרות לפעילות חברות ביצוע זרות. עם זאת, ונכון למועד אישור הדוח, ההערכה היא כי קיים חוסר של למעלה ממאה אלף עובדים בענף הבניה בלבד. למחסור גדול זה יש, כאמור לעיל, השפעה ישירה הן על התייקרות עלויות הבניה - העובדים הזרים שנותרו בארץ דורשים להכפיל ולשלש את שכר עבודתם, והן על התארכות לוחות הזמנים לביצוע. בנוסף, באזורים מסוימים בארץ קיים קושי ממשי שאינו תלוי מימון להגיע למספר הפועלים הנדרש להשלמת הפרויקטים, מהסיבה שהעובדים הזרים בוחרים לעבוד באזורי הביקוש על פי נוחותם, בהיעדר תחרות אמיתית.

5.8. **<u>השפעת הממשלה על היצע הקרקע לבניה</u>**

למדיניות הממשלה השפעה עמוקה ומשמעותית על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, שבא לידי ביטוי בין היתר במדיניות הממשלה בנושא בניה, היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ובנייה, רישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי וכיוצ"ב.

פרק 3 - תיאור תחום הפעילות – ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל

6. מידע כללי על תחום הפעילות

6.1. **אזורים גיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות, סוגי פרויקטים וסוגי שימושים במלאי הנמכר**

פעילות החברה מתמקדת ביזום ובבניית פרויקטים למגורים בישראל לרבות במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים אחרים המשווקים, בין היתר על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון. פעילות החברה מתבצעת, בין היתר, באמצעות סוגי הפרויקטים המפורטים להלן:

- רכישת מקרקעין מבעלים פרטיים של מקרקעין;
- השתתפות במכרזים של משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**"). במסגרת זו מתקשרת החברה בהסכמי בניה עם משרד הבינוי והשיכון ו/או בהסכמי פיתוח ו/או חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, לפיהם נוטלת על עצמה החברה התחייבויות שונות בקשר לעמידה בלוחות זמנים מוסכמים לפיתוח ובניה, רישום זכויות הרוכשים בדירות, והעמדת ערבויות שונות לביצוע התחייבויותיה בהסכמים אלו. בשנים האחרונות המכרזים שפורסמו היו במתכונת של מסלול "מחיר מטרה" או מסלול "מחיר למשתכן" או במסלול "מחיר מופחת";
- השתתפות במכרזים של רשויות מקומיות, רשות מקרקעי ישראל וכיוצ"ב, לרבות מכרזים במסגרת פרויקטים במסלול "מחיר למשתכן" ו/או "מחיר מטרה" ו/או "מחיר מופחת" ו/או פרויקטים במסלולים דומים כפי שיהיו.
- עסקאות קומבינציה.
- פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ובפרט מסוג פינוי ובינוי ומסוג תמ"א 38/2 בעיר תל אביב.

6.1.1. **להלן יפורטו עיקרי מאפייני פעילות החברה במסגרת פרויקטים מסוג התחדשות עירונית**

פרויקטים של התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי, הינם פרויקטים שמטרתם הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות על פי סטנדרטים מודרניים תוך הגדלה של זכויות הבניה. פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית המתבצעים בדרך של חליפין וקומבינציה, במסגרתם נכרת הסכם בין היזם לבעלי הזכויות בקרקע לפיו מתחייב היזם לבצע על חשבונו את עבודות הבנייה בתמורה לקבלת חלק מהדירות החדשות וזכויות נוספות למסחר/תעסוקה (ככל שהתב"ע החדשה מאשרת כאלו) שייבנו בפרויקט, אותן יהיה היזם זכאי לשווק ולמכור לרוכשי דירות. מיזם התחדשות עירונית טיפוסי, כולל תהליך מקדמי שתכליתו להשיג את הסכמת הדיירים הקיימים, בעלי הזכויות במקרקעין. לאחר שמושגת ההסכמה הנדרשת, מתקשר היזם עם הדיירים בהסכם לביצוע הפרויקט, במסגרתו הוא מתחייב לבצע את עבודות הבנייה ולמסור לדיירים דירות בבניין חדש שיוקם חלף הבניין הקיים שייהרס, ובתמורה לכך יהיה היזם זכאי לקבל ולמכור בשוק את הדירות והזכויות הנוספות שניתן לבנות חלף הבניין או מתחם הבניינים שנהרס. ממשלת ישראל הגדירה את תחום ההתחדשות העירונית כיעד מרכזי בפיתוח המדינה אשר יוכל לספק פתרונות דיור בהיקפים משמעותיים וכן לדאוג למיגון האוכלוסיה. התחדשות עירונית מאפשרת חיסכון וניצול טוב יותר של משאב הקרקע ובאמצעות פרויקטים אלו להגדיל את היצע יחידות הדיור באזורי הביקוש. מדינת ישראל הסדירה מספר מסלולים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית, אשר נהנים מהטבות מס והקלות נוספות. נכון למועד אישור הדוח, המסלולים העיקריים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית הם פרויקטים במסגרת תוכנית פינוי-בינוי ופרויקטים במסגרת תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה 38 ("**פינוי-בינוי**" ו-"**תמ"א 38**", בהתאמה) או תוכנית עירונית חלופית לתמ"א 38 וכן תוכנית בהתאם לעקרונות חלופת שקד. או תוכנית עירונית חלופית לתמ"א 38 וכן תוכנית בהתאם לעקרונות חלופת שקד. פרויקטים במסלול תמ"א 38/ תוכנית עירונית חלופית, מבוצעים בדרך כלל בבניינים בודדים, והם אינם מחייבים בהכרח הכנה ואישור של תוכנית מפורטת. לעומת זאת, פרויקטים לפי תוכנית פינוי-בינוי מבוצעים במתחמים גדולים יותר, וביצועם מותנה בהשלמת הליכי תכנון מקדמיים ואישור תב"ע חדשה. מפאת היקפם הגדול יותר והצורך באישור תב"ע, פרויקטים של פינוי-בינוי מורכבים יותר מפרויקטים של תמ"א 38, והליכי הייזום והתכנון שלהם נמשכים פרק זמן ארוך יותר. תחום הפינוי בינוי מוסדר באמצעות מספר הוראות חוק, בין היתר, באמצעות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("**חוק פינוי בינוי**"), חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-

1965 ("**חוק התכנון והבניה**"), חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 ("**חוק התחדשות עירונית**") ועוד. במסגרת פרויקטי פינוי בינוי, מקודמות תכניות מתאר מחוזיות ו/או מקומיות ע"י הרשויות (הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הוועדות המקומיות וכיו"ב) או ע"י היזמים. בהתאם, מוכרז שטח קרקע עליו קיימים ובנויים מבני מגורים כמתחם לפינוי ובינוי ומוצא לו צו הכרזה (בס"ק זה: "**המתחם**") וזאת על מנת לקבל הטבות מס בעיקרם לבעלי הקרקע ו/או פטורים כמקובל בפרויקטים מסוג פינוי ובינוי אשר מגדילים את הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים, בנוסף לכך, בערים ובשכונות שונות ניתן היטל השבחה מופחת או פטור מלא מהיטל השבחה על מנת לשפר את כלכליות הפרויקט. פטורים והקלות כאמור מאפשרים את הוצאתו לפועל של הפרויקט. לצורך הוצאה לפועל של עסקת פינוי ובינוי, נדרש היזם לקבל את הסכמתם של כלל בעלי הזכויות במתחם (בס"ק זה: "**הבעלים**"). עם זאת, במקרה בו לא ניתנה הסכמה מלאה כאמור בשל סירוב בלתי סביר, בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי, במקרה שניתנה הסכמתם של בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים (2/3) לפחות מכלל הדירות במתחם וכן שמתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות (3/5) לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם; ו-(2) יותר ממחצית (2/3) לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמודים לדירותיהם (בס"ק זה: "**הרוב המיוחס**"), רשאי הרוב המיוחס להגיש תביעה לבית המשפט נגד בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקת הפינוי ובינוי או המתנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים (בס"ק זה: "**בעל דירה מסרב**"). מצא בית המשפט כי בעל דירה מסרב כאמור, רשאי בית המשפט לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות במתחם המסכימים לעסקת הפינוי ובינוי, בשל הנזק הכלכלי שנגרם להם עקב אי ביצוע עסקת הפינוי בינוי או; לאשר את ביצוע עסקת הפינוי בינוי ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקת הפינוי בינוי בשם בעל הדירה המסרב. בטרם תחילת בניית הפרויקט וככל שהדבר נדרש, למעט במקרה של בינוי ופינוי, בעלי הזכויות הקיימים ("הדיירים") מפנים את דירותיהם למשך תקופת הבנייה. במהלך תקופה זו, הדיירים מקבלים מהיזם דמי שכירות. בנוסף, מקובל כי על היזם להעמיד לטובת הדיירים ערבויות בנקאיות משמעותיות, לרבות "ערבות בנוסח חוק מכר" בשיעור של שווי הדירה החדשה שכל דייר עתיד לקבל מאת היזם בתום הבנייה, וכן, במקרה שקיימת משכנתא על דירה המיועדת להריסה, אזי, חלק יחסי מערבות חוק המכר מומר בערבות בנקאית אוטונומית לטובת הבנק הממשכן. כמו כן, מקובל כי היזם יעמיד ערבות נוספת, בסכום השווה לדמי השכירות בגין מספר חודשים כפי שנקבע בין הצדדים. במהלך תקופה זו, הבניין הישן נהרס ובמקומו מוקם בניין/ים חדש/ים. בתום הפרויקט, כל הדיירים מקבלים את דירות התמורה להן הם זכאים - דירה חדשה בבניין חדש, ויתרת הדירות שנבנו מעבר לדירות להן זכאים הדיירים, שייכות ליזם. בפרויקט פינוי בינוי, זכאים בעלי הדירות במתחם ליחידת מגורים חלופית לתקופת הבניה, כיסוי הוצאות וזכאות לדירה חדשה בבניין החדש. חוק פינוי בינוי, מאפשר לרוב מבין בעלי דירות לבטל עסקת פינוי בינוי לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות או לפני שנמסר מסמך ההצעה ובלבד שטרם חתמו על עסקת הפינוי בינוי למעלה מ-40% מבעלי הדירות במתחם. כמו כן, נקבע בחוק פינוי בינוי מועדים המאפשרים לרוב בעלי הדירות בבית המשותף להחליט באסיפה כללית כי כל בעל דירה בבית המשותף יהיה רשאי לבטל את העסקה בהודעה בכתב ליזם בקרות אחד מהמקרים הבאים: (1) כעבור שנתיים מהמועד שנחתם הסכם פינוי ובינוי ראשון והיזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות; (2) כעבור ארבע שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות; (ג) בתוך 4.5 שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא הגיש תוכנית מפורטת למוסד התכנון המוסמך (כאשר סעיף זה לא יחול על מתחם שהוכרז לבקשת הרשות המקומית). מניתוח נתוני הפרויקטים שהחברה מקדמת עולה כי בכל הפרויקטים חצתה החברה את רף החתימות הרלוונטי, ובכל הפרויקטים החברה הגישה לגופי התכנון בעירייה מסמכי תכנון, בין אם כאלו שהינם סופיים ובין אם כאלו שהעירייה מקיימת דיאלוג עם החברה לגבי ביצוע שינויים בהם. קידום פרויקטי פינוי-בינוי, אפשרי בשני מסלולים עיקריים:

<u>מסלול רשויות</u> - במסלול זה הרשות המקומית ו/או הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ו/או הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (להלן: "הותמ"ל"), הן אלו שמקדמות את תהליכי התכנון של הפרויקט, תוך שיתוף פעולה והסברה בכל היבטי הפרויקט לבעלי הזכויות או התושבים. למעשה במסלול זה, המדינה מקדמת את התכנון, מממנת (בד"כ באמצעות מנהלת פינוי בינוי שכונתית מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית של משרד הבינוי והשיכון) את הוצאות תכנון התב"ע. מנהלת הפינוי בינוי מלווה את התהליך עד לשלב אישור התב"ע. גם במסלול זה היזם מאגד ומארגן הדיירים ומלווה אותם בכל התהליך. כיום יש גם מנגנון של מסלול רשויות משולב עם יזמים, במסגרתו נותנים ליזם האפשרות להתערב בהליך התכנוני ולהשפיע עליו.

<u>מסלול "מיסוי"</u> - מסלול זה הינו מסלול במסגרתו מקדם היזם את הפרויקט ולא רשויות המדינה. המשמעות היא שהיזם הוא שנושא במימון כל שלבי קידום הפרויקט לרבות הוצאות התכנון.

היות ופרויקטים מסוג "פינוי בינוי", כוללים הליכים תכנוניים ומשפטיים מורכבים וארוכים במיוחד, ככלל, מרבית השלבים נעשים במקביל. לאחר חתימת הרוב הנדרש מקרב בעלי הדירות, החברה פועלת לקדם תב"ע חדשה למתחם. לאחר גיבוש התכנון החברה פועלת מול גורמי התכנון בוועדה המקומית לתכנון ובניה לאישור התכנון. לאחר קבלת אישור עקרוני מצוות התכנון עוברת התוכנית החדשה לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובניה לקבלת המלצתה להפקדת התב"ע להתנגדויות בוועדה המחוזית לתכנון ובניה. במקרה של ועדה עצמאית מוסמכת על פי דין לא נדרשת הפקדה בוועדה המחוזית וההפקדה להתנגדויות נעשית בוועדה המקומית בלבד והיא זו שמאשרת את התוכנית למתן תוקף. ככל שהוועדה המקומית לא דנה בתוכנית ו/או לא נותנת אישורה להמלצה כאמור בפרקי הזמן הקבועים בדין, ניתן על פי הדין להעביר התב"ע החדשה לדיון בוועדה המחוזית. בחלוף תקופת ההתנגדויות דנה הוועדה (מקומית או מחזית לפי העניין, כאמור לעיל) ומקבלת החלטה אם וכיצד לתקן התוכנית. לאחר תיקון התוכנית (ככל שנדרש בהתאם להחלטת הועדה) עוברת התוכנית להליך של אישור, מתן תוקף ופרסום ברשומות. לאחר אישור התב"ע והתקיימות התנאים הנדרשים לצורך הגשת בקשה להיתר בנייה לפרויקט על פי התב"ע, החברה שוקדת על הכנת בקשה לקבלת היתר בניה . לאחר החלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאישור התב"ע ולקראת הוצאתם של היתרי הבניה, פועל היזם להתקשר עם תאגידים בנקאים ו/או מלווים חוץ בנקאיים (בס"ק זה: "**התאגיד הממן**"), לצורך השגת הסכם למימון ולווי פיננסי לפרויקט בשיטה של ליווי "סגור" (בס"ק זה: "**הסכם הליווי**"). במסגרת הסכם הליווי לפרויקט, משעבד היזם את זכויותיהם של הבעלים במקרקעין לטובת התאגיד הממן. בדרך כלל הסכם הליווי נכנס בפועל לתוקפו רק לאחר מכירת מספר דירות בפרויקט כפי שנקבע בהסכם הליווי. באמצעות הגורם הממן ובכפוף להסכם הפינוי ובינוי, היזם פועל להנפקת ערבויות בנוסח תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), תשע"א-2010, ערבות בנקאית אוטונומית בגובה החשיפה למיסוי, ערבות בנקאית אוטונומית לתקופות בדק ואחריות שונות, ערבות בנקאית אוטונומית לשכירות, לטובת בעלי הדירות במתחם, בדרך כלל הערבויות הנזכרות לעיל, מוחזקות בידי הנאמן (ב"כ בעלי הזכויות במתחם). עקב מורכבות הפרויקטים מסוג פינוי בינוי, ובכלל זה הצורך להתדיין ולהגיע להסכמות עם מספר גדול של דיירים ולחתימתם על חוזים מחייבים, הליכי התכנון המורכבים הנדרשים ובכללם אישור תב"ע חדשה, סדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה והסדרים מול רשות מקרקעי ישראל ו/או העירייה במקרה בו הקרקע הינה בבעלותה, זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פנוי בינוי ארוך באופן ניכר מפרויקטים יזמים אחרים, דבר אשר עלול להשליך על רווחיות הפרויקט ובכלל על התקיימותו/הוצאתו לפועל אם בכלל. בנוסף, לאור זאת שהתמורה לבעלי הדירות במתחם נקבעת לפני אישור התב"ע הסופית (הקובעת את היקף זכויות הבניה המאושרות) וקביעת החבות בהיטלי השבחה (ככל שיהיו), שיעור הרווחיות של החברה בעסקת פינוי בינוי עלול להשתנות בהתאם לתב"ע שתאושר ערב הוצאת היתרי הבניה. יודגש כי זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פינוי בינוי ובפרט לוחות הזמנים המפורטים לעיל ולהלן בדבר אורך ההליך של אישור תכנית בניין עיר ו/או הליך קבלת היתר בנייה ו/או הליך של השלמת החתמת דיירים, עשוי להיות שונה באופן ניכר מזה המתואר בסעיף זה לעיל ו/או לא להתקיים כלל ואין כל ודאות שפרויקטים מסוג זה ייצאו אל הפועל. כמו כן, מודגש, כי מבחינה משפטית כל עוד לא הושגה הסכמת כלל הדיירים והתמלאו כל התנאים המתלים, אין לחברה כל זכויות במקרקעין עליהם מצויים פרויקטים מסוג פינוי בינוי.

<u>פרויקט תמ"א 38</u>

"תוכנית 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. 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 1.1.1980 ונקבע על-ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוקו) ולבנות במקומו מבנה חדש. התיקון נועד להתמודד עם מקרים רבים בהם המבנים הקיימים אינם ניתנים לחיזוק כך שיעמדו בתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה. במסגרת תמ"א 38/2 נהרס המבנה הקיים ובמקומו נבנה מבנה חדש בתוספת יחידות דיור, אותן מקבל היזם. הדיירים הקיימים נותרים עם הזכויות בהן החזיקו ערב הפינוי בתוספת מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכמים הנחתמים בינם לבין היזם ובכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים ולקיום תנאים מתלים שונים המקובלים בהסכמים כאלו. 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 בנייה 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. בהתאם לתיקון לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, לאחר שניתן היתר בנייה בהתאם להוראות תמ"א 38, הרוב הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט הינו רוב מוחלט של כל הדיירים (100%), ואולם המפקח על המקרקעין ("**המפקח**") רשאי לאשר את ביצוע פרויקט תמ"א 38 שמהותו הריסת בנין קיים והקמתו מחדש, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, על-פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים (כ-66.6%) מהדירות בבית המשותף ושני שלישים (כ-66.6%) מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שניתנה לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.

החלטת המועצה הארצית בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 בחודש אוקטובר 2023 ותיקון 139 לחוק התכנון והבנייה

ביום 5.11.2019 קיבלה המועצה הארצית לתכנון ובנייה החלטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 ביום 1.10.2022. בהחלטה נקבע כי עד ליום 1.10.2022 ימשיכו לחול הוראות תמ"א 38 לחול ללא שינוי, וכן נקבעו הוראות מעבר לפיהן על בקשה להיתר שהוגשה עד ליום 1.10.2022 ימשיכו לחול הוראות התוכנית, כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר. בהמשך לכך, בחודש אפריל 2022, קיבלה המועצה החלטה להארכה נוספת של תוקף הוראות תמ"א 38 עד לחודש אוקטובר 2023, וכן קבעה כי לגבי ועדות מקומיות שיודיעו כי הן מעוניינות בכך, ניתן יהיה להאריך את תוקף תמ"א 38 ל"תקופה נוספת ואחרונה" עד לחודש מאי 2026, אם יגישו למוסד התכנון המוסמך עד ליום 1.5.2023 תוכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית, או תוכנית מפורטת לפי סעיף 23 של תמ"א 38. ביום 20.4.2023 קיבלה המועצה החלטה לפיה, בכל רשות מקומית בה מקודמת תכנית מחליפה לתמ"א 38, תוארך תוקפה של תמ"א 38 עד לחודש פברואר 2024, כאשר במסגרת זמן זו על הרשות המקומית להשלים את הגשת התכנית המחליפה למוסד התכנון. רשות מקומית שתגיש תכנית מחליפה עד פברואר 2024 – יוארך תוקף תמ"א 38 בתחומה עד חודש מאי 2026, או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם), אלא אם תתקבל החלטה בוועדה המקומית המתנגדת להארכת התמ"א עד מאי 2026. בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" נקבעה בסעיף 5 לחוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – "חרבות ברזל"), הוראה הדוחה בחצי שנה הוראות פקיעה של תכניות. לפיכך, רק באותן רשויות מקומיות המפורטות בהחלטת המועצה הארצית מיום 20.4.23 מועד פקיעת התמ"א נדחה בחצי שנה מתאריך 24.2.2024 ל – 29.8.2024. נכון למועד אישור הדוח, תמ"א 38 צפויה לפקוע בחודש אוגוסט 2024, אלא אם תוארך פעם נוספת, על פי חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים ו/או תוארך על ידי המועצה הארצית לתכנון ובנייה. עם זאת, תוכניות של ועדות מקומיות שאושרו לפי סעיף 23 לתמ"א 38 יישארו בתוקף אף לאחר המועד האמור, גם אם תמ"א 38 תפקע במועד זה. החלטת המועצה הארצית מחודש אפריל 2022 התקבלה על רקע הליך החקיקה של תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה (תוכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותוכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021 ("**תיקון 139**"). על פי דברי הצעת החוק, תיקון 139 נועד לייצר חלופה לתמ"א 38, במסגרתה יינתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38, שעיקרם - הצורך בתכנון מיטבי במסגרת תוכנית מפורטת של ממש, היעדר אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור ולעירוב שימושים, והצורך בראייה תכנונית רחבה אשר תקטין את החשש מסיכול התחדשות עירונית במתחם בשל היתר נקודתי למגרש אקראי. במסגרת תיקון 139 הורחבו סמכויות הוועדות המקומיות, אשר הוסמכו לאשר תוכניות לחיזוק מבנים. עוד נקבע כי לוועדות המקומיות סמכות להחליט, במסגרת החלטתן על אישור תוכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התוכנית, וזאת בכפוף ובהתאם לתקנות שיותקנו על ידי שר הפנים לעניין זה ("**תקנות רישוי מהיר**"). במסגרת תיקון 139 נקבעו הוראות בדבר ביטול אפשרות לקבלת הקלות במתכונתן הנוכחית (הרשאה לבצעה עבודות בחריגה מהוראות תוכנית, שאינה מהווה "סטייה ניכרת"), וכן שינויים נוספים שמטרתם לייעל ולקצר את הליכי האישור של תוכניות. ביום 20 נובמבר 2023 פורסמו ברשומות תקנות התכנון והבנייה (תוכנית לרישוי מהיר), תשפ"ד-2023 אשר נכנסו לתוקף חודשיים לאחר מועד זה.

6.2. **<u>אופי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים</u>**

החברה ו/או בוני התיכון (פרויקטים) 2006 בע"מ, שהינה בבעלות מלאה של החברה (יחדיו: "**חברת הביצוע**"), משמשות כחברות ביצוע של פרויקטים לבניה ובכלל זה מרכזות את כלל פעילות הביצוע של החברה. לפרטים נוספים אודות חברת הביצוע ראו סעיף 20.3 להלן.

6.3. **<u>מדיניות מימון פרויקטים</u>** - לפרטים ראו סעיף 17 להלן.

לפרטים אודות שיווק יחידות הדיור וחתימה על כתבי הרשמה ורכיב מימון משמעותי ראו סעיף 6.6 להלן.

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

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

6.4.2. בשנים האחרונות, גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן המתבטאת במתן תמריצים לסיים פרויקטים (כגון: הקטנת עלות הקרקע בכפוף לאכלוס בזמן קצוב) וכן, בפרסום של מכרזים לקרקעות של רשות מקרקעי ישראל במסלול "מחיר למשתכן", "מחיר מטרה" או "מחיר מופחת", פרסום של מכרזים לשכירות ארוכת טווח ע"י החברה הממשלתית "דירה להשכיר" וכו'. אין בידי החברה להעריך בשלב זה כיצד מעורבות זו תשפיע על תוצאות פעילות החברה.

6.4.3. לפרטים אודות עיקרי החקיקה והתקינה החלים, למיטב ידיעת החברה ולמועד אישור הדוח, בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית ראו סעיף 6.1.1 לעיל.

6.4.4. על ענף הבניה חלים חוקים, תקנות והוראות דין שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים.

לפרטים נוספים ראו סעיף 20 להלן.

6.5. **<u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>**

לתיאור ההתפתחויות בתחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל בהם פועלת החברה בישראל ראו סעיף 5 לעיל.

6.6. **<u>שיווק יחידות הדיור וחתימה על כתבי הרשמה ורכיב מימון משמעותי</u>**

הליך שיווק יחידות הדיור בחברה מורכב משני שלבים :

א. **בשלב הראשון**, החברה מציעה לרוכש הפוטנציאלי (להלן בסעיף זה: "**הרוכש**") את מגוון הדירות הרלוונטיות והרוכש רואה אם יש דירה בהיצע הדירות שמעניין אותו תחת מחיר המכירה שהחברה נוקבת. אחרי מו"מ וככל שמבשילים כל התנאים וביניהם תשאול ראשוני של היכולות הפיננסיות של הרוכש להשלים את רכישת הדירה במועד בו החברה תבקש למסור חזקה בדירה (בין אם דירה למכירה עם משכנתא נמוכה, קרנות השתלמות שעומדות לפדיון, עזרה מובטחת מההורים שצופים לעבור לדיור מצומצם יותר ועוד) נחתמת בקשת רכישה.

ב. **בשלב השני**, ועל פי הוראות בקשת הרכישה, הרוכש, לעיתים בעזרת עורכי דין מטעמו, בוחן את הסכם המכר המוצע והרוכש נדרש לחתום על הסכם מכר מחייב וזאת בתוך 14 ימים מיום שהומצאה טיוטת הסכם מכר כאמור.

בפרויקטים בהם החלה החברה בשיווק מוקדם טרם קבלת ההיתר, כניסתם לתוקף של הסכמי המכר בחלק מהפרויקטים, כפופה לקבלת היתר בניה בתקופה שנקבעה בהסכמי המכר (לרוב כ-12 חודשים ממועד החתימה על הסכמי המכר וליווי בנקאי). במקרה של מכירה מוקדמת, אזי הרוכש יפקיד בחשבון הנאמנות של הפרויקט הרלוונטי עד 7% מסכום התמורה וזאת על פי הוראות הסכם המכר הואיל ובמועד זה לחברה אין יכולת להעמיד לרשות הרוכש בטוחה. עם חתימה על הסכם המימון, יפקיד הרוכש השלמה ל- 15% מסכום הרכישה. ביחס לתנאים המסחריים נציין

כי כמקובל בשוק, החברה מעניקה ללקוחותיה פריסת תשלומים של 85%/15% או-80%/20%, והכל בהתאם להוראות בנק ישראל וכן פטור מהצמדה למדד ו/או הלוואות בהם הריבית משולמת מראש לגוף מממן ע"י החברה וזאת עד לסך של 1 מיליון ש"ח (להלן: "**הלוואת יזם**"). הסכם המכר של החברה לרוכש קובע כי לחברה זכות להורות לרוכש לפנות לגוף מממן וליטול הלוואה כאמור ובלבד שהחברה לוקחת על עצמה את מלוא תשלום הריבית. בשנת 2025 היקף הלוואת יזם היה זניח (**עסקה אחת**). נציין כי במידה והחברה בוחרת במסלול הלוואת יזם, אזי הגורם המממן בוחן את יכולת ההחזר של הרוכש לא רק ביחס להלוואת קבלן, אלא למיטב ידיעת החברה, גם ביחס למשכנתא אשר ייטול הרוכש במועד מסירת יחה"ד מהגורם הבנקאי. יש לציין, כי ככל ומדובר בהטבה מסוג הלוואות יזם, החברה לא מבצעת הליך חיתומי נוסף ליכולת ההחזר של רוכשי יחה"ד, אלא מסתמכת על ההליך שמבצע הגורם הבנקאי כאמור לעיל וככל שמדובר בהטבה מסוג פריסת תשלומים ופטור מהצמדה, החברה לא ביצעה הליך חיתום נוסף לרוכשי יחה"ד.

לחברה קיימת חשיפה מסוימת לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה בעת שעליו להשלים את כלל התשלומים ע"פ הסכם המכר, אם כי להערכת החברה, נוכח הבחינה הראשונית, הן נוכח הטלת קנס משמעותי בגין ביטול עסקה החל על הרוכש והן לאור ניסיון מצטבר של החברה, הסיכוי כי רוכש לא ישלים את העסקה הינו נמוך מאוד עד כדי זניח ולא קיים. נציין כי הרוב המוחלט של העסקאות בשנים 2024 ו-2025 (כ-**101** יח"ד מתוך סך של **116** יח"ד שנמכרו בשנת 2025 וכ-**112** יח"ד מתוך סך של **132** יח"ד שנמכרו בשנת 2024) כללו תנאי תשלום של 85%/15% או-80%/20%. החברה חישבה את ההשפעה של רכיב מימון משמעותי (אשר טופל חשבונאית בדוחותיה הכספיים של החברה כהקטנה במחירי העסקאות לצורך הכרה בהכנסה) בסך של כ-**12.9** מיליון ש"ח וכ- **4.6** מיליון ש"ח בשנים 2025 ו-2024 , בהתאמה. החברה ממשיכה לבחון את אפשרויות השיווק העומדות בפניה תוך התחשבות בכך כי נכון למועד דוח זה, שיעור השיווק ביחס למלאי הפרויקטים בהקמה הינו גבוה יחסית וביחס למלאי שטרם נמכר בפרויקטים בהקמה ופרויקטים בתכנון בהם טרם הוחל שיווק בהם החברה (כמו גם מרבית השוק) בוחנת את השיווק (הטבות ופריסת תשלומים) בהתאם להנחיית בנק ישראל . פריסת תשלומים לא לינארית הנפוצה למועד זה, משפיעה על היקפי המימון של הפרויקטים אותם בונה החברה הואיל והאשראי שהבנק התחייב במסגרת הסכם המימון של הפרויקט קרוב לוודאי לא יענה על עלויות הבניה שיש לממן ולפיכך יכול שיקרו מספר תרחישים:

א. החברה תעמיד לרשות הפרויקט מקורות נוספים ותממן את עלויות הבניה ממקורותיה העצמיים, במקרה זה לא יחול שום שינוי בעודפי הפרויקט הואיל והחברה תמשוך חזרה את ההון העצמי הנוסף שהשקיעה וזאת לקראת סוף הפרויקט.

ב. החברה תפנה לבנק להגדלת מסגרת האשראי וכך בפועל עלויות המימון של הפרויקט יגדלו וככל שזהו המרכיב היחיד שישתנה אזי הפעולה תביא לגידול בהוצאות המימון בפרויקט ולקיטון בעודפים.

ככל שהחברה תבקש להעמיד לרוכש הלוואת יזם, ובכך להחליף את האשראי הבנקאי המתואר בסעיף ב' לעיל, אזי ככל שהחברה תממן את הריבית המשולמת לגוף המממן את הלוואת היזם ממקורותיה העצמיים אזי יגדלו הוצאות המימון בגובה העמלה ולא ישפיעו על העודפים מהפרויקט אך ישפיעו על הרווח הגולמי שינבע מהפרויקט.

ככל שהחברה תבקש להעמיד לרוכש הלוואת יזם, ובכך להחליף את האשראי הבנקאי המתואר בסעיף א' לעיל, אזי ככל והחברה תפנה לבנק ותבקש להגדיל את סעיף הוצאות המימון, יינתן ביטוי לאותה עמלה המשולמת עבור המימון, וככל שזהו המרכיב היחיד שישתנה אזי הפעולה תביא לגידול בהוצאות המימון של הפרויקט ולקיטון בעודפים.

7. תיאור על פי הצעת חוק נדל"ן יזמי

להלן יובא תיאור, בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי בנוסח שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך ("**הצעת חוק נדל"ן יזמי**").

7.1. תמצית התוצאות

פרמטר	לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים		
	2025	2024	2023
	(באלפי ש"ח)		
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	424,359	425,338	355,612
רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)	(20,996)	(11,501)	4,500
רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק התאגיד)	(20,996)	(11,501)	4,500
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	1,594,748	1,309,035	1,122,109

7.2. אופן הצגת הפרויקטים של החברה- כפי שסווגו בדוח שלהלן

סיווג הפרויקט לפי רמת ההתקדמות[13]	הפרויקטים הכלולים בסיווג	הסעיף בדוח בו מוצגים הפרויקטים
פרויקטים שהקמתם הסתיימה	ויסטה נתניה	סעיף 8-8.3 להלן
	קריית אונו מתחם D	
	קריית אונו מתחם C	
	בלוך 10-תמ"א 38/2	
פרויקטים בהקמה לא מהותיים מאוד	תל אביב-רמברנדט 28	סעיף 8.4 להלן
פרויקטים בהקמה ובתכנון מהותיים מאוד	קריית אונו מתחם Ae	סעיף 9.1.1 להלן
	באר יעקב	סעיף 9.1.2 להלן
	קריית אונו מתחם B	סעיף 9.1.3 להלן
	ברנדה – פתוח תקווה	סעיף 9.1.4 להלן
	בני אפרים 236-240 (זוגי) ת"א –תמ"א 38/2	סעיף 9.1.5 להלן
	רזיאל - נתניה	סעיף 9.2.2 להלן
פרויקטים אחרים		
פרויקטים אחרים ועתודות קרקע	קרקע ברומניה	סעיף 10.1 להלן
	פרויקטים אחרים בתחום התחדשות עירונית ותמ"א 38/2	סעיף 10.2 להלן

13 ההגדרות הינן בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי – נוסח עדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך.

7.3. **<u>נתונים כלליים- מצרפי ביחס לפרויקטים בהקמה:</u>**

פרויקטים בהקמה- נכון ליום 31.12.2025	
	נתונים כספיים
מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	786
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)	789,046
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים הקמה (באלפי ש"ח)	451,074
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	84
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	414
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 1.1.2026 ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)	9

7.4. **<u>צבר הזמנות ומקדמות</u> (*) :**

פירוט		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
שנת 2026	רבעון 1	423,020	85,024
	רבעון 2	35,168	14,474
	רבעון 3	35,168	14,659
	רבעון 4	35,072	171,121
2027		132,057	132,057
2028 ואילך		86,280	69,072
סה"כ		**341,707**	**729,557**

* מתייחס ליח"ד שנמכרו עד ליום 31 בדצמבר 2025.

8. פרויקטים לא מהותיים

8.1. **נתונים בדבר פרויקטים שהקמתם נכון ל- 31.12.25 הסתיימה ותוצאותיהם נזקפו לדוח רווח והפסד לתקופות שלהלן (באלפי ש"ח):**

הפרויקט	לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים														
	2025					2024					2023				
	מספר יחידות שההכנסה בגינן הוכרה	הכנסות שנזקפו	עלויות שנזקפו	רווח גולמי שהוכר	שיעור הרווח הגולמי	מספר יחידות שההכנסה בגינן הוכרה	הכנסות שנזקפו	עלויות שנזקפו	רווח גולמי שהוכר	שיעור הרווח הגולמי	מספר יחידות שההכנסה בגינן הוכרה	הכנסות שנזקפו	עלויות שנזקפו	רווח גולמי שהוכר	שיעור הרווח הגולמי
י-ם	-	-	-	-	-	-	2,396	1,978	418	17%	-	-	-	-	-
אשקלון	-	-	-	-	-	-	15,659	13,751	1,818	12%	2	25,886	21,739	4,147	16%
מודיעין	-	-	-	-	-	-	3,464	3,227	237	7%	-	22,204	22,970	(766)	(3%)
קריית אונו D	4	12,886	12,770	116	1%	3	29,693	24,875	4,818	16%	2	101,407	90,089	11,318	11%
קריית אונו C*	10	70,867	53,830	17,037	24%	11	141,980	99,719	42,261	30%	7	150,548	109,271	41,277	27%
בלוך 10- תמ"א 38/2	1	10,983	10,428	555	5%	1	13,375	13,004	371	3%	-	7,808	7,602	206	3%
סה"כ	**15**	**94,736**	**77,028**	**17,708**		**15**	**206,567**	**156,554**	**49,923**		**11**	**307,853**	**251,671**	**56,182**	

* בשנים 2023-2024 הפרויקט הוצג במסגרת פרויקטים בהקמה מהותיים מאוד. היות והקמת הפרויקט הסתיימה והיות ויתרת המלאי המיוחסת לפרויקט אינה מהותית, החברה אינה רואה פרויקט זה כמהותי מאוד ובהתאם, יתרת הדירות הבלתי מכורות מוצגות בגילוי ביחס לפרויקטים שאינם מהותיים מאוד.

8.2. **נתונים מצרפים בדבר מלאי:**

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת 2025		
	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	**נתונים כספיים**
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)	0-6	80,485
	6-12	27,193
	מעל 24	4,790
	סך הכל	**112,468**
גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)	0-6	18
	6-12	2
	מעל 24	1
	סך הכל	**21**
רווח גולמי צפוי;		**24,055**
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 1.1.2026 ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)		**3**

נתונים בדבר מספר יח"ד שנותרו במלאי וההכנסה הצפויה מהן:

הפרויקט	מועד סיום הפרויקט	מס' יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.25	עלות יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח) (*)	שיעור הון עצמי מתוך העלות %	ההכנסה הצפויה מהכרה ביח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	מס' יח"ד שנמכרו במהלך תקופה של שנה שנסתיימה ביום 31.12.25	רווח גולמי צפוי להכרה ביח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי ממכירת יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.25	מס' יח"ד שנמכרו מיום 1.1.26 ועד סמוך למועד אישור הדוח	מס' יח"ד שנותרו למועד אישור הדוח	יתרת עודפים צפויים בסיום הפרויקט
נתניה	Q3/17	1	4,790	100%	6,538	-	1,747	27%	-	1	6,538
קריית אונו מתחם D	Q2/24	2	27,193	17%	29,000	4	1,807	6%	-	2	6,357
קריית אונו מתחם C	Q3/25	14	52,516	32%	69,172	10	16,680	24%	3	11	54,077
בלוך 10-תמ"א 38/2	Q3/25	4	27,969	32%	33,376	1	5,407	16%	-	4	13,414
סה"כ		**21**	**112,468**		**138,086**	**15**	**25,641**		**3**	**18**	**80,386**

(*) לעומת סך של כ-44,943 אלפי ש"ח בגין מלאי דירות בפרויקטים שבנייתם הסתיימה עד ליום 31.12.24.

8.3. **נתונים נוספים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושהמכירות בהן טרם הסתיימו במלואן:**

הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ (באלפי ש"ח) (*)			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (*)
				מיום 1.1.26 עד מועד אישור הדוח	בשנת 2025	בשנת 2024	
נתניה	2010	2014	100%	-	-	-	29
קריית אונו מתחם D	2010	2020	100%	-	26	30	30
קריית אונו מתחם C	2010	2021	100%	26	26	28	28
בלוך 10-תמ"א 38/2	2019	2022	100%	-	53	53	63

(*) מחושב לפי שטח עיקרי למגורים.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע בטבלאות שלעיל בדבר ההכנסות הצפויות ממכירת הדירות שבמלאי והמחיר הממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור, הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקטים אלה, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור.

8.4. פרויקטים בהקמה לא מהותיים מאוד

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.25 - נתונים כלליים על הפרויקטים																		
הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד צפוי לסיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	סה"כ יח"ד לשיווק בפרויקט	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ל-31.12.25	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים:			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ל-31.12.25	סה"כ הכנסות צפויות שטרם הוכרו	סה"כ עלויות	שיעור הון עצמי שהושקע	סה"כ רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ עודפים צפויים
									בסמוך למועד אישור הדוח	31.12.25	31.12.24							
רמברנדט 28 – ת"א	ת"א	2022	2025	2028	100%	7	60	13%	1	-	-	7	65,048	56,203	10%	8,845	16%	12,780

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																		
הפרויקט	הרכב יתרת העלות בספרים של המלאי ליום 31.12.25:				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.25	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.25:			סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.25 ועד יום אישור הדוח	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.25	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.24	הכנסות שהוכרו:	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		עלות בספרים של המלאי	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר למלאי הבלתי מכור			
										מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:							
רמברנדט 28 ת"א - תמ"א 38/2	23,607	1,839	241	994	29,523	1	-	-	-	-	-	26,681	65,048	61	65,048	8,845	16%

9. גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד[14]

9.1. פרויקטים בהקמה- גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד

9.1.1. מתחם Ae פרויקט ONO ONE קריית אונו

התחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא')

החברה התחייבה בהמחאה על דרך השעבוד לשעבד את זכויותיה בעודפים הצפויים מפרויקט זה וכן להעביר את העודפים הצפויים מפרויקט זה לחשבון העודפים המשועבד לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כא') של החברה וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף 10 בדוח הדירקטוריון שלהלן.

א. הצגת הפרויקט

סעיף	נתונים ליום 31.12.2025
שם הפרויקט:	מתחם Ae פרויקט ONO ONE קריית אונו
מיקום הפרויקט:	מתחם Ae מגרשים מס' 101, 102 ו-103 על פי תב"ע 508- 0205393 ו-0663419-508 אשר נובעים מחלקות 368, 371, 373, 382 בגוש 6496 בקרית אונו
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט התחדשות עירונית, במסגרתו נהרסו 4 בניינים הכוללים 120 יח"ד, ובמקומם יוקמו 359 יח"ד (מתוכם 120 יח"ד ימסרו לדיירים מפונים ו-18 לאזורים) ו-1,016 מ"ר שטח מסחרי ב-3 מגדלי מגורים בני 17-21 קומות כ"א (הכוללים קומת מסחר). לפרויקט היתר חפירה ודיפון.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט הינן של החברה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	-
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	במהלך שנת 2010 החלה החברה להחתים את כל בעלי הזכויות במתחם. 100% מהדיירים חתומים.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ-36,011 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	Q3/2022
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q3/2027
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):	Q3/2022
מועד סיום שיווק הדירות בפרויקט (צפוי):	Q3/2027
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	חברת הביצוע תבצע את הפרויקט
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	במסגרת ההסכם, התחייבה החברה בהתאם לנהוג והמקובל בהסכמי פינוי בינוי לשאת בהוצאות שונות עבור בעלי הזכויות הכוללות בין היתר מינוי מפקח, שמאי, הוצאות שכירות, הוצאות הובלה, תשלום היטלי פיתוח וכו'. יצוין כי אזורים בנין (1965) בע"מ ("**אזורים**") הנה בעלת זכויות בחלקה מס' 373 ומכוחן זכאית לקבל זכויות במגרשים 101 ו-102. בין החברה ובין אזורים נחתם הסכם לפיו כחלק מהקמת הפרויקט, החברה תבנה עבור אזורים 18 יח"ד בתמורה כספית קבועה מראש בסך של כ-16.3 מיליון ש"ח. יצוין כי אזורים, יצרה שעבודים לטובת הבנק המלווה על זכויותיה במקרקעין וזאת לצורך קבלת אשראי מסוג ערבויות חוק מכר בקשר עם יחידות הדיור להן תהיה זכאית אזורים, כאשר בהתאם להסכם הליווי, ככל שאזורים לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה בקשר עם אשראי מסוג ערבויות חוק מכר כאמור, תקום לבנק המלווה זכות להעמדה לפירעון מיידי של כל

14. ההגדרות הינן בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי – נוסח עדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך.

סעיף	נתונים ליום 31.12.2025
	הפרויקט לרבות זכויות החברה בפרויקט.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט ממוקם לאורך רחוב לוי אשכול, מרכז העיר קרית אונו. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים בני 4-6 קומות ובניינים חדשים בני 8-13 קומות, לצד בנייני מגורים צמודי קרקע. הפיתוח העירוני ותיק וכולל כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב. קיים תכנון להקמת קו מטרו שייבנה בסמוך הפרויקט.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

ב. <u>מצבו התכנוני של הפרויקט</u>

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)**	**סה"כ יחידות**
יחידות דיור ושטחי מסחר	כ-39,800 מ"ר "שטח פלדלת", כ- 5,750 מ"ר שטח מרפסות ושטח מסחרי של כ-1,016 מ"ר	359 יח"ד (מתוכן 221 יח"ד של החברה ו-120 יח"ד של בעלי הזכויות המפונים ו-8 של אזורים)

ג. <u>עלויות שהושקעו בפרויקט</u>

	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)			
עלויות שהושקעו:			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	175,237	175,237	163,859
עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות	73,115	62,704	25,375
עלויות מצטברות בגין בניה	134,844	73,859	35,062
עלויות מצטברות בגין מימון (מהוון)	4,365	4,365	4,365
סה"כ עלות מצטברת	**387,561**	**316,165**	**228,661**
יתרת עלות בספרים	**248,715**	**242,054**	**199,180**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	6,013
עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	27,405	36,521	72,757
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	220,111	293,860	331,722
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**247,516**	**330,381**	**410,492**
שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע)	**43%**	**25%**	**14%**
מועד השלמת בנייה צפוי		**2027**	

ד. <u>שיווק הפרויקט</u>

פירוט	שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
יחידות דיור (כמות)	7	4	-	1	2	26	20
יחידות דיור (מ"ר)	854	510	-	88	256	2,694	2,563
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ):							
יחידות דיור*	28	28	-	30	27	27	32
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
יחידות דיור (כמות)	75	71	71	71	70	68	42
יחידות דיור (מ"ר)	8,398	8,398	7,888	7,888	7,800	7,544	4,850
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):							
יחידות דיור*	27	27	27	27	27	27	28
שיעור השיווק של הפרויקט:							
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)**	856,295	856,295	855,600	854,585	855,974	853,764	784,565
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)****	230,510	230,510	216,127	216,127	213,546	206,604	134,619
שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה ***	27%	27%	25%	25%	25%	29%	21%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
יחידות דיור (כמות)	146	146	150	150	151	153	179
יחידות דיור (מ"ר)	16,177	16,177	16,687	16,687	16,775	17,031	19,725
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)	168,632	168,632	175,620	171,147	170,190	172,105	161,327
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר	נחתמו 4 חוזים בשטח כולל של כ- 448 מ"ר.						
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח ללא מע"מ)*	כ- 25						

* מחושב לפי שטח פלדלת.

** כולל הכנסות צפויות משטחי מסחר בסך של כ-28,450 אלפי ש"ח והכנסות מהתחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-146,631 אלפי ש"ח.

*** סה"כ הכנסות מחוזים של יח"ד שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט ממכירת יח"ד (ללא הכנסות מקומבינציה). למועד הדוח טרם נמכרו שטחי מסחר.

**** מתייחס ליח"ד שנמכרו עד ליום 31 בדצמבר 2025.

ה. <u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)</u> (*)

	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה) שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2025	81,488	3,669
שנת 2026	47,066	24,202
שנת 2027	47,066	62,919
שנת 2028 ואילך	12,644	97,474
סה"כ	**188,264**	**188,264**

* מתייחס ליח"ד שנמכרו עד ליום 31 בדצמבר 2025

ו. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	856,295	853,764	784,565
עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)	(635,077)	(646,546)	(639,153)
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	**221,218**	**207,218**	**145,412**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)	(31,761)	(12,859)	(1,220)
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)	**189,457**	**194,359**	**144,192**
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט	**26%**	**24%**	**19%**
סה"כ מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט (באלפי ש"ח)*	כ-27	כ-27	כ-26

* מתייחס למחיר למ"ר הנובע ממכירת יח"ד.

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
פירוט	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(63,508)	(31,754)	**189,457**	31,754	63,508
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	85,629	42,815		(42,815)	(85,629)

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

	תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) **31.12.2025 מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	111,790
31.12.2024 מוצג כהלוואות לזמן קצר:	64,256
מוסד מלווה:	בנק הפועלים בע"מ
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	Q1/2022
סה"כ מסגרת אשראי כספי (באלפי ש"ח) :	124,593 אלפי ש"ח
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):	12,803 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	פריים+0.9%
מועדי פרעון קרן וריבית:	בסיום המכירות בפרויקט
תניות פיננסיות מרכזיות:	כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה)**:**	כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)	לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים.
בטחונות:	כמפורט בטבלה בס"ק (ט) להלן.

ט. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות</u>

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד אישור הדוח וליום 31.12.2025
שעבודים **דרגה ראשונה**	קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות המפונים, אזורים והחברה במקרקעין ובפרויקט	ללא הגבלה בסכום

לתיאור השעבודים אשר החברה התחייבה לרשום לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כא') של החברה - ראו סעיף 10 לדוח הדירקטוריון.

י. <u>התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מחשבון הליווי (באלפי ש"ח)</u>

יא. רווח גולמי צפוי	**221,218**
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(110,431)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**110,787**
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	65,000
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**175,787**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	**175,787**
התאמות נוספות **	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח לאחר התאמות נוספות	**175,787**
מועד צפוי למשיכת עודפים:	כמפורט בטבלה בסעיף 17.3 להלן. יצוין כי יתרת העודפים שתיוותר לאחר המשיכות כאמור בטבלה 17.3 להלן תשוחרר לאחר סיום הפרויקט.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	ככלל משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון האשראי הפיננסי ועמידה בכל הוראות הסכם המימון בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק. יצוין שהסכמי המימון אינם קובעים התייחסות למועדי שחרור העודפים. בין החברה והבנק קיימת הסכמה בעל פה כי במידה והחברה מגיעה לאחוז משולב של מכירות וביצוע של מעל 70% אזי הבנק שוקל בחיוב את בקשת החברה ובדגש על היקפי האשראי באותו מועד, היקף פיקדונות, צפי לגמר הפרויקט, קצב מכירות קיים בפרויקט ועוד. ככל שלדעת הבנק כלל ההיבטים מאפשרים שחרור עודפים אז הבנק ייעתר לבקשת החברה.

*** ככל שהמכירות ימשיכו להתבצע בתנאי 20/80 ודומיהם, אזי החברה תידרש למקורות מימון נוספים להשלמת הפרויקט, דבר שיביא לעליה בהוצאות המימון. ככל שהפתרון יבוא בדמות הגדלת מסגרות אשראי קיימות בחשבון הליווי, וזאת בהסכמות עם הבנק המלווה. במקרה שכזה הוצאות המימון הנוספות יקבלו ביטוי ברווח הכלכלי הצפוי שיפחת בגובה הריבית הנוספת והעודפים בסוף הפרויקט יקטנו בגובה הריבית הנוספת. ככל שהחברה תבחר בחלופה לפיה היא מסבסדת את הריבית שנוטל הרוכש (להלן "הלוואת יזם") והחברה תגיע להסכמות עם הבנק על הכרה בעלויות אלו כחלק מהוצאות הפרויקט, אזי הוצאות המימון יקבלו ביטוי ברווח הכלכלי הצפוי מהפרויקט שיפחת בגובה הריבית שסובסדה והעודפים יקטנו בגובה העמלות האמורות. ככל שחברה תבחר לסבסד את עלויות הריבית לרוכש מההון העצמי מחוץ לפרויקט, הרי הוצאות המימון יקבלו ביטוי ברווח גולמי הצפוי כאמור לעיל אולם לא יפגעו בעודפים הצפויים להשתחרר מחשבון הליווי בסיום הפרויקט.**

**** בהמשך למתואר בפסקה לעיל בדבר אמצעי שיווק למיניהם הכוללים גם "מבצעי קבלן" אשר יוצרים דחייה של התקבולים מהדיירים, במסגרת תוכניות החברה למימון עלויות הבניה של הפרויקט בוחנת החברה אפשרויות שונות שעומדות לרשותה לצורך המשך מימון הבניה של הפרויקט ובכלל זאת הגדלת מסגרות אשראי בפרויקט באופן שיאפשר את המשך מימון הבניה. ככל שהבנק המלווה יאשר הגדלת מסגרות האשראי כאמור, וככל שהחברה תבחר באפשרות זו הרי שהדבר יביא לגידול בהוצאות המימון בחשבון הליווי של הפרויקט. שבשלב זה עלויות אלו אינן מתומחרות במלואן בנתוני הפרויקט כמפורט בטבלאות לעיל. להערכת החברה, ככל שלא יחולו שינויים מהותיים באופן שיווק הפרויקט במסגרת "מבצעי קבלן" וככל שלא יחולו שינויים מהותיים בתנאים הכלכליים כגון שינוי בריבית**

הפריים, שינוי בקצב המכירות ותנאים נוספים שאינם בשליטת החברה, אזי להערכת החברה השינוי הצפוי בהוצאות המימון אינו מהותי ולפיכך לא ישפיע מהותית על העודפים בפרויקט.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:</u> המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד סיום מתוכנן של הפרויקט, מועד סיום מתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, בשים לב למצב בו מצוי הפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

9.1.2. **<u>באר יעקב – "מחיר מופחת" FIORI</u>**

א. <u>הצגת הפרויקט</u>

סעיף	נתונים ליום 31.12.2025
שם הפרויקט:	באר יעקב – "מחיר מופחת"
מיקום הפרויקט:	מגרשים 116 ו-117 לפי תוכנית מפורטת מס' תמל/1018/א, חלק מחלקות 5-3 בגוש 4233 בבאר יעקב
תיאור קצר של הפרויקט:	בנייה רוויה של 7 בניינים הכוללים סה"כ 259 יח"ד וכ-1,222 מ"ר בייעוד למסחר
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט הינן של החברה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	-
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	2021
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ-8,931 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	Q4/2023
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q4/2026
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):	Q3/2023
מועד סיום שיווק הדירות בפרויקט (צפוי):	Q1/2027
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	חברת הביצוע מבצעת את הפרויקט
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	חכירה.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	בחודש אפריל 2021 זכתה החברה במכרז "דיור במחיר מופחת" לרכישת זכויות חכירה במגרשים 116 ו-117 בגוש 4233 בבאר יעקב המיועדים, בהתאם לתוכנית תמ"ל-1018 לבנייה רוויה של 7 בניינים הכוללים סה"כ 259 יח"ד וכ-1,222 מ"ר בייעוד למסחר, כאשר סך של 129 יח"ד ישווקו על ידי החברה במסגרת מסלול "מחיר מופחת" במחיר שלא יעלה על 13.6 אלפי ש"ח למ"ר דירתי (כולל מע"מ) ו-130 יח"ד ישווקו על ידי החברה במחירי ותנאי שוק חופשי.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)**	**סה"כ יחידות**
יחידות דיור ושטחי מסחר	כ-26,475 מ"ר[*] "שטח פלדלת", כ-3,946 מ"ר שטח מרפסות וגינות וכ-260 מקומות חניה.	259 יח"ד (מתוכן 130 יח"ד ישווקו על ידי החברה במסגרת מסלול "מחיר מופחת" ו-129 יח"ד ישווקו על ידי החברה במחירי ותנאי שוק חופשי) ושטח מסחרי של כ-1,222 מ"ר

[*] כ-11,650 מ"ר שטח פלדלת בגין יח"ד שישווקו במסגרת מסלול "מחיר מופחת" וכ-14,825 מ"ר שטח פלדלת בגין יח"ד שישווקו בשוק החופשי.

ג. עלויות שהושקעו בפרויקט

	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
	(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)		
עלויות שהושקעו:			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	208,427	208,427	208,427
עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות	21,160	15,693	9,914
עלויות מצטברות בגין בניה	225,027	147,112	32,204
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוון)	13,306	13,306	13,306
סה"כ עלות מצטברת	**467,920**	**384,538**	**263,851**
יתרת עלות בספרים	**172,681**	**216,807**	**239,751**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	1,381
עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	4,572	5,806	17,517
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	18,101	105,114	210,227
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**22,673**	**110,920**	**229,125**
שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע)	**95%**	**62%**	**15%**
מועד השלמת בנייה צפוי		**2026**	

ד. שיווק הפרויקט

פירוט		שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:								
יחידות דיור (כמות)-	מחיר מופחת	-	-	-	-	-	-	128
	שוק חופשי	15	2	4	1	8	45	11
יחידות דיור (מ"ר)-	מחיר מופחת	-	-	-	-	-	-	12,369
	שוק חופשי	1,800	243	520	157	880	4,715	1,077
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ):								
יחידות דיור*-	מחיר מופחת	-	-	-	-	-	12	13
	שוק חופשי	26	24	25	27	26	23	23
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:								
יחידות דיור (כמות)	מחיר מופחת	130	130	130	130	130	130	128
	שוק חופשי	136	69	67	63	62	54	11
יחידות דיור (מ"ר)		19,960	19,960	19,717	19,197	19,040	18,160	13,446
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):								
יחידות דיור**	מחיר מופחת	13	13	13	13	13	13	13

פירוט	שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
שוק חופשי	25	25	25	25	24	23	23
שיעור השיווק של הפרויקט:							
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)***	533,952	533,952	533,822	533,898	533,233	532,446	525,573
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	336,131	336,131	330,197	317,263	313,023	290,177	179,478
שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה **	63%	63%	62%	59%	59%	54%	34%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
יחידות דיור (כמות)	60	60	62	66	67	75	120
יחידות דיור (מ"ר)	6,909	6,909	7,152	7,672	7,831	8,711	13,424
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)	40,003	40,003	43,164	49,244	52,434	62,782	111,082
*****	*****		*****	*****	*****	*****	*****
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר	נחתמו 2 חוזים בשטח כולל של כ- 238 מ"ר.						
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח ללא מע"מ)*	כ-23						

* מחושב לפי שטח פלדלת.

** סה"כ הכנסות מחוזים שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט. למועד הדוח טרם נמכרו שטחי מסחר.

*** כולל הכנסות צפויות משטחי מסחר בסך של כ-23,875 אלפי ש"ח.

**** מתייחס ליח"ד שנמכרו עד ליום 31 בדצמבר 2025.

ה. <u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)</u>

	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה) שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2025	161,881	3,102
שנת 2026	8,520	167,299
סה"כ	**170,401**	**170,401**

ו. <u>רווחיות גולמית</u>

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	533,952	532,446	525,573
עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)	(490,593)	(495,458)	(492,976)
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	**43,359**	**36,988**	**32,597**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)	(26,642)	(11,838)	(1,594)
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)	**16,717**	**25,150**	**31,003**
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט	**8%**	**7%**	**6%**
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר במסגרת מסלול "מחיר מופחת" (באלפי ש"ח)	-	-	כ-13.4
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר שישווקו בשוק החופשי (באלפי ש"ח ללא מע"מ)	כ-28	כ-28	כ-26
סה"כ מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט (באלפי ש"ח ללא מע"מ)	כ-28	כ-28	כ-26

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)				
פירוט	**השפעת עליה של 10%**	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(49,059)	(24,530)	**16,717**	24,530	49,059
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר*	53,395	26,698		(26,698)	(53,395)

(*) בפרויקט כלולות 259 יח"ד מתוכן, 130 יח"ד שישווקו במסגרת מסלול "מחיר מופחת" במחיר שלא יעלה על 11,600 ש"ח למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) צמוד למדד תשומות הבניה במועד קבלת היתר בניה מלא לבניין שבו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר ו-129 יח"ד אשר ישווקו על ידי החברה לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק החופשי כפי שיהיו במועד הרלוונטי. לפיכך, ייתכנו שינויים במחירי המכירה ביחס ל-129 יח"ד שנמכרות בשוק החופשי בלבד.

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

			תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	**31.12.2025**	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	236,882
	31.12.2024	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	191,978
מוסד מלווה:			בנק הפועלים בע"מ
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			Q3/2023
סה"כ מסגרת אשראי כספי (באלפי ש"ח) :			244,000 אלפי ש"ח
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):			7,118 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):			פריים+1.0%
מועדי פרעון קרן וריבית:			בסיום המכירות בפרויקט
תניות פיננסיות מרכזיות:			כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה)**:**			כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)			לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			-
בטחונות:			כמפורט בטבלה בס"ק (ט) להלן.

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	**פירוט**	**הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד אישור הדוח וליום 31.12.2025**
שעבודים **דרגה ראשונה**	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, על כל זכויות החברה בקשר עם מקרקעי הפרויקט והפרויקט.	ללא הגבלה בסכום

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מחשבון הליווי (באלפי ש"ח)

יא. רווח גולמי צפוי	43,359
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(11,599)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**31,760**
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	79,000
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**110,760**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	(22,000)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	**88,760**
התאמות נוספות **	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח לאחר התאמות נוספות	**88,760**
מועד צפוי למשיכת עודפים:	Q2/26, Q3/26, Q4/26 Q1/27.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	ככלל משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון האשראי הפיננסי ועמידה בכל הוראות הסכם המימון בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק. יצוין שהסכמי המימון אינם קובעים התייחסות למועדי שחרור העודפים. בין החברה והבנק קיימת הסכמה בעל פה כי במידה והחברה מגיעה לאחוז משולב של מכירות וביצוע של מעל 70% אזי הבנק שוקל בחיוב את בקשת החברה ובדגש על היקפי האשראי באותו מועד, היקף פיקדונות, צפי לגמר הפרויקט, קצב מכירות קיים בפרויקט ועוד. ככל שלדעת הבנק כלל ההיבטים מאפשרים שחרור עודפים אז הבנק ייעתר לבקשת החברה.

*** ככל שהמכירות ימשיכו להתבצע בתנאי 20/80 ודומיהם, אזי החברה תידרש למקורות מימון נוספים להשלמת הפרויקט, דבר שיביא לעליה בהוצאות המימון. ככל שהפתרון יבוא בדמות הגדלת מסגרות אשראי קיימות בחשבון הליווי, וזאת בהסכמות עם הבנק המלווה. במקרה שכזה הוצאות המימון הנוספות יקבלו ביטוי ברווח הכלכלי הצפוי שיפחת בגובה הריבית הנוספת והעודפים בסוף הפרויקט יקטנו בגובה הריבית הנוספת. ככל שהחברה תבחר בחלופה לפיה היא מסבסדת את הריבית שנוטל הרוכש (להלן "הלוואת יזם") והחברה תגיע להסכמות עם הבנק על הכרה בעלויות אלו כחלק מהוצאות הפרויקט, אזי הוצאות המימון יקבלו ביטוי ברווח הכלכלי הצפוי מהפרויקט שיפחת בגובה הריבית שסובסדה והעודפים יקטנו בגובה העמלות האמורות. ככל שחברה תבחר לסבסד את עלויות הריבית לרוכש מההון העצמי מחוץ לפרויקט, הרי הוצאות המימון יקבלו ביטוי ברווח גולמי הצפוי כאמור לעיל אולם לא יפגעו בעודפים הצפויים להשתחרר מחשבון הליווי בסיום הפרויקט.**

**** בהמשך למתואר בפסקה לעיל בדבר אמצעי שיווק למיניהם הכוללים גם "מבצעי קבלן" אשר יוצרים דחייה של התקבולים מהדיירים, במסגרת תוכניות החברה למימון עלויות הבניה של הפרויקט בוחנת החברה אפשרויות שונות שעומדות לרשותה לצורך המשך מימון הבניה של הפרויקט ובכלל זאת הגדלת מסגרות אשראי בפרויקט באופן שיאפשר את המשך מימון הבניה. ככל שהבנק המלווה יאשר הגדלת מסגרות האשראי כאמור, וככל שהחברה תבחר באפשרות זו הרי שהדבר יביא לגידול בהוצאות המימון הנזקפות בחשבון הליווי של הפרויקט. בשלב זה עלויות אלו אינן מתומחרות במלואן בנתוני הפרויקט כמפורט בטבלאות לעיל. להערכת החברה, ככל שלא יחולו שינויים מהותיים באופן שיווק הפרויקט במסגרת "מבצעי קבלן" וככל שלא יחולו שינויים מהותיים בתנאים הכלכליים כגון שינוי בריבית הפריים, שינוי בקצב המכירות ותנאים נוספים שאינם בשליטת החברה, אזי להערכת החברה השינוי הצפוי בהוצאות המימון אינו מהותי ולפיכך לא ישפיע מהותית על העודפים בפרויקט**

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:</u> המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועדי התחלה וסיום מתוכננים בפרויקט, מועד התחלה וסיום מתוכננים לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, בשים לב למצב בו מצוי הפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

9.1.3. **מתחם B פרויקט ONO ONE קריית אונו**

התחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כג')

החברה התחייבה בהמחאה על דרך השעבוד לשעבד את זכויותיה בעודפים הצפויים מפרויקט זה וכן להעביר את העודפים הצפויים מפרויקט זה לחשבון העודפים המשועבד לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כג') של החברה וזאת במסגרת הביטחונות שניתנו לטובתו במסגרת הנפקת אגרות החוב מסדרה זו. לפרטים נוספים ראו סעיף 10 בדוח הדירקטוריון שלהלן.

א. הצגת הפרויקט

סעיף	נתונים ליום 31.12.2025
שם הפרויקט:	מתחם B פרויקט ONO ONE קריית אונו
מיקום הפרויקט:	מגרשים 108 ו-109 בחלקות 380 -382 בגוש 6496 בקרית אונו לפי תכניות מס' 508-0205393 ו- 508-0663419
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט התחדשות עירונית, במסגרתו נהרסו 4 בניינים הכוללים 88 יח"ד, ובמקומם מוקמים 231 יח"ד (חלק החברה 167 יח"ד, 64 יח"ד בפרויקט ימסרו לדיירים מפונים במתחם ו-24 מפונים יאוכלסו במתחם Ae) וכ-652 מ"ר שטח מסחרי בשני מגדלי מגורים בני 19 קומות כ"א (הכוללים קומת מסחר).
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט הינן של החברה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	-
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	במהלך שנת 2010 החלה החברה להחתים את כל בעלי הזכויות במתחם. 100% מהדיירים חתומים.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ-22,430 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	Q3/2024
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q1/2028
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):	Q2/2024
מועד סיום שיווק הפרויקט (צפוי):	Q1/2028
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	חברת הביצוע תבצע את הפרויקט
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	במסגרת ההסכם, התחייבה החברה בהתאם לנהוג והמקובל בהסכמי פינוי בינוי לשאת בהוצאות שונות עבור בעלי הזכויות הכוללות בין היתר מינוי מפקח, שמאי, הוצאות שכירות, הוצאות הובלה, תשלום היטלי פיתוח וכו'.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט ממוקם לאורך רחוב לוי אשכול, מרכז העיר קרית אונו. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים בני 4-6 קומות ובניינים חדשים בני 13-8 קומות, לצד בנייני מגורים צמודי קרקע. הפיתוח העירוני ותיק וכולל כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב. בדבר קו מטרו ראו סעיף 9.1.3 לעיל.

ב. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)**	**סה"כ יחידות**
יחידות דיור ושטחי מסחר	כ-25,465 מ"ר "שטח פלדלת", כ-4,338 מ"ר שטח מרפסות.	231 יח"ד (חלק החברה 167 יח"ד, 64 יח"ד בפרויקט ימסרו לדיירים מפונים ו-24 מפונים יאוכלסו במתחם Ae) ושטח מסחרי של כ-652 מ"ר

ג. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)			
עלויות שהושקעוae			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	107,227	92,153	2,145
עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות	52,624	31,235	7,680
עלויות מצטברות בגין בניה	86,959	16,900	2,662
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,432	1,382	827
סה"כ עלות מצטברת	**249,242**	**141,670**	**13,314**
יתרת עלות בספרים	**187,293**	**130,178**	**13,314**
עלויות שטרם הושקעו ושיערו השלמה:			
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	9,796	-
עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	19,352	43,118	-
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	166,925	245,953	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**186,277**	**298,867**	**-**
שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע)	**41%**	**13%**	**1%**
מועד השלמת בנייה צפוי		**2028**	

ד. שיווק הפרויקט

פירוט	שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
יחידות דיור (כמות)	33	3	7	17	6	7	-
יחידות דיור (מ"ר)	3,289	336	698	1,614	641	683	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ):							
יחידות דיור*	29	31	28	29	28	31	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
יחידות דיור (כמות)	40	40	37	30	13	7	-
יחידות דיור (מ"ר)	3,972	3,972	3,636	2,938	1,324	683	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):							
יחידות דיור*	29	29	29	29	29	31	-
שיעור השיווק של הפרויקט:							
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)**	589,822	589,822	587,917	587,415	583,881	582,520	-
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)****	115,653	115,653	105,400	85,735	38,483	20,843	-
שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה ***	20%	20%	18%	15%	7%	4%	-

פירוט	שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
יחידות דיור (כמות)	191	191	194	201	218	224	-
יחידות דיור (מ"ר)	21,494	21,494	21,830	22,528	24,142	24,783	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)	187,293	187,293	178,973	167,447	187,293	130,179	13,314
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר	נחתמו 2 חוזים בשטח כולל של כ-198 מ"ר.						
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח ללא מע"מ)*	כ-29						

* מחושב לפי שטח פלדלת.

** כולל הכנסות צפויות משטחי מסחר בסך של כ-19,570 אלפי ש"ח והכנסות מהתחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-77,485 אלפי ש"ח.

*** סה"כ הכנסות מחוזים של יח"ד שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט ממכירת יח"ד (ללא הכנסות מקומבינציה). למועד הדוח טרם נמכרו שטחי מסחר.

**** מתייחס ליח"ד שנמכרו עד ליום 31 בדצמבר 2025.

ה. <u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)</u> (*)

	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה) שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2025	54,976	7,787
שנת 2026	33,293	3,085
שנת 2027	33,293	711
שנת 2028 ואילך	11,610	121,589
סה"כ	**133,172**	**133,172**

* מתייחס ליח"ד שנמכרו. עד ליום 31 בדצמבר 2025

ו. <u>רווחיות גולמית</u>

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023**
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	589,822	582,520	579,185
עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)	(435,519)	(440,537)	(478,398)
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	**154,303**	**141,983**	**100,787**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)	(14,364)	(848)	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)	**139,939**	**141,135**	**100,787**
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	**26%**	**25%**	**17%**
סה"כ מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט (באלפי ש"ח ללא מע"מ)*	כ-26	כ-25	כ-25

* מתייחס למחיר למ"ר הנובע ממכירת יח"ד.

** בהתאם להערכות כלכליות ראשוניות שביצעה החברה בטרם החל ביצוע ושיווק הפרויקט.

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
פירוט	**השפעת עליה של 10%**	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(43,552)	(21,776)	**139,939**	21,776	43,552
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	58,982	29,491		(29,491)	(58,982)

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה		
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	**31.12.2025 מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	95,577
	31.12.2024 מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
מוסד מלווה:		בנק הפועלים בע"מ
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:		Q1/2024
סה"כ מסגרת אשראי כספי (באלפי ש"ח) :		126,000 אלפי ש"ח.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):		30,423 אלפי ש"ח.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):		פריים+1.0%
מועדי פרעון קרן וריבית:		בסיום המכירות בפרויקט
תניות פיננסיות מרכזיות:		כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה)**:**		כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)		לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):		לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים.
בטחונות:		כמפורט בטבלה בס"ק (ט) להלן.

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	**פירוט**	**הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד אישור הדוח וליום 31.12.2025**
שעבודים **דרגה ראשונה**	קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות המפונים והחברה במקרקעין ובפרויקט	ללא הגבלה בסכום

לתיאור השעבודים אשר החברה התחייבה לרשום לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כג') של החברה - ראו סעיף 10 לדוח הדירקטוריון.

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מחשבון הליווי (באלפי ש"ח)

יא. רווח גולמי צפוי	**154,303**
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(86,571)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**67,732**
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	50,000
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**117,732**

סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	**117,732**
התאמות נוספות **	(13,011)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח לאחר התאמות נוספות	**104,721**
מועד צפוי למשיכת עודפים:	Q2/27, Q4/27, Q1/28 Q2/28.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	ככלל משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון האשראי הפיננסי ועמידה בכל הוראות הסכם המימון בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק. יצוין שהסכמי המימון אינם קובעים התייחסות למועדי שחרור העודפים. בין החברה והבנק קיימת הסכמה בעל פה כי במידה והחברה מגיעה לאחוז משולב של מכירות וביצוע של מעל 70% אזי הבנק שוקל בחיוב את בקשת החברה ובדגש על היקפי האשראי באותו מועד, היקף פיקדונות, צפי לגמר הפרויקט, קצב מכירות קיים בפרויקט ועוד. ככל שלדעת הבנק כלל ההיבטים מאפשרים שחרור עודפים אז הבנק ייעתר לבקשת החברה.

*** ככל שהמכירות ימשיכו להתבצע בתנאי 20/80 ודומיהם, אזי החברה תידרש למקורות מימון נוספים להשלמת הפרויקט, דבר שיביא לעליה בהוצאות המימון. ככל שהפתרון יבוא בדמות הגדלת מסגרות אשראי קיימות בחשבון הליווי, וזאת בהסכמות עם הבנק המלווה. במקרה שכזה הוצאות המימון הנוספות יקבלו ביטוי ברווח הכלכלי הצפוי שיפחת בגובה הריבית הנוספת והעודפים בסוף הפרויקט יקטנו בגובה הריבית הנוספת. ככל שהחברה תבחר בחלופה לפיה היא מסבסדת את הריבית שנוטל הרוכש (להלן "הלוואת יזם") והחברה תגיע להסכמות עם הבנק על הכרה בעלויות אלו כחלק מהוצאות הפרויקט, אזי הוצאות המימון יקבלו ביטוי ברווח הכלכלי הצפוי מהפרויקט שיפחת בגובה הריבית שסובסדה והעודפים יקטנו בגובה העמלות האמורות. ככל שחברה תבחר לסבסד את עלויות הריבית לרוכש מההון העצמי מחוץ לפרויקט, הרי הוצאות המימון יקבלו ביטוי ברווח גולמי הצפוי כאמור לעיל אולם לא יפגעו בעודפים הצפויים להשתחרר מחשבון הליווי בסיום הפרויקט.**

**** בהמשך למתואר בפסקה לעיל בדבר אמצעי שיווק למיניהם הכוללים גם "מבצעי קבלן" אשר יוצרים דחייה של התקבולים מהדיירים, במסגרת תוכניות החברה למימון עלויות הבניה של הפרויקט בוחנת החברה אפשרויות שונות שעומדות לרשותה לצורך המשך מימון הבניה של הפרויקט ובכלל זאת הגדלת מסגרות אשראי בפרויקט באופן שיאפשר את המשך מימון הבניה. ככל שהבנק המלווה יאשר הגדלת מסגרות האשראי כאמור, וככל שהחברה תבחר באפשרות זו הרי שהדבר יביא לגידול בהוצאות המימון הנזקפות בחשבון הליווי של הפרויקט. בשלב זה עלויות אלו אינן מתומחרות במלואן בנתוני הפרויקט כמפורט בטבלאות לעיל. להערכת החברה, ככל שלא יחולו שינויים מהותיים באופן שיווק הפרויקט במסגרת "מצבעי קבלן" וככל שלא יחולו שינויים מהותיים בתנאים הכלכליים כגון שינוי בריבית הפריים, שינוי בקצב המכירות ותנאים נוספים שאינם בשליטת החברה, אזי הוצאות המימון הנוספות אשר צפויות להתווסף לפרויקט מוערכות על ידי החברה בסך של כ-12 מיליוני ש"ח. הואיל ובשלב זה הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע נמוכים, החברה לא מציגה אפשרות נוספת למימון ההוצאות הנוספות באמצעות ניצול יתרת הסכומים הרשומים בדוח הליווי הבנקאי כבצ"מ, המדובר בבצ"מ בסך של כ-14 מליון ש"ח. ככל שהפרויקט יתקדם בביצוע וצרכי המימון הנוספים יתחילו לקבל ביטוי הרי שאחוזי הביצוע של הפרויקט יהיו גבוהים יותר, יהיה זה סביר להניח כי הבנק יסכים לניוד סכומים מהבצ"מ למימון ובכך ינטרל חלק מהקיטון ברריווחיות.**

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:</u> המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד סיום מתוכנן של הפרויקט, מועד סיום מתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, בשים לב למצב בו מצוי הפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

9.1.4 **ברנדה – פתח תקווה**

א. הצגת הפרויקט

סעיף	נתונים ליום 31.12.2025
שם הפרויקט:	ברנדה -פתח תקווה
מיקום הפרויקט:	רח' בלפור 8 א, 8ב, רח' ברנדה 18 א, 18 ב' ורח' ברנדה 20 א', 20 ב', 20 ג' בפתח תקוה הידוע כחלקה 22 בגוש 6387 בפתח תקווה
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט התחדשות עירונית, במסגרת תכנית מתאר פת 21/12/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ . 1905 הכוללת הריסה של 3 בניינים הכוללים סה"כ 42 יח"ד ויחידה 1 מסחרית, ובמקומם יוקמו 128 יח"ד ויח"ד 1 מסחרית (42 יח"ד ימסרו לדיירים מפונים) ב-4 מגדלים בני 8 קומות וקומת גג. לפרויקט היתר בניה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט הינן של בוני התיכון פינוי בינוי ברנדה פ"ת בע"מ, חברה פרטית בשליטת החברה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	-
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	במהלך שנת 2020 החלה החברה להחתים את כל בעלי הזכויות במתחם. 100% מהדיירים חתומים.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ-3,281 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	Q3/2025
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q4/2028
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):	Q4/2024
מועד סיום שיווק הדירות בפרויקט (צפוי):	Q4/2028
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	חברת הביצוע תבצע את הפרויקט
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	במסגרת ההסכם, התחייבה החברה בהתאם לנהוג והמקובל בהסכמי פינוי בינוי לשאת בהוצאות שונות עבור בעלי הזכויות הכוללות בין היתר מינוי מפקח, שמאי, הוצאות שכירות, הוצאות הובלה, תשלום היטלי פיתוח וכו'.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט ממוקם בסביבה המאופיינת בבנייה רוויה. הפיתוח העירוני ותיק וכולל כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

ב. <u>מצבו התכנוני של הפרויקט</u>

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)**	**סה"כ יחידות**
יחידות דיור ושטחי מסחר	כ-11,119 מ"ר "שטח פלדלת", כ-2,274 מ"ר שטח מרפסות	129 יח"ד (מתוכן 86 יח"ד של החברה ו-43 יח"ד של בעלי הזכויות המפונים)

ג. <u>עלויות שהושקעו בפרויקט</u>

	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)			
עלויות שהושקעו:			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	68,663	-	-
עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות	15,554	2,660	-
עלויות מצטברות בגין בניה	3,147	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (מהוון)	695	-	-
סה"כ עלות מצטברת	**88,059**	**2,660**	-
יתרת עלות בספרים	**78,593**	**2,660**	-
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:			
עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	12,257	-	-
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	114,028	-	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**126,285**	-	-
שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע)	**8%**	-	-
מועד השלמת בנייה צפוי	**2028**		

ד. <u>שיווק הפרויקט</u>

פירוט	שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
יחידות דיור (כמות)	24	3	4	1	16	19	-
יחידות דיור (מ"ר)	1,994	338	305	164	1,187	1,370	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ):							
יחידות דיור*	26	25	26	26	25	26	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
יחידות דיור (כמות)	43	43	40	36	35	19	-
יחידות דיור (מ"ר)	3,364	3,364	3,026	2,721	2,557	1,370	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):							
יחידות דיור*	26	26	26	26	26	26	-
שיעור השיווק של הפרויקט:							
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)**	253,472	253,472	253,472	253,472	253,472	253,472	-
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)****	86,606	86,606	78,095	70,063	65,823	35,758	-
שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה ***	34%	34%	31%	28%	26%	14%	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
יחידות דיור (כמות)	43	43	46	50	51	67	86
יחידות דיור (מ"ר)	7,755	7,755	8,093	8,398	8,562	9,749	11,119

פירוט	שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)	39,297	39,297	39,214	9,728	2,837.78	2,194.45	-
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר				-			
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח ללא מע"מ)*				-			

* מחושב לפי שטח פלדלת.

** כולל הכנסות צפויות מהתחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-59,068 אלפי ש"ח.

*** סה"כ הכנסות מחוזים של יח"ד שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט ממכירת יח"ד (ללא הכנסות מקומבינציה).

**** מתייחס ליח"ד שנמכרו עד ליום 31 בדצמבר 2025.

ה. <u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)</u> (*)

	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה) שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2025	5,829	776
שנת 2026	23,711	1,542
שנת 2027	23,711	-
שנת 2028 ואילך	23,236	74,169
סה"כ	**76,487**	**76,487**

* מתייחס ליח"ד שנמכרו. עד ליום 31 בדצמבר 2025.

ו. <u>רווחיות גולמית</u>

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	253,472	-	-
עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)	(214,344)	-	-
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	**39,128**	-	-
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)	(1,835)	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)	**37,293**	-	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט	**15%**	-	-
סה"כ מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט (באלפי ש"ח)*	כ- 24%	-	-

* מתייחס למכירת יח"ד.

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
פירוט	**השפעת עליה של 10%**	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(21,435)	(10,717)	**37,293**	10,717	21,435
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	25,347	12,674		(12,674)	(25,347)

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

	תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) **31.12.2025** **מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	-
31.12.2024 **מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	-
מוסד מלווה:	בנק מזרחי טפחות בע"מ
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	25.5.2025
סה"כ מסגרת אשראי כספי (באלפי ש"ח) :	79,500 אלפי ש"ח
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):	79,500 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	פריים+0.7%
מועדי פרעון קרן וריבית:	בסיום המכירות בפרויקט
תניות פיננסיות מרכזיות:	כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה)**:**	כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)	לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים.
בטחונות:	כמפורט בטבלה בס"ק (ט) להלן.

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	**פירוט**	**הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד אישור הדוח וליום 31.12.2025**
שעבודים **דרגה ראשונה**	קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות המפונים, אזורים והחברה במקרקעין ובפרויקט	ללא הגבלה בסכום

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מחשבון הליווי (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי	**39,128**
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(4,934)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**34,194**
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	15,917
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-

התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**50,111**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	**50,111**
התאמות נוספות **	(2,820)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח לאחר התאמות נוספות	**47,291**
מועד צפוי למשיכת עודפים:	כמפורט בטבלה בסעיף 17.3 להלן. יצוין כי יתרת העודפים שתיוותר לאחר המשיכות כאמור בטבלה 17.3 להלן תשוחרר לאחר סיום הפרויקט.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	ככלל משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון האשראי הפיננסי ועמידה בכל הוראות הסכם המימון בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק. יצוין שהסכמי המימון אינם קובעים התייחסות למועדי שחרור העודפים. בין החברה והבנק קיימת הסכמה בעל פה כי במידה והחברה מגיעה לאחוז משולב של מכירות וביצוע של מעל 70% אזי הבנק שוקל בחיוב את בקשת החברה ובדגש על היקפי האשראי באותו מועד, היקף פיקדונות, צפי לגמר הפרויקט, קצב מכירות קיים בפרויקט ועוד. ככל שלדעת הבנק כלל ההיבטים מאפשרים שחרור עודפים אז הבנק ייעתר לבקשת החברה.

*** ככל שהמכירות ימשיכו להתבצע בתנאי 20/80 ודומיהם, אזי החברה תידרש למקורות מימון נוספים להשלמת הפרויקט, דבר שיביא לעליה בהוצאות המימון. ככל שהפתרון יבוא בדמות הגדלת מסגרות אשראי קיימות בחשבון הליווי, וזאת בהסכמות עם הבנק המלווה. במקרה שכזה הוצאות המימון הנוספות יקבלו ביטוי ברווח הכלכלי הצפוי שיפחת בגובה הריבית הנוספת והעודפים בסוף הפרויקט יקטנו בגובה הריבית הנוספת. ככל שהחברה תבחר בחלופה לפיה היא מסבסדת את הריבית שנוטל הרוכש (להלן "הלוואת יזם") והחברה תגיע להסכמות עם הבנק על הכרה בעלויות אלו כחלק מהוצאות הפרויקט, אזי הוצאות המימון יקבלו ביטוי ברווח הכלכלי הצפוי מהפרויקט שיפחת בגובה הריבית שסובסדה והעודפים יקטנו בגובה העמלות האמורות. ככל שחברה תבחר לסבסד את עלויות הריבית לרוכש מההון העצמי מחוץ לפרויקט, הרי הוצאות המימון יקבלו ביטוי ברווח גולמי הצפוי כאמור לעיל אולם לא יפגעו בעודפים הצפויים להשתחרר מחשבון הליווי בסיום הפרויקט.**

**** בהמשך למתואר בפסקה לעיל בדבר אמצעי שיווק למיניהם הכוללים גם "מבצעי קבלן" אשר יוצרים דחייה של התקבולים מהדיירים, במסגרת תוכניות החברה למימון עלויות הבניה של הפרויקט בוחנת החברה אפשרויות שונות שעומדות לרשותה לצורך המשך מימון הבניה של הפרויקט ובכלל זאת הגדלת מסגרות אשראי בפרויקט באופן שיאפשר את המשך מימון הבניה. ככל שהבנק המלווה יאשר הגדלת מסגרות האשראי כאמור, וככל שהחברה תבחר באפשרות זו הרי שהדבר יביא לגידול בהוצאות המימון בחשבון הליווי של הפרויקט. שבשלב זה עלויות אלו אינן מתומחרות במלואן בנתוני הפרויקט כמפורט בטבלאות לעיל. להערכת החברה, ככל שלא יחולו שינויים מהותיים באופן שיווק הפרויקט במסגרת "מבצעי קבלן" וככל שלא יחולו שינויים מהותיים בתנאים הכלכליים כגון שינוי בריבית הפריים, שינוי בקצב המכירות ותנאים נוספים שאינם בשליטת החברה, אזי הוצאות המימון הנוספות אשר צפויות להתווסף לפרויקט מוערכות על ידי החברה בסך של כ-3 מיליוני ש"ח. הואיל ובשלב זה הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע נמוכים, החברה לא מציגה אפשרות נוספת למימון ההוצאות הנוספות באמצעות ניצול יתרת הסכומים הרשומים בדוח הליווי הבנקאי כבצ"מ, המדובר בבצ"מ בסך של כ-5 מיליון ש"ח.**

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:</u> המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד סיום מתוכנן של הפרויקט, מועד סיום מתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, בשים לב למצב בו מצוי הפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

9.1.5 **<u>בני אפרים 236-238 (זוגי) ת"א</u>**

א. <u>הצגת הפרויקט</u>

סעיף	נתונים ליום 31.12.2025
שם הפרויקט:	בני אפרים 236-238 (זוגי) ת"א
מיקום הפרויקט:	חלקות 914,994,1027 בגוש 6 ב 625 רחוב בני אפרים 236,238,240 , תל אביב- יפו.
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט תמ"א 38/2, במסגרתו יהרסו 3 בניינים הכוללים 25 יח"ד, ובמקומם מוקמים 71 יח"ד (חלק החברה 46 יח"ד, 25 יח"ד בפרויקט ימסרו לדיירים מפונים) ב-3 בניינים בני 8 קומות (כולל קומת קרקע).
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט הינן של החברה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	-
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	במהלך שנת 2020 החלה החברה להחתים את כל בעלי הזכויות במתחם. 100% מהדיירים חתומים.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ-16,729 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	Q1/2025
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q1/2028
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):	Q3/2024
מועד סיום שיווק הפרויקט (צפוי):	Q1/2028
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	חברת הביצוע מבצעת את הפרויקט
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	במסגרת ההסכם, התחייבה החברה בהתאם לנהוג והמקובל בהסכמי תמ"א 38/2 לשאת בהוצאות שונות עבור בעלי הזכויות הכוללות בין היתר מינוי מפקח, שמאי, הוצאות שכירות, הוצאות הובלה, תשלום היטלי פיתוח וכו'.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-

א. <u>מצבו התכנוני של הפרויקט</u>

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)**	**סה"כ יחידות**
יחידות דיור	כ-7,821 מ"ר "שטח פלדלת", כ-1,239 מ"ר שטח מרפסות.	71 יח"ד (חלק החברה 46 יח"ד, 25 יח"ד בפרויקט ימסרו לדיירים).

ב. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)			
עלויות שהושקעו:			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	54,672	52,343	-
עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות	18,204	20,137	2,884
עלויות מצטברות בגין בניה	22,679	480	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	723	723	-
סה"כ עלות מצטברת	**96,278**	**73,683**	**2,884**
יתרת עלות בספרים	**69,083**	**74,547**	
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:			
עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	4,851	-	-
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	74,251	-	-
סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**79,102**	**-**	**-**
שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע)	**32%**	-	
מועד השלמת בנייה צפוי		**2028**	

ג. שיווק הפרויקט

פירוט	שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
יחידות דיור (כמות)	5	-	-	-	5	10	-
יחידות דיור (מ"ר)	410	-	-	-	410	982	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ):							
יחידות דיור*	43	-	-	-	43	43	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
יחידות דיור (כמות)	15	15	15	15	15	10	-
יחידות דיור (מ"ר)	1,392	1,392	1,392	1,392	1,392	982	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):							
יחידות דיור*	43	43	43	43	43	43	-
שיעור השיווק של הפרויקט:							
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)**	241,652	241,652	241,647	241,652	241,647	239,750	-
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)****	59,391	59,391	59,386	59,391	59,386	41,931	-
שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה ***	25%	25%	25%	25%	25%	22%	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
	31	31	31	31	31	36	-
יחידות דיור (מ"ר)	6,420	6,420	6,420	6,420	6,420	6,830	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)	46,556	44,765	43,799	47,614	46,556	59,193	-
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

פירוט	שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר				-			
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח ללא מע"מ)*				-			

* מחושב לפי שטח פלדלת.

** כולל הכנסות צפויות מהתחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-47,694 אלפי ש"ח.

*** סה"כ הכנסות מחוזים של יח"ד שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט ממכירת יח"ד (ללא הכנסות מקומבינציה).

**** מתייחס ליח"ד שנמכרו עד ליום 31 בדצמבר 2025.

ד. <u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)</u> (*)

	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה) שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2025	16,904	73
שנת 2026	13,060	814
שנת 2027	13,060	-
שנת 2028 ואילך	9,215	51,352
סה"כ	**52,239**	**52,239**

* מתייחס ליח"ד שנמכרו. עד ליום 31 בדצמבר 2025

ה. <u>רווחיות גולמית</u>

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	241,652	239,750	-
עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)	(175,380)	(183,628)	-
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	**66,272**	**56,122**	**-**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)	(7,445)	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)	**58,827**	**56,122**	**-**
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	**27%**	**23%**	**-**
סה"כ מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט (באלפי ש"ח ללא מע"מ)*	כ-44	כ-44	-

* מתייחס למחיר למ"ר הנובע ממכירת יח"ד.

ו. <u>ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט</u>

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
פירוט	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי <u>בעלויות ההקמה</u> למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(17,538)	(8,769)		8,769	17,538
השפעת שינוי <u>במחירי המכירה</u> של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	24,165	12,083	**58,827**	(12,083)	(24,165)

ז. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

			תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	**31.12.2025**	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	29,667
	31.12.2024	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	-
מוסד מלווה:			גופים פיננסיים
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:			Q3/2024
סה"כ מסגרת אשראי כספי (באלפי ש"ח) :			48,000 אלפי ש"ח.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):			18,333 אלפי ש"ח.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):			פריים+1.0%
מועדי פרעון קרן וריבית:			בסיום המכירות בפרויקט
תניות פיננסיות מרכזיות:			כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה)**:**			כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)			לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			בהתאם לתנאים המקובלים בקשר לשחרור עודפים.
בטחונות:			כמפורט בטבלה בס"ק (ט) להלן.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד אישור הדוח וליום 31.12.2025
שעבודים	**דרגה ראשונה**	קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות המפונים והחברה במקרקעין ובפרויקט	ללא הגבלה בסכום

ט. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מחשבון הליווי (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי	**66,272**
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(40,930)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**25,342**
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	20,200
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**45,542**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	(4,700)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	**40,842**
התאמות נוספות **	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח לאחר התאמות נוספות	**40,842**

מועד צפוי למשיכת עודפים:	Q2/27, Q4/27, Q1/28 Q2/28.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	ככלל משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון האשראי הפיננסי ועמידה בכל הוראות הסכם המימון בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור המלווה. יצוין שהסכמי המימון אינם קובעים התייחסות למועדי שחרור העודפים. בין החברה והמלווים קיימת הסכמה בעל פה כי במידה והחברה מגיעה לאחוז משולב של מכירות וביצוע של מעל 70% אזי המלווה שוקל בחיוב את בקשת החברה ובדגש על היקפי האשראי

באותו מועד, היקף פיקדונות, צפי לגמר הפרויקט, קצב מכירות קיים בפרויקט ועוד. ככל שלדעת המלווה כלל ההיבטים מאפשרים שחרור עודפים אז הבנק ייעתר לבקשת החברה.

*** ככל שהמכירות ימשיכו להתבצע בתנאי 20/80 ודומיהם, אזי החברה תידרש למקורות מימון נוספים להשלמת הפרויקט, דבר שיביא לעליה בהוצאות המימון. ככל שהפתרון יבוא בדמות הגדלת מסגרות אשראי קיימות בחשבון הליווי, וזאת בהסכמות עם הגורם הממן. במקרה שכזה הוצאות המימון הנוספות יקבלו ביטוי ברווח הכלכלי הצפוי שיפחת בגובה הריבית הנוספת והעודפים בסוף הפרויקט יקטנו בגובה הריבית הנוספת. ככל שהחברה תבחר בחלופה לפיה היא מסבסדת את הריבית שנוטל הרוכש (להלן "הלוואת יזם") והחברה תגיע להסכמות עם הגורם הממן על הכרה בעלויות אלו כחלק מהוצאות הפרויקט, אזי הוצאות המימון יקבלו ביטוי ברווח הכלכלי הצפוי מהפרויקט שיפחת בגובה הריבית שסובסדה והעודפים יקטנו בגובה העמלות האמורות. ככל שחברה תבחר לסבסד את עלויות הריבית לרוכש מההון העצמי מחוץ לפרויקט, הרי הוצאות המימון יקבלו ביטוי ברווח גולמי הצפוי כאמור לעיל אולם לא יפגעו בעודפים הצפויים להשתחרר מחשבון הליווי בסיום הפרויקט.**

**** בהמשך למתואר בפסקה לעיל בדבר אמצעי שיווק למיניהם הכוללים גם "מבצעי קבלן" אשר יוצרים דחייה של התקבולים מהדיירים, במסגרת תוכניות החברה למימון עלויות הבניה של הפרויקט בוחנת החברה אפשרויות שונות שעומדות לרשותה לצורך המשך מימון הבניה של הפרויקט ובכלל זאת הגדלת מסגרות אשראי בפרויקט באופן שיאפשר את המשך מימון הבניה. ככל שהבנק המלווה יאשר הגדלת מסגרות האשראי כאמור, וככל שהחברה תבחר באפשרות זו הרי שהדבר יביא לגידול בהוצאות המימון בחשבון הליווי של הפרויקט. שבשלב זה עלויות אלו אינן מתומחרות במלואן בנתוני הפרויקט כמפורט בטבלאות לעיל. להערכת החברה, ככל שלא יחולו שינויים מהותיים באופן שיווק הפרויקט במסגרת "מבצעי קבלן" וככל שלא יחולו שינויים מהותיים בתנאים הכלכליים כגון שינוי בריבית הפריים, שינוי בקצב המכירות ותנאים נוספים שאינם בשליטת החברה, אזי להערכת החברה השינוי הצפוי בהוצאות המימון אינו מהותי ולפיכך לא ישפיע מהותית על העודפים בפרויקט.**

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:</u> המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד סיום מתוכנן של הפרויקט, מועד סיום מתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, בשים לב למצב בו מצוי הפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

9.2 <u>פרויקטים בתכנון- גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד</u>

9.2.1 <u>רזיאל - נתניה</u>

א. <u>הצגת הפרויקט</u>

סעיף	נתונים ליום 31.12.2025
שם הפרויקט:	רזיאל נתניה
מיקום הפרויקט:	רחוב דוד רזיאל 26, 28, 30, 32 ו-32א' בנתניה הידוע כחלקות 801-802 בגוש 8267 בנתניה
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט התחדשות עירונית, במסגרת תכנית מס' 408-1036623 הכוללת הריסה של 2 בניינים הכוללים סה"כ 34 יח"ד, ובמקומם יוקמו 131 יח"ד (מתוכם 34 יח"ד ימסרו לדיירים מפונים) ב-2 מגדלים בני 14 ו-16 קומות. לפרויקט היתר חפירה ודיפון.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	הזכויות בפרויקט הינן של בוני התיכון פינוי בינוי רזיאל נתניה בע"מ, חברה פרטית בשליטת החברה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	-
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	במהלך שנת 2019 החלה החברה להחתים את כל בעלי הזכויות במתחם. 100% מהדיירים חתומים.
שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:	כ-3,445 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	Q1/2026
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q1/2029
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל):	Q2/2025
מועד סיום שיווק הדירות בפרויקט (צפוי):	Q1/2029
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות):	חברת הביצוע תבצע את הפרויקט
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):	במסגרת ההסכם, התחייבה החברה בהתאם לנהוג והמקובל בהסכמי פינוי בינוי לשאת בהוצאות שונות עבור בעלי הזכויות

סעיף	נתונים ליום 31.12.2025
	הכוללות בין היתר מינוי מפקח, שמאי, הוצאות שכירות, הוצאות הובלה, תשלום היטלי פיתוח וכו'.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי):	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הפרויקט ממוקם בסביבה המאופיינת בבנייה רוויה. הפיתוח העירוני ותיק וכולל כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

ב. <u>מצבו התכנוני של הפרויקט</u>

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר) (ברוטו)**	**סה"כ יחידות**
יחידות דיור ושטחי מסחר	כ-14,653 מ"ר "שטח פלדלת", כ-2,550 מ"ר שטח מרפסות.	131 יח"ד (מתוכן 97 יח"ד של החברה ו-34 יח"ד של בעלי הזכויות המפונים)

ג. <u>עלויות שהושקעו בפרויקט</u>

	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
(במאוחד) (נתונים כספיים במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)			
עלויות שהושקעו:			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	499	-	-
עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון ואחרות	5,803	-	-
עלויות מצטברות בגין בניה	942	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (מהוון)	984	-	-
סה"כ עלות מצטברת	**8,228**	**-**	**-**
יתרת עלות בספרים	**8,228**	**-**	**-**

ד. <u>שיווק הפרויקט</u>

פירוט	שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
יחידות דיור (כמות)	12	4	7	1	-	-	-
יחידות דיור (מ"ר)	1,103	407	624	72	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ):							
יחידות דיור*	23	21	23	25	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
יחידות דיור (כמות)	12	12	8	1	-	-	-
יחידות דיור (מ"ר)	1,103	1,103	696	72	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח):							
יחידות דיור*	23	23	23	25	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט:							
סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)**	254,400	254,400	254,400	254,400	-	-	-

פירוט	שנת 2025					שנת 2024	שנת 2023
	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)****	24,874	24,874	16,241	1,816	-	-	-
שיעור השיווק ליום האחרון בכל תקופה ***	10%	10%	6%	1%	-	-	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
יחידות דיור (כמות)	85	85	89	96	97	-	-
יחידות דיור (מ"ר)	13,550	13,550	13,957	14,581	14,653	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)	7,210	7,210	6,604	5,566	4,702	-	-

*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח: כמות / מ"ר	נחתמו 5 חוזים בשטח כולל של כ- 495 מ"ר.					
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (באלפי ש"ח ללא מע"מ)*	כ-22					

* מחושב לפי שטח פלדלת.

** לא כולל הכנסות צפויות מהתחייבות למתן שירותי בנייה.

*** סה"כ הכנסות מחוזים של יח"ד שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט ממכירת יח"ד (ללא הכנסות מקומבינציה).

**** מתייחס ליח"ד שנמכרו עד ליום 31 בדצמבר 2025.

ה. <u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)</u> (*)

	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה) שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום האחרון של שנת 2025	426	2,537
שנת 2026	14,927	4,045
שנת 2027	14,927	816
שנת 2028 ואילך	12,368	35,250
סה"כ	**42,648**	**42,648**

* מתייחס ליח"ד שנמכרו. עד ליום 31 בדצמבר 2025 .

ו. <u>רווחיות גולמית</u>

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
	שנת 2025 (**)	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	254,400	-	-
עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)	(219,927)	-	-
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	**34,473**	**-**	**-**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)	-	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד (באלפי ש"ח)	**34,473**	**-**	**-**
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט	**14%**	**-**	**-**

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
	שנת 2025 (**)	שנת 2024	שנת 2023
סה"כ מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר לכלל הפרויקט (באלפי ש"ח)*	כ-17	-	-

* מתייחס למכירת יח"ד.
** בהתאם לדוח אפס ראשוני.

ז. <u>ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט</u>

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
פירוט	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי <u>בעלויות ההקמה</u> למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(21,993)	(10,996)	**34,473**	10,996	21,993
השפעת שינוי <u>במחירי המכירה</u> של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	25,440	12,720		(12,720)	(25,440)

ח. <u>מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט</u>

	תיאור ההלוואה
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) **31.12.2025 מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	-
31.12.2024 מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
מוסד מלווה:	בנק הפועלים בע"מ
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:	2026
סה"כ מסגרת אשראי כספי (באלפי ש"ח) :	76,000 אלפי ש"ח
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח):	76,000 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):	פריים+0.65%
מועדי פרעון קרן וריבית:	בסיום המכירות בפרויקט
תניות פיננסיות מרכזיות:	כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה)**:**	כמפורט בטבלה בסעיף 17.2 להלן
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח: (כן/לא)	לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים.
בטחונות:	כמפורט בטבלה בס"ק (ט) להלן.

ט. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות</u>

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד למועד אישור הדוח וליום 31.12.2025
שעבודים דרגה ראשונה	קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות המפונים, אזורים והחברה במקרקעין ובפרויקט	ללא הגבלה בסכום

י. <u>התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מחשבון הליווי (באלפי ש"ח)</u>

יא. רווח גולמי צפוי	**34,473**
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי	-

הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	**34,473**
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	24,200
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**58,673**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	**58,673**
התאמות נוספות **	(5,567)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח לאחר התאמות נוספות	**53,106**
מועד צפוי למשיכת עודפים:	כמפורט בטבלה בסעיף 17.3 להלן. יצוין כי יתרת העודפים שתיוותר לאחר המשיכות כאמור בטבלה 17.3 להלן תשוחרר לאחר סיום הפרויקט.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	ככלל משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון האשראי הפיננסי ועמידה בכל הוראות הסכם המימון בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק. יצוין שהסכמי המימון אינם קובעים התייחסות למועדי שחרור העודפים. בין החברה והבנק קיימת הסכמה בעל פה כי במידה והחברה מגיעה לאחוז משולב של מכירות וביצוע של מעל 70% אזי הבנק שוקל בחיוב את בקשת החברה ובדגש על היקפי האשראי באותו מועד, היקף פיקדונות, צפי לגמר הפרויקט, קצב מכירות קיים בפרויקט ועוד. ככל שלדעת הבנק כלל ההיבטים מאפשרים שחרור עודפים אז הבנק ייעתר לבקשת החברה.

*** ככל שהמכירות ימשיכו להתבצע בתנאי 20/80 ודומיהם, אזי החברה תידרש למקורות מימון נוספים להשלמת הפרויקט, דבר שיביא לעליה בהוצאות המימון. ככל שהפתרון יבוא בדמות הגדלת מסגרות אשראי קיימות בחשבון הליווי, וזאת בהסכמות עם הבנק המלווה. במקרה שכזה הוצאות המימון הנוספות יקבלו ביטוי ברווח הכלכלי הצפוי שיפחת בגובה הריבית הנוספת והעודפים בסוף הפרויקט יקטנו בגובה הריבית הנוספת. ככל שהחברה תבחר בחלופה לפיה היא מסבסדת את הריבית שנוטל הרוכש (להלן "הלוואת יזם") והחברה תגיע להסכמות עם הבנק על הכרה בעלויות אלו כחלק מהוצאות הפרויקט, אזי הוצאות המימון יקבלו ביטוי ברווח הכלכלי הצפוי מהפרויקט שיפחת בגובה הריבית שסובסדה והעודפים יקטנו בגובה העמלות האמורות. ככל שחברה תבחר לסבסד את עלויות הריבית לרוכש מההון העצמי מחוץ לפרויקט, הרי הוצאות המימון יקבלו ביטוי ברווח גולמי הצפוי כאמור לעיל אולם לא יפגעו בעודפים הצפויים להשתחרר מחשבון הליווי בסיום הפרויקט.**

**** בהמשך למתואר בפסקה לעיל בדבר אמצעי שיווק למיניהם הכוללים גם "מבצעי קבלן" אשר יוצרים דחייה של התקבולים מהדיירים, במסגרת תוכניות החברה למימון עלויות הבניה של הפרויקט בוחנת החברה אפשרויות שונות שעומדות לרשותה לצורך המשך מימון הבניה של הפרויקט ובכלל זאת הגדלת מסגרות אשראי בפרויקט באופן שיאפשר את המשך מימון הבניה. ככל שהבנק המלווה יאשר הגדלת מסגרות האשראי כאמור, וככל שהחברה תבחר באפשרות זו הרי שהדבר יביא לגידול בהוצאות המימון הנזקפות בחשבון הליווי של הפרויקט. בשלב זה עלויות אלו אינן מתומחרות במלואן בנתוני הפרויקט כמפורט בטבלאות לעיל. להערכת החברה, ככל שלא יחולו שינויים מהותיים באופן שיווק הפרויקט במסגרת "מצבעי קבלן" וככל שלא יחולו שינויים מהותיים בתנאים הכלכליים כגון שינוי בריבית הפריים, שינוי בקצב המכירות ותנאים נוספים שאינם בשליטת החברה, אזי הוצאות המימון הנוספות אשר צפויות להתווסף לפרויקט מוערכות על ידי החברה בסך של כ-5 מיליוני ש"ח. הואיל ובשלב זה הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע נמוכים, החברה לא מציגה אפשרות נוספת למימון ההוצאות הנוספות באמצעות ניצול יתרת הסכומים הרשומים בדוח הליווי הבנקאי כבצ"מ, המדובר בבצ"מ בסך של כ-7 מליון ש"ח. ככל שהפרויקט יתקדם בביצוע וצרכי המימון הנוספים יתחילו לקבל ביטוי הרי שאחוזי הביצוע של הפרויקט יהיו גבוהים יותר, יהיה זה סביר להניח כי הבנק יסכים לניוד סכומים מהבצ"מ למימון ובכך ינטרל חלק מהקיטון בריווחיות.**

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:</u> המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד סיום מתוכנן של הפרויקט, מועד סיום מתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון למועד דוח זה, בשים לב למצב בו מצוי הפרויקט וכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן.

10 עתודות קרקע ואחרים

הפרויקטים/קרקעות הכלולים בסעיף זה אינם מהותיים מאוד ויינתן עליהם הגילוי המתאים לפרויקט שאינו מהותי מאוד בהתאם לסיווגם.[15]

10.1 עתודות קרקע- קרקעות ברומניה שאינן מהותיות

נתונים כלליים													
שם ומיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)						חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח	זכויות בנייה			
		עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	יתרות ערך שנרשמו במצטבר	קרן הון	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.25			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
										כמות יח"ד/ ייעוד אחר[5]	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר[5]	כמות יח"ד/ ייעוד אחר[5]	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר[5]	סטטוס הליכי תכנון
שתי קרקעות סמוכות ברומניה[1] בבעלות חברת S.C. BOH Imobiliar S.R.L ("**החברה הרומנית**") שהינה חברה הרשומה ברומניה בבעלות מלאה של החברה	דצמבר 2006	39,218[2]	13,555	-	(16,500)[3]	(22,133)	14,140	100%	36,688 מ"ר (לאחר הפקעה)[4]					בכוונת החברה הרומנית היה לבנות על הקרקעות פרויקט למגורים, בהתאם לייעודן, ולשם כך החברה החלה לפעול להוצאת היתר לכ-860 יחידות דיור למגורים. יובהר כי, בין היתר, עקב השפעות המשבר הכלכלי המתמשך שפוקד את העולם בכלל ואת מזרח אירופה בפרט החל משנת 2008 ובפרט בשנים האחרונות, החברה נמצאת בעמדת המתנה לשיפור הפרמטרים המאקרו כלכליים ברומניה. לאור האמור ולנוכח המצב הכלכלי והעדר הביקושים לפרויקטים כאמור ברומניה, אין ביכולת החברה לעדכן תחזיות שנתנה בעבר בקשר לקרקעות עליהן אמור היה להיבנות הפרויקט.

(1) הקרקעות נמצאות בשכונת פיפרה שבוולטנטרי, פרבר בצפון בוקרשט.

(2) נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח, לא קיים מימון בקשר עם הקרקעות.

(3) בהתאם להערכת שווי מעודכנת לקרקעות ברומניה ליום 31.12.2025 שווי הקרקעות מסתכם בכ-3.8 מיליון אירו (כ-14.1 מיליון ש"ח). לפרטים ראו ביאור 9 בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

(4) שטח הקרקעות היה 45,000 מ"ר (כ-25,000 מ"ר וכ-20,000 מ"ר) אך חלק מהקרקעות הופקע כך ששטחן קטן לכ-36,688 מ"ר. בהתאם לפס"ד שהתקבל זכתה החברה לפיצוי בסכום זניח בגין ההפקעה.

(5) יובהר כי המדובר בקרקעות שטרם התקיימו מלוא התנאים הנדרשים להוצאה לפועל של בניית פרויקט עליהן ולכן טרם נקבע באופן סופי מספר יחידות הדיור שיכללו בפרויקט.

[15] ההגדרות הינן בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי – נוסח עדכני שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך.

10.2 **להלן יובאו פרטים אודות פרויקטים מסוג פינוי ובינוי ותמ"א 38/2 בתל אביב בהם החברה חתמה על הסכמים עם דיירים ביחס ל-25% ויותר מסך יחידות הדיור במתחם, אולם טרם נבדקה סופית ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט:**

	פרויקט	פירוט שלב תכנוני	שנה שבה החלו החתמות	יח"ד קיימות	מספר הדיירים שחתמו	שיעור חתימות	יח"ד בפרויקט 100%	יח"ד בפרויקט	מועד צפוי להתחלת ביצוע
פרויקטי התחדשות									
1	חיפה - אז"ר	הגשנו מסמכים לתנאי סף ומתנהלים מול העירייה לגיבוש תכנון מוסכם	2017-2018	120	99	83%	540	420	2029
2	בת ים - הרב מימון	תבע מאושרת בתכנון מפורט	2017-2018	128	116	91%	448	320 מסחרי 18,000	2028
3	חולון - מגידו	בתיאומי תכנון מול מחלקות העירייה ובשיתוף פעולה תכנוני עם יזם נוסף בקו הכחול	2017-2018	120	108	90%	323	203	2030
4	חולון - הר הצופים	התקבלה המלצת הוועדה המקומית להפקדה בתנאים ופועלים להשלמת התנאים	2017-2018	651	459	71%	2084	1433	2029
5	חיפה - ת"א יפו	התקבלה המלצת הוועדה המקומית להפקדה בתנאים ופועלים להשלמת התנאים	2019	185	162	88%	846	661	2028
6	ירושלים - ארמון הנציב	תב"ע מאושרת ומפורסמת ברשומות בתכנון מפורט להיתרי בנייה	2019	105	104	99%	518	413	2027
7	בת ים - רוטשילד	בתיאום תכנון מול מחלקות העירייה בשיתוף יזם נוסף	2019	40	30	75%	118	78 מסחרי 4,000	2029
8	אזור מתחם E	תבע מאושרת התחלת תכנון מפורט	2019	112	95	85%	383	271	2028
9	רמלה - פרנקל	תב"ע מאושרת ומפורסמת ברשומות בתכנון מפורט להיתרי בנייה	2019	54	45	83%	297	243	2026
10	כפר סבא - רמז	תב"ע מאושרת ומפורסמת ברשומות בתכנון מפורט להיתרי בנייה	2019	66	65	98%	233	167	2026
11	אזור מתחם F	תבע מאושרת התחלת תכנון מפורט	2019	96	77	80%	331	235	2028
12	ראשל"צ - נפתלי	התקבלה המלצת הוועדה המקומית להפקדה בוועדה המחוזית, פועלים להשלמת תנאי סף לקליטת התוכנית במחוזית	2019	383	273	71%	1068	685	2029
13	ראשל"צ - פואבלו אספניול	בתיאום תכנון וגיבוש חלופת תכנון מוסכמת עם העירייה	2019	513	331	65%	1476	963	2030
14	רחובות - קריית משה	תב"ע מאושרת ומפורסמת ברשומות בתכנון מפורט להיתרי בנייה	2020	64	64	100%	300	236	2026
15	חיפה ברל כצנלסון	הגשנו מסמכים לתנאי סף ומתנהלים מול העירייה לגיבוש תכנון מוסכם	2020	147	99	67%	558	411	2029
16	חיפה - נוה דוד	בגיבוש חלופת תכנון מוסכמת עם העירייה	2020	309	236	76%	1545	1236	2031
17	יבנה - דואני	תב"ע מאושרת ומפורסמת ברשומות בתכנון מפורט להיתרי בנייה	2020	96	62	65%	480	384	2027
18	בת ים - הנרייטה סולד(*)	בגיבוש חלופת תכנון מוסכמת עם העירייה בשיתוף יזמים נוספים	2021	176	123	70%	500	324 מסחרי 100,000	2029
19	רמת השרון - אוסישקין	בגיבוש חלופת תכנון מוסכמת עם העירייה	2021	48	37	77%	112	64	2027
20	ת"א יפו - שד' ירושלים	בתכנון מפורט להיתרי בנייה	2021	78	59	76%	110	32	2027
21	קריית אונו - צה"ל	תבע מאושרת	2021	64	53	83%	162	98	2027
22	גני תקווה - הרמה	בגיבוש חלופת תכנון מוסכמת עם מוסדות התכנון והרשות להתחדשות העירונית בממשלתית	2021	408	340	83%	1309	901	2032
23	יבנה - הדרור	בגיבוש חלופת תכנון מוסכמת עם העירייה	2021	65	44	68%	279	214	2029
24	רחובות - הלח"י, ההגנה	במסלול רשויות התוכנית לקראת הפקדה	2021	64	45	70%	200	136	2028
25	פ"ת - יוספטל	תוכנית נידונה בשלב ההתנגדויות בוועדה המחוזית, התקבלה החלטת המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות והתוכנית מתוקנת בהתאם	2021	64	55	86%	250	186	2028
26	הרצליה - מוהליבר, העצמאות	סוכם מתווה תכנוני עם העירייה והחברה פועלת להשלמת מסמכי התב"ע בהתאם	2021	76	61	80%	255	179	2028
27	רחובות - קריית משה	תב"ע מאושרת ומפורסמת ברשומות בתכנון מפורט להיתרי בנייה	2021	32	32	100%	129	97	2026
28	ת"א - בר לב	בגיבוש חלופת תכנון עם העירייה בשיתוף יזם נוסף	2022	56	39	70%	152	96	2029
29	הרצליה - בן צבי	פועלים להשלמת ההחתמות להגעה לרוב דרוש ע"פ חוק	2022	56	35	63%	108	52	2031
30	גבעתיים - בלוך(*)	גובש תכנון מוסכם עם העירייה ופועלים להכנת מסמכי התב"ע בתיאום עם העירייה	2022	43	36	84%	126	83	2028
31	חולון - דב הוז הפורצים	בגיבוש חלופת תכנון מוסכמת עם העירייה	2022	210	174	83%	706	496	2029
32	פתח תקווה - יוספטל E	תוכנית נידונה בשלב ההתנגדויות בוועדה המחוזית, התקבלה החלטת המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות והתוכנית מתוקנת בהתאם	2022	88	64	73%	309	221	2028
33	פתח תקווה - שפרינצק	בגיבוש חלופת תכנון מוסכמת עם העירייה והוועדה המחוזית	2022	96	73	76%	394	298	2029
34	יבנה - הדקל(*)	בתכנון במסלול רשויות	2022	291	187	64%	1218	927	2028
35	עתלית - הרדוף(*)	בגיבוש חלופת תכנון מוסכמת עם המועצה האיזורית והוועדה המחוזית	2022	96	64	67%	400	304	2029
36	חולון - הלוחמים	בגיבוש חלופת תכנון מוסכמת עם העירייה	2022	76	57	75%	243	167	2030
37	פתח תקווה - בר כוכבא	בגיבוש חלופת תכנון מול העירייה והחתמת בעלי זכויות נוספים	2022	92	65	71%	326	234	2029
38	פתח תקווה - רוטשילד	בגיבוש חלופת תכנון מול העירייה	2022	77	55	71%	270	193	2028
39	י-ם הנורית	תב"ע מאושרת בתחילת תכנון מפורט	2022	112	94	84%	426	314	2027
40	פתח תקווה - יוספטל M	תוכנית נידונה בשלב ההתנגדויות בוועדה המחוזית, התקבלה החלטת המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות והתוכנית מתוקנת בהתאם	2022	88	67	76%	204	116	2028

	פרויקט	פירוט שלב תכנוני	שנה שבה החלו החתמות	יח"ד קיימות	מספר הדיירים שחתמו	שיעור חתימות	יח"ד בפרויקט 100%	יח"ד בפרויקט	מועד צפוי להתחלת ביצוע
41	פתח תקווה - יוספטל H	תוכנית נידונה בשלב ההתנגדויות בוועדה המחוזית, התקבלה החלטת המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות והתוכנית מתוקנת בהתאם	2022	88	72	82%	334	246	2028
42	ראשון לציון טיומקין	גובשו מסמכי התב"ע והוגשו לאישור העירייה	2022	56	38	68%	137	81	2029
43	רעננה מגדל	תב"ע מאושרת בתחילת תכנון מפורט	2023	40	30	75%	133	93	2027
44	רמת גן, עוזיאל מוריה	בגיבוש חלופת תכנון מול העירייה	שלב מקדמי	128	97	76%	300	172	2029
45	באר שבע, סוקולוב	בגיבוש חלופת תכנון מול העירייה	שלב מקדמי	203	139	68%	1200	997	2031
46	הוד השרון, משאבים	בגיבוש חלופת תכנון מוסכמת עם העירייה והוועדה המחוזית	שלב מקדמי	67	51	76%	180	113	2030
47	נתניה, טשרניחובסקי	בגיבוש חלופת תכנון מול העירייה בשיתוף עם יזם נוסף	שלב מקדמי	48	37	77%	168	120	2030
48	רמת גן עוזיאל	בגיבוש חלופת תכנון מול העירייה	שלב מקדמי	47	35	74%	122	75	2029
49	התנאים, חולון	בגיבוש חלופת תכנון מול העירייה	שלב מקדמי	48	25	52%	190	142	2030
50	הירדן תל חי וחרוד, ר"ג	בגיבוש חלופת תכנון מול העירייה והחתמת בעלי זכויות נוספים	שלב מקדמי	50	35	70%	150	100	2029
51	הנריאטה סולד, בת ים	בגיבוש חלופת תכנון מוסכמת עם העירייה בשיתוף יזמים נוספים	שלב מקדמי	60	19	32%	300	240	2029
52	היקב, פ"ת	בגיבוש חלופת תכנון מול העירייה	שלב מקדמי	172	117	68%	924	752	2030
53	חיים עוזר, פ"ת	בתכנון במסלול רשויות	שלב מקדמי	69	51	74%	250	181	2030
54	ביאליק 164, ר"ג	בגיבוש חלופת תכנון מול העירייה	שלב מקדמי	51	35	69%	165	114	2030
55	האנפה 307,309 י-ם	בגיבוש חלופת תכנון מול העירייה	שלב מקדמי	108	68	63%	480	372	2030
56	הטייס, קריניצי ר"ג	בגיבוש חלופת תכנון מול העירייה	שלב מקדמי	67	45	67%	175	108	2030
57	אזור מתחם G	תבע מאושרת התחלת תכנון מפורט	שלב מקדמי	96	74	77%	352	256	2028
58	אזור מתחם H	תבע מאושרת התחלת תכנון מפורט	שלב מקדמי	64	55	86%	208	144	2028
59	אור יהודה - איילת השחר 1-3	מסלול רשויות	2024	80	58	73%	255	175	2030
60	אור יהודה - איילת השחר 5-11	מסלול רשויות	2024	67	52	78%	304	237	2030
61	קרן היסוד - רעננה	בגיבוש חלופת תכנון	2024	96	84	88%	264	168	2030
62	אור יהודה - בן פורת	לקראת הפקדה להתנגדויות	2025	56	41	73%	280	224	2031
63	נתניה רזיאל 34,36	בתכנון מקדמי	2025	28	12	43%	120	92	2031
64	חיבת ציון ר"ג	בגיבוש חלופת תכנון מוסכמת עם העירייה והוועדה המחוזית	2025	155	104	67%	297	142	2031
סה"כ התחדשות עירונית				**7,589**	**5,658**	**75%**	**27,024**	**19,435**	
פרויקטי תמ"א 38/2 תל אביב									
1	תל אביב - בלוך 12	לקראת התחלת ביצוע	2020	13	13	100%	23	10	2026
2	תל אביב - עמנואל הרומי 24	בתכנון להיתר	2020	16	16	100%	25	9	2026
3	תל אביב - המאירי 7	לקראת קבלת היתר והתחלת ביצוע	2020	8	8	100%	21	13	2026
4	תל אביב - נחלת יצחק 17	לקראת קבלת היתר והתחלת ביצוע	2022-2023	16	16	100%	36	20	2026
5	תל אביב - נהרדע 11	התקבל היתר בנייה בכפוף לתשלום אגרות והיטלים	2022-2023	13	13	100%	21	8	2026
6	תל אביב - נהרדע 13	התקבל היתר בנייה בכפוף לתשלום אגרות והיטלים	2022-2023	13	13	100%	21	8	2026
7	תל אביב - גליצנשטיין 5	בתכנון להיתר	2022-2023	8	8	100%	15	7	2027
8	תל אביב - נחלת יצחק 19	לקראת קבלת היתר	2022-2023	12	12	100%	28	16	2027
9	תל אביב - וויצמן 21	בתכנון מפורט	2022-2023	8	8	100%	16	8	2027
10	תל אביב - לסקוב 5	בתכנון מפורט	2022-2023	13	11	85%	25	12	2027
11	תל אביב - ברנדיס 16	בתכנון מפורט	2022-2023	6	6	100%	13	7	2027
12	תל אביב - אשתורי הפרחי 1	בתכנון מפורט	2022-2023	11	9	82%	18	7	2027
13	תל אביב – שביל החלב	בתכנון מפורט	2024	16	16	100%	36	20	2027
סה"כ פרויקטי תמ"א 38/2 תל אביב				**153**	**149**	**97%**	**298**	**145**	
סה"כ				**7,742**	**5,807**	**75%**	**27,322**	**19,580**	

(*) חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים בסמוך למועד אישור הדוח הינו 100%, למעט : פרויקט הנרייטה סולד - 78%, פרויקט גבעתיים בלוך - 70%, פרויקט יבנה הדקל ודואני - 50%, פרויקט עתלית - 74%.

(**) לעניין אחוזי חתימות והשפעתם אנא ראו גם סעיף 6.1.1 לעיל.

(***) בדברים נתונים כלכליים לחלק מהפרויקטים האמורים לעיל, ראו סעיף 2 בדוח הדירקטוריון להלן.

למועד אישור הדוח, הפרויקטים של התחדשות עירונית המתוארים בסעיף זה לעיל נמצאים בשלב בו החברה מעריכה מניסיונה בתחום כי הפרויקטים יצאו בסופו של דבר אל הפועל אולם יכול שמי מהם לא יצא לפעול עם שינוי תנאים כלכלים ממגוון סיבות. המידע האמור בטבלאות לעיל ביחס לפרויקטים, לרבות מספר יחידות הדיור הצפויים בפרויקטים, הערכות החברה ביחס למועדים הצפויים להתחלת וסיום הקמת הפרויקטים, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. מידע זה מהווה הערכה בלבד, והוא מבוסס על הערכות פנימיות של החברה ו/או נתונים המצויים בידי החברה למועד זה וכן על נתונים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינם בשליטתה של החברה, אלא תלויים בקבלת אישורים והסכמות, כגון, חתימה על הסכמים מול הגורמים הרלוונטיים השונים לרבות דיירי כל המתחמים, שינוי תב"ע, הכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי ותנאים נוספים כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל הנדרשים להוצאת הפרויקט לפעול ושאינם בשליטת החברה. לפיכך, הערכות כאמור, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה או חלקי מכפי שנצפה, וזאת, בין היתר, ככל שלא יתקבלו האישורים וההסכמות הנדרשים או שיתקבלו בהיקף, באופן או במתכונת שונים מהמתואר לעיל ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 24 להלן. יודגש כי אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים המפורטים בדיווח זה ובהיקף האמור. כמו כן, ההיתכנות הכלכלית של הפרויקטים המתוארים לעיל טרם נבחנה סופית על ידי החברה, כאשר ייתכן והחברה תבחר שלא לקדם את הפרויקטים (כולם או חלקם), בין היתר, בשל אי היתכנות כלכלית.

11 תחרות

החברה חשופה לתחרות בשלושה היבטים עיקריים כדלהלן:

בשיווק ומכירת הדירות- בשוק הנדל"ן לבניה למגורים פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים על כן שוק זה מקיים פעילות בהיקפים גדולים מאד. החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן לבניה למגורים כחלק לא מהותי מכלל שוק זה. שוק הנדל"ן לבניה למגורים מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות קשה עקב ריבוי יזמים הפועלים בשוק זה. לחברה קיימת תחרות מקומית במקומות בהן היא פועלת.

איתור ורכישת קרקעות באזורי ביקוש- בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין הקבלנים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזים השונים.

איתור והתקשרות עם דיירים בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית ותמ"א 38/2- ענף הבנייה למגורים מאופיין בתחרותיות רבה, בשל ריבוי החברות היזמיות העוסקות בתחום ובכלל זה בהקמת מבנים למגורים במסגרת התחדשות עירונית. בנוסף, מספר הקרקעות למגורים בישראל ובמרכז הארץ בפרט הינו מוגבל, ולכן קיימת תחרות בין הקבלנים והיזמים השונים על איתור מתחמים מתאימים לבנייה ועל התקשרות עם דיירים קיימים במסגרת תוכניות פינוי ובינוי ופרויקטים מסוג תמ"א 38/2.

12 רכוש קבוע ומתקנים

12.1 **משרדי החברה בבני ברק**- ביום 12 במאי 2024, התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, לרכישת מלוא זכויות המוכר במשרדים בשטח של כ-1,546 מ"ר לרבות המיטלטלין והציוד הקיים בנכס בפרויקט LYFE בבני ברק (להלן: "**הנכס**") בתמורה כוללת של כ-29 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ומס רכישה.

12.2 יתרת הרכוש הקבוע של החברה ליום 31.12.2025 מסתכם לכ-**40,189** אלפי ש"ח.

13 הון אנושי

13.1 למועד אישור הדוח, הקבוצה מעסיקה **131** עובדים שחלוקתם לפי הטבלה שלהלן.

תפקיד	מספר העובדים	
	החברה ותאגידים בשליטה (למעט חברת הביצוע)	חברת הביצוע- בוני התיכון (פרויקטים) 2006 בע"מ
הנהלת החברה	1	-
תפעול, לוגיסטיקה ורכש (לרבות בקרה ונהגים)	5	16
כספים, מחשוב, בקרה ומשכנת	6	5
שיווק ומכירות	16	-
שירות דיירים ובקרת איכות	-	6
עובדי ביצוע באתרי הבניה	-	44
הנהלה כללי	4	3
פיתוח עסקי, התחדשות עירונית והנדסה	25	-
סה"כ	**57**	**74**

13.2 למועד אישור הדוח, לא חל שינוי מהותי במספר עובדי הקבוצה לעומת מספרם ליום 31.12.2024. לחברה אין תלות בעובד מסוים.

13.3 שכרם של העובדים נקבע בהסכם עבודה אישי עם החברה, שנחתם בינם לבין החברה. כל זכויות הפנסיה ופיצויי הפיטורים של העובדים בחברה מובטחות. זכויות הפנסיה ופיצויי הפיטורים של העובדים הבכירים מובטחות בפוליסות ביטוח, ושאר העובדים מבוטחים בקרן גמלאות של עובדי הבניין או בקופות גמל וקופת פיצויים מרכזית.

13.4 לתנאי העסקת בעלי השליטה בחברה וקרוביהם ולפרטים אודות מדיניות התגמול שאושרה לנושאי משרה בחברה, ראו תקנה 22 בחלק הרביעי- פרטים נוספים על התאגיד שלהלן.

14 קבלני משנה, חומרי גלם וספקים

14.1 לחברה אין תלות בספק/קבלן משנה מסוים ואין לה ספק/קבלן משנה עיקרי. החברה, באמצעות חברת הביצוע, מבצעת חלק מעבודות הביצוע באתרי הבניה באמצעות קבלני שלד, עימם היא מתקשרת בהסכמים נפרדים ביחס לכל פרויקט ויתר עבודות הבניה מבוצעות באמצעות קבלני מקצועות. קבלני המקצועות (אינסטלציה, חשמל, נגרות ועוד) נוטלים על עצמם, בהסכמים בהם מתקשרת עימם החברה, אחריות כלפי החברה בגין העבודות שהוזמנו מהם שמתייחסת בדר"כ לאופן ביצוע העבודות והתאמתן לדרישות החברה והדין בהתאם לתכניות ומפרטים המתייחסים לעבודות. אחריות קבלני המקצועות אינה זהה בתנאיה לאחריות החברה כלפי הרוכשים וכתוצאה מכך לחברה ישנה חשיפה כספית בעיקר בכל הנוגע לתביעות דיירים בגין ליקויי בניה. בחלק מההתקשרויות מקבלת החברה מקבלני המקצועות ערבויות ביצוע, בהתאם להיכרותה עם קבלן המשנה והערכתה את חוסנו הכלכלי ויכולתו המקצועית. האשראי הממוצע מקבלני המקצועות הינו בין שוטף+10 ימים לבין שוטף+ 120 ימים מביצוע העבודה.

14.2 החברה מתקשרת, בקשר לכל פרויקט, עם ספקים לאספקת חומרי הבניה השונים (ברזל, בטון מובא, בלוקים, עץ, מוצרי ריצוף, סניטציה וכו'). החברה אינה מחזיקה מלאי של חומרי בניה. האשראי הממוצע מספקים הינו בין שוטף+ 30 ימים לבין שוטף+ 120 ימים ממועד הספקת החומרים.

15 הון חוזר

15.1 ההון החוזר של החברה ליום 31.12.2025 הסתכם **לכ-9,658 אלפי ש"ח** לעומת הון חוזר של **כ-83,118 אלפי ש"ח** בתקופה המקבילה אשתקד.

15.2 **הרכב ההון החוזר**: מלאי בניינים ודירות למכירה, מלאי מקרקעין, מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל ובניכוי מקדמות מלקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, חלויות שוטפות של אגרות חוב, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, מיסים שוטפים לשלם והתחייבות בגין חכירה. תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לעבודות בניה, יכולה להימשך עד כארבע שנים. בהתאם לכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

15.3 **להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים:**

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025	התאמות לתקופה של 12 עשר חודשים	הון חוזר ל-12 חודשים
	(באלפי ש"ח)		
נכסים שוטפים	1,398,318	(737,552)	660,766
התחייבויות שוטפות	(1,388,660)	910,527	(477,133)
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	9,658	172,975	183,633

16 השקעות

בתקופת הדוח החברה לא ביצעה השקעות מהותיות שאינן בתחום פעילותה.

17 מימון

החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, אשראי מתאגידים פיננסים, מקדמות מרוכשי דירות, אשראי ספקים והנפקת סדרות שונות של אגרות חוב (לפרטים אודות אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה והקיימות במחזור למועד אישור הדוח, ראו סעיף 10 לדוח הדירקטוריון וביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים). בהסכמים שבין החברה לבין תאגידים פיננסים שונים, אין כל הוראות לפיהן החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות ביחס למאזנה למעט, התחייבות אשר דומות במהותן ואופיין להגבלות ואמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת שטרי הנאמנות המתייחסים לאגרות החוב של החברה. נכון ליום 31.12.2025 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה ע"י תאגידים פיננסים ובכל המגבלות החלות עליה בקבלת אשראי.

17.1 <u>הסכמי ליווי בניה</u>

לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה עם גופים פיננסים בישראל בהסכמי ליווי בנייה ("**הבנק המלווה**" ו-"**הסכמי הליווי**", בהתאמה). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת החברה עם הבנק המלווה נותן האשראי בהסכם המבטיח לחברה את מכלול השירותים הפיננסיים הנצרכים על ידה במהלך חיי הפרויקט, לרבות הוצאת ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. במסגרת התקשרות החברה עם הבנק המלווה נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט, ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויבת החברה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל. הבטחונות אותם מעמידה החברה לרשות הבנק המלווה לצורך מימון הפרויקט כוללים, עפ"י רוב, שעבוד זכויותיה של החברה במקרקעי הפרויקט ואת זכויותיה כלפי רוכשי הדירות בפרויקט, קבלנים וחברות הביטוח כאשר תזרים המזומנים בפרויקט מנוהל כולו דרך חשבון מיוחד בשליטת הבנק, המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. בהסכמי ליווי בניה נדרשת החברה להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט בטרם יינתן לה אשראי מהבנק ולמכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור הון עצמי זה משתנה מפרויקט לפרויקט.

עמידה בתנאי הסכם הליווי- בחלק מהסכמי הליווי, במהלך ביצוע פרויקט, יכול שיתקיימו סטיות בלוח הזמנים ביחס להתקדמות הפרויקט ו/או ביחס לשיעורי המכירה מול האמור בהסכמי הליווי. יובהר כי במקרים האמורים אין המדובר בנושא חריג אלא בדבר שיכול שיקרה מעת לעת בהסכמי ליווי. הבנק המלווה, הן באמצעות שיחות שוטפות המתקיימות מול הנהלת החברה והן באמצעות קבלת דוחות מפקח חודשיים הכוללים מידע על כלל הפרויקט בכל היבטיו, מעודכן באופן שוטף בלוחות הזמנים ובהתקדמות הפרויקטים. לאור האמור לעיל ומניסיונה של החברה, הבנק המלווה מאשר שחרור כספי ליווי ו/או עודפים בפרויקטים ולפיכך, גם אם קיימת סטייה כזו או אחרת מהקבוע בהסכם הליווי, הרי שהבנק המלווה מקבל אותה. יצוין כי על אף האמור, אין כל וודאות כי במקרה של התקיימות סטייה כאמור לעיל יאשר הבנק המלווה שחרור כספי ליווי ו/או עודפים בפרויקטים בהתאם לתנאים הקובעים בהסכם הליווי. בהתאם, יצוין כי נכון למועד אישור הדוח, החברה עומדת בתנאי הליווי ולא קיימת הפרה מצדה.

להלן פרטים אודות פרויקטים מהותיים מאוד בהסכמי ליווי בניה ליום 31 בדצמבר 2025:

הפרויקט, מיקומו וסעיף שמופיע בדוח	המוסד המלווה	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	נכסים משועבדים	תנאי ביצוע שנקבעו בהסכם הליווי		ביצוע בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרות של הסכם הליווי	יתרת אשראי נטו כספי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול (באלפי ש"ח)	שיעור הריבית
				תנאים כמותיים	תנאים כספיים						
קריית אונו מתחם Ae (ר' סעיף 9.1.1 לעיל)	בנק הפועלים	65,000 אלפי ש"ח	• משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט. • שעבוד הזכויות בפרויקט, לרבות זכויות המפונים בפרויקט, חשבונות הפרויקט ושעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים בפרויקט.	מכירה מצטברת בהיקף שלא יפחת מכ-110 מיליוני ש"ח, ללא מע"מ.	העמדת מסגרות אשראי כשסה"כ האובליגו לא יעלה על כ-838 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.25 סך היתרה לניצול הינה כ-291 מיליוני ש"ח	43%	• עילות להעמדה לפירעון מיידי. • בלוחות זמנים לביצוע; עמידה בתקציב הפרויקט; עמידה בתחזית המכירות ומחירי הדירות; העדר סטייה משמעותית מתחזית מכירות ותקבולים של יח"ד;	אין	111,790	12,803	פריים + 0.9%
באר יעקב – "מחיר מופחת" (ר' סעיף 9.1.2 לעיל)	בנק הפועלים	-	• משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט.	מכירה מצטברת בהיקף שלא יפחת מכ-100 מיליוני ש"ח, ללא מע"מ.	העמדת מסגרות אשראי כשסה"כ האובליגו לא יעלה על כ-745 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.25 סך היתרה לניצול הינה כ-69 מיליוני ש"ח	95%	• עילות להעמדה לפירעון מיידי. • בלוחות זמנים לביצוע; עמידה בתקציב הפרויקט; עמידה בתחזית המכירות ומחירי הדירות; העדר סטייה משמעותית מתחזית מכירות ותקבולים של יח"ד;	אין	236,882	7,118	פריים + 1.0%

הפרויקט, מיקומו וסעיף שמופיע בדוח	המוסד המלווה	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	נכסים משועבדים	תנאי ביצוע שנקבעו בהסכם הליווי		ביצוע בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרות של הסכם הליווי	יתרת אשראי נטו כספי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול (באלפי ש"ח)	שיעור הריבית
				תנאים כמותיים	תנאים כספיים						
קריית אונו מתחם B (ר' סעיף 9.1.3 לעיל)	בנק הפועלים	50,000 אלפי ש"ח	• משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט. • שעבוד הזכויות בפרויקט, לרבות זכויות המפונים בפרויקט, חשבונות הפרויקט ושעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים בפרויקט.	מכירה מצטברת בהיקף שלא יפחת מכ-100 מיליוני ש"ח, ללא מע"מ.	העמדת מסגרות אשראי כשסה"כ האובליגו לא יעלה על כ-812 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.25 סך היתרה לניצול הינה כ-477 מיליוני ש"ח	41%	• עילות להעמדה לפירעון מיידי. • בלוחות זמנים לביצוע; עמידה בתקציב הפרויקט; עמידה בתחזית המכירות ומחירי הדירות; העדר סטייה משמעותית מתחזית מכירות ותקבולים של יח"ד;	אין	95,577	30,423	פריים + 1.0%
בני אפרים 236-240 (זוגי) ת"א (ר' סעיף 9.1.5 לעיל)	גופים פיננסיים	20,200 אלפי ש"ח	• משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט. • שעבוד הזכויות בפרויקט, לרבות זכויות המפונים בפרויקט, חשבונות הפרויקט ושעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים בפרויקט.	מכירה מצטברת בהיקף שלא יפחת מכ-35 מיליוני ש"ח, ללא מע"מ.	העמדת מסגרות אשראי כשסה"כ האובליגו לא יעלה על כ-425 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.25 סך היתרה לניצול הינה כ-241 מיליוני ש"ח	32%	• עילות להעמדה לפירעון מיידי. • בלוחות זמנים לביצוע; עמידה בתקציב הפרויקט; עמידה בתחזית המכירות ומחירי הדירות; העדר סטייה משמעותית מתחזית מכירות ותקבולים של יח"ד;	אין	29,667	18,333	פריים + 1.0%

הפרויקט, מיקומו וסעיף שמופיע בדוח	המוסד המלווה	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	נכסים משועבדים	תנאי ביצוע שנקבעו בהסכם הליווי		ביצוע בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרות של הסכם הליווי	יתרת אשראי נטו כספי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול (באלפי ש"ח)	שיעור הריבית
				תנאים כמותיים	תנאים כספיים						
ברנדה – פתוח תקווה (ר' סעיף 9.1.4 לעיל)	בנק מזרחי	15,917	• משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעי הפרויקט.	מכירה מצטברת בהיקף שלא יפחת מכ-63.4 מיליוני ש"ח, ללא מע"מ.	העמדת מסגרות אשראי כשסה"כ האובליגו לא יעלה על כ-287 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.25 סך היתרה לניצול הינה כ-169 מיליוני ש"ח	8%	• [עילות להעמדה לפירעון מיידי. • בלוחות זמנים לביצוע; עמידה בתקציב הפרויקט; עמידה בתחזית המכירות ומחירי הדירות; העדר סטייה משמעותית מתחזית מכירות ותקבולים של יח"ד;	אין	-	79,500	פריים + 0.7%
רזיאל – נתניה (ר' סעיף 9.2.1 לעיל)	בנק הפועלים	24,200	• שעבוד הזכויות בפרויקט, לרבות זכויות המפונים בפרויקט, חשבונות הפרויקט ושעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות לקבלת כספים מרוכשים בפרויקט.	מכירה מצטברת בהיקף שלא יפחת מכ-25 מיליוני ש"ח, ללא מע"מ.	העמדת מסגרות אשראי כשסה"כ האובליגו לא יעלה על כ-255 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31.12.25 סך היתרה לניצול הינה כ-176 מיליוני ש"ח	התקבל היתר חפירה ודיפון	• עילות להעמדה לפירעון מיידי. • בלוחות זמנים לביצוע; עמידה בתקציב הפרויקט; עמידה בתחזית המכירות ומחירי הדירות; העדר סטייה משמעותית מתחזית מכירות ותקבולים של יח"ד;	אין	-	76,000	פריים + 0.65%

17.2 <u>להלן טבלה המפרטת את אגרות החוב אשר התחייבויות החברה למחזיקים בהם מובטחות כמפורט להלן, מועדי פירעונן וזאת ביחס לתקבולים צפויים מפרויקטים אשר חלק מהזכויות בהם משמש כבטוחה לאגרות החוב בהתאם לדוחות הליווי (הנתונים מעודכנים בסמוך למועד אישור הדוח):</u>

סדרת אגרות חוב	מועד הקצאה	יתרת ע.נ. אגרות חוב במחזור בסמוך למועד אישור הדוח (באלפי ש"ח) (***)	הבטוחות שניתנו למחזיקי אגרות החוב	מועד סיום צפוי לפרויקט	הכנסות לקבל ממכור (באלפי ש"ח)	תקבולים צפויים ממלאי לא מכור (באלפי ש"ח)	יתרת עלויות מתוקצבות בגינם יתבצע שחרור בנקאי (באלפי ש"ח)	פיקדון (אשראי) בנקאי נטו (באלפי ש"ח)	עודף חזוי נטו (באלפי ש"ח)[16]	מועדי פירעון יתרת קרן שנותרה
(סדרה כא')	אוגוסט 2023	111,000	**<u>שעבוד חשבון בנק של החברה אליו יועברו העודפים החזויים בפרויקט קריית אונו מתחם Ae-</u>** מפורט בסעיף 9.1.1 לעיל: • המחאת זכות על דרך השעבוד על כל זכויות החברה בעודפים שישוחררו לה, ככל שישוחררו, מהפרויקט הנ"ל. שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד) יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד	2027	189,014	458,722	(364,369)	(107,580)	175,787	30.06.2027 (30% מהקרן) 31.12.2027 (30% מהקרן) 30.06.2028 (40% מהקרן)
(סדרה כג')	דצמבר 2025	85,000	**<u>שעבוד חשבון בנק של החברה אליו יועברו העודפים החזויים בפרויקט קריית אונו מתחם B</u>** - מפורט בסעיף 9.1.3 לעיל: • המחאת זכות על דרך השעבוד על כל זכויות החברה בעודפים שישוחררו לה, ככל שישוחררו, מהפרויקט הנ"ל. שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד) יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד	2028	98,596	396,683	(281,046)	(96,501)	117,732	30.06.2028 (40% מהקרן) 31.12.2028 (30% מהקרן) 30.06.2029 (30% מהקרן)

הנתונים בטבלה לעיל מבוססים על ההנחה כי הפרויקטים יסתיימו במועד כפי שחוזה החברה, קצב המכירות בפרויקטים ימשך כמתוכנן ובמחירי המכירה הקיימים למועד הדוח. כמו-כן, יובהר כי הנתונים שניתנו בטבלה הינם על סמך יתרות המלאי, התקבולים הצפויים מדירות מכורות והערכת עלויות עפ"י אומדני המפקחים מטעם הבנקים של כל פרויקט.

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע (בטבלה שלעיל) בדבר מועד סיום צפוי לפרויקט ותקבולים צפויים הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקטים אלה, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים יפחת בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור.

[16] **"עודף חזוי נטו"** – משמעו – לאחר פרעון מלוא ההתחייבויות לבנקים ולפני פרעון ההתחייבויות למחזיקי אגרות החוב, בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31.12.25. עפ"י שטרי הנאמנות, החברה זכאית להחזר פרעונות שבוצעו למחזיק אגרות החוב מאמצעיה העצמיים של החברה וזאת ככל הכספים שיש להפקיד בחשבונות העודפים. להלן הפרעונות שהחברה ביצעה ממקורותיה העצמיים ולפיכך זכאית להחזר בהתאם להוראות שטרי הנאמנות. לפיכך, ביחס לסדרה כא' החברה זכאית להחזר בסך של 18,688 אלפי ש"ח.

17.3 <u>להלן טבלה המפרטת את תזרים אגרות החוב ביחס למקורות מהפרויקטים של החברה (למועד אישור הדוח הכספי באלפי ש"ח):</u>

שנים / השימושים		2026	2027	2028	2029	סה"כ
קרן	(סדרה כ')(1)	35,000	-	-	-	35,000
	(סדרה כא')(2)	-	66,600	44,400	-	111,000
	(סדרה כב')(3)	-	-	130,000	70,000	200,000
	(סדרה כג')(4)	-	-	59,500	25,500	85,000
ריבית	(סדרה כ')(1)	682	-	-	-	682
	(סדרה כא')(2)	8,603	7,312	1,721	-	17,636
	(סדרה כב')(3)	13,500	13,500	11,813	2,362	41,175
	(סדרה כג')(4)	5,432	5,440	4,352	816	16,040
סה"כ שימושים		**63,217**	**92,852**	**251,786**	**98,678**	**506,533**
קריית אונו מתחם Ae(2)		-	73,912	46,121	-	120,033
קריית אונו מתחם B(4)		-	-	63,852	26,316	90,168
מקורות שוטפים (5)		63,217	18,940	141,813	72,362	296,332
סה"כ מקורות		**63,217**	**92,852**	**251,786**	**98,678**	**506,533**

* בהתאם לשטרי הנאמנות, החברה זכאית להחזר פירעונות שבוצעו למחזיקי אגרות החוב מאמצעיה העצמיים של החברה וזאת מתוך הכספים שיש להפקיד בחשבונות העודפים. לפיכך, ביחס לסדרה כא' החברה זכאית להחזר בסך של 18,688 אלפי ש"ח.

מס"ד	סדרת האג"ח	הפרויקטים שהעודפים בהם צפויים לשמש לפרעון הקרן והריבית של סדרת האג"ח
1	כ'	אינן מובטחות בכל שעבוד או בטוחה אחרת.
2	כא'	קריית אונו מתחם Ae.
3	כב'	אינן מובטחות בכל שעבוד או בטוחה אחרת.
4	כג'	קריית אונו מתחם B.
5		**מקורות שוטפים:** להלן פירוט אגרות החוב לפי שנים בהן החברה צופה כי תידרש להשלים את התשלום ממקורותיה השוטפים: **שנת 2026** – • כ-35,682 אלפי ש"ח, כ-13,500 אלפי ש"ח וכ-5,432 אלפי ש"ח בגין תשלומי ריבית למחזיקי אג"ח (סדרה כ'), אג"ח (סדרה כב') ואג"ח (סדרה כג'), בהתאמה. **שנים 2027-2029** – • כ-27,675 אלפי ש"ח וכ- 5,440 בגין תשלומי ריבית למחזיקי אג"ח (סדרה כב') ואג"ח (סדרה כג'), בהתאמה.

יתרת העודפים הצפויים לשימוש החברה לאחר פירעון אגרות החוב כאמור לעיל			
פירוט	סה"כ עודפים ופיקדונות	אג"ח - קרן וריבית	עודף
אג"ח כא'	175,787	(128,635)	47,152
אג"ח כג'	117,732	(101,041)	16,691
סה"כ	**293,519**	**(229,676)**	**63,843**

** לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה ראו סעיף 10 בדוח הדירקטוריון שלהלן.

הסכומים הרשומים במקורות המצוינים לעיל, שיוותרו מכל פרויקט עבור תשלום אג"ח כמבואר לעיל, הינם לאחר פרעון האשראי הבנקאי וחובות אחרים לבנק של החברה ו/או החברה הבת (לפי העניין) הקשורים בפרויקטים הנ"ל. יובהר כי פירעון הקרן והריבית של אגרות החוב מתוך המקורות המצוינים לעיל יהיה בכפוף לכך שלחברה יהיו עודפים בפועל שניתן לעשות בהם שימוש לצורך פירעון אגרות החוב כאמור. בכפוף לאמור לעיל, להערכת החברה, לאחר תשלומי האג"ח, החברה תעמוד בהתחייבויותיה לבנקים ו/או השוטפות.

<u>אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד</u>: המידע בטבלה שלעיל בדבר סכום המקורות לפירעון אגרות החוב ביחס לכל אחד מהפרויקטים והמועד הצפוי לקבלת הסכומים כאמור מהווה מידע צופה פני עתיד אשר אינו ודאי ואינו בשליטת החברה בלבד ומבוסס על הערכות החברה הכוללות, בין היתר, את מחירי המכירה של דירות בפרויקטים האמורים אותם בונה החברה וכן באזורים בהם נמצאים פרויקטים של החברה ושל דירות באזורים סמוכים להם, מצב שוק הדיור למגורים למועד אישור הדוח ועלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות והתכנון עליו התבססה החברה בקביעת מספר יחידות הדיור בפרויקטים השונים. הערכות החברה בדבר סכום המקורות לפירעון אגרות החוב כאמור בטבלה שלעיל עשויות שלא להתממש במידה שנתוני המכירות והעלות הכוללת יהיו שונים בפועל מאלו שהעריכה החברה וזאת אם יחולו שינויים מהותיים במצב המשק בכללותו ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל, באזור בו מוקמים הפרויקטים בפרט ו/או במחירי תשומות הבניה.

17.4 <u>לחברה מסגרות אשראי שוטפות בבנקים השונים כדלקמן (באלפי ש"ח):</u>

שם הבנק	מסגרת אשראי ל-31.12.25	היקף ניצול ליום 31.12.25	מסגרת אשראי בסמוך למועד המועד	היקף ניצול בסמוך למועד המועד
מזרחי	1,485	-	1,485	-
סה"כ	**1,485**	**-**	**1,485**	**-**

<u>להלן פירוט ההלוואות לזמן קצר וזמן ארוך של החברה:</u>

הלוואה לצורך מימון	סוג ההלוואה	שיעור ריבית	שיעור הריבית האפקטיבית	ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים (באלפי ש"ח)					
				2025		2024		2023	
				זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר
פרויקטים	לא צמודה	1.0%+P	1.0%+P	-	562,220	-	415,623	-	212,346
רכוש קבוע		1.5%+P	1.5%+P	20,421	293	23,228	1,996	-	3,947
סה"כ				**20,421**	**562,513**	**23,228**	**417,619**	**-**	**216,293**

<u>להלן טווח הריביות המשתנות בתקופות שלהלן:</u>

הריבית	בסמוך למועד אישור הדוח	בשנת 2025	בשנת 2024	בשנת 2023
פריים	5.50%	6.00%	6.25%-4.75%	6.25%-4.75%

17.5 <u>ערבויות</u>

ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

18 <u>מיסוי</u>

ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

19 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

19.1 **סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה**- ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות. עם זאת, על מנת לקבל היתרי בניה להקמת הפרויקטים של החברה, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים. כך גם מחויבת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי העפר ופסולת הבניה. לבסוף, עם תום ההקמה, לצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות. בעת רכישה של נכס חדש, עורכת החברה בדיקות סביבתיות מקדימות, ככל שניתן, לצורך היערכות הולמת לבעיות אפשריות.

19.2 **מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים**- החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון, הרישוי והן במהלך ההקמה של נכסיה השונים. החברה נוהגת, טרם הקמתו של פרויקט חדש, לבצע קידוחי ניסיון בקרקע המיועדת להקמתו, וזאת לצורך בדיקה מראש של האפשרות לקיומו של זיהום קרקע ו/או מי תהום. הבדיקות נעשות בליווי יועצי איכות סביבה מומחים בתחום זה ותוך שיתופו המלא של המשרד להגנת הסביבה. תוצאות הבדיקות מטופלות אף הן בליווי צמוד של יועצים מומחים, הן בקשר עם טיפול מקומי בזיהום, ככל שנמצא (כגון פינוי קרקע מזוהמת לאתרים המתאימים) והן באשר לאופן הטיפול במניעת זיהומים בעתיד (כגון איטום חניונים תת קרקעיים וכד׳).

19.3 **בנייה ירוקה**- יש לציין, כי החברה אינה מסתפקת במניעת סיכונים סביבתיים והיא פועלת לעיתים באופן אקטיבי לשמירה על איכות הסביבה. כך למשל, במסגרת התכנון של חלק מהפרויקטים של החברה, נכללים אספקטים סביבתיים כגון שילוב קירות מסך מווסתי חום וקרינה; בחירה בגופי תאורה ומיזוג חסכוניים באנרגיה; הקפדה על בידוד הולם; ריבוי אפשרויות לתאורה טבעית; שימוש במי העיבוי להשקיית השטחים הפתוחים, וכיו״ב.

20 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

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

20.1 **הליכי תכנון ובניה**- הקמת פרויקט על קרקע ע"י החברה תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("**תב"ע**") תקפה שאושרה ע"י רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעדים המתאימים. החברה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבניה ואת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני ותוכניות המכר הדרושים על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

20.2 **בניית הפרויקטים**- בנוסף להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כפופה הבנייה בישראל למאות תקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים ע"י מכון התקנים הישראלי וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית ע"י משרד התעשיה והמסחר. בהליך לקבל היתר בניה נדרשת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. החברה מקפידה לקיים את הוראות התקינה המחמירים ביותר כולל תקנים אשר טרם הוכרזו כמחייבים על ידי משרד התעשיה והמסחר. בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות אשר הותקנו לפיה.

20.3 **<u>רישוי קבלנים</u>**- נושא זה מוסדר ע"י חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו על פיו. החברה כיזמית, אחריותה היא כי ההתקשרות תעשה עם קבלנים בעלי סיווג רשום מתאים מבחינת מהות הבניה והיקפה. נכון למועד אישור הדוח, החברה ובוני התיכון (פרוייקטים) 2006 בע"מ ("**בוני התיכון פרויקטים**") הינן קבלן רשום בפנקס הקבלנים, עפ"י חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969. בהתאם לתקנות שהותקנו מכוח החוק האמור, נקבע לחברה ולבוני התיכון פרויקטים ע"י רשם הקבלנים הסיווגים שלהלן:

ענף	סיווג	סמל	היקף כספי (אלפי ש"ח)
החברה			
בניה	ג-5	100	בלתי מוגבל
בוני התיכון (פרוייקטים) 2006 בע"מ			
בניה	ג-5	100	בלתי מוגבל

מעמדן של החברה ובוני התיכון פרויקטים כקבלן רשום הינו עצמאי ואינו תלוי בזהותם או בניסיונם של הדירקטורים שלה אולם הוא תלוי בכך שיועסקו בהן אנשי מקצוע בהתאם לנדרש על פי הוראות הדין.

20.4 **<u>התקשרות עם רוכשים</u>**- בהתקשרויותיה עם רוכשי הדירות כפופה החברה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם באחת הדרכים המנויות בחקיקה. בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על החברה למסור לממונה במשרד הבינוי והשיכון דיווח על כל מכירת דירה והבטוחות שניתנו לקונה. בהתאם, ככל שהחברה לא מוסרת דיווח זה ו/או שהדיווח נמסר באיחור, ניתן להטיל על החברה עיצום כספי בהתאם לקבוע בחוק האמור.

21 <u>הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה</u>

21.1 **<u>שטרי נאמנות</u>**- החברה התקשרה בשטרי נאמנות עם נאמנים שונים ביחס לאגרות החוב שהנפיקה. למידע אודות אג"ח שבמחזור ושטרי הנאמנות שנחתמו בגינם- ראו סעיף 10 לדוח הדירקטוריון.

21.2 לפרטים אודות התקשרויות החברה עם תאגידים פיננסים בהסכמי מימון , ראו סעיף 17 לעיל.

22 <u>הליכים משפטיים</u>

לפרטים כלליים ולתיאור הליכים משפטיים שהחברה צד להם, ראו ביאור 17(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

23 <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

23.1 **<u>החברה קבעה אסטרטגיה המבוססת על בסיס פעילותה ובכלל זה:</u>**

- להמשיך ולבסס את מעמדה כחברה המתמקדת בעיקר בבניה באזורי ביקוש בישראל.
- לפעול להשגת עסקאות קומבינציה טהורות כפי שעשתה בעבר.
- למצב את החברה בפלח השוק של מעמד הביניים ומעלה.
- לנצל את המוניטין רב השנים של החברה כחברה יזמית בעלת זרוע ביצועית לצורך ביצוע פרויקטים במתכונת של "פינוי בינוי" ופרויקטים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית.
- להמשיך ולהתמקד ביזמות פרויקטים של בניה בישראל בעיקר למגורים תוך שליטה על כל שלביה לרבות, בניה, תכנון, ביצוע ושיווק ובדגש על הבשלת פרויקטים רבים ככל הניתן בלו"ז קצר לעניין זה.
- רכישת קרקעות בישראל שעלותן נמוכה יחסית המיועדות לבנייה למגורים בהם קיים פוטנציאל עסקי.
- לנצל את היכולות שלה בתחום ההתחדשות העירונית ולהמשיך ולהביא פרויקטים נוספים כמו גם קידום אלו בהם היא מעורבת.
- לנצל את היכולת הביצועית של חברת הביצוע לפרויקטים במתכונת של "מחיר למשתכן" ו/או "מחיר מופחת" ו/או "מחיר מטרה" וכדומה.

ראה טבלה בסעיף 2 בדוח הדירקטוריון הכוללת את צבר הפרויקטים שהחברה צופה את התחלת הביצוע בשנים הקרובות.

23.2 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

- בכוונת הקבוצה להמשיך ולפתח פעילות ייזום ובנייה למגורים בישראל תוך כדי קידום הפרויקטים הקיימים.
- בכוונת הקבוצה להמשיך ולפתח פעילות ייזום והקמת פרויקטים במסגרת פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ובפרט פינוי בינוי.
- בכוונת הקבוצה להמשיך ולבחון הזדמנויות בתחום פעילותה לכניסה לפרויקטים חדשים בישראל.

24 דיון בגורמי הסיכון

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

24.1 סיכוני מאקרו

24.1.1 **האטה כלכלית במשק**- פעילות החברה תלויה, בין היתר, במצב המשק. האטה כלכלית במשק עלולה לגרום לצמצום פעילות החברה עקב צמצום בביקוש ליחידות דיור, כמפורט בסעיף 5 לעיל.

24.1.2 **החמרה במצב הביטחוני**- להחמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה על פעילות החברה, אשר מתבטאת למשל בירידה בביקושים לשטחי השכרה וליחידות דיור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ובהתייקרות עלות עבודות הבניה. לפרטים אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל ראו סעיף 5 לעיל.

24.1.3 **מדיניות הממשלה**- ענף הבנייה מושפע ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים ומדיניות עידוד ותמרוץ לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, המשפיעים על ההיצע וזמינות הקרקעות על הביקושים לדירות מגורים, מחירי הדירות ועל לוחות הזמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. בנוסף, בשנים האחרונות, נוקטת הממשלה ובנק ישראל בצעדים רגולטוריים שיש בהם כדי להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן ככלל, כמפורט בסעיף 5 לעיל.

24.2 סיכונים ענפיים

24.2.1 **היקף האשראי הבנקאי**- ענף הבניה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הבטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים, כמפורט בסעיף 5 לעיל.

24.2.2 **מחירי חומרי הגלם**- חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט ופלדה חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה של החברה בעתיד.

24.2.3 **לחברה תלות בכוח אדם מיומן לבנייה**- חלק מכוח האדם המועסק בחברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה, ועל יכולתה לסיים את הפרויקטים במועדים להם היא מחויבת. נכון למועד אישור הדוח, לגורם סיכון זה לא הייתה השפעה מהותית מאוד על פעילות החברה לרבות בהתחשב בהשפעות המלחמה כמפורט בסעיף 5 לעיל.

24.2.4 **שינויים בשוק המשכנתאות למגורים**- לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי בעמדת הבנקים לגבי שיעור ההון העצמי והבטחונות שידרשו ע"י הבנקים מרוכשי דירות עשויה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל.

24.2.5 **תנודות בשוק הנדל"ן**- נכסי החברה המשמשים או שישמשו למגורים, חשופים לסיכונים הכרוכים בשווי הנכסים האלו עקב שינוי בעודפי ההיצע והביקוש לנכסים אילו. הצמצום בכמות העסקאות בתחומי הבנייה למגורים משפיעים לרעה על שווי נכסי החברה, על רמת מחירי השכירות ועל מחירי וקצב מכירת הדירות. צמצום זה מושפע מהשינויים המקרו-כלכליים המתוארים לעיל, מקצב העלייה לישראל ומשינויים בטעמי צרכני הדיור.

24.2.6 **פגמים באיכות הבנייה**- כאמור לעיל החברה מבצעת את עבודות הבנייה שלה באמצעות קבלני משנה. לפיכך זמינות ואיכות בניית הדירות שהיא מוכרת או מבצעת תלויה בטיב הבנייה המסופק ע"י קבלנים אלו ובאמצעי

הפיקוח שהחברה מפעילה עליהם. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבנייה לאורך מספר שנים ממועד תום הבנייה, בהתאם להוראות החוק, כאשר "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי.

24.2.7 **הליכי תכנון ורישוי**- תוכניות החברה לפיתוח המקרקעין שבבעלותה ובטיפולה תלויות בהליכי רישוי ותכנון, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור רשויות התכנון לבקשות החברה.

24.2.8 **תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית**- פעילות החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית. תשומות החברה לבנייה ולאחזקה נרכשות בדרך כלל בשוק הישראלי ומחיריהן מושפעים, בין היתר, מהאינפלציה. רוב חוזי מכירת הדירות ו/או ביצוע שרותי הבנייה צמודי מדד מחירים לצרכן או מדד תשומות הבנייה או לדולר והם מספקים הגנה סבירה בגין שינויי מחירי תשומות הבנייה. לחברה פיקדונות והלוואות שקליות הנושאות ריבית לא צמודה, ברובה משתנה. שינוי בשיעור הריבית לזמן קצר עלול להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה. בנוסף, שינויים בשיעורי הריבית הן הצמודה והן השקלית משפיעים על רווחיות החברה כצרכנית אשראי הן לטווח קצר והן לטווח ארוך. בנוסף, החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי מבנקים שונים הנושא ריבית משתנה המבוססת על ריבית "הפריים". עלייה בשיעור ריבית "הפריים" אשר אינה מלווה בעלייה במחירי הדירות אותן מוכרת החברה, עשויה להשפיע על תוצאות פעילות החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לעיל.

24.2.9 **סיכוני סייבר** - בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים. שימוש הקבוצה במערכות ממוחשבות חושף אותה לפרצות אבטחה ממוחשבות אשר עלולות להסב לקבוצה נזקים כלכליים מסוגים שונים. החברה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת במספר מישורים כדי לצמצם את האפשרות להינזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערך אבטחת המידע בחברה, ואימוץ נוהל הגנה והתמודדות מול סיכוני הסייבר הקיימים.

24.3 <u>סיכונים ייחודיים לחברה</u>

24.3.1 **אי עמידה באמות מידה פיננסיות ובהתחייבויות מכח הסכמי מימון ומכח שטרי הנאמנות** - במסגרת הסכמי מימון לפרויקטים המבוצעים על ידי החברה, ניתנות לגוף הפיננסי המלווה את הפרויקטים כאמור סמכויות פיקוח ובקרה בנוגע לעמידה בלוחות זמנים וביעדים נוספים בקשר עם הפרויקט, וכן סמכות להתערב בניהולו השוטף של הפרויקט במקרה בו הפרויקט אינו עומד בתוכניות העסקיות שנקבעו. במקרה של אי עמידה בהוראות הסכם הליווי בקשר עם היעדים הכלולים בתוכנית העסקית של הפרויקט; אי עמידה בהתחייבויות כלפי המלווה לרבות בקשר עם אמות מידה פיננסיות; בקרות מקרה אשר לפי שיקול דעתו הבלעדי של המלווה עלול להשפיע מהותית לרעה על ביצוע הפרויקט או על סיכויי פירעון אשראי המימון לפרויקט ובמקרים אחרים המנויים בהסכמי הליווי, רשאי המלווה להעמיד לפירעון מיידי את ההלוואה, וכן לעשות שימוש בבטוחות שניתנו לו בקשר עם הסכם המימון. כמו כן, במסגרת שטרי נאמנות שנחתמו עם נאמנים שונים ביחס לאגרות החוב שהנפיקה החברה, נקבעו התחייבויות נוספות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב אשר בחלקן דומות להתחייבויות כלפי המוסדות הבנקאיים כאמור לעיל, לרבות ביחס להתחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות. במקרים מסוימים של הפרת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב להעמיד את יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לפירעון מיידי. שימוש בסמכויות אלו על ידי המוסדות הבנקאיים ו/או על ידי מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב, עלול לפגוע באופן מהותי בתוצאותיה הכספיות של החברה וביכולתה לעמוד בהתחייבויותיה.

24.3.2 **מינוף פיננסי** - המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, שאחד מהם הוא ההון העצמי של החברה ביחס לסך המאזן שלה, כלומר מה שיעור הפעילות של החברה אשר נשען על הון עצמי ומה מידת ההסתמכות על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה.

להלן הערכות החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה:

גורם הסיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מאקרו			
האטה כלכלית במשק	X		
החמרה במצב הביטחוני	X		
מדיניות הממשלה		X	
סיכונים ענפיים			
היקף האשראי הבנקאי		X	
מחירי חומרי גלם		X	
תלות בכח אדם מיומן לבנייה		X	
שינויים בשוק המשכנתאות למגורים		X	
תנודות בשוק הנדל"ן	X		
פגמים באיכות הבנייה			X
הליכי תכנון ורישוי		X	
תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית		X	
סיכוני סייבר		X	
סיכונים מיוחדים לחברה			
אי עמידה באמות מידה פיננסיות ובהתחייבויות מכח הסכמי מימון	X		
מינוף פיננסי	X		

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דו"ח הדירקטוריון

ליום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 להלן "**תקופת הדוח**" ו-"**מועד המאזן**". מועד אישור הדוח על המצב הכספי על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 במרץ 2026 יכונה להלן "**מועד אישור הדוח**". הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 להלן "**הדוחות הכספיים**", אלא אם צוין במפורש אחרת.

<u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה:</u>

1. <u>כללי</u>

החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט–1999 ("**חוק החברות**"). למועד המאזן ולמועד אישור הדוח, תחום פעילותה העיקרי של החברה, במישרין ובאמצעות תאגידים בשליטת החברה ("**הקבוצה**"), הינו בייזום והקמת פרויקטים של בניה, בעיקר למגורים וקידום פרויקטים למגורים במסגרת התחדשות עירונית. להלן עיקר פעילות הקבוצה למועד אישור הדוח:

- **ייזום, תכנון, בניה ושיווק של כ-1,569 יחידות דיור (מהן 1,288 חלק החברה) ב-10 פרויקטים שונים: קריית אונו (פרויקט "ONO ONE" כמפורט להלן), באר יעקב, ת"א, נתניה ופ"ת.**
- **אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה, פרויקטים בהקמה ופרויקטי פינוי בינוי בתחום של התחדשות עירונית ותמ"א 38-2 בתל אביב,** ראו פירוט בפרק עדכון תיאור עסקי התאגיד לעיל.
- **פרויקטי פינוי בינוי בתחום של התחדשות עירונית והריסה בניה/ תמ"א 38-2 בתל אביב:**
ראו פירוט בסעיף 10.2 בפרק א'–תיאור עסקי התאגיד לעיל.

1.1. **<u>השלכות מלחמת "התקומה" (מלחמת "חרבות ברזל"), מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"</u>**

לפרטים ראו סעיף 5.1 לפרק א' – תיאור עסקי החברה בפרק א' לעיל.

1.2. **<u>השפעות שינויים בריבית</u>**

לפרטים ראו סעיף 5.3 לפרק א' – תיאור עסקי החברה בפרק א' לעיל.

1.3. **<u>השפעות שינויים באינפלציה</u>**

לפרטים ראו סעיף 5.4 לפרק א' – תיאור עסקי החברה בפרק א' לעיל.

2. בהמשך לפירוט בסעיף 10.2 בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד לעיל, להלן תיאור מצב סטטוטורי עדכני ביחס לפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית שהשלימו את כלל תהליכי שינוי התב"ע ונמצאים בשלבי תכנון מפורט, לגביהם החברה צופה, בהתאם להערכות הנהלת החברה, התחלת ביצוע במהלך השנים 2026-2027 (הכנסות במיליוני ש"ח):

מס"ד	שם הפרויקט **	מס' דירות דיירים	מס' דירות יזם	סה"כ דירות בפרויקט	סה"כ הכנסות ממגורים כולל חדרי טרפו חניות עודפות וכו' (ללא מע"מ)	סה"כ הכנסות ממסחר ותעסוקה כולל חדרי טרפו חניות עודפות וכו'	סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט	שטח "פלדלת " במ"ר למכירה	שווי למ"ר פלדלת בממוצע (כולל מע"מ)	שטח ברוטו למסחר/ תעסוקה במ"ר	שווי למ"ר מסחר/ תעסוקה למ"ר בממוצע	מקור נתונים	צפי לתחילת לתחילת ביצוע
1	אזור - שד' בן גוריון	368	906	1,274	2,228,312	-	2,228,312	83,820	31,000	-	-	תחשיב פנימי *	2028
2	ירושלים - ארמון הנציב	105	413	518	1,044,170	79,000	1,123,170	41,500	29,000	3,762	21,000	תחשיב פנימי *	2027
3	יבנה - דואני	96	384	480	922,633	41,194	963,827	45,350	24,000	1,962	21,000	תחשיב פנימי *	2027
4	בת ים - הרב מימון	128	320	448	891,800	55,850	947,650	31,500	32,750	2,148	26,000	תחשיב פנימי *	2028
5	ירושלים - הנורית	112	314	426	838,386	25,400	863,786	32,500	30,000	1,210	21,000	תחשיב פנימי *	2027
6	רחובות - קריית משה	96	333	429	795,890	40,230	836,120	35,500	25,500	1,953	20,600	דוח אפס	Q3/4 - 2026
7	רמלה - פרנקל	54	243	297	499,474	27,000	526,474	26,350	22,350	1,782	15,150	תחשיב פנימי *	Q4/26-Q2/27
8	כפר סבא - רמז	66	167	233	486,844	10,160	497,004	16,750	34,000	462	22,000	תחשיב פנימי *	Q4/26-Q2/27
9	קריית אונו - צה"ל	64	98	162	282,660	6,628	289,288	9,500	35,000	221	30,000	תחשיב פנימי *	2027
10	רעננה - מגדל	40	93	133	270,000	5,215	275,215	9,100	35,000	237	22,000	תחשיב פנימי *	2027
סה"כ		**1,129**	**3,271**	**4,400**	**8,260,169**	**290,677**	**8,550,846**						

*** מקור נתונים - עסקאות מדווחות מרשות המיסים, פרויקטים מתחרים באזור.**
**** התחשיב לפרויקטים נבחרים בהתחדשות עירונית להם אושרה תב"ע.**
***** בדבר פרויקטי התחדשות עירונית נוספים ראו סעיף 11.2 בפרק א' - תיאור עסקי התאגיד לעיל**

3. <u>התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריו:</u>

לפרטים אודות התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ראו באורים בדוחות הכספים המאוחדים וכן, חלק א' –פרק תיאור עסקי החברה לעיל ("**תיאור עסקי התאגיד**").

4. **<u>המצב הכספי:</u>**

א. להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024 (*)	הסברי החברה
	(באלפי ש"ח)		
סך המאזן	1,594,748	1,309,035	
נכסים שוטפים	**1,398,318** (כ- 88% מהמאזן)	**1,155,410** (כ- 88% מהמאזן)	**השינוי בסעיף זה בתקופת הדוח נובע בעיקרו מגידול במזומנים, מזומנים ופיקדונות משועבדים, הכנסות לקבל ומלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה. אשר קוזז בחלקו מקיטון בחייבים ויתרות חובה ומלאי מקרקעין. לפרטים ראו הסבר להלן.**
מזומנים ושווי מזומנים	152,136 (כ-10% מהמאזן)	91,716 (כ-7% מהמאזן)	להסברי החברה- ראו סעיפים 5 ו-6 להלן.
ניירות ערך סחירים	-	14 (כ- 0.01% מהמאזן)	ניירות ערך סחירים שוטפים לא משועבדים.
מזומנים ופיקדונות משועבדים	15,943 (כ-1% מהמאזן)	11,882 (כ-1% מהמאזן)	סך של כ-15 מיליון ש"ח מופקדים בחשבונות הליווי/נאמנות של הפרויקטים.
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה	307,462 (כ-19% מהמאזן)	225,280 (כ-17% מהמאזן)	הכנסות לקבל מרוכשי דירות בפרויקטים השונים של החברה הנובעים מקצב התקדמות ביצוע הגבוה מתקבולי הדיירים.
חייבים ויתרות חובה	3,364 (כ-0.01% מהמאזן)	4,227 (כ-0.01% מהמאזן)	השינוי נובע בעיקר משינויים בגין יתרות מוסדות.
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה **(*)**	895,514 (כ-56% מהמאזן)	738,542 (כ-56% מהמאזן)	**להסברים, ראו הטבלאות בהערה (א) להלן, לאחר טבלה זו.**
מלאי מקרקעין שוטף	23,899 (כ-1% מהמאזן)	83,749 (כ-6% מהמאזן)	**להסברים, ראו גם הטבלאות בהערה (א) להלן, לאחר טבלה זו.**
הון חוזר היחס השוטף	**9,658** 1.01	**83,118** 1.08	**תקופת המחזור התפעולי של החברה נקבעה לארבע שנים, בהתאם לכך החברה מסווגת את הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות הקשורות לתחום פעילותה, שייפרעו במהלך תקופת המחזור התפעולי.**
נכסים לא שוטפים	**196,430** (כ- 12% מהמאזן)	**153,625** (כ- 12% מהמאזן)	**השינוי בסעיף זה בתקופת הדוח נובע מגידול במלאי מקרקעין , נכסים בשל הטבות לעובדים, נכסי זכות שימוש ומסים נדחים. אשר קוזז בחלקו מקיטון ברכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים.**
מלאי מקרקעין לא שוטף	116,394 (כ-7% מהמאזן)	95,139 (כ-7% מהמאזן)	**להסברים, ראו גם הטבלאות בהערה (א) להלן לאחר טבלה זו.**
נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו	2,465 (כ- 0.01% מהמאזן)	1,826 (כ- 0.1% מהמאזן)	בהתאם להערכת אקטואר.
רכוש קבוע	40,189 (כ-3% מהמאזן)	44,119 (כ-3% מהמאזן)	הקיטון בסעיף נובע בעיקר מרישום פחת.
נכסים בלתי מוחשיים	-	5 (כ-0.01% מהמאזן)	הקיטון בסעיף נובע מרישום פחת.
נכסי זכות שימוש	5,978 (כ-0.01% מהמאזן)	1,721 (כ-0.01% מהמאזן)	בגין חכירות לתקופה העולה על 12 חודשים (מחסן ורכבים).
מסים נדחים	31,404 (כ-2% מהמאזן)	10,815 (כ-1% מהמאזן)	בעיקר מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס שנוצרו לחברה ושינוצלו בעתיד הנראה לעין.
התחייבויות שוטפות	**1,388,660** (כ-87% מהמאזן)	**1,072,292** (כ-82% מהמאזן)	**השינוי בסעיף זה בתקופת הדוח נובע בעיקרו מגידול בסעיפי אשראי בנקאי, אג"ח, מסים שוטפים לשלם, מקדמות מלקוחות וחכירה. הגידול קוזז בחלקו מקיטון בספקים, זכאים וקומבינציה.**
אשראי מתאגידים בנקאיים	562,513 (כ-35% מהמאזן)	417,619 (כ-32% מהמאזן)	השינוי נובע בעיקר מנטילת אשראי בפרויקט באר יעקב, אונו B, אונו Ae, ובלוך 10 ובני אפרים ת"א בסך של כ- 45 מיליון ש"ח, כ-97 מיליון ש"ח, כ-48 מיליון ש"ח, כ-4 מיליון ש"ח וכ-30 מיליון ש"ח, בהתאמה. **מאידך** בוצע פירעון אשראי בפרויקט אונו C ואונו D בסך של כ- בסך של כ-76 מיליון ש"ח וכ-2 מיליון ש"ח בהתאמה. האשראי לא צמוד (**בממוצע פריים+1%**).

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024 (*)	הסברי החברה
	(באלפי ש"ח)		
סך המאזן	**1,594,748**	**1,309,035**	
אגרות חוב	426,109 (כ-27% מהמאזן)	240,527 (כ-18% מהמאזן)	יתרת קרן אג"ח הצפויה להיפרע עד ליום 31 בדצמבר 2026 בסך של כ-35 מיליון ש"ח. **ראו גם סעיף 10 לדוח זה.**
ספקים ונותני שירותים	56,212 (כ-4% מהמאזן)	81,641 (כ-6% מהמאזן)	השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר משלבי הביצוע השונים בפרויקטים ומהיקפי הפעילות של החברה.
זכאים ויתרות זכות	75,997 (כ-5% מהמאזן)	75,665 (כ-6% מהמאזן)	עיקר השינוי נובע מקיטון בהתחייבות לתשלומי שכ"ד לדיירים מפונים בפרויקטי התחדשות עירונית בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות לשלם של כ-3.2 מיליון ש"ח. מנגד חל גידול בהפרשה לבדק וגמר בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח .
מיסים שוטפים לשלם	21,498 (כ-1% מהמאזן)	1,406 (כ-0.1% מהמאזן)	לחברה ול-3 חברות בנות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2020.
מקדמות מלקוחות	22,165 (כ-1% מהמאזן)	34,928 (כ-3% מהמאזן)	בגין מקדמות מדיירים בפרויקטים השונים של החברה. השינוי נובע מתקבולי דיירים גבוהים יותר ביחס לקצב התקדמות ביצוע. הירידה נובעת מהיקף מכירות נמוכות משמעותית משנה קודמת. וכן מגידול בעסקאות של 20/80 , 15/85. **ראו גם באור 2יד' בדוחות הכספיים המאוחדים**.
התחייבות למתן שירותי בנייה	217,979 (כ-14% מהמאזן)	218,727 (כ-17% מהמאזן)	התחייבות לבעלי הזכויות למתן שירותי בנייה כנגד מלאי בפרויקטי פינוי בינוי בקרית אונו מתחמים C, Ae, B, בלוך 10 ת"א, בני אפרים ת"א, רמברנדט ת"א וברנדה פ"ת. הקיטון נובע מהפחתה תקופתית עם התקדמות הבנייה. מנגד יצירת התחייבות למתן שירותי בנייה בברנדה פ"ת ורמברנדט ת"א בסך של כ-52 מיליון ש"ח וכ-19 מיליון ש"ח בהתאמה.
חלויות שוטפות בגין חכירה	6,187 (כ- 0.01% מהמאזן)	1,779 (כ- 0.1% מהמאזן)	חלויות שוטפות בגין חכירות לתקופה העולה על 12 חודשים (מחסן ורכבים).
התחייבויות לא שוטפות	**20,936** (כ-1% מהמאזן)	**30,723** (כ-2% מהמאזן)	**השינוי בסעיף זה בתקופת הדוח נובע מקיטון באשראי מתאגידים בנקאיים לז"א, התחייבויות בשל הטבות לעובדים, חכירה ומסים נדחים.**
אשראי מתאגידים בנקאיים	20,421 (כ- 1% מהמאזן)	23,228 (כ- 2% מהמאזן)	אשראי לזמן ארוך בגין רכישת משרדי החברה.
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	515 (כ- 0.01% מהמאזן)	576 (כ- 0.1% מהמאזן)	בהתאם להערכת אקטואר.
מסים נדחים **(*)**	-	6,919 (כ-1% מהמאזן)	-
הון עצמי (*)	**185,152** (כ-12% מהמאזן)	**206,020** (כ-16% מהמאזן)	**הקיטון בהון העצמי בתקופת הדוח, נובע בעיקר מהפסד בתקופת הדוח בסך של כ-21 מיליון ש"ח.**
יחס הון עצמי למאזן כהגדרתו בשטרי הנאמנות	**כ-16.2%**	**כ-23%**	

(*) הוצג מחדש, ראה באור 2יז' בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

ב. מלאי בניינים ודירות למכירה:

1. הרכב הסעיף (באלפי ש"ח):

פירוט	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
מלאי בניינים בהקמה	783,046	693,599
מלאי דירות גמורות	112,468	44,943
סה"כ	**895,514**	**738,542**

2. להלן טבלה המפרטת את השינויים במלאי בניינים בהקמה בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

פירוט	31 יתרה ליום בדצמבר 2024 (*)	השקעות	גריעות (לפי התקדמות ביצוע ומכירות)	מיון למלאי דירות גמורות	מיון ממלאי מקרקעין שוטף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
אונו C	**73,943**	32,747	(54,132)	(52,558)	-	**-**
בלוך 10 ת"א	**30,616**	7,874	(10,477)	(28,013)	-	**-**
אונו Ae (*)	**242,054**	72,032	(65,371)	-	-	**248,715**
אונו B	**130,179**	104,396	(47,282)	-	-	**187,293**
באר יעקב	**216,807**	85,166	(129,292)	-	-	**172,681**
בני אפרים 236-240 (זוגי) ת"א	**-**	21,744	(27,208)	-	74,547	**69,083**
רמברנדט 28 ת"א	**-**	27,914	(2,420)	-	1,187	**26,681**
פינוי בינוי- פ"ת ברנדה	**-**	85,402	(9,469)	-	2,660	**78,593**
סה"כ	**693,599**	**437,275**	**(345,651)**	**(80,571)**	**78,394**	**783,046**

(*) הוצג מחדש, ראו באור 2יז' בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

3. להלן טבלה המפרטת את השינויים במלאי דירות בתקופת הדוח (באלפי ש"ח):

פרויקט	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	מיון ממלאי בניינים בהקמה	גריעות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	יח"ד במלאי ליום 31 בדצמבר 2025
נתניה ויסטה	**4,790**	**-**	**-**	**4,790**	**1**
אונו D	**40,153**	**-**	(12,960)	**27,193(*)**	**2**
אונו C	**-**	52,558	(42)	**52,516(*)**	**14**
בלוך 10	**-**	28,013	(44)	**27,969**	**4**
סה"כ	**44,943**	**80,571**	**(13,046)**	**112,468**	**21**

(*) כולל שטחי מסחר של כ- 832 מ"ר ו- 868 מ"ר בקריית אונו מתחם D ומתחם C בהתאמה.

ג. מלאי מקרקעין:

נתונים בדבר מלאי מקרקעין המסווג לנכסים שוטפים (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
בלוך 12 ת"א	3,799	1,451
פינוי בינוי- נתניה רזיאל	8,228	3,904
נחלת יצחק 17,19 ת"א	2,206	-
המאירי 7, ת"א	1,665	-
קריית משה, רחובות	8,001	-
בני אפרים 236-240 (זוגי) ת"א	-	74,547
פינוי בינוי- פ"ת ברנדה	-	2,660
רמברנדט 28 ת"א	-	1,187
סה"כ	**23,899**	**83,749**

נתונים בדבר מלאי מקרקעין המסווג לנכסים לא שוטפים (באלפי ש"ח) ללא מע"מ:

שם הפרויקט	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
פרויקטי פינוי בינוי ת"א (תמ"א 38/2)	9,050	10,619
פרויקטי פינוי בינוי	93,204	71,194
רומניה	14,140	13,326
סה"כ	**116,394**	**95,139**

4. <u>תוצאות הפעילות:</u>

א. הטבלאות שלהלן מפרטות את מספר יחידות הדיור שנמכרו בתקופות שלהלן וההיקף הכספי בגינן.

- **מס' יחידות דיור שנמכרו בכל תקופה:**

שנה		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ
2025	**שוק חופשי**	**40**	**22**	**32**	**22**	**116**
	שוק חופשי	28	32	22	48	**130**
2024	**דיור למשתכן**	2	-	-	-	**2**
	סה"כ	**30**	**32**	**22**	**48**	**132**
	שוק חופשי	5	5	9	28	**47**
2023	**דיור למשתכן**	-	-	117	11	**128**
	סה"כ	**5**	**5**	**126**	**39**	**175**

- **ההיקף הכספי בגין יחידות הדיור שנמכרו בכל תקופה (באלפי ש"ח ללא מע"מ):**

שנה		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ	מחיר מכירה ממוצע לדירה
2025	**שוק חופשי**	**103,788**	**61,059**	**87,654**	**67,261**	**319,762**	**2,757**
	שוק חופשי	71,627	83,816	61,525	132,915	**349,883**	**2,691**
2024	**דיור למשתכן**	2,100	-	-	-	**2,100**	**1,050**
	סה"כ	**73,727**	**83,816**	**61,525**	**132,915**	**351,983**	**2,667**
	שוק חופשי	12,436	19,494	8,093	88,909	**128,932**	**2,743**
2023	**דיור למשתכן**	-	-	142,886	11,783	**154,669**	**1,208**
	סה"כ	**12,436**	**19,494**	**150,979**	**100,692**	**283,601**	**1,621**

- פירוט ליחידות דיור שנמכרו בתקופת הדוח ולאחריה (באלפי ש"ח ללא מע"מ):

פרויקט	1-12/2025		לאחר תאריך המאזן		סה"כ		יח"ד שנותרו במלאי
	יח"ד	סכום	יח"ד	סכום	יח"ד	סכום	
ויסטה נתניה	-	-	-	-	-	-	1
בלוך 10 ת"א	1	5,087	-	-	1	5,087	4
קריית אונו מתחם D	4	12,886	-	-	4	12,886	2
קריית אונו מתחם C	10	30,518	3	8,692	13	39,210	11
קריית אונו מתחם Ae	7	23,906	4	11,389	11	35,295	142
קריית אונו מתחם B	33	92,408	2	5,652	35	98,060	125
באר יעקב	15	45,954	2	5,587	17	51,541	58
בני אפרים 236-240 (זוגי) ת"א	5	17,211	-	-	5	17,211	31
פתח תקווה- ברנדה	24	50,848	-	-	24	50,848	43
נתניה- רזיאל	12	24,874	5	10,952	17	35,826	80
נחלת יצחק 17,19 ת"א	4	12,907	3	15,144	7	28,051	25
המאירי 7 , ת"א	1	3,163	-	-	1	3,163	12
רמברנדט 28, ת"א	-	-	1	3,774	1	3,774	6
סה"כ	**116**	**319,762**	**20**	**61,190**	**136**	**380,952**	**540**

ב. להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי דוח רווח והפסד לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, לעומת הדוח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

סעיף מדוח רווח והפסד	רבעון 1 לשנת 2025 (*)	רבעון 2 לשנת 2025 (*)	רבעון 3 לשנת 2025 (*)	רבעון 4 לשנת 2025	לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (*)	הסברי החברה
הכנסות ממכירת דירות	117,964	93,526	110,916	101,953	424,359	425,338	לפרטים נוספים אודות מכירות החברה בפרויקטים השונים, **ראו הטבלה שבסעיף (א) להלן, לאחר טבלה זו.**
מס' יח"ד חדשות שהוכרו	**30**	**27**	**16**	**56**	**129**	**122**	
עלות ההכנסות ממכירת דירות (*)	(104,124)	(80,474)	(92,857)	(82,921)	(360,376)	(365,109)	לפרטים נוספים, **ראו הטבלה שבסעיף (ג) להלן.**
% עלויות מההכנסות	**88%**	**86%**	**84%**	**81%**	**85%**	**86%**	
עלויות ייזום של פרויקטים מסוג פינוי בינוי שלא מהוונות לפרויקטים.	(2,115)	(1,596)	(1,464)	(955)	(6,130)	(9,349)	
ביטול י"ע מלאי רומניה	-	-	-	1,379	1,379	1,196	בהתאם להערכות שווי חיצונית.
סה"כ עלויות	**(106,239)**	**(82,070)**	**(94,321)**	**(82,497)**	**(365,127)**	**(373,262)**	רווח בעיקר מביצוע פרויקטים באר יעקב, אונו D, אונו C, אונו Ae, אונו B ובלוך 10 ת"א. **לפירוט הרווח הגולמי לפי פרויקטים ראו טבלה בסעיף (ג) להלן, לאחר טבלה זו.**
רווח גולמי	**11,725**	**11,456**	**16,595**	**19,456**	**59,232**	**52,076**	
% רווח גולמי	10%	12%	15%	20%	14%	12%	
הוצאות מכירה ושיווק	(2,297)	(2,219)	(3,261)	(3,698)	(11,475)	(5,751)	השינוי ברבעון נובע בעיקר מגידול בעלויות שיווק פרויקטים חדשים וקמפיין טלוויזיה.
% מההכנסות	**2%**	**2%**	**3%**	**4%**	**3%**	**1%**	
הוצאות הנהלה וכלליות	(4,619)	(4,509)	(5,183)	(5,440)	(19,751)	(20,755)	בעיקר השינוי נובע מגידול בעובדי מפתח וזאת כהערכות להרחבת הביצוע הצפויה.
% מההכנסות	**4%**	**5%**	**5%**	**5%-**	**5%-**	**5%**	
רווח הון	-	-	-	-	-	23	-
רווח תפעולי	**4,809**	**4,728**	**8,151**	**10,318**	**28,006**	**25,593**	הרווח (ההפסד) התפעולי הינו נגזרת של השינויים ברמת יח"ד שנמכרות והרווחיות הגלומה בהן. **ראו גם הסבר ברווח הגולמי כאמור לעיל.**
% מההכנסות	**4%**	**5%**	**7%**	**11%**	**7%**	**6%**	
הכנסות מימון	6,816	2,050	2,768	2,397	14,031	6,663	כולל הכנסות מימון בגין רכיב מימון משמעותי בסך של כ-12.7 מיליון ש"ח.
הוצאות מימון	(16,158)	(16,034)	(19,036)	(18,365)	(69,593)	(47,175)	כולל הוצאות מימון בגין עסקאות קומבינציה בסך של כ-10.9 מיליון ש"ח.
סה"כ הוצאות מימון, נטו	**(9,342)**	**(13,984)**	**(16,268)**	**(15,968)**	**(55,562)**	**(40,512)**	
% מההכנסות	**8%**	**15%**	**15%**	**16%**	**13%**	**10%**	

סעיף מדוח רווח והפסד	רבעון 1 לשנת 2025 (*)	רבעון 2 לשנת 2025 (*)	רבעון 3 לשנת 2025 (*)	רבעון 4 לשנת 2025	לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (*)	הסברי החברה
הפסד לפני מסים	**(4,533)**	**(9,256)**	**(8,117)**	**(5,650)**	**(27,556)**	**(14,919)**	
% מההכנסות	**(4%)**	**(10%)**	**(7%)**	**(6%)**	**(6%)**	**(4%)**	
הטבת מס **(*)**	1,013	2,082	1,803	1,662	6,560	3,418	
הפסד	**(3,520)**	**(7,174)**	**(6,314)**	**(3,988)**	**(20,996)**	**(11,501)**	
% מההכנסות	**(3%)**	**(8%)**	**(6%)**	**(4%)**	**(5%)**	**(3%)**	

(*) הוצג מחדש, ראה באור 2יז' בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

ג. פירוט הכנסות, רווח גולמי ויח"ד שהוכרו בדוחות הכספיים לפי פרויקטים (באלפי ש"ח):

פרויקט	שנת 2025			שנת 2024 (**)		
	יח"ד שתרמו לרווח בתקופה	הכנסות (*)	רווח גולמי	יח"ד שתרמו לרווח בתקופה	הכנסות (*)	רווח גולמי
י-ם	-	-	-	1	2,396	418
אשקלון	-	-	-	8	15,659	1,818
מודיעין	-	-	-	-	3,464	236
אונו D	4	12,886	116	3	29,693	4,818
אונו C	10	70,867	17,037	11	141,980	42,261
אונו Ae (*)	8	81,623	16,249	45	55,819	4,838
אונו B	32	62,641	15,352	6	12,328	837
בלוך 10	1	10,983	555	1	13,375	371
באר יעקב	16	137,664	8,391	47	150,624	8,780
בני אפרים 236-240 (זוגי) ת"א	15	34,106	6,899	-	-	-
ברנדה פ"ת	43	10,809	1,341	-	-	-
רמברנדט 28 ת"א	-	2,780	359	-	-	-
סה"כ ממכירת דירות	**129**	**424,359**	**66,299**	**122**	**425,338**	**64,377**
ביטול י"ע (י"ע) רומניה	-	-	1,379	-	-	1,196
הוצאות ייזום פינוי בינוי	-	-	(6,130)	-	-	(9,349)
עלויות אחרות	-	-	(2,316)	-	-	(4,148)
סה"כ	**129**	**424,359**	**59,232**	**122**	**425,338**	**52,076**

(*)כולל סיווג של הכנסות להכנסות מימון בגין רכיב מימון משמעותי בסך של כ-12.9 מיליון ש"ח ו- 4.6 מיליון ש"ח, בשנת 2025 ושנת 2024, בהתאמה.

(**) הוצג מחדש, ראה באור 2יז' בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

5. גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970 ("תקנות ני"ע"):

בדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחות הכספיים "סולו" של החברה לרבות לתקופה של 12 חודשים קיים הון חוזר חיובי. בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ובדוחות הכספיים "סולו" של החברה קיים תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת כאמור בסעיף 7 להלן. דירקטוריון החברה קבע, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, כי להערכתו אין לחברה בעיית נזילות וזאת, בין היתר, בהתחשב בכך שלחברה יתרות נזילות ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ-**152** מיליון ש"ח. כמו כן, גיוס בדרך של הנפקה פרטית של מניות והקצאת אופציות לאחר תאריך המאזן בסך של כ-**20** מיליון ש"ח. וכן בהתבסס על הערכות החברה בדבר יכולת גיוס אשראי נוסף מהמערכת הבנקאית ומשוק ההון (**כולל הרחבת סדרות אג"ח שבמחזור**) וכן, בהתחשב ביתרות הקיימות של עודפי ההון העצמי בפרויקטים של החברה ובעודפים שצפויים "להשתחרר" מפרויקטים שבביצוע, ובהתחשב בהמשך פעילותה השוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל ושמירה על מסגרות אשראי בבנקים.

6. מקורות מימון

החברה מימנה את פעולותיה (כמתואר לעיל) מהון עצמי, מקדמות מלקוחות, אשראי מתאגידים בנקאים ונותני אשראי אחרים וכן מגיוס חוב באמצעות הנפקת אג"ח לציבור (ראה סעיף 10 להלן).

7. תזרים המזומנים

א. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

בתקופת הדוח, לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת אשר הסתכם לסך של כ-243,539 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-129,230 אלפי ש"ח בשנת 2024.

שנת 2025

תזרים שלילי זה נבע בעיקר מ:

1. הפסד בסך 20,996 אלפי ש"ח.
2. עלייה בהכנסות לקבל בסך 82,181 אלפי ש"ח.
3. עלייה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה בסך 61,766 אלפי ש"ח.
4. עלייה במלאי מקרקעין בסך 54,032 אלפי ש"ח והיוון עלויות אשראי למלאי מקרקעין בסך 3,171 אלפי ש"ח.
5. ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך 25,432 אלפי ש"ח.
6. עלייה במקדמות מלקוחות בסך 12,763 אלפי ש"ח.
7. ירידה בהתחייבות למתן שירותי בנייה בסך 748 אלפי ש"ח.

סה"כ כ-261,089 מיליון ש"ח.

תזרים שלילי זה קוזז מפעילות חיובית שנבעה בעיקר מ:

1. ירידה בחייבים ויתרות חובה בסך 862 אלפי ש"ח.
2. ירידה בזכאים ויתרות זכות בסך 16,398 אלפי ש"ח.

סה"כ כ- 17,260 מיליון ש"ח.

שנת 2024

תזרים שלילי זה נבע בעיקר מ:

1. הפסד בסך 11,501 אלפי ש"ח.
2. עלייה בהכנסות לקבל בסך 26,854 אלפי ש"ח.
3. עלייה במלאי מקרקעין בסך 131,158 אלפי ש"ח והיוון עלויות אשראי למלאי מקרקעין בסך 555 אלפי ש"ח.
4. ירידה במקדמות מלקוחות בסך 23,295 אלפי ש"ח.
5. ירידה בהתחייבות למתן שירותי בנייה בסך 23,240 אלפי ש"ח.

סה"כ כ-216,603 מיליון ש"ח.

תזרים שלילי זה קוזז מפעילות חיובית שנבעה בעיקר מ:

3. ירידה בחייבים ויתרות חובה בסך 12,928 אלפי ש"ח.

4. ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה בסך 14,538 אלפי ש"ח.

5. ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים בסך 19,080 אלפי ש"ח.

6. ירידה בזכאים ויתרות זכות בסך 43,258 אלפי ש"ח.

סה"כ כ- 89,804 מיליון ש"ח.

ב. תזרים מזומנים מפעילות השקעה

בתקופת הדוח, לחברה תזרים שלילי בסך של כ-4,953 אלפי ש"ח אשר נבע **בעיקר** מרכישת רכוש קבוע בסך של כ-906 אלפי ש"ח והפקדת פיקדונות משועבדים בסך 4,061 אלפי ש"ח. תזרים שלילי זה **קוזז** ממכירת ניירות ערך סחירים בסך של כ-14 אלפי ש"ח. **לעומת** תזרים שלילי בסך של כ-18,276 אלפי ש"ח אשר נבע **בעיקר** מרכישת רכוש קבוע בסך של כ-33,292 אלפי ש"ח (רכישת משרדי החברה). תזרים שלילי זה **קוזז** ממכירת ניירות ערך סחירים בסך של כ-65 אלפי ש"ח, מכירת רכוש קבוע בסך 36 אלפי ש"ח ומשיכת פיקדונות משועבדים בסך 14,915 אלפי ש"ח.

ג. תזרים מזומנים מפעילות מימון

בתקופת הדוח, לחברה תזרים חיובי בסך של כ-308,912 אלפי ש"ח אשר נבע **בעיקר** מהנפקת אג"ח (סדרה כב') ואג"ח (סדרה כג') בסך 197,252 אלפי ש"ח נטו ו- סך של 83,431 אלפי ש"ח נטו בהתאמה, ומקבלת אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-127,177 אלפי ש"ח. תזרים חיובי זה **קוזז** מפירעון אג"ח (סדרה יט') ואג"ח (סדרה כ') בסך 96,500 ומפירעון התחייבות בגין חכירה בסך של כ-2,448 אלפי ש"ח. **לעומת** תזרים חיובי בסך של כ-109,815 אלפי ש"ח מהתקופה המקבילה אשתקד אשר נבע **בעיקר** מהרחבת אג"ח (סדרה כא') בסך 26,000 אלפי ש"ח ומלקיחת אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 216,580 אלפי ש"ח. תזרים חיובי זה **קוזז** מפירעון אג"ח (סדרה יח') בסך של כ-77,400 אלפי ש"ח ומתשלומי בגין פירעון קרן אג"ח (סדרה יט') ואג"ח (סדרה יח') בסך של כ- 52,500 אלפי ש"ח ופירעון התחייבות בגין חכירה בסך של כ- 2,865 אלפי ש"ח.

8. אומדנים חשבונאיים קריטיים

ראו באור 2 בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

9. ממשל תאגידי

א. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

1. בהתחשב בגודל החברה, הונה העצמי, סוג פעילותה כחברה קבלנית ויזמית והעדר מורכבות בפעילותה כאמור, מצאה לנכון החברה לקבוע, כי דירקטור אחד לפחות מבין חברי הדירקטוריון, אשר אינו מכהן כדח"צ, יהיה בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. בה בעת שפעילותה של החברה אינה כרוכה במורכבות חשבונאית ו/או פיננסית, וכן מכהן בחברה דח"צ אשר הינו בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (מר קליינפלד רון אלעזר) הרי שסבורה החברה כי די בדירקטור אחד שהינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית כדי לאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו ובמיוחד בהתייחס לאחריותו בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחות כספיים ואישורם. כמו כן, דירקטוריון החברה העריך כי ה"ה מר יצחק דוכן וכן הגב' שלו אלה אליברה המכהנת כדירקטורית בלתי תלויה הינם דירקטורים בעלי-מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים נוספים אודות חברי דירקטוריון החברה ראו תקנה 26 לחלק הרביעי לדוח זה להלן.

ב. המבקר הפנימי

1. רו"ח גיל רוגוז'ינסקי מכהן כמבקר פנימי בחברה החל משנת 2002 ("**המבקר הפנימי**").
2. רו"ח רוגוז'ינסקי הינו בעל תואר ראשון בחשבונאות ומכהן כמבקר פנימי מוסמך ועוסק בתחום משנת 1995.
3. המבקר הפנימי אינו עובד החברה, אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים חיצוניים.
4. בשנת הדיווח כללה תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי 625 שעות ביקורת.
5. המבקר הפנימי מציע תוכנית ביקורת, אשר מובאת לדיון בוועדת הביקורת של החברה ומאושרת על ידה.
6. השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית בחברה הינם בעיקר: (א) מהות פעילותיה העסקיות של החברה והיקפם; (ב) החשיפה לסיכונים של הפעילויות; (ג) ההסתברות לקיומם של ליקויים בנושאים המומלצים; (ד) ממצאים של ביקורות קודמות; ו-(ה) מחזוריות הנושאים הנבדקים.
7. במהלך שנת 2025 תוכנית הביקורת שנתית כללה את הנושאים הבאים:
   - **א.** דוח ביקורת בנושא כספים- תהליך תשלומים שנדון בוועדת הביקורת בחודש נובמבר 2025.
   - **ב.** דוח ביקורת בנושא חדירות וחוסן שנדון בועדת הביקורת בחודש מרץ 2026;
   - **ג.** דוח ביקורת בנושא עסקאות מהותיות שנדון בועדת הביקורת בחודש מרץ 2026.
   - **ד.** דוח ביקורת בנושא מעקב יישום המלצות שנדון בועדת הביקורת בחודש מרץ 2026.
8. השיקולים בבחירת תוכנית הביקורת הינם, בין היתר, על סמך הכרות החברה, צרכיה, המלצות ההנהלה והנחיות ועדת הביקורת.
9. הגורמים המעורבים בקביעת תוכנית הביקורת הינם ועדת הביקורת.
10. המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עומד בדרישות סעיף 146 (ב) לחוק החברות וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 ("**חוק הביקורת הפנימית**").
11. המבקר הפנימי עורך את הביקורת על פי התקנים המקצועיים של IIA (סדרת תקני 1000 ו-2000), לרבות על פי ההנחיות המקצועיות של לשכת מבקרים פנימיים בישראל.
12. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר וועדת הביקורת.
13. דוחות הביקורת הוגשו למנכ"ל, לסמנכ"ל הכספים וליו"ר ועדת הביקורת והדיונים בהם התנהלו בישיבות ועדת הביקורת.
14. להערכת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בהתחשב בגודל החברה, במבנה הארגוני שלה, במהות פעילויותיה העסקיות ובהיקפם, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית. למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.
15. למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או אחרים עם החברה ו/או עם גוף קשור אליו ו/או עם בעלי עניין בחברה.
16. למועד הדיווח, לחברה אין פעילות בחו"ל פרט להחזקה פאסיבית במקרקעין ולפיכך לא בוצעה ביקורת בחו"ל.
17. שכר המבקר נקבע כתעריף לשעת עבודה בכפוף לשעות שביצע במהלך התקופה. בשנת 2025 הסתכם שכר המבקר בכ-165 אלפי ש"ח.

ג. גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

1. למועד אישור הדוח, רואי החשבון המבקרים של החברה הם משרד: זיו האפט – רואי חשבון.
2. להלן מידע בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בגין החברה וחברות מאוחדות שלה (באלפי ש"ח):

פירוט	2025	2024	2023
בגין שירותי ביקורת ומס	480	480	445

3. שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לתעריף המוערך למתן השירותים המתבסס על כמות השעות המושקעות בפועל. שכר טרחת רואה החשבון המבקר אושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת.

ד. דיווח על דירקטורים בלתי תלויים

1. באסיפת בעלי המניות של החברה שנערכה ביום 7 בינואר 2025, אישרה האסיפה את מינויה של גב' אורית בר כדירקטורית חיצונית בחברה .
2. למועד אישור הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. למועד אישור הדוח, בחברה מכהנים 3 דירקטורים בלתי תלויים (הדח"צית גב' אורית בר, הדח"צ מר קליינפלד רון אלעזר וגב' שלו אלה אליברה המכהנת כדירקטורית בלתי תלויה).

ה. תרומות

1. החברה תרמה בתקופת הדוח סך של כ-164 אלפי ש"ח.
2. סך של כ-72 אלפי ש"ח לעמותת שערי בני ציון והיכל בתיה. למיטב ידיעת החברה, לא קיימים קשרים בין מקבל התרומה ובין החברה, דירקטור, מנהל כללי, בעל השליטה בה או קרובו.

ו. אירועים בתקופת הדוח ולאחריו

ראו בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

10. אגרות חוב שבמחזור

א. אגרות חוב (סדרה יט')

ביום ביום 30 ביוני 2025, ביצעה החברה פירעון מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה יט') בסך של כ-31.9 מיליוני ש"ח (קרן וריבית) ובהתאם, הסתיימו מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אג"ח (סדרה יט').

ב. <u>אגרות חוב (סדרה כ')</u>

ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר 2025 , ביצעה החברה פירעון חלקי של אגרות החוב (סדרה כ') , שאינן מובטחות בשעבוד, בסך של כ-27 מיליוני ש"ח וכ-41.5 מיליוני ש"ח (קרן וריבית), בהתאמה.

ג. אגרות חוב (סדרה כא')

ביום 6 באוקטובר 2024, ביצעה החברה הקצאה פרטית של 26 מיליון ש"ח ע.נ אג"ח (סדרה כא') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת, בדרך של הרחבת סדרת אג"ח (סדרה כא') של החברה הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ בתמורה לסך של 1.0402 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה כא') של החברה ובתמורה כוללת של כ-27 מיליון ש"ח. לאחר ההרחבה היקף הסדרה הינו 111 מיליון ש"ח ע.נ. עודפי מתחם Ae בקריית אונו.

ד. אגרות חוב (סדרה כב')

בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 24 בפברואר 2022 ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2025, הנפיקה החברה בחודש פברואר 2025, 200 מיליוני ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה כב') שאינן מובטחות בשעבוד, בתמורה נטו של כ-197 מיליון ש"ח, בריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.75% לא צמודה (ריבית אפקטיבית 7.28%), העומדות לפירעון ב-3 תשלומים כדלקמן: 25% ביום 30 ביוני 2028, 40% ביום 31 בדצמבר 2028 ו-35% ביום 30 ביוני 2029. הריבית תשולם ב-9 תשלומים חצי שנתיים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025-2029 וב-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025-2028. למועד החתימה על הדוח הכספי, קיימות במחזור 200 מיליוני ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה כב').

ה. <u>אגרות חוב (סדרה כג')</u>

בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 29 באוגוסט 2025 ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 28 בדצמבר 2025, הנפיקה החברה בחודש דצמבר 2025, 85 מיליוני ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה כג'), בתמורה נטו של כ-84 מיליון ש"ח, בריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.4% לא צמודה (ריבית אפקטיבית 7.10%), העומדות לפירעון ב-3 תשלומים כדלקמן: 40% ביום 30 ביוני 2028, 30% ביום 31 בדצמבר 2028 ו-30% ביום 30 ביוני 2029. הריבית תשולם ב-7 תשלומים חצי שנתיים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026-2029 וב-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026-2028. למועד החתימה על הדוח הכספי, קיימות במחזור 85 מיליוני ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה כג'). עודפי מתחם B בקריית אונו.

ה. גילוי אודות פרויקטים שלמועד הדוח העודפים הצפויים מהם משועבדים (או ישנה התחייבות להעברתם) לטובת הנאמנים למחזיקי אג"ח מהסדרות השונות, בהתאם להנחית סגל רשות ניירות ערך (1):

הוראות הגילוי הנדרש		אג"ח (סדרה כא') **פרויקט קריית אונו "מתחם Ae"** (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 9.1.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל)	אג"ח (סדרה כב') **פרויקט קריית אונו "מתחם B"** (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 9.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל)
העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס/דוח מעקב עדכני (באלפי ש"ח):	ליום 31.12.25 ובסמוך למועד הדוח	כ-176,284 כ-175,787	כ-118,863 כ-117,732
מועדי הפרויקט	מועד התחלת הפרויקט:	2022	2024
	מועד סיום הפרויקט (צפוי):	2027	2028
שיעור התקדמות כספי בפרויקט עד ליום 31.12.25		**43%**	**41%**
יח"ד	סה"כ יחידות בפרויקט:	221 יח"ד	167 יח"ד
	כמות יחידות דיור שנמכרו עד לפרסום הדוח:	79 יח"ד **בתקופת הדוח נמכרו 7 יח"ד**	42 יח"ד **בתקופת הדוח נמכרו 33 יח"ד**
הכנסות ועלויות(2)	עלויות שהתהוו ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח):	248,715	187,293
	עלויות צפויות ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח):	245,782	185,388
	הכנסות צפויות ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח):	685,237	513,528
שיעורי רווחיות צפוי של הפרויקט מההכנסות:		27%	27%
מועדי תשלומים	המועדים הצפויים לקבלת יתרת התשלומים מהפרויקט:	2026-2027	2028-2029
	המועדים הצפויים לקבלת יתרת התשלומים מחשבון העודפים:	2026-2028	2028-2029
מועדי תשלום אג"ח	מועדי תשלום קרן:	ב-31 בדצמבר 2027, וב-30 ביוני בכל אחת מהשנים 2027-2028.	ב-31 בדצמבר 2028, וב-30 ביוני בכל אחת מהשנים 2028-2029.
	מועדי תשלום ריבית:	תשלום הריבית הראשון בוצע ב-31.12.23; והיתרה בתשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2024-2028 ובימים 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023-2027.	היתרה בתשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2026-2029 ובימים 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025-2028.
האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים?		לא, למעט משיכת כספים בהתאם לסעיף 6.5 בשטר הנאמנות שנחתם ביחס לסדרה זו במקרה בו החברה שילמה למחזיקי האג"ח ממקורותיה העצמיים. ראו סעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	לא, למעט משיכת כספים בהתאם לסעיף 6.5 בשטר הנאמנות שנחתם ביחס לסדרה זו במקרה בו החברה שילמה למחזיקי האג"ח ממקורותיה העצמיים. ראו סעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.
האם קיימת אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה?		לא	לא

הוראות הגילוי הנדרש	אג"ח (סדרה כא')	אג"ח (סדרה כב')
	פרויקט קריית אונו "מתחם Ae" (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 9.1.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל)	**פרויקט קריית אונו "מתחם B"** (לתיאור הפרויקט, ראו סעיף 9.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל)
פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט, ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של החברה הקשורים להנפקת אג"ח ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה ליום 31.12.2019 וקיומן או העדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאית החברה ליטול מהבנק המלווה.	• לבנק אין זכויות קיזוז בחשבון הליווי ובחשבון העודפים. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי שנחתם לפרויקט זה, ראו סעיף 17.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.	• לבנק אין זכויות קיזוז בחשבון הליווי ובחשבון העודפים. • לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי שנחתם לפרויקט זה, ראו סעיף 17.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד שלעיל.
יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אג"ח בחשבון העודפים:	אין	אין

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע שניתן בקשר לסדרות אג"ח כמבואר לעיל בדבר העודפים הצפויים, ההון העצמי שיושקע, עלויות והכנסות צפויות, שיעורי רווחיות צפויים, המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקטים ומחשבון העודפים ומועדי סיום הפרויקטים, הינו מידע המבוסס על דוחות אפס ודוחות מעקב עדכניים שהתקבלו לפרויקטים ועל תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקטים אלה, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או יחולו שינויים מהותיים בשוק הנדל"ן בכלל.

ו. התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות- כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (כ', כא', כב' ו-כג'), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כמפורט בשטרי הנאמנות), כדלקמן:

סדרה	אמת מידה פיננסית						
	הון עצמי מינימלי			יחס מינימאלי של הון עצמי למאזן		יחס העודפים המינימאלי	
	סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי *	סף מינימלי שנקבע כעילה לעליה בשיעור הריבית	נכון ליום 31 בדצמבר 2025	סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי *	סף מינימלי שנקבע כעילה לעליה בשיעור הריבית	נכון ליום 31 בדצמבר 2025	היחס הקבוע בשטר הנאמנות
כ'	85 מיליון ש"ח	95 מיליון ש"ח	**כ-185 מיליון ש"ח**	12%	14%	-	-
כא'	110 מיליון ש"ח	120 מיליון ש"ח		12%	15%	158%	120%
כב'	110 מיליון ש"ח	120 מיליון ש"ח		12%	15%	-	-
כג'	110 מיליון ש"ח	110 מיליון ש"ח		10%	12%	138%	110%

כ-16.2%

(*) למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

ז. פרטי הנאמן:

סדרות	שם חברת הנאמנות	האחראי מטעם הנאמן	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים
כא', כג'	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	עו"ד דן אבנון	טלפון 03-5272271, פקס 03-5271736	ששת הימים 30, בני ברק
כ', כב'	שטראוס לזר חברה לנאמנויות (1992) בע"מ	רו"ח אורי לזר	03-6237777	רח' יגאל אלון 94 (מגדל אלון 2), תל-אביב

ח. עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אג"ח:

סדרה	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, ממועד ההנפקה ועד למועד פרסום הדוח	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אג"ח לפרעון מיידי או מימוש בטוחות	האם התקבלה הודעת הנאמן לאג"ח כי התקיימה עילה לפרעון מיידי או למימוש בטוחות
כ'	כן	לא	לא
כא'	כן	לא	לא
כב'	כן	לא	לא
כג'	כן	לא	לא

ט. בטחונות למחזיקי אג"ח

סדרה	הנכס המשועבד, סוג ודרגת השעבוד	ערכו של הנכס המשועבד	הגבלה על יצירת שעבודים נוספים או על הנפקת סדרות אג"ח נוספות	תוקף השעבוד על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה	תנאים לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול השעבוד/ערבות/התחייבות אחרת – אם אירע במהלך התקופה שממועד הנפקת אג"ח ועד לפרסום הדוח, תתואר הדרך בה אושרו.
כא'	• שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, שהינו חשבון בנק ע"ש החברה שזכויות החתימה בו משותפות לחברה ולנאמן) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם) ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום. • שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, ע"י הבנק המלווה את פרויקט קריית אונו מתחם Ae ושהינו עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך התחייבותי של אגרות החוב (סדרה כא') שבמחזור בכל עת.	ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח עודפים צפויים בסך של כ-176,284 אלפי ש"ח וכ-175,787 אלפי ש"ח, בהתאמה.	לפרטים בדבר הגבלה על יצירת שעבודים נוספים או על הנפקת סדרות חדשות ראו שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה כא') של החברה	למיטב ידיעת החברה השעבודים תקפים	אם החברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פקדון/נות בנקאי/ים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מאת אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל והוראות שטר זה תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות, שתוקפה/ן עד למועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר הנאמנות, וככל שתתקבל החלטה בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ובהתאם להוראות כל דין והכל כמפורט בשטר הנאמנות מהסדרה הרלוונטית.
כג'	• שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, שהינו חשבון בנק ע"ש החברה שזכויות החתימה בו משותפות לחברה ולנאמן) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם) ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום. • שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, ע"י הבנק המלווה את פרויקט קריית אונו מתחם B ושהינו עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך התחייבותי של אגרות החוב (סדרה כג') שבמחזור בכל עת.	ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח עודפים צפויים בסך של כ-118,863 אלפי ש"ח וכ-117,732 אלפי ש"ח, בהתאמה.	לפרטים בדבר הגבלה על יצירת שעבודים נוספים או על הנפקת סדרות חדשות ראו שטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה כג') של החברה	למיטב ידיעת החברה השעבודים תקפים	

י. פרטים אודות סדרות אגרות החוב שבמחזור

סדרה	מועד הנפקה	ערך נקוב בהנפקה (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	ריבית צבורה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	סוג הריבית (קבועה)	מועד תשלומי קרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה לקרן ולריבית	האם המירות לני"ע אחר	האם אג"ח מהותיות	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה – ותנאיהן
כ'	10.01.22	100,000	35,000	35,000	-	34,913	34,521	3.90%	3 תשלומים לא שווים: 25% 30.06.25; 40% 31.12.25; 35% 30.06.26;	כל 30 ביוני בשנים 2025- 2026 וכל 31 בדצמבר 2024-2025	אין	לא	כן	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 3.1.22 שנחתם ביחס לסדרה זו (ראו סעיף 8 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר).
כא'	13.08.23(*)	111,000	111,000	111,000	-	110,031	114,341	7.75%	3 תשלומים לא שווים: 30% 30.06.27; 30% 31.12.27; 40% 30.06.28;	ל 30 ביוני בשנים 2025- 2028 וכל 31 בדצמבר 2025-2027	אין	לא	כן	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 13.8.23 שנחתם ביחס לסדרה זו (ראו סעיף 8 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר).
כב'	24.02.25	200,000	200,000	200,000	-	197,753	198,600	6.75%	3 תשלומים לא שווים: 25% 30.06.28; 40% 31.12.28; 35% 30.06.29;	ל 30 ביוני בשנים 2025- 2029 וכל 31 בדצמבר 2025-2028	אין	לא	כן	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 24.2.25 שנחתם ביחס לסדרה זו (ראו סעיף 8 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר).
כג'	30.12.25	85,000	85,000	85,000	-	83,660	84,898	6.40%	3 תשלומים לא שווים: 25% 30.06.28; 40% 31.12.28; 35% 30.06.29;	ל 30 ביוני בשנים 2026- 2029 וכל 31 בדצמבר 2026-2028	אין	לא	כן	קיימת זכות לפדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, כמפורט בשטר הנאמנות מיום 28.12.25 שנחתם ביחס לסדרה זו (ראו סעיף 8 לתנאים מעבר לדף המצורפים לשטר).

(*) קיימת זכות להרחבה.

יא. שינויים בקשר לדירוג אג"ח של החברה שבמחזור:

אגרות החוב של החברה אינן מדורגות.

יב. דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן:

לתום תקופת הדוח ובמהלכה, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת מי מהנאמנים למחזיקי אגרות החוב השונות של החברה.

_____	_____
עמרם פרץ, דירקטור ומנכ"ל	**שלמה ענף, יו"ר דירקטוריון**

תאריך החתימה: 26 במרץ, 2026

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי	3
דוח רואה החשבון המבקר	7-4
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	9-8
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד	10
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	11
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	12
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	14-13
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	51-15

- - - - - - - - - - -

<u>דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "**החברה**") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על עבודות בביצוע (פרויקטים, בקרה תקציבית ורכש) (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 26 במרץ 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות כספיים.

תל אביב, 26 במרץ 2026

זיו האפט
רואי חשבון

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות 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.

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

בסיס לחוות הדעת

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

ענייני מפתח בביקורת

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

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | רחובות 03-6386788 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 04-8983322 | עפולה 04-6401555 | מודיעין עילית 08-9744111 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דואל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: 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

מדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן

החברה פועלת, בין היתר, בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים (להלן - "הפרויקט") ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דווח בינלאומי מספר 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאורים 2יד (הכרה בהכנסה), 3 (עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים) לדוחות הכספיים המאוחדים, מחויבות הביצוע היחידה של החברה בחוזה להקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים. החברה מכירה בהכנסה לגבי כל חוזה למכירת דירה בנפרד. 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. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כולל הפעלת שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי חומרי הגלם/החוזה, 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 החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההתקדמות" עלויות שאינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי. מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבנייה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות. שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון:

מלאי בנינים ודירות למכירה, הכנסות, עלות ההכנסות והכנסות לקבל. 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. המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת:

השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור התקדמות של מחויבות ביצוע שמקוימות לאורך זמן וביקרנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרות המפתח בתהליך. בחירת מדגם של פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים וביצוע, בין היתר ובאופן מדגמי, את הנהלים הבאים:

- בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע.
- בדיקה שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ותקציב שוטפים בשינויים המתאימים.
- ביצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות ובכלל זה, עלויות עקיפות וקצב ההתקדמות בהשוואה לתקופות קודמות ואתגרנו את ההנהלה לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס החישוב.
- בדיקה נאותות תחשיבי ההנהלה.

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

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 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 בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

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

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.

פסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 26 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא עלא ראס.

תל אביב, 26 במרץ 2026

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | רחובות 03-6386788 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 04-8983322 | עפולה 04-6401555 | מודיעין עילית 08-9744111 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דואל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: 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

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (אלפי ש"ח)

	באור	ליום 31 בדצמבר 2025	2024
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5	152,136	91,716
ניירות ערך סחירים		-	14
מזומנים ופיקדונות משועבדים	6	15,943	11,882
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה		307,462	225,280
חייבים ויתרות חובה	7	3,364	4,227
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	8	895,514	738,542(*)
מלאי מקרקעין	9א'	23,899	83,749
		1,398,318	**1,155,410**
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין	9ב'	116,394	95,139
נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו		2,465	1,826
רכוש קבוע	10	40,189	44,119
נכסים בלתי מוחשיים		-	5
נכסי זכות שימוש	2יא'	5,978	1,721
מסים נדחים	16ה'	31,404	10,815
		196,430	**153,625**
		1,594,748	**1,309,035**

(*) הוצג מחדש, ראו ביאור 2יז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (אלפי ש"ח)

	באור	ליום 31 בדצמבר 2025	2024
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	14ב'	562,513	417,619
חלויות שוטפות של אגרות חוב	14א'	426,109	240,527
התחייבות לספקים ונותני שירותים	12	56,212	81,641
זכאים ויתרות זכות	13	75,997	75,665
מסים שוטפים לשלם	2טז', 16ג'	21,498	1,406
מקדמות מלקוחות	8ג'	22,165	34,928
התחייבות למתן שירותי בנייה	8ג'	217,979	218,727
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	2יא'	6,187	1,779
		1,388,660	**1,072,292**
התחייבויות לא שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	14ב'	20,421	23,228
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו		515	576
מסים נדחים	16ה'	-	6,919(*)
		20,936	**30,723**
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	18		
הון מניות		18,814	18,814
פרמיה על מניות		13,934	13,934
יתרת רווח		160,676	181,105(*)
קרן בגין עסקה עם בעל שליטה		469	469
קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		2,647	2,488
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		(11,388)	(10,790)
סה"כ הון		**185,152**	**206,020**
		1,594,748	**1,309,035**

(*) הוצג מחדש, ראו ביאור 2יז'.

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**עמרם פרץ** **דירקטור ומנכ"ל**	**שלמה ענף** **יו"ר הדירקטוריון**	**דורון זנדר** **סמנכ"ל כספים**
26 במרץ, 2026			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד (אלפי ש"ח)

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה	21א'	424,359	425,338	355,612
עלות ההכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה	21ב'	(360,376)	(365,109)(*)	(296,634)
עלויות ייזום פינוי בינוי		(6,130)	(9,349)	(7,228)
ביטול ירידת (ירידת) ערך מלאי	9ב'2	1,379	1,196	(1,266)
סה"כ עלויות		**(365,127)**	**(373,262)**	**(305,128)**
רווח גולמי		**59,232**	**52,076**	**50,484**
הוצאות מכירה ושיווק	21ג'	(11,475)	(5,751)	(7,786)
הוצאות הנהלה וכלליות	21ד'	(19,751)	(20,755)	(16,602)
הכנסות אחרות ורווח הון ממימוש רכוש קבוע		-	23	72
רווח תפעולי		**28,006**	**25,593**	**26,168**
הכנסות מימון	21ה'	14,031	6,663	5,128
הוצאות מימון	21ו'	(69,593)	(47,175)	(30,120)
הוצאות מימון, נטו		**(55,562)**	**(40,512)**	**(24,992)**
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה		**(27,556)**	**(14,919)**	**1,176**
הטבת מס	16ו'	6,560	3,418(*)	3,324
רווח נקי (הפסד)		**(20,996)**	**(11,501)**	**4,500**
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)				
רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל	22	(1.34)	(0.73)	0.29

(*) הוצג מחדש, ראו ביאור 2יז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (אלפי ש"ח)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
רווח נקי (הפסד)	**(20,996)**	**(11,501)(*)**	**4,500**
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
רווח אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת	567	273	169
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:			
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(598)	(635)	604
סה"כ רווח (הפסד) כולל	**(21,027)**	**(11,863)**	**5,273**

(*) הוצג מחדש, ראו ביאור 2יז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (אלפי ש"ח)

	הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	סה"כ הון
	מבוקר						
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	**18,814**	**13,934**	**181,105(*)**	**469**	**2,488**	**(10,790)**	**206,020**
הפסד	-	-	(20,996)	-	-	-	(20,996)
רווח אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת	-	-	567	-	-	-	567
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-	-	-	(598)	(598)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	159	-	159
סה"כ רווח (הפסד) כולל	**-**	**-**	**(20,429)**	**-**	**159**	**(598)**	**(20,868)**
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	**18,814**	**13,934**	**160,676**	**469**	**2,647**	**(11,388)**	**185,152**

	הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	סה"כ הון
	מבוקר						
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	**18,814**	**13,934**	**192,333**	**469**	**2,252**	**(10,155)**	**217,647**
הפסד	-	-	(11,501)(*)	-	-	-	(11,501)
רווח אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת	-	-	273	-	-	-	273
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-	-	-	(635)	(635)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	236	-	236
סה"כ רווח (הפסד) כולל	**-**	**-**	**(11,228)**	**-**	**236**	**(635)**	**(11,627)**
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	**18,814**	**13,934**	**181,105**	**469**	**2,488**	**(10,790)**	**206,020**

	הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	סה"כ הון
	מבוקר						
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	**18,814**	**13,934**	**187,664**	**469**	**1,728**	**(10,759)**	**211,850**
רווח נקי	-	-	4,500	-	-	-	4,500
רווח אקטוארי ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת	-	-	169	-	-	-	169
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-	-	-	604	604
תשלום מבוסס מניות	-	-		-	524	-	524
סה"כ רווח כולל	**-**	**-**	**4,669**	**-**	**524**	**604**	**5,797**
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	**18,814**	**13,934**	**192,333**	**469**	**2,252**	**(10,155)**	**217,647**

(*) הוצג מחדש, ראו ביאור 2יז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (אלפי ש"ח)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי (הפסד)	**(20,996)**	**(11,501)(*)**	**4,500**
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
פחת רכוש קבוע	4,836	4,319	3,232
פחת נכסים בלתי מוחשיים	4	4	29
פחת נכסי זכות שימוש	2,599	3,338	3,666
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	-	(23)	(51)
הוצאות ריבית, נטו	55,562	30,866	18,832
שערוך אגרות חוב	1,399	1,423	1,601
שערוך ניירות ערך סחירים	-	(15)	(140)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים	36	14	17
תשלום מבוסס מניות	159	236	524
הטבת מס	(6,560)	(3,418)(*)	(3,324)
	58,035	**36,744**	**24,386**
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	862	12,928	(6,009)
עלייה בהכנסות לקבל	(82,181)	(26,854)	(2,746)
ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	(61,766)	14,538(*)	211,648
עלייה במלאי מקרקעין	(54,032)	(131,158)	(66,297)
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(25,432)	19,080	(8,360)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם)	16,398	43,258	(11,265)
היוון עלויות אשראי למלאי מקרקעין	(3,171)	(555)	(9,539)
עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות	(12,763)	(23,295)	(48,492)
ירידה בהתחייבות למתן שירותי בנייה	(748)	(23,240)	(227,265)
	(222,833)	**(115,298)**	**(168,325)**
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:			
ריבית ששולמה	(57,448)	(36,451)	(25,600)
ריבית שהתקבלה	902	1,446	3,639
מסים ששולמו	(1,199)	(4,170)	(2,733)
	(57,745)	**(39,175)**	**(24,694)**
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	**(243,539)**	**(129,230)**	**(164,133)**

(*) הוצג מחדש, ראו ביאור 2יז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (אלפי ש"ח)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(906)	(33,292)	(5,284)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	36	780
מכירת ניירות ערך סחירים, נטו	14	65	57,707
משיכת פיקדונות משועבדים, נטו	(4,061)	14,915	70,692
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**(4,953)**	**(18,276)**	**123,895**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
פירעון התחייבות בגין חכירה	(2,448)	(2,865)	(3,038)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	280,683	26,000	83,348
פירעון אגרות חוב	(96,500)	(129,900)	(46,501)
קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו	127,177	216,580	35,975
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**308,912**	**109,815**	**69,784**
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	60,420	(37,691)	29,546
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	91,716	129,407	99,861
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**152,136**	**91,716**	**129,407**
פעילויות מהותיות שלא במזומן			
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	6,915	-	4,350
התחייבות למתן שירותי בנייה	(71,829)	(85,722)	(152,881)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1: - כללי

א. תאור החברה

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן - החברה) התאגדה בישראל בשנת 1985.
החברה עוסקת בייזום, בנייה והקמת פרויקטים של בנייה בעיקר למגורים וקידום פרויקטים למגורים במסגרת התחדשות עירונית. החברה הינה חברה ציבורית וניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ.
הקבוצה	-	החברה, החברות והשותפויות המוחזקות שלה.
ישויות מאוחדות	-	ישויות אשר לחברה שליטה בהן ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה: - בוני התיכון (פרויקטים) 2006 בע"מ. - S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L - בוני התיכון ייזום והשקעות בע"מ. - בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ, חברות ושותפויות הבנות שלה. - בוני התיכון התחדשות עירונית (תל אביב) שותפות מוגבלת, חברות ושותפויות הבנות שלה. - בו.ה כח אדם בע"מ.
ישויות מוחזקות	-	חברות ושותפויות מאוחדות וכלולות.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב-IAS 24.
בעלי עניין ובעלי שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
תאריך המאזן/ מועד המאזן	-	31 בדצמבר 2025.
מועד החתימה על הדוח הכספי	-	26 במרס 2026.
תקופת הדוח	-	התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2025 וסיומה ביום 31 בדצמבר 2025.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. **<u>השלכות מלחמת "התקומה" (מלחמת "חרבות ברזל"), מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"</u>**

בשבעה באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות הברזל" במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי. המלחמה הובילה להשלכות ולהגבלות שונות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, צמצום הפעילות העסקית של עסקים שונים, גיוס מילואים נרחב, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמקומות ציבוריים באזורים הסמוכים לאזורי הלחימה, הגבלות על קיום לימודים במערכת החינוך בישובים הסמוכים לאזורי הלחימה ועוד. מן תחילת הלחימה ועד היום, חברות תעופה רבות ביטלו את טיסותיהן לישראל ובוצעו שינויים נרחבים בתדירות והיקף הטיסות מישראל ואליה. ביום 10 באוקטובר 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין מדינת ישראל לבין ארגון החמאס. המחצית השנייה של השנה, לאחר תום מבצע "עם כלביא", שיקפה את השינוי המשמעותי, על רקע התחזקות תחושת הביטחון והערכות כי האיום המרכזי על ישראל צומצם ולכך הצטרפה הכרזתו של נשיא ארה"ב דונאלד טראמפ בספטמבר 2025 על תוכנית 21 הנקודות, בעניין הפסקת הלחימה והשבת כלל החטופים לארץ ישראל. ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", הכולל פעילות צבאית עצימה מול איראן בתיאום עם ארה"ב, אשר הוביל להכרזה על "מצב מיוחד בעורף" ושיבושים נרחבים בפעילות המשק. החברה בחנה את השלכות המלחמה על עלויות הפרויקטים שבהקמה ועל התארכות משך ביצוע הפרויקטים, ובהתאם לכך עדכנה את רווחיותם הגולמית, העודפים הצפויים מאותם פרויקטים ואת מועד השלמת העבודות בפרויקטים. יצוין, כי בכל הנוגע להיבטי המימון וליווי פרויקטים, לא חלה נכון למועד זה הרעה מהותית בתנאי האשראי המוצע לחברה ו/או בנכונות הגופים הממנים השונים להעמיד אשראי לחברה ואשר נובעים כתוצאה מהשפעות המלחמה. לאור האמור לעיל, למועד אישור הדוח ולאחר בחינה שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של מצב המלחמה על עסקיה אינה מהותית, וכי ככל שלא יחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק הישראלי ובכלל זאת על ענף הנדל"ן ולרבות בקשר עם עלויות הבנייה, לא צפויה השפעה מהותית על פעילות החברה בטווח המיידי, וזאת בהתחשב במצבה העסקי של החברה, בתחום פעילותה ובשלביות הפרויקטים שלה. יחד עם זאת, ההשפעה של המלחמה על החברה אינה מיידית ומידתה תלויה במשך הזמן בו תארך המלחמה, התפתחותה, וכן בתוצאותיה, שכן הם עלולים להביא לביטול או צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי ייזום פרויקטים חדשים, עיכוב והתארכות בהליכי תכנון, רישוי וביצוע של פרויקטים, אשר עשוי להביא לגידול בעלויות המימון, התייקרות עלויות בנייה ופגיעה בזמינות ואספקה של עובדים וחומרי גלם, ירידה בביקושים ליחידות דיור, בין היתר כתוצאה מהשפעות המלחמה על הצרכנים, ירידה של מחירי הדיור, הגבלות והתייקרות האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן ואי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם עקב ירידה בחוסנם הפיננסי. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה האמורה.

מודגש ומובהר כי נכון למועד אישור הדוח, מדובר עדיין באירוע 'מתגלגל', המאופיין במידה מסוימת של אי ודאות. לפיכך, הערכות החברה בנוגע להשלכות אפשריות על תוצאותיה העסקיות לאור תוצאות אירועי מלחמת "חרבות ברזל" מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, וזאת בין היתר, בשל אי הוודאות הקיימת ביחס למצב הביטחוני המיוחד והימשכותו והשפעתו על כלכלת ישראל בכלל, על החברה ועל לקוחותיה בפרט, ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה בפעילות הבנייה והייזום עולה על שנה ויכולה להימשך לרוב כארבע שנים. הנכסים וההתחייבויות הקשורים לפעילות הבנייה מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

צפי מימוש הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות במאוחד:

	מימוש ב-12 החודשים הקרובים	מימוש מאוחר מ-12 החודשים הקרובים
שנת 2025		
נכסים שוטפים	660,766	737,552
התחייבויות שוטפות	478,133	910,527
שנת 2024		
נכסים שוטפים **(*)**	374,981	780,429
התחייבויות שוטפות	363,349	708,943

(*) הוצג מחדש, ראו ביאור 2יז'.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה. הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. מדידת שווי הוגן

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיימים עבורה מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. החברה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו. במדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי, החברה מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

מדרג השווי ההוגן

לצורכי גילוי, החברה מסווגת מדידות שווי הוגן לאחת מהרמות במדרג השווי ההוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מדרג השווי ההוגן הוא:

רמה 1 -מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.

רמה 2 -נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3 -נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

כאשר הנתונים ששימשו למדידת שווי הוגן מסווגים לרמות שונות במדרג השווי ההוגן, החברה מסווגת את מדידת השווי ההוגן בכללותה לרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. החברה מפעילה שיקול דעת בהערכת המשמעותיות של נתון מסוים למדידה בכללותה תוך הבאה בחשבון של גורמים ספציפיים לנכס או להתחייבות.

ה. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מידי ופיקדונות לפי דרישה (לרבות פיקדונות לפי דרישה עם מגבלות על השימוש הנובעות מחוזה עם צד שלישי). כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, שניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ושחשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר התקופה לפירעון היא עד 3 חודשים ממועד הרכישה. משיכות יתר, שעומדות לפירעון לפי דרישה ושמהוות חלק בלתי נפרד מניהול המזומנים של החברה, נכללו כמרכיב של מזומנים ושווי מזומנים לצרכי הצגת הדוח על תזרימי המזומנים.

ו. מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד סליקת העסקה.

1. נכסים פיננסים

נכסים פיננסיים סווגו לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס הפיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים. סיווג מחדש בין קבוצות המדידה לאחר ההכרה לראשונה אינו אפשרי, אלא אם החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים. במקרה של שינוי המודל העסקי נכסים פיננסיים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח הראשונה שלאחר השינוי במודל העסקי.

2. מכשירי חוב בעלות מופחתת

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת. הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית הוכרו לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית הוכרו לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבות פיננסית מסווגת כהתחייבות פיננסית הנמדדת בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדו בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

4. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

5. גריעת נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע מהדוח על המצב הכספי במועד סליקת העסקה כאשר הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי פקעו או כאשר החברה העבירה את הנכס הפיננסי. העברה יכולה להתבצע רק באמצעות העברת הזכויות החוזיות לקבל את תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או באמצעות נטילת מחויבות חוזית לשלם את תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי לצד אחר בהתקיים תנאים מסוימים. בגין מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר הנכס נגרע, הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר קודם לכן ברווח כולל אחר מסווג מחדש מקרן ההון לרווח או הפסד כתיאום בגין סיווג מחדש. בגין השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד לאחר מכן. בעת מימוש השקעה, החברה מעבירה את הרווח או ההפסד הכולל האחר המצטבר בגינה מקרן ההון לעודפים.

6. גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת מהדוח על המצב הכספי רק כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. אם התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת, כלפי אותו מלווה, בהתחייבות פיננסית אחרת בעלת תנאים שונים באופן מהותי, או שנעשה שינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות הקיימת, ההתחייבות הקודמת נגרעת מהדוח על המצב הכספי והחברה מכירה בהתחייבות חדשה בשווייה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות המוחלפת לבין התמורה ששולמה או השווי ההוגן של ההתחייבות החדשה שהוכרה מוכר ברווח או הפסד.

7. קיזוז מכשירים פיננסיים

החברה מקזזת נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות ומציגה את הסכום נטו בדוח על המצב הכספי, רק כאשר לחברה קיימת באופן מיידי זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז הסכומים וכן כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

ז. נכסים והתחייבויות הנובעים מחוזים עם לקוחות

לקוחות

החברה מציגה זכות בלתי מותנית לקבל תמורה כחייבים בגין חוזים (לקוחות). זכות לתמורה אינה מותנית אם נדרש רק חלוף זמן עד שיגיע מועד פירעונה, גם אם היא עשויה להיות כפופה להחזר בעתיד. בעת הכרה לראשונה בלקוחות, הפרש כלשהו בין המדידה של הלקוחות בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 לבין הסכום המקביל של ההכנסות שהוכרו יוצג כהוצאה. החברה מטפלת בחייבים בגין חוזים כנכסים פיננסיים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נכסים בגין חוזים

החברה מציגה זכות לקבל תמורה עבור סחורות או שירותים שהועברו ללקוח כנכס בגין חוזה, כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן. החברה מטפלת בירידת ערך של נכס בגין חוזה לפי אותו בסיס כמו נכס פיננסי בעלות מופחתת.

התחייבות בגין חוזים

החברה מציגה מחויבות להעביר סחורות או שירותים ללקוח, שבגינם החברה קיבלה תמורה מהלקוח (או תמורה שאינה מותנית שחל מועד פירעונה), כהתחייבות בגין חוזה.

עלויות להשגה ולקיום של חוזים

החברה הכירה כנכס בעלויות תוספתיות שהתהוו על מנת להשיג חוזה עם לקוח, אלא אם החברה אינה צופה השבה של עלויות אלה, ובתנאי שאותן עלויות לא היו מתהוות אם החוזה לא היה מושג (כגון עמלות מכירה) או שהחברה יכולה לחייב את הלקוח בגין אותן עלויות ללא קשר אם החוזה הושג. החברה מכירה בעלויות תוספתיות להשגת חוזה כהוצאה בעת התהוותן, אם תקופת ההפחתה של הנכס שהיה מוכר אילולא כן היא שנה או פחות. כמו כן, החברה הכירה כנכס בעלויות שהתהוו לקיום חוזה (לרבות חוזה צפוי) אשר היו ניתנות לייחוס במישרין לחוזה שזוהה באופן ספציפי, אשר ייצרו או שיפרו את המשאבים של החברה המשמשים לקיום (או להמשך קיום) מחויבויות ביצוע וכן אשר השבתן צפויה, ובלבד שאותן עלויות לא טופלו כנכס אחר (כגון מלאי, רכוש קבוע או נכס בלתי מוחשי). עלויות המתייחסות למחויבויות ביצוע שקוימו במלואן או בחלקן ועלויות שהחברה אינה יכולה להבדיל אם הן מתייחסות למחויבויות ביצוע שלא קוימו או למחויבויות ביצוע שקוימו במלואן או בחלקן מוכרות כהוצאה בעת התהוותן. החברה מפחיתה עלויות להשגה ולקיום של חוזים על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם ההעברה ללקוח של הסחורות או של השירותים אליהן הן מתייחסות, ומעדכנת את ההפחתה על מנת לשקף שינויים משמעותיים בעיתוי החזוי להעברה ללקוח של הסחורות או של השירותים. עדכונים כאמור מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי. החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של נכס בגין עלויות להשגת חוזה ושל נכס בגין עלויות לקיום חוזה במידה שהערך בספרים שלו עולה על יתרת התמורה שהחברה מצפה לקבל בגין הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס בניכוי העלויות הישירות הקשורות להספקתם שלא הוכרו כהוצאה.

ח. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

מלאי דירות למכירה בהקמה נמדד לפי עלות או שווי מימוש נטו, כנמוך מביניהם. עלות מלאי בגין הקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל כוללת את כל העלויות שטרם הוכרו ברווח או הפסד המהוות עלויות ישירות, עלויות קרקע ועלויות בניה משותפות.

ט. רכוש קבוע

הכרה ומדידה

רכוש קבוע הוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע ולהבאתו למיקום ולמצב הדרושים לצורך פעולתו. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה הערך למחיר במזומן במועד ההכרה. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, אם קיימים.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תקופת הפחת ושיטת פחת

החברה הפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה הוכרו ברווח או הפסד, אלא אם הן נכללו בערך בספרים של נכס אחר. להקצאה באופן שיטתי של הסכום בר הפחת של הרכוש קבוע על פני אורך החיים השימושיים שלו, החברה השתמשה בשיטת פחת אשר משקפת את התבנית שבה היא חזויה לצרוך את ההטבות הכלכליות העתידיות של הנכס. החברה סוקרת את ערך השייר, את אורך החיים השימושיים ואת שיטת הפחת לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי.

תקופת החיים השימושיים בנכסים, כדלקמן:

	%	בעיקר %
מבנים	4	4
מבנים ניידים וקרוונים	10	10
מכונות וציוד מכני	10-15	15
כלי רכב	15	15
ריהוט וציוד משרדי	6-15	7
מחשבים וציוד היקפי	15-33	33
שיפורים במושכר	ראה להלן	-

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של השיפור, לפי הקצר שבהם. אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

י. עסקאות קומבינציה

קרקע שנרכשה על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, תמורתה מעמידה החברה שירותי בנייה, מוכרת כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה במועד קבלת היתר בניה. המדידה לראשונה של הקרקע היא בשווי ההוגן שלה, למעט במקרים שבהם החברה אינה מסוגלת לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של הקרקע, אז המדידה לראשונה היא בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של שירותי הבנייה שהובטחו ללקוח. עלויות שהצטברו בגין עסקאות קומבינציה מסוג התחדשות עירונית, הכוללות עלויות ישירות מזוהות הנדרשות לצורך תכנון וקידום הפרויקטים הוכרו כנכסים לא שוטפים החל מהמועד שבו החברה השיגה את אחוז החתימות המינימאלי, 67% והחברה חתמה מול נציגות הדיירים. עלויות אלה מוכרות בעלות הקרקע במועד ההכרה בקרקע כאמור לעיל. קרקע שנרכשה על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, תמורת תשלומים שיועברו לבעל הקרקע בעת מכירת הדירות, מוכרת כנגד התחייבות פיננסית. בעת ההכרה לראשונה, ההתחייבות הפיננסית נמדדת בשווי הוגן בהתבסס על תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים על ידי החברה. לאחר ההכרה לראשונה, ההתחייבות הפיננסית נמדדת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית בהתבסס על תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים על ידי החברה מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי במועד ההכרה לראשונה.

יא. חכירות

החברה קובעת במועד ההתקשרות בחכירה אם חוזה הוא חכירה, או אם הוא כולל חכירה, על ידי בחינה אם החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. הקבוצה כחוכרת

במועד תחילת החכירה (או במועד צירוף העסקים שבו הנרכש הוא חוכר) החברה הכירה בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות, בכפוף לאמור להלן: עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה. במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית. נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

	מספר שנים
מקרקעין	10
כלי רכב	3
מחסנים	4

2. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים. בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

3. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

החברה קבעה את תקופת החכירה כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, בהתחשב גם בתקופות המכוסות על ידי אופציות להאריך (או לבטל) את תקופת החכירה, כאשר ודאי באופן סביר שהחוכר יממש (לא יממש) את האופציה.

יב. עלויות אשראי

החברה הכירה בעלויות אשראי כהוצאה בתקופת התהוותן, למעט במקרים שבהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים, אז עלויות אלו הוונו כחלק מהעלות של אותם נכסים. החברה היוונה עלויות אשראי כאשר התהוו יציאות בגין הנכס, התהוו עלויות אשראי ובוצעו הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימושו המיועד או למכירתו .החברה הפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו הושלמו. במהלך תקופות ממושכות שבהן הופסק הפיתוח הפעיל של נכס כשיר, החברה השהתה את היוון עלויות האשראי.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הפרשות

החברה הכירה בהפרשות (כגון - אחריות, בדק, משפטיות) בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלקה וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכומה, בין היתר, בהתבסס על ניסיון העבר. הסכום שהוכר כהפרשה הוא האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. כאשר ההשפעה של ערך הזמן היא מהותית, סכום ההפרשה נמדד לפי הערך הנוכחי של ההוצאות החזויות שתידרשנה לסילוק המחויבות. הקטנת הפרשה מוכרת ברווח או הפסד כהקטנת הסעיף התוצאתי המתאים כאשר החברה נושאת בהם בפועל או במועד סיומה, כמאוחר מביניהם. עלויות בלתי נמנעות לצורך עמידה במחויבויות על פי חוזה לרבות חוזים עם לקוחות, העולות על ההטבות הכלכליות החזויות להתקבל על פי אותו חוזה, הוכרו ונמדדו כהפרשה בגין חוזה מכביד. העלויות הבלתי נמנעות על פי חוזה משקפות את העלות נטו הקטנה ביותר של יציאה ממנו, שהיא עלות קיום החוזה או פיצויים וקנסות הנובעים מאי-עמידה בו, הנמוך שבהם. העלות לקיום חוזה מורכבת מהעלויות המתייחסות במישרין לחוזה והכוללות עלויות תוספתיות (כגון, עלויות עבודה ישירה וחומרים) והקצאה של עלויות אחרות (כגון, הקצאה של הוצאות פחת בגין פריט רכוש קבוע המשמש , בין היתר, בקיום החוזה). הפרשה בגין מחויבות לשלם היטל שמוטל על ידי ממשלות הוכרה בדוחות הכספיים רק בעת התרחשות הפעילות שגרמה לתשלום ההיטל ("האירוע המחייב"), כפי שזוהתה על ידי החקיקה. לפיכך, החברה מכירה במחויבות לשלם היטל השבחה המוטל בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 רק בעת "מימוש זכות במקרקעין" כמשמעות מונח זה באותו חוק.

יד. הכרה בהכנסה

החברה הכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, כמפורט להלן, במועד העברת השליטה על סחורה או על שירות ללקוח ומדדה את ההכנסה בסכום המייצג את התמורה שהחברה מצפה להיות זכאית לה עבור אותה סחורה או אותו שירות. כאשר החברה שולטת על הסחורה או על השירות המוגדרים לפני שהם מועברים ללקוח היא פועלת כספק עיקרי ומכירה בהכנסות בסכום ברוטו (מהות ההבטחה של החברה ללקוח היא מחויבות ביצוע לספק את הסחורות או השירותים המוגדרים בחוזה).

הקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל

מחויבות הביצוע היחידה של החברה בחוזה להקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים. החברה מכירה בהכנסה לגבי כל חוזה למכירת דירה בנפרד. החברה מכירה בהכנסה מהקמה וממכירה של דירות למגורים לאורך זמן, מאחר וביצועי החברה לא יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה ולחברה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. קביעת החברה כי יש לה זכות הניתנת לאכיפה לתשלום עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד מהווה שיקול דעת שמשפיע באופן מהותי על מועד עיתוי ההכרה בהכנסה מחוזים אלה והיא מתבססת על בחינת מכלול הוראות הדין והחקיקה בנושא. החברה מודדת את ההתקדמות על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (שיטה המבוססת על תשומות), למעט עלויות שאינן מתארות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות הקרקע, עלויות שהתהוו כתוצאה מחוסר יעילות משמעותי. מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח. במקרים שבהם החברה אינה יכולה למדוד באופן סביר את תוצאת החוזה, אך צפוי שהעלויות שהתהוו תהיינה ניתנות להשבה, החברה מכירה בהכנסה בגובה העלויות שהתהוו ("הצגת מרווח אפס"). עלויות הקרקע ועלויות הבנייה המשותפות בכל פרויקט מוכרות ברווח או הפסד בהתאם למדידת ההתקדמות של כל דירה שנמכרה. עלויות ישירות בגין דירות שטרם נמכרו ועלויות קרקע ועלויות בנייה משותפות שטרם הוכרו ברווח או הפסד מוצגות כמלאי דירות למכירה. במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבנייה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות. תנאי התשלום הטיפוסיים בפרויקטים מתבססים על אבני דרך שנקבעו במועד החתימה על החוזה ומתבססים בעיקר על חוזים של 20/80 .

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

לעניין רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציה תמורתן החברה מעמידה שירותי בנייה, החברה מתאימה את מחיר העסקה בגין רכיב זה הנובע מהתמורה מראש וכן מכירה בהוצאות ריבית על ההתחייבות בגין חוזה שהוכרה. החברה מספקת לרוכשי דירות אחריות לבדק מכוח חוק. אחריות זו אינה מספקת שירות נוסף, ולכן היא אינה מטופלת כמחויבות ביצוע נפרדת, אלא כהפרשה.
בחוזים בהם קצב התשלומים שנקבע ללקוח מגלם בתוכו הטבה משמעותית של הענקת מימון ללקוח (למשל, חוזים בהם חלק משמעותי מהתמורה יתקבל עם השלמת הבנייה של הדירה, כגון חוזים אשר מגדירים תשלום מקדמה בשיעור של 20% מסך התמורה במועד החתימה על החוזה, בעוד שהיתרה בסך של 80% מהתמורה תשולם במועד השלמת הבנייה), החברה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בעסקה ומנטרלת ממחיר העסקה את השפעות רכיב המימון המשמעותי אשר נובע מהאשראי שהוענק ללקוח.

טו. <u>ירידת ערך נכסים לא פיננסיים</u>

החברה בוחנת בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכסים לא כספיים (למעט מלאי, נכסים הנובעים מחוזי הקמה, נכסים בגין חוזים ועלויות להשגה או לקיום של חוזים, נכסי מסים נדחים, נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן ונכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה), המחייבים בחינה לירידת ערך. ללא קשר אם קיימים סימנים לירידת ערך, החברה בוחנת אחת לשנה ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים שאורך החיים השימושיים שלהם הוא בלתי מוגדר ושל נכסים בלתי מוחשיים שאינם זמינים עדיין. לצורך בחינה לירידת ערך של נכס שאינו מוניטין, חישבה החברה את הסכום בר ההשבה של הנכס. כאשר הסכום בר ההשבה נמוך מהערך בספרים של הנכס, הכירה החברה בהפסד מירידת ערך והפחיתה את הערך בספרים של הנכס לסכום בר ההשבה שלו. החברה הכירה בהפסדים מירידת ערך מיידית ברווח או הפסד, אלא אם הנכס הוא רכוש קבוע שהוערך מחדש בהתאם למודל הערכה מחדש, אז ההפסד טופל כהקטנת ההערכה מחדש. החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המצביעים על כך שהפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, שהוכר בתקופות דיווח קודמות, אינו קיים עוד או הוקטן. כאשר קיימים סימנים כאמור, החברה מחשבת את סכום בר ההשבה של הנכס. החברה ביטלה הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בחישוב הסכום בר ההשבה של הנכס מהמועד שבו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת ערך. ביטול ההפסד מירידת ערך הגדיל את הערך בספרים של הנכס לסכום הנמוך מבין הסכום בר ההשבה שלו לבין הערך בספרים שהיה נקבע (בניכוי פחת או הפחתה) אילו לא הוכר הפסד מירידת ערך בתקופות דיווח קודמות. ביטול הפסד מירידת ערך הוכר מיידית ברווח או הפסד, אלא אם הנכס הוא רכוש קבוע שהוערך מחדש בהתאם למודל ההערכה מחדש, אז הביטול טופל כהגדלה של ההערכה מחדש.

טז. <u>מסים על ההכנסה</u>

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. <u>מסים שוטפים</u>

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. <u>מסים נדחים</u>

החברה מכירה במסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצורכי מס הכנסה ובגין העברה קדימה של הפסדים לצורכי מס. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת של פריטים בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיותרו בעתיד כפחת לצורכי מס הכנסה, מהפרשים בין הערך בספרים של פריטים בדוחות הכספיים לבין בסיס המס שלהם שנמדד בסכומים מתואמים (עד ליום 31 בדצמבר 2007 או עד לסוף תקופת הדיווח, לפי העניין), מפריטים מסוימים אשר נמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים ללא תיאום מקביל לצורכי מס ומפער בעיתוי בהכרה בהוצאות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ובהכנסות מסוימות. החברה מדדה נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים לפי שיעורי המס החזויים לחול על התקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס ועל חוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לסוף תקופת הדיווח. כמו כן, המדידה שיקפה את השלכות המס שתנבענה מהאופן שבו החברה מצפה להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסיה ושל התחייבויותיה .

יז. שינויים חשבונאיים

שינוי יזום במדיניות חשבונאית

החברה שינתה את מדיניותה החשבונאית לגבי **מדידת השינויים בהתחייבות לתשלום דמי השכירות** החברה יישמה למפרע את המדיניות החשבונאית החדשה.

ביום 7 ביולי 2025 פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל 6-11, אשר עוסקת בטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת סגל 6-11"), בהתאם להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים, ובפרט תקן דיווח כספי בינלאומי 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן: "IFRS 15") ותקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9").

להלן סקירה של השינויים היזומים בטיפול החשבונאי שיישמה החברה לאור עמדת הסגל 6-11:

מדידת השינויים בהתחייבות לתשלום דמי השכירות - החברה שינתה את הטיפול בשינוים נדרשים במדידת ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לכל מועד מדידה מהכרה בשינוי כנגד עלות הקרקע להכרה בשינוי ברווח או הפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים.

פיצול הכנסות ועלות המכר - החברה הוסיפה גילוי בביאור 21 לפיצול בין הענקת שירותי בנייה לדיירים לבין מכירת דירות חדשות.

להלן פירוט ההתאמה של מספרי ההשוואה בדוחות המאוחדים:

1. השפעת ההתאמה על סעיפי הדוח המאוחד על המצב הכספי (אלפי ש"ח):

	ליום 31 בדצמבר 2024		
	כפי שדווח בעבר	שינוי	כפי שמדווח כעת
בנכסים שוטפים			
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	745,085	(6,543)	738,542
בהתחייבויות לא שוטפות			
מסים נדחים	(8,424)	1,505	(6,919)
בסה"כ הון			
יתרת רווח	(186,143)	5,038	(181,105)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. השפעת ההתאמה על סעיפי הדוח המאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר (אלפי ש"ח):

	ליום 31 בדצמבר 2024		
	כפי שדווח בעבר	שינוי	כפי שמדווח כעת
עלות ההכנסות ממכירת דירות	(358,566)	(6,543)	(365,109)
הטבת מס	1,913	1,505	3,418
הפסד	(6,463)	(5,038)	(11,501)

3. השפעת ההתאמה על סעיפי הדוח המאוחד על תזרימי המזומנים (אלפי ש"ח):

	ליום 31 בדצמבר 2024		
	כפי שדווח בעבר	שינוי	כפי שמדווח כעת
הפסד	(6,463)	(5,038)	(11,501)
הטבת מס	(1,913)	(1,505)	(3,418)
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	7,995	6,543	14,538

אין השפעה על תזרים המזומנים מפעילות שוטפת.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן. להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר ודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה:

מלאי בניינים ודירות למכירה

מלאי - שווי מימוש נטו של המלאי נסקר בסוף כל תקופת דיווח. גורמים העשויים להשפיע על מחירי מכירה כוללים את הדרישה הקיימת בשוק למלאי החברה, פעילות של המתחרים בשוק, טכנולוגיה עדיפה בשוק, מחירי חומרי גלם ופשיטת רגל של לקוחות ושל ספקים.

קביעת רכיב מימון משמעותי

החברה התאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בינה לבין הלקוח (בין אם במפורש ובין אם לאו), מספק הטבה משמעותית של מימון של העברת השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי המתקיים ללא קשר להאם ההבטחה למימון מצוינת באופן מפורש בחוזה או משתמעת מתנאי התשלום שהוסכמו בין החברה לבין הלקוח. החברה קבעה את שיעור היוון המשתקף כעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין הלקוח במועד ההתקשרות בחוזה, אשר משקף את מאפייני האשראי של הצד שמקבל את המימון בחוזה.

מיסים על ההכנסה

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים במועד מימושם של ההפרשים הזמניים. שיעור המס הצפוי במועד המימוש של הפרשים זמניים המיוחסים למפעלים מוטבים מבוסס על תחזית ההכנסות העתידיות אשר תנבענה למפעלים המוטבים ביחס לכלל המחזור של החברה. שינויים בהנחות אלו עשויים להביא לשינויים מהותיים בערכם בספרים של המסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

הנדחים ובהוצאות המס. כמו כן, חישוב חבות המס של החברה ושל החברות הבנות שלה כרוך בשיקול דעת ובאומדנים, ייתכן שלא יהיה ברור כיצד חוק מס חל על עסקה מסוימת או בנסיבות מסוימות, במיוחד במצבים שבהם חוקי המס שחלים נתונים לפרשנות והקבילות של טיפול מס מסוים על פי חוק מס עשויה שלא להיות ידועה עד שרשות המסים הרלוונטית או בית המשפט יקבלו החלטה בעתיד. בעת אומדן ההשפעה של טיפול מס לא ודאי החברה והחברות הבנות שלה מתבססות על ניסיון העבר שלהן, על פרשנות חוקי המס ועל גורמים נוספים, אם רלוונטי. אם טיפול מס לא ודאי השפיע הן על מסים שוטפים והן על מסים נדחים, החברה והחברות הבנות שלה הפעילו שיקול דעת ובצעו אומדנים באופן עקבי הן למסים השוטפים והן למסים הנדחים.

תביעות משפטיות

החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך מהות התביעה, ניסיון העבר שלה ושלהם, אם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים.

הפרשה לאחריות

החברה מודדת תביעות אחריות עתידיות בגין מכירות בתקופת האחריות הרלוונטית. אומדנים אלה משמשים לצורך ההכרה בהפרשה הנצברת לאחריות. החברה עושה שימוש בניסיון העבר לגבי תביעות אחריות וכן בשינויי מגמה אשר מצביעים על כך שמידע בדבר עלויות עבר שונה מתביעות עתידיות צפויות. גורמים שעשויים להשפיע באופן מהותי על האומדן כוללים את איכות המוצרים ועלויות עבודה.

עבודות על פי חוזה ביצוע

בפרויקטי עבודות בנייה קבלניות, החברה מיישמת את הוראות IFRS15. ההכנסות וההוצאות מחוזה הקמה נזקפות לרווח והפסד, באופן יחסי לשיעור השלמת החוזה, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את תוצאתיו. החברה אומדת את היקף כלל ההכנסות, ההוצאות הצפויות, שיעור ההשלמה ומועד הסיום הצפוי של כל פרויקט. בשיקול דעתה בקביעת אומדנים אלו מתבססת החברה על מצב השוק, ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

באור 4: - יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנות

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 , הצגה וגילוי בדוחות כספיים להלן: " IFRS 18 " או "התקן החדש"

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:

1. התקן החדש ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: הפעלה, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומסים על ההכנסה.
2. התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures) (MPMs).
3. התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים, לגבי השאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בביאורים וכן על גילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים."
4. התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.

IFRS 18 יושם 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 יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך, יחד עם זאת, בהתאם להחלטה בתחום תאגידים מספר 1-2024 , בדבר דחיית יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בין- לאומי 18 , שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך ב-4 באוגוסט 2024 , יישום מוקדם ידחה ויתאפשר רק החל מיום 1 בינואר 2025. 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.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מזומנים חופשיים למשיכה מיידית	676	291
שווי מזומנים - פיקדונות חופשיים לזמן קצר	151,460	91,425
	152,136	**91,716**

ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה סך של 1,485 אלפי ש"ח מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים שטרם נוצלו.

באור 6: - מזומנים ופיקדונות משועבדים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מזומנים ופיקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים	**15,943**	**11,882**

היתרות משועבדות לבנקים המלווים את פרויקטי הנדל"ן, וניתן להשתמש בהן עם התקיימות תנאים מסוימים. השימוש בהן הינו לפי הסכמי הליווי שחתמה החברה למימון הפרויקטים. הפיקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפיקדונות (כ-3.70% למועד החתימה על הדוח הכספי).

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מסים לקבל	906	1,038
מוסדות	1,311	2,806
הוצאות מראש	911	175
עובדים **(*)**	113	172
חייבים ויתרות חובה אחרים	123	36
	3,364	**4,227**

(*) היתרות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%.

באור 8: - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה

א. ההרכב

	31 בדצמבר	
	2025	2024 (*)
	אלפי ש"ח	
דירות גמורות	112,468	44,943
בניינים בהקמה **(*)**	783,046	693,599
	895,514	**738,542**

(*) הוצג מחדש, ראו ביאור 2יז'.

ב. דירות גמורות

1. נתניה (ויסטה)

החברה סיימה את בניית כל 106 יח"ד. לתאריך המאזן ולמועד החתימה על הדוח הכספי, נותרה יח"ד אחת שטרם נמכרה המשועבדת לתאגיד בנקאי ללא אשראי.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 8: - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך)

2. פינוי בינוי קריית אונו מתחם D

החברה סיימה את בניית הפרויקט. פרויקט לפינוי 80 יח"ד, בניית 243 יח"ד מתוכן 163 יח"ד למכירה. לתאריך המאזן ולמועד החתימה על הדוח הכספי, נותרו 2 יח"ד שטרם נמכרו המשועבדות לתאגיד בנקאי כנגד אשראי שנותר ממסגרת הסכם הליווי.

1. פינוי בינוי קריית אונו מתחם C

החברה סיימה את בניית הפרויקט. פרויקט לפינוי 64 יח"ד, בניית 244 יח"ד מתוכן 180 יח"ד למכירה. לתאריך המאזן ולמועד החתימה על הדוח הכספי, נותרו 14 יח"ד ו- 11 יח"ד שטרם נמכרו המשועבדות לתאגיד בנקאי כנגד אשראי שנותר ממסגרת הסכם הליווי.

2. תמ"א 38/2 בלוך 10 תל אביב

החברה סיימה את בניית הפרויקט. מדובר בפרויקט לפינוי 13 יח"ד, בניית 21 יח"ד מתוכן 8 יח"ד למכירה. לתאריך המאזן ולמועד החתימה על הדוח הכספי, נותרו 4 יח"ד שטרם נמכרו המשועבדות לתאגיד בנקאי כנגד אשראי שנותר ממסגרת הסכם הליווי.

ג. דירות בהקמה

1. פינוי בינוי קריית אונו מתחם Ae

א. התקבל היתר בניה מלא והחברה החלה בבניית הפרויקט בחודש אוקטובר 2022.
ב. פרויקט לפינוי 138 יח"ד, בניית 359 יח"ד מתוכן 221 יח"ד למכירה. לתאריך המאזן ולמועד החתימה על הדוח הכספי, נותרו 146 יח"ד ו-142 יח"ד שטרם נמכרו, בהתאמה.
ג. עודפי הפרויקט מהווים בטוחה לאג"ח (סדרה כא').

2. פינוי בינוי קריית אונו מתחם B

א. התקבל היתר בניה מלא והחברה החלה בבניית הפרויקט בחודש אפריל 2024.
ב. פרויקט לפינוי 88 יח"ד, בניית 231 יח"ד מתוכן 167 יח"ד למכירה. לתאריך המאזן ולמועד החתימה על הדוח הכספי, נותרו 127 יח"ד ו-125 יח"ד שטרם נמכרו, בהתאמה.
ג. עודפי הפרויקט מהווים בטוחה לאג"ח (סדרה כג').

3. באר יעקב (פרויקט במסלול "דיור במחיר מופחת")

א. התקבל היתר בניה מלא והחברה החלה בבניית הפרויקט בחודש אוקטובר 2023.
ב. פרויקט של "**דיור במחיר מופחת**" לבניית 259 יח"ד וכ-1,222 מ"ר בייעוד למסחר (130 יח"ד למכירה במחיר מופחת ו-129 יח"ד למכירה בשוק חופשי). לתאריך המאזן ולמועד החתימה על הדוח הכספי, נותרו 60 יח"ד ו-58 יח"ד שטרם נמכרו, בהתאמה.

4. תמ"א 38/2 בני אפרים 236-240 (זוגי) תל אביב

א. התקבל היתר בניה מלא והחברה החלה בבניית הפרויקט בחודש ינואר 2025.
ב. מדובר בפרויקט לפינוי 25 יח"ד, בניית 71 יח"ד מתוכן 46 יח"ד למכירה. לתאריך המאזן ולמועד החתימה על הדוח הכספי, נותרו 31 יח"ד שטרם נמכרו.

5. תמ"א 38/2 רמברנדט 28 תל אביב

א. התקבל היתר בניה מלא והחברה החלה בהריסה, חפירה ודיפון המבנה בחודש ספטמבר 2025.
ב. מדובר בפרויקט לפינוי 8 יח"ד, בניית 15 יח"ד, מתוכן 7 יח"ד למכירה. לתאריך המאזן ולמועד החתימה על הדוח הכספי נותרו, 7 יח"ד ו- 6 יח"ד שטרם נמכרו בהתאמה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 8: - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך)

6. פינוי בינוי ברנדה פתח- תקווה

א. התקבל היתר בניה מלא והחברה החלה בהריסת המבנה בספטמבר 2025 ובביצוע העבודות.

ב. מדובר בפרויקט לפינוי 43 יח"ד, בניית 129 יח"ד, מתוכן 86 יח"ד למכירה. לתאריך המאזן ולמועד החתימה על הדוח נותרו, 43 יח"ד .

באור 9: - מלאי מקרקעין

א. מלאי שוטף

הרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
פרויקטי התחדשות עירונית	16,230	6,565
פרויקטי פינוי בינוי ת"א (תמ"א 38/2)	7,669	77,184
	23,899	**83,749**

ב. מלאי לא שוטף

1. הרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
פרויקטי התחדשות עירונית	93,204	71,194
פרויקטי פינוי בינוי ת"א (תמ"א 38/2)	9,050	10,619
רומניה	14,140	13,326
	116,394	**95,139**

2. רומניה

בשנת 2006, רכשה S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L (להלן-"**החברה הרומנית**") 2 קרקעות סמוכות בבוקרשט רומניה בשטח כולל של 45 אלפי מ"ר בתמורה לסך של כ-39 מיליוני ש"ח. הקרקעות משועבדות לתאגיד בנקאי ברומניה ללא אשראי. בהתאם להערכת שווי של שמאי חיצוני בלתי תלוי (**אשר השתמש בשיטת ההשוואה לצורך קביעת השווי של הקרקעות**), עד ליום 31 בדצמבר 2025 נרשמו ירידות ערך בסך של כ-16.5 מיליוני ש"ח ושווי הקרקעות מסתכם בכ-14.1 מיליון ש"ח. בשנת 2025, נרשמה עליית ערך בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח.

3. פרוייקטי התחדשות עירונית

להלן עיקרי השינויים שדווחו במהלך השנה במסגרת פעולות משמעותיות:

א. המלצה על הפקדת תכנית לפרויקט התחדשות עירונית - בחולון

ביום 30 באפריל 2025, התקבל בידי החברה פרוטוקול מישיבת הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון ("**הועדה המקומית**"), לפיו, הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 27 באפריל 2025 להמליץ להפקיד בתנאים (כפי שפורטו בהחלטה) את תכנית בניין עיר (**תב"ע**) שהגישה החברה, המתייחסת לפרויקט התחדשות עירונית ברחובות אלופי צה"ל **5-21** (אי זוגי), רח' הר הצופים **1-53** (אי זוגי) **2-34** (זוגי) רח' מפרץ שלמה 60-64 (זוגי) רח' משה שרת **13-17** (אי זוגי) רח' ששת הימים **7-21** (אי זוגי) בחולון ("**התוכנית**" ו-"**המתחם**", בהתאמה). המתחם המשתרע על פני כ-**72** דונמים ובו קיימים למועד הדוח **28** מבני מגורים ישנים הכוללים **651** יחידות דיור. למיטב ידיעת החברה, יחידות הדיור במתחם הינן בבעלות פרטית. התוכנית הינה לפינוי בינוי במסגרתה ועל פי המלצת הוועדה המקומית, יבנו **21** בניני מגורים חדשים בני **9-40** קומות שיכללו סך הכל כ-**2,084** יחידות דיור וכ-**30,000** מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. החברה החלה את החתמות הדיירים על הסכם פינוי בינוי בחודש ינואר **2017** ועד למועד הדיווח נחתמו הסכמי פינוי בינוי מחייבים ביחס לפרויקט על ידי כ-**71%** מבעלי

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 9: - <u>מלאי מקרקעין</u> (המשך)

הזכויות במתחם. מובהר כי על-מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל, על-פי נורמות ההתחדשות העירונית המקובלות כיום תידרש, כמקובל בפרויקטים מסוג זה, בין היתר, אישור התב"ע, קבלת היתרי בניה, השלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט וכן תנאים נוספים המקובלים בפרויקטי פינוי בינוי ב"**מסלול מיסוי**". יצוין כי נכון למועד אישור הדוח על המצב הכספי, התקבלה ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית החלטה מקדמית בלבד להכרזה של המתחם כ"מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו -**2016**.

ב. <u>אישור תכנית לפרויקט התחדשות עירונית – מתחם דואני יבנה</u>

תכנית בניין עיר (**תב"ע**) שקידמה החברה, לפרויקט התחדשות עירונית במתחם הרחובות דואני **43-65** (אי זוגי) יבנה ("**התוכנית**" ו-"**המתחם**", בהתאמה) **אושרה למתן תוקף**. המתחם משתרע על פני כ-**36** דונמים ובו קיימים **12** בניינים ישנים הכוללים **96** יחידות דיור. התוכנית כוללת פרויקט פינוי-בינוי נרחב, במסגרתו, יבנו **8** בנייני מגורים חדשים בני **15-19** קומות שיכללו יחד **480** יחידות דיור, כ-**1,800** מ"ר של שטחי מסחר ובניית **4** גני ילדים. החברה החלה את החתמות הדיירים על הסכם פינוי בינוי מחייב בחודש מאי **2020** ועד למועד הדיווח החתימה החברה כ-**65%** מבעלי הזכויות במתחם. עם מתן התוקף לתב"ע, החברה תחל לפעול לגיבוש תכנון מפורט ולהוצאת היתרי בניה למתחם. מובהר כי הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה להשלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט וקבלת היתרי בנייה. יצוין כי נכון למועד אישור הדוח על המצב הכספי, התקבלה ע"י הרשות להתחדשות עירונית החלטה מקדמית להכרזה של המתחם כ-"**מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי**" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-**2016** והחברה פועלת לקבלת ההכרזה כאמור.

ג. <u>אישור תוכנית לפרויקט התחדשות עירונית – הרב מימון בת ים</u>

תכנית בניין עיר (**תב"ע**) שקידמה החברה , לפרויקט התחדשות עירונית ברחוב הרב מימון **2-8** (אי זוגי) בעיר בת ים ("**התוכנית**" ו-"**המתחם**", בהתאמה) **אושרה למתן תוקף**. המתחם משתרע על פני כ-**6.9** דונמים ובו קיימים **4** בניינים ישנים הכוללים **128** יחידות דיור. התוכנית אותה הגישה החברה כוללת פרויקט פינוי-בינוי נרחב, במסגרתו יבנו 3 בנייני מגורים חדשים בגובה של **6, 34 ו-40** קומות, שיכללו סך הכל כ-**448** יחידות דיור, כ-**1,756** מ"ר שטחי מסחר. נכון למועד אישור הדוח על המצב הכספי, החתימה החברה כ- **91%** מבעלי הזכויות במתחם על הסכם פינוי בינוי עם החברה. עם מתן התוקף לתב"ע, החברה תחל לפעול לגיבוש תכנון מפורט ולהוצאת היתרי בניה למתחם. מובהר כי הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה להשלמת ביצוע תיקונים לא מהותיים בתוכנית בהתאם להחלטת הוועדה, השלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט וקבלת היתרי בנייה. יצוין כי התוכנית הוכרזה כ"**מתחם פינוי בינוי ב"מסלול רשויות**" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

ד. <u>אישור תוכנית לפרויקט התחדשות עירונית - אזור</u>

תכנית בניין עיר (**תב"ע**) שקידמה החברה, לפרויקט התחדשות עירונית באזור **אושרה למתן תוקף**. המתחם משתרע על פני כ-**168** דונמים ובו קיימים **19** בניינים ישנים הכוללים **672** יחידות דיור. התוכנית כוללת פרויקט פינוי-בינוי נרחב, במסגרתו, יבנו כ-**2,337** יחידות דיור ושטחי מסחר. התוכנית מגדירה 8 מתחמי איחוד וחלוקה עצמאיים למימוש על ידי פינוי בינוי. החברה התקשרה, עד למועד דיווח זה, עם כ-**83**% מבעלי הזכויות ב-**4** מתחמים במסגרת התוכנית, הכוללים פינוי של כ- 368 דירות (להלן: "**המתחמים**"). במסגרת התוכנית אושר לחברה להקים במתחמים **19** בנייני מגורים חדשים בגובה של עד **16** קומות, בשילוב בניה מרקמית של עד **6** קומות, שיכללו כ-**1,274** יחידות דיור. עם מתן התוקף לתב"ע, החברה תחל לפעול לגיבוש תכנון מפורט ולהוצאת היתרי בניה למתחם. מובהר כי הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה להשלמת ביצוע תיקונים לא מהותיים בתוכנית בהתאם להחלטת הוועדה, השלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט וקבלת היתרי בנייה. יצוין כי התוכנית הוכרזה כ"**מתחם פינוי בינוי ב"מסלול רשויות**" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 9: - <u>מלאי מקרקעין</u> (המשך)

ה. <u>אישור תוכנית לפרויקט התחדשות עירונית – הנורית ירושלים</u>

תוכנית בניין עיר (תב"ע) שקידמה החברה, לפרויקט התחדשות עירונית ברחוב הנורית **1** ו- **3** בירושלים ("**התוכנית**" ו-"**המתחם**", בהתאמה) אושרה למתן תוקף. המתחם משתרע על פני כ-**4.1** דונמים ובו קיימים שני בניינים רכבת ישנים הכוללים **112** יחידות דיור ו-**4** יחידות מסחר. התוכנית אותה הגישה החברה כוללת פרויקט פינוי-בינוי נרחב, במסגרתו יבנו שני בנייני מגורים חדשים בגובה של עד **42** קומות, בשילוב בניה מרקמית של **4** קומות מסד, שיכללו סך הכל כ-**442** יחידות דיור מתוכן **16** מותנות לטובת קרן תחזוקה, כ-**1,180** מ"ר שטחי מסחר (עיקרי ושירות). נכון למועד דוח זה, החתימה החברה כ- **81%** מבעלי הזכויות במתחם על הסכם פינוי בינוי עם החברה. עם מתן התוקף לתב"ע, החברה תחל לפעול לגיבוש תכנון מפורט ולהוצאת היתרי בניה למתחם. מובהר כי הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה להשלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט וקבלת היתרי בנייה. יצוין כי התוכנית הוכרזה כ-"**מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי**" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-**2016**.

ו. <u>אישור תכנית לפרויקט התחדשות עירונית – מתחם מגדל רעננה</u>

תוכנית בניין עיר (**תב"ע**) שקידמה החברה, לפרויקט התחדשות עירונית במתחם הרחובות מגדל **15-1 (אי זוגי)** בעיר רעננה ("**התוכנית**" ו-"**המתחם**", בהתאמה) אושרה למתן תוקף. המתחם משתרע על פני כ-**6** דונמים ובו קיימים **4** בניני רכבת ישנים הכוללים **32** יחידות דיור. התוכנית כוללת פרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו, יבנו **8** בנייני מגורים חדשים בני **7.5** קומות, שיכללו סה"כ **133** יחידות דיור, כ-**260** מ"ר של שטחי מסחר וכ-**340** מ"ר שטחי תעסוקה. נכון למועד דוח זה החתימה החברה כ-**94%** מבעלי הזכויות במתחם. עם מתן התוקף לתב"ע, החברה תחל לפעול לגיבוש תכנון מפורט ולהוצאת היתרי בניה למתחם. מובהר כי הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה להשלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט וקבלת היתרי בנייה. יצוין כי נכון למועד הדוח, התקבלה ע"י הרשות להתחדשות עירונית החלטה מקדמית להכרזה של המתחם כ-"**מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי**" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-**2016** והחברה פועלת לקבלת ההכרזה כאמור.

ז. <u>אישור תכנית לפרויקט התחדשות עירונית – רחוב צה"ל קריית אונו</u>

תוכנית בניין עיר (**תב"ע**) שקידמה החברה, לפרויקט התחדשות עירונית ברחוב צה"ל **53-39 (אי זוגי)** בעיר קריית אונו ("**התוכנית**" ו-"**המתחם**", בהתאמה) אושרה למתן תוקף. המתחם משתרע על פני כ-**5.8** דונמים ובו קיימים **2** בניינים ישנים הכוללים **64** יחידות דיור. התוכנית אותה הגישה החברה כוללת פרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו, יבנו **2** בנייני מגורים חדשים בני **10** קומות, שיכללו סה"כ **162** יחידות דיור, כ-**200** מ"ר של שטחי מסחר. נכון למועד דוח זה החתימה החברה כ-**80%** מבעלי הזכויות במתחם. עם מתן התוקף לתב"ע, החברה תחל לפעול לגיבוש תכנון מפורט ולהוצאת היתרי בניה למתחם. מובהר כי הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה להשלמת החתמת יתר בעלי הזכויות בפרויקט וקבלת היתרי בנייה. יצוין כי נכון למועד הדוח, התקבלה ע"י הרשות להתחדשות עירונית החלטה מקדמית להכרזה של המתחם כ-"**מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי**" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-**2016** והחברה פועלת לקבלת ההכרזה כאמור.

ח. <u>התקשרות בהסכם מסגרת השקעה עם כלל חברה לביטוח בע"מ</u>

בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ, חברת בת פרטית של החברה אשר נכון למועד הדוח החברה מחזיקה ב-95% מהון המניות שלה ("**בוני התיכון התחדשות עירונית**") התקשרה עם כלל חברה לביטוח בע"מ ("**כלל**"), בהסכם מסגרת השקעה ("**ההסכם**"), לפיו, בכפוף להתקיימות תנאים מקדמיים כפי שנקבעו בהסכם, תשקיע כלל בפרויקטים של החברה בתחום ההתחדשות העירונית באמצעות השקעה בשותפויות מוגבלות בסך כולל של עד **250** מיליון ש"ח וזאת כנגד הקצאת זכויות בתאגידי הפרויקט הרלוונטיים כדלקמן:

1. מסגרת ההשקעה בתאגידי הפרויקט

בוני התיכון התחדשות עירונית וכלל התקשרו בהסכם מסגרת על פיו תשקיע כלל, בכפוף להתקיימות תנאים מקדמיים מסוימים, בתאגידי פרויקטים של החברה בתחום ההתחדשות העירונית בהיקף מצטבר של עד 250

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 9: - <u>מלאי מקרקעין</u> (המשך)

מיליון ש"ח, כלל תשקיע בכל פרויקט אשר יכלל במסגרת הפרויקטים שכלל תאשר בהתאם לקריטריונים שנבחרו מראש, סך השווה ל-**49%** מסכום ההון העצמי הנדרש לפרויקט בהתאם להסכם המימון הפיננסי ותחזיק ב-**25%**. ביחס לכל פרויקט רלוונטי תוקם שותפות מוגבלת ("**תאגיד הפרויקט**"), במסגרת ההשקעה יוקצו לכלל זכויות כשותפים מוגבלים בשותפויות המחזיקות בתאגיד הפרויקט (יובהר כי לשם כך נדרש שינוי מסוים במבנה האחזקות שכן כיום האחזקה בכל פרויקט הינה באמצעות חברה ויש לקבוע את הזכויות בשותפויות). בכפוף להתקיימות התנאים המקדמיים (כפי שנקבעו בהסכם ושיפורטו בתמצית להלן) ביחס לכל אחד מהפרויקטים, תשקיע כלל סכום מצטבר של עד 250 מיליון ש"ח ("**סכום מסגרת ההשקעה**") באופן שביחס לחמישה פרויקטים כדלקמן: קריית משה רחובות מתחם 113, קריית משה רחובות מתחם 114, פרנקל רמלה, רמז כפר סבא ודואני יבנה ("**הפרויקטים הראשונים**") תשקיע כלל סכום מצטבר של עד 150 מיליון ש"ח ובנוסף, כלל תשקיע בפרויקטים נוספים מעבר לפרויקטים הראשונים ואשר ביחס אליהם כלל תמסור הודעת התעניינות, בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים ועמידה בתנאים הקבועים בהסכם ביחס אליהם במהלך תקופה של עד **48** חודשים ממועד חתימת ההסכם ("**תקופת ההשקעה**"), וזאת עד לסכום נוסף מצטבר של **100** מיליון ש"ח.

2. ביצוע ההשקעה ותנאים מוקדמים

כלל תעמיד לתאגיד הפרויקט הרלוונטי את מלוא חלק כלל בהעמדת ההון העצמי הנדרש לפרויקט וזאת בכפוף לתנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה שהעיקרים שבהם הינם כדלקמן:

א. התקבל אישור בלתי מותנה של הממונה על התחרות;

ב. התקיימו תנאים מסחריים ביחס לפרויקט הכוללים הצגת שיעור רווחיות צפוי כפי שנקבע בהסכם ועמידה ביעד מכירות שנקבע;

ג. נחתם הסכם לליווי לפרויקט הרלוונטי לפיו ההון העצמי שנדרש להעמיד אינו עולה על השיעור הקבוע בהסכם;

ד. התקבלה החלטת ועדה בתנאים על הפרויקט הרלוונטי;

ה. אושרה הבקשה להחלטת המיסוי בקשר עם העברת הזכויות בפרויקט הרלוונטי לתאגיד הפרויקט; (ו) בוני התיכון התחדשות עירונית יצרה ורשמה משכונות קבועים לטובת כלל להבטחת תשלום הרכיב העודף בלבד (כהגדרתו להלן) וזאת על זכויות החברה בעודפי הפרויקט;

3. הזכויות בהון תאגיד הפרויקט ותשלומים

כנגד העמדה לתאגיד הפרויקט במועד ההשלמה של:

א. 25% מההון העצמי הנדרש להשקיע בכל פרויקט בהתאם להסכם הליווי ביחס לאותו פרויקט על ידי כלל - יוקצו לכלל 25% מזכויות ההון של השותפים המוגבלים בתאגיד הפרויקט כשהן נקיות וחופשיות ("הזכויות המוקצות").

ב. באותה עת וכמקשה אחת כנגד העמדה על ידי כלל לתאגיד הפרויקט של סכום רכיב ההשקעה העודף של כלל המהווה את חלק כלל בהון העצמי הנדרש ביחס לכל פרויקט רלוונטי העולה על חלק כלל בתאגיד הפרויקט (**24%**) ("הרכיב העודף"), תוקצה לכלל יחידת השתתפות אחת בת פדיון בתאגיד הפרויקט כשהיא נקיה וחופשיה ("**יחידה בת הפדיון**"), באופן שלאחר הקצאת היחידה בת הפדיון והזכויות המוקצות כאמור, האחזקות בתאגיד הפרויקט וחלקו של כל שותף מוגבל בתאגיד הפרויקט יהיו כמפורט להלן:

1. כלל – **25%** מזכויות ההון השותפים המוגבלים בתאגיד הפרויקט בדילול מלא ויחידה אחת בת פדיון;
2. החברה – **75%** מזכויות ההון השותפים המוגבלים בתאגיד הפרויקט בדילול מלא.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 9: - מלאי מקרקעין (המשך)

היחידה בת הפדיון תקנה לכלל אך ורק זכות לקבלת סכומים מתאגיד הפרויקט מתוך עודפי הפרויקט כנגד היחידה בת הפדיון, זאת בעדיפות על זכויות כלל ובוני התיכון התחדשות עירונית לקבלת סכומים מתאגיד הפרויקט מכוח החזקותיהם בזכויות הפרויקט ועד גובה סכום הרכיב העודף של כלל באותו פרויקט.
יצוין כי הזכויות המוקצות בתאגיד הפרויקט יקנו לכלל אך ורק את הזכות לקבלת יתרת חלק כלל בהעמדת ההון העצמי שהושקעה על ידי כלל (מעבר לסכום ההשקעה העודף), בנוסף לזכות לקבלת חלק כלל ברווחים מהפרויקט הרלוונטי. יתרת ההון העצמי לחלוקה (לאחר השבת היחידה בת הפדיון) תושב לבעלים פרו -ראטה להשקעתם. רווחי הפרויקט יחולקו לפי שיעור החזקת כל אחד מהצדדים, קרי **25%** לכלל ו-**75%** לבוני התיכון. כמו כן, על פי ההסכם נקבע כי ביחס לכל תאגיד פרויקט שיוקם, ייחתם הסכם שירותים אשר לפיו בוני התיכון התחדשות עירונית תהיה זכאית לתקורות יזם בשיעור של **3%** מעלויות הבניה הישירות בעבור ניהול העל של הפרויקט, לרבות פיקוח העל על הביצוע והניהול ההנדסי. ההסכם מוסיף וקובע הסדרים נהוגים בהסכמים מסוג זה ביחס לאחריותם וזכויותיהם של הצדדים במסגרת הפרויקט, לרבות בנושא ניהול הפרויקט, הוראות לעניין העמדת מימון נוסף לפרויקט והוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה.
נכון למועד דוח זה, טרם הבשילו התנאים להעמדת הון עצמי למי מהפרויקטים.

באור 10: - רכוש קבוע

א. הרכב ותנועה

שנת 2025

	מקרקעין מבנים וקרוונים	מכונות וציוד מכני	ציוד, ריהוט משרדי, מחשבים	כלי רכב	שיפורים במושכר	סה"כ
	אלפי ש"ח					
עלות						
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	35,394	17,687	5,358	2,160	2,784	63,383
תוספות	36	-	870	-	-	906
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	**35,430**	**17,687**	**6,228**	**2,160**	**2,784**	**64,289**
פחת נצבר						
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	3,555	9,340	3,526	1,001	1,842	19,264
תוספות	921	2,527	504	319	565	4,836
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	**4,476**	**11,867**	**4,030**	**1,320**	**2,407**	**24,100**
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2025	**30,954**	**5,820**	**2,198**	**840**	**377**	**40,189**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 10: - רכוש קבוע (המשך)

שנת 2024

	מקרקעין מבנים וקרוונים	מכונות וציוד מכני	ציוד, ריהוט משרדי, מחשבים	כלי רכב	שיפורים במושכר	סה"כ
	אלפי ש"ח					
עלות						
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	4,322	17,702	4,274	2,160	1,746	30,204
תוספות	31,072	97	1,084	-	1,038	33,291
גריעות	-	(112)	-	-	-	(112)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	**35,394**	**17,687**	**5,358**	**2,160**	**2,784**	**63,383**
פחת נצבר						
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	3,164	6,572	3,196	682	1,431	15,045
תוספות	391	2,867	330	319	411	4,318
גריעות	-	(99)	-	-	-	(99)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	**3,555**	**9,340**	**3,526**	**1,001**	**1,842**	**19,264**
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024	**31,839**	**8,347**	**1,832**	**1,159**	**942**	**44,119**

ב. באשר לביטחונות, ראו באור 19 להלן.

באור 11: - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב

	שיעור ריבית משוקלל 31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025		31 בדצמבר 2024	
		ללא הצמדה	סה"כ	ללא הצמדה	סה"כ
	%	אלפי ש"ח			
אשראי מתאגידים בנקאיים	פריים+1	562,513	562,513	417,619	417,619
		562,513	**562,513**	**417,619**	**417,619**

ב. באשר לביטחונות, ראו באור 19.

באור 12: - ספקים ונותני שירותים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים ושטרות לפירעון	25,548	26,271
הוצאות לשלם	30,664	55,370
	56,212	**81,641**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 13: - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
התחייבות לשכר דירה	40,748	43,572
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר	3,425	3,331
הפרשה לחופשה והבראה	3,002	2,264
הפרשה לבדק גמר ואחריות	22,569	17,990
הוצאות לשלם	2,442	5,407
מוסדות	2,133	1,472
ריבית לשלם בגין אגרות חוב	15	-
הפרשה לתביעות משפטיות	341	781
בעלי מניות - בעל שליטה	88	66
זכאים אחרים	1,234	782
	75,997	**75,665**

באור 14: - התחייבויות שוטפות

א. אגרות חוב

1. ההרכב:

	סכום הקרן	שיעור ריבית נקובה	שיעור ריבית אפקטיבי	יתרה 31 בדצמבר	
	אלפי ש"ח	%	%	2025	2024
				אלפי ש"ח	
אגרות חוב (סדרה יט')	31,500	3.05	3.63	-	31,415
אגרות חוב (סדרה כ')	100,000	3.9	4.45	34,913	99,479
אגרות חוב (סדרה כא')	111,000	7.75	8.45	110,031	109,633
אגרות חוב (סדרה כב')	200,000	6.75	7.28	197,753	-
אגרות חוב (סדרה כג')	85,000	6.40	7.20	83,412	-
				426,109	**240,527**

א. הנפקת אגרות חוב (סדרה יט')

ביום 30 ביוני 2025, ביצעה החברה פירעון מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה יט') בסך של כ-31.9 מיליוני ש"ח (קרן וריבית) ובהתאם, הסתיימו מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אג"ח (סדרה יט').

ב. הנפקת אגרות חוב (סדרה כ')

1. בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 28 בפברואר 2019 ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 6 בינואר 2022, הנפיקה החברה בחודש ינואר 2022, 100 מיליוני ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה כ') שאינן מובטחות בשעבוד, בתמורה נטו של כ-98 מיליון ש"ח, בריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.90% לא צמודה (ריבית אפקטיבית 4.45%), העומדות לפירעון ב-3 תשלומים כדלקמן: 25% ביום 30 ביוני 2025, 40% ביום 31 בדצמבר 2025 ו-35% ביום 30 ביוני 2026. הריבית תשולם ב-9 תשלומים חצי שנתיים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022-2026 וב-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022-2025. למועד החתימה על הדוח הכספי, קיימות במחזור 35 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה כ') שווי השוק למועד המאזן, הינו כ-35 מיליוני ש"ח (דהיינו, אגרות החוב נסחרות בתשואה נטו של כ- 5.35% למועד אישור הדוח). האג"ח אינן מובטחות בשעבוד.
2. ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר 2025 , ביצעה החברה פירעון חלקי של אגרות החוב (סדרה כ') בסך של כ-27 מיליוני ש"ח וכ-41.5 מיליוני ש"ח (קרן וריבית), בהתאמה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 14: - התחייבויות שוטפות (המשך)

ג. הנפקת אגרות חוב (סדרה כא')

בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 24 בפברואר 2022 ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 13 באוגוסט 2023, הנפיקה החברה בחודש אוגוסט 2023, 85 מיליוני ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה כא') בתמורה נטו של כ-83.4 מיליון ש"ח, בריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.75% לא צמודה (ריבית אפקטיבית 8.45%), העומדות לפירעון ב-3 תשלומים כדלקמן: 30% ביום 30 ביוני 2027, 30% ביום 31 בדצמבר 2027 ו-40% ביום 30 ביוני 2028. הריבית תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ב- 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל) וב- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל). ביום 6 באוקטובר 2024, ביצעה החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה כא') של החברה הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בדרך של הקצאה פרטית של 26 מיליון ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה כא') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת, בתמורה לסך של 1.0402 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה כא') של החברה ובתמורה כוללת של כ-27 מיליון ש"ח. למועד החתימה על הדוח הכספי, קיימות במחזור 111 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה כא'). שווי השוק למועד הדוח, הינו כ-114 מיליוני ש"ח (דהיינו אגרות החוב נסחרות בתשואה נטו של כ- 4.21% למועד אישור הדוח). האג"ח מובטחות בשעבוד על זכויות החברה לקבלת עודפים בפרויקט קריית אונו מתחם Ae. (לפרטים אודות הפרויקט ראו ביאור 8(ג)(1) לעיל).

ד. הנפקת אגרות חוב (סדרה כב')

בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 24 בפברואר 2022 ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2025, הנפיקה החברה בחודש פברואר 2025, 200 מיליוני ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה כב') שאינן מובטחות בשעבוד, בתמורה נטו של כ-197 מיליון ש"ח, בריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.75% לא צמודה (ריבית אפקטיבית 7.28%), העומדות לפירעון ב-3 תשלומים כדלקמן: 25% ביום 30 ביוני 2028, 40% ביום 31 בדצמבר 2028 ו-35% ביום 30 ביוני 2029. הריבית תשולם ב-9 תשלומים חצי שנתיים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025-2029 וב-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025-2028. למועד החתימה על הדוח הכספי, קיימות במחזור 200 מיליוני ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה כב'). שווי השוק למועד החתימה על הדוח הכספי, הינו כ-199 מיליוני ש"ח (דהיינו אגרות החוב נסחרות בתשואה נטו של כ- 5.9% למועד אישור הדוח).

ה. הנפקת אגרות חוב (סדרה כג')

בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 29 באוגוסט 2025 ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 28 בדצמבר 2025, הנפיקה החברה בחודש דצמבר 2025, 85 מיליוני ש"ח ע.נ. אג"ח (סדרה כג'), בתמורה נטו של כ-84 מיליון ש"ח, בריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.4% לא צמודה (ריבית אפקטיבית 7.20%), העומדות לפירעון ב-3 תשלומים כדלקמן: 40% ביום 30 ביוני 2028, 30% ביום 31 בדצמבר 2028 ו-30% ביום 30 ביוני 2029. הריבית תשולם ב-7 תשלומים חצי שנתיים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026-2029 וב-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026-2028. למועד החתימה על הדוח הכספי, קיימות במחזור 85 מיליוני ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה כג'). שווי השוק למועד החתימה על הדוח הכספי, הינו כ-85 מיליוני ש"ח (דהיינו אגרות החוב נסחרות בתשואה נטו של כ- 5.42% למועד אישור הדוח). האג"ח מובטחות בשעבוד על זכויות החברה לקבלת עודפים בפרויקט קריית אונו מתחם B. (לפרטים אודות הפרויקט ראו ביאור 8(ג)(2) לעיל).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 14: - <u>התחייבויות שוטפות</u> (המשך)

2. מועדי הפרעון העתידיים של קרן האג"ח ליום 31 בדצמבר, 2025 הינם כדלקמן:

פירוט	31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח
במהלך שנה ראשונה (חלויות שוטפות)	34,913
במהלך שנה שניה	66,019
במהלך שנה שלישית	231,940
במהלך שנה רביעית	94,237
	426,109

3. באשר לבטחונות שניתנו להבטחת האג"ח הנ"ל, ראו באור 19 להלן.

4. במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאג"ח מהסדרות (כ', כא', כב' ו- כג') החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתו בשטרי הנאמנות), כדלקמן:

סדרה	אמת מידה פיננסית							
	הון עצמי מינימלי		יחס מינימאלי של הון עצמי למאזן			יחס העודפים המינימאלי		
	סף מינימלי שנקבע לפירעון מידי	סף מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (בפועל)	סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מידי	סף מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית	נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (בפועל)	נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (בפועל)	היחס המירבי הקבוע בשטר הנאמנות
כ'	85 מיליון ש"ח	95 מיליון ש"ח	**כ-185 מיליון ש"ח**	12%	14%	**כ-16.2%**	-	-
כא'	110 מיליון ש"ח	120 מיליון ש"ח		12%	15%		כ-158%	120%
כב'	110 מיליון ש"ח	120 מיליון ש"ח		12%	15%		-	-
כג'	100 מיליון ש"ח	110 מיליון ש"ח		10%	12%		כ-138%	110%

א. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לכל סדרות האג"ח לעיל.

ב. <u>התחייבויות לתאגידים בנקאיים</u>

1. <u>ההרכב</u>

<u>ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

<u>פירוט</u>	סכום הקרן אלפי ש"ח	שיעור ריבית נקוב ואפקטיבי %	יתרה אלפי ש"ח	יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח
ללא הצמדה	582,934	פריים+1	582,934	20,421

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 14: - התחייבויות שוטפות (המשך)

פירוט	ליום 31 בדצמבר, 2024			
	סכום הקרן אלפי ש"ח	שיעור ריבית נקוב ואפקטיבי %	יתרה אלפי ש"ח	יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח
ללא הצמדה	440,847	פריים+1	440,847	23,228

2. מועדי הפירעון העתידיים ליום 31 בדצמבר 2025 הינם כדלקמן:

	31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח
שנה ראשונה	342,068
שנה שניה	73,474
שנה שלישית	150,993
שנה רביעית והלאה	16,399
	582,934

3. באשר לבטחונות, ראו באור 19 להלן.

(*) פירעון ההלוואות האמור מתייחס להלוואות בליווי בנקאי סגור. הפירעונות מתבססים על תקבולי דיירים בפרויקט. במידה ולא יופקדו תקבולי דיירים, הפירעונות לעיל לא יבוצעו במועד הנקוב והם ידחו.

באור 15: - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

פירוט :	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים		
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת	475,733	329,102
התחייבויות פיננסיות		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	1,118,444	817,000

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון ריבית) סיכון אשראי וסיכון נזילות. תכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים המזהה, מעריך ומגדיר את הסיכונים הפיננסיים בעת הצורך בהתאם למדיניות החברה שאושרה בדירקטוריון.

באור 15: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכוני שוק

סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מכשירים בריבית קבועה		
התחייבויות פיננסיות	426,124	240,527
מכשירים בריבית משתנה		
התחייבויות פיננסיות	582,934	440,847

2. סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים והנפקת אגרות חוב.

ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2025

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח					
הלוואות מתאגידים בנקאיים (*)	369,587	87,773	153,994	2,608	14,846	628,808
אגרות חוב (קרן + ריבית)	58,782	87,324	249,292	102,672	816	498,886
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	56,212	-	-	-	-	56,212
זכאים ויתרות זכות	31,757	14,628	617	-		47,002
התחייבות בגין חכירה	6,187	-	-	-	-	6,187
	522,525	189,725	403,903	105,280	15,662	1,237,095

ליום 31 בדצמבר, 2024

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים ואילך	סה"כ
	אלפי ש"ח					
הלוואות מתאגידים בנקאיים (*)	235,884	187,030	31,511	3,369	23,228	481,022
אגרות חוב (קרן + ריבית)	112,900	47,313	75,065	51,166	1,719	288,163
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	81,643	-	-	-	-	81,643
זכאים ויתרות זכות	26,317	14,450	11,437	-	-	52,204
התחייבות בגין חכירה	1,779	-	-	-	-	1,779
	458,523	**248,793**	**118,013**	**54,535**	**24,947**	**904,811**

(*) פירעון ההלוואות האמור מתייחס להלוואות בליווי בנקאי סגור. הפירעונות מתבססים על תקבולי דיירים בפרויקט. במידה ולא יופקדו תקבולי דיירים, הפירעונות לעיל לא יבוצעו במועד הנקוב והם ידחו.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 15: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

	יתרה 31 בדצמבר		שווי הוגן 31 בדצמבר	
	2025	2024	2025	2024
	אלפי ש"ח			
התחייבויות פיננסיות				
אגרות חוב	426,109	240,527	432,360	217,489

השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח, מחושב לפי רמה 1. היתרה בדוחות הכספיים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה. החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

באור 16: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

1. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025, 2024 ו- 2023 הינו 23%. בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.
2. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות מאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל הינם:
   חברה המאוגדת ברומניה - שיעור מס של 16%.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 16: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. שומות מס סופיות

לחברה ול- 3 חברות בנות של החברה הוצאו שומות מס סופיות, עד וכולל שנת 2020.

ד. מסים נדחים

ההרכב:

	דוחות על המצב הכספי		דוחות על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	31 בדצמבר				
	2025	2024 (**)	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח				
נכסי מסים נדחים					
רווחי IFRS **(**)**	(9,937)	(27,053)	17,116	7,221	14,460
הפסדים מועברים לצורכי מס	7,213	9,065	(1,852)	(7,566)	4,036
הטבות לעובדים	175	185	(10)	13	(71)
הפרשים זמניים בגין פרויקטים **(*)**	33,320	21,263	12,057	3,678	(9,249)
אחרים	633	436	197	81	23
הכנסות מסים נדחים			**27,508**	**3,427**	**9,199**
נכסי מסים נדחים, נטו	**31,404**	**3,896**			

(*) בעיקר בגין הוצאות הנהלה וכלליות ומימון שלא הותרו לצורכי מס בשל הפרשים זמניים (הנובעים מסעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה) ובגין בניינים בהקמה, מלאי דירות והפרשים זמניים אחרים בגין פרויקטים.

(**) הוצג מחדש, ראו ביאור 2יז'.

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2025 לסך של כ-31 מיליוני ש"ח. בגין הפסדים אלה ובגין הפרשים זמניים אחרים הניתנים לניכוי בגינם הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-7 מיליוני ש"ח. ובגין הפסדים הוניים בסך של כ-22.8 מיליון ש"ח לא נוצרו מסים נדחים.

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
במסגרת נכסים לא שוטפים	31,404	10,815
במסגרת התחייבויות לא שוטפות	-	(6,919)
סה"כ	**31,404**	**3,896**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 16: - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	**(27,556)**	**(14,919)**	**1,176**
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	**(6,338)**	**(3,431)**	**270**
עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס	108	169	136
שינוי בהפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה	(343)	(254)	305
ריבית והצמדה למס הכנסה	8	90	379
הכרה לראשונה בהפסדים בגין הסדרי שומות	-	-	(4,414)
אחרים	5	8	-
הטבת מס	**(6,560)**	**(3,418)**	**(3,324)**
שיעור המס האפקטיבי	**(24%)**	**(23%)**	**(283%)**

ז. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
מדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת	169	82	51

ח. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
מסים שוטפים	(18,641)	(9)	-
מסים בגין שנים קודמות	(2,307)	-	(5,875)
מסים נדחים	27,508	3,427	9,199
	6,560	**3,418**	**3,324**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 17: - התקשרויות, ערבויות והתחייבויות תלויות

א. ערבויות שניתנו

1. הקבוצה העמידה ערבויות בנקאיות למשרדי הממשלה, המינהל, מועצות מקומיות ובתי משפט, בסך של כ-1,174 מיליון ש"ח, עבור ערבויות ביצוע בגין פרויקטים (כולל ביצוע לבעלי זכויות במתחם פינוי בינוי בקריית אונו, בלוך 10, בני אפרים, ברנדה, רמברנדט ורזיאל) וכן ערבויות כספיות.
2. בגין ערבויות מכר לרוכשי דירות העמידה הקבוצה ערבויות מכר, לתאריך הדוח, בסך של כ-335 מיליון ש"ח.
3. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון (פרויקטים) 2006 (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן האשראי והערבויות שנטלה החברה הבת הינם בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח.
4. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלה החברה הבת, בוני התיכון ביצוע (1999) (ללא הגבלה בסכום). לתאריך המאזן הסתכמו הפיקדונות והערבויות (כולל ערבויות חוק מכר) שנטלה החברה הבת הינם בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח.
5. החברה ערבה לאשראי כספי וערבויות שנטלו חברות הבת, בו.ה כח אדם ו-S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L. לתאריך המאזן חברות הבת לא נטלו כל אשראי וערבויות.

ב. תביעות משפטיות שהחברה הינה צד להן

החברה מעורבת, כחלק ממהלך עסקיה הרגיל, בהליכים משפטיים שונים, שעניינם, בין היתר, מחלוקות בין החברה לבין רוכשי דירות בקשר לליקויי בנייה, תביעות של החברה ונגד החברה לאכיפת חיובים, תביעות של החברה נגד קבלני משנה ולהיפך, הליכים משפטיים המתנהלים מעת לעת מול ספקים ורשויות מקומיות ושלטוניות שונות, וכן תביעות מצד עובדים לשעבר. אין בתביעות אלה תביעה שסכומה הנומינלי עולה על כ-1 מיליון ש"ח, למעט תביעות המפורטות בביאור זה להלן. סך התביעות התלויות נגד החברה, עומד על כ-8.1 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת החברה, בהסתמך, בין היתר, על חוות דעת משפטיות, נכללו בדוחות הכספיים של החברה הפרשות נאותות לכיסוי נזקים אפשריים עקב התביעות הנ"ל בסך של כ-0.4 מיליון ש"ח.

למועד החתימה על הדוחות הכספיים החברה צד להליכים משפטיים כמפורט, בין היתר, להלן:

1. נגד החברה הוגשו מספר תביעות בגין נזקי גוף על ידי עובדים לשעבר של החברה, שנגרמו לטענת התובעים בקשר עם פרויקטים שבנתה החברה. תביעות אלה מטופלות ומכוסות על ידי חברות ביטוח וסכומי ההשתתפות העצמית של החברה בתביעות אלה אינם מהותיים.
2. תביעה בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח , שהוגשה על ידי דיירים בפרויקט הנביאים בבת ים, עקב עיכוב ברישום דירות.
3. תביעה בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח, שהוגשה על ידי דייר בפרויקט החברה בקריית גת, בקשר עם ליקויי בניה, ירידת ערך ועוגמת נפש.

באור 18: - הון

א. הרכב הון המניות:

	31 בדצמבר 2025	
	רשום	מונפק ונפרע
	מספר מניות	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	50,000,000	15,696,402
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א לאחר הקצאה פרטית של מניות, לאחר תאריך המאזן **(*)**	50,000,000	16,331,642

(*) ראו סעיף ד' להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 18: - הון (המשך)

ב. זכויות נלוות למניות

1. מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
2. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכויות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

ג. מגבלות על חלוקת דיבידנד

1. במסגרת הנפקות האג"ח מהסדרות השונות שבמחזור התחייבה החברה כלפי הבורסה לני"ע בת"א שכל עוד האג"ח במחזור לא לחלק דיבידנד, כך שבעקבות החלוקה ההון העצמי של החברה יפחת מ-24 מיליון ש"ח.
2. כמו כן, נקבע במסגרת שטרי הנאמנות להנפקת האג"ח מהסדרות השונות כי החברה לא תחלק דיבידנד בסכום העולה על שיעור מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת וכמפורט להלן :
   א. הדיבידנד שיחולק לא יעלה על 40% מהרווח הנקי.
   ב. אג"ח (סדרה כ'), אג"ח (סדרה כא', כב') ואג"ח (סדרה כג'), - החברה לא תבצע חלוקה, במידה וההון העצמי לאחר החלוקה יפחת מ-130 מיליון ש"ח, 180 מיליון ש"ח ו-200 מיליון ש"ח, בהתאמה, כל עוד האג"ח האמורות תהיינה במחזור.
3. **בדבר אמות מידה פיננסיות, ראו באור 14א'4 לעיל.**

ד. הקצאה פרטית של מניות וכתבי אופציה

ביום 17 בפברואר 2026 הקצתה החברה למשקיעים מסווגים המפורטים להלן (להלן "הניצעים") את ניירות הערך הבאים:

635,240 מניות רגילות של החברה, בנות 1.00 ש"ח כל אחת (להלן "**המניות המוצעות**").

317,620 כתבי אופציה שאינם סחירים ואינם רשומים למסחר (להלן "**כתבי האופציה המוצעים**") הניתנים למימוש ל-317,620 מניות רגילות של החברה, בנות 1.00 ש"ח כל אחת (להלן "**מניות המימוש**") כך שכל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש עד לתום 3 שנים ממועד הקצאת כתבי האופציה בפועל כנגד תשלום מחיר המימוש בסך של 40 ש"ח (לא צמוד), בכפוף להתאמות כמפורט להלן (המניות וכתבי האופציה יקראו יחדיו: "**ניירות הערך המוצעים**").

ניירות הערך המוצעים מוצעים בתמורה לתשלום במזומן של 31.5 ש"ח למניה (להלן "**המחיר למניה**"), כאשר ניירות הערך מוצעים בחבילה הכוללת 2 מניות ביחד עם כתב אופציה אחד בתמורה לתשלום במזומן של 63 ש"ח לחבילה. לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית וטרם מימוש כתבי האופציה המוצעים, תהוונה המניות המוצעות כ-3.89% מזכויות ההון וההצבעה בחברה ומזכויות ההון וההצבעה בחברה בדילול מלא (למעט מימוש כתבי האופציה המוצעים). בהנחת מימוש מלוא כתבי האופציה המוקצים במסגרת ההקצאה הפרטית נשוא דוח זה, תהוונה המניות המוצעות ומניות המימוש כ-5.72% מזכויות ההון וההצבעה בחברה ומזכויות ההון וההצבעה בחברה בדילול מלא.

ה. תשקיף מדף

ביום 28 באוגוסט 2025, קיבלה החברה היתר מרשות ניירות ערך לפרסום תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 29 באוגוסט 2025. בהתאם להיתר שהתקבל מהרשות לניירות ערך כאמור, רשות ניירות ערך הגבילה את תקופת ההיתר של החברה לשנה אחת כאשר בסמוך לסיומה, החברה תהא רשאית לפנות לרשות ניירות ערך בבקשה להאריך את תוקף תשקיף המדף בשנה נוספת. הארכתו של תשקיף המדף בשנה נוספת כפופה להחלטת רשות ניירות ערך בהתאם לעמידתה של החברה בחובות הדיווח החלות עליה, כולן או מקצתן.

ו. עיצום כספי

ביום 18 בספטמבר 2025, התקבלה דרישה מהרשות לניירות ערך, לתשלום עיצום כספי בסך של כ- 238,866 ש"ח. החברה שילמה את הסכום הנ"ל בתקופת הדוח הכספי.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 19: - שעבודים

א. להבטחת התחייבויות הקבוצה, משכנה החברה ציוד הנדסי, כלי רכב, זכויות בחשבונות, זכויות לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, זכויות מביטוח נכסים ממושכנים, זכויות בפרויקטים, ניירות ערך, שיקים ומסמכים סחירים, מקרקעין, מטלטלין, ציוד, נכסים כספיים, מטבע חוץ, פיקדונות, אגרות חוב, חומרי בנייה, בטחונות, ערבויות ספקים, זכויות מביטוח, זכויות לקבלת כספים, המחאת זכויות כלליות, וכן שעבוד כל הפרויקטים בהם פועלת החברה וזכויות חוזיות וקנייניות בנכסים ושעבודים אחרים. כמו כן שיעבדה החברה את מניות חברת S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L (החברה הרומנית). לחברה פיקדונות משועבדים. השימוש בפיקדונות אלו הינו לפי הסכמי הליווי שחתמה החברה על הפרויקטים.

ב. **יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:**

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
התחייבויות לא שוטפות (כולל חלויות שוטפות), ראו באור 14	1,009,043	581,894
ערבויות ביצוע וכספיות	1,168,736	1,175,684
מקדמות מלקוחות	22,165	34,928
	2,199,944	**1,792,506**

ב. להבטחת האג"ח (סדרות כא' ו- כג') שהונפקו לציבור על-פי תשקיפים רשמה החברה שעבודים על רכושה וזכויותיה, כדלקמן: להבטחת פירעון האג"ח, שעבדה החברה חשבונות בנק על שמה לטובת הנאמנים למחזיקי האג"ח של החברה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, וכן שעבדה לטובת הנאמנים למחזיקי האג"ח את זכויותיה בעודפים הצפויים בפרויקטים השונים עד לגובה ההתחייבות המלאה כלפי מחזיקי האג"ח כמפורט להלן:
1. אג"ח (סדרה כא') - פרויקט פינוי בינוי קריית אונו (מתחם Ae), לפרטים אודות הפרויקט ראו ביאור 8(ג)(1) לעיל.
2. אג"ח (סדרה כג') - פרויקט פינוי בינוי קריית אונו (מתחם B), לפרטים אודות הפרויקט ראו ביאור 8(ג)(2) לעיל.

באור 20: - הפרשות

	הפרשה לבדק גמר ואחריות (1)	תביעות משפטיות (2)	סה"כ
		אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	**17,990**	**781**	**18,771**
סכומים שהופרשו בשנה	11,103	825	11,928
סכומים ששולמו/הפרשות בוטלו	(6,524)	(1,265)	(7,789)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	**22,569**	**341**	**22,910**

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מוצג בדוח על המצב הכספי במסגרת:		
התחייבויות שוטפות	22,910	18,771

(1) הפרשה לבדק, גמר ואחריות

ההפרשה בגין תיקונים, השלמה ואחריות טיב הבנייה נעשית בהתאם להערכות הנהלת החברה ומהנדסיה ובהתבסס על ניסיון העבר.

(2) תביעות משפטיות

ראו באור 17ב' לעיל.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 21: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

א. הכנסות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
הכנסות ממכירת דירות	342,697	368,859	292,172
הכנסות ממתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה	81,662	56,479	63,440
	424,359	**425,338**	**355,612**

ב. עלות ההכנסות ממכירת דירות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
עלויות הקמת דירות למכירה	282,949	318,846	240,017
עלות בגין מתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה	77,427	46,263	56,617
	360,376	**365,109**	**296,634**

ג. הוצאות מכירה ושיווק

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
שכר עבודה ונלוות	3,238	2,087	2,710
פרסום	7,926	3,381	4,806
פחת והפחתות	182	199	199
אחרות	129	84	71
	11,475	**5,751**	**7,786**

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
שכר עבודה ונלוות	8,384	8,305	6,788
אחזקת משרד	2,896	2,645	1,475
פחת והפחתות	2,770	2,831	2,439
ייעוץ מקצועי, משפטיות וביקורת	3,996	3,880	3,970
אירוח ותרומות	801	991	671
אחרות	904	2,103	1,259
	19,751	**20,755**	**16,602**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 21: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
ה. הכנסות מימון			
הכנסות ריבית מתאגידים בנקאיים	775	1,430	3,499
הכנסות ריבית בגין חוזים הכוללים רכיב מימון משמעותי	13,128	5,218	1,489
הפרשי שער, נטו	128	-	-
אחרים	-	15	140
	14,031	**6,663**	**5,128**

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
ו. הוצאות מימון			
הוצאות מימון בגין אשראי מתאגידים פיננסיים	35,274	20,011	13,407
הוצאות ריבית על אגרות חוב	25,346	17,139	15,431
הפרשי שער, נטו	-	-	44
הוצאות ריבית והפרשי הצמדה למס הכנסה	35	389	1,646
הוצאות מימון התחייבות בגין חכירה	631	200	191
הוצאות ריבית בגין חוזים הכוללים רכיב מימון משמעותי	177	692	235
בניכוי - עלויות אשראי שנזקפו לנכסים כשירים	(3,171)	(555)	(9,539)
הוצאות מימון בגין התחייבות למתן שירותי בנייה	11,301	9,299	8,705
	69,593	**47,175**	**30,120**

באור 22: - רווח נקי (הפסד) למניה

פרוט כמות המניות ששימשו בחישוב רווח נקי (הפסד) למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2025		2024		2023	
	כמות מניות משוקללת	הפסד המיוחס לבעלי מניות של החברה	כמות מניות משוקללת	רווח המיוחס לבעלי מניות של החברה	כמות מניות משוקללת	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות של החברה
	אלפי ש"ח					
כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל	15,696	(20,996)	15,696	(11,501)	15,696	4,500
רווח נקי (הפסד) למניה		(1.34)		(0.73)		0.29

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 23: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2025

	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
	אלפי ש"ח
חייבים ויתרות חובה	-
יתרת חייבים הגבוהה ביותר במשך השנה	16
זכאים ויתרות זכות	(367)

ליום 31 בדצמבר, 2024

	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
	אלפי ש"ח
חייבים ויתרות חובה	18
יתרת חייבים הגבוהה ביותר במשך השנה	18
זכאים ויתרות זכות	(568)

2. בנוגע לערבויות לטובת חברות בנות, ראו באור 17א'.

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה

המנהלים הבכירים בחברה זכאים, בנוסף לשכר, להטבות שלא במזומן (כגון רכב, וכו').

הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2025		2024		2023	
	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח
הטבות לעובדים	7	5,890	7	6,283	7	5,592

הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים שאינם מועסקים בחברה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2025		2024		2023	
	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח
סך הטבות בגין דירקטור שאינו מועסק	5	304	5	295	5	235
סך הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים שאינם מועסקים	1	1,744	1	1,733	1	1,740
	6	**2,048**	**6**	**2,028**	**6**	**1,975**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 23: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

	אנשי מפתח ניהוליים	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	
	אלפי ש"ח		
עלות המכר, הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק	3,240	6,380	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

	אנשי מפתח ניהוליים	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	
	אלפי ש"ח		
עלות המכר, הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק	3,564	6,729	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

	אנשי מפתח ניהוליים	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	
	אלפי ש"ח		
עלות המכר, הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק	3,026	6,012	

ז. התקשרויות

1. ביום 15 במאי 2025 אישרה אסיפה שנתית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הנושאים הבאים:

א. אישור הארכת התחייבות למתן שיפוי לנושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם .

ב. אישור הארכת מתן פטור מאחריות לנושאי המשרה המכהנים בחברה, בחברות בנות ובחברות קשורות וכפי שיכהנו בה מעת לעת, אשר נמנים על בעלי השליטה ו/או קרוביהם .

ג. אישור עדכון והארכת תנאי העסקתה של הגב' ז'אן רובינשטיין בתו של מר עמרם פרץ בעל השליטה המכהן כמנכ"ל החברה וכדירקטור, כסמנכ"לית משאבי אנוש של החברה .

ד. אישור עדכון והארכת תנאי העסקתה של הגברת מרים גרציאן, אחותו של מר עמרם פרץ בעל השליטה בחברה המכהן כמנכ"ל וכדירקטור בחברה, המועסקת כאשת מכירות במחלקת השיווק של החברה.

2. ביום 17 באוגוסט 2025 אישרה אסיפה שנתית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הנושאים הבאים:

א. אישור עדכון והארכת תנאי העסקתה של הגב' סיון פרץ בתו של מר עמרם פרץ בעל השליטה המכהן כמנכ"ל החברה וכדירקטור, כמנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד החברה .

ב. אישור הארכת תנאי העסקתה של הגברת אילנה פרץ, שהינה קרובה של בעל השליטה בחברה המכהן כמנכ"ל וכדירקטור בחברה, המועסקת במחלקה המשכנת של החברה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 23: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

3. ביום 15 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה בכפוף לאישור האסיפה השנתית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הנושאים הבאים:

ג. אישור עדכון והארכת תנאי העסקתה של מר ניסים פרץ אחיו של מר עמרם פרץ בעל השליטה המכהן כמנכ"ל החברה וכדירקטור, כסמנכ"לית השיווק והמכירות של החברה .

ד. מינויו של מר רון אליעזר קליינפלד כדירקטור חיצוני בחברה לתקופה של שלוש שנים נוספות החל מיום 20 באפריל 2026.

ה. מינוי הדירקטורים המכהנים (למעט דירקטורים חיצוניים) לכהונה נוספת בדירקטוריון החברה.

4. מינוי חדש של דירקטורים בחברה

באסיפת בעלי המניות של החברה שנערכה ביום 7 בינואר 2025, אישרה האסיפה את מינויה של גב' אורית בר כדירקטורית חיצונית בחברה.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

נתונים כספיים מתוך
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2025

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג'	3-4
דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'	5
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה	6-7
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה	8
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה	9
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה	10-11
מידע נוסף	12-17

לכבוד

בעלי המניות של

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: <u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן: "**החברה**") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "**המידע הכספי הנפרד**").

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

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

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | רחובות 03-6386788 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 04-8983322 | עפולה 04-6401555 | מודיעין עילית 08-9744111 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דואל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: 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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

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

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, 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 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

תל אביב, 26 במרץ 2026

זיו האפט

רואי חשבון

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

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה (אלפי ש"ח)

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	ג'	151,538	91,450
ניירות ערך סחירים		-	14
מזומנים ופיקדונות משועבדים		7,921	3,363
הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה		297,579	222,355
חייבים ויתרות חובה		221	251
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה		691,625	704,892(*)
מלאי מקרקעין שוטף		-	-
יתרות חו"ז, השקעות והלוואות לחברות מוחזקות		129,233	122,202
		1,278,117	**1,144,527**
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין		363	-
הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות		34,737	34,231
נכסים בשל הטבות לעובדים, נטו		2,465	1,826
רכוש קבוע		33,880	35,279
נכסים בלתי מוחשיים		-	5
מסים נדחים		18,778	-
נכסי זכות שימוש		1,330	305
		91,553	**71,646**
		1,369,670	**1,216,173**

(*) הוצג מחדש, ראו ביאור ג'.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה (אלפי ש"ח)

	באור	ליום 31 בדצמבר 2025	2024
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	2ו'	515,687	402,785
אגרות חוב	2ו'	426,109	240,527
ספקים ונותני שירותים	2ו'	29,978	86,810
זכאים ויתרות זכות	1ו'	36,229	49,098
מסים שוטפים לשלם		21,476	1,390
מקדמות מלקוחות		11,097	26,951
התחייבות למתן שירותי בנייה		122,145	171,719
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה		1,376	316
		1,164,097	**979,596**
התחייבויות לא שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים		20,421	23,228
מסים נדחים		-	7,329(*)
		20,421	**30,557**
הון			
הון מניות		18,814	18,814
פרמיה על מניות		13,934	13,934
יתרת רווח		160,676	181,105(*)
קרן בגין עסקה עם בעל שליטה		469	469
קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות		2,647	2,488
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		(11,388)	(10,790)
סה"כ הון		**185,152**	**206,020**
		1,369,670	**1,216,173**

(*) הוצג מחדש, ראו ביאור ג'.

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**עמרם פרץ** **דירקטור מנכ"ל**	**שלמה ענף** **יו"ר הדירקטוריון**	**דורון זנדר** **סמנכ"ל כספים**
26 במרץ, 2026			

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד המיוחסים לחברה (אלפי ש"ח)

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	באור	2025	2024	2023
הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה		365,681	411,964	347,805
עלות ההכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה		(327,772)	(355,486)(*)	(292,493)
רווח גולמי		**37,909**	**56,478**	**55,312**
הוצאות מכירה ושיווק		(8,351)	(5,254)	(7,441)
הוצאות הנהלה וכלליות		(10,609)	(16,340)	(13,071)
רווח הון ממימוש רכוש קבוע		-	-	48
רווח תפעולי		**18,949**	**34,884**	**34,848**
הכנסות מימון		22,111	6,359	5,123
הוצאות מימון		(62,811)	(38,275)	(26,122)
הוצאות מימון, נטו		**(40,700)**	**(31,916)**	**(20,999)**
הפסד המיוחס לחברות מוחזקות (כולל השפעת המס)		(4,668)	(13,965)	(11,756)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה		**(26,419)**	**(10,997)**	**2,093**
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	ז'16	5,423	(504)(*)	2,407
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה		**(20,996)**	**(11,501)**	**4,500**

(*) הוצג מחדש, ראו ביאור ג'.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה (אלפי ש"ח)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
רווח נקי (הפסד)	**(20,996)**	**(11,501)(*)**	**4,500**
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
רווח אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת	539	231	159
חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו המיוחס לחברות המוחזקות	28	42	10
סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד	**567**	**273**	**169**
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:			
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(598)	(635)	604
סה"כ רווח (הפסד) כולל	**(21,027)**	**(11,863)**	**5,273**

(*) הוצג מחדש, ראו ביאור ג'.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה (אלפי ש"ח)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה			
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה	**(20,996)**	**(11,501)(*)**	**4,500**
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:			
פחת רכוש קבוע	2,287	1,772	1,071
פחת נכסים בלתי מוחשיים	4	4	29
פחת נכסי זכות שימוש	652	1,229	1,503
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	-	-	(45)
הוצאות ריבית, נטו	36,521	23,653	17,894
שערוך אגרות חוב	1,399	1,423	1,601
שערוך ניירות ערך סחירים	-	(15)	(140)
שערוך הלוואות לחברות מאוחדות	(7,160)	(5,613)	(1,744)
שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים	61	4	(5)
הפסד בגין חברות מוחזקות	4,668	13,964	11,756
תשלום מבוסס מניות	159	236	524
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	(5,423)	504(*)	(2,407)
	33,168	**37,161**	**30,037**
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:			
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	29	15,280	(12,510)
עלייה בהכנסות לקבל	(75,224)	(23,929)	(2,746)
ירידה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	13,267	18,400(*)	213,334
עלייה במלאי מקרקעין	-	(117,185)	(42,235)
עלייה במלאי מקרקעין ז"א	(363)	-	-
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(56,832)	6,796	(13,046)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות (כולל מסים שוטפים לשלם)	783	32,064	(18,388)
ירידה במקדמות מלקוחות	(15,855)	(30,628)	(47,660)
עלייה (ירידה) בהתחייבות למתן שירותי בנייה	(49,575)	25,221	(222,326)
היוון עלויות אשראי למלאי מקרקעין	-	(555)	(9,539)
	(183,770)	**(74,536)**	**(155,116)**
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:			
ריבית ששולמה	(46,433)	(35,827)	(24,730)
ריבית שהתקבלה	10,093	8,037	3,634
מסים ששולמו	(980)	(3,007)	(849)
	(37,320)	**(30,797)**	**(21,945)**
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה	**(208,918)**	**(79,673)**	**(142,524)**

(*) הוצג מחדש, ראו ביאור ג'.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה (אלפי ש"ח)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה			
רכישת רכוש קבוע	(888)	(33,172)	(837)
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	-	-	430
השקעות בחברות מוחזקות, נטו	(5,602)	(42,388)	(28,947)
מכירת ניירות ערך סחירים, נטו	14	65	57,707
משיכת פיקדונות משועבדים, נטו	(4,558)	16,927	72,848
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה	**(11,034)**	**(858,56)**	**101,201**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה			
פירעון התחייבות בגין חכירה	(617)	(1,284)	(1,621)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	280,683	26,000	83,348
פירעון אגרות חוב	(96,500)	(129,900)	(46,501)
קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו	96,473	206,287	38,312
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה	**280,039**	**101,103**	**73,538**
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	60,087	(37,138)	32,215
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	91,450	128,588	96,373
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**151,537**	**91,450**	**128,588**
פעילויות מהותית שלא במזומן של החברה			
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	-	-	(452)
התחייבות למתן שירותי בנייה	-	(85,722)	(152,885)

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

מידע נוסף

א. <u>מידע נוסף בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית של המידע הכספי הנפרד של החברה</u>

ראו באור 2 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. <u>מידע נוסף בדבר תקני IFRS חדשים והשפעתם הצפויה על המידע הכספי הנפרד של החברה</u>

ראו באור 4 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ג. <u>שינויים חשבונאיים</u>

<u>שינוי יזום במדיניות חשבונאית</u>

החברה שינתה את מדיניותה החשבונאית לגבי **מדידת השינויים בהתחייבות לתשלום דמי השכירות** החברה יישמה למפרע את המדיניות החשבונאית החדשה**.**

ביום 7 ביולי 2025 פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל 11-6, אשר עוסקת בטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת סגל 11-6"), בהתאם להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים, ובפרט תקן דיווח כספי בינלאומי 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן: "IFRS 15") ותקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9").

להלן סקירה של השינויים היזומים בטיפול החשבונאי שיישמה החברה לאור עמדת הסגל 11-6:

מדידת השינויים בהתחייבות לתשלום דמי השכירות - החברה שינתה את הטיפול בשינוים נדרשים במדידת ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לכל מועד מדידה מהכרה בשינוי כנגד עלות הקרקע להכרה בשינוי ברווח או הפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים.

1. השפעת ההתאמה על סעיפי המידע הנוסף על המצב הכספי (אלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2024

	כפי שדווח בעבר	שינוי	כפי שמדווח כעת
<u>בנכסים שוטפים</u>			
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	711,435	(6,543)	704,892
<u>בהתחייבויות לא שוטפות</u>			
מסים נדחים	(8,834)	1,505	(7,329)
<u>בסה"כ הון</u>			
יתרת הפסד	(186,143)	5,038	(181,105)

2. השפעת ההתאמה על סעיפי המידע הנוסף על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר (אלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2024

	כפי שדווח בעבר	שינוי	כפי שמדווח כעת
עלות ההכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה	(348,943)	(6,543)	(355,486)
מסים על ההכנסה	(2,009)	1,505	(504)
הפסד	(6,463)	(5,038)	(11,501)

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

3. השפעת ההתאמה על סעיפי הדוח המאוחד על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה (אלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2024

	כפי שדווח בעבר	שינוי	כפי שמדווח כעת
הפסד	(6,463)	(5,038)	(11,501)
מסים על ההכנסה	2,009	(1,505)	504
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה	11,857	6,543	18,400

אין השפעה על תזרים המזומנים מפעילות שוטפת.

ד. <u>יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)</u>

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
מזומנים חופשיים למשיכה מיידית	149	32
שווי מזומנים - פיקדונות חופשיים לזמן קצר	151,389	91,418
	151,538	**91,450**

ה. <u>גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)</u>

פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת	457,086	317,329

ו. <u>גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)</u>

1. <u>זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה</u>

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
התחייבות לשכ"ד	23,662	34,541
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר	1,042	1,284
הפרשה לחופשה והבראה	1,119	945
הפרשה לבדק גמר ואחריות	5,012	4,602
מוסדות	2,234	1,472
ריבית לשלם בגין אג"ח	15	-
הוצאות לשלם	2,288	5,081
הפרשה לתביעות משפטיות	341	781
בעלי מניות- בעל שליטה	88	66
זכאים אחרים	428	326
	36,229	**49,098**

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. 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):

31 בדצמבר, 2025

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים והלאה	סה"כ
	אלפי ש"ח					
הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים (*)	349,730	85,776	124,161	2,607	14,847	577,121
אגרות חוב (קרן+ ריבית)	58,782	87,324	249,292	102,672	816	498,886
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים (**)	29,978	-	-	-	-	29,978
זכאים ויתרות זכות	17,206.25	11,808	46	-	-	29,060
התחייבות בגין חכירה	1,376	-	-	-	-	1,376
	457,072	184,908	373,499	105,279	15,663	1,136,421

31 בדצמבר, 2024

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים והלאה	סה"כ
	אלפי ש"ח					
הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים (*)	220,729	186,968	31,511	3,368	23,228	465,804
אגרות חוב (קרן+ ריבית)	112,900	47,313	75,065	51,165	1,721	288,164
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים (**)	86,810	-	-	-	-	86,810
זכאים ויתרות זכות	21,503	11,628	9,138	-	-	42,269
התחייבות בגין חכירה	316	-	-	-	-	316
	442,258	**245,909**	**115,714**	**54,533**	**24,949**	**883,363**

(*) פירעון ההלוואות האמור מתייחס להלוואות בליווי בנקאי סגור. הפירעונות מתבססים על תקבולי דיירים בפרויקט. במידה ולא יופקדו תקבולי דיירים, הפירעונות לעיל לא יבוצעו במועד הנקוב והם ידחו.

(**) כולל יתרה מול צד קשור.

3. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9

31 בדצמבר, 2025

	ללא הצמדה	סה"כ
	אלפי ש"ח	
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	1,002,210	1,002,210

31 בדצמבר, 2024

	ללא הצמדה	סה"כ
	אלפי ש"ח	
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	772,706	772,706

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ז. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025, 2024 ו- 2023 הינו 23%. בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

3. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה ול- 3 חברות בנות של החברה הוצאו שומות מס סופיות, עד וכולל שנת 2020.

4. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לחברה אין הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ליום 31 בדצמבר 2025.

5. מסים נדחים המיוחסים לחברה

ההרכב

	מאזנים		דוחות על הרווח הכולל		
	31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024 (**)	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח				
נכסי (התחייבות) מסים נדחים					
רווחי IFRS **(**)**	(7,701)	(27,401)	19,700	7,634	14,307
הפסדים מועברים לצורכי מס	-	739	(739)	(10,992)	3,424
הטבות לעובדים	(310)	(205)	(105)	370	19
הפ7רשים זמניים בגין פרויקטים **(*)**	26,314	19,099	7,215	2,802	(10,142)
אחרים	475	439	36	(318)	(56)
הכנסות (הוצאות) מסים נדחים			**26,107**	**(504)**	**7,552**
נכסי (התחייבות) מסים נדחים, נטו	**18,778**	**(7,329)**			

(*) בעיקר בגין הוצאות הנהלה וכלליות ומימון שלא הותרו לצורכי מס בשל הפרשים זמניים ובגין בניינים בהקמה, מלאי דירות והפרשים זמניים אחרים בגין פרוייקטים.

(**) הוצג מחדש, ראו ביאור ג'.

גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
במסגרת נכסים לא שוטפים	18,778	-
במסגרת התחייבויות לא שוטפות	-	(7,329)
סה"כ	18,778	(7,329)

מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
מדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת	169	82	51

6. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים ברווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
מסים שוטפים	(18,376)	-	-
מסים בגין שנים קודמות	(2,307)	-	(5,145)
מסים נדחים	26,107	(504)	7,552
	5,424	**(504)**	**2,407**

ח. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

א. ההרכב

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים	178,589	150,653
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	31,509	83,415
נכסים לא שוטפים	34,458	34,966

ב. בדבר ערבויות שהעמידה החברה, ראו באור 17 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

2. יתרות עם חברות מוחזקות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
עלות המכר	252,176	256,337	258,826
הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק	6,402	1,835	1,506
הכנסות מימון	9,738	7,224	2,430

3. הלוואות

החברה העבירה הלוואות בעלים לחברה הרומנית. יתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר, 2025 הינה כ-35 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2011 סוכם כי ההלוואות יוסבו לשטרי הון ולא ישאו ריבית החל מיום 1 ביולי, 2011.

ט. מגבלות על חלוקת דיבידנד

ראו באור 18 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

י. התקשרויות

בדבר יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, ראו באור 23 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

פרטים נוספים
על התאגיד

חלק רביעי - פרטים נוספים על החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לשנת 2025:

ראו סעיף 4ב' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 לעיל.

תקנה 10ג: השימוש שעשתה החברה בתמורת ניירות הערך שהוצעו בתשקיף

הנפקת אגרות חוב (סדרה כב') - בחודש פברואר 2025, הנפיקה החברה 200 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה כב') על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-012316) ("**דוח הצעת המדף**") שפורסם מכוח תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 24 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-021949). לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף ודוח מיידי בדבר תוצאות הנפקה שפרסמה החברה ביום 24 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-012719). תמורת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף כאמור משמשת את החברה בהתאם ליעדים שנקבעו בדוח הצעת המדף להנפקת אגרות החוב (סדרה כב') של החברה.

הנפקת אגרות חוב (סדרה כג') – בחודש דצמבר 2025, הנפיקה החברה 85 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה כג') על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 28 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-104037) ("**דוח הצעת המדף**") שפורסם מכוח תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 29 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-2026. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף ודוח מידי בדבר תוצאות הנפקה שפרסמה החברה ביום 29 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-104658). תמורת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף כאמור משמשת את החברה, בין היתר, להשקעות בתחום פעילותה העסקית של החברה, לפירעון התחייבויות החברה וכן להשקעות נוספות כפי שייקבע על ידי החברה מעת לעת.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)[1]:

שם החברה	מס' המניות, ערכן הנקוב וסוג המניה	שיעור החזקה[2]	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	יתרת הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון (באלפי ש"ח)
בוני התיכון (פרוייקטים) 2006 בע"מ	6,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	100%	19,392	-
בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ החברות והשותפויות הבנות שלה[3]	1,900 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	95%	134,988	181,757 (הלוואה לא צמודה ונושאת ריבית בשיעור של כ- 5.02%)
בוני התיכון התחדשות עירונית (תל אביב) שותפות מוגבלת החברות והשותפויות הבנות שלה [4]	-	100%	(11,236)	(68) (הלוואה לא צמודה ונושאת ריבית בשיעור של כ- 5.02%)
S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L.[5]	50 מניות בנות RON 10 ע.נ. כ"א	100%	14,297	35,193 (שטר הון לא צמוד ואינו נושא ריבית)

[1] החברות המפורטות בטבלה שלעיל הינן חברות פרטיות בבעלות ושליטת החברה.

[2] בהון, בזכויות ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים.

[3] בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ ("**בוני התיכון התחדשות עירונית**") מחזיקה במלוא הזכויות של בוני התיכון התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, המרכזת את תחום ההתחדשות העירונית של הקבוצה שמחזיקה במניותיהן של חברות בנות היוזמות את ההתקשרות עם הדיירים בתחום ההתחדשות העירונית. למועד הדוח החברה מחזיקה ב-95% מהזכויות בהון וההצבעה של בוני התיכון התחדשות עירונית. לפרטים בדבר הקצאת 5% מהון המניות וזכויות ההצבעה בנאמנות עבור מר רן מלאך, המכהן כמנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית ראו תקנה 21 להלן.

[4] תחת השותפות הוקמו חברות בנות (מוחזקות 100%) לצורך קידום פרויקטים בתחום הפינוי בינוי בתל אביב.

[5] חברה הרשומה ברומניה המחזיקה בזכויות בקרקע ברומניה, כמפורט בסעיף 10.1 לחלק הראשון- פרטים נוספים על התאגיד לעיל.

תקנה 13: הכנסות (הוצאות) של חברות בת והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד)		הכנסות עד ליום 31 בדצמבר 2025			הכנסות לאחר 31 בדצמבר 2025 ועד למועד אישור הדוח		
	לפני מס	אחרי מס	ריבית	דמי ניהול / השתתפות בהוצאות	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול	דיבידנד
בוני התיכון (פרוייקטים) 2006 בע"מ	636	491	-	-	-	-	-	-
בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ[6]	17,172	13,227	7,274	-	-	-	-	-
בוני התיכון התחדשות עירונית (תל אביב) שותפות מוגבלת[7]	2,463	2,210	992	-	-	-	-	-
S.C. BOH IMOBILIAR S.R.L.[8]	(529)	(529)	967	-	-	-	-	-
סה"כ	**19,742**	**15,399**	**9,233**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

תקנה 20: מסחר בבורסה – ני"ע שנרשמו למסחר/הפסקת מסחר – מועדים וסיבות

א. ביום 24 בפברואר 2025 נרשמו למסחר 200 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה כב'). לפרטים נוספים ראו תקנה 10ג' לעיל.

ב. ביום 30 בדצמבר 2025 נרשמו למסחר 85 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה כג'). לפרטים נוספים ראו תקנה 10ג' לעיל.

ג. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 19 בפברואר 2026 נרשמו למסחר 635,240 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח כל אחת, בדרך של הקצאה פרטית כמפורט בדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 17 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-015507).

הפסקות מסחר

למיטב ידיעת החברה, בתקופת הדוח ועד למועד אישור דוח זה לא חלו הפסקות מסחר בבורסה.

[6] ראו ה"ש 3 לעיל.
[7] ראו ה"ש 4 לעיל.
[8] ראו ה"ש 5 לעיל.

תקנה 21: תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2025 (באלפי ש"ח)

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2024 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ואשר ניתנו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה ולבעלי העניין בחברה, באלפי ש"ח:

פרטי מקבלי התגמולים				תגמולים עבור שירותים					סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה (*****)	שכר שנתי (*)	מענק / תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	אחר (**)		
עמרם פרץ	מנכ"ל ודירקטור	100%	49.51% (*****)	-	-	1,560	184		1,744
דורון זנדר	סמנכ"ל כספים	100%	2.16%	886	156	-	74		1,116
רן מלאך	מנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ	100%	0.21% (***)	714	318	-	300		1,332
ניסים פרץ	מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד של החברה	100%	(****)	735	-	-	-		735
קרן בן סימון	סמנכ"לית פיתוח עסקי	100%	-	662	-	-	85		747

(*) השכר הינו עלות העסקה לחברה.
(**) מייצג את עלות הרכב (ליסינג או פחת), בתוספת דלק ועלויות שוטפות.
(***) לפרטים בדבר הקצאת 5% מהון המניות וזכויות ההצבעה של בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ בנאמנות עבור מר רן מלאך ראו סעיף 3 להלן.
(****) לפרטים בדבר אופן החזקות בעלי העניין במניות החברה, ראו דוח מיידי בדבר מצבת החזקות בעלי עניין שפרסמה החברה ביום 5 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-001946).

1. לפרטים בדבר הסכמי העסקה ותנאי ההתקשרות של החברה עם כל אחד מה"ה עמרם פרץ, ניסים פרץ וקרן בן סימון ראו תקנה 22 שלהלן.

2. **<u>מר דורון זנדר- סמנכ"ל הכספים ("מר זנדר"):</u>**

בהתאם לתנאי העסקתו, זכאי מר זנדר למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 45,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן; רכב מדרגת רישוי 5 והוצאות אחזקת הרכב שמעמידה החברה לשימושו (רכב מגולם מלא) ולתנאים נלווים (כגון הפרשות לקרן השתלמות, החזר הוצאות, הפרשות לביטוח מנהלים, דמי הבראה, 30 ימי חופשה בשנה, תשלום שכר מלא בגין ימי מחלה החל מהיום הראשון, טלפון סלולארי, תוספת יוקר כמקובל במשק. למר זנדר מוקנית זכות להמיר את עלות הרכב הכוללת לחברה בתוספת שכר בגינה לא ישולמו הזכויות הסוציאליות להן הוא זכאי. כל צד יוכל לסיים את התקשרותו בכפוף להודעה מוקדמת של 90 יום.

3. **<u>מר רן מלאך – מנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ ("מר מלאך"):</u>**

נכון למועד הדוח, מכהן מר מלאך כמנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית בישראל בע"מ ("**בוני התיכון התחדשות עירונית**").

בהתאם לתנאי העסקתו הקיימים למועד הדוח, שכרו החודשי של מר מלאך עומד על סך של 40 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן. כמו כן, מר מלאך זכאי למענק שנתי בסך של 80 אלפי ש"ח (בסעיף זה: "**המענקים השנתיים**"). הגידול בשכרו החודשי לעומת זה שהיה

עובר למועד תיקון ההסכם בחודש דצמבר 2019 וכן סכומים שישולמו למר מלאך מהמענקים השנתיים, יקוזזו ממענק דירת התגמול בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם העסקתו. כמו כן, בגין כל פרויקט של החברה בתחום ההתחדשות העירונית יהיה זכאי מר מלאך למקדמה על חשבון מענק דירת התגמול כמפורט להלן וזאת בכפוף לעמידה באבן דרך שעניינה קבלת אישור מוסדות התכנון הרלוונטיות ושיעור החתמת דיירים בפרויקט. יצוין כי מר מלאך מועסק על ידי בוני התיכון התחדשות עירונית. מר מלאך זכאי לתנאים נלווים (כגון הפרשות לקרן השתלמות, החזר הוצאות, הפרשות לביטוח מנהלים, דמי הבראה, ימי חופשה ומחלה, טלפון סלולארי, תוספת יוקר כמקובל במשק); רכב מדרגת והוצאות אחזקת הרכב שמעמידה החברה לשימושו (רכב מגולם מלא). לחילופין, מר מלאך רשאי בכל עת במהלך תקופת כהונתו לוותר על זכאותו להעמדת רכב, ובמקרה כאמור זכאי לתוספת של כ-25 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) לשכר החודשי המבוסס על עלות ליסינג גילום השווי אשר החברה הייתה נושאת בהם. כל צד יוכל לסיים את התקשרותו בכפוף להודעה מוקדמת של 90 יום. כמו כן ובהתאם לתנאי העסקתו הקיימים למועד הדוח, בנוסף לתנאים המפורטים לעיל, בגין כל פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית (למעט פרויקט קרית אונו), יהיה זכאי מר מלאך למענק השווה למחצית (50%) מהזכויות של דירה אחת, בת חמישה חדרים בפרויקט (בשווי ממוצע של דירות מהסוג הרלוונטי בפרויקט, בנטרול דירות מיוחדות), כפי שיקבע על ידי שמאי מטעם החברה, ואשר תיבחר על ידי מר מלאך בסמוך למועד קבלת היתר בנייה לשלב הראשון בפרויקט הרלוונטי ("**מענק דירת התגמול**"). הקניית הזכות למענק דירת התגמול, תבוצע לפי בחירתו של מר מלאך, באמצעות: (א) העברת הזכויות בדירה אחת בגין השלמת שני פרויקטים, או (ב) באופן שמר מלאך ישלים את תמורת מחצית הדירה בתשלום כספי, או (ג) באופן אחר שיקבע בין הצדדים בהסכמה. ביום 29 בנובמבר 2021, נחתם בין החברה, בוני התיכון התחדשות עירונית ומר מלאך, הסכם הקצאה, לפיו, בין היתר, הוקצו למר מלאך, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], 5% מהון המניות של בוני התיכון התחדשות עירונית (בסעיף זה: "**המניות המוקצות**"), חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה שאליה הועברה, בהתאם להוראות סעיף 104 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית למעט, פרויקטים תמ"א 38/2 שמקדמת חברת בוני התיכון התחדשות עירונית (תל אביב) שותפות מוגבלת ולמעט הפרויקטים הנכללים בפרויקט "ONO ONE" בקריית אונו. בהתאם להסכם ההקצאה, מלוא המניות המוקצות נרשמו על שם הנאמן. המניות המוקצות מבשילות על פני 6 מנות שוות כאשר המנה הראשונה הבשילה במועד ההקצאה והיתרה על פני 5 מנות שוות באופן שכל המנות יבשילו במהלך שנת 2026. כמו כן, הסכם ההקצאה קובע, בין היתר, הוראות לעניין עיתוי העברת המניות מהנאמן על שם מר מלאך, וכן הוראות בדבר זכויות וחובות הנלוות למניות כמקובל בהסכמים מסוג זה. יצוין כי החברה רשאית לבצע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית גם בעצמה ו/או באמצעות תאגידים אחרים בשליטתה.

<u>תקנה 21א: השליטה בחברה</u>

נכון למועד הדוח ולמיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בה הינו מר עמרם פרץ, המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה, המחזיק במניות החברה המהוות נכון למועד אישור הדוח כ-49.51% מזכויות ההצבעה בחברה.

א. נכון למועד פרסום הדוח, מר עמרם פרץ, מחזיק במישרין ב-20,285 מניות רגילות של החברה המהוות כ-0.12% מהזכויות בהון המניות של החברה.

ב. כמו כן, מחזיק עמרם פרץ, באמצעות עמי פרץ השקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ושליטתו המלאה ב-7,423,735 מניות רגילות של החברה המהוות כ-45.46% מהזכויות בהון המניות של החברה.

ג. בנוסף, מר עמרם פרץ מחזיק ב-51% ממניות ז'קלין פרץ השקעות בע"מ, חברה פרטית המחזיקה ב- 642,348 מניות רגילות של החברה המהוות כ-3.93% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברה. החזקותיו של מר עמרם פרץ השקעות במניות ז'קלין פרץ השקעות בע"מ בשיעור של 51% כאמור לעיל משקפות החזקה (בשרשור) של כ-2.01% מהזכויות בהון המניות של החברה. יתר מניות ז'קלין פרץ השקעות בע"מ מוחזקות על ידי הגב' ז'קלין פרץ אחותו של מר עמרם פרץ.

<u>תקנה 22: עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי</u>

1. <u>עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט- 1999 ("חוק החברות")</u>

החברה התקשרה בהסכמי העסקה/הסכמי ניהול עם בעל השליטה בחברה (כמבואר לעיל) וקרוביו בקשר להעסקתם בחברה בתפקידים שונים. כל המנויים בתקנה 22 להלן מועסקים ו/או הועסקו בהיקף משרה מלאה, למעט גב' אילנה פרץ כמפורט בסעיף (ה) להלן.

עניינו האישי של בעל השליטה בחברה בהתקשרויות אלו נבע מהיותו מוטב ו/או מהיותו קרוב משפחה של מי שתנאי העסקתו הובאו לאישור.

(א) <u>מר עמרם פרץ- דירקטור ומנכ"ל</u>

מר עמרם פרץ מעמיד את שירותיו כמנכ"ל החברה באמצעות תאגיד בשליטתו. מר עמרם פרץ זכאי לקבלת התנאים המפורטים בחוזה הניהול שלהלן, עבור כהונתו כמנכ"ל החברה ואינו זכאי לתמורה עבור היותו דירקטור בחברה.

ביום 1 במאי 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את עדכון והארכת התקשרות החברה בחוזה ניהול עם חברה בשליטתו של מר עמרם פרץ, בקשר להעמדת שירותיו כמנכ"ל החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 באפריל 2024. לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של עמרם פרץ ובכלל זה מנגנון המענק השנתי הקיים למועד זה, ראו דוח זימון אסיפה מיום 17 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-038716).

למועד הדוח, עיקרי ההתקשרות עם מר עמרם פרץ, הינם כדלקמן:

1. **<u>דמי ניהול חודשיים</u>**- בסך של 130 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ;

<u>רכב</u>- החברה מעמידה לרשות מר עמרם פרץ רכב, לרבות כל עלויות השימוש ברכב (קבועות ומשתנות) לרבות תשלומי חובה, הוצאות רישוי וביטוח הכרוכים בכך, תיקונים דלק, וכיוצ"ב שיחולו על החברה וישולמו על ידה בסך שלא יעלה על 20 אלפי ש"ח לחודש (עלות לחברה). מר עמרם פרץ רשאי בכל עת במהלך תקופת כהונתו לוותר על זכאותו להעמדת רכב כאמור לעיל, ובמקרה כאמור יהיה זכאי לתוספת של 17 אלפי ש"ח בדמי הניהול החודשיים ובתוספת מע"מ. במקרה של ויתור כאמור, תינתן למר עמרם פרץ או לחברה מטעמו הזכות לרכוש את רכב החברה שהועמד לרשותו לפי מחיר השוק (לעניין זה מחירון יצחק לוי המעודכן למועד המכירה יהווה מחיר שוק). במקרה של רכישת הרכב מהחברה וקבלת התוספת בגין הרכב כאמור לעיל, כל העלויות בגין הרכב (מבלי לגרוע מכלליות האמור כגון ביטוח, תיקונים, דלק, טסט, אגרות וכו') יחולו על מר עמרם פרץ או על חברה מטעמו;

2. **<u>טלפון נייד</u>**- העמדת טלפון נייד, לרבות הוצאות האחזקה והשימוש בו;
3. **<u>החזר הוצאות עסקיות</u>**- החזר הוצאות עסקיות בארץ בסכום של עד 5 אלפי ש"ח לחודש והחזר הוצאות עסקיות בחו"ל (ככל שיחולו) בסכום סביר כמקובל בחברה, כנגד הצגת קבלות;
4. **<u>סיום ההתקשרות</u>**- כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מראש ובכתב של ששה חודשים;
5. **<u>העדר יחסי עובד-מעביד ושונות</u>**- בין מר עמרם פרץ לחברה לא חלים יחסי עובד מעביד וכן נקבע שיפוי לחברה בכל מקרה בו יקבע ע"י רשות מוסמכת כי מתקיימים יחסי עובד מעביד. כמו-כן, נקבעו הוראות בדבר אי תחרות וסודיות;
6. **<u>מענק שנתי</u>**- מר עמרם פרץ יהיה זכאי למענק שנתי כדלקמן:

6.1 עד לרווח של 2 מיליון – ש"ח לא יהא זכאי למענק כלשהו.

6.2 החל מרווח של 2 מיליון ש"ח יהא זכאי המנכ"ל למענק של 4% מהרווח החל מהשקל הראשון ועד לסכום השווה לתקרת המענק האפשרית למנכ"ל. תקרת המענק השנתי למנכ"ל, הינה בגובה 8 פעמים דמי הניהול החודשיים.
בהתאם לאמור בגין שנת 2025, המנכ"ל אינו זכאי למענק.

7. <u>עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2025</u> - בסך של כ-145 אלפי ש"ח (כולל רכב).

(ב) <u>ניסים פרץ - מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד של החברה</u>

מר ניסים פרץ, הינו אחיו של מר עמרם פרץ ולפיכך, הינו קרוב, כהגדרת המונח בחוק החברות, של בעל השליטה בחברה.

להלן יובאו עיקרי תנאי העסקתו של מר ניסים פרץ שהינם בתוקף החל מיום 1 ביוני 2023 והקיימים למועד :

1. **<u>שכר חודשי ברוטו</u>**- כ-43 אלפי ש"ח.
2. **<u>טלפון נייד</u>**- החברה מעמידה לרשותו טלפון נייד, לרבות הוצאות האחזקה והשימוש בו וגילום המס בגינו;
3. **<u>החזר הוצאות</u>**- סך של כ-2 אלפי ש"ח בחודש וזאת כנגד הצגת קבלות;
4. **<u>תנאים סוציאליים</u>**- הפרשות לביטוח מנהלים, הפרשות לקרן השתלמות, דמי הבראה ותוספת יוקר כמקובל במשק;

5. **<u>מענק שנתי</u>**- ככל שהנהלת החברה תבחר לשלם מענקים לרוב עובדי החברה, כאמור בסעיף יב' להלן, מר ניסים פרץ יהיה זכאי לקבלת מענק שנתי כפי המשולם ליתר עובדי החברה כמפורט בסעיף יב' להלן ובלבד שסך המענק השנתי לא יעלה על 4 משכורות חודשיות; יובהר כי ככל שהנהלת החברה תבחר לשלם מענקים לרוב עובדי החברה כאמור, מר ניסים פרץ יהיה זכאי אף הוא לקבלת מענק כאמור בגובה אותו מספר משכורות חודשיות כפי שניתנו לרוב עובדי החברה.

6. **<u>סיום התקשרות</u>**- כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש ובכתב של ששה חודשים;

יובהר, כי בהתאם להחלטת אסיפת בעלי המניות של החברה, במקרה של התפטרות, פיטורין או אי חידוש תנאי כהונה בהתאם להוראות הדין, ישולמו פיצויי פיטורין באופן שעבור התקופה המסתיימת בחודש יולי 2016 (המועד בו הופחת שכרו של מר ניסים פרץ בהתאם לאסיפת בעלי המניות של החברה מיום 26 ביולי 2016), ישולמו פיצוי פיטורין בגובה השכר טרם ההפחתה (כ-44 אלפי ש"ח, כפי שהיה עד לחודש יולי 2016), כאשר החל ממועד עליית השכר החודשי לשכר שהיה קיים עובר למועד אסיפת בעלי המניות מיום 26 ביולי 2016 אזי, עבור התקופה בה שולם שכר מופחת (כ-40 אלפי ש"ח) היינו, החל מיום 1 ביולי 2016 ועד ליום 1 ביולי 2022, ישולמו פיצויי הפיטורין לפי השכר המופחת (כ-40 אלפי ש"ח) והחל מיום 1 ביוני 2023 ישובו להיות משולמים פיצויי פיטורין בגובה השכר המעודכן (כ-43 אלפי ש"ח) כאמור בסעיף 1 לעיל.

7. **<u>עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2025</u>**- בסך של כ-61 אלפי ש"ח.
<u>הארכת ההתקשרות ואישורה-</u> ביום 25 ביולי 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר את עדכון והארכת תנאי העסקתו של מר נסים פרץ, המכהן בתפקיד של מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד בחברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביוני 2023. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 20 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067956) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה מיום 25 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085278). יצוין כי ביום 15 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה, את הארכת התנאים של מר ניסים פרץ בכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 15 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-022697).

(ג) <u>מירי גרציאן - אשת מכירות במחלקת השיווק של החברה ("גב' גרציאן")</u>

גב' גרציאן, הינה אחותו של מר עמרם פרץ ולפיכך, הינה קרובה, כהגדרת המונח בחוק החברות, של בעל השליטה בחברה.

גב' גרציאן, מועסקת כאשת מכירות במחלקת השיווק, בפרויקטים של החברה, כפי שקיימים מעת לעת.

על פי תנאי העסקתה, כפי שאושרו ביום 2 במאי 2022 ואשר הוארכו ועודכנו ביום 15 במאי 2025 על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות החברה, ככל שבתקופה מסוימת גב' גרציאן לא מועסקת בפרויקט ספציפי עקב סיום המכירות בו ועקב העדר הצורך באיוש התפקיד בפרויקטים אחרים של החברה, היא תועסק בתפקיד שיווקי תומך מכירות במשרדי הנהלת החברה כמבואר להלן.

נכון למועד הדוח הינה מועסקת כאשת מכירות במחלקת השיווק של החברה ועיקרי תנאי העסקתה הינם כדלקמן:

1. **<u>שכר חודשי ברוטו</u>-** 9.3 אלפי ש"ח וכן זכאית לעמלות כמפורט בס"ק (2) להלן. יצוין כי ככל והגב' גרציאן מועסקת בתפקיד שיווקי תומך מכירות, היא לא תהא זכאית לעמלות כאמור בסעיף (2) להלן;

2. **<u>עמלות</u>-** בנוסף לשכר החודשי וכל עוד הגב' גרציאן מועסקת כאשת מכירות, תהיה זכאית הגב' גרציאן לעמלות בשיעור של 0.3% ממחיר הדירות נטו (שהינו מחיר דירה נטו, היינו ללא מע"מ וללא תשלומים נלווים כגון: הוצאות משפטיות, הוצאות רישום לחברה וכד') הנמכרות בפרויקט אותו היא משווקת, כאשר הגילום עבור העמלות כאמור חל על החברה (בסעיף זה: "**עמלות השיווק**"). בשנת 2025 שולמו לגב' גרציאן עמלות (ברוטו) כאמור בסך של כ-749 אלפי ש"ח.;

3. **<u>זכויות סוציאליות</u>**- ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, דמי הבראה וימי חופשה. יובהר כי הזכויות הסוציאליות כאמור חלות על רכיב השכר בלבד;

4. **<u>רכב</u>**- גב' גרציאן זכאית כי החברה תעמיד לרשותה רכב (בליסינג) והוצאות אחזקת רכב שמסתכמות לסך של כ-6 אלפי ש"ח לחודש וכן תשלום הוצאות הדלק בגין השימוש ברכב כאמור. לחילופין, הגב' גרציאן תהיה רשאית בכל עת במהלך תקופת כהונתה לוותר על זכאותה להעמדת רכב, ובמקרה כאמור תהיה זכאית לתוספת של 4.5 אלפי ש"ח לשכר החודשי. יצוין כי במקרה כאמור החברה תמשיך לשאת בעלות הדלק בגין השימוש ברכב כאמור;

5. **<u>טלפון נייד</u>**- העמדת טלפון נייד לצורכי עבודתה כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.

6. **<u>סיום ההתקשרות</u>**- כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק.

<u>עלות העסקה</u> – עלות העסקתה החודשית הממוצעת של הגב' גרציאן בשנת 2025 (כולל עמלות שיווק) הסתכמה בכ-84 אלפי ש"ח.

<u>הארכת ההתקשרות ואישורה-</u> ביום 15 במאי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר את עדכון והארכת תנאי העסקתה של הגב' גרציאן, המועסקת כאשת מכירות במחלקת השיווק של החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 17 במרץ 2025. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 10 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026758) ודוח זימון משלים לו מיום 11 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-032907) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה מיום 15 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-034291).

(ד) <u>ז'קלין כהן- אחראית החתמות דיירים בתחום ההתחדשות העירונית ("גב' כהן")</u>

גב' כהן, הינה אחותו של מר עמרם פרץ ולפיכך, הינה קרובה, כהגדרת המונח בחוק החברות, של בעל השליטה בחברה.

עד לחודש אפריל, גב' כהן הועסקה כאחראית החתמות דיירים בתחום ההתחדשות העירונית. יצוין כי החל מחודש אפריל הגב' כהן אינה מועסקת עוד על ידי החברה.

ביום 1 במאי 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת ועדכון תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' כהן, בתוקף החל מיום 1 באפריל 2024 וזאת בתפקידה כאחראית החתמות דיירים בתחום ההתחדשות העירונית חלף תפקידה במחלקת השיווק של החברה. לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתה והעסקתה של ז'קלין כהן כפי שהיו בתוקף עד לחודש אפריל 2025 ראו דוח זימון אסיפה מיום 17 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-038716).

(ה) <u>אילנה פרץ - עובדת במחלקה המשכנת של החברה</u>

גב' אילנה פרץ, רעייתו של מר ניסים פרץ שהינו אחיו של מר עמרם פרץ, בעל השליטה בחברה.

הגב' אילנה פרץ מועסקת במחלקה המשכנת של החברה בהיקף משרה של כ-82%.

להלן יובאו עיקרי תנאי העסקתה של הגב' אילנה פרץ נכון למועד הדוח –

1. **<u>שכר חודשי ברוטו</u>**- כ-9 אלפי ש"ח.
2. **<u>רכב</u>**- הגב' אילנה פרץ זכאית כי החברה תעמיד לרשותה רכב אשר שווי דמי השימוש בגין העמדת הרכב הינה בסך של כ-4 אלפי ש"ח לחודש וכן החברה נושאת בגילום המס שחל בגין הרכב. כל עלויות השימוש ברכב (קבועות ומשתנות), לרבות תשלומי חובה, הוצאות רישוי וביטוח הכרוכים בכך, דלק, תיקונים וכיוצ"ב חלים על החברה ומשולמים על ידה. לחילופין, הגב' אילנה פרץ תהיה רשאית בכל עת במהלך תקופת כהונתה לבחור לוותר על זכאותה להעמדת רכב, ובמקרה כאמור תהיה זכאית לתוספת של 4 אלפי ש"ח לשכר החודשי כהגדרתו לעיל, כאשר במקרה זה הגב' אילנה פרץ תישא במלוא עלות הדלק בגין השימוש ברכב. ככל והגב' אילנה פרץ תעשה שימוש בדלקן של החברה, ינוכו הסכומים ששולמו על ידי החברה בפועל בגין הוצאות הדלק מהתוספת לשכר החודשי.
3. **<u>טלפון נייד</u>**- העמדת טלפון נייד, לרבות הוצאות האחזקה והשימוש בו;
4. **<u>תנאים סוציאליים</u>**- ביטוח מנהלים, דמי הבראה ותוספת יוקר כמקובל במשק;
5. **<u>מענק שנתי</u>**- ככל שהנהלת החברה תבחר לשלם מענקים לרוב עובדי החברה, כאמור בסעיף יב' להלן, גב' אילנה פרץ תהיה זכאית לקבלת מענק שנתי כפי המשולם ליתר עובדי החברה כמפורט בסעיף יב' להלן ובלבד שסך המענק השנתי לא יעלה על 4 משכורות חודשיות. יובהר כי ככל שהנהלת החברה תבחר לשלם מענקים לרוב עובדי החברה כאמור, גב' אילנה פרץ תהיה זכאית אף היא לקבלת מענק כאמור בגובה אותו מספר משכורות חודשיות כפי שניתנו לרוב עובדי החברה.
6. **<u>סיום התקשרות</u>**- כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק.
7. **<u>עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2025 כולל עלות הרכב</u>-** כ-17 אלפי ש"ח**.**

<u>הארכת ההתקשרות</u> - ביום 17 באוגוסט 2025, אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, בין היתר, את הארכת תנאי העסקתה של הגב' אילנה פרץ לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2025. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 13 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-051446) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה מיום 18 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-061248).

(ו) <u>קרן בן סימון- סמנכ"לית פיתוח עסקי</u>

הגב' קרן בן סימון, הינה בתו של מר עמרם פרץ המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בחברה.

למועד הדוח, עיקרי תנאי העסקתה של הגב' קרן בן סימון, הינם כדלקמן:

1. **<u>שכר חודשי ברוטו</u>**- 35 אלפי ש"ח.
2. **<u>זכויות סוציאליות</u>**- ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, דמי הבראה ו-21 ימי חופשה בשנה.
3. **<u>טלפון נייד</u>**- העמדת טלפון נייד לצורכי עבודתה כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.
4. **<u>סיום ההתקשרות</u>**- כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק.

5. **<u>שונות</u>-** גב' קרן בן סימון התחייבה לשמירת סודיות במהלך תקופת העסקתה בחברה ולאחריה.
6. **<u>החזר הוצאות</u>-** בסך של עד 1 אלפי ש"ח לחודש, כנגד הצגת קבלות.
7. תנאי כהונתה של הגב' בן סימון כוללים פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.
8. **<u>עלות אחזקת רכב</u>** - בנוסף לתנאי כהונתה והעסקתה הנוכחיים של גב' קרן בן סימון, הגב' קרן בן סימון זכאית כי החברה תעמיד לרשותה רכב (בליסינג) והוצאות אחזקת רכב המסתכמות לסך של כ-6.7 אלפי ש"ח לחודש ובתוספת גילום עלות אחזקת הרכב כאמור שנכון למועד הדוח עומד על כ-7.3 אלפי ש"ח. לחילופין, הגב' קרן בן סימון תהיה רשאית בכל עת במהלך תקופת כהונתה לבחור לוותר על זכאותה להעמדת רכב, ובמקרה כאמור תהיה זכאית לתוספת של 14 אלפי ש"ח לשכר החודשי כמפורט לעיל, כאשר הגב' בן סימון תישא במלוא עלות הדלק בגין השימוש ברכב. ככל והגב' בן סימון תעשה שימוש בדלקן של החברה, ינוכו הסכומים ששולמו על ידי החברה בפועל בגין הוצאות הדלק מהתוספת לשכר החודשי.
9. **<u>מענק שנתי</u>**- ככל שהנהלת החברה תבחר לשלם מענקים לרוב עובדי החברה, כאמור בסעיף יב' להלן, גב' קרן בן סימון תהיה זכאית לקבלת מענק שנתי כפי המשולם ליתר עובדי החברה כמפורט בסעיף יב' להלן ובלבד שסך המענק השנתי לא יעלה על 4 משכורות חודשיות**.** יובהר כי ככל שהנהלת החברה תבחר לשלם מענקים לרוב עובדי החברה כאמור, גב' קרן בן סימון תהיה זכאית אף היא לקבלת מענק כאמור בגובה אותו מספר משכורות חודשיות כפי שניתנו לרוב עובדי החברה.
10. **<u>עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת (כולל רכב) 2025</u>**- בסך של כ-62 אלפי ש"ח.

<u>הארכת ההתקשרות -</u> ביום 25 ביולי 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת תנאי העסקת של הגב' קרן בן סימון, המכהנת בתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 ביוני 2023.לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 20 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-067956) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה מיום 25 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: -2023-01-085278).

(ז) <u>סיון פרץ- סמנכ"לית השיווק והמכירות של החברה</u>

הגב' סיון פרץ, הינה בתו של מר עמרם פרץ המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בחברה.

להלן יובאו עיקרי תנאי העסקתה של הגב' סיון פרץ:

1. **<u>שכר חודשי ברוטו-</u>** 36 אלפי ש"ח.
2. **<u>זכויות סוציאליות</u>**- אחזקת רכב, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, דמי הבראה ו-25 ימי חופשה בשנה.
3. **<u>טלפון נייד</u>**- העמדת טלפון נייד לצורכי עבודתה כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.
4. **<u>סיום ההתקשרות</u>**- כל צד רשאי לסיימה בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק.
5. **<u>שונות-</u>** גב' סיון פרץ התחייבה לשמירת סודיות במהלך תקופת העסקתה בחברה ולאחריה.
6. **<u>עלות אחזקת רכב</u>** - נוסף לתנאי כהונתה והעסקתה של גב' סיון פרץ, הגב' סיון פרץ זכאית כי החברה תעמיד לרשותה רכב (בליסינג) והוצאות אחזקת רכב המסתכמות לסך של כ-8 אלפי ש"ח לחודש (כולל גילום שווי מס ודלק). לחילופין, הגב' סיון פרץ תהיה רשאית בכל עת במהלך תקופת כהונתה לבחור לוותר על זכאותה להעמדת רכב, ובמקרה כאמור תהיה זכאית לתוספת של 8 אלפי ש"ח לשכר החודשי כמפורט לעיל, כאשר הגב' סיון פרץ תישא במלוא עלות הדלק בגין השימוש ברכב. ככל והגב' סיון פרץ תעשה שימוש בדלקן של החברה, ינוכו הסכומים ששולמו על ידי החברה בפועל בגין הוצאות הדלק מהתוספת לשכר החודשי.
7. **<u>מענק שנתי</u>**- הגב' סיון פרץ תהיה זכאית למענק שנתי המבוסס על עמידה ביעדי מכירת יח"ד שנקבעו בהתאם להערכות הנהלת החברה בדבר מספר יחידות הדיור הצפויות להימכר בפרויקטים שהחברה צופה התחלת שיווקם בתקופה הרלוונטית וכפי שהוצגו לוועדת התגמול ודירקטוריון החברה, וזאת עד לתקרה של 4 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וסוציאליות) בכל שנה כדלקמן:

יצוין כי לצורך חישוב הזכאות לקבלת מענק שנתי כאמור בסעיף זה, יכללו כלל יחידות הדיור שימכרו על ידי החברה למעט יחידות דיור שימכרו על ידי החברה במסגרת פרויקטים במסלול "מחיר למשתכן" ו/או "מחיר מטרה" ו/או "מחיר מופחת".

7.1. <u>בגין השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2025</u>

- ככל ובשנת 2025 ימכרו על החברה עד 50 יח"ד, הגב' סיוון פרץ לא תהיה זכאית למענק;
- ככל ובשנת 2025 ימכרו על ידי החברה בין 51 יח"ד ועד ל-100 יח"ד, הגב' סיון פרץ תהיה זכאית למענק בסך של כ-1,200 ש"ח לכל דירה.

- ככל ובשנת 2025 ימכרו על ידי החברה בין 101 יח"ד ועד ל-150 יח"ד, הגב' סיון פרץ תהיה זכאית למענק בסך של כ-1,800 ש"ח לכל דירה.
- יצוין כי ככל ובשנת 2025 ימכרו על ידי החברה יותר מ-150 יח"ד, יחידות הדיור הנוספות שהינן מעל כמות של 150 יח"ד, לא יצברו לשנה העוקבת ובהתאם, לא יחשבו כיח"ד שנמכרו בשנה העוקבת.
- תקרת המענק השנתי, הינה בגובה 4 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וסוציאליות) ("**תקרת המענק השנתי**").
- יצוין כי ככל שבשנת 2025 ימכרו על ידי החברה 150 יח"ד או יותר, תהיה זכאית הגב' סיון פרץ לקבלת תקרת המענק השנתי כמפורט לעיל.
- יצוין כי בשנת 2025, נמכרו על ידי החברה 116 יח"ד (לא כולל יח"ד שנמכרו על ידי החברה במסגרת פרויקטים במסלול "מחיר למשתכן") ובהתאם לתנאים המפורטים לעיל, הגב' סיון פרץ זכאית למענק בגין שנה זו בסך של כ-89 אלפי ש"ח.

7.2. <u>בגין השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2026</u>

- ככל ובשנת 2026 ימכרו על ידי החברה עד 60 יח"ד (כולל), הגב' סיוון פרץ לא תהיה זכאית למענק;
- ככל ובשנת 2026 ימכרו על ידי החברה בין 61 יח"ד ועד ל- 110 יח"ד, הגב' סיון פרץ תהיה זכאית למענק בסך של כ-1,200 ש"ח לכל דירה.
- ככל ובשנת 2026 ימכרו על ידי החברה בין 101 יח"ד ועד ל- 160 יח"ד, הגב' סיון פרץ תהיה זכאית למענק בסך של כ- 1,800 ש"ח לכל דירה.
- למען הסר ספק, במניין יח"ד שנמכרו בשנת 2026, לא יכללו יח"ד שנצברו בשנה הקודמת ושלא נלקחו בחשבון במסגרת חישוב המענק השנתי לשנת 2025.
- יצוין כי ככל שבשנת 2026 ימכרו על ידי החברה 160 יח"ד או יותר, תהיה זכאית הגב' סיון פרץ לקבלת תקרת המענק השנתי כמפורט לעיל.

7.3. <u>בגין השנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2027</u>

- ככל ובשנת 2027 ימכרו על ידי החברה עד 75 יח"ד (כולל), הגב' סיון פרץ לא תהיה זכאית למענק שנתי בגין שנה זו;
- ככל ובשנת 2027 ימכרו על ידי החברה בין 75 יח"ד ועד ל- 125 יח"ד, הגב' סיון פרץ תהיה זכאית למענק בסך של כ-1,200 ש"ח לכל דירה.
- ככל ובשנת 2027 ימכרו על ידי החברה בין 126 יח"ד ועד ל- 175 יח"ד, הגב' סיון פרץ תהיה זכאית למענק בסך של כ- 1,800 ש"ח לכל דירה.
- יצוין כי ככל שבשנת 2027 ימכרו על ידי החברה 175 יח"ד או יותר, תהיה זכאית הגב' סיון פרץ לקבלת תקרת המענק השנתי כמפורט לעיל.

8. תנאי כהונתה של הגב' סיון פרץ יכללו שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.
9. **<u>עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2025 כולל עלות הרכב</u>**- כ-50 אלפי ש"ח (לא כולל מענקים).

<u>הארכת ההתקשרות</u> - ביום 17 באוגוסט 2025, אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, בין היתר, את הארכת תנאי העסקתה של הגב' סיון פרץ, המכהנת כסמנכ"לית השיווק והמכירות של החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 30 ביולי 2025. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 13 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-051446) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה מיום 18 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-061248).

(ח) <u>דן פרץ- מנהל מערך הביצוע של החברה</u>

מר דן פרץ, הינו בנו של מר עמרם פרץ המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בחברה.

ביום 1 במאי 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את עדכון והארכת תנאי העסקתו של מר דן פרץ כמנהל מערך הביצוע של החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 באפריל 2024. לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של דן פרץ ובכלל זה מנגנון המענק השנתי הקיים למועד זה, ראו דוח זימון אסיפה מיום 17 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-038716).

למועד הדוח, עיקרי תנאי העסקתו של מר דן פרץ, הינם כדלקמן:

1. **שכר חודשי ברוטו** – 26 אלפי ש"ח.
2. **זכויות סוציאליות**- מר דן פרץ זכאי לביטוח מנהלים, קרן השתלמות ולימי חופשה, תשלום ימי הבראה ודמי מחלה בהתאם להוראות החוק וכן, לתוספות יוקר המשולמות במשק בהתאם לצווי ההרחבה שיחולו.
3. **טלפון נייד**- העמדת טלפון נייד לצורכי עבודתו כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.
4. **סיום ההתקשרות**- כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לידי סיום, בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק, במהלכה העובד ימשיך במילוי תפקידו, אלא אם יוחלט אחרת ע"י החברה ובלבד שבתקופת ההודעה המוקדמת ישולם לעובד שכר.
5. **שונות**- מר דן פרץ התחייב לשמירת סודיות במהלך תקופת העסקתו בחברה ולאחריה.
6. **עלות אחזקת רכב**- בגין עלות אחזקת רכב, דן פרץ זכאי לתוספת של 5.7 אלפי ש"ח לשכר החודשי כמפורט לעיל, כאשר החברה תישא במלוא עלות הדלק בגין השימוש ברכב. ככל ומר דן פרץ יבחר להשתמש ברכב חברה, יהיה זכאי כי החברה תעמיד לרשותו רכב והוצאות אחזקה בסך של עד 5.7 אלפי ש"ח.
7. **מענק שנתי**- מר דן פרץ יהיה זכאי למענק שנתי מבוסס על יעדי השלמת פרויקטים שיבחנו על בסיס קבלת אישור איכלוס (טופס 4) לפרויקטים בהתאם למספר יח"ד בפרויקטים בכל שנה קלאנדרית. יצוין כי בכל מקרה תקרת המענק השנתי בכל שנה קלאנדרית, הינה בגובה 4 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וסוציאליות). לפרטים בדבר מנגנון המענק השנתי כאמור ראו דוח זימון אסיפה מיום 17 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-038716).
   בגין שנת 2025 מר דן פרץ זכאי למענק שנתי כאמור בסך של כ-104 אלפי ש"ח.
8. תנאי הכהונה של מר דן פרץ יכללו פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה
9. **עלות העסקה חודשית ממוצעת לחברה במהלך שנת 2025**- כ-55 אלפי ש"ח (לא כולל מענקים).

(ט) ז'אן רובינשטין- סמנכ"לית משאבי אנוש

הגב' ז'אן רובינשטין, הינה בתו של מר עמרם פרץ המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בחברה.

ביום 15 במאי 2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את עדכון והארכת תנאי כהונתה והעסקה של ז'אן רובינשטין, בתוקף החל מיום 1 באפריל 2025 וזאת בתפקידה כסמנכ"ל משאבי אנוש של החברה, חלף תפקידה כמנהלת כח אדם של החברה. לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתה והעסקתה של ז'אן רובינשטין ראו דוח זימון אסיפה מיום 10 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026758) ודוח משלים לו מיום 11 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-032907).

למועד הדוח, עיקרי תנאי העסקתה של הגב' ז'אן רובינשטין, הינם כדלקמן:

1. **שכר חודשי ברוטו**- 25 אלפי ש"ח.
2. **זכויות סוציאליות**- הגב' רובינשטין זכאית לביטוח מנהלים, קרן השתלמות, 25 ימי חופשה, תשלום ימי הבראה ודמי מחלה בהתאם להוראות החוק וכן, לתוספות יוקר המשולמות במשק בהתאם לצווי ההרחבה שיחולו.
3. **טלפון נייד**- העמדת טלפון נייד לצורכי עבודתה כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.
4. **היקף משרה**- מלאה.
5. **סיום ההתקשרות**- כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לידי סיום, בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק, במהלכה העובדת תמשיך במילוי תפקידה, אלא אם יוחלט אחרת ע"י החברה ובלבד שבתקופת ההודעה המוקדמת ישולם לעובדת שכר.
6. **שונות**- גב' רובינשטין התחייבה לשמירת סודיות במהלך תקופת העסקתה בחברה ולאחריה.
7. **עלות אחזקת רכב**- הגב' רובינשטין זכאית כי החברה תעמיד לרשותה רכב (בליסינג) בעלות של כ-4 אלפי ש"ח (לפני מע"מ) ודלק המסתכם לסך של כ-1 אלפי ש"ח לחודש כך שסך עלות הרכב (לא כולל גילום) מסתכם בכ-6 אלפי ש"ח. בנוסף תגלם החברה את השווי לצרכי מס של אחזקת הרכב כאמור שנכון למועד הדוח עומד על כ-4 אלפי ש"ח.
8. **עלות העסקה חודשית לחברה**- כ-39 אלפי ש"ח.

(י) <u>התחייבות לשיפוי נושאי משרה, לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם</u>

ביום 15 במאי 2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת התחייבות החברה למתן שיפוי לנושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה וקרוביהם לתקופה נוספת של שלוש שנים, בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(א) לחוק החברות, כפי שתהיינה מעת לעת, החל מיום 30 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 10 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026758), דוח זימון משלים לו מיום 11 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-032907) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפת בעלי מניות מיום 15 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-034291).

(יא) <u>מתן פטור מאחריות לנושאי משרה המכהנים בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם.</u>

ביום 15 במאי 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת התחייבות למתן פטור מאחריות לנושאי משרה, לרבות, לנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם, המכהנים בחברה וכפי שיכהנו בה מעת לעת, בחברות בת שלה ובחברות קשורות. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 10 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026758), דוח זימון משלים לו מיום 11 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-032907) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפת בעלי מניות מיום 15 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-034291).

(יב) <u>אישור מתן אפשרות לתשלום מענק שנתי כפי שמשולם לרוב עובדי החברה וזאת לעובדי החברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת</u>

החברה בוחנת אפשרות מעת לעת ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה של תשלום מענקים שנתיים לרוב עובדי החברה ("**המענק השנתי לרוב העובדים**"), כאשר יצוין כי בכל מקרה, מענק השנתי לרוב עובדי החברה כאמור מוגבל ביחס לכל עובד לעד 4 משכורות חודשיות.

ביום 10 ביוני 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, לאפשר תשלום לעובדים הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם של המענק השנתי לרוב העובדים בגובה של עד 4 משכורות חודשיות ובלבד שאותו עובד הנמנה על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם לא זכאי במועד הרלוונטי למענק שנתי מבוסס יעדים.

לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 3 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-076494).

2. <u>עסקאות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות")</u>

<u>ביטוח נושאי משרה, לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם</u>

ביום 20 במרץ 2025, אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות את התקשרות החברה בקשר לביטוח אחריותם של נושאי משרה לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם וזאת בהתאם למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה. במסגרת החלטתה, ועדת התגמול אישרה כי תנאי הביטוח הינם בתנאי שוק ואינם עשויים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה וכן, כי תנאי הביטוח לנושאי משרה הנמנים על בעלי שליטה בחברה וקרוביהם זהים לאלה של יתר נושאי המשרה בחברה.

3. <u>עסקאות אחרות</u>

כמפורט בסעיף 10.2 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" לעיל, החברה מקדמת פרויקט פינוי בינוי ברחוב שפרינצק בפתח תקווה ("**פרויקט שפרינצק**") וכן פרויקט נוסף, בשלבים מקדמיים ברחוב המשאבים, הוד השרון ("**פרויקט המשאבים**"). בהקשר זה, יצוין כי ביום 31 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם מארגנים ביחס לפרויקט שפרינצק וביחס לפרויקט המשאבים עם מר נרי בן סימון ("**מר בן סימון**"), בעלה של הגב' קרן בן סימון המכהנת כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה וביתו של מר עמרם פרץ בעל השליטה בחברה, המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה. יצוין כי בפרויקט שפרינצק, מר בן סימון הינו מארגן ביחד עם עוד שני מארגנים שהינם צדדים שלישים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה וביחס לפרויקט המשאבים, מר בן סימון הינו מארגן ביחד עם עוד מארגן אחד שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה. ההתקשרויות האמורות אושרו בהתאם להוראות סעיף 271 לחוק החברות וזאת לאחר שוועדת הביקורת בישיבתה מיום 30 במאי 2022 סיווגה את כל אחת מההתקשרויות כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות. על פי תנאי הסכם המארגנים כאמור, המארגנים בכל מהפרויקטים ו/או מי מטעמם יפעלו בהתאם להוראות הסכם המארגנים ובכלל זה יפעלו לשם החתמת כל בעלי הזכויות במתחם על הסכם פינוי ובינוי. כמו כן, המארגנים ישמשו כ"איש קשר" בין בעלי הזכויות במתחם לבין החברה. בתמורה למתן השירותים, המארגנים יהיו זכאים, ביחס לכל אחד מהפרויקטים הנ"ל, לעמלה כמקובל בהסכמים מסוג זה, בשיעור התחלתי של 1.25% מהתמורה שתהיה נקובה בהסכם עם רוכשים לגבי נכסים בפרויקטים, ללא מע"מ ולא כולל שכ"ט עו"ד ומארגנים, כאשר שיעור העמלה יעלה במדרגות הקבועות בהסכם עד ל-1.75% בהתאם לשיעור הרווחיות של הפרויקט ביחס לדוח אפס לבנק.

העמלה תשולם למארגנים במועדים הקבועים בהסכם המארגנים. נכון למועד פרסום הדוח, החברה לא שילמה למר נרי בן סימון בגין פרויקט שפרינצק או בגין פרויקט המשאבים. נכון למועד הדוח, שילמה החברה למר נרי סימון בגין פרויקט שפרינצק סך של כ-17 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) ובגין פרויקט המשאבים לא שולמו סכומים.

1. כמפורט בסעיף 10.2 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" לעיל, החברה מקדמת פרויקט פינוי בינוי ברחוב אוסישקין ברמת השרון, במסגרתו צפויים להיהרס 3 בניינים הכוללים 36 יח"ד ו- 12 חנויות ובמקומם יבנו, ע"פ הערכות החברה, לפחות 112 יח"ד וכ- 800 מ"ר מסחר ב-3 בניינים ("**פרויקט אוסישקין**"). בהקשר זה, יצוין כי ביום 19 בפברואר 2021, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם מארגנים, בין היתר, ביחס לפרויקט אוסישקין עם מר בן סימון. ההתקשרות האמורה אושרה בהתאם להוראות סעיף 271 לחוק החברות וזאת לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את ההתקשרות כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות. על פי תנאי הסכם המארגנים כאמור, מר בן סימון ו/או מי מטעמו יפעלו בהתאם להוראות הסכם המארגנים ובכלל זה יפעלו לשם החתמת כל בעלי הזכויות במתחם על הסכם פינוי ובינוי. כמו כן, מר בן סימון ישמש כאיש קשר בין בעלי הזכויות במתחם לבין החברה. בתמורה למתן השירותים, מר בן סימון יהיה זכאי לעמלה כמקובל בהסכמים מסוג זה, בשיעור התחלתי של 1.25% מהתמורה שתהיה נקובה בהסכם עם רוכשים לגבי נכסים בפרויקט, ללא מע"מ ולא כולל שכ"ט עו"ד ומארגנים, כאשר שיעור העמלה יעלה במדרגות הקבועות בהסכם עד ל- 2% בהתאם לשיעור הרווחיות של הפרויקט ביחס לדוח אפס לבנק. העמלה תשולם למר בן סימון במועדים הקבועים בהסכם המארגנים. נכון למועד הדוח, שילמה החברה למר נרי בן סימון בגין פרויקט אוסישקין סך של כ-95 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).
2. כמפורט בסעיף 10.2 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" לעיל, החברה מקדמת פרויקט פינוי בינוי ברחוב צה"ל 53-39 בקרית אונו, במסגרתו צפויים להיהרס 2 בניינים הכוללים 67 יח"ד ובמקומם יבנו, ע"פ הערכות החברה, כ-160 יח"ד ב-3 בניינים ("**פרויקט צה"ל**"). בהקשר זה, יצוין כי ביום 30 בנובמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם מארגנים ביחס לפרויקט צה"ל עם מר בן סימון. ההתקשרות האמורה אושרה בהתאם להוראות סעיף 271 לחוק החברות וזאת לאחר שוועדת הביקורת בישיבתה מיום 28 בנובמבר 2021 סיווגה את ההתקשרות כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות. על פי תנאי הסכם המארגנים כאמור, מר בן סימון ו/או מי מטעמו יפעלו בהתאם להוראות הסכם המארגנים ובכלל זה יפעלו לשם החתמת כל בעלי הזכויות במתחם על הסכם פינוי ובינוי. כמו כן, מר בן סימון ישמש כאיש קשר בין בעלי הזכויות במתחם לבין החברה. בתמורה למתן השירותים, מר בן סימון יהיה זכאי לעמלה כמקובל בהסכמים מסוג זה, בשיעור התחלתי של 1.25% מהתמורה שתהיה נקובה בהסכם עם רוכשים לגבי נכסים בפרויקט, ללא מע"מ ולא כולל שכ"ט עו"ד ומארגנים, כאשר שיעור העמלה יעלה במדרגות הקבועות בהסכם עד ל-2% בהתאם לשיעור הרווחיות של הפרויקט ביחס לדוח אפס לבנק. העמלה תשולם למר בן סימון במועדים הקבועים בהסכם המארגנים. נכון למועד פרסום הדוח, שילמה החברה למר נרי בן סימון בגין פרויקט צה"ל סך של כ-345 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).
3. **<u>גמול דירקטורים</u>**

ביום 26 ביולי 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, בין היתר, את עדכון הגמול השנתי וגמול ההשתתפות של הדח"צים המכהנים בחברה ו/או אשר יכהנו בחברה, באופן שישולם לדח"צים בחברה, החל מהמועד בו ימונו דח"צים חדשים לדירקטוריון החברה ואילך, גמול שנתי בגובה הסכום "המזערי" וגמול השתתפות בגובה הסכום "המזערי" כהגדרתם בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס – 2000 ("**תקנות הגמול**"), בהתאם לדרגתה של החברה. לפרטים ראו דוח מיידי מתקן מיום 25 ביולי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-089857).

נכון למועד דוח זה (וליום 31.12.2025), דרגתה של החברה, בהתאם לתקנות הגמול, הינה ג' ובהתאם, סך הגמול ששולם לדירקטורים החיצוניים של החברה וכן, לדירקטורים הזכאים לגמול כאמור ואשר למועד הדוח הינם, מר שלמה ענף- יו"ר דירקטוריון החברה והגב' אלה שלו – מכהנת כדירקטורית בלתי תלויה ומר יצחק דוכן, בחברה עבור שנת 2025 הסתכם לכ-304 אלפי ש"ח.

4. ברשות החברה רכבים חדשים באגף הרישוי על שם מר עמרם פרץ ומוחזק על ידו עבור החברה בנאמנות. בהסכם נאמנות שנחתם בין החברה לבין מר עמרם פרץ, התחייב הנ"ל כי עפ"י דרישת החברה, הוא יעביר את הבעלות ברכב ברישומי אגף הרישוי על שם החברה ו/או על שם מי שהחברה תורה. למיטב ידיעת החברה, הנוהג לפיו רכבים בבעלות חברה נרשמים ברישומי משרד הרישוי על שם בעלי עניין בחברה, הינו נוהג מקובל ונפוץ בחברות, לרבות חברות ציבוריות. נוהג זה התפתח במטרה למנוע ירידת ערך של רכב אך ורק בשל העובדה כי הוא רשום על שמה של חברה, בעוד שבפועל הוא משמש עובד מסוים בלבד. למיטב הבנת החברה, הואיל ואין כל מחלוקת כי הרכב הנ"ל הינו בבעלות החברה, וכי מדובר בהסדר טכני, שאינו מעניק לבעל העניין על שמו רשום הרכב כל טובת הנאה.

4. <u>עסקאות זניחות</u>

ביום 22 בדצמבר 2014, עדכנה ועדת הביקורת, לאחר שהוסמכה לכך ע"י דירקטוריון החברה, את הנוהל לפיו יסווגו עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברה (להלן בסעיף זה: "**עסקאות**"), כעסקאות זניחות. בהתאם לנוהל האמור, החליטה ועדת הביקורת לאמץ קווים מנחים וכלליים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעלי הענין האישי בה (כהגדרת המונח להלן) כ"**עסקה זניחה**". כללים וקווים מנחים אלו ישמשו גם לבחינת היקף הגילוי ולבחינת הצורך במסירת דיווח מיידי בדבר עסקה כאמור של החברה עם בעלי הענין האישי בה או שלבעלי הענין האישי יש באישורה ענין אישי.

במהלך העסקים הרגיל שלה, החברה ו/או תאגידים בשליטתה (להלן בסעיף זה יחדיו: "**החברה**") מבצעת ועשויה לבצע עסקאות וכן התחייבויות לביצוע עסקאות עם בעלי השליטה בה, במישרין ו/או בעקיפין ו/או בין החברה לבין נושאי משרה בה (בעלי השליטה בחברה האמורים לעיל ונושאי המשרה בה יקראו בסעיף זה לעיל ולהלן ביחד ולחוד: "**בעלי הענין האישי**") ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי הענין האישי ענין אישי בהן. המדובר בעסקאות המפורטות להלן:

עסקאות בקשר עם ניהול כספים המופקדים בקופות גמל וקרנות השתלמות, שירותי תקשורת, חתימה על כתבי ערבות ו/או שטרי חוב, רכישת ו/או מכירת שירותים משפטיים, רכש, רכישת ביטוחים (לרבות ביטוח אחריות נושאי משרה, ביטוח נאמנות עובדים, ביטוח נכסים ורכוש וביטוחי מנהלים), עסקאות שכירות, רכישת שירותים בנקאיים, רכישת ו/או מכירת שירותים פיננסיים, רכישת שירותי תיירות, רכישת שירותי יעוץ כלכלי, רכישת ו/או מכירת חומרי בניה ו/או חומרי גלם, רכישת ו/או מכירת ציוד בניה ו/או ציוד הנדסי, רכישת ו/או מכירת שירותי בניה ו/או ביצוע, שירותי תכנון שירותי ייזום, שירותי שיווק, רכישת ו/או מכירת ו/או שכירת ו/או השכרת כלי רכב, שירותי מוסך, טיפול באשפה, שירותי ארכיב, שכירות והשכרת נכסי מקרקעין, שירותי הובלה ומשגור, שירותים אדמיניסטרטיביים והתקשרויות עם ספקי ציוד לשימוש שוטף, מתן הלוואות לעובדים שנמנים על בעלי הענין האישי והתקשרות משותפת עם גורם אחר ו/או עסקאות מכר ו/או רכישה שהינן במהלך העסקים הרגיל.

עסקה עם בעל ענין אישי תיחשב כעסקה זניחה, לפי אחד מהמבחנים שלהלן:

1. בכל עסקה עם בעל הענין האישי שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים של החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לאותה עסקה תהיה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%):

   (א) יחס הכנסות – סך ההכנסות נשוא העסקה חלקי סך ההכנסות השנתי;

   (ב) יחס עלות המכירות – עלות העסקה חלקי סך עלות המכירות השנתית;

   (ג) יחס רווחים – הרווח או ההפסד בפועל או החזוי המשויך לעסקה חלקי הרווח או ההפסד השנתי הממוצע בשלוש השנים האחרונות, מחושב על בסיס 12 הרבעונים האחרונים;

   (ד) יחס הנכסים – היקף הנכסים נשוא העסקה חלקי סך הנכסים;

   (ה) יחס התחייבויות – ההתחייבויות נשוא העסקה חלקי סך עלות ההתחייבויות;

   (ו) יחס הוצאות תפעוליות – היקף ההוצאה נשוא העסקה חלקי סך ההוצאות התפעוליות השנתי.

   במקרים שבהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמות מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על ידי ועדת הביקורת, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לאותה עסקה תהיה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).

2. כל אחת מהעסקאות האמורות לעיל תיחשב כעסקה זניחה בתנאי שהיקפה הכספי לא יעלה על 20 אלפי ש"ח לשנה ובלבד שהיקפן הכספי של סך כל העסקאות הזניחות לא יעלה על 200 אלפי ש"ח לשנה (להלן בסעיף זה: "**תנאי הסף**").

למען הסר ספק, הובהר כי עסקאות שונות הכרוכות זו בזו והתלויות זו בזו תיחשבנה כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן. יחד עם זאת ועל אף האמור לעיל, יתכן כי עסקאות כאמור לעיל תיחשבנה כזניחות גם במקרה שלא תעמודנה בתנאי הסף וזאת מתוך שיקולים איכותיים שיקבעו על ידי ועדת הביקורת של החברה על בסיס בחינת כל התקשרות בנפרד.

בשנת 2025, לא היו עסקאות זניחות חדשות כאמור.

5. <u>תיחום עיסוקים</u>

במסגרת תשקיף החברה מחודש נובמבר 1993 ("**תשקיף 1993**") נטלו על עצמם החברה, אברהם פרץ ז"ל ועמרם פרץ התחייבויות בדבר תיחום עיסוקים. ביום 27 בנובמבר 2003 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשר את החלפת התחייבויותיהם של אברהם פרץ ז"ל ועמרם פרץ בקשר לתיחום עיסוקים במסגרת תשקיף 1993 בהתחייבות חדשה, כדלקמן:

1. בכל הקשור לפעילותם של אברהם פרץ ז"ל ועמרם פרץ אשר אינה פעילות במהלך העסקים הרגיל של החברה, לא תחול עליהם כל מגבלה והם יהיו רשאים לבצעה ללא צורך באישור כלשהו.

2. כל עסקה של אברהם פרץ ז"ל ו/או עמרם פרץ אשר תעמוד על הפרק, ואשר יהיה ספק אם היא במהלך העסקים הרגיל של החברה וכן כל עסקה של אברהם פרץ ז"ל ו/או עמרם פרץ אשר תהא בתחום מהלך העסקים הרגיל של החברה – תובא בפני ועדת הביקורת של החברה אשר תוסמך לאשר או לא לאשר את אותה עסקה או עסקאות מאותו סוג ו/או היקף, ללא צורך בכל אישור נוסף, לרבות לא של האסיפה הכללית. החברה תפרסם דוח מיידי על כל החלטה של ועדת הביקורת לאשר לבעלי השליטה לבצע פרויקט שהינו במהלך העסקים הרגיל של החברה.

3. במידה והחברה תבקש לשמש כקבלן משנה בפרויקטים שבביצוע אברהם פרץ ז"ל ו/או עמרם פרץ, יהיה הדבר כפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי חוק החברות וחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

4. מהלך העסקים הרגיל של החברה נכון לאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון כאמור, כולל ייזום ובנית פרויקטים למגורים בהיקפי מכירות העולים על כשבעה מיליון דולר ארה"ב.

(א) מר עמרם פרץ הודיע לחברה כי נכון למועד הדוח (וסמוך לו) אין כל עסקאות ספציפיות בהן הוא מעוניין להתקשר מכוח ההחלטה האמורה, וכי אין לו פעילויות אחרות בתחום הבניה.

(ב) בדיווח שדיווחה החברה ביחס להחלטות האמורות, לפי תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א – 2001, הבהירה החברה כי הואיל וטרם נקבעה הלכה מחייבת בדבר אופן תיקון ו/או ביטול התחייבות תשקיפית, לחברה עלולה להיות חשיפה, שטרם ניתנת להערכה במועד הדוח, בגין תיקון ההתחייבות התשקיפית האמורה, במידה שתועלה כנגדה טענה כי האישור על פי אותו דוח אינו מספק.

(ג) החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אושרו פה אחד באסיפת בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 12 בפברואר 2004.

(ד) תיקון ההתחייבות התשקיפית כמבואר לעיל, אושרר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 8 בנובמבר 2004 וביום 9 בדצמבר 2004 אישררה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תיקון ההתחייבות התשקיפית כאמור לעיל.

<u>תקנה 24: החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה סמוך למועד הדוח</u>

לפרטים בדבר החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה כאמור, ראו דיווח מיידי של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 5 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-001946).

<u>תקנה 24 א': הון רשום והון מונפק</u>

ראו באור 18 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה.

<u>תקנה 24 ב': מרשם בעלי המניות של החברה למועד הדוח</u>

למרשם בעלי המניות של החברה, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-016134).

<u>תקנה 25 א': מען רשום</u>

המען הרשום של החברה – רח' הירקון 5 בני ברק, מיקוד 5120125;

טלפון מרכזיה: 03-9064640; מספר פקס: 03-5467089

כתובת הדואר האלקטרוני של החברה – doron@boh.co.il

תקנה 26: הדירקטורים של החברה נכון למועד הדוח

שם	עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור	שלמה ענף- יו"ר הדירקטוריון	בנימין פרץ	רון - אלעזר קליינפלד (דח"צ)	אורית בר (דח"צ)	שלו אלה אלבירה (דב"ת)	יצחק זאב דוכן
תאריך תחילת כהונה	מאי 1985	מרץ 2020	מרץ 2019	אפריל 2023	ינואר 2025	ספטמבר 2022	יוני 2002
מספר ת.ז.	55535918	055899900	023035157	054571112	031489818	311062715	9123910
שנת לידה	1958	1959	1967	1956	1978	1973	1940
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	רח' הלבונה 8, רמת השרון	המחתרות 85, עתלית	אריק איינשטיין 2/69 אשדוד	המסילה 39, הרצליה	דוד המלך 5, גני תקווה	ת.ד. 7466 תל מונד	רח' סוטיצקי 1, פתח תקווה
חברות בוועדות הדירקטוריון	ועדת הנהלה	-	-	ועדת ביקורת, ועדת לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול	ועדת הנהלה, ועדת ביקורת, ועדת לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול	ועדת ביקורת וועדת לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת הנהלה, ועדת ביקורת, ועדת לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול
דח"צ/ בלתי תלוי	לא	לא	לא	דח"צ	דח"צ	דב"ת	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	-	-	-	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	מנכ"ל החברה ונושא משרה בחברות בנות.	לא	לא מר בנימין פרץ הינו בעל עניין מכוח החזקותיו במניות החברה.	לא	לא	לא	לא

שם	עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור	שלמה ענף- יו"ר הדירקטוריון	בנימין פרץ	רון - אלעזר קליינפלד (דח"צ)	אורית בר (דח"צ)	שלו אלה אלבירה (דב"ת)	יצחק זאב דוכן
השכלה	בוגר הטכניון בהנדסה אזרחית	בוגר כלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת חיפה	תיכונית	בוגר כלכלה ויחסים בינלאומיים, האוניברסיטה העברית ירושלים	בוגרת משאבי אנוש – אוניברסיטת בן גוריון מוסמכת במדעי המדינה – אוניברסיטת תל-אביב	תואר ראשון במשפטים – "שערי משפט" הוד השרון; מוסמכת במנהל עסקים המכללה האקדמית "פרס".	בוגר תואר ראשון במשפטים של האוניברסיטה העברית ירושלים שלוחת ת"א.
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	• יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ודירקטור בחברות הבנות.	• יועץ עסקי בענף יועצים כלכליים – משרד עצמאי לייעוץ לעסקים.	• בעלים ליאם שי נדל"ן בע"מ. • מנכ"ל ובעלים אבן ישפה בע"מ. • מנכ"ל ובעלים רפאל סולאר ישראל בע"מ. • מנכ"ל ליאם הפקות בע"מ.	דירקטור חיצוני בחברות ציבוריות כדלקמן: 2016 – 2025 - קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ. 2021 - היום - קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ. 2022 - היום - רבד בע"מ. 2024 - היום - א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ. 2025 – היום – נ. יו.אס.איי. לימיטד. 2025 – היום – גירון פיתוח ובניה בע"מ. 2025 – היום – אמריקן אקוויטי פרטנרס לימיטד.	• מנהלת מערך תפעול – המרכז הרפואי שיבא • סגנית מערך תפעול – המרכז הרפואי שיבא • מנהלת מערך בנות שירות, מתנדבים וגמלאים – המרכז הרפואי שיבא. • מנהלת משאבי אנוש בכירה לסקטור מקצועות הבריאות – המרכז הרפואי שיבא.	• יועצת משפטית – קטה יזמות ובניה בע"מ וקטה התחדשות עירונית בע"מ • יועצת משפטית וחברת צוות הנהלה בחברה – ציון בריגה נדל"ן בע"מ. • עו"ד בכירה במח' שוק ההון – פרל כהן צדק לצר ברץ ושות'. • יועצת משפטית ומזכירת חברה – אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ.	• בעלים י.ד. (פ"ת) בע"מ. • חבר בועד המנהל של אוניברסיטת אריאל בשומרון. • חבר הנהלת מדרשיית נועם. • יו"ר חוג ידידי המדרשייה.
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור	דירקטור בחברות הבנות של החברה וכן, דירקטור בחברות עמי פרץ השקעות	-	דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו.	• קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (דח"צ)	-	-	• אריאל חדשנות בע"מ.

שם	עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור	שלמה ענף- יו"ר הדירקטוריון	בנימין פרץ	רון - אלעזר קליינפלד (דח"צ)	אורית בר (דח"צ)	שלו אלה אלבירה (דב"ת)	יצחק זאב דוכן
	בע"מ ואברהם פרץ השקעות בע"מ.			• קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ (דח"צ); • חברת רבד בע"מ (דח"צ); • א.ש. אוסטרליה ישראל החזקות בע"מ (דח"צ); • נץ יו.אס.איי לימטד (דח"צ); • גירון פיתוח ובניה בע"מ (דח"צ); • אמריקן אקוויטי פרטנרס לימיטד (יו"ר דירקטוריון).			
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	אחיהם של בנימין פרץ וניסים פרץ.	לא	אחיהם של עמרם פרץ, וניסים פרץ.	לא	לא	לא	לא
אם דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר	לא	לא	לא	לא, בשל היותו דח"צ	לא	כן	כן

שם	עמרם פרץ- מנכ"ל ודירקטור	שלמה ענף- יו"ר הדירקטוריון	בנימין פרץ	רון - אלעזר קליינפלד (דח"צ)	אורית בר (דח"צ)	שלו אלה אלבירה (דב"ת)	יצחק זאב דוכן
המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות							

<u>תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה נכון למועד פרסום הדוח</u>

שם	רן מלאך	דורון משה זנדר	מוטי וודג'ה	ניסים פרץ	גיל רוגוז'ינסקי	קרן בן סימון	סיון פרץ	דן פרץ	ז'אן רובינשטיין
תאריך תחילת כהונה	1.10.2014	19.5.2013	5.5.2014	1.7.1993	25.3.2002	1.6.2020	1.1.2015	17.3.2019	1.12.2017
מספר ת.ז.	027445774	059612614	015809015	057395030	24572059	036684553	200412658	203140678	300913068
שנת לידה	1974	1965	1979	1961	1970	1985	1988	1991	1987
התפקיד בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	מנכ"ל בוני התיכון התחדשות עירונית ישראל בע"מ	סמנכ"ל כספים. דירקטור בחברות הבנות של החברה.	חשב	מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד	מבקר פנים	סמנכ"לית פיתוח עסקי	סמנכ"לית שיווק ומכירות	מנהל מערך הביצוע של החברה	סמנכ"לית משאבי אנוש
היותו מורשה חתימה	-	-	-	-	-	-	-	-	-

שם עצמאי	רן מלאך	דורון משה זנדר	מוטי וודג'ה	ניסים פרץ	גיל רוגוז'ינסקי	קרן בן סימון	סיון פרץ	דן פרץ	ז'אן רובינשטיין
השכלה	תואר ראשון במשפטים (L.L.B) ובמנהל עסקים (B.A)- המרכז הבינתחומי בהרצליה ובוגר שמאות מקרקעין- הטכניון. בעל רישיון עו"ד	בוגר בכלכלה וחשבונאות- אוניברסיטת בר אילן.	בוגר בכלכלה וחשבונאות- אוניברסיטת בר אילן.	השכלה תיכונית.	בוגר בחשבונאות – המכללה למינהל, מבקר פנים מוסמך CIA, בעל רישיון בראיית חשבון (ארצות הברית), מוסמך CRMA.	בוגרת חשבונאות ומנהל עסקים – המרכז הבינתחומי בהרצליה ובוגרת תואר שני במנהל עסקים (MBA) מאוניברסיטת London Business School.	תואר ראשון בממשל, דיפלומטיה ואסטרטגיה מהמרכז הבינתחומי בהרצליה ובוגרת תכנית רבין למנהיגות.	תיכונית. לימודי משפטים במשך 3 שנים במכללת נתניה.	תואר ראשון (B.A) בתקשורת – המכללה האקדמית נתניה. לימודי תעודה בעיצוב אופנה – סטודיו 6B תל אביב
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	יועץ משפטי, סמנכ"ל פיתוח עסקי וסמנכ"ל התחדשות עירונית בחברה.	סמנכ"ל כספים של החברה.	חשב החברה.	מנהל אחזקה ראשי, לוגיסטיקה וציוד בחברה	שותף במשרד פוקוס המעניק שירותי ביקורת פנימית ומערכות מידע. משמש מבקר פנימי במספר חברות ציבוריות.	ניהול כספים בחברת פינטק וסמנכ"לית פיתוח עסקי בבוני התיכון.	עוזרת מנכ"ל החברה ומנהלת מחלקת השיווק והמכירות של החברה.	מנהל בחברת הביצוע (בוני התיכון (פרויקטים) 2006 בע"מ.	מנהלת משאבי אנוש של החברה.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	אחיהם של בנימין פרץ ועמרם פרץ.	לא	בתו של מר עמרם פרץ, דירקטור ומנכ"ל החברה.	בתו של מר עמרם פרץ, דירקטור ומנכ"ל החברה.	בנו של מר עמרם פרץ, דירקטור ומנכ"ל החברה.	בתו של מר עמרם פרץ, דירקטור ומנכ"ל החברה.

תקנה 26ב: מורשה חתימה עצמאי

למועד הדוח על המצב הכספי ולמועד אישור הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה החשבון של החברה

רואה החשבון המבקר של החברה הינם: BDO זיו האפט רואי חשבון, דרך מנחם בגין 48 תל-אביב.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטוריון והחלטות האסיפות הכלליות

א. ביום 7 בינואר 2025, אישרה האסיפה השנתית אסיפת בעלי המניות את מינויה של הגב' אורית בר כדירקטורית חיצונית בחברה בתוקף החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002680).

ב. לפרטים בדבר החלטת אסיפת בעלי המניות מיום 15 במאי 2025 ראו תקנה 22 לעיל וכן דוח זימון אסיפה מיום 10 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026758), דוח משלים לו מיום 11 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-032907) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפת בעלי המניות של החברה שפרסמה החברה ביום 15 במאי 2025 מס' אסמכתא: 2025-01-034291).

ג. לפרטים בדבר החלטת אסיפת בעלי המניות מיום 17 באוגוסט 2025 ראו תקנה 22 לעיל וכן דוח זימון אסיפה מיום 13 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2025-01-051446) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפת בעלי המניות של החברה שפרסמה החברה ביום 18 באוגוסט 2025 מס' אסמכתא: 2025-01-061248).

תקנה 29א': החלטות החברה

לפרטים בדבר התחייבות החברה למתן שיפוי, פטור וביטוח נושאי משרה בחברה שהינם בתוקף במועד אישור הדוח ראו תקנה 22 לעיל.

תאריך: 26 במרס, 2026

_____

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

שמות החותמים:	**תפקידם:**
(1) עמרם פרץ	מנכ"ל ודירקטור
(2) שלמה ענף	יו"ר דירקטוריון

26 במרץ, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן "החברה")
הירקון 5א' , מגדלי LYFE
בני ברק 5120125
ג.א.נ,

<u>הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ מחודש אוגוסט, 2025</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף מחודש אוגוסט 2025:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 2026 על ביקורת רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

זיו האפט
רואי חשבון

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

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

דוח בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לשנת 2025

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עמרם פרץ, דירקטור ומנהל כללי;
2. דורון זנדר, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת על מנת לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ

הצהרות מנהלים

(א) <u>הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)</u>

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, עמרם פרץ, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
   א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
   ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
   א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
   ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
   ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 במרס 2026

_____
עמרם פרץ – דירקטור ומנהל כללי

(ב) <u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2)</u>

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, דורון זנדר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
   א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
   ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
   א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
   ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
   ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 במרס, 2026

_____
דורון זנדר – סמנכ"ל כספים