






קרסו

דמיינו סגנון חיים




קרסו נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי

ליום 31 בדצמבר 2025








קרסו נדל"ן בע"מ
דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2025

פרק א'	דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025
פרק ב'	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025
פרק ג'	דוחות כספיים מאוחדים ומידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025
	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025 של חברת קדמת היובל – גינות היובל – קרסו נדל"ן בע"מ (חברה כלולה מהותית)
	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025 של חברת קדמת היובל - מבוא היובל – קרסו נדל"ן בע"מ (חברה כלולה מהותית)
	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025 של חברת פרופדו קרסו בע"מ (חברה כלולה מהותית)
פרק ד'	דוח פרטים נוספים על התאגיד
פרק ה'	דוח אפקטיביות על הבקרה

קרסו

דמיינו סגנון חיים

פרק א'

דוח תיאור עסקי התאגיד
ליום 31 בדצמבר 2025



דמיינו סגנון חיים

פרק א - תיאור עסקי התאגיד

תוכן העניינים

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.1 פעילות החברה והתפתחות עסקיה 2
1.1.1 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות 2
1.1.2 התפתחות עסקי החברה 3
1.1.3 תחומי הפעילות של החברה נכון למועד הדוח 3
1.1.4 התחייבות לתיחום פעילות 4
1.1.5 מבנה החזקות החברה 7
1.2 השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה בשנתיים האחרונות 8
1.3 חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות 8

חלק שני - מידע אחר

1.4 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה 11
1.5 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה 12

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

1.6 תחום הנדל"ן המניב בישראל 21
1.7 תחום הנדל"ן היזמי בישראל 62
1.8 תחום תמ"א 38/1 149

חלק רביעי - עניינם הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

1.9 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים 153
1.10 הון אנושי 153
1.11 הון חוזר 154
1.12 מימון ואשראי 155
1.13 מיסוי 160
1.14 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 161
1.15 הליכים משפטיים 162
1.17 יעדים ואסטרטגיה עסקית 163
1.18 צפי להתפתחות בשנה הקרובה 164
1.19 גורמי סיכון 165

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות:

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

"**בעלי השליטה**" ו-"**יחידי בעלי השליטה**"	-	כהגדרתם בתקנה 21 לחלק ד' - דוח פרטים נוספים;
"**החברה**"	-	קרסו נדל"ן בע"מ;
"**קרסו נדל"ן בעיר**"	-	קרסו נדל"ן בעיר בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה;
"**קרסו התחדשות עירונית**"	-	קרסו התחדשות עירונית בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה;
"**קרסו מרכזים מסחריים**"	-	קרסו מרכזים מסחריים בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה;
"**קרוון**"	-	קרוון החזקות בע"מ המוחזקת בשיעור של 80% ע"י החברה ו-20% ע"י ון 2014 בע"מ[1];
"**הקבוצה**" או "**חברות הקבוצה**"	-	החברה וחברות המוחזקות על ידיה לרבות חברות בנות וכלולות;
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, תשנ"ט-1999;
"**עסקת שינוי המבנה**"	-	כהגדרתה בסעיף 3.7 לתשקיף;
"**תשקיף**"	-	תשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 22 באוגוסט 2025 ופורסם ביום 21 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-062585).

1.1. <u>פעילות החברה והתפתחות עסקיה</u>

1.1.1. <u>שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות</u>

החברה התאגדה בישראל ביום 11 בספטמבר 1967 תחת השם "בני משה קרסו בערבון מוגבל" ונרשמה כחברה פרטית בערבון מוגבל לפי פקודת החברות. ביום 22 בפברואר 2009 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי.

[1] למיטב ידיעת החברה, ון 2014 בע"מ הינה חברה בשליטת ה"ה אור בוקובזה.

1.1.2. **<u>התפתחות עסקי החברה</u>**

הפעילות העסקית של בני משפחת קרסו בארץ ישראל החלה בשנת 1933 על ידי מר משה קרסו ז"ל. עד לחודש דצמבר 2007, ריכזה החברה ותאגידים נוספים בשליטת בני משפחת קרסו את עיקר פעילות בני משפחת קרסו בתחום הנדל"ן ובתחום הרכב. ביום 27 בדצמבר 2007, במסגרת הליך רה ארגון בהחזקות בני משפחת קרסו ("**הליך הרה ארגון**"), התקשרה החברה במערכת הסכמים, בתוקף מיום 31 בדצמבר 2007, עם חברות פרטיות בבעלות בני משפחת קרסו. הליך הרה ארגון נועד על מנת להחזיק ולנהל את כל אחת מהפעילויות האמורות בתאגידים נפרדים, כאשר פעילות הנדל"ן רוכזה בחברה ופעילות הרכב פוצלה לקרסו מוטורס בע"מ.

נכון למועד הדוח, החברה פועלת, במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל הכולל ייזום נדל"ן למגורים, התחדשות עירונית (תמ"א 38/2 ופינוי בינוי), תחום ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטים מסוג תמ"א 38/1 (חיזוק ושיפוץ) וכן יזמות והחזקה בנכסים מניבים בישראל.

במסגרת פעילותה, לקבוצה ושותפיה החזקה בנכסים מניבים מנוהלים בהיקף כולל של כ-109 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-88 אלפי מ"ר).

כמו-כן, בעשור האחרון השלימה הקבוצה (בעצמה ו/או ביחד עם שותפים) את בנייתם ומכירתם של כ-1,700 יחידות דיור בפרויקטים בישראל, עשרות אלפי מ"ר של שטחי מסחר ומשרדים. בנוסף, לקבוצה (בעצמה ו/או ביחד עם שותפים) התקשרויות לייזום פרויקטים על קרקעות הפזורות ברחבי הארץ, על חלקן יוזמת הקבוצה נכסים מניבים ועל חלקן בכוונת החברה ליזום פרויקטים למגורים בהיקף של כ-15,000 יח"ד (אשר מתוכן כ-10,000 יח"ד עתידיות לשיווק) וכן לשטחי משרדים ו/או שטחי מסחר עתידיים בהיקף של כ-87,000 מ"ר.

1.1.3. **<u>תחומי הפעילות של החברה נכון למועד הדוח</u>**

נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בשלושה תחומי פעילות עיקריים אשר נבדלים זה מזה באופיים ובסיכונים הנלווים אליהם ובהתאם לכך מדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה והכל כמפורט להלן (ביחד: "**תחומי הפעילות**"):

א. **<u>תחום הנדל"ן המניב בישראל ("תחום הנדל"ן המניב בישראל")</u>** - הכולל ייזום, תכנון, פיתוח והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב בישראל כמו גם ניהול נכסים אלו בישראל, כאשר לעיתים הקבוצה מקדמת פרויקטים על קרקעות בבעלותה, ולעיתים רוכשת קרקעות אשר יעודן הנוכחי הינו למסחר/משרדים ועליהם נבנה הפרויקט הרלוונטי. כמו-כן, לעתים הקבוצה רוכשת בניין ומקדמת תכנית משביחה ולאחר מכן הוא נהרס ותחתיו נבנה בניין חדש, ולעיתים מדובר בפרויקט שהינו פרויקט משולב למגורים, משרדים ומסחר והכולל שטחים המסווגים תחת תחום נדל"ן יזמי וכן שטחים המסווגים כנדל"ן להשקעה (כגון משרדים ו/או מסחר ו/או חניון מניב). לצד זאת, הקבוצה מחזיקה כ-17 מבנים

מניבים ובכלל זאת בנייני משרדים ומרכזים מסחריים. לתיאור תחום זה ראה סעיף 1.6 להלן.

ב. **<u>תחום הנדל"ן היזמי בישראל ("תחום הנדל"ן היזמי בישראל")</u>** - הכולל איתור מקרקעין, תהליכי השבחה וייזום של פרויקטים בנדל"ן, לרבות התחדשות עירונית (פרויקטים מסוג תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה) ופינוי בינוי) בישראל. נכון למועד הדוח, הקבוצה פעילה בתחום הפעילות באמצעות החזקה בזכויות בכ-101 פרויקטים, הנמצאים בשלבי הקמה ופיתוח שונים לרבות קידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית (פינוי ובינוי או תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה)). לתיאור תחום זה ראה סעיף 1.7 להלן.

ג. **<u>תחום ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38/1 (חיזוק ושיפוץ) בישראל ("תחום תמ"א 38/1")</u>** - לתאריך הדוח, החברה פועלת להשלים את מכירת יחידות הדיור בפרויקט קרסו אונו הנכללת בתחום הפעילות (פרויקט שהקמתו הסתיימה) ולא תיזום התקשרויות חדשות. לתיאור תחום זה ראה סעיף 1.8 להלן.

לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של החברה ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

1.1.4. **<u>התחייבות לתיחום פעילות</u>**

כ"א מבין יחידי בעלי השליטה, כל עוד הוא מכהן כנושא משרה בחברה, התחייב כי לא ייזום פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב בישראל או בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, למעט פרויקטים ו/או נכסי נדל"ן ו/או חברות נכס קיימים המוחזקים (בין במישרין ובין בעקיפין) על ידי חברות קשורות שלו (פרט לחברה) במועד פרסום תשקיף החברה ("**נכס חדש**" או "**פרויקט חדש**", בהתאמה), שלא באמצעות החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לייזום ו/או רכישה של הפרויקט החדש או הנכס החדש, כמפורט להלן.

למען הסר ספק יובהר כי ההתחייבות האמורה לא תחול: (1) ביחס לרכישה של מניות ו/או אגרות חוב המירות בחברות ציבוריות שעיקר פעילותן בתחום הנדל"ן בישראל (ובלבד שיחידי בעלי השליטה לא ייעשו בעלי עניין (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגידים אלה) או רכישה של אגרות חוב שאינן המירות (ללא מגבלה על היקף הרכישה) בחברות ציבוריות ו/או בחברות אגרות חוב, שעיקר פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל; (2) ביחס לרכישת ניירות ערך שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שעיקר פעילותם בתחום הנדל"ן בישראל ובלבד שיחידי בעלי השליטה לא ייעשו בעלי עניין (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגידים אלה; (3) ביחס לרכישת ניירות ערך סחירים/שאינם סחירים של תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שלהם פעילות בתחום הנדל"ן בישראל אך זו אינה עיקר פעילותם; (4) דירות מגורים לצרכיהם הפרטיים, לרבות לצרכי השקעה (ללא מגבלה), ובלבד שדירות מגורים שיירכשו כאמור על ידי מי מיחידי בעלי השליטה לא יהוו בסיס להשבחה וייזום פרויקט חדש בתחום הנדל"ן היזמי

או בתחום הנדל"ן המניב[2]; (5) משרדים לצרכיהם הפרטיים, לרבות לצרכי השקעה (ללא מגבלה), ובלבד שמשרדים שיירכשו כאמור על ידי מי מיחידי בעלי השליטה לא יהוו בסיס להשבחה וייזום פרויקט חדש בתחום הנדל"ן היזמי או בתחום הנדל"ן המניב; (6) נכסים או פרויקטים קיימים בבעלות בעלי השליטה, לרבות ביצוע פרויקטים חדשים בנכסים קיימים המוחזקים על ידי מי מיחידי בעלי השליטה; (7) רכישת זכויות שותפים בנכסים או פרויקטים המוחזקים על ידי מי מיחידי בעלי השליטה; (8) פרויקט חדש מסוג תמ"א 38/1 (ללא מגבלה); (9) פעילות מחוץ לישראל (ללא מגבלה); (10) השקעה בחברות מימון חוץ בנקאי המעמידות מימון המובטח בנדל"ן.

כ"א מבין יחידי בעלי השליטה, כל עוד הוא מכהן כנושא משרה בחברה, התחייב כי בכל מקרה בו יוצע לו נכס חדש כהגדרתו לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תיזום את הפרויקט החדש ו/או תרכוש את הנכס החדש ו/או תשקיע בנכס החדש, לפי העניין (בסעיף זה: "**ההצעה**"). ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה ("**פרטי ההצעה הנדרשים**"). החלטה בדבר קבלת ההצעה תידון בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור וועדת הביקורת, אשר תידרש לתת את החלטתה ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד דחיית הצעה על ידי דירקטוריון החברה, כאשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיו יחידי בעלי השליטה רשאים לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה. היה ולא אישר דירקטוריון החברה את קבלת ההצעה, יחידי בעלי השליטה יהיו רשאים לקבל את ההצעה. בכל מקרה של העדר היענות מצד דירקטוריון החברה להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת פרטי ההצעה הנדרשים, תחשב ההצעה כאילו נדחתה. במקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות של ועדת הביקורת בתוך 5 ימי עסקים מיום שהופנתה אליה ההצעה, יהיו יחידי בעלי השליטה רשאים (בין במישרין ובין בעקיפין) לקבל את ההצעה. בנוסף, גם במקרה בו על אף היענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות ביחידי בעלי השליטה) הסכם להשקעה בפרויקט החדש ו/או לרכישת הפרויקט החדש על ידי החברה, לפי העניין, יהיו יחידי בעלי השליטה רשאים (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה כאמור ללא הפעלה מחדש של מנגנון זכות הסירוב ובאותם תנאים כפי שהוצעו לחברה (וזאת ככל שטרם חלפו שלושה חודשים מהמועד שבו נענתה החברה להצעה כאמור) ובכפוף למנגנון זכות הסירוב המתואר בסעיף זה לעיל (וזאת ככל שחלפו למעלה משלושה חודשים מהמועד שבו נענתה החברה להצעה כאמור ו/או ככל שתנאי ההצעה כאמור שונו).

החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר קבלת החלטה בעניין תיחום הפעילות.

[2] יובהר, כי ככל שבדירות מגורים שיירכשו כאמור יבוצע על ידי הדיירים, עליהם נמנים מי מיחידי בעלי השליטה, פרויקט התחדשות עירונית, הדבר לא יהווה הפרה של סעיף זה ובלבד שמי מיחידי בעלי השליטה לא נמנים על יזמי הפרויקט הרלוונטי.

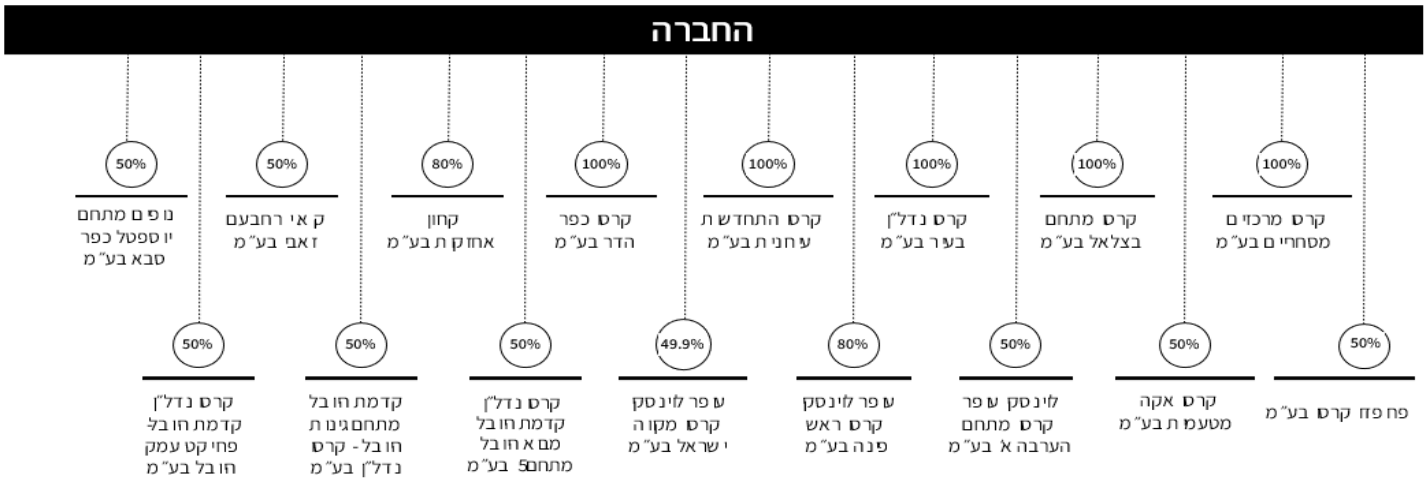
התחייבות יחידי בעלי השליטה כל עוד הם מכהנים כנושאי משרה בחברה לתחום את פעילותם במסגרת החלטת המסגרת לעיל ומתן זכות סירוב ראשונה לחברה ניתנים ללא תמורה.

ההתחייבות לתיחום פעילות כאמור תעמוד בתוקפה ביחס לכל אחד מיחידי בעלי השליטה בנפרד כל עוד הוא מכהן כנושא משרה בחברה. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי: (א) קיומו של מנגנון לתיחום פעילות כמתואר דלעיל אין בו כדי לגרוע מחובות דירקטורים ונושאי משרה בחברה בהתאם להוראות כל דין; (ב) התחייבות יחידי בעלי השליטה כל עוד הינם מכהנים כנושאי משרה בחברה לתיחום פעילות לא תחול על קרוביהם (כהגדרת המונח "קרוב" בחוק החברות), ככל שאותם קרובים אינם מכהנים כנושאי משרה בחברה, אינם גרים עם מי מיחידי בעלי השליטה ואינם סמוכים על שולחנם של מי מיחידי בעלי השליטה.

יוער, כי בישיבתה מיום 25 במרץ 2026 אישרה ועדת הביקורת בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(2) חוק החברות, כי ההתחייבות לתיחום פעילות אינה מוגבלת בזמן ותעמוד בתוקפה בנוגע לכל אחד מבעלי השליטה כל עוד המתחייב מכהן כנושא משרה בחברה וכל עוד ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, וזאת חלף תקופה קצובה. כן ציינו חברי ועדת הביקורת כי קביעת תקופה קצובה בזמן להסדר תיחום הפעילות הינה שרירותית ואינה משרתת את התכלית שבבסיס הסדרי תיחום פעילות שעניינה לרתום את המתחייב, בכובעו כבעל שליטה (להבדיל מכובעו כנושא משרה שאז ממילא סעיף 254 לחוק החברות) לפעילות החברה על ידי מתן זכות סירוב לתחומי הפעילות של החברה. לאור כל האמור, קבעה ועדת הביקורת, בהתאם לסעיף 275(א1) לחוק החברות כי התקופה של הסדר תיחום הפעילות (כל עוד המתחייב הינו נושא משרה) הינה סבירה בנסיבות העניין.

.1.1.5 <u>מבנה החזקות החברה</u>

להלן תרשים מבנה החזקות של החברה בתאגידים נכון למועד הדוח:[3]



[3] לא כולל חברות לא פעילות או חברות בתחום ההתחדשות העירונית שפעילותן בעת הזו אינה מהותית.

1.2. <u>השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה בשנתיים האחרונות</u>

1.2.1. בשנתיים שקדמו למועד הדוח, לא בוצעו השקעות בהון החברה, למעט כמפורט להן:

מועד ביצוע העסקה	מהות העסקה	מספר מניות/יחידות מניה חסומות	סכום העסקה/סך התמורה (אלפי ש"ח)	מחיר מניה נגזר (בש"ח)	מחיר מניה נגזר מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מאותו מועד	הערות
29.6.2025	הקצאת 3,750,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.001 ש"ח ערך וכתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-750,00 מניות למשקיעים מסווגים (עליהם נמנה תאגיד מקבוצת מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה).	3,750,000	131,250	35	35	לפרטים נוספים ראה מיום 24 ביוני 2024 (מספר אסמכתא: 2025-01-045043).

1.2.2. למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד הדוח לא בוצעו עסקאות מהותיות בהון החברה ובמניותיה.

1.3. <u>חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות</u>

1.3.1. בשנתיים שקדמו למועד הדוח ועד לסמוך למועד הדוח החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה למעט כמפורט להלן:

ביום 30 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-61 מיליון ש"ח, אשר בוצעה בחודש אפריל 2025, ומשקפת דיבידנד למניה בסך של 1.1273113 ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-022608).

1.3.2. <u>מדיניות חלוקת דיבידנד</u> - החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה, בכפוף למגבלות על פי דין לרבות מבחני החלוקה[4] ובכפוף למגבלות על פי כל הסכם, דיבידנד במזומן בסכום של 50% מסך הרווח השנתי הנקי של החברה המיוחס לבעלי המניות, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה קודם להחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד ("**מדיניות החלוקה**" **ו-"חלוקה", בהתאמה), ובלבד שהחברה לא תידרש לשלם בגין החלוקה מס חברות (קרי, לחברה יתרה חיובית מספקת של עודפים ניתנים לחלוקה בנטרול רווחי שערוך שטרם מומשו)**. יובהר, כי עיתוי החלוקה, מדי שנה, ככל שתבוצע, לא יהיה בהכרח לאחר החתימה על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

[4] "**מבחני החלוקה**" לעניין זה משמעם מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות.

לעניין זה יובהר ויודגש כי חלוקת דיבידנד בפועל תהיה בכפוף לצרכי החברה והתחייבויותיה, כפי שיהיו במועדים הרלוונטיים לחלוקה ובכפוף לקבלת החלטה ספציפית על פי הוראות הדין וכל הסכם. עוד יובהר ויודגש כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי לבצע, לפי שיקול דעתו הבלעדי, חלוקה בהיקף שונה מההיקף המתואר לעיל או לא לחלק כלל ויהיה רשאי לשנות, מעת לעת, את מדיניות החלוקה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

1.3.3. <u>מגבלות על חלוקה</u> - נכון למועד הדוח לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות[5] כלשהן לחלוקה למעט כמפורט להלן:

1.3.3.1. במסגרת הסכמי מימון בהם התקשרה החברה מול גופים פיננסיים (לא כולל מגבלות שהוטלו בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה, לגביהם ראה סעיף 1.3.3.2 להלן), התחייבה החברה בין היתר לעמוד באמות מידה פיננסיות כתנאי לביצוע חלוקת דיבידנד, הכוללות: (א) ההון העצמי המוחשי של החברה[6] על בסיס המאוחד כפי שיהיה מיד לאחר התשלום או החלוקה לא יפחת מ-600 מיליון ש"ח; (ב) היחס כפי שיהיה מיד לאחר מועד התשלום או החלוקה בין: (1) ההון העצמי המוחשי של החברה על בסיס המאוחד; ו-(2) סך המאזן (המאוחד) של החברה אשר יחושבו על בסיס הדוחות הכספיים של החברה (על בסיס מאוחד) לא יפחת מ-23%; (ג) היחס שבין: (א) חוב פיננסי נטו (מאוחד) של החברה[7] ו- (ב) CAP (מאוחד) של ההחברה[8], כפי שאלה יהיו מיד לאחר מועד התשלום או החלוקה, לא יעלה על 72%; (ד) החברה לא תהא רשאית לחלק או לשלם לבעלי מניותיה, במישרין או בעקיפין, דיבידנדים או כל תשלום אחר (לרבות בדרך של הלוואה), בסכום אשר יעלה על סך הרווח הנקי של החברה, כפי שיחושב על בסיס דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים האחרונים של החברה שאושרו טרם ביצוע התשלום; (ה) היחס שבין (א) המאזן סולו של החברה בתוספת המאזן של כל התאגידים המוחזקים בבעלות ובשליטה מלאה על ידי החברה ו-(ב) המאזן (המאוחד) של החברה[9], לא יפחת מ- 60%; (ו) היחס שבין (א) החוב הפיננסי (סולו) של החברה, בתוספת החוב

---

5 בכפוף להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מותרת.

6 "**הון עצמי מוחשי**" משמעו: הון עצמי לרבות הון מניות נפרע, שטרי הון, קרנות הון, עודפים, בתוספת זכויות מיעוט הנכללות בהון העצמי של החברה במועד הרלוונטי (או 24 מיליון ש"ח, הנמוך מבניהם), בניכוי נכסים לא מוחשיים כגון: מוניטין, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, זכויות יוצרים וכיו"ב, הוצאות נדחות והכל כמדווח בדוחות הכספיים המאוחדים. ככל שסכום החייבים לחברה הינם בעלי עניין ו/או חברות בבעלות בעלי עניין בחברה ו/או חברות קשורות של החברה ו/או גופים קשורים העולה על 5 מיליון ש"ח, ינוכה מלוא הסכום הנ"ל מהון העצמי של החברה.

7 "**חוב פיננסי נטו (מאוחד) של החברה**" משמעו: סך כל החובות וההתחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך שקיבלה החברה, ישירים ו/או עקיפים, מכל סוג שהוא, מגופים פיננסיים כלשהם, אגרות חוב, לרבות אגרות חוב הניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים, חובות במסגרת הסדר נושים וכל אשראי אחר (שאינו אשראי מספקים), **לרבות** חובות והתחייבויות הכלולים במאזן החברה ו/או בביאורים למאזן, שניתנו ע"י החברה להבטחת חובות והתחייבויות של צד שלישי כלשהו (לרבות בעלי עניין ו/או חברות בבעלות בעלי עניין בחברה) מגופים פיננסים כלשהם, או הלוואה אחרת כולל הלוואות מגופים מקבוצת החברה, מגופים קשורים ומבעלי עניין, והתחייבויות בגין מניות הניתנות לפדיון (**למעט** הלוואות והתחייבויות כאמור לגביהן נחתמו כלפי המלווה, על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות ו/או על ידי מי שהונפקו לו המניות הניתנות לפדיון, כתבי נחיתות בנוסח להנחת דעת החברה, **בניכוי** מזומנים ושווה מזומנים, מזומנים בחשבונות ניווי (עד לגובה יתרת התשלומים הצפויים לסיום כל פרויקט לפי דוח ביצוע מפקח), פיקדונות וניירות ערך סחירים (**למעט** ניירות ערך סחירים של כל גוף בקבוצת החברה או של כל גוף קשור), כהגדרת מונחים אלו בכללי החשבונאות מקובלים בחברות ציבורית, והכל על-פי המפורט בדוחותיו הכספיים האחרונים של החברה (על בסיס המאוחד).

8 "**CAP (מאוחד) של החברה**" משמעו: חוב פיננסי נטו (מאוחד) של החברה בתוספת ההון העצמי המוחשי של החברה על בסיס המאוחד לפי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה (על בסיס המאוחד).

9 "**המאזן המאוחד של החברה**" לעניין ס"ק זה משמעו: סך המאזן (המאוחד) של החברה כפי שיהיו למועד דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים האחרונים שאושרו טרם מסירת בקשת התשלום כאמור בהסכם ("**המאזן העדכני**") ובהתבסס על הדוחות האמורים בהפחתת סכום הניכוי (כהגדרתו להלן, ככל שישנו) לא יפחת מ- 23%. "**סכום הניכוי**" משמעו הנמוך מבין שלושת הבאים: (א) 100,000,000 ש"ח (ב)4.173% מסכום המאזן העדכני ו- (ג) הסכום שבו עולה (I) הנמוך מבין סכומו של סעיף "מלאי דירות" (הכלול בנכסים במאזן העדכני) לבין סכומו של סעיף "התחייבויות למתן שירותי בנייה" (הכלול בהתחייבויות במאזן העדכני) על (II) 224,000,000 ש"ח. למען ספק, ככל שסכום המפורט בס"ק (ג)(I) נמוך מ-224,000,000 ש"ח או שווה לו, "סכום הניכוי" יהיה שווה ל- 0.

הפיננסי של כל התאגידים המוחזקים בבעלות ובשליטה מלאה על ידי החברה ו-(ב) החוב הפיננסי המאוחד של החברה, לא יעלה על 60%. כמו כן, התחייבה החברה להודיע על חלוקה לא יאוחר מ-14 ימים לפני מועד החלוקה. למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה שלעיל.

1.3.3.2. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד שנטלה החברה בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה, ראה חלק רביעי לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב).

1.3.3.3. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה לתאריך הדוח, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, הסתכמה לסך של כ-1,039,803 אלפי ש"ח. תחת המגבלות נשוא הסכמי המימון שתוארו בסעיף 1.3.3 דלעיל ושטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה (ובשים לב ליחסים הפיננסיים ואמות מידה פיננסיות המתוארים בסעיף 1.12.5 להלן), הסכום הניתן לחלוקה, מבלי להתחשב בתוצאותיה העסקיות של החברה מיום 1 בינואר 2025 ואילך מסתכם בכ-15,417 אלפי ש"ח.

חלק שני - מידע אחר

1.4. <u>מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה</u>

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח):

	2025					2024				
	תחום הנדל"ן המניב בישראל	**תחום נדל"ן יזמי בישראל**	**תחום תמ"א 38/1**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**	**תחום הנדל"ן המניב בישראל**	**תחום נדל"ן יזמי בישראל**	**תחום תמ"א 38/1**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**
הכנסות מחיצוניים	95,182	658,906	5,942	(240,771)	519,259	95,312	478,453	---	(76,522)	497,243
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	62,577	---	---	---	62,577	166,375	---	---	---	166,375
סה"כ הכנסות	157,759	658,906	5,942	(240,771)	581,836	261,687	478,453	---	(76,522)	663,618
עלויות קבועות	26,002	33,632	26	(5,018)	54,642	28,292	33,706	26	669	62,693
עלויות משתנות	11,134	579,015	10,316	(219,048)	381,417	11,431	409,529	3,412	(64,868)	359,504
סה"כ עלויות	37,136	612,647	10,342	(224,066)	436,059	39,723	443,235	3,438	(64,199)	422,197
רווח (הפסד) תפעולי המיוחס לבעלים של החברה	120,624	46,259	(4,400)	(16,705)	145,778	221,964	35,218	(3,438)	(12,323)	241,421
רווח (הפסד) תפעולי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	286	1,841	---	---	2,127	170	2,795	---	---	2,965
סך הנכסים ליום 31 בדצמבר	2,546,937	2,822,050	73,521	140,756	5,583,264	2,435,883	*1,846,280	7,240	113,852	*4,403,255
סך התחייבויות ליום 31 בדצמבר	921,262	1,897,707	1,956	1,249,318	4,070,243	960,619	1,020,880	2,112	997,009	2,980,620

*הוצג מחדש

1.5. <u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה</u>

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, פועלת החברה בתחום הנדל"ן בישראל. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל נכון למועד הדוח וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

המידע שלהלן בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ועל אומדנים של החברה בנושאים המפורטים להלן, וכן על מידע הנובע מפרסומים וסקרים שפרסמו גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל ועם ענף הנדל"ן. הנתונים להלן הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם משקפים את מכלול הפרטים, אולם, להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית לגבי השווקים בהם פועלת החברה. החברה לא פנתה לנציגים מטעם האתרים הנכללים בסקירה זו, במטרה לקבל הסכמתם לפירוט המופיע בסקירה.

1.5.1. <u>המצב המאקרו-כלכלי בישראל</u>

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן בישראל ולכן חשופה לשינויים ביטחוניים, רגולטוריים ומקרו-כלכליים במשק בכלל, ובענף הנדל"ן בפרט, ובכלל זה מושפעת מסביבה אינפלציונית וסביבת הריבית השקלית אשר עשויים להשליך על מקורות חיצוניים למימון פעילותה, תוצאותיה הכספיות ועל ניתוחי כדאיות השקעה בנדל"ן בישראל. שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לדירות מגורים ושטחי השכרה בישראל.

1.5.1.1. <u>התפתחויות בפעילות הריאלית בשוק המקומי</u>

הצמיחה במשק במונחי התוצר המקומי הגולמי הסתכמה בכ-2% בשנת 2023, צמיחה של כ-1% בשנת 2024 וצמיחה של כ-3.1% בשנת 2025[10]. הפעילות הכלכלית התאוששה בחדות במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 לאחר ההתכווצות ברבעון השני, על רקע מבצע "עם כלביא". קצב הצמיחה ברבעון השלישי של 2025 במונחים שנתיים הינו 11%, והוא משקף גידול בכל רכיבי התוצר, זאת לאחר ההתכווצות של 4.8% במונחים שנתיים ברבעון השני. למעט בנתוני הקצה, שוק העבודה נותר הדוק במהלך המחצית והתאפיין בשיעור אבטלה נמוך ועליית שכר מהירה במגזר העסקי[11].

1.5.1.2. <u>סביבת האינפלציה בישראל</u>

לאחר שבשנת 2022 הסתכם שיעור העלייה של מדד המחירים לצרכן ב-5.2%, גבוה מהותית מטווח יעד האינפלציה של בנק ישראל, שהינו בטווח שבין 1%

---

[10] על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il

[11] ע"פ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2025, כפי שפורסם ע"י בנק ישראל.

לבין 3% לשנה ("**טווח היעד**" או "**היעד**"), חלה בשנים האחרונות התמתנות בשיעור עלייתו והוא הסתכם בשנים 2023, 2024 ו-2025 ב3%, 3.2% ו-2.6%.

נכון למועד זה, להערכת הוועדה המוניטרית של בנק ישראל ("**הוועדה**") נותרו מספר סיכונים לעלייה מחודשת באינפלציה: ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, עלייה בביקושים לצד מגבלות ההיצע וההתפתחויות הפיסקליות.[12]

ע"פ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל לשנת 2026,[13] שיעור אינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים של שנת 2026 צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2.0%.

בעניין זה יצוין כי התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משינויים בשערי מדד המחירים לצרכן בעיקר שלושה פרמטרים עיקריים: הוצאות מימון, השפעה על ההכנסות (שכן דמי השכירות אותם גובה החברה צמודים למדד זה); והשפעה על שינוי בשווי נדל"ן להשקעה (שכן הצמדת ההכנסות למדד גורמת לעליה בהכנסות במקרה של עליית מדד וגוררת אחריה עלייה בשווי הנדל"ן).

1.5.1.3. <u>מדיניות מוניטרית של בנק ישראל וסביבת הריבית השקלית</u>

לאחר שריבית בנק ישראל הועלתה באופן מהותי בשנים 2022 ו-2023, בחודש ינואר 2024 הוחלט להוריד לראשונה את שיעור הריבית, ב-0.25%, לרמה של 4.5%, ומאותו מועד הוחלט להותיר את הריבית על כנה עד להחלטת הריבית מחודש נובמבר 2025, במסגרתה הוחלט להוריד את שיעור הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%, וכן החלטת הריבית מחודש ינואר 2026 במסגרתה הוחלטה להוריד את שיעור הריבית ב-0.25% נוספים, כך שריבית הפריים נכון למועד פרסום הדוח הינה בשיעור 5.5%.

במסגרת החלטת הריבית ליום 23 בפברואר 2026 הוחלט על הותרת הריבית על כנה, זאת עקב אי הודאות הגיאופוליטית אשר שבה לעלות בסוף חודש פברואר, על רקע עימות אפשרי מול איראן ועליית פרמיית הסיכון של ישראל במעט, יחד עם רצון הוועדה לבצע ניהול סיכונים מושכל, ולמנוע את עליית עודפי הביקוש.

עם זאת, לאור המדדים הנמוכים האחרונים, התחזיות העדכניות של בנק ישראל מצביעות על כוונה להמשיך את מגמת ההפחתה בריבית, בכפוף להתפתחויות הגיאופוליטיות והאינפלציוניות. הפחתה נוספת כאמור, ככל שתתרחש בפועל, עשויה להפחית את עלויות המימון של החברה, לשפר את תזרים המזומנים הפנוי, ולמתן את ההשפעה השלילית על שווי נכסיה.

לעליית ריבית בנק ישראל השפעה ישירה על הוצאות המימון של החברה (הן בגין הלוואות קיימות הצמודות לריבית משתנה והן במקרה של הלוואות/גיוסי חוב עתידיים בסביבת ריבית גבוהה) ותוצאותיה הכספיות וכן עשויה עלייה

[12] ע"פ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2025, כפי שפורסם ע"י בנק ישראל.
[13] כפי שפורסמה ע"י בנק ישראל ביום 5 בינואר 2026.

בריבית להשפיע על שיעורי ההיוון של נכסי הנדל"ן של החברה, ובאופן זה להביא לקיטון בשוויים.

לפרטים אודות השפעת הריבית והאינפלציה על החברה ראה סעיף 3ב לדוח הדירקטוריון.

להלן פרמטרים כלכליים עיקריים של מדינת ישראל[14]:

פרמטרים מאקרו כלכליים	2025	2024	2023
תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח)[15]	2,111,333	2,006,624	1,878,373
תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)[16]	208,900	201,232	190,791
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי[17]	3.1%	1%	2%
שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש[18]	1.7%	-0.3%	0.1%
שיעור אינפלציה[19]	2.6%	3.4%	3.3%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (בריבית קבועה לא צמודה למדד)[20]	4%	4.69%	4.35%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך[21]	S&P – A Moody's – Baa1 Fitch – A	S&P – A Moody's – Baa1 Fitch – A	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה[22]	1 דולר=3.1900 ש"ח 1 אירו=3.7455 ש"ח	1 דולר=3.6270 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	1 דולר=3.6270 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח
שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים[23]	5.1%	2.9%	2%
תוצר מקומי גולמי של המגזר העסקי (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח)[24]	1,542,868	1,473,819	1,398,304
שיעור צמיחה בתוצר העסקי הגולמי (במחירים קבועים)[25]	3.4%	5.4%	4.2%
תוצר עסקי גולמי בענף הבינוי, לאחר מס (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח)[26]	101,786	90,871	97,445

.1.5.2 נדל"ן להשקעה

ככלל, השפעתו של הגידול בהיקף הבניה שלא למגורים על היקף ההיצע של שטחי השכרה, על מחירי השכירות למ"ר ועל רמת התחרות בתחום זה, תלויה במידה רבה בפערי היצע וביקוש לשטחים אלו בשים לב לגידול בתוצר במשק הישראלי ולגידול או לצמצום בהיקף הפעילות העסקית בישראל, לצד הסביבה המוניטרית והרגולטורית במשק. להלן תובא סקירה תמציתית של שוק הנדל"ן העסקי המניב בישראל למסחר ולמשרדים[27]:

---

14 אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך הודעות לתקשורת מאת בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, חשבונות לאומיים לשנת 2025 כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

15 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

16 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

17 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

18 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

19 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

20 מתוך אתר ה-FRED. לפרטים נוספים ראו: https://fred.stlouisfed.org/series/IRLTLT01ILQ156N?utm_source=chatgpt.com.

21 מתוך אתר Maalot S&P Global Ratings ("**מעלות**"), Moody's, ו- Fitch.

22 על פי נתוני שער חליפים יציגים מאתר בנק ישראל. לפרטים נוספים ראו: https://www.boi.org.il/roles/markets/exchangerates/.

23 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

24 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

25 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

26 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

27 את המידע המובא להלן ניתן למצוא ב-Maalot S&P Global Ratings, בכתובת: https://maalot ("**מעלות**")

1.5.2.1. נדל"ן למסחר

במהלך שנת 2025 חלה התמתנות בצמיחת הפדיונות המרכזים המסחריים. זאת לאחר שנת שיא ב-2024, בעקבות ההאטה החריפה בענף התיירות היוצאת וקשיים לוגיסטיים שהשפיעו על הרכישות בפלטפורמות המקוונות והפנו ביקושים למסחר הפיזי. בתשעת החודשים הראשונים של 2025 חלה צמיחה מתונה בפדיונות בהשוואה ל-2024 ובחלק מהמרכזים המסחריים הם אף הצטמצמו, אך הם עדיין היו חזקים בהשוואה ל-2023. התוצאות הושפעו בין היתר מהמלחמה עם איראן בחודש יוני, שבמהלכה מרכזים מסחריים רבים נסגרו לתקופה קצרה, מה שגרם לירידה זמנית בפדיונות. ברבעון השלישי של השנה, שכלל את תקופת החגים, רוב החברות הציגו צמיחה בפדיונות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. החברות הפועלות בתחום המשיכו לשמור על ביצועים תפעוליים טובים ועל תפוסה גבוהה ברוב הנכסים, והציגו עלייה בדמי השכירות בחידושי חוזים ובחוזים חדשים, מה שתמך בצמיחה של עד כ-5% בממוצע ב-NOI מנכסים זהים.

1.5.2.2. נדל"ן למשרדים

שוק המשרדים הציג בשנת 2025 סימני התאוששות (במהלך 2025 חלה עלייה חדה בהיקף השטחים שלגביהם נחתמו עסקאות שכירות, כ־445 אלף מ"ר לעומת כ־343 אלף מ"ר במהלך 2024), בעיקר על רקע חזרה של גיוסים בענף ההיי-טק לאחר תקופה מאתגרת. בתל אביב נחתמו מספר עסקאות משמעותיות, ודמי השכירות ושיעורי התפוסה בעיר נותרו יציבים למדי, אם כי גם בעיר בתל אביב קיימים תתי שווקים עם מאפיינים שונים. לצד זאת השוק עדיין מאתגר, והמשא ומתן מול השוכרים עדיין ארוך ומורכב, בעיקר באזורים פחות מרכזיים, והחברות נדרשות להעניק חודשי שכירות חינם, שיפורים במושכר במימון בעלי הנכסים וקיצור משך החוזים שנחתמים. גוברת השונות באיכות בין נכסי פריים במיקומים מרכזיים לבין נכסים באיכות נמוכה יותר ובמיקומים פריפריאליים. במעגלים שמחוץ לתל אביב ממשיכים להירשם קשיי אכלוס ולחץ מסוים על דמי השכירות. אזורים אלו רגישים יותר לשינויים בביקוש ולקצב ההתאוששות של המשק, והשלמתם של פרויקטים חדשים הצפויים להיכנס לשוק בשנים הקרובות עשויה להגביר את הלחץ על שיעורי התפוסה בהם.

במהלך השנה חל שיפור ברוב הערים, למעט הרצליה וירושלים, מבחינת שיעור התפוסה בבנייני המשרדים. בחיפה עלתה התפוסה מ־92% ל־98%, בפתח תקווה (קריית אריה) חל שיפור מ־82% ל־85%, במרכז העסקים של תל אביב המשתרע לאורך ציר מנחם בגין עלתה התפוסה מ־97% ל־99.5%. מנגד, בהרצליה ובירושלים ירדה התפוסה בשתי נקודות האחוז. מחירי השכירות שמרו על יציבות יחסית ברוב הערים למעט תל אביב, העיר היחידה שבה מחירי השכירות עלו. ברעננה ובירושלים נרשמו ירידות קלות במחירי השכירות.

1.5.3. **נדל"ן יזמי**

משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבנייה כגון המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. למדיניות המשרדים האמורים השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד. בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות באופן שעליה בזמינות הקרקעות לבניה תגרור אחריה עליה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן – דבר שיכול להוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תוביל לתוצאה ההפוכה).

בעניין זה יצוין כי ביום 22.07.2025 פורסם חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 163), התשפ"ה-2025, אשר נועד לעודד הקמת ממ"דים מרווחים לשהייה ממושכת, בהליך רישוי בדרך מקוצרת ובפטור מהיטל השבחה. התיקון מאפשר תוספת שטח מוגנת של בין 3-6 מ"ר (בנוסף ל-9 מ"ר נטו הסטנדרטיים), כולל אפשרות לחדר רטוב (שירותים/מקלחת) בתוך הממ"ד, בכל רחבי הארץ וזאת בכפוף לאישור הרשות המוסמכת ובעמידה בתנאים הקבועים בחוק לעניין זה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.7.1.6 להלן.

1.5.3.1. מגמות בענף המגורים בשנת 2025[28]

לאחר מספר שנים של מגמות עליה במחירי הדירות בישראל, במהלך שנת 2025 נרשמו שמונה חודשים רצופים של ירידה כוללת של 2.6% במחירי הדירות, אשר הסתיימו בחודשים אוקטובר-נובמבר ו-נובמבר-דצמבר 2025, אז עלו מחירי הדירות בשיעור של 0.6% ו-0.8% בהתאמה. בשקלול ההטבות שהעניקו היזמים, ובהינתן רמת האינפלציה, להערכת גורמי מחקר, השחיקה הריאלית במחירים בשנת 2025 הייתה אף בשיעור חד יותר.

באשר להיקפי הפעילות בתחום, מתחילת 2025 הואצה הירידה במספר העסקאות על רקע סביבת הריבית שנותרה גבוהה, המצב הבטחוני ומגבלות בנק ישראל על מבצעי המימון. בעשרת החודשים הראשונים של 2025 חלה צניחה של כ-24% במספר עסקאות יד ראשונה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (בעיקר במחוז תל אביב ומחוז חיפה) וירידה של 11.9% במספר הדירות הכוללות שנמכרו.

[28] אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך סיכום שנת 2025 (דירות בעסקאות נדל"ן), כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; סקירת ענף הנדל"ן למגורים – דצמבר 2025, כפי שפורסמה ע"י משרד האוצר; שינוי במחירי שוק הדירות – ינואר 2026, כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו- מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות, כפי שפורסם ע"י מעלות

בחלוקה לדירות חדשות ויד שנייה ניתן לראות כי כ-34,030 (37.5%) מסך הדירות שנמכרו בשנת 2025 הן דירות חדשות, נתון המהווה ירידה של 25.5% לעומת שנת 2024 כפי שניתן לראות, את הירידה בסך העסקאות מוביל פלח השוק של הדירות החדשות, בפרט אלו שנמכרות בשוק החופשי.

עוד יצוין כי נכון לסוף חודש דצמבר 2025 ישנן 86,090 דירות חדשות שנותרו למכירה, נתון זה מהווה עלייה של כ-13.36% לעומת סוף חודש דצמבר 2024. 31.9% מתוך כלל הדירות החדשות שטרם נמכרו הן במחוז תל אביב; 24.8% במחוז המרכז ו-8.2% במחוז חיפה. על אף המגמה האמורה, רכישות הקרקעות של הקבלנים במכרזי רמ"י שמרו על רמה גבוהה בשנת 2025.[29]

סך היקף המשכנתאות שנלקחו בשנת 2025 עומד על כ-105.7 מיליארד ש"ח המשקף גידול ביחס לשנת 2024, בה היקף המשכנתאות עמד על סך של 93.2 מיליארד ש"ח.[30]. היקפי המשכנתאות עלו למרות ירידה במספר העסקאות בשל שילוב של הבשלת מבצעי קבלן (80/20) שנחתמו לפני שנים, עלייה במחיר הממוצע של הדירות הנרכשות ושיעור משכנתאות גבוה יותר, וגידול בשיעור המשכנתאות הממוחזרות.

ביום 23 במרץ 2025 פורסמה החלטת בנק ישראל, ולפיה, מבצעי המימון השונים בהם נוקטות החברות הפועלות בתחום טומנים בחובם 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). לאור כך פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כדלקמן: (א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עולה על 25%; (ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בגין הלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים.

לעניין הטבות המימון השונות המוצעות על ידי הקבלנים לצורך רכישת הדירות, בחודש דצמבר 25 נרשם גידול משמעותי בשכיחות הטבות המימון המדווחות אשר הגיעה ל-32% מסך העסקאות בשוק החופשי (עם מסירה של 12 וחודשים ומעלה). זאת לעומת שיעור של 24% בחודש נובמבר 2025. מדובר על חזרה לשיעורים שנרשמו בדצמבר 24, זאת על אף מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון שתוארו לעיל.

מסקירת ענף הנדל"ן למגורים מחודש נובמבר 2025,[31] בה נכלל ניתוח אודות ביטולי עסקאות מכירה של קבלנים בשוק החופשי מהשנים האחרונות, עולה כי

---

[29] ע"פ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2025, כפי שפורסם ע"י בנק ישראל.

[30] יצוין כי להערכות גורמי המקצוע אחת מהסיבות לנתוני השיא כאמור היא עליית המע"מ בחודש ינואר 2025 בשיעור של 1% שעודד את הרוכשים להקדים תשלומים.

[31] ניתן למצוא את המידע בכתובת: reviews-and-publishes_review-real-estate-122025.pdf.

מתוך כלל העסקאות לרכישת דירה חדשה שבוצעו בשנת 2021 נמצא כי עד ינואר 2024 0.5% מהן בוטלו. לעומת זאת, מתוך כל העסקאות לרכישת דירה חדשה שנחתמו ב־2023, עד ינואר 2026 בוטלו 1,300 עסקאות המשקפות גידול של 620% בשיעור הביטולים לעומת שיעור עסקאות המכיר שבוצעו בשנת 2021 ובוטלו.

1.5.4. **<u>המצב הבטחוני</u>**

בתקופת הדוח נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל והחמאס (וזאת במסגרת השלב הראשון של תכנית 21 הנקודות של נשיא ארה״ב, מר דונלד טראמפ), במסגרתו הופסקה הלחימה, שוחררו כלל החטופים שברשות חמאס תמורת אסירים פלסטינאיים וכוחות צה״ל נסוגו מחלקים מרצועת עזה. בעקבות הפסקת האש ובלימת ההסלמה הצבאית, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי סטנדרד אנד פור (S&P) ביום 7 בנובמבר 2025 על העלאת תחזית הדרוג של מדינת ישראל מ״שלילית״ ל״יציבה״ אם כי לא העלה את דירוג האשראי של המדינה והותירו על רמה A.

ביום 28 בפברואר 2026, לאחר תקופה של ניסיונות לגבש הבנות עם הרפובליקה האסלאמית של איראן (״**איראן**״), חלה הסלמה משמעותית בזירה הבינלאומית, במסגרתה פתחה מדינת ישראל, בשיתוף עם ארצות הברית, במבצע הצבאי ״שאגת הארי״, מבצע רחב היקף שכולל תקיפות אוויריות נגד יעדים צבאיים, תשתיות ומפקדות בשטח איראן, לרבות פעולות שננקטו נגד בכירי המשטר האיראני (״**מבצע שאגת הארי**״). מבצע שאגת הארי נועד, בין היתר, לצמצם את יכולותיה הצבאיות של איראן ולהשפיע על מאזן הסיכונים האסטרטגי באזור המזרח התיכון. בתגובה, פתחה איראן בהתקפות כנגד מטרות בשטח ישראל ובסמוך לגבולותיה, וכן לעבר יעדים נוספים באזור מזרח התיכון.

במהלך ההסלמה, הצטרף לעימות ארגון חיזבאללה, ארגון שיעי לבנוני הנתמך על ידי איראן ובעל ברית מובהק שלה, אשר שיגר רקטות לעבר שטח ישראל מלבנון. בתגובה לכך, מבצע צה״ל תקיפות נגד יעדי חיזבאללה בלבנון.

להסלמה האמורה היו, בין היתר, השלכות מיידיות על המשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום, הוצאת צווי חירום והגבלות על פעילות במשק, השבתה של מוסדות חינוך ומקומות עבודה, צמצום פעילות בענפים שונים וגיוס מילואים בהיקף נרחב.

לפרטים אודות השפעת המצב הבטחוני על החברה ראה סעיף 3א׳ לדוח הדירקטוריון.

1.5.5. **<u>שינויים במדד תשומות הבנייה[32]</u>**

חלק לא מבוטל מהתחייבויות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, כדוגמת החברה, וכן חלק מהכנסותיהן (בכפוף לתיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 המגביל את היקף ההצמדה למדד בחוזי המכר, כמפורט בפרק זה להלן) צמודים למדד תשומות הבנייה, בשנת 2025 עלה מדד תשומות הבנייה למגורים בשיעור של 5.1%, שיעור גבוה משנת 2024 בה עלה המדד ב-2.9%; בשנת 2025 עלה מדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים בשיעור של 2.5%, שיעור נמוך משנת 2024 בה עלה המדד ב-3.1%.

1.5.6. **<u>חומרי גלם ושינויים בשערי חליפין של מט"ח</u>**

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינות חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחיריהם. מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה, כגון מחירי בטון, מלט ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות במחירים בפרקי זמן קצרים, העלולות להביא לייקור חד בעלויות הבנייה. כמו-כן, שינויים במצב הביטחוני ו/או המדיני, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעליות במחירי חומרי הגלם. לחומרי הגלם לבנייה יכולה להיות השפעה על רווחיות הקבוצה, שכן לזמינותם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים וכפועל יוצא מכך הם מביאים להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק, דבר שעלול להוביל לשינויים במחירי השוק. כמו כן, מחסור משמעותי בחומרי הגלם לבנייה עלול לפגוע ביכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, עיכובים בהקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, שתנבע מגידול בעלויות רכישת חומרי הגלם ובפיצוי אותו תידרש לשלם החברה כתוצאה מעיכוב במסירת הפרויקטים, אשר עלולים להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים מרווחיות נמוכה של פרויקטים אלו.

כמו כן, לשינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, בעיקר שער האירו ושער הדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, שכן שינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע באופן ישיר על יכולתם לרכוש דירה בישראל.[33]

לעניין זה יצוין כי במהלך שנת 2025 נרשמה ייסוף מהותי בערך השקל הישראלי. כך, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 שער השקל נחלש אל מול שער הדולר בשיעור של כ-2% ונחלש מול שער האירו בכ-6%. במהלך הרבעון השני, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר ושער האירו, בשיעור של כ-9.3% ו-1.5%,

[32] על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il

[33] האמור נלקח מתוך הודעה מטעם בנק ישראל שפורסמה ביום 5 במאי 2025; 5 באוגוסט 2025; 4 בנובמבר 2025 ו-3 בפברואר 2026

בהתאמה. במהלך הרבעון השלישי, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר ושער האירו בשיעור של כ-2% ו-1.9%, בהתאמה ובמהלך הרבעון הרביעי, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר ושער האירו בשיעור של כ-3.5%.

1.5.7. **<u>עובדי בניה</u>**

בישראל שלוש קבוצות עובדים עיקריות בענף הבניה: תושבים ישראלים, עובדים משטחי הרשות הפלסטינית ועובדים זרים.

מלחמת חרבות ברזל הובילה לירידה משמעותית במספר העובדים בענף הבניה, וזאת כתוצאה מירידה מהארץ של אלפי עובדים זרים ומאיסור כניסה לארץ של אלפי עובדים פלסטינים, לצד היעדרותם של משרתי מילואים רבים, בעיקר בקרב מנהלי עבודה ומפקחים. לאור האמור, בתקופת הדוח ענף הבנייה בישראל נקלע למשבר והוא סובל (גם לאחר שיפור שנרשם בנושא במהלך השנה) ממחסור של אלפי עובדים, מה שהוביל לכך שאתרי בנייה רבים עובדים בתפוקה חלקית. נכון לדצמבר 2025 היחס בין המשרות הפנויות לדורשי עבודה בקרב עובדי הבנייה זינק משיעור של 1.98 בדצמבר 2022 לשיעור של 4.36.[34]

מחסור זה משפיע ישירות הן על התייקרות עלויות הבניה והן על התארכות לוחות הזמנים לביצוע (מה שחושף את החברות הפועלות בתחום לקנסות בגין איחורים במסירת היחידות הנרכשות לרוכשים).

בתקופת הדוח הממשלה נקטה בצעדים להתמודדות עם המחסור בעובדים בענף הנדל"ן, בין היתר, באמצעות חתימת צו הרחבה להעלאת דרגות השכר של כ-250 אלף עובדים בענף הבנייה ומתן האפשרות להעסיק עובדים זרים דרך חברות פרטיות.[35]

1.5.8. **<u>שווקים תחליפיים</u>**

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

[34] על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: https://www.cbs.gov.il.

[35] ע"פ הודעה לעיתונות מטעם משרד העבודה בכתובת: נחתם צו הרחבה שישדרג את התנאים של כ-250 אלף עובדים בענף הבנייה משרד העבודה.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

1.6. תחום הנדל"ן המניב בישראל

1.6.1. מידע כללי על תחום הפעילות

1.6.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

במסגרת תחום הנדל"ן המניב בישראל עוסקת הקבוצה בעיקר באיתור, ייזום, פיתוח, החזקה, השכרה, ניהול והשבחה של נכסי נדל"ן מניב בישראל. השימושים העיקריים בנכסי הנדל"ן של החברה הינם: משרדים ומסחר. הקבוצה פועלת בשטחי מדינת ישראל בלבד, כאשר נכסי הנדל"ן של החברה פזורים ברחבי הארץ.

נכון למועד הדוח, פעילות החברה בנדל"ן המניב מרוכזת במישרין על ידי החברה (ומצויים על מקרקעין בבעלות או בחכירה), למעט המסחר והחניון במתחם בצלאל אשר מוחזקים בעקיפין על ידי קרסו מתחם בצלאל בע"מ ולמעט מרכזי המסחר השכונתיים המוחזקים על ידי קרסו מרכזים מסחריים כמפורט להלן.

בשנת 2011 החלה החברה לפעול בתחום מרכזי המסחר השכונתיים בעקיפין באמצעות קרסו מרכזים מסחריים, ועל נכסיה נמנים בין היתר המרכזים המסחריים ביבנה (שניים במספר), מעלה אדומים, אבן יהודה, פתח תקווה, חדרה וכן מבנה שהושכר למרכול "יוחננוף" בחולון ופרויקט בצלאל בתל אביב, המפורטים בטבלה בסעיף 1.6.1.2 להלן.

מרכזי המסחר השכונתיים כוללים בדרך כלל כ-3,000-5,000 מ"ר (ללא "מרכז מסחרי C" בשטח של כ-11 אלפי מ"ר) של שטחי מסחר ושירותים עיליים וחניון תת קרקעי לשימוש באי המרכזים, המיועדים לספק את צרכי התושבים המתגוררים בסמוך אליהם והם מאכלסים במרבית המקרים חנות מרכול, פארם, בית קפה, תבלינים, סלולאר, ספרים ומתנות, חנות סדקית, מגוון של חנויות מזון מהיר, מספרה, קוסמטיקה וטיפוח, מכון כושר לסוגיו, מרפאות, קופות חולים ושירותים נוספים.

1.6.1.2. <u>רשימת נכסים מניבים</u>

נכון למועד הדוח לחברה מספר נכסים מניבים, מבנים מניבים בהקמה כמפורט בסעיפים א' וב' וקרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה כמפורט בסעיף 1.6.1.3 להלן (הנתונים ליום 31 בדצמבר 2025) באלפי ש"ח:

א. **מבנים מניבים**

#	שם הנכס	מיקום	חלק החברה (בשרשור סופי)[36]	שימוש עיקרי / תיאור	שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שווי הוגן[37] (לפי 100%)	הכנסות בפועל (לפי 100%)	NOI בפועל (לפי 100%)	שיעור תפוסה	חוב בגין הנכס (חלק החברה)				LTV[38]
										יתרת חוב בגין הנכס	שיעור ריבית ההלוואה	תשלומי חוב בחישוב שנתי (קרן + ריבית)	מועד פירעון סופי של החוב	
.1	מגדלי הבירה **(מבנה מניב מהותי)**	ירמיהו 39, שכונת רוממה, ירושלים	44.7%	מבנה למשרדים (מסחר בקומת הקרקע) כאשר ממשלת ישראל הינה השוכרת העיקרית בנכס	34,322	582,000	18,358	32,245	99%	63,659	הצמדה + 1.36%	פירעון רבעוני של קרן + ריבית החל מיום 10.10.20, פירעון הקרן הינו תשלום של כ- 300 אש"ח ברבעון ופירעון סופי ביום 10.1.27 של כ- 53 מ' ש"ח	58%
										88,071	הצמדה + 3.25%	החל מיום 10.04.13 פירעון קרן רבעוני המשתנה לפי שיעור פדיון של כ- 3.97% בממוצע משווי הקרן עד ליום 10.01.27		
.2	ההסתדרות 161-163	ההסתדרות 161-163, חיפה	100%	בניין משרדים הכולל גם מרכז שירות לרכב, אולמי תצוגה, תעשייה קלה.	10,201	55,800	4,018	3,910	100%	1. 52,188 2. 11,652 3. 14,927 4. 12,777 5. 64,869	1. קבועה 4.08% 2. קבועה 3.83% 3. הצמדה+ 1.44%	1. החל מיום 5.7.20 - 8 פרעונות קרן שנתיים בסך של 2,720 אש"ח כל תש'.		

[36] שיטת ההצגה החשבונאית של הנכסים המניבים בדוחות הכספיים של החברה הינה איחוד או איחוד יחסי, בהתאם לשיעור ההחזקה.
[37] השווי ההוגן לא כולל את שווי הזכויות הנוספות בגין חטיבות הקרקע של הנכסים המניבים. לפרטים ראה סעיף 1.6.1.3 להלן.
[38] שיעור ה-LTV חושב על פי השווי בתוספת חלק החברה בגין זכויות הבנייה הנוספות המסווגות בחטיבות הקרקע של הנכסים המניבים כמפורט בסעיף 1.6.1.3 להלן.

#	שם הנכס	מיקום	חלק החברה (בשרשור סופי)[36]	שימוש עיקרי / תיאור	שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שווי הוגן[37] (לפי 100%)	הכנסות בפועל (לפי 100%)	NOI בפועל (לפי 100%)	שיעור תפוסה	חוב בגין הנכס (חלק החברה)				
										יתרת חוב בגין הנכס	שיעור ריבית ההלוואה	תשלומי חוב בחישוב שנתי (קרן + ריבית)	מועד פירעון סופי של החוב	LTV[38]
											4. פריים + 0.55% 5. פריים +0.98%	ביום 5.7.28 פירעון של יתרת הקרן בסך 46,240 אש"ח בתש' אחד. 2. 9 פירעונות של 700 אש"ח אחת לשנה החל מיום 7.4.20 ותשלום של 9,448 ב - 5.7.28 3. 8 פירעונות של 670 אש"ח אחת לשנה החל מיום 05.12.20 ופרעון של 11,378 ב 05.07.28. ריבית משולמת אחת לרבעון 4. 8 פירעונות של 670 אש"ח אחת לשנה החל מיום 05.12.20 ופירעון של 11,378 ב 05.07.28. ריבית משולמת אחת לרבעון		31%[39][40]

[39] חושב על בסיס שווי הנכס כולל הזכויות הנוספות.

[40] יובהר כי הלוואות המפורטות בעמודה זו כוללת בנוסף על השעבוד על הנכס בהסתדרות 163-161 גם שעבודים על חלק מהנכסים הקיימים במתחם ריב"ל (מגדל קרסו ובית רנו).

#	שם הנכס	מיקום	חלק החברה (בשרשור סופי)[36]	שימוש עיקרי / תיאור	שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שווי הוגן[37] (לפי 100%)	הכנסות בפועל (לפי 100%)	NOI בפועל (לפי 100%)	שיעור תפוסה	חוב בגין הנכס (חלק החברה)				LTV[38]
										יתרת חוב בגין הנכס	שיעור ריבית ההלוואה	מועד פירעון סופי של החוב	תשלומי חוב בחישוב שנתי (קרן + ריבית)	
												5. ההלוואה נפרעה בפרעון מוקדם ביום 28.9.25. ההלוואה הועמדה מחדש ביום 28.9.25 – נפרעת בשני תשלומים ביום 28.9.26 ע"ס 2,580 אש"ח והיתרה ע"ס 61,920 אש"ח ביום 1.1.27		
.3	ההסתדרות 159	ההסתדרות 159, חיפה	100%	מבנה למשרדים ולוגיסטיקה	2,080	18,600	1,158	1,089	100%	10,172	קבועה 4%	החל מיום 20.08.2019, 39 פירעונות רבעוניים של קרן וריבית, בסך 188 אלפי ש"ח. ביום 20.05.2029 פירעון של יתרת הקרן בסך 7,688 אלפי ש"ח		26%
.4	ריב"ל 10	ריב"ל 10, תל-אביב	100%	מבנה למשרדים ומסחר	1,609	14,650	1,176	941	100%					
.5	בית פריזמה	אפעל 23, פתח תקווה	100%	מבנה למשרדים, תעשייה קלה ומסחר. ראה סעיף 1.6.1.3 בקשר עם זכויות בנייה נוספות בנכס.	3,568	23,700	1,133	787	71%					
.6	מתח"ם (מרכז תחבורתי משולב) ת"א דרום	שטח המתוחם ממזרח ומדרום - בנתיבי איילון (כביש 20), ממערב - בדרך תל גיבורים ושכונת תל	100%	מבנה מסחרי וזכויות בחטיבת קרקע ריקה	4,704	82,300	5,286	5,218	100%	36,151	פריים + 0.6%	פרעון רבעוני של קרן + ריבית החל מיום 1.6.20, פרעון הקרן הינו תשלום של כ- 631 אש"ח ברבעון ופרעון סופי ביום 1.6.28 של כ- 30 מ' ש"ח.		37%

#	שם הנכס	מיקום	חלק החברה (בשרשור סופי)[36]	שימוש עיקרי / תיאור	שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שווי הוגן[37] (לפי 100%)	הכנסות בפועל (לפי 100%)	NOI בפועל (לפי 100%)	שיעור תפוסה	חוב בגין הנכס (חלק החברה)				LTV[38]
										יתרת חוב בגין הנכס	שיעור ריבית ההלוואה	תשלומי חוב בחישוב שנתי (קרן + ריבית)	מועד פירעון סופי של החוב	
		כביר ונווה עופר שבת"א ומצפון - בדרך בן צבי ובשכונת קרית שלום שבת"א												
.7	המרכז של קרסו ביבנה הירוקה	הנחשול 22, יבנה	100%	מרכז מסחרי	3,932	73,420	6,052	5,413	97%	2,799	הצמדה + 3.38%		סכום של 3,380 אש"ח: החל מיום 1.10.17 פירעון קרן רבעוני בסך של כ- 35 אש"ח. ביום 1.1.29 פירעון של יתרת הקרן בסך 2 מ' ש"ח	52%
										13,100	הצמדה + 3.36%		החל מיום 1.10.17 פירעון קרן רבעוני בסך של כ- 164 אש"ח. ביום 1.1.29 פירעון של יתרת הקרן בסך 9 מ' ש"ח.	
										3,324	הצמדה + 3.36%		על סכום של 4,056 אש"ח: החל מיום 1.10.17 פירעון קרן רבעוני בסך של כ- 41 אש"ח. ביום 1.1.29 פירעון של יתרת הקרן בסך 2 מ' ש"ח.	
										18,906	הצמדה+ 2.63%		קרן וריבית נפרעות רבעוני החל מיום 1.10.17 עד ליום 1.1.29	

#	שם הנכס	מיקום	חלק החברה (בשרשור סופי)[36]	שימוש עיקרי / תיאור	שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שווי הוגן[37] (לפי 100%)	הכנסות בפועל (לפי 100%)	NOI בפועל (לפי 100%)	שיעור תפוסה	חוב בגין הנכס (חלק החברה)				LTV[38]
										יתרת חוב בגין הנכס	שיעור ריבית ההלוואה	תשלומי חוב בחישוב שנתי (קרן + ריבית)	מועד פירעון סופי של החוב	
8.	המרכז של קרסו במעלה אדומים	הרכס 31, מעלה אדומים	100%	מרכז מסחרי	4,617	86,100	6,630	5,336	95%	13,768	הצמדה +2.92%		פירעון רבעוני של ריבית החל מיום 2.11.17. פירעון רבעוני של קרן החל מיום 2.8.18 - עד ליום 2.2.30	55%
										33,829	הצמדה +2.83%		פירעון ריבית החל מיום 2.11.17 רבעוני. פירעון קרן החל מיום 2.8.18 -רבעוני עד ליום 2.2.30	
9.	המרכז של קרסו באבן יהודה	המייסדים פינת ההסתדרות, אבן יהודה	100%	מרכז מסחרי	3,486	77,658	5,477	4,477	100%	30,739	קבועה 4.6%		פירעון רבעוני של קרן וריבית החל מיום 19.2.19 עד ליום 19.5.30	40%
10.	מתחם שוק בצלאל	רחוב מכבי 2, טשרניחובסקי 8, שוק בצלאל, תל-אביב	50%[41]	שטחי מסחר וחניון מניב	2,170[42]	97,500	10,346	6,636	73%	33,670	פריים + 0.55%		הועמדה ב- 19.12.24 לפירעון קרן שווה רבעונית. פירעון סופי ב- 19.12.27	69%
11.	גרוזנברג 37-39	גרוזנברג 37-39, תל-אביב	100%	שתי חנויות ו-6 חניות.	176	5,150	315	314	100%	---	---		---	---
12.	המרכז של קרסו נחלים בפ"ת	רחוב הרב משורר ישעיהו 11, הדר גנים, פתח תקווה	50%	מרכז מסחרי	3,123	75,940	5,957	5,784	100%	17,797	הצמדה + 1.65%		פירעון רבעוני של קרן וריבית החל מיום 01.12.21 עד ליום 01.9.31	47%
13.	המרכז של קרסו - חופים חדרה	רחוב אדני פז פינת עין גדי, שכונת עין הים, חדרה	100%	מרכז מסחרי	3,250	58,450	3,794	2,928	100%	29,931	פריים + 0.8%		הועמדה ב- 19.11.23 פירעון של 5 תשלומי קרן שווים בסך 412.5	51%

[41] לעיריית תל-אביב החזקה ב-130 חניות במבנה החניון, אשר אינן נכללות בדוחות החברה. כמו כן, לצד ג' זכות לחכירה לדורות בשטח של כ-92 מ"ר (ברוטו) בחנות בקומת הקרקע המסחרית ("**החנות**"); לחברה ולשותף (יחדיו: "**השותפות**") הסכם עם אותו צד ג', לפיו השותף משכיר ליזם את החנות משנת 2006. השותפות מתפעלת את הנכס לפי שיקול דעתה ומעבירה לצד ג' את חלקו בדמי השכירות בגין השטח הנ"ל. כמו כן, לשותפות זכות סירוב ראשונה לרכוש את החנות במקרה של מכירה ו/או העברה של הזכויות בחנות.

[42] מייצג את שטחי המסחר.

#	שם הנכס	מיקום	חלק החברה (בשרשור סופי)[36]	שימוש עיקרי / תיאור	שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שווי הוגן[37] (לפי 100%)	הכנסות בפועל (לפי 100%)	NOI בפועל (לפי 100%)	שיעור תפוסה	חוב בגין הנכס (חלק החברה)				LTV[38]
										יתרת חוב בגין הנכס	שיעור ריבית ההלוואה	תשלומי חוב בחישוב שנתי (קרן + ריבית)	מועד פירעון סופי של החוב	
													אש"ח. פירעון יתרת הקרן בסך 30,937 אש"ח ביום 19.5.25. הוארכה עד 1.7.27	
14	המרכז של קרסו ביבנה	הקישון 7, פינת שדרות ירושלים יבנה	100%	מרכז מסחרי	11,100	187,700	12,233	11,635	99%	110,964	הצמדה + 3.36%		הלוואה שנלקחה ב-30.3.23. פירעון שנתי של קרן בסך 3.3795 משח, ריבית נפרעת רבעונית. פירעון יתרת קרן בסך כ-96 מיליון ש"ח ביום 29.3.28	59%

ב. מבנים מניבים בהקמה

#	שם הנכס	מיקום	חלק החברה (בשרשור סופי)[43]	שימוש עיקרי / תיאור	שטח לשיווק במ"ר (לפי 100%)	שווי הוגן (לפי 100%)	הכנסות בפועל (לפי 100%)	NOI בפועל (לפי 100%)	שיעור תפוסה	חוב בגין הנכס (חלק החברה)				LTV[44]
										יתרת חוב בגין הנכס	שיעור ריבית	תשלומי חוב בחישוב שנתי (קרן + ריבית)	מועד פירעון סופי של החוב	
.15	מתחם VICA **(מבנה מניב מהותי מאוד בהקמה)**	שטח המתוחם בין רחובות זבולון המר, אבשלום גיסין ובזל, קריית אריה, פתח תקווה	50%	פרויקט בהקמה למשרדים ומסחר	כ-120,000	[45]427,500			הפרויקט מחולק ל-4 שלבים אשר בנייתם צפויה להסתיים כדלהלן: שלב 1 (בניין B): רבעון 2 2026 - NOI שנתי צפוי 10,400 אלפי ש"ח (בשנה מייצגת). שלב 2 (בניינים A+C): רבעון 2 2028 - NOI שנתי צפוי 20,800 אלפי ש"ח (בשנה מייצגת). שלב 3 (בניינים D+E): רבעון 2 2029 - NOI שנתי צפוי 20,800 אלפי ש"ח (בשנה מייצגת) שלב 4 (בניין F): ברבעון 2 2033 - NOI שנתי צפוי של 47,840 אלפי ש"ח (בשנה מייצגת) תחילת הבניה בשלבים 4-2 כפופה לשיווק של לפחות כ-60% משלב 1 או שיווק של 30% לפחות באותו שלב לפני יציאתו להקמה.	15,012	בטווח פריים + 1%-1.6%	הועמדה ביום 28.9.25 לפרעון עד 28.9.27 בשני תשלומים – 300 אש"ח ב28.9.26 והיתרה ב28.9.27. פירעון ריבית רבעוני	23%
										34,213	בטווח פריים + 1%-1.6%	הועמדה ביום 28.9.25 לפירעון עד 1.1.27 בתשלום אחד. פירעון ריבית רבעוני	
19	מרכז מסחרי פורדיס	מחלף זכרון יעקב מזרח (בסמוך לכביש 67 (ואדי מילק))[46]	40% (ע"י קרסו מרכזים מסחריים)	פרויקט בהקמה לתעסוקה ומסחר	14,500 (שלב ראשון)	102,970			הפרויקט מחולק ל-2 שלבים. בניית שלב 1 צפויה להסתיים ברבעון 4 2027 – NOI שנתי צפוי כ-15,000 אלפי ש"ח (בשנה מייצגת) [47]	17,172	בטווח פריים + 1%-0.8%	הועמדה במהלך שנת 2025. הריבית תשולם מתוך מסגרת אשראי למימון הפרויקט, כאשר סך הקרן והריבית יפרעו עד ליום 28.2.28	42%

[43] שיטת ההצגה החשבונאית של הנכסים המניבים בדוחות הכספיים של החברה הינה איחוד או איחוד יחסי, בהתאם לשיעור ההחזקה.
[44] השווי כולל את חלק החברה בגין זכויות הבנייה הנוספות בגין חטיבות הקרקע של הנכסים המניבים כמפורט בסעיף 1.6.1.3 להלן.
[45] הנכס מוצג בספרים בסך של 427.5 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי של 33.5 מיליון ש"ח בגין היטל השבחה).
[46] למימון הקרקע וההקמה נטלה החברה ביחד עם שותפים הלוואת בלון אשר יתרתה ליום 31 לדצמבר 2025, הנה 43 מיליון ש"ח (חלק החברה הינו 17 מיליון ש"ח).
[47] השלב השני כולל זכויות למסחר ומשרדים בשטח של כ-5.5 אלפי מ"ר מסחר, וכ-1.5 אלפי מ"ר משרדים. נכון ליום 31.12.25, טרם נקבע מועד צפוי לתחילת הבנייה של שלב ב.

1.6.1.3. <u>קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה וזכויות בנייה נוספות בחטיבות קרקע בנכסים מניבים (אלפי ש"ח)</u>:

להלן פירוט עתודות קרקע של הקבוצה המסווגות כנדל"ן להשקעה וכן פירוט הזכויות הנוספות בחטיבות קרקע העיקריות הנכללות במסגרת נכסיה המניבים שבסעיף 1.6.1.2 לעיל, אשר עשויות לשמש כעתודות קרקע לייזום פרויקטים עתידיים של הקבוצה, בין אם לייזום לפרויקטים מניבים ובין אם לייזום לשימוש מעורב (הנתונים לפי 100%):

חטיבת הקרקע	שווי הוגן ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע שנרכשה (מ"ר)	זכויות בנייה	
				מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני עתידי
עתודות קרקע (קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה)					
מגרש ברחוב המסגר 30 ב', ת"א[48]	67,764	70%	1,680	לפי תוכנית מס' 1043א' שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2139, קיימות זכויות בנייה ל-5,016 מ"ר אשר יכללו קומה מסחרית ושטחי משרדים. כמו כן, תכנית תא 4092 בדבר שינוי ייעוד תוך ביצוע איחוד וחלוקה וזאת לשם הקמת כ - 26,760 מ"ר עיליים (רח"ק 11.15) מתוכם 5 קומות משרדים ו-24 קומות מגורים, נעצרה וטרם החל קידומה מחדש. בחודש מאי 2022, פורסם מסמך המדיניות של העירייה. על פי תוכנית מתאר מקומית תא /5000 אשר אושרה בחודש 12/2016 החלקה הנדונה כלולה באזור תכנון 602 "תעסוקה מטרופוליני, השימושים האפשריים הינם: מסחר, תעסוקה ומשרדים (מגורים באישור מיוחד). ביום 18/05/2022 אושר מסמך מדיניות "מע"ר המחר" שמטרתו לאפשר קידום תוכנית מפורטת בהתאם לתוכנית תא/5000. המסמך מחלק את המע"ר ליחידות תכנוניות ("**רבי בלוק**"). המדיניות מגדירה שטחי מגורים מרביים של 25% משטחי הבנייה. הרב בלוק בו נכלל המגרש (102) בשטח של 24.5 דונם (לפני הפקעות של כ- 30%) מתאפיין ברח"ק מכסימלי של 12.8. תכנית מתאר כוללנית החלה על המקרקעין - תכנית תא/5500 הופקדה להתנגדויות הציבור ביום 31.12.2025 (להלן: "תא/5500").	החברה ובעלים נוספים ברב בלוק מקיימים דיונים מול העירייה לבניית מתווה מוסכם לקידום תכנית מפורטת.

[48] הנכס מניב הכנסות בתקופת הביניים בסך של כ-386 אלפי ש"ח בשנה (חלק החברה 270 אש"ח).

חטיבת הקרקע		שווי הוגן ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע שנרכשה (מ"ר)	זכויות בנייה	
					מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני עתידי
					החברה ביחד עם חברות נוספות אשר להן מקרקעין בסמוך לחטיבת הקרקע, בוחנות הגשת התנגדויות ל-תא/5500 בהתאם למועדים שנקבעו בתכנית.	
חטיבות קרקע בנכסים מניבים						
מתחם ריב"ל (קרקע מהותית מאוד כמפורט בסעיף 1.6.13 להלן)	ריב"ל 22 (בית רנו)	203,700	100%	2,228	למועד הדוח לא קיימות זכויות בנייה משמעותיות שלא נוצלו.	לפרטים ראה סעיף 1.6.13 להלן.
	מגדל קרסו	246,000		2,724		
	ריב"ל 24-26	[49]460,461		4,929		
בית פריזמה		1,370	100%	2,927 (שטח חלקה רשום) 2,509 (שטח נטו)	החברה התקשרה לפני כ-4 שנים עם גפן סוכנויות לביטוח בע"מ ("**השותף**") המחזיק מגרש צמוד במטרה לקדם תכנית חדשה על המקרקעין. בחודש יולי 2021 אושרה למתן תוקף תכנית מספר 410-0220434 - "מגדל קרסו-גפן" (תכנית פת/153/1241) במסגרתה ניתן להקים מגדל משרדים בן 30 קומות ומסחר מעל קומת קרקע מסחרית בהיקף של כ 38,800 מ"ר (ברוטו) עיליים כאשר חלק החברה הינו 57.55%. במהלך נובמבר 2023 התקבל אישורה של הועדה להיתר בתנאים והחברה והשותף החליטו להמתין עם תחילת הבנייה בהתאם למצב השוק. בחודש דצמבר 2025 החליטה הועדה המקומית לדחות את התכנית מאחר ובחלוף 4 שנים ממועד מתן תוקף לתוכנית לא ניתן היתר בניה (לפחות ל-40% מהשטח הכולל המותר לבניה). בהתאם לכך, שווי זכויות הבנייה חושבו בהתאם לתכנית מתאר פת/ 2200 ועל בסיס כך שבסל הזכויות של הרשות המקומית נכון למועד הקובע קיימות זכויות בניה למימוש במסגרת תכנית בנין עיר מפורטת בהיקף העולה על זכויות הבניה הנוספות שאושרו לחברה במסגרת תכנית "גפן – קרסו", בערך דחוי, ובכפוף לכך שהתכנית שתוגש, תוגש במסלול מהיר על בסיס התכנון שאושר בתב"ע 410-0220434 שפג תוקפה.	החברה והשותף פועלים לאישור התב"ע (באישורה של ועדת מקומית) באופן שתכלול את אותן זכויות הבניה המפורטות לעיל. להערכת החברה, התב"ע תאושר במהלך הרבעון הראשון לשנת 2027

[49] יצוין כי שווי הנכס לא כולל סך של 18 מיליון ש"ח נכון למועד הדוח מסווגים כרכוש קבוע. לפרטים נוספים ראה ביאור 9.ז בדוחות הכספיים.

חטיבת הקרקע	שווי הוגן ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע שנרכשה (מ"ר)	זכויות בנייה	
				מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני עתידי
מתח"ם (מרכז תחבורתי משולב) ת"א דרום	15,100	100%	16,424	זכויות בשלמות במגרש 401 (בשטח של 11,389 מ"ר[50]) וזכויות ב-37% במגרש 301 (בשטח של 15,774 מ"ר[51]) עפ"י תא/2266 הידועה גם בתור ח/390 (משותפת לת"א וחולון) כדלקמן: 15,400 מ"ר עיליים בגין מגרש 401, מתוכם נוצלו כ-5,700 מ"ר, וכן זכויות של כ-15,698 מ"ר עיליים בגין מגרש 301, אשר טרם נוצלו. המקרקעין האמורים מושפעים מתכניות ארציות: תוכנית תשתית לאומית 101/א (לפרטים ראה סעיף 1.6.1.9 להלן), תמ"א 70 (לפרטים ראה סעיף 1.7.1.6 להלן) ותמ"א 65 (שהינה למועד זה בהכנה).	עפ"י מסמכי תמ"א 65 (בהכנה) כלולים מקרקעי הנכס בתחום מתח"ם צומת חולון.
ההסתדרות 163-161 + ההסתדרות 159	5,300[52]	100%	17,000	לפי תכנית חפ/1658 א', "בני קרסו- שדרות ההסתדרות" נקבע כי ייעוד החלקות הכלולות בשטח הינו לאזור תעשיה אשר בו יוותרו השימושים הבאים: מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים, תחנות דלק, מלאכה זעירה, תעשיה, תעשיה מיוחדת ותעשיות עתירות מדע. הותרה הקמת מבנים בני 3- 5 קומות וזכויות הבנייה בשטח בשיעור של 165% (ברוטו), סך הכל 17,500 מ"ר. יתרת זכויות למימוש כיום הינה 7,270 מ"ר. תכנית חפ/2000, קבעה את ייעוד החלקות לייעוד "מסחר ותעסוקה" הכוללת הנחיות מיוחדות לאורך רחוב עירוני מיוחד.	החברה מקדמת תב"ע להשאת זכויות ע"ג חטיבת הקרקע למטרות תעשייה, מלאכה, אחסנה ומסחר. החברה צופה כי בהתאם לתכנית המקודמת ניתן יהיה להקים כ-55 אלפי מ"ר עיליים, חלף כ-10 אלפי מ"ר הבנויים כיום.

[50] שטח המגרש הינו לפני הפקעות בהתאם לתת"ל 101א' המאושרת.
[51] שטח המגרש הינו לפני הפקעות בהתאם לתת"ל 101א' המאושרת.
[52] משקף שווי בהסתדרות 163-161 בלבד.

להלן פרטים אגרגטיביים אודות תחום הנדל"ן המניב (חלק החברה) (במיליוני ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2025[53]:

נכסים מניבים	מ"ר מניב פעיל (באלפי מ"ר)	NOI שנתי	מ"ר בייזום (באלפי מ"ר)	NOI שנתי נוסף צפוי מייזום
20	99	76	252	271

יודגש, כי הערכות החברה לעיל בדבר, בין היתר, המצב התכנוני העתידי, מועדי סיום והתחלת בנייה משוערים, נתונים בדבר NOI צפוי וסה"כ שטחים להשכרה, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; באישור התב"עות הנדרשות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ובעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות וכן תלוי בשיתוף הפעולה של הרשויות השונות; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בהתממשות הערכות החברה ביחס לכלל עלויות הפרויקט - הן עלות בניית הפרויקטים והן עלות אחזקתם (אשר עשוי לחול בהן שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בשמירת רמות מחירי ההשכרה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא (לרבות עקב המצב הביטחוני)לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; בכך שעלויות הניהול בהן תישא החברה לצורך מתן שירותי ניהול לפרויקטים לא יעלו על הכנסות שתנבענה לה ממתן שירותי הניהול; ובהנחת תפוסה מלאה בכלל השטחים המניבים של החברה (הליך שמטבע הדברים אורך זמן מה ממועד השלמת הקמת הפרויקט) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, ולפיכך אין כל ודאות כי הערכות החברה שלעיל תתממשנה והן יכולות להיות שונות אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

[53] כולל נכסים המניבים בתקופת הביניים.

1.6.1.4. <u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בישראל כפופה בעיקר לחוקים ותקנות בתחומי הקניין ובכלל זאת דיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה. חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, וכן חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו על פיו, עוסקים בהוראות ותקנות הקשורות להליכי התכנון והבנייה, תכניות אשר על פיהן נקבעים ייעודי הקרקע, זכויות בנייה וכיוצא באלו, רישוי והיתרים הדרושים לשם מימוש זכויות הבנייה והתנאים להוצאתם, וכן הוצאת היתרים לשימוש חורג, ככל שנדרש, בכפוף לתשלום אגרות והיטלים שונים בהתאם לחקיקה האמורה.

על פעילות השכרת הנכסים המניבים עשויים לחול גם חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971 בכל הנוגע להסכמים השונים בהם מתקשרת הקבוצה עם שוכרים ועם גופים אחרים. כמו-כן, הפעילות מושפעת משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום רישוי העסקים, והמיסוי העירוני לרבות היטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין.

בנוסף, לאור העובדה כי נכון למועד הדוח חלק מהפרויקטים הוקמו ו/או מוקמים על ידי הקבוצה (ושותפיה ככל שרלוונטי), הקבוצה כפופה לכל המגבלות המפורטות בסעיף 1.7.1.6 להלן בקשר עם הקמת פרויקטים בישראל לרבות חקיקה בתחום התכנון והבנייה, ייעוד קרקעות, זכויות בנייה ותנאים למתן היתרי בנייה וכדומה.

1.6.1.5. <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>

לפרטים ראה סעיפים 1.1.2 לעיל.

1.6.1.6. <u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב בישראל הינם היכולת לאתר מקרקעין באזורי ביקוש, בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה; יכולת להתאים את פיתוח הפרויקטים לדרישות וציפיות השוק תוך שמירה על מיצוב גבוה לנכס; יכולת לקדם תהליכי השבחה תכנונית בקרקעות; יכולת לגייס מימון להקמת הפרויקט בתנאים טובים; יכולת לממש ביעילות את הפוטנציאל הגלום בקרקעות באמצעות מכירה או בנייה; יכולת להתקשר עם שוכרים בעלי מוניטין ואיתנות פיננסית, בחוזים ארוכי טווח ובדמי שכירות המייצרים תשואה גבוהה לחברה; וכן יכולת ניהול גבוהה.

1.6.1.7. <u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>

מחסומי כניסה עיקריים לתחום הנדל"ן המניב הינם: ידע וניסיון בפרט בקשר עם פיתוח, הקמה וכן ניהול איכותי לאורך זמן של פרויקטים, איתנות פיננסית, מוניטין והיכולת לגייס מימון לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת להקמת פרויקטים לנדל"ן מניב. שוכרים פוטנציאליים יעדיפו יזם בעל ניסיון מוכח בתחום. בנוסף, הנגישות למקורות מימון חיצוניים וקבלת מימון לצורך רכישת הנכסים הינה בעלת השפעה משמעותית על יכולת הכניסה לתחום הנדל"ן המניב.

1.6.1.8. <u>האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים</u>

נכון למועד הדוח, הנכסים של החברה בתחום פעילות זה ממוקמים באזורי ביקוש ברחבי הארץ.

1.6.1.9. <u>סוגי הנכסים והשימושים בהם</u>

נכון למועד פרסום הדוח, חלק מהנכסים של הקבוצה מורכבים מזכויות למשרדים ו/או מסחר ו/או מלונאות שנבנו ו/או שנבנים ו/או מתוכננים להיבנות על ידי הקבוצה ושותפיה וכן קרקעות להשקעה שנרכשו על ידי הקבוצה לצורך הקמת מבנה מניב. ככלל, החברה מפתחת בעצמה (או ביחד עם שותפים) את הקרקעות להשקעה שנרכשו על ידה לצורך כך ויוזמת עליהן את המבנים יחד עם זאת החברה תרה אחר נכסים מניבים בעלי פוטנציאל השבחה.

תכנית תא/5000

תכנית מתאר מקומית תא/5000, אשר הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22 בדצמבר 2016 ("**תא/5000**"), הינה תכנית האב החדשה לעיר תל-אביב. התכנית מחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תוכניות מתאר מקומיות חלקיות ותוכניות מפורטות חדשות. קבלת היתר בנייה בהתאם לזכויות שהוקנו בתכנית תא/5000, הינו בכפוף לאישור תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית.

בהתאם לתשריטי התכנית, כלולים מקרקעי החברה בנכסים מגדל קרסו, ריב"ל 22 (בית רנו) וריב"ל 26-24 (תת קרקע) ("**מתחם ריב"ל**") באזור תכנון 602 - "אזור תעסוקה מטרופוליני" המפורט בסעיף 1.6.13 להלן. במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה ניתן לקבוע שימושים מסוג: מסחר, תעסוקה, משרדים, מגורים וכן שימושים נוספים.

כמו כן, ומכוח תא/5000, החברה בוחנת קידום תכנית מפורטת במקרקעין הנמצאים ברח' המסגר 30.

תכנית המטרו ותמ"א 65

תכנית תשתית לאומית 101/א אשר אושרה למתן תוקף ביום 2 ביוני 2022, הינה חלק מסדרה של תוכניות לתשתיות לאומיות שיחדיו ישלימו את מערכת קווי המטרו במטרופולין תל-אביב ויצטרפו לתוכניות הרכבת הקלה, והינה תכנית תשתיות לאומית שמטרתה יצירת מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) ומיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת קו המטרו M1 הדרומי במטרופולין ת"א שיקשר בין הרצליה לרחובות דרך תל-אביב באורך של כ-45 ק"מ והכולל 31 תחנות תת קרקעיות ("**תכנית תת"ל/101/א**"). בהתאם לתשריטי תכנית תת"ל/101/א, כלולים מקרקעי החברה ("**מתחם קרסו בצומת חולון**") בנכס מתח"ם (מרכז תחבורתי משולב) ת"א דרום, הממוקם בקצה הדרומי-מזרחי של ת"א באזור התעסוקה "צומת חולון" - בסמוך ומדרום מערב למחלף חולון שעל ציר איילון דרום (כביש 20). תכנית תת"ל/101/א, מסווגת חלק ניכר ממתחם קרסו בצומת חולון להפקעה

עבור "תחנת תחבורה ציבורית" לרבות מבנה הסופרמרקט ("יוחננוף") הבנוי בתחום המגרש והמסומן במסמכיה להריסה.

ביום 7 ביוני 2022, המועצה הארצית לתכנון ובנייה החליטה על מתן הוראה להכנת תמ"א 65 - תכנית מתאר ארצית למרכזי התחבורה המשולבים, אשר תכלול תכנון מפורט לשבעה מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מים).

ביום 3 באוגוסט 2025 הגישה החברה תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, לפיצוי עקב אישור תכנית המטרו ("**התביעה**"). תכנית המטרו, כוללת סעיף 'שימור זכויות', לפיו ייעוד הקרקע יישאר בהתאם למצבו התכנוני ערב אישור תכנית המטרו וזאת עד למועד פרסום הודעות רכישה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

תכליתו של סעיף שימור הזכויות היא לאפשר בתקופת הביניים קידומה ואישורה של תכנית הכוללת הוראות של איחוד וחלוקה אשר תקצה לבעלי הזכויות הרלוונטיים שמקרקעיהם כלולים בתכנית המטרו, ובהם החברה, מגרשי תמורה וזכויות בניה, כאשר מנגנון זה עשוי להיות פתרון חלופי לתשלום פיצויים בשל ירידת ערך ופיצויי הפקעה. יודגש, כי התביעה הוגשה מאחר שסעיף 197 לחוק התכנון והבניה קובע שניתן להגיש תביעה לירידת ערך בתוך שלוש שנים מתחילת תקפה של התכנית בחודש יוני 2022 (אשר הוארך עד חודש אוגוסט 2025 עקב מבצע מרכבת גדעון), ואולם עמדת החברה היא כי יש לאשר תכנית שתקנה לחברה זכויות בניה 'סחירות' טרם פרסום הודעות הרכישה. נוכח האמור, פנתה החברה לנת"ע ולוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב בהצעה להגיע להסדר עימן להשהיית התביעה עד להכללת המקרקעין בתחום תכנית איחוד וחלוקה עתידית בהתבסס על מצבם ערב אישור תכנית המטרו או עד למועד פרסום הודעות רכישה, לפי המוקדם. למועד הדוח, התקבלה הסכמתם העקרונית של נת"ע והוועדה המקומית להקפאת ההליך והוגשה בקשה מוסכמת לוועדה לפיצויים למיזם המטרו להקפאת ההליך כאמור, כאשר למועד פרסום הדוח טרם התקבלה החלטה בבקשה.

יוער, מקרקעי החברה בצומת חולון כלולים בתחום תכנית תא/5500 אשר מצויה בהליך תכנוני והופקדה להתנגדויות הציבור ביום 31.12.2025 ("**תא/5500**").

תא/5500 היא תכנית מתאר כוללנית המעדכנת את תכנית המתאר העירונית הקיימת (תא/5000) ומתווה את מדיניות התכנון העירונית בעיר תל אביב לשנים הבאות. התכנית כוללת הוראות והנחיות לעריכת תכניות מפורטות מכוחה בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו ובכפוף לשיקול דעתה. לפיכך, אין באישורה של תכנית תא/5500, לכשתאושר, כדי לקבוע את זכויות הבניה במתחם קרסו בצומת חולון, והיא אינה מהווה תכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. מכל מקום, יובהר כי מאחר שתא/5500 הינה בסמכות ועדה מחוזית ומאחר שתמ"א 65 הינה תכנית בסכמות ארצית, הרי שהוראות תמ"א 65 גוברות על הוראות תא/5500.

בהתאם להחלטת ההפקדה של תא/5500, ניתן להגיש התנגדויות לתכנית בתוך 90 ימים ממועד פרסום ההודעה האחרונה בעיתונות, כאשר לפי אתר מנהל התכנון, מועד הפרסום האחרון בעיתונות היה ביום 09.01.2026.

מאחר תא/5500 טרם אושרה, מסמכי התכנית כפי שפורסמו אינם מהווים מסמכים מאושרים, וצפוי כי יחולו בהם שינויים במסגרת הליך ההתנגדויות ובהתאם להחלטות מוסדות התכנון ו/או ערכאות שיפוטיות.

בהתאם לתשריט התכנית תא/5500 המפורט לעיל, מתחם קרסו בצומת חולון נכלל באזור תכנון 707ג "מע"ר בן צבי", כאשר המתחם מסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע"ן 2. במתחם מסומנת תחנת מטרו, ובסביבתו מסומנים רכבת כבדה וכיכר עירונית. זכויות הבניה שנקבעו באזור הם ברח"ק מרבי 14 ומרכיב שימושי המגורים באזור התכנון יעמוד על 50% מסך שטחי הבניה הסחירים. החברה בוחנת בימים אלה את כלל השפעותיה של התכנית על מקרקעיה. ככל שיימצא צורך, תשקול החברה הגשת התנגדות לתכנית בתוך המועדים הקבועים בדין.

להערכת החברה, הכללת מקרקעי החברה (מתחם קרסו בצומת חולון) בתחום תת"ל/101/א' המאושרת ואישורה של תכניות תמ"א 65 עשוי בהתקיים תנאים מסוימים להיטיב עם החברה שכן יש התכנות לכך שהחברה תהנה מזכויות בנייה סחירות אשר יוקצו לה במסגרת אישור תמ"א 65 ו/או תוכניות נוספות שיאושרו במתחם קרסו בצומת חולון.

המידע שלעיל בקשר עם התכניות המפורטות לעיל והתכנות אפשרות הוצאתן אל הפועל, הינו בבחינת "מידע צופה פני עתיד" (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) המבוסס על הערכות של החברה וכן על מידע מפרסומים פומביים של הרשויות המקומיות ואינו בשליטה המלאה של החברה. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בגורמים חיצוניים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש, כגון החלטות הרשויות השונות. אין וודאות כי המידע האמור יתממש, במלואו או בחלקו, והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור לעיל.

1.6.1.10. <u>סוגי שוכרים</u>

הנכסים המוחזקים על ידי הקבוצה מושכרים, בין היתר, לשימושים של מסחר ומשרדים (לרבות אחסנה, מרכז שירות לרכב, אולמות תצוגה וכיו"ב).

שוכרי הקבוצה במרכזים המסחריים הינם מגוונים וכוללים בעיקרם רשתות בסדרי גודל שונים (מרכולים, קופות חולים, בתי קפה, פארם, רשתות ביגוד, מוצרי חשמל, צעצועים ואחרים) וכן עסקים בסדרי גודל קטנים. בשטחי המשרדים, שוכרי הקבוצה כוללים בעיקר לקוחות עסקיים וכן את מדינת ישראל (במגדלי הבירה).

1.6.1.11. <u>מדיניות רכישת נכסים</u>

ככלל הקבוצה פועלת להרחבה והגדלת מצבת הנכסים המניבים, בין בדרך של רכישת קרקע וייזום הבנייה או בדרך של רכישת נכסים מניבים והשבחתם, לרבות נכסים מניבים המיועדים לשימושים שונים. כל מקרה נבחן לגופו, נוכח ההזדמנות העסקית

שהוא מביא עמו, ייעודו, מיקומו, מצבו הפיזי, אפשרות השבחת הנכס ו/או שדרגו, וכן השוכרים המאכלסים אותו (אם קיימים) וכו'.

1.6.1.12. <u>מדיניות מימוש נכסים</u>

מדיניות הקבוצה היא להמשיך להחזיק בנכסים המניבים אשר בבעלותה וכן לפתח את הקרקעות שבהחזקתה. יחד עם זאת במקרה בו תיווצר הזדמנות למכירת נכס מנכסיה המניבים או קרקע של הקבוצה המיועדת לפיתוח בתנאים אופטימליים, תבחן הקבוצה התקשרות זו.

1.6.1.13. <u>הסכמים עם שותפים</u>

בחלק מהעסקאות לרכישת נכסים של הקבוצה (**הן בתחום פעילות הנדל"ן היזמי בישראל, הן בתחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל**), הקבוצה מצרפת שותפים לחברה או לשותפות אשר נוסדה באופן ייעודי לרכישת הנכס ו/או קידום פרויקט (להלן בסעיף זה ביחד: "**חברת הנכס**" ו-"**הנכס**", בהתאמה), ובחלקן האחר הקבוצה מחזיקה ישירות בזכויות בפרויקט ("במושע"), בדרך של פעילויות משותפות (Joint Venture) ("**הפעילות המשותפת**") עם צדדים שלישיים שלרוב הינם שותפים המובילים יחד עמה את הפרויקט (כדוגמת מתחם VICA, מגדלי הבירה, הפרויקטים של החברה בחולון יחד עם עופר לוינסקי וכדומה), כאשר במקרה זה הקבוצה מתקשרת בהסכם פעילות משותפת עם השותף המסדיר את מערכת היחסים ביניהם בפעילות המשותפת ("**הסכם הפעילות המשותפת**"). מרבית ההסכמים בין הקבוצה לבין השותפים, בין אם נעשה במסגרת חברת נכס או במסגרת פעילות משותפת, דומים במהותם ולרוב כוללים את ההוראות המפורטות להלן:

<u>ניהול חברת הנכס/הפעילות המשותפת</u> – ניהול חברת הנכס או הפעילות המשותפת, לפי העניין, נעשה על ידי הקבוצה (לעיתים ביחד עם שותפים מובילים נוספים, כך שזכויות הניהול הינן בהתאם לחלקם היחסי של השותפים בפרויקט, כאשר ההחלטות בד"כ מתקבלות ברוב רגיל למעט החלטות שלקבלתן נדרש רוב מיוחד/פה אחד[54]).

<u>מימון חברת הנכס/הפעילות המשותפת</u> – לרוב מימון רכישת הנכס ו/או הקמת הפרויקט נעשה על ידי השקעות של השותפים בנכס/בהון חברת הנכס (פרו-ראטה לחלקם בנכס/הון חברת הנכס) תוך התבססות על שיעור מימון חיצוני מסוים שיתקבל לצורך רכישת הנכס ו/או הקמת הפרויקט, ואולם לעיתים חלקם של השותפים (ובכללם הקבוצה) בהלוואות הבעלים המועמדות לחברת הנכס שונה משיעור החזקתם בחברת הנכס וזאת בהתאם להסכמות שבין הצדדים.

לרוב בהסכמי ייסוד חברת הנכס ו/או הסכם הפעילות המשותפת נקבעות הוראות בדבר שיפוי על ידי שותף, אשר הפר את ההוראות האמורות לעיל, את יתר השותפים בחברת

[54] כך שהלכה למעשה מוקנית לכלל השותפים זכות וטו ביחס לאותן החלטות. החלטות כגון: בחירת בנק מלווה, חלוקת כספים מחשבון הליווי, תכנון הפרויקט, החלפת חברה מבצעת, חברה יזמית והחברה המשווקת של הפרויקט, קביעת תקציב, קביעת מועד תחילת הבניה, קביעת מחירי מינימום, קביעת מועד תחילת שיווק הפרויקט, אישור דוחות כספיים של הפעילות המשותפת, שינוי במועד מסירת הפרויקט, ביטול הסכם עם דיירים (ככל שמדובר בפרויקט התחדשות עירונית), שינוי זכויות חתימה, משיכות מחשבון הפרויקט לטובת הצדדים, קביעת עקרונות התקשרות בהסכמי שכירות והתקשרות עם חברת ניהול (במקרה שמדובר בנדל"ן להשקעה), מכירת או שעבוד של מרבית נכסי חברת הנכס, שינוי תקנון של חברת הנכס, שינוי מבנה, החלטת על תחילת בניה, וכיו"ב.

הנכס וכן הוראות בדבר דילול החזקות של שותף מפר אשר לא העמיד את החלק מההון העצמי אותו התחייב להעמיד.

דוג' בה שיעור השתתפות השותפים בהון העצמי המועמד לפרויקט אינו בהלימה לחלקם בהון השותפות, הינה בפרויקטים אשר אותרו על ידי צדדים שלישיים, אשר חוברים לקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים, כאשר לעיתים מוסכם עם אותם צדדים שלישיים כי הקבוצה תעמיד את מלוא או חלק ההון העצמי לפרויקט (לרבות בגין חלקו של אותו צד שלישי בהון חברת הנכס), כאשר החלק שיועמד על ידי הקבוצה בגין חלקו של הצד השלישי ייחשב כמימון עודף עליו יחולו ההוראות שתפורטנה להלן (למשל הפרויקטים של קרוון, הפרויקטים בירושלים עם קדמת היובל, רוטישלד 100-98 ודב הוז, יוקה פארק, לינקולן 20 ירושלים, בת גלים בחיפה, אשרמן (ביחס לאחד השותפים), השוק הבריטי וכיו"ב).

בנוסף, לעיתים (בפרט כאשר הקבוצה היא השותף הדומיננטי) נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות להבטחת כלל התחייבויות חברת הנכס/העסקה המשותפת ולא כפי חלקה בחברת הנכס/העסקה המשותפת. מנגד, כאשר הקבוצה מנהלת את חברת הנכס או הפעילות המשותפת (לפי העניין) ביחד עם שותף מוביל נוסף, כי אז ישנן הוראות לפיהן ככל שהשותפים יידרשו להעמיד ערבויות, הם יפעלו כמיטב יכולתם כי הערבויות יהיו בהתאם לחלקם של השותפים בשותפות או בפעילות המשותפת ולא ביחד ולחוד (כשאין כל ודאות לכך שהגורם הבנקאי או הצדדים השלישיים עימם תבוצע התקשרות יאשרו העמדת הערבויות כאמור).

<u>החזר השקעות ההון וחלוקת רווחים</u> – במרבית ההסכמים נקבעות הוראות לפיהן לאחר פירעון מלוא התחייבויות חברת הנכס או הפעילות המשותפת (לפי העניין), לצדדים שלישיים, יפרעו הלוואות הבעלים (ראשית - הסכומים "העודפים" שהועמדו על ידי מי מהשותפים, קרי, מעבר לחלקם בפרויקט, ולאחר מכן יתר הלוואות הבעלים שהועמדו, פרו-ראטה להחזקות השותפים בפרויקט). לאחר החזר ההלוואות כאמור, חלוקת הרווחים (ככל שיהיו) הינה פרו ראטה להחזקות בחברת הנכס / בפעילות המשותפת.

כמו כן, יצוין כי ישנם הסכמים הכוללים תשלום פרמיה לשותף מקום בו אחוז הרווחיות של הפרויקט יהיה גבוה מהשיעור שנקבע בהסכם.

<u>ניהול הפרויקט על ידי הקבוצה</u> – בחלק מההסכמים נקבע כי הקבוצה תהיה זכאית לדמי ניהול בגין ניהול הפרויקט בשיעור של עד 2% בתוספת מע"מ מעלויות הבנייה בפרויקט, וכן תהא אחראית על הניהול הכספי של הפעילות המשותפת/חברת הנכס ותכנון הפרויקט.

מנגד, בפרויקטים מסוימים, נקבע כי ישולם לאחד השותפים (שאינו החברה) דמי ייזום עבור הפרויקט או עבור ניהול הטיפול מול הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית בשיעור של עד 5% מסך התמורה ממכירת היחידות בפרויקט לפני מע"מ (בתוספת מע"מ).

<u>העברת זכויות ופיצוי מוסכם</u> – במרבית הסכמי השותפויות נקבעות מגבלות על העברת זכויות בזמן בניית הפרויקט ולחלופין הוראות בדבר הכפפת העברת הזכויות לזכות סירוב ו/או זכות הצטרפות (Tag along) ו/או מכירה כפויה (Drag Along).

להלן פירוט מערכת היחסים בין הקבוצה לבין שותפיה (**הן בתחום פעילות הנדל"ן היזמי בישראל, הן בתחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל,** למען הנוחות בלבד):

השותפים ושיעור החזקתם	חברת הפרויקט/ עסקה משותפת	הפרויקט / מיזם	סעיף בדוח	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שיטת הצגה בדוחות הכספיים(איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי)
החברה (80%) ון 2014 בע"מ (להלן: "**ון**") (20%)	קרוון	מיזם משותף לביצוע פרויקטים בתחום שכונת שפירא וקריית שלום בת"א באמצעות קרוון הכולל את הפרויקטים: (1) פלורה, קריית שלום ת"א - שלב 1 (2) פלורה, קריית שלום ת"א - שלב 2 (3) הר ציון מאוחד 1 + 2 פלורה, קריית שלום ת"א - שלב 3	1.7.4.5	80% במיזם המשותף	ביום 23 בדצמבר 2015 התקשרה החברה עם ון (כהגדרתה לעיל) (ביחד: "**השותפים**", "**בעלי המניות**") בהסכם לשם הקמתו של מיזם שתכליתו הינה רכישת נדל"ן בשטחי מקרקעין המצויים בשכונת שפירא בתל-אביב והשבחתם במסגרת תכנון וביצוע פרויקטים משותפים ("**תחום המשבצת**" ו-"**המיזם**", בהתאמה) באמצעות חברה משותפת בשם קרוון, אשר תוחזק בשיעור של 80% על ידי החברה ו-20% על ידי ון ("**הסכם השותפות**"). **להלן יפורטו עיקרי הסכם השותפות בקרוון**. תקופת ההסכם: הוסכם כי השותפים יפעלו במסגרת המיזם וזאת עד למימוש מלוא מטרות המיזם, כאשר השותפים צופים שניתן יהיה להשלים את מטרות המיזם במשך תקופה של 7 שנים ממועד חתימת ההסכם[55] ("**התקופה הקובעת**") חברת ניהול: קרוון תתקשר בהסכם ניהול (הסכם שירותים) עם חברה בבעלות בעלי השליטה בון אשר תפקידה לאתר הזדמנויות השקעה וניהול פרויקטים מאושרים, וזאת תמורת דמי ניהול שנתיים קבועים בסך של 720,000 ש"ח בתוספת מע"מ. בעניין זה יצוין כי במהלך תקופת ההסכם, ולנוכח שינויים שחלו במעורבות האישית של בעלי השליטה בון בפעילות השוטפת של קרוון, דמי הניהול הופחתו בהדרגה ונכון למועד פרסום הדוח הם עומדים על סך של 240 אלפי ש"ח לשנה והחזר הוצאות שנתי. שירותים שיסופקו ע"י החברה: החברה תעניק שירותים כגון איתור בנק מלווה, ניהול מו"מ קבלנים וביצוע הליכי תכנון ביחס לכל פרויקט בתמורה לדמי ניהול בסך השווה ל-2% מהעלויות בפועל שקרוון תשקיע במסגרת מימוש המיזם ביחס לכל אחד ואחד מהנכסים. אסיפה כללית: המניין חוקי לכינוס אסיפה כללית של בעלי המניות בקרוון יהיה נוכחות של בעלי מניות המחזיקים ביחד ב-90% לפחות מהון המניות המונפק והנפרע של קרוון. באסיפה נדחית המנין החוקי יהיה בעלי מניות המחזיקים לפחות ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של קרוון) קבלת החלטות האסיפה הכללית תעשה ברוב רגיל של הנוכחים והמצביעים, להוציא החלטת מהותיות[56] שיתקבלו ברוב של 100%. דירקטוריון: מספר חברי הדירקטוריון יהיה 5 דירקטורים, כאשר החברה תהיה רשאית למנות 4 דירקטורים וון תהיה רשאית למנות דירקטור אחד. כמו כן ון תהיה רשאית למנות בנוסף לדירקטור נציג אשר ישתתף בישיבות, אולם לא תהיה לו זכות הצבעה. מניין חוקי בישיבות דירקטוריון של קרוון	איחוד

[55] ככל שקרוון תשלים רכישת נכסים בשווי של כ-250 מיליוני ש"ח, אזי יקיימו הצדדים דיון בכל הנוגע להמשך פעילותו של המיזם. נכון למועד הדוח, קרוון טרם השלימה רכישת נכסים בשווי של כ-250 מיליוני ש"ח.

[56] החלטות מהותיות מוגדרת בהסכם כהחלטות המפורטות כדלקמן לרבות: (1) החלטה לבצע עסקה אשר סוטה מהותית ממדיניות ההשקעות של קרוון; (2) החלטה בדבר מכירה של נכסים שלא במהלך העסקים הרגיל; (3) החלטה לבצע עסקה עם בעלי עניין בקרוון, כמשמעותו בחוק החברות; (4) החלטה בדבר תיקון או שינוי של החברה אשר יש בה כדי לפגוע בזכויותיהם של המייסדים על-פי הסכם זה; (5) החלטה בדבר פירוק החברה וחיסול עסקיה; (6) החלטה בדבר שינוי מספר הדירקטורים בחברה והזכאות למנותם; (7) החלטה להקצות מניות או ניירות ערך מכל סוג שהוא לבעלי המניות בקרוון ו/או לצד ג' ו-(8) שינוי מדיניות חלוקת הדיבידנדים בקרוון.

השותפים ושיעור החזקתם	חברת הפרויקט/ עסקה משותפת	הפרויקט / מיזם	סעיף בדוח	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שיטת הצגה בדוחות הכספיים(איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי)
					יהיה נוכחות מלאה של חברי הדירקטוריון, קרי כל 5 הדירקטורים. בישיבה הנדחית, מניין חוקי יהיה כל 2 דירקטורים הנוכחיים במועד הישיבה הנדחית. קבלת החלטות בדירקטוריון תעשה ברוב רגיל של הנוכחים והמצביעים, להוציא החלטות מהותיות שיתקבלו ברוב של 100%. לכל דירקטור תהיה זכות הצבעה כמספר המניות מכוחן הוא מונה. <u>העמדת הון עצמי</u>: הצדדים התחייבו להעמיד לקרוון את ההון העצמי הנדרש (בדרך של הלוואת בעלים) לצורך רכישת הנכסים ומימון הפעילות השוטפת של המיזם וכל אחד לפי חלקו היחסי בהון המניות של קרוון, קרי החברה תעמיד 80% מסך ההון העצמי וון תעמיד 20% מסך ההון עצמי. לצורך תשלום חלקה של ון בהון העצמי, החברה תעמיד לון הלוואה בשיעור אחזקותיה של ון בהון העצמי בהפחתת סך של 1 מיליון ש"ח ("**הלוואת ההון העצמי**"). הלוואת ההון העצמי תישא ריבית שנתית בשיעור של 4.5% ותהא צמודה למדד המחירים לצרכן מיום העמדתה ועד להשבתה בפועל. להבטחת הלוואת ההון העצמי, ון שעבדה את מניותיה בקרוון לטובת החברה, וזאת עד לגובה היתרה הבלתי מסולקת של הלוואת ההון העצמי וכן כל הסכומים המגיעים לה במסגרת החלוקות שיבוצעו בקרוון לטובת בעלי המניות. הלוואות ההון העצמי תוחזר ע"י ון לחברה מתוך הסכומים הראשונים המגיעים לה על-פי הסכם השותפות. הלוואת ההון העצמי הינה הלוואת NON RECOURSE ותוחזר אך ורק מתוך הכספים המגיעים לון על פי הסכם השותפות ולא יהיה ניתן לתבוע מון לפרוע את הלוואת ההון העצמי אלא רק מתוך סכומים הנ"ל. <u>חלוקות</u>: עפ"י הסכם השותפות, קיימת אפשרות כי יחלוקו סכומים שלא על-פי שיעור האחזקות בחברה אלא על-פי יחס שונה, באופן שלאחר השלמת המימוש של כלל הנכסים או לפי בחירת ון וזאת לאחר שקרוון מימשה נכסים שעלות רכישתם היוותה 70% משווי הנכסים של קרוון, יחס החלוקות בין הצדדים יקבע על בסיס התשואה הפנימית של החברה קרוון ("**IRR**")[57], כדלקמן: (1) במידה וה-IRR של החברה יהיה בשיעור של עד 15%, יבוצעו החלוקות על-פי שיעור ההחזקות של הצדדים בקרוון, קרי 20% לון ו-80% לחברה; (2) במידה וה-IRR של החברה יעלה על 15% אך לא יעלה על 20% (כולל), שיעור חלקה של ון יגדל על חשבון החברה עד ל-25% ובלבד ששיעור ה-IRR של החברה לא יפחת מ-15%; (3) במידה וה-IRR של החברה יעלה על 20%, שיעור חלקה של ון יגדל על חשבון החברה עד ל-30% ובלבד ששיעור ה-IRR של החברה לא יפחת מ-20%. בנוסף נקבע בהסכם מנגנון לפיו תהיה ון זכאית למקדמות על חשבון חלקה, מדי שנה קלנדארית וזאת בהתבסס על שווי לקרוון והכל בכפוף להחלטת דירקטוריון קרוון. יצוין, כי שולמו לון מקדמות עד לשנת 2020 (כולל). <u>איסור מכירה</u>: השותפים אינם רשאים למכור או להעביר בכל דרך אחרת את אחזקותיהם בחברה במשך תקופה של 7 שנים מיום חתימת ההסכם ("**תקופת איסור מכירה**"). לאחר תקופת איסור המכירה, יהיו רשאים הצדדים להעביר את החזקותיהם בכפוף למתן זכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות. <u>אירועים מפסיקים</u>: בקרות אחד מן האירועים שלהלן יהיה רשאי כל צד להודיע לצד	

[57] ה-IRR יחושב על-פי ריבית האיזון על בסיס שנתי כך שתביא את תזרים המזומנים (על בסיס חודשי) של החברה ל-0. יצוין כי במסגרת תזרים המזומנים יילקחו בחשבון כל סכום שקיבלה החברה בפועל מהפרויקט (תזרים חיובי) וכל סכום אותו שילמה החברה לפרויקט (תזרים שלילי) לרבות הלוואת ההון העצמי. בנוסף לאמור, במסגרת תזרים המזומנים יילקחו בחשבון אומדן שווי הנכסים כאמור בהסכם.

השותפים ושיעור החזקתם	חברת הפרויקט/ עסקה משותפת	הפרויקט / מיזם	סעיף בדוח	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שיטת הצגה בדוחות הכספיים(איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי)
					האחר על רצונו להביא את התקופה הקובעת לידי סיום וזו תסתיים בתוך 90 ימים ממועד ההודעה כאמור: (א) במידה ויסתבר כי במשך שנתיים עוקבות במסגרת התקופה הקובעת, לא הצליחה קרוון לרכוש נכסים בסכום מינימאלי ממוצע של 50 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים הנ"ל; (ב) במקרה בו יסתבר כי במסגרת שנה מסוימת התקיימו התנאים המפורטים כדלקמן: (1) דירקטוריון החברה קבע למעלה מ-5 פעמים כי פרויקטים מוצעים שהובאו לאישורו יהיו פרויקטים בלתי מאושרים; (2) שווי המוצע של הפרויקטים הבלתי מאושרים עולה על 25 מיליון ש"ח באותה שנה ו-(3) לא נרכשו נכסים בסכום הנמוך מ-50 מיליון ש"ח. <u>אי תחרות</u>: למעט הפרויקטים הקיימים של ון עובר להתקשרות בהסכם השותפים, במהלך התקופה הקובעת ימנעו הצדדים להתחרות בעסקי קרוון בתחום המשבצת ומביצוע עסקאות בתחום המשבצת, אלא אם קיבלו את אישור הצד השני מראש ובכתב.	
החברה (50%) קדמת היובל חברת אחזקות בע"מ (להלן: "**קדמת היובל**") (50%)	קרסו נדל"ן - קדמת היובל - מבוא היובל מתחם 5 בע"מ קדמת היובל - מתחם גינות היובל - קרסו נדל"ן בע"מ קרסו נדל"ן קדמת היובל - פרויקט עמק היובל בע"מ	הסכם מסגרת לשיתוף פעולה בעיר ירושלים הכולל את הפרויקטים: (1) שדות היובל (שלב ב') - טהון 5[58] (2) יובל הצעירה - גינות היובל שטרן -34 42[59] (3) עמק היובל, ירושלים ביחס לפרויקטים שדרות היובל טהון (שלב ג') 3 ושדרות היובל (שלב א') טהון 4 התקשרה	1.7.4.8	50%	**<u>הסכם מסגרת לשיתוף פעולה</u>**: ביום 15 בספטמבר 2016 התקשרו הצדדים בהסכם מסגרת לשיתוף פעולה בקשר עם ביצוע פרויקטים מסוג פינוי בינוי בעיר ירושלים. הסכם המסגרת כולל את העקרונות שלהלן: (1) <u>בלעדיות</u>: הצדדים התחייבו כי כל פרויקט מסוג פינוי-בינוי במרחב ירושלים יבוצע על ידם במשותף למשך 5 שנים ממועד חתימת ההסכם, למעט פרויקטים מוסכמים אותם החלו הצדדים לבצע עובר ההתקשרות ובכלל זאת פרויקט קרסו בוטניק וקרסו ניה, והכל זולת אם הודיע אחד הצדדים כי אין בכוונתו להשתתף בפרויקט; (2) <u>חלקי הצדדים ברווחי הפרויקט</u>: ככל שהרווח הנקי[60] בפרויקט אינו עולה על 30% מסך כל העלויות בפרויקט, הצדדים יתחלקו באופן שווה ברווחים. ככל שהרווח הנקי עולה על 30% מסך כל העלויות בפרויקט, אזי חלק הרווח הנקי העולה על 30% מסך כל העלויות בפרויקט ("**הרווח העודף**") יתחלק באופן הבא: קדמת היובל תהיה זכאית ל-60% מהרווח העודף והחברה תהיה זכאית ל-40% מהרווח העודף; (3) <u>העמדת הון עצמי ומנגנון דילול</u>: החברה תעמיד 60% מההון העצמי שיידרש לפרויקט וקדמת היובל תעמיד 40% מההון העצמי שיידרש לפרויקט, כאשר אלו יועמדו ביחד ע"י הצדדים כהלוואות בעלים לפרויקט. ככל שתידרש קדמת היובל לשם העמדת ההון העצמי לקבל הלוואת מזנין ולא תצליח לקבלה, החברה תהיה רשאית להעמיד במקומה את חלקה בהון העצמי כנגד דילול חלקה באותו פרויקט. לחלופין, החברה תהיה רשאית להעמיד לקדמת היובל הלוואה בתנאים המקובלים בשוק; (4) <u>ניהול הפרויקט</u>: הפרויקטים ינוהלו במשותף על ידי שני הצדדים, וכל ההחלטות תתקבלנה פה אחד. (5) <u>הגבלות על מכירה</u>: הצדדים מתחייבים שלא למכור ולא להעביר את זכויותיהם בפרויקט או בחברת הפרויקט; (6) <u>הסכם משלים</u>: לצורך ביצוע של כל פרויקט תוקם חברה ייעודית וייחתם הסכם משלים, וביחס לפרויקט שהוחל בקידומו טרם חתימת ההסכם יוקצו לחברה מניות בחברות הפרויקט הקיימות באופן שלאחר ההקצאה יחזיקו החברה וקדמת היובל באופן שווה בהון המניות.	שווי מאזני

[58] למיטב ידיעת החברה, בפרויקט "שדות היובל (שלב ב') - טהון 5" מחזיקה קדמת היובל- 33.5% ויתרת 16.5% מוחזקים על ידי צד ג'.

[59] למיטב ידיעת החברה, בפרויקט "יובל הצעירה - גינות היובל - שטרן" מחזיקה קדמת היובל- 33.5% ויתרת 16.5% מוחזקים על ידי צד ג'.

[60] הרווח הנקי כולל את הכנסות הפרויקט בניכוי כלל ההוצאות בפרויקט בגין ביצוע הפרויקט בשלמותו על כל שלביו, בהתאם לדוחות הכספיים של חברת הפרויקט.

השותפים ושיעור החזקתם	חברת הפרויקט/ עסקה משותפת	הפרויקט / מיזם	סעיף בדוח	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שיטת הצגה בדוחות הכספיים(איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי)
		החברה עם קדמת היובל בהסכמי קומבינציה ספציפיים.			**<u>הסכם פשרה וצמצום יחסי השותפות</u>**: ביום 29 בנובמבר 2020 נחתם בין החברה לבין: קדמת היובל; קדמת היובל טהון המתחדש בע"מ; מר אליהו שלוסברג[61] ("**מר שלוסברג**") (יחדיו: "**קבוצת קדמת היובל**") הסכם פשרה בקשר עם (א) הסכם מסגרת לשיתוף פעולה, המתואר לעיל; (ב) הסכמים המשלימים אשר נחתמו בין הצדדים מכוח הסכם המסגרת; (ג) הסכמי קומבינציה ביחס לשני מתחמי פינוי בינוי בעיר ירושלים אשר נחתמו עובר לחתימת הסכם המסגרת (טהון 3 וטהון 4); וכן (ד) שתי הלוואות אשר העמידה החברה למר אליהו שלוסברג בסכום כולל של כ-25 מיליון ש"ח ("**ההלוואה**") ("**הסכם הפשרה**"). על-פי הסכם הפשרה ולסילוק מלא ומוחלט של טענות הצדדים הוסכם כי הסכם המסגרת יבוטל באופן שתניית הבלעדיות בוטלה כך שכל צד רשאי לפעול בירושלים בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט, ללא קשר או תלות בצד השני. כמו-כן, הצדדים צמצמו ביניהם את יחסי השותפות באופן שיחולו על חמישה פרויקטים ספציפיים (וחברות הפרויקט אשר הוקמו בגינם) אשר נקבעו בהסכם הפשרה כמפורט להלן: (1) פרויקט שדרות היובל (שלב ג') - טהון 3; (2) פרויקט שדרות היובל (שלב א') טהון 4; (3) פרויקט שדרות היובל טהון (שלב ב') 5; (4) פרויקט יובל הצעירה - גינות היובל-שטרן 42-34 ו-(5) פרויקט עמק היובל זנגוויל 7-5 ירושלים. ביחס לחלק מסכום ההלוואה שהעמידה החברה כאמור, הוסכם על קיזוז כנגד חובות החברה לקבוצת קדמת היובל, וביחס לחלק האחר מסכום ההלוואה הוסכם על הסבת החוב של מר שלוסברג כלפי החברה לקבוצת קדמת היובל, וכן על שינוי מועדי הפירעון. נכון למועד הדוח, מלוא החוב כלפי החברה נפרע במלואו. יצוין כי עובר להתקשרות בהסכם המסגרת התקשרו החברה וקדמת היובל בהסכמי קומבינציה לפרויקטי פינוי בינוי ("**הסכמי הקומבינציה**") בקשר עם הפרויקטים: (1) שדרות היובל (שלב ג')– טהון 3 ו-(2) שדרות היובל (שלב ב')– טהון 4 שאינם כלולים בהסכם המסגרת לשיתוף פעולה. יצוין, כי החברה התקשרה עם קדמת היובל בכתבי תיקון להסכמי הקומבינציה, על פיהם תבוצע עסקה משותפת והצדדים יישאו בהוצאות בחלקים שווים וזכאים לרווחים בחלקים שווים (50% כ"א) בקשר עם הפרויקטים האמורים, החברה תעמיד 60% מההון העצמי שיידרש ואילו קדמת היובל תעמיד 40% מההון העצמי שיידרש ("**חלק ההשקעה העודף**"). במקרה כאמור, נקבע כי לפני כל חלוקת ההכנסות ביחס לכל פרויקט, יושב לחברה חלק ההשקעה העודף. זאת ועוד, נקבע כי ככל שהרווח הנקי ביחס לכל פרויקט יעלה על 30% מסך כל עלויות הפרויקט ("**הרווח העודף**"), אזי הרווח העודף יתחלק בין הצדדים באופן הבא: 60% לקדמת היובל ו-40% לחברה.	
החברה (25.5% בשרשור סופי), פרופדו בע"מ (25.5% בשרשור סופי)	עסקה משותפת	מרים החשמונאית 22 ו-24, פינלס 10,	1.7.4.5, 1.7.4.6 ו-1.7.4.8	25.5%	ביום 28 במרץ 2024 התקשרה החברה במערך הסכמים עם צדדים שלישיים אשר נכנסו לתוקף במועד החתימה, שהינו גם מועד ההשלמה, לביצוע רכישת מניות והשקעה משותפת עם פרופדו בע"מ[62] ("**פרופדו**"), באמצעות פרופדו	החברה (25.5% בשרשור סופי), פרופדו בע"מ (25.5%)

[61] מר אליהו שלוסברג מכהן כדירקטור בכל חברות הפרויקט שהוקמו ע"י קדמת היובל בקשר עם ביצוע הסכמי הפינוי מכוח הסכם המסגרת לשיתוף פעולה.

[62] חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה בשליטת ה"ה פלג דוידוביץ ואלון קסל.

השותפים ושיעור החזקתם	חברת הפרויקט/ עסקה משותפת	הפרויקט / מיזם	סעיף בדוח	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שיטת הצגה בדוחות הכספיים(איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי)
וצדדי ג' נוספים (יחד: 49%)		סמאטס 20, זלוציסטי 4, רמז 27, סוטין 10, הירקון 146, ליפסקי 11, קוסובסקי 38+36, זלוציסטי 10, ז'בוטינסקי 99, רמז 24, בלוך 15, הלסינקי 17, בארי 5, שטריקר 11, פרופסור שור 25, רמברנדט 6, בלוך 29, דוד ילין 3-1, בילטמור 6, אילת 74-72, אנטיגונוס 3, אלי כהן הרצליה, מתחם העם הצרפתי, מתחם ביאליק-הרשת, מתחם הרימון-הדקלים, מתחם בכור שטרית; אנטוקולסקי 13; קוסובסקי 14; שרת 39; אונקלוס 13; הלסינקי 23; אבן גבירול 168; שרת 80, בילו חולון			קרסו בע"מ, חברה משותפת שהוקמה לשם כך על ידי החברה ופרופדו, ומוחזקת בחלקים שווים (50%-50%) ("**התאגיד המשותף**"), בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ ("**יושפה**"). במסגרת מערך ההסכמים, רכש התאגיד המשותף באופן מיידי במועד החתימה 49% מהון המניות המונפק והנפרע של יושפה ("**הון יושפה**"), וכן הוא עשוי לרכוש עד סה"כ 100% מהון יושפה (באמצעות אופציות PUT ו-CALL, ככל שתמומשנה) במספר שלבים, וזאת לפי 'שווי חברה' ממוצע של כ-78 מיליון ש"ח ליושפה (כאשר נכון למועד זה מימש התאגיד המשותף לרכישת 2% מהון יושפה, כך למועד הדוח התאגיד המשותף מחזיק ב-51% מיושפה). להבטחת התחייבויות התאגיד המשותף לתשלום תמורות האופציות על פי מערך ההסכמים עם הצדדים השלישיים לרבות הפרשי הצמדה וריבית פיגורים ככל שיחולו ("**הסכומים המובטחים**"), כל אחת מהחברה ופרופדו ("**הערבות**"), תהיה ערבה לחוד ל-50% מהתחייבויות התאגיד המשותף לתשלום הסכומים המובטחים. כמו כן, ערבות כל אחת מבין החברה ופרופדו ל-50% מכל התחייבויות הכספיות של התאגיד המשותף על פי הסכם בעלי המניות ביושפה. להלן יובאו עיקרי הסכם בעלי המניות בתאגיד המשותף ויושפה אשר התקשרו הצדדים במועד ההשלמה: <u>הסכם בעלי מניות בתאגיד המשותף</u> החלטות באסיפה הכללית ובדירקטוריון תתקבלנה ברוב רגיל. בנוסף, הצדדים התחייבו להזרים כספים לתאגיד המשותף בהיקף כולל של כ-107 מיליון ש"ח (בפעימות ובחלקים שווים עד לחודש אפריל 2028 וכל עוד לא התקבלה החלטה אחרת ע"י הצדדים) וכך גם קבעו מנגנון לטיפול בהפרת התחייבות זו. כמו כן, נקבעו מגבלות על העברת מניות כגון זכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות וכיו"ב וכן מנגנון היפרדות (BMBY). זאת ועוד, לפרופדו ניתנה אופציה לרכוש 1% ממניות התאגיד המשותף מהחברה בתמורה לסך של 5 מיליון ש"ח במהלך תקופה של 3 שנים ממועד החתימה, שבמקרה שתמומש – לחברה ניתנה אופציה למכירת כל מניותיה בתאגיד המשותף לפרופדו בתמורה שתחושב לפי 'שווי חברה' מוסכם ליושפה. <u>הסכם בעלי מניות ביושפה</u> ההחלטות באסיפה תתקבלנה ברוב של 55% מהקולות, כאשר בהחלטות בנושאים שהוסכמו לתאגיד המשותף תהייה זכות הכרעה (עד המועד בו עלה התאגיד המשותף להחזקה של מעל 50% ביושפה, וממועד זה יתקבלו ההחלטות ברוב רגיל, למעט החלטות מיוחדות אשר יתקבלו ברוב של 85% מקרב בעלי המניות). הדירקטוריון ימנה ארבעה חברים (ששניים מהם מטעם התאגיד המשותף) והחלטות בו תתקבלנה ברוב של 55% מהמשתתפים, כאשר בהחלטות בנושאים שהוסכמו תוקנה לדירקטורים מטעם התאגיד המשותף זכות הכרעה (עד המועד בו עלה התאגיד המשותף להחזקה של מעל 50% ביושפה, וממועד זה יתקבלו ההחלטות ברוב רגיל, למעט החלטות מיוחדות אשר יתקבלו ברוב של 85% מקרב המשתתפים). בנוסף, נקבעו מנגנונים בדבר אי דילול והעמדת מימון, ונקבעו מגבלות על העברת מניות כגון זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות, זכות צירוף וזכות מצרנות. כמו כן נקבע שהלוואות בעלים יפרעו לפני כל חלוקה.	בשרשור סופי) וצדדי ג' נוספים (יחד: 49%)

השותפים ושיעור החזקתם	חברת הפרויקט/ עסקה משותפת	הפרויקט / מיזם	סעיף בדוח	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שיטת הצגה בדוחות הכספיים(איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי)
					כמו כן, במועד ההשלמה נחתמו הסכמים למתן שירותים ביושפה עם חלק מבעלי המניות בה. לפרטים נוספים אודות מערך ההסכמים ראה דיווח מיידי מיום 31 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-029431), המובאים בדוח זה בדרך של הפנייה. **יוער, כי ככלל, החברה ופרופדו ערבות (יחד ולחוד) להתחייבויות של התאגיד המשותף ויושפה כלפי גורמים מממנים.**	
החברה (50%) יוסף לוינסקי (25%) ארביב אופיר ברוך (25%)	ק.א.י רחבעם זאבי בע"מ	מבואות חולון (רחבעם זאבי), חולון	1.7.4.8	50%	הסכם שותפות שהינו דומה במהותו למתואר בסעיף זה לעיל, כאשר יצוין כי נקבע בהסכם השותפות כי ככל שאחוז הרווחיות על פי דו"ח האפס יהיה בין 18% ל-21%, תשלם החברה פרמיה נוספת הקבועה בהסכם, בין היתר באמצעות קיזוז סכומים ששולמו לשותפים.	שווי מאזני
החברה (80%) יוסף לוינסקי (10%) ארביב אופיר ברוך (10%)	עופר לוינסקי קרסו מתחם ראש פינה בע"מ	ראש פינה 23-5	1.7.5	80%	לפרטים ראה סעיף 1.7.5.10 להלן.	איחוד
החברה (49.99%) לוינסקי-עופר בע"מ (50.01%)	לוינסקי-עופר-קרסו מקווה ישראל בע"מ	מקווה ישראל -2 8, הגלעד 1 חולון	1.7.4.8	49.99%	הסכם שותפות שהינו דומה במהותו למתואר בסעיף זה לעיל.	שווי מאזני

1.6.2. תמצית תוצאות

להלן מפורטות תמצית תוצאות תחום הנדל"ן המניב עבור השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2025	31.12.2024
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	95,182	95,312
רווח מהתאמת שווי הוגן	62,577	166,375
סך הוצאות הפעילות (מאוחד)	37,136	39,722
רווח תפעולי מהפעילות (מאוחד)	120,624	221,964
NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (מאוחד)	75,509	76,098
NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (חלק החברה)	75,081	75,748
סה"כ NOI (מאוחד)	75,509	76,098
סה"כ NOI (חלק החברה) [63]	75,081	75,748

1.6.3. אזורים גאוגרפים

נכון למועד הדוח, כל הפרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות הינם בישראל, בכל רחבי הארץ.

1.6.4. פילוחים ברמת תחום הפעילות[64]

1.6.4.1. פילוח שטחי הנכסים המניבים לפי אזורים ושימושים (מ"ר)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	משרדים[65] [66]	מסחר[67]	סה"כ
			מ"ר		
ישראל	מאוחד	שנת 2025	32,800	33,912	66,712
	חלק החברה		32,800	33,912	66,712
אחוז מסך שטח הנכסים	מאוחד		49%	51%	100%
	חלק החברה		49%	51%	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2024	32,800	33,592	66,392
	חלק החברה		32,800	33,592	66,392
אחוז מסך שטח הנכסים	מאוחד		49%	51%	100%
	חלק החברה		49%	51%	100%

1.6.4.2. פילוח שווי הנכסים המניבים לפי אזורים ושימושים (אלפי ש"ח)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	משרדים	מסחר	סה"כ
			אלפי ש"ח		
ישראל	מאוחד	שנת 2025	372,950	657,498	1,030,448
	חלק החברה		372,950	657,498	1,030,448
אחוז מסך שווי הנכסים	מאוחד		36%	64%	100%
	חלק החברה		36%	64%	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2024	366,798	635,349	1,002,147
	חלק החברה		366,798	635,349	1,002,147
אחוז מסך כל שווי הנכסים	מאוחד		37%	63%	100%
	חלק החברה		37%	63%	100%

[63] הכנסות מנכסים מניבים כוללות גם הכנסות משימושי ביניים בעיקר הכנסות ממתחם ריב"ל בסך של 21,260 אלפי ש"ח ו-23,247 אלפי ש"ח לשנים 2025 ו-2024 בהתאמה, ו-NOI של 11,929 ו-13,231 אלפי ש"ח לשנים 2025 ו-2024 בהתאמה.

[64] **יודגש, כי בדוחות התקופתיים של החברה לשנים הקודמות הטבלאות שלהלן כללו גם נתונים אודות הנכסים הקיימים במתחם ריב"ל (מגדל קרסו, בית רנו וריב"ל 26-24), ואולם לאור העובדה שמתחם ריב"ל עתיד להיהרס בשנה הקרובה לטובת הקמת הפרויקט המתואר בסעיף 1.6.13 להלן, המתחם במלואו מסווג בדוחות הכספיים כקרקע להשקעה, ולפיכך השימושים בגין הנכסים הקיימים הינם שימושי ביניים, שאינם מפורטים בטבלאות שלהלן (לרבות בתקופות ההשוואה).**

[65] כולל שטח המשמש כמשרדי החברה.

[66] בחלק המצרפי להלן, הפילוח "משרדים" כולל שטחי מסחר בהיקפים לא מהותיים וכן חניות הצמודות למשרדים.

[67] בחלק המצרפי להלן, הפילוח "מסחר" כולל חניון.

1.6.4.3. פילוח NOI לפי אזורים ושימושים (אלפי ש"ח)[68]

אזורים		תקופת הדיווח	משרדים[69]	מסחר	סה"כ
			אלפי ש"ח		
ישראל	מאוחד	שנת 2025	22,034	41,531	63,565
	חלק החברה		22,034	41,531	63,565
אחוז מסך NOI של הנכסים	מאוחד		35%	65%	100%
	חלק החברה		35%	65%	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2024	21,764	41,103	62,867
	חלק החברה		21,764	41,103	62,867
אחוז מסך NOI של הנכסים	מאוחד		35%	65%	100%
	חלק החברה		35%	65%	100%

1.6.4.4. רווחי או הפסדי שערוך לפי אזורים ושימושים (אלפי ש"ח)

אזורים		תקופת הדיווח	משרדים	מסחר	סה"כ
			אלפי ש"ח		
ישראל	מאוחד	שנת 2025	5,798	19,408	25,206
	חלק החברה		5,798	19,408	25,206
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	מאוחד		23%	77%	100%
	חלק החברה		23%	77%	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2024	13,502	20,331	33,383
	חלק החברה		13,502	20,331	33,383
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	מאוחד		39%	61%	100%
	חלק החברה		39%	61%	100%

1.6.4.5. דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים (אלפי ש"ח)

	משרדים		מסחר	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
ישראל	64	64	104	103

1.6.4.6. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים (באחוזים)

	משרדים		מסחר	
	2025	2024	2025	2024
ישראל	97%	99%	96%	95%

1.6.4.7. מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים (#)

	משרדים		מסחר	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
ישראל	5	5	9	9

1.6.4.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה לפי אזורים ושימושים (אחוזים)[70]

	משרדים		מסחר	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
ישראל	5.9%	5.9%	6.3%	7%

[68] לא כולל הכנסות משימושי ביניים. בנוסף, לא כולל הכנסות בשנת 2025 ו-2024 בריב"ל 26-24 המשמש את משרדי החברה בסך 1,340 ו-1,075 אלפי ש"ח בהתאמה.

[69] יודגש, כי ה-NOI בטבלה זו אינו כולל NOI בגין הנכסים הקיימים במתחם ריב"ל, אשר עמד על 29,475 אלפי ש"ח בשנת 2025 ו-30,718 אלפי ש"ח בשנת 2024.

[70] לא כולל הכנסות משימושי ביניים. בוצע שקלול לנכסים אשר נרכשו במהלך השנה.

.1.6.5 <u>הכנסות צפויות</u>

.1.6.5.1 <u>הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים (אלפי ש"ח)</u>

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			
		הכנסות[71] מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)**	הכנסות מרכיבים משתנים * (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימי ם	שטח נשוא ההסכמים המסתיימי ם (באלפי מ"ר)	הכנסות[72] מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים * (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימי ם	שטח נשוא ההסכמים המסתיימי ם (באלפי מ"ר)
שנת 2026	רבעון 1	21,197	---	16	750	21,708	---	13	440
	רבעון 2	19,726	---	29	1,659	20,522	---	27	1,587
	רבעון 3	19,326	---	33	4,507	20,191	---	29	3,988
	רבעון 4	18,568	---	78	17,444	19,556	---	75	16,835
שנת 2027		59,903	---	71	16,147	67,189	---	33	11,157
שנת 2028		45,504	---	40	15,899	61,576	---	21	11,190
שנת 2029		33,198	---	18	7,487	56,671	---	14	1,601
שנת 2030 <u>**ואילך**</u>		95,606	---	44	30,707	489,124	---	117	47,802
סה"כ		313,028	---	329	94,600	756,537	---	329	94,600

*** ההכנסות ממרכיבים משתנים כוללים הכנסות מחניות למזדמנים בחניונים הקיימים בנכסי החברה, הכנסות מפדיון והכנסות ממכירת חשמל לחברת החשמל, לחברה אין יכולת להעריך את ההכנסות הצפויות ממרכיבי אלו. ההכנסות בפועל בשנים 2025 ו-2024 הינן 6,381-5,880 אלפי ש"ח בהתאמה.**

**** הירידה במהלך התקופות העוקבות נובעת מסיומם של הסכמים קיימים עם שוכרים, החברה נוהגת לחתום על הארכת הסכמים עם השוכרים הקיימים כ-90 ימים לפני מועד סיום החוזה, החברה הניחה כי ההכנסות מהנכסים בית רנו, ריב"ל 20-18 וריב"ל 26-24, המיוחסים למתחם ריב"ל, צפויות להסתיים עם השלמת הפינוי המתוכננת לסוף שנת 2026. בנוסף, ההכנסות ממגדל קרסו צפויות להסתיים בסוף שנת 2027.**

הנתונים הנוגעים להכנסות המפורטות בטבלה שלעיל מהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) והינם המבוססים על ההסכמים הקיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2025, כולל מלאי מניב בתקופת הביניים. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהמידע צופה פני העתיד לא יתממש הינם ביטול הסכמי השכירות במועד המוקדם מזה שנחזה לכך על ידי החברה (לדוג', עקב הפרתם מכל סיבה שהיא לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים ולרבות אי עמידת החברה בהסכמי השכירות ביחס לנכסים בהקמה כגון אי מסירתם במועד וכדומה) וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור. לפיכך, אין כל ודאות כי לא יחול שינוי בהכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים, איחור באכלוס נכסים בהקמה, לרבות שינויים מהותיים מהאמור לעיל.

.1.6.6 <u>שוכרים עיקריים - גילוי מצרפי</u>

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ונכון למועד פרסום הדוח, לקבוצה אין שוכרים עיקריים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה המאוחדות ליום 31 בדצמבר 2025. עם זאת, יצוין כי בנכס מגדלי הבירה, הפורט בסעיף 1.6.1.2, השוכרת ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל נכסי הדיור הממשלתי מהווה רוב ההכנסות של החברה מהנכס.

.1.6.7 <u>נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרפי (אלפי ש"ח)</u>

אזור	משתנים	תקופה	
		31.12.2025	31.12.2024
ישראל - משרדים	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף שנה (מ"ר)	60,000	60,000
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד)	20,735	35,578
	הסכום שבו מוצג הנכס בדוחות בתום השנה (מאוחד)	213,750	227,500
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד)	12,000	16,485

[71] הכנסות החברה ממרכיבים קבועים כוללות את ההכנסות כפי שיופיעו בנתונים המאוחדים של החברה, הכנסות מנכסים המניבים בתקופת הביניים והכנסות מנכסים בהקמה, אשר נחתמו בגינם חוזים מחייבים.

[72] ראה ה"ש לעיל.

אזור	משתנים	תקופה	
		31.12.2025	31.12.2024
	סה״כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום שנה) (שלב א׳ במתחם VICA כמפורט בסעיף 1.6.14 להלן)	---	---
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)[73]	3%	---
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) אומדן)	---	---
ישראל - מסחר	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	1	---
	סה״כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף שנה (מ״ר)	5,800	---
	סה״כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד)	10,872	---
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד)	41,187	---
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד)	31,745	---
	סה״כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום שנה)	14,437	---
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	25%	---
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) אומדן)	---	---

1.6.8. <u>קרקעות שסווגו כנדל״ן להשקעה - גילוי מצרפי (אלפי ש״ח)</u>[74]

אזור	משתנים[75]		תקופה	
			31.12.2025	31.12.2024
ישראל	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (במאוחד)		970,318	928,357
	סה״כ שטח הקרקעות בתום שנה (מ״ר)		51,394	78,899
	סה״כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות בנייה מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ״ר)[76]	משרדים	130,262	130,867
		מסחר	11,052	18,354

1.6.9. <u>זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים (למעט קרקעות להשקעה)</u>

לפרטים בדבר זכויות בנייה בחטיבות קרקע בנכסים מניבים ראה סעיף 1.6.1.3.

1.6.10. <u>רכישות ומכירות נכסים - גילוי מצרפי (אלפי ש״ח)</u>

בתקופת הדוח, החברה לא רכשה או מכרה נכסים.

1.6.11. <u>התאמות שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי</u>

		ליום (מאוחד) (באלפי ש״ח)	
		31.12.2025	31.12.2024
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סך הכל נכסים מניבים (מאוחד)	1,030,448	1,266,761
	סך הכל נכסים מניבים בהקמה בישראל (מאוחד)	254,937	227,500
	סך הכל קרקעות להשקעה בישראל (מאוחד)	970,318	663,744
	סך הכל (מאוחד)	**2,255,703**	**2,158,005**
התאמות	נכסים שנכללו במסגרת ״רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה״ בדוח על המצב הכספי	---	---
	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	---	---
	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	---	---
	התאמות אחרות	---	---
	סך הכל התאמות	---	---
	סך הכל, אחרי התאמות	**2,255,703**	**2,158,005**

[73] מייצג את שיעור החתימות משטח הנכס כולו. נכון לסוף שנת 2025, שיעור השטח בבניין B שנחתם עבורו חוזים הוא כ-17%.

[74] לפרטים נוספים אודות זכויות החברה בגין עתודות קרקע ראו סעיף 1.6.1.3 לעיל.

[75] **יודגש, כי התקופה המקבילה אשתקד בטבלה שלהלן כללה ביחס למתם ריב״ל רק את הזכויות העתידיות, ואולם השנה לאור העובדה כי מתחם ריב״ל מסווג במלואו כקרקע להשקעה בדוחות הכספיים של החברה, הטבלה שלהלן כוללת את מלוא הזכויות בגין מתחם ריב״ל, למעט הנכס ריב״ל 20-18, ובהתאם לכך תוקנו מספרי ההשוואה.**

[76] לא כולל דב״י וכןהתוכנית קובעת כי ניתן להסב 15% מכלל השטחים לשימוש תעסוקה ומסחר לטובת מלונאות. התוכנית מאפשרת כ-111,554 מ״ר ברוטו לשימושי תעסוקה ומסחר כך שסך השטחים שניתן להסב הם כ-16,733 מ״ר.

			ליום	
			(מאוחד) (באלפי ש"ח)	
			31.12.2025	**31.12.2024**
הצגה בדו"ח על המצב הכספי		סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	1,030,448	1,266,761
		סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	254,937	227,500
		סעיף נדל"ן להשקעה מקרקעין בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	970,318	663,744
		סך הכל	**2,255,703**	2,158,005

חלק ב' - רשימת נכסים מהותיים

1.6.12. **<u>נכסים מהותיים</u>**

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, אין נכסים מהותיים של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב.

חלק ג' - רשימת נכסים מהותיים מאוד

.1.6.13 **<u>מתחם ריב"ל - קרקע להשקעה מהותית מאוד</u>**

יצוין, כי הגילוי המוצג בסעיף 1.6.13 זה מתייחס למתחם ריב"ל הכולל כאמור את הנכסים הקיימים "מגדל קרסו", "בית רנו", ו-"ריבל 26-24" ("הנכסים הקיימים של מתחם ריב"ל") וכן זכויות עתידיות שקיימות במתחם ריב"ל מכוח תוכנית תא 5000 כמפורט בסעיף 1.6.1.3 לעיל וכמפורט בסעיף זה להלן. הנתונים בטבלאות בסעיף 1.6.13 זה להלן מתייחסים הן לזכויות הקיימות והן לזכויות העתידיות במאוחד.

מתחם ריב"ל - קרקע להשקעה מהותית מאוד **חלק החברה בנכס: 100%**	**פירוט ליום 31.12.2025**
שם הנכס:	מתחם ריב"ל מורכב מהנכסים המניבים של החברה: מגדל קרסו, בית רנו, וריב"ל 26-24. כמו כן, המתחם כולל את כולל גם את מקרקעי החברה בריב"ל 18-20 אשר מסווגים כמלאי ואינם נכללים בתחום הנדל"ן המניב בישראל (יחדיו: "**מתחם ריב"ל**" או "**המתחם**"). **בסעיף 1.6.13 זה מתואר המצב העתידי בקרקע, והכל בכפוף לכך שיתקבלו כל האישורים הנדרשים על פי דין.**
מיקום הנכס:	יד חרוצים 12, ריב"ל 22 וריב"ל 26-24, ת"א.
ייעוד הקרקע:	בהתאם לתכנית המתאר המקומית מס' 507-0947341 - תא/מק/4985 "ריב"ל קרסו" שפורסמה מתוקף תוכנית המתאר העירונית תא/5000 ("**התכנית**"), שהינה משתרעת על שטח של כ-13.89 דונם וכוללת כ-111,554 מ"ר שטחי בנייה לתעסוקה, מסחר ומלונאות וכן כ- 37,184 מ"ר שטחי בנייה למגורים (מתוכם 24,072 מ"ר עבור מגורים, 4,248 מ"ר עבור דיור בהישג יד ("**דב"י**")[77] בהתאם להחלטת מועצת העיר ומדיניות הועדה המקומית ו-8,864 מ"ר עבור דב"י כתועלת ציבורית) ו-9,585 מ"ר לצרכי ציבור[78], ובכפוף לקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים ("**ההיתרים**"), ניתן יהיה להקים במתחם פרויקט שיכלול שלושה מגדלים בעירוב שימושים, כדלקמן ("**הפרויקט**"): **1)** <u>בחלקו הדרומי של המתחם</u> – מגדל הכולל זכויות למגורים בהיקף של כ-30,392 מ"ר (כולל 6,320 אלפי מ"ר לדב"י) ו-708 מ"ר למסחר; **2)** <u>בחלקו הצפוני של המתחם</u> – שני מגדלים (מגדל מזרחי ומגדל מערבי) הכוללים זכויות לתעסוקה מסחר ומלונאות בהיקף של כ- 110,804 מ"ר, זכויות למגורים בהיקף של כ-6,792 מ"ר (לדב"י), וכן זכויות למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של כ-9,585 מ"ר. המגדל המזרחי כולל זכויות לתעסוקה, מסחר, מלונאות והמגדל המערבי כולל זכויות לתעסוקה, מסחר, מגורים (דב"י) ומבנים ומוסדות ציבור. החברה מעריכה כי בכפוף לקבלת ההיתרים, תחילת העבודות בפרויקט יחולו לקראת סוף שנת 2026 ויסתיימו בסוף שנת 2032. יצוין כי כמפורט בדיווחים המיידים של החברה מהימים 2 בפברואר 2026 ו-19 בפברואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-011533 ו-2026-01-016384) בהתאמה), החברה ניהלה מו"מ מתקדם עם גוף מוסדי לחתימה על מסמך עקרונות לרכישה של 49% מזכויות החברה מהמתחם, אשר הסתיים מבלי שהבשיל לכדי חתימה על מסמך עקרונות ו/או הסכמים מחייבים. בכוונת

[77] בחודש פברואר 2023 התקשרו החברה והעירייה בהסכם, לפיו התחייבה החברה כי כאשר ייבנה הפרויקט, ייבנו על חשבונה כ-144 יח"ד (המהוות 13,112 מ"ר) כדירות אשר תשמשנה לצרכי דב"י, ואשר תושכרנה על ידי החברה ובאחריותה הבלעדית לגורמים פרטיים מקרב הציבור אשר ייבחרו על ידי העירייה ויופנו אל החברה מעת לעת, לתקופה מצטברת של 25 שנים ("**תקופת השכירות הכוללת**"), והכל בתנאים שנקבעו בהסכם ובחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 בקשר עם דב"י. יצוין, כי במקרה שתבקש החברה להעביר את זכויותיה בדירות בהישג יד לנעבר כלשהו, יהיה עליה לגרום לנעבר לקבל על עצמו את מלוא התחייבות החברה כלפי העירייה ולחתום מולה על הסכם בנוסח זהה להסכם זה. כמו כן, בתקופת השכירות הכוללת, החברה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה בדירות בהישג יד כמקשה אחת ולנעבר אחד אשר יאושר ע"י העירייה, אשר לא תסרב אלא מטעמים סבירים ומנומקים בכתב, לאחר שהנעבר יוכיח לשביעות רצונה את יכולותיו הכלכליות לקיים ולתפעל מגנון השכרת דירות בהישג יד.

[78] בחודש פברואר 2023 חתמה החברה על כתב הצהרה והתחייבות בלתי חוזרת כלפי העירייה ("**כתב ההתחייבות**"), לפיו התחייבה החברה להקים שטחים ציבוריים בנויים עבור העירייה בשטח כולל כפי שייקבע במסגרת התוכנית (כהגדרתה לעיל), כך שתנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בנייה ראשון לפרויקט יהיה חתימת החברה על חוזה הקמה עם העירייה בגין הקמת שטחי ציבורי, בהתאם לעקרונות שהוסכמו בכתב ההתחייבות. במקרה שתעביר החברה את זכויותיה במקרקעין, התחייבה החברה לכלול בכל חוזה להעברת זכויות כאמור, הוראה מפורשת, לפיה הנעבר ייכנס בנעלי החברה לצורך מילוי התחייבויותיה על פי כתב ההתחייבות.
לאחר סיום העבודות הקמה להקמת השטחים הציבוריים, השטחים הפתוחים יתוחזקו באופן רציף ושוטף ע"י קבלני מסגרת של העירייה בהתאם להסכמי מסגרת עליהם חותמת העירייה מעת לעת, באופן שהעירייה תשלם לקבלני המסגרת עבור תחזוקת השטחים הפתוחים והחברה תשיב לעירייה את עלויות התחזוקה הצפויות כפי שמשתקף מהסכמי המסגרת האמורים ("**סכום ההחזר**"). סכום ההחזר עומד על כ-1.5 מיליון ש"ח לדונם, בהתאם לגודל השטח שיימסר בפועל, צמוד למדד. על מנת להבטיח את ההחזר, תשיב החברה לעירייה את ההחזר מראש כסכום מהוון וחד פעמי. כמו כן יצוין כי ביצוע ההחזר בפועל הינו תנאי נוסף לקבלת תעודת אכלוס לפרויקט.

מתחם ריב"ל - קרקע להשקעה מהותית מאוד **חלק החברה בנכס: 100%**	**פירוט ליום 31.12.2025**
	החברה להמשיך ולפעול בתקופה הקרובה בייזום הפרויקט המתוכנן במתחם ריב"ל, וכן תבחן שותפויות נוספות ככל שימצאו מתאימות.
זכויות בנייה קיימות בקרקע:	זכויות הבנייה הקיימות למעשה הינן הזכויות מכוחן הוקמו הנכסים הקיימים של מתחם ריב"ל.
ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד:	כאמור לעיל, התוכנית אושרה בכפוף להתנגדויות שהתקבלו ופורטו בהחלטה.
זכויות בנייה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד:	ראה לעיל.
חלק התאגיד בפועל בקרקע/מבנה החזקה ושותפים:	100%.
תאריך רכישת הקרקע:	---[79]
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות.
מצב רישום זכויות משפטיות:	הזכויות רשומות.
תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו:	הנכסים מגדל קרסו וריב"ל 26-24 ובית רנו, מושכרים בתקופת הביניים.
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:	נכון למועד הדוח, טרם התקשרה החברה בהסכם מימון להקמת הפרויקט.
ציון עניינים מיוחדים:	---
שיטת הצגה בדוחות הכספים:	שווי הוגן

1.6.13.1. נתונים עיקריים (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי חלק החברה)	**31.12.2025**	**31.12.2024**		**בתאריך רכישת הקרקע**
מודל הצגה בדוחות כספיים (עלות/שווי הוגן)	שווי הוגן	שווי הוגן	**עלות הרכישה**	הנכסים נרכשו לפני למעלה מ-10 שנים
שווי הוגן בסוף שנה	928,000	850,100[80]	**עלות, למטר רבוע**	
ערך בספרים בסוף שנה	910,161	832,261	**NOI משימושי ביניים**	
רווחי שערוך	77,588	141,529		
שווי הוגן, למטר רבוע	44	41		
במקרה שהקרקע נמדדת לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה בש"ח	---	---		
NOI משימושי ביניים (בש"ח)	7,441	8,954		
עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר)	---	---		
טווח מחירים (למטר רבוע) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (ע"י תאגיד או ע"י שותפים)	---	---		

1.6.13.2. השבחות שבוצעו בקרקע

נתונים לפי 100%		
מהות ההשבחה:		
מצב משפטי / תכנוני:	ליום 31.12.2025	ראו סעיף 1.6.13.1 לעיל
	ליום 31.12.2024	
השקעה כספית שנדרשת להשלמה (באלפי ש"ח)	שבוצעה:	---
	כוללת מתוכננת:	כ-1,900 מיליוני ש"ח (חלק החברה ללא ריב"ל 20-18)
הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושלבי ביצוע)	עלויות הבנייה כוללות את חלק החברה במתחם כולו בגין מגדל קרסו, בית רנו וריב"ל 26-24 וכוללות עלויות ישירות, עקיפות והיטלי השבחה.	

[79] הקרקע נרכשה לפני למעלה מעשר שנים לפיכך לא ניתן תאריך רכישת הקרקע.

[80] השווי כולל סך של כ- 18 מיליון ש"ח אשר מסווגים כרכוש קבוע. לפרטים נוספים ראה ביאור 9.ז בדוחות הכספיים.

1.6.13.3. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>

סוג		**פירוט**	**הסכום המובטח ליום 31.12.2025**
שעבוד	**דרגה ראשונה**	שעבוד מדרגה ראשונה על הנכסים מגדל קרסו ובית רנו וכן שעבוד על זכויות החברה על פי הסכמי השכירות הקיימים בבית רנו לטובת בנק מקומי	ללא הגבלה בסכום. לתיאור מבנה החוב על הנכסים ראו בסעיף 1.6.1.2 לעיל

1.6.13.4. <u>הערכת שווי</u>

יצוין, כי הערכות השווי של "מגדל קרסו", "בית רנו" ו-"ריב"ל 26-24", מצורפות כ**<u>נספח א'</u>** לדוח זה.

נתונים לפי חלק החברה	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	928,000	850,100	645,700
זהות מעריך השווי (שם וניסיון)	משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בנייה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.		
האם המעריך בלתי תלוי?	כן		
האם קיים הסכם שיפוי?	כן		
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)	השוואה וחילוץ	השוואה וחילוץ	השוואה וחילוץ
גישת החילוץ	מסחר – 5,481 מ"ר לפי 37,000 ש"ח למ"ר תעסוקה במגדלים – 118,988 מ"ר לפי 25,000 ש"ח למ"ר מגורים - דירות קטנות – 10,462 מ"ר לפי 57,627 ש"ח למ"ר מגורים - דירות בינוניות – 2,289 מ"ר לפי 53,390 ש"ח למ"ר מגורים - דירות גדולות – 5,765 מ"ר לפי 52,542 ש"ח למ"ר חניה לתעסוקה – 227 מקומות לפי 350,000 ש"ח למקום חניה מגורים – דיור בהישג יד – 9,257 מ"ר, השווי מבוסס על מחירי שוק כמוצג לעיל ובניכוי הנחה של 40%. עלות בניה ממוצעת למ"ר בש"ח (ללא חניה) 12,425 אלפי ש"ח/מ"ר עלות בניה למ"ר בש"ח (חניה) בטווח של 4,250- 4,750 ש"ח/מ"ר שיעור רווח יזמי בטווח של 16%-19%.	מסחר – 5,611 מ"ר לפי 37,000 ש"ח למ"ר תעסוקה במגדלים – 108,155 מ"ר לפי 24,000 ש"ח למ"ר מגורים - דירות קטנות – 5,512 מ"ר לפי 58,120 ש"ח למ"ר מגורים - דירות בינוניות – 7,844 מ"ר לפי 53,991 ש"ח למ"ר מגורים - דירות גדולות – 5,902 מ"ר לפי 52,991 ש"ח למ"ר חניה לתעסוקה – 232 מקומות לפי 300,000 ש"ח למקום חניה מגורים – דיור בהישג יד - 10,490 מ"ר, השווי מבוסס על מחירי שוק כמוצג לעיל ובניכוי הנחה של 40%. עלות בניה ממוצעת למ"ר בש"ח (ללא חניה) 12,172 אלפי ש"ח/מ"ר עלות בניה למ"ר בש"ח (חניה) 3,800 ש"ח/מ"ר שיעור רווח יזמי 20%.	מסחר - 3,739 מ"ר לפי 33,000 ש"ח למ"ר תעסוקה במגדלים - 107,490 מ"ר לפי 23,000 ש"ח למ"ר מגורים - דירות קטנות - 5,830 מ"ר לפי 53,846 ש"ח למ"ר מגורים - דירות בינוניות - 7,950 מ"ר לפי 47,863 ש"ח למ"ר מגורים - דירות גדולות - 5,478 מ"ר לפי 45,299 ש"ח למ"ר חניה לתעסוקה - 256 מקומות לפי 240,000 ש"ח למקום חניה עלות בנייה ממוצעת למ"ר בש"ח (ללא חניה) 10,799 אלפי ש"ח/מ"ר עלות בנייה למ"ר בש"ח (חניה) 3,600 ש"ח/מ"ר שיעור רווח יזמי 20%.

נתונים לפי חלק החברה	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
גישת ההשוואה	קרקעות: לאור העדר עסקאות בקרקע רלוונטיות, נבחן שווי הקרקע כיתרה מתוך שווי הנכס כבנוי על בסיס עסקאות מכר עבור שטחי מגורים וכן עסקאות וסקרי שכירות, והיוון דמי שכירות ראויים עבור שטחי תעסוקה ומסחר, וממנו הופחתו מע"מ (מגורים), רווח יזמי ראוי ועלויות הבניה והעקיפות. עסקאות מכר לשטחי תעסוקה: בהתאם לדו"ח נת"מ - דוח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, לחציון הראשון לשנת 2025, הכולל סקירת דמי שכירות באזור ציר מנחם בגין, המתבסס על נתונים מ - 16 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 753,330 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות 141 ש"ח/מ"ר לחודש. כמו כן, באזור יגאל אלון, המתבסס על נתונים מ - 6 בניינים בדירוג גבוה (קלאס A)בשטח כולל של 336,150 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות 134 ש"ח/מ"ר לחודש. בנוסף באזור יצחק שדה, חסן ערפה המתבסס על נתונים של 4 מגדלים בדירוג גבוה (קלאס A) בשטח כולל של 194,000 מ"ר, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בגבולות 145 ש"ח/מ"ר לחודש למ"ר/חודש עבור משרדים ברמת מעטפת. מגורים עסקאות מכר לדירות בשנת 2025, מחיר למטר בנוי כולל מע"מ: דירות עד 60 מ"ר: פרויקט מגדל מזא"ה - ממוצע 71,174 ש"ח למ"ר פרויקט גינדי TLV - ממוצע 56,700 ש"ח למ"ר דירות 80-60 מ"ר: פרויקט מגדל מזא"ה - ממוצע 68,610 ש"ח למ"ר פרויקט גינדי TLV - ממוצע 56,852 ש"ח למ"ר דירות מעל 80 מ"ר:	קרקעות: לאור העדר עסקאות בקרקע רלוונטיות, נבחן שווי הקרקע כיתרה מתוך שווי הנכס כבנוי על בסיס עסקאות מכר עבור שטחי מגורים וכן עסקאות מכר והיוון דמי שכירות ראויים עבור שטחי תעסוקה והמחסר, וממנו הופחתו מע"מ (מגורים), רווח יזמי ראוי ועלויות הבניה הישירות והעקיפות.עסקאות מכר לשטחי תעסוקה: בהתאם לדיווח של חב' גב-ים מיום 25.6.2024 (בהמשך לדיווח מיום 9.11.2022), בפרויקט "Toha2" ("בהקמה") בשטח עילי של כ - 160 אלף מ"ר, הממוקם בסמיכות לפרויקט "Toha1", נחתם הסכם שכירות עם חב' "גוגל" להשכרת שטחי משרדים בהיקף של כ- 60,000 מ"ר ברמת מעטפת וכמה מאות מקומות חניה לתקופת שכירות בת 10 שנים, וזאת בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ- 115 מיליון ש"ח על פי הערכת השמאים משקף ההסכם דמי השכירות של כ- 145 ש"ח. למ"ר/חודש עבור משרדים ברמת מעטפת. מגורים עסקאות מכר לדירות בשנת 2023, מחיר למטר בנוי: דירות עד 60 מ"ר: פרויקט מגדל מזא"ה - ממוצע 68,464 ש"ח למ"ר פרויקט גינדי TLV - ממוצע 52,885 ש"ח למ"ר דירות 80-60 מ"ר: פרויקט מגדל מזא"ה - ממוצע 68,663 ש"ח למ"ר פרויקט גינדי TLV - ממוצע 57,667 ש"ח למ"ר דירות מעל 80 מ"ר: פרויקט מגדל מזא"ה - ממוצע 68,668 ש"ח למ"ר פרויקט גינדי TLV - ממוצע 57,151 ש"ח למ"ר שכירות בהתאם לדיווח רבעוני שנערך לקניון "Mall Fashion TLV", למועד קובע 09.2024 לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של חברת הריבוע הכחול, עולה בין היתר, כי דמ"ש ממוצעים לכלל שטחי המסחר בהיקף של כ- 29,000 מ"ר, הינם כ- 238	קרקעות: במהלך הרבעון השני של שנת2023 רכשה מגדל 50% מהזכויות במגדלTLV WE תמורת כ 230 -מיליון ש"ח . המגדל כולל כ14,600 - מ"ר משרדים ,כ 700 -מ"ר מסחר, שטחי אחסנה ומקומות חניה .התמורה משקפת שווי ממוצע של כ - 27,600 ש"ח למ"ר בנוי משרדים. מכרז רמ"י מיום 07.12.22 מגרש בכתובת י.ל פרץ בשכונת נווה שאנן, ביעוד למגורים ומסחר לפי תב"ע תא/F ומסמך מדיניות 9139 עם זכויות בנייה ל 24 יח"ד בשטח ממוצע של 70 מ"ר ליחידה תוצאות המכרז משקפות מחיר ממוצע של כ- 22,000 ש"ח למ"ר. בתאריך 29.11.2022 התקשרו ויתניה בע"מ וחברת נכסי ד.מ.ר בע"מ בהסכמי מכר עם שני רוכשים לרכישת שטחים בשלב (2) של פרויקט ויתניה תל אביב ברח' יה-גאוורדיה במקרקעין הידועים כחלק ה 282בגוש 6977, תמורת סך כולל של כ- 144 מיליון ש"ח. הממכר כולל 6 קומות משרדים בשטח בנוי כולל של כ 5,900 -מ"ר ברמת מעטפת ושטחי מרפסות, במגדל משולב של מגורים ומשרדים בן 42 קומות ו18 - מקומות חניה. מניתוח העסקה עולה כי שווי מ"ר בנוי לתעסוקה הינו23,650 ש"ח. מגורים עסקאות מכר לדירות בשנת 2023, מחיר למטר בנוי: דירות עד 60 מ"ר: פרויקט Julie - ממוצע 75,437 ש"ח למ"ר פרויקט גינדי TLV - ממוצע 54,808 ש"ח למ"ר פרויקט MOMA - ממוצע 66,548 ש"ח למ"ר פרויקט Twenty One - ממוצע 59,337 ש"ח למ"ר דירות 80-60 מ"ר: פרויקט גינדי TLV - ממוצע 58,904 ש"ח למ"ר פרויקט Florentine Tower" - ממוצע 56,601 ש"ח למ"ר דירות מעל 80 מ"ר: פרויקט גינדי TLV - ממוצע 56,369 ש"ח למ"ר פרויקט Florentine Tower" - ממוצע 52,949 ש"ח למ"ר

נתונים לפי חלק החברה	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
	פרויקט מגדל מזא"ה - ממוצע 71,024 ש"ח למ"ר פרויקט גינדי TLV - ממוצע 58,402 ש"ח למ"ר <u>שכירות</u> במגדל יוקרתי בתל אביב הושכר שטח מסחרי למסעדה תמורת דמי שכירות של כ-270 ש"ח למ"ר לחודש. • במגדל משרדים הממוקם ברח' יגאל אלון מושכרים שטחי מסחר, בהיקף של כ-4,100 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 193 ש"ח למ"ר לחודש. • במגדל משרדים במרכז תל אביב מושכרים שטחי מסחר בדמי שכירות ממוצעים של כ - 257 ש"ח למ"ר לחודש. • במגדל משרדים הממוקם על דרך מנחם בגין, מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ - 370 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 200 ש"ח למ"ר לחודש.	ש"ח /מ"ר לחודש ושיעור התפוסה עומד על כ-85% במגדל הממוקם במתחם שרונה, מושכרים שטחי מסחר בחזית בהיקף של כ - 60 מ"ר תמורת דמי שכירות של 200 ש"ח למ"ר לחודש במגדל אלון מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 3,800 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 183 ש"ח למ"ר לחודש.	פרויקט MOMA - ממוצע 60,906 ש"ח למ"ר <u>**שכירות**</u> במגדל תעסוקה הממוקם במתחם חסן עראפה, מושכרת קומת משרדים בשטח של 1,234 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת בדמ"ש של 180ש"ח / מ"ר לחודש. המשכיר ישתתף בעלויות התאמה עד לסך של 4,000 ש"ח/מ"ר. במגדל משרדים בהקמה, ברח' הארבעה, שווקו שטחי משרדים לפי דמ"ש בגבולות 150 ש"ח /מ"ר לחודש. ע"פ שומת מקרקעין מקיפה למועד הקובע31.12.2022 אשר נערכה ע"י משר ד שמאים יוסף אינג זרניצקי, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ, ברח' מנחם בגין23 בתל אביב - במגדל לוינשטיין, עולה כי מושכרים שטחי משרדים, תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 135 ש"ח מ"ר/לחודש

ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):				
שינוי בשווי מגרש A201	עליה של 5%	66,985	63,305	18,100
	ירידה של 5%	(66,985)	(63,305)	(18,100)
שינוי בשווי מגרש 202	עליה של 5%	66,985	63,305	7,400
	ירידה של 5%	(66,985)	(63,305)	(7,500)

.1.6.14 <u>**מתחם VICA - מבנה מניב מהותי מאוד**</u>

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%	**פירוט ליום 31.12.2025**
שם הנכס:	מתחם VICA
מיקום הנכס:	שטח המתוחם בין רחובות זבולון המר, אבשלום גיסין ובזל בעיר פתח תקווה ("**המתחם**") במקרקעין הידועים כגוש 6365 חלקה 125 ("**המקרקעין**").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט בייעוד תעסוקה אשר יוקם במתחם הכולל בניית 4 מבנים בני 9 קומות כ"א מעל קומת קרקע מסחרית (בניינים A B C E) שהינם בשטח 12.5 אלפי מ"ר כל אחד, בניין בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית (בניין D) שהינו בשטח של 12.5 אלפי מ"ר ומגדל בן כ-36 קומות מעל 5 מפלסי חניה תת קרקעיים (בניין F) שהינו בשטח של 57.5 אלפי מ"ר ("**הפרויקט**"). נכון למועד הדוח, החברה והשותפה נמצאים בשלב מתקדם בבניית שלב 1' שצפוי להסתיים ברבעון 2 2026, שהינו כ-12,500 מ"ר עילי במבנה הראשון שמבוצע (בניין B) וכ-33,000 מ"ר תת קרקעי אשר צפוי לשמש עבור שלושת המבנים הראשונים (A B C) וכן חלק מחפירה ודיפון של בניינים D ו-E. שלבים נוספים בשטח של כ-107,000 מ"ר עיליים נמצאים בשלבי הקמה ותכנון. הפרויקט ממוקם על צומת מרכזית בעיר פ"ת בסמוך למערכות הסעת המונים, ובכלל זאת הרכבת הכבדה, הרכבת הקלה והמטרו.
שטח הקרקע:	24,518 מ"ר.
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים:	נכון למועד הדוח, על פי התב"ע הנוכחית ניתן לבנות כ-120,000 מ"ר משרדים תעסוקה ומסחר עיליים.
מבנה ההחזקה בנכס :	החברה מחזיקה במישרין ב-50% מהזכויות בפרויקט מכוח פעילות משותפת עם השותפה (כהגדרתה להלן). לפרטים אודות הסכם פעילות המשותפת ראה סעיף 1.6.1.13 להלן.
חלק התאגיד בפועל בנכס:	50%.
ציון שמות השותפים לנכס:	ויתניה בע"מ ("**השותפה**") מחזיקה 50% מהזכויות בפרויקט.
תאריך רכישת הקרקע (אם נוגע לעניין)	---[81]
תאריך התחלת עבודות הקמה	אפריל 2019
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)	בעלות.
זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	---
מצב רישום זכויות משפטיות	בעלות.
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	נכון למועד הדוח, הבנייה מבוצעת מהון השותפים.
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיצא באלה)	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	פעילות משותפת (איחוד יחסי)
זהות קבלן מבצע	ביום 3 באוגוסט 2017 התקשרו החברה והשותפה ("**המזמין**") עם אס. ג'י. אס חברה לבנין בע"מ ("**המנהל**") שהינו "צד קשור" של השותפה (המזמין הינו בשליטה ובניהול של בעלי שליטה ודירקטורים בשותפה), בהסכם לניהול בנייה, במסגרתו מינה המזמין את המנהל כקבלן הראשי והמנהל הבלעדי של הפרויקט עד השלמתו הסופית, <u>בתמורה</u> השווה לכל עלויות הפרויקט בתוספת 10% בתוספת מע"מ כדין. המנהל יישא באחריות לבדק בגין עבודות הבנייה על-פי דין. התקשרויות של המנהל עם נותני שירותים שמעל סכום של 250 אלפי ש"ח טעונים באישור מוקדם של ועדת ההיגוי (כהגדרתה בהסכם לביצוע עסקה משותפת בין החברה והשותפה כמפורט בסעיף 1.6.1.13 להלן). ההסכם כולל עילות מקובלות בהם יהיה רשאי המזמין להביא <u>לסיום מוקדם</u> של הסכם ניהול הבנייה ובכלל זאת: (א) במקרה בו המנהל התרשל בתפקידו וגרם לעיכובים והשהיות מהותיים בביצוע הפרויקט ו/או לסטייה משמעותית מהתקציב (סטייה העולה על 10% מהתקציב); (ב) הפסקת עבודה לתקופה העולה על 90 ימים; (ג) ננקטו הליכי חדלות פירעון נגד המנהל; (ד) הפרה של החוזה שלא תוקנה או הפרה יסודית של ההסכם וכיו"ב. יצוין, כי במקרה של פירוק השיתוף בין השותפה והחברה, ימשיך המנהל במתן שירותיו על-פי חוזה זה עד לסיום השלב הרלוונטי בו מצוי הפרויקט במועד פירוק השיתוף ולאחר מכן יבוא ההסכם לקיצו. <u>העברת זכויות</u>: המנהל אינו רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד וכיו"ב את ביצוע השירותים ו/או זכויותיו והתחייבויותיו על-פי הסכם זה. כמו-כן, המנהל התחייב לא ייעשה כל שינוי בבעלות על "אמצעי

[81] הקרקע נרכשה לפני למעלה מעשר שנים לפיכך לא ניתן תאריך רכישת הקרקע.

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%	פירוט ליום 31.12.2025
	השליטה" ו"השליטה" כמשמעות מונחים אלה בחוק ניירות ערך במשך תקופת החוזה. מנגד, כל אחד מיחידי המזמין רשאים להמחות ו/או למכור ו/או לשעבד וכיו"ב את זכיותיו והתחייבויותיו על-פי הסכם זה, לפי שיקול דעתו הבלעדי, ובלבד שמקבל ההעברה יקבל על עצמו כלפי המנהל את התחייבויות יחיד המזמין הרלוונטי על-פי ההסכם.
שיטת התחשבנות (פאושלי / כתב כמויות / אחר)	כתב כמויות (+Cost).

1.6.14.1. נתונים עיקריים (באלפי ש"ח

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 50%)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
עלות מצטברת לתחילת שנה	287,000	216,113	125,139
עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה	41,200	70,887	90,974
סך הכל עלות מצטברת לסוף שנה	328,200	287,000	216,113
שווי הוגן בסוף תקופה	461,000	488,000	432,000
שווי הוגן לתחילת השנה	488,000	402,000	286,000
ערך בספרים בסוף תקופה	427,500	455,000	402,000
רווחי או הפסדי שערוך	(68,971)	(18,154)	(1,562)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה בש"ח	---	---	---
מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה) (ביחס לשלב 1 בלבד)	יוני 2026	יוני 2025	יוני 2025
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה)	1,225,691	1,155,000	1,050,000
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה)	897,491	868,000	833,887
שיעור השלמה תקציבי (%)	27%	25%	21%
NOI משימושי ביניים (בש"ח)	---	---	---

1.6.14.2. הכנסות והוצאות משימושי ביניים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, אין הכנסות משימושי ביניים.

1.6.14.3. פעילות שיווק

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, טרם נחתמו הסכמי שכירות ביחס ל-50% משטחי הנכס או יותר.

1.6.14.4. שוכרים עיקריים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, טרם נחתמו חוזים ל-25% משטחי הנכס.

1.6.14.5. מימון מסוים לנכס (באלפי ש"ח)

מימון מסוים (נתונים לפי 100%. חלק החברה בהלוואה - 100%)			הלוואה:
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2025 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר	---
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	49,225
	31.12.2024 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר	40,409
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	49,151
שווי הוגן ליום 31/12/2025 (תום תקופת דיווח) (באלפי ש"ח)			49,225
המלווה			בנק מקומי
תאריך נטילת הלוואה מקורי			28 בספטמבר 2025
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			49,000
מועדי פירעון קרן וריבית			15 מיליון העומדו ביום 28.9.25 לפירעון עד 28.9.27 בשני תשלומים - 300 אש"ח ב-28.9.26 והיתרה ב-28.9.27. לשנה. פירעון ריבית רבעוני. 34 מיליון העומדו ביום 28.9.25 לפרעון עד 1.1.27 בתשלום אחד. פרעון ריבית רבעוני.

מימון מסוים (נתונים לפי 100%. חלק החברה בהלוואה - 100%)	הלוואה:
שיעור ריבית שנתית אפקטיבית ליום 31/12/2025 (%)	בטווח של פריים + 1%-1.6%
תניות פיננסיות מרכזיות	---
תניות מרכזיות אחרות	---
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום תקופת הדיווח	כן
האם מסוג non-recourse (כן/לא)	לא

1.6.14.6. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבוד	**דרגה ראשונה**	שעבוד ומשכנתא על הקרקע לטובת בנק מקומי	49,000

1.6.14.7. הערכת שווי

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 50%)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	461,000	488,000	432,000
זהות מעריך השווי (שם וניסיון)	משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בנייה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.		
האם המעריך בלתי תלוי?	כן		
האם קיים הסכם שיפוי?	כן		
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)	שלבים 2 - 1 – גישת ההשווה בניכוי יתרת עלויות לגמר שלבים 4 - 3 – גישת ההשוואה, בתוספת עלויות שהושקעו	גישת ההשוואה, בתוספת עלויות שהושקעו	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים)	שטח עיקרי 80,565 מ"ר, שטחי שירות 39,435 מ"ר	שטח עיקרי 80,565 מ"ר, שטחי שירות 39,435 מ"ר	שטח עיקרי 80,565 מ"ר, שטחי שירות 39,435 מ"ר
	מחיר מכירה למטר רבוע בר-השכרה שנלקח בחישוב (במטבע המסחרי)	בגין 36,006 מ"ר -10,500 11,000 ש"ח למ"ר בנוי משרדים, כ-2,000 מ"ר למסחר לפי 22,000 ש"ח למ"ר בנוי. בגין 82,126 מ"ר מבונה 1700 ש"ח למ"ר	בגין שטח של 37,874 מ"ר 1,900 ש"ח למ"ר, בגין שטח של 82,126 מ"ר 1,577 ש"ח למ"ר	בגין שטח של 37,874 מ"ר 2000 ש"ח למ"ר, בגין שטח של 82,126 מ"ר 1,700 ש"ח למ"ר
	מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב	36	6	9
	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה	בתאריך 19/03/2025 נמכר נכס בגוש 6372 חלקה 477, ברחוב יצחק רבין 1, בשטח רשום של 1,237 מ"ר, במחיר המשקף כ-13,032 ש"ח למ"ר.	נכס 1: בתאריך 7.4.2022 נמכרו חלקות,91 92 ו93- בגוש 6194 בשטח ברוטו כולל של 1,334 מ"ר, ושטח נטו של 1,210 מ"ר, הנמצא ברח' אמיל	נכס 1: חלקות 91, 92 ו - 93 בגוש 6194 בשטח ברוטו כולל של 1,334 מ"ר ושטח נטו ש ל 1,210 מ"ר הנמצא באזוה"ת קרית אריה בפ"ת הכולל זכויות בנייה עיקריות בשיעור

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 50%)		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
	יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	בתאריך 25/11/2024 נמכר נכס בגוש 6367 חלקה 204, ברחוב הרכש 10, בשטח רשום של 73 מ״ר, במחיר המשקף כ-15,759 ש״ח למ״ר. בתאריך 07/11/2024 נמכר נכס בגוש 6367 חלקה 204, ברחוב הרכש 10, בשטח רשום של 65 מ״ר, במחיר המשקף כ-11,168 ש״ח למ״ר. בתאריך 14/08/2024 נמכר נכס בגוש 6367 חלקה 204, ברחוב הרכש 3, בשטח רשום של 56 מ״ר, במחיר המשקף כ-12,286 ש״ח למ״ר. בתאריך 30/07/2024 נמכר נכס בגוש 6393 חלקה 14, ברחוב תוצרת הארץ 1, בשטח רשום של 753 מ״ר, במחיר המשקף כ-13,728 ש״ח למ״ר. בתאריך 17/07/2024 נמכר נכס בגוש 6367 חלקה 204, ברחוב הרכש 10, בשטח רשום של 41 מ״ר, במחיר המשקף כ-11,736 ש״ח למ״ר. בתאריך 11/07/2024 נמכר נכס בגוש 6393 חלקה 14, ברחוב תוצרת הארץ 1, בשטח רשום של 128 מ״ר, במחיר המשקף כ-14,063 ש״ח למ״ר. בתאריך 02/07/2024 נמכר נכס בגוש 6372 חלקה 477, ברחוב יצחק רבין 1, בשטח רשום של 285 מ״ר, במחיר המשקף כ-13,775 ש״ח למ״ר. בתאריך 06/06/2024 נמכר נכס בגוש 6393 חלקה 14, ברחוב תוצרת הארץ 1, בשטח רשום של 103 מ״ר, במחיר המשקף כ-12,136 ש״ח למ״ר. בתאריך 03/06/2024 נמכר נכס בגוש 6366 חלקה 200, ברחוב בזל 10, בשטח רשום של 130 מ״ר, במחיר המשקף כ-12,105 ש״ח למ״ר.	זולא באזוה״ת קרית אריה בפ״ת, ייעוד החלקות עפ״י תכנית פת/ 47/1241 הינו אזור שיקום למלאכה הכולל זכויות בניה עיקריות בשיעור של 120% בתוספת ש״ש בשיעור של 30% מהשטח העיקרי ובתוספת הפוטנציאל בתכנית פת/2200 במחיר של 7 מיליון ש״ח העסקה משקפת מחיר של כ - 2,300 ש״ח למ״ר ברוטו. נכס 2: בתאריך 6.4.2022 פורסם כי נמכר, בהליך של פירוק שיתוף, מגרש מס׳ 203/1 לפי תכנית פת/מק/2004/א,1/ הידוע כחלק מחלקה 164 בגוש 6366 בשטח של 2,170 מ״ר, הנמצא ברח׳ בזל באזוה״ת קרית אריה בפ״ת, עם זכויות בניה עיליות בשטח ברוטו של כ- 24,000 מ״ר, במחיר של 60.5 מיליון ש״ח. העסקה משקפת מחיר של כ- 2,500 ש״ח למ״ר ברוטו זמין. נכס 3: בתאריך 1.2.2022 נמכר מגרש מס׳ 102 (לפי תכנית 0670775-410), הידוע כחלק מחלקה 173 בגוש 6194, בשטח של 6,018 מ״ר, הנמצא ברח׳ היצירה 4 באזוה״ת קרית אריה. יעוד המגרש הינו לתעסוקה ומסחר, עם זכויות עיקריות של כ-24,000 מ״ר וזכויות ברוטו אופטימליות בהיקף של כ- 31,000 מ״ר. התמורה בגין ״עסקת נטו״ נקבעה בסך של 59,000,000 ש״ח. העסקה משקפת מחיר של כ- 2,200 ש״ח למ״ר ברוטו.	של 120%, בתוספת ש״ש בשיעור של 30% מהשטח העיקרי ובתוספת הפוטנציאל בתכנית פת/ 2200 העסקה משקפת מחיר של כ-2,300 ש״ח למ״ר מבונה ברוטו. נכס 2: מגרש מס׳ 203/1 לפי תכנית פת/מק/ 2004 /א/ 1, הידוע כחלק מחלקה 164 בגוש 6366, בשטח של 2,170 מ״ר, בשטח ברוטו של 24,000 מ״ר, במחיר של 60.5 מליון ש״ח. העסקה משקפת מחיר של כ 2,500 ש״ח למ״ר. נכס 3: שטח של 26,874 מ״ר (מגרש מס׳ 102 בשטח של 6,018 מ״ר) ביעוד למסחר ומשרדים, לפי תמורה של 59 מליון ש״ח המשקף מחיר של כ 2,000 ש״ח למ״ר מבונה ברוטו.
	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)	---	---	---
	פרמטרים מרכזיים אחרים	הנכס מוצג בספרים בניכוי 33.5 מיליון ש״ח בגין עלויות היטל השבחה. אישרה הוועדה המקומית	הנכס מוצג בספרים בניכוי 33 מיליון ש״ח בגין עלויות היטל השבחה. במהלך התקופה אישרה הוועדה	הנכס מוצג בספרים בניכוי 30 מיליון ש״ח בגין עלויות היטל השבחה. במהלך התקופה אישרה

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 50%)		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
		לתכנון ובנייה פתח תקווה את תכנית מפורטת מס' 410-0787457 מכוח תכנית מתאר פת2200/ המאפשרת ניצול זכויות בפרויקט בהיקף של 39.5 אלפי מ"ר שטחי בנייה, זכויות אלה סווגו כנדל"ן בהקמה בשנת הדוח.	המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה את תכנית מפורטת מס' 410-0787457 מכוח תכנית מתאר פת2200/ המאפשרת ניצול זכויות בפרויקט בהיקף של 39.5 אלפי מ"ר שטחי בנייה, זכויות אלה סווגו כנדל"ן בהקמה בשנת הדוח.	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה את תכנית מפורטת מס' 410-0787457 מכוח תכנית מתאר פת/2200 המאפשרת ניצול זכויות בפרויקט בהיקף של 39.5 אלפי מ"ר שטחי בנייה, זכויות אלה סווגו כנדל"ן בהקמה בשנת הדוח.
<u>ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה):</u>		**שינוי בשווי (באלפי ש"ח)**		
שווי קרקע למ"ר מבונה עילי	מחיר מכירה למטר רבוע מבונה עילי בשנת 2024 2,000 ובשנת 2023 2,100 ש"ח למ"ר מבונה עילי	---	11,000	10,000
	מחיר מכירה למטר רבוע מבונה עילי בשנת 2024 1,800 ובשנת 2023 1,900ש"ח למ"ר מבונה עילי	---	(10,000)	(11,000)
שווי למ"ר משרדים	מחיר למטר רבוע לשטח משרדים בשנת 2025 10,000 ושווי מקום חנייה 125,000	(15,900)	---	---
	מחיר למטר רבוע לשטח משרדים בשנת 2025 11,000 ושווי מקום חנייה 125,000	16,100	---	---

1.6.14.8. <u>פרטים נוספים אודות הנכס</u>

הסכם לביצוע עסקה משותפת והסכם שיתוף במקרקעין מיום 17 באוגוסט 2018	בד בבד עם התקשרות בהסכם למכירת 50% מהמקרקעין, ביום 17 באוגוסט 2019 התקשרה החברה עם ויתניה בע"מ ("**השותפה**") בהסכם לביצוע עסקה משותפת והסכם שיתוף במקרקעין, במסגרתו הסדירו החברה והשותפה את מערכת היחסים ביניהם לצורך ניצול אופטימאלי של הזכויות ואפשרות הבנייה במקרקעין לשם הקמת בניינים על המקרקעין בהתאם לתב"ע לשימושים אשר יכללו, בין היתר, משרדים ו/או כל שימוש אחר ("**הפרויקט**") כאשר הוסכם כי השלב הראשון בשטח בנוי של כ-12.5 אלפי מ"ר עיליים ("**השלב הראשון**") ייבנה ללא קשר לתוצאות שיווקו, באופן זכויותיהם וחובותיהם של כל אחד מהצדדים בעסקה המשותפת הינו 1/2 (יחדיו: "**העסקה המשותפת**" או "**יחס השיתוף**", לפי העניין). קביעת המדיניות בקשר עם ניהול הפרויקט וביצוע העסקה המשותפת תעשה באמצעות ועדת היגוי ("**ועדת ההיגוי**") אשר תפעל על-פי העקרונות אשר עיקריהם כדלקמן: (1) ועדת ההיגוי תהיה בת ארבעה חברים - עד שני נציגים מגל צד. ועדת ההיגוי תתכנס על-פי דרישת מי מחבריה ולכל הפחות פעם בחודש; (2) הקוורום המחייב לצורכי דיונים וקבלת החלטות בועדת ההיגוי יהיה נוכחתם של נציג אחד לפחות מכל צד. במקרה שיהיה נוכח נציג אחד בלבד של אחד הצדדים, תוקנה לו זכות הצבעה גם בשם הנציג השני שלא הופיע לישיבה. במקרה שלא יהיה נוכח קוורום מחייב לאחר זימון שתי ישיבות יהיה כל צד רשאי לזמן את המנהל המכריע (כהגדרתו

	להלן) לישיבה השלישית, ובישיבה זו יחייב את הצדדים כל קוורום שהוא; (3) ועדת ההיגוי תתקבלנה ברוב רגיל, כאשר לנציגי כל צד תהיינה יחדיו זכויות הצבעה בהתאם לחלקו של אותו צד בעסקה המשותפת, למעט ביחס להחלטות בנושאים שלהלן אשר יתקבלו פה אחד: (א) העמדה כספים ו/או ערבויות ו/או ביטחונות לטובת העסקה המשותפת; (ב) מכירת המקרקעין שלא דרך של בניית הפרויקט; (ג) שינוי הסכם ניהול הבנייה או החלפת הקבלן המבצע שלא בהתאם להוראות הסכם ניהול הבנייה; (ד) שינוי יעוד המקרקעין; (ה) מתן התחייבות ביחד ולחוד ו/או על ערבות הדדית; (ו) עסקאות על בעל עניין באחד הצדדים; (ז) החלטות הנדרשות מהמזמין בקשר עם הסכם ניהול הבנייה, לרבות התקציב המאושר ולוח הזמנים ("**ההחלטות המיוחדות**"). יודגש, כי במקרה בו פחת שיעור זכויותיו של צד בעסקה המשותפת מ-25%, גם ההחלטות המיוחדות יתקבלו ברוב רגיל; (4) ההסכם קובע הוראות במקרה של Dead Lock בועדת ההיגוי לפיהם ימונה מנהל מכריע מוסכם בין הצדדים (להלן ולעיל: "**המנהל המכריע**") אשר החלטת המנהל המכריע תחייב את הצדדים ולא ניתן לערער עליה. המימון הנדרש לעסקה המשותפת יועמד בדרך קבלת מימון ממוסד כספי, ללא ערבות ו/או אחריות הדדית בין הצדדים. כמו-כן, ההסכם כולל מנגנון דילול במקרה שצד מסוים לא העמיד חלקו הנדרש לצורכי הפרויקט במועד. עוד כולל ההסכם זכות הצעה ראשונה לכל אחד מהצדדים; זכות הצטרפות והוראה בדבר העברה כפויה של זכויות במקרה שזכויותיו של מי מהצדדים יהיו נתונות למכירה על-פי דין. הצדדים התחייבו שלא לפעול לפירוק שיתוף עד השלמת בניית השלב הראשון בפרויקט.

1.6.15. **<u>ספקים</u>**

נכון למועד הדוח, הקבוצה, בין בעצמה ובין ביחד עם שותפיה בפרויקטים בתחום הפעילות, התקשרה עם נותני שירותים ויועצים שונים (כתלות בשלב של הפרויקט) בקשר עם הפרויקטים המניבים בהקמה של הקבוצה. אופי ההתקשרות תלוי בשלב שבו נמצא הפרויקט, וכולל התקשרויות עם קבלנים, אדריכלים, קונסטרוקטורים, מתווכים ויועצים מקצועיים נוספים שונים. להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלן ו/או ספק ספציפי שהחלפתו עלולה להטיל על החברה תוספת עלות מהותית. להערכת הנהלת החברה, ההשלכה העיקרית להחלפת מבצע הבנייה ו/או ספק ספציפי עלולה להיות עיכוב לא מהותי בהשלמת בניית הפרויקט.

1.6.16. **<u>תחרות</u>**

שוק הנכסים המניבים, ובפרט באזור המרכז הינו שוק תחרותי בו פעילים גורמים רבים המאופיין בתחרות גבוהה יחסית, העשויה להשפיע על תפוסת הנכסים המניבים ועל דמי השכירות שיגבו בהם. התחרות בתחום זה הינה בעיקר על מיצוב הנכס, גובה דמי השכירות, דמי הניהול, רמת התחזוקה של הנכסים ושירותי הניהול הניתנים לשוכרים.

מדיניות הקבוצה הינה להחזיק בנכסים מניבים במיקומים מיטביים ואסטרטגיים, תוך מיצוב גבוה שלהם, דבר המסייע להתמודד עם התחרות בתחום הפעילות. באשר לפעילות הקבוצה בתחום מרכזי המסחר השכונתיים, מעצם טיבם ומהותם, מדובר בנכסים המיועדים לשרת את סביבתם המידית וככאלה הם נהנים מרמת תחרות נמוכה באופן יחסי.

1.7. **תחום הנדל"ן היזמי בישראל**

נכון למועד הדוח, פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל במספר פרויקטים כמפורט בטבלה שלהלן. הנתונים בטבלה שלהלן הינם ליום 31 בדצמבר 2025, לפי 100%:

יצוין כי חלק מהמועדים בטבלאות שלהלן משקפים דחייה לעומת המועדים שניתנו בעניין זה בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024, שצורף כפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כאשר הסיבות לכך הינן בעיקר התארכות הליכי תכנון ורישוי, עיכובים בהליכי הביצוע, השלמה להחתמת 100% מהדיירים הקיימים בפרויקטי התחדשות עירונית וכן בשיווק יח"ד, שנבעו בין היתר לאור המצב הביטחוני.

יצוין, כי הרווח הגולמי המוצג בטבלאות שלהלן אינו כולל בעיקר חלק מהוצאות המימון, הוצאות שיווק והוצאות הנהלה וכלליות, ואינו כולל 'רכיב מימון משמעותי שמקורו בהטבות שניתנו לרוכשים בחלק מהפרויקטים כמפורט בסעיף 1.7.1.12 להלן.

עוד יצוין, כי הנתונים בדוח זה בקשר עם הפרויקטים של יושפה המוצגים בסוגריים הינם הרווח הגולמי של הפרויקט כולל עודפי עלות שנוצרו במועד צירוף עסקים.

א. פרויקטים שהסתיימו בשנת 2025

לפרטים ראו סעיף 1.7.4.2 להלן [82].

ב. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה בשנת 2025 (הנתונים הכספיים המפורטים בטבלה להלן לא כוללים מע"מ)

#	שם הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק החברה בפרויקט	הצגה חשבונאית בדוחות החברה	כמות יח"ד שנמכרו ליום 31.12.2025	כמות יח"ד במלאי לשיווק	סה"כ שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לא כולל מע"מ	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	סך הרווח הגולמי המצטבר שהוכר עד ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	עודפים מהפרויקט	סך עודפים שנמשכו ליום 31.12.2025	מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)
.1	אנדרומדה ריבורן	תל-אביב	פרויקט מגורים הכולל 56 יח"ד ויחידת מסחר בשטח של 87 מ"ר	33.33%	פעילות משותפת (איחוד יחסי)	53	3	87	47,221	368,561	115,547	108,429	34%	117,462	96,758	במהלך שנת 2026	7,118
.2	שדרות היובל (שלב א') - טהון 4	ירושלים	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 130 יח"ד מתוכן 100 יח"ד לשיווק ומסחר בשטח של 288 מ"ר	50%	פעילות משותפת (איחוד יחסי)	93	7	288	22,894	328,967	40,410	33,155	20%	32,131	17,134	במהלך שנת 2026	7,255
.3	ME-CRO אבן גבירול	תל-אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 50 יח"ד ו-7 חנויות	100%	איחוד	30	3	---	54,234	153,169	24,445	20,773	25%	28,389	15,615	במהלך שנת 2026	3,672

[82] יצוין כי המכירות בפרויקט או-מא-מי B הסתיימו בשנת 2022, למעט דירה המשמשת כדירה לדוגמה עבור יתר פרויקטי או-מא-מי ובכוונת החברה למוכרה במהלך שנת 2025.

#	שם הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק החברה בפרויקט	הצגה חשבונאית בדוחות החברה	כמות יח"ד למלאי לשיווק	כמות יח"ד שנמכרו ליום 31.12.2025	סה"כ שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לא כולל מע"מ	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	סך הרווח הגולמי המצטבר שהוכר עד ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	עודפים מהפרויקט	סך עודפים שנמשכו ליום 31.12.2025	מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר
.4	או-מא-מי C	קריית אונו	פרויקט מגורים הכולל 115 יח"ד	100%[83]	איחוד	2	113	---	25,681	360,339	61,332	59,396	25%	46,240	43,778	כל העודפים נמשכו	1,936
.5	או-מא-מי D	קריית אונו	פרויקט מגורים הכולל 115 יח"ד	100%[84]	איחוד	28	87	---	28,718	408,412	88,743	63,653	24%	51,406	28,761	במהלך שנת 2026 וחציון ראשון 2027	25,090

ג. פרויקטים בהקמה (הנתונים הכספיים המפורטים בטבלה להלן לא כוללים מע"מ)

#	שם הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק החברה בפרויקט	הצגה חשבונאית בדוחות החברה	מועד סיום בנייה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	כמות יח"ד שנמכרו ליום 31.12.2025	סה"כ שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר לשיווק	מחיר מכירה ממוצע (בש"ח) למ"ר לא כולל מע"מ	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח[85]	סך הרווח הגולמי המצטבר שהוכר עד ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סך עודפים צפויים מהפרויקט נכון ל-31.12.2025 באלפי ש"ח	הון עצמי שהושקע במלואו באלפי ש"ח	עודפים שנמשכו ליום 31.12.2025	מועד צפוי למשיכת העודפים	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר באלפי ש"ח
.6	יובל הצעירה - מתחם גינות היובל שטרן 34-42	ירושלים	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 226 יח"ד ומסחר בשטח של כ - 229 מ"ר	50%	עסקה משותפת (כלולה)	רבעון 4 2026	144	229	22,898	494,426	72,630	34,779	15%	99,121	42,000	---	חציון שני 2026	37,851
.7	פלורה, קריית שלום תי"א - שלב 1	תל-אביב	פרויקט מגורים הכולל 93 יח"ד	64%[86]	איחוד	רבעון 2 2026	51	---	33,972	302,634	99,184	47,976	33%	120,137	33,000	---	חציון שני 2026	51,208
.8	שדרות היובל (שלב ב') - טהון 5	ירושלים	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 226 יח"ד ו- 627 מ"ר מסחר	50%	עסקה משותפת (כלולה)	רבעון 2 2026	173	142	627	26,178	590,085	107,044	56,891	18%	135,572	52,106	---	החל מחציון 2 לשנת 2026 ועד חציון 1 לשנת 2027	50,153

[83] עסקת קומבינציה - תמורות. לפרטים ראה סעיף 1.7.9.11 להלן.

[84] עסקת קומבינציה - תמורות. לפרטים ראה סעיף 1.7.9.11 להלן.

[85] החברה מיישמת את תקן חשבונאות 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות בדוחותיה (כגון תנאי תשלום 80-20), בשנת 2025 סווגו הכנסות בסכומים לא מהותיים להכנסות מימון, הרווח הגולמי המוצג כולל את הסכומים המסווגים להוצאות מימון.

[86] עסקת קומבינציה – שירותי בנייה. לפרטים ראה בסעיף 1.7.9.11 להלן.

#	שם הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק החברה בפרויקט	הצגה חשבונאית בדוחות החברה	מועד סיום בנייה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	כמות יח"ד שנמכרו ליום 31.12.2025	סה"כ שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר לשיווק	מחיר מכירה ממוצע (בש"ח) למ"ר לא כולל מע"מ	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח[85]	סך הרווח הגולמי המצטבר שהוכר עד ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סך עודפים צפויים מהפרויקט נכון ל- 31.12.2025 באלפי ש"ח	הון עצמי שהושקע במלואו באלפי ש"ח	עודפים שנמשכו ליום 31.12.2025	מועד צפוי למשיכת העודפים	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר באלפי ש"ח
.9	CARASSO SUNN דוד ילין 9	ת"א	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 28 יח"ד	100%	איחוד	רבעון 2 2026	15	10	---	60,935	130,958	32,841	15,770	25%	26,367	8,800	---	במהלך שנת 2026	17,071
.10	או-מא-מי E	קריית אונו	פרויקט מגורים הכולל 128 יח"ד	100%	איחוד	רבעון 1 2027	128	59	---	30,812	439,339	81,930	18,778	19%	68,008	25,500	---	במהלך שנת 2027 ועד חציון 1 לשנת 2028	63,152
.11	חדרה 10 CARASSO SUNN	תל-אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 20 יח"ד	100%	איחוד	רבעון 2 2026	11	4	---	60,767	86,591	19,156	3,504	22%	19,254	5,900	---	שנת 2026	15,652
.12	שדרות היובל (שלב ג') - טהון 3	ירושלים	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 152 יח"ד וכ- 2,050 מ"ר שטחי מסחר	50%	פעילות משותפת (איחוד יחסי)	בניינים B-G רבעון 4 2026 בניין A רבעון 1 2027	122	69	2,050	27,639	529,633	113,312	17,430	21%	115,947	49,000	---	במהלך חציון שני לשנת 2027 ועד חציון 1 לשנת 2028	95,882
.13	ויצמן 57-55	חולון	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 110 יח"ד	100%	איחוד	רבעון 1 2027	86	46	---	26,457	260,257	62,776	5,890	24%	86,280	33,773	---	החל מחציון שני לשנת 2027 ועד חציון 1 לשנת 2028	56,886
.14	CARASSO SUNN חדרה 11	תל-אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 24 יח"ד	100%	איחוד	רבעון 3 2027	12	2	---	56,795	103,152	21,578	513	21%	23,068	8,000	---	במהלך שנת 2028	21,065
.15	קרסו בוטניק **(פרויקט מהותי מאוד)**	ירושלים	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 454 יח"ד ו- 620 מ"ר מסחר	100%	ירושלים	רבעון 2 2030	353	50	620 מ"ר למסחר	26,817	1,089,612	221,996	2,256	20%	195,747	28,704	---	במהלך שנת 2030	219,740

#	שם הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק החברה בפרויקט	הצגה חשבונאית בדוחות החברה	מועד סיום בנייה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	כמות יח"ד שנמכרו ליום 31.12.2025	סה"כ שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר לשיווק	מחיר מכירה ממוצע (בש"ח) למ"ר לא כולל מע"מ	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח[85]	סך הרווח הגולמי המצטבר שהוכר עד ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סך עודפים צפויים מהפרויקט נכון ל-31.12.2025 באלפי ש"ח	הון עצמי שהושקע במלואו באלפי ש"ח	עודפים שנמשכו ליום 31.12.2025	מועד צפוי למשיכת העודפים	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר באלפי ש"ח
16.	או-מא-מי F **(פרויקט מהותי מאוד)**	קריית אונו	פרויקט מגורים הכולל 127 יח"ד + כ-882 מ"ר למסחר	100%[87]	איחוד	רבעון 3 2027	127	11	882 מ"ר למסחר	33,039	463,806	81,146	1,535	17%	65,098	25,500	---	במהלך שנת 2028	79,611
17.	קרסו יוקה אופקים	אופקים	פרויקט בשימושים מעורבים של מסחר, תעשיה ואחסנה	50%	עסקה משותפת	רבעון 2 2027	---	3,900 מ"ר למסחר	כ-21.5 אלפי מ"ר (מסחר, תעשיה, אחסנה)	20,596	204,155	50,116	---	25%	83,510	42,362	---	במהלך שנת 2026 ו-2027	50,116
18.	שמחה הולצברג 20 בת ים	בת ים	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 73 יח"ד ו-165 מ"ר למסחר	100%	איחוד	רבעון 1 2028	49	23	165 מ"ר למסחר	25,170	166,081	30,528	1,298	18%	30,463	11,252	---	החל ממחצית שניה 2027 ועד לשנת 2028	29,230
19.	CARASSO SUNN, חדרה 7-9	תל-אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 53 יח"ד, 2 יחידות משרדים ו-3 מועדוני נוער	100%	איחוד	רבעון 1 2028	24	4	---	49,793	214,227	36,592	357	17%	51,531	28,704	---	במהלך שנת 2028	36,235
20.	שנקר 14-10	חולון	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 168 יח"ד	100%[88]	איחוד	רבעון 4 2028	122	3	---	32,937	379,753	62,485	102	16%	94,308	51,980	---	במהלך שנת 2030	62,383
21.	קרסו ניה **(פרויקט מהותי מאוד)**	ירושלים	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 437 יח"ד ו-1,700 מ"ר מסחר	100%	איחוד	רבעון 2 2029	309	119	1,700 מ"ר למסחר	30,303	1,259,386	325,897	3,769	26%	345,667	99,473	---	במהלך שנת 2029	322,128

[87] עסקת קומבניציה - תמורות. לפרטים ראה סעיף 1.8.5.11 להלן.

[88] קרסו נדל"ן בעיר התקשרה עם גורם מממן בהסכם שיתוף פעולה למימון הפרויקט, לפיו, הממן התחייב להעמיד 50% מההוצאות שיידרשו בקשר עם הפרויקט בתמורה ל-50% מעודפי הפרויקט. לפרטים ראה ה"ש 114 להלן.

#	שם הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק החברה בפרויקט	הצגה חשבונאית בדוחות החברה	מועד סיום בנייה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	כמות יח"ד שנמכרו ליום 31.12.2025	סה"כ תעסוקה ו/או מסחר במ"ר לשיווק	מחיר מכירה ממוצע (בש"ח) למ"ר לא כולל מע"מ	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח[85]	סך הרווח הגולמי המצטבר שהוכר עד ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סך עודפים צפויים מהפרויקט נכון ל-31.12.2025 באלפי ש"ח	הון עצמי שהושקע במלואו באלפי ש"ח	עודפים שנמשכו ליום 31.12.2025	מועד צפוי למשיכת העודפים	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר באלפי ש"ח
22.	מרים החשמונאית 22 ו-24	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 30 יח"ד	25.5%	עסקה משותפת (כלולה)	רבעון 1 2027	15	12	---	61,202	97,006	19,032 (5,818)	11,583 (5,489)	20% (6%)	25,297	9,600	---	במהלך שנת 2027	7,449 (329)
23.	פינלס 10	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 26 יח"ד	25.5%	עסקה משותפת (כלולה)	רבעון 4 2027	15	12	---	58,764	69,930	10,982 (2,938)	2,983 (1,398)	16% (4%)	13,128	7,500	---	במהלך שנת 2027	7,999 (1,540)
24.	סמאטס 20	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 29 יח"ד	25.5%	עסקה משותפת (כלולה)	רבעון 4 2027	14	7	---	60,255	98,469	21,235 (11,180)	6,025 (4,463)	22% (11%)	21,731	8,500	---	במהלך שנת 2027	15,210 (6,717)

ד. פרויקטים בתכנון (הנתונים הכספיים המפורטים בטבלה להלן לא כוללים מע"מ)

#	שם	מיקום	תיאור	חלק החברה	הצגה חשבונאית בדוחות החברה	מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	כמות יח"ד שנמכרו ליום 31.12.2025	סך סה"כ שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לא כולל מע"מ	סך הכנסות צפויות באלפי ש"ח (כולל הכנסות שירותי בנייה לבעלי הקרקע)	הון עצמי שהושקע ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	סה"כ הון עצמי שצריך להשקיע בפרויקט באלפי ש"ח[89]	סך הרווח הגולמי הצפוי באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סך עודפים צפויים למשיכה ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	מועד צפוי לתחילת משיכת עודפים
25.	עמק היובל, ירושלים	ירושלים	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 246 יח"ד	50%	עסקה משותפת (כלולה)	רבעון 2 2026	רבעון 4 2029	186	---	---	32,168	646,530	16,489	31,228	113,002	17%	121,415	שנת 2029
26.	ראש פינה -5 23 **(פרויקט מהותי מאוד)**	חולון	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 838 יח"ד וכ-5,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	80%	איחוד	רבעון 4 2026	רבעון 3 2031	596	---	5,000	28,740	1,999,787	21,325	61,675	361,418	18%	303,134	שנת 2030
27.	JOMO **(פרויקט מהותי מאוד)**	תל-אביב	פרויקט למגורים (בינוי פינוי) הכולל 335 יח"ד וכ-1,060 מ"ר מסחר	100%	איחוד	רבעון 2 2026	רבעון 4 2030	217	---	1,060	36,283	883,507	32,411	21,631	163,634	19%	138,868	שנת 2029
28.	פלורה, קריית שלום ת"א - שלב 2	תל-אביב	פרויקט מגורים הכולל 73 יח"ד	64%[90]	איחוד	רבעון 4 2026	רבעון 3 2029	61	---	---	33,898	239,212	8,000	14,103	71,497	30%	76,571	שנת 2029
29.	פלורה, קריית שלום ת"א - שלב 3	תל-אביב	פרויקט מגורים הכולל 40 יח"ד	64%[91]	איחוד	רבעון 4 2026	רבעון 3 2029	40	---	---	33,898	138,247	10,000	6,205	28,199	20%	34,414	שנת 2029

[89] סה"כ ההון העצמי שיידרש בפרויקט במצטבר, כולל הון עצמי שהושקע עד ליום 31 בדצמבר 2025. יצוין, כי בפרויקטים שנחתם הסכם ליווי עם מוסד פיננסי ביחס אליהם, נלקח ההון העצמי שנקבע במסגרת הסכם הליווי, ובפרויקטים בהליכי תכנון שטרם נחתם ביחס אליהם הסכם ליווי עם מוסד פיננסי, לא נלקח בחשבון הון עצמי, אך הערכת החברה כי ההון העצמי הנדרש לפרויקטי מגורים למכירה מוערך בשיעור שנע בבטווח של 10% עד 15% מכלל העלויות הכלכליות בפרויקט.

[90] עסקת קומבינציה – שירותי בנייה. לפרטים ראה בסעיף 1.7.9.11 להלן.

#	שם	מיקום	תיאור	חלק החברה	הצגה חשבונאית בדוחות החברה	מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	כמות יח"ד שנמכרו ליום 31.12.2025	סך סה"כ שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לא כולל מע"מ	סך הכנסות צפויות באלפי ש"ח (כולל הכנסות שירותי בנייה לבעלי הקרקע)	הון עצמי שהושקע ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	סה"כ הון עצמי שצריך להשקיע בפרויקט באלפי ש"ח[89]	סך הרווח הגולמי הצפוי באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סך עודפים צפויים למשיכה ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	מועד צפוי לתחילת משיכת עודפים
30.	הגיבור האלמוני 34, ת"א	תל-אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 66 יח"ד	100%	איחוד	רבעון 3 2026	רבעון 3 2029	44	---	---	38,708	186,894	3,304	3,309	33,948	18%	28,108	שנת 2029
31.	הגיבור האלמוני 36, ת"א	תל-אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 65 יח"ד	100%	איחוד	רבעון 3 2026	רבעון 3 2029	43	---	---	38,530	184,384	2,705	3,776	32,945	18%	27,046	שנת 2029
32.	הגיבור האלמוני 38, ת"א	תל-אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 65 יח"ד	100%	איחוד	רבעון 3 2026	רבעון 3 2029	43	---	---	38,907	188,252	3,065	3,554	35,078	19%	29,176	שנת 2029
33.	CARASSO ,SUNN שרת 18 ת"א	תל-אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 22 יח"ד	100%	איחוד	רבעון 3 2026	רבעון 3 2029	11	---	---	58,759	87,801	2,070	5,097	13,849	16%	14,850	שנת 2029
34.	סוקרטס 8- 10	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 41 יח"ד	100%	איחוד	רבעון 4 2026	רבעון 4 2029	25	---	---	34,009	104,261	1,925	7,115	17,202	16%	19,232	שנת 2029
35.	פנקס 16	תל-אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 33 יח"ד	100%	איחוד	רבעון 4 2026	רבעון 4 2029	18	---	---	53,991	116,673	3,133	4,252	20,442	18%	19,975	שנת 2029
36.	בית הנערה[92] (כפר הדר)	הוד השרון	פרויקט מגורים הכולל 333 יח"ד	100%	איחוד	רבעון 4 2026	רבעון 2 2030	200	---	---	38,893	976,331	16,802	75,254	287,772	29%	239,882	שנת 2030
37.	זלוציסטי 4	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2 הכולל 22 יח"ד	25.5%	עסקה משותפת (כלולה)	רבעון 1 2026	רבעון 4 2028	10	1	---	57,311	60,773	6,400	---	13,202 (4,303)	22% (7%)	16,024	שנת 2028

[92] העסקה כוללת בעיקרה עסקת קומבינציה וחלק נוסף באמצעות עסקאות מזומן.

#	שם	מיקום	תיאור	חלק החברה	הצגה חשבונאית בדוחות החברה	מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	כמות יח"ד שנמכרו ליום 31.12.2025	סך סה"כ שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לא כולל מע"מ	סך הכנסות צפויות באלפי ש"ח (כולל הכנסות שירותי בנייה לבעלי הקרקע)	הון עצמי שהושקע ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	סה"כ הון עצמי שצריך להשקיע בפרויקט באלפי ש"ח[89]	סך הרווח הגולמי הצפוי באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סך עודפים צפויים למשיכה ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	מועד צפוי לתחילת משיכת עודפים
38	רמז 27	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2 הכולל 22 יח"ד	25.5%	עסקה משותפת (כלולה)	רבעון 1 2026	רבעון 4 2028	10	1	---	47,322	62,299	6,700	---	10,052 (4,497)	16% (7%)	13,571	שנת 2028
39	סוטין 10	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2 הכולל 22 יח"ד	25.5%	עסקה משותפת (כלולה)	רבעון 2 2026	רבעון 1 2029	9	2	---	63,194	68,060	5,006	1,594	16,482 (7,208)	24% (11%)	19,504	שנת 2029
40	הירקון 146	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 25 יח"ד	25.5%	עסקה משותפת (כלולה)	רבעון 3 2026	רבעון 2 2029	10	1	---	86,220	84,763	4,860	5,941	17,223 (10,176)	20% (12%)	23,558	שנת 2029
41	ליפסקי 11	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 27 יח"ד	25.5%	עסקה משותפת (כלולה)	רבעון 3 2026	רבעון 2 2029	12	---	---	61,554	87,271	1,880	9,131	18,302 (6,617)	21% (7%)	24,877	שנת 2029
42	קוסובסקי 36+38	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 56 יח"ד	25.5%	עסקה משותפת (כלולה)	רבעון 2 2026	רבעון 3 2029	28	1	---	61,447	140,222	3,257	14,726	26,705 (13,359)	19% (10%)	38,320	שנת 2029
43	זלוציסטי 10	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 26יח"ד	25.5%	עסקה משותפת (כלולה)	רבעון 4 2026	רבעון 3 2029	14	---	---	58,007	67,822	1,581	6,886	14,531 (7,197)	21% (11%)	19,818	שנת 2029
44	ז'בוטינסקי 99	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 28 יח"ד	25.5%	עסקה משותפת (כלולה)	רבעון 4 2026	רבעון 4 2029	16	---	---	59,476	79,858	1,543	8,299	17,873 (9,540)	22% (12%)	24,084	שנת 2029

ה. עתודות קרקע עיקריות[93]: (הנתונים הכספיים המפורטים בטבלה להלן לא כוללים מע"מ)

#	שם הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק החברה בפרויקט	הצגה חשבונאית בדוחות חברה	מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לא כולל מע"מ	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח[94]	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	רווח כלכלי מהפרויקט באלפי ש"ח
45.	הר ציון מאוחד 1 + 2	תל-אביב	מגרשים צמודים אשר ביחס אליהם קרוון מקדמת פרויקט בהתאם לתכנית שאושרה מכח תא/5000 אשר לפיה יוקצו למגרשים זכויות בנייה לכ-180 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ושטחים למבני ציבור. לקרוון בעלות ועסקאות קומבינציה ביחס לכ-91% משטח המגרשים. חלק קרוון לשיווק בפרויקט מגורים כ-148 יח"ד לשיווק וכן כ-1,100 מ"ר שטחי מסחר שחלק ניכר ממנו לשיווק.	80%	איחוד	רבעון 2 2029	רבעון 2 2032	148	44,712	576,144	170,652	30%	131,964
46.	הוד השרון מזרח - רוזנבאום	הוד השרון	על המגרש מתוכנן להבנות פרויקט מגורים הכולל כ-250 יח"ד. ביחס ל190 יח"ד - החברה התקשרה בעסקת קומבינציה ביחס למגרש אשר כוללת מנגנון להבטחת רווחיות בשיעור של 15% (באמצעות שינוי אחוז הקומבינציה). בנוסף, רכשה החברה בעסקת מזומן זכויות קרקע ל-60 יח"ד. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.7.4.7להלן.	100%	איחוד	רבעון 1 2031	רבעון 4 2034	166	26,496	559,670	111,665	20%	89,278
47.	ריב"ל 18-20 (חלק מפרויקט מתחם ריב"ל)	תל-אביב	חלק ממתחם ריב"ל, שהינו מתחם תכנון אחד הכולל את מגדל קרסו ביד חרוצים 12, בית רנו בריב"ל 22, המבנים בריב"ל 18 ובריב"ל 20 (כל אלו בבעלות החברה) וכן את המבנה בריבל 24-26. הזכויות המיוחסות לריב"ל 18-20 מהוות כ-27% מהזכויות במתחם ריב"ל. לפרטים נוספים על אודות מתחם ריב"ל ראו סעיף 1.6.1.3 ו-1.6.1.9 לעיל.	100%	איחוד	רבעון 2 2028	רבעון 2 2032	כ-266 יח"ד (מתוך 410 יח"ד בכלל מתחם ריב"ל)	54,520	994,397	302,234	30%	239,069

[93] בטבלה זו מוצגות עתודות קרקע עיקריות אשר להערכת החברה קיים מתווה תכנוני בר יישום על פיו ניתן לאמוד את רווחיותם למועד הדוח. לפרטים נוספים אודות עתודות הקרקע של החברה ראו סעיף 1.7.4.7 להלן.

[94] לא כולל שירותי בנייה לבעלי הקרקע.

#	שם הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק החברה בפרויקט	הצגה חשבונאית בדוחות חברה	מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לא כולל מע"מ	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח[94]	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	רווח כלכלי מהפרויקט באלפי ש"ח
48.	חזנוביץ	תל אביב	מגרשים בבעלות משותפת של החברה ושותף בהם מקודמים לפרויקט התחדשות עירונית (תמ"א 38) אשר יכלול 67 יח"ד וכ-450 מ"ר מסחר (מתוכן 7 יח"ד ו-70 מ"ר מסחר לבעל הקרקע)	75%	איחוד	רבעון 2 2027	רבעון 1 2030	כ-60 יח"ד (380 מ"ר מסחר)	42,534	228,353	48,825	21%	37,553

ו. התחדשות עירונית אחרים עיקריים (שאינם בהקמה או בתכנון)[95]: (הנתונים הכספיים המפורטים בטבלה להלן לא כוללים מע"מ)

#	שם הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק החברה בפרויקט (%)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לא כולל מע"מ	סך הכנסות צפויות מהפרויק ט באלפי ש"ח לא כולל שירותי בנייה לבעלי הקרקע	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויק ט באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	רווח כלכלי מהפרוי קט באלפי ש"ח	שטחי תעסוק ה ו/או מסחר במ"ר
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט[96]									
49.	הגיבור האלמוני 42, ת"א	תל-אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 67 יח"ד	100%	86%	66.7%	רבעון 1 2027	רבעון 1 2030	45	38,534	143,233	30,115	21%	22,670	---
50.	הגיבור האלמוני 40, ת"א	תל-אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 65 יח"ד	100%	82%	66.7%	רבעון 1 2027	רבעון 1 2030	43	38,697	140,122	28,621	20%	21,324	---
51.	המאבק 4 - 10, גבעתיים	גבעתיים	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 96 יח"ד	100%	88%	66.7%	רבעון 3 2028	רבעון 2 2032	64	39,640	265,585	49,730	19%	35,594	---
52.	ליפסקי 15-17 פינת כהנשטם 5 ו-7	תל-אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 55 יח"ד	100%	83%	66.7%	רבעון 1 2027	רבעון 4 2029	25	58,223	127,026	23,365	18%	14,169	---

[95] בטבלה שלהלן מתוארים פרויקטי התחדשות עירונית (שאינם בהקמה או בתכנון), אשר להערכת החברה קיים מתווה תכנוני בר יישום על פיו ניתן לאמוד את רווחיותם למועד הדוח. לפרטים נוספים אודות פרויקטי התחדשות עירונית אחרים (שאינם בהקמה או בתכנון) ראה סעיף 1.7.4.8 להלן.

[96] יודגש, כי לעניין פרויקטי פינוי בינוי הרוב הנדרש הינו בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. "מקבץ לפינוי בינוי" או "מקבץ" משמעותו: בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תוכנית מפורטת. לעניין, פרויקטי תמ"א הרוב הנדרש הינו של 66.7% מהדירות והרכוש המשותף בבניין.

#	שם הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק החברה בפרויקט (%)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	כמות יח״ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ״ר לא כולל מע״מ	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש״ח שירותי בנייה לבעלי הקרקע	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש״ח	סה״כ שיעור רווח גולמי צפוי	רווח כלכלי מהפרויקט באלפי ש״ח	שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ״ר
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט[96]									
.53	הלביא 8-2	גבעתיים	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 250 יח״ד וכ-400 מ״ר למסחר	100%	86%	66.7%	רבעון 3 2027	רבעון 4 2032	180	36,125	667,000	121,680	18%	95,000	400
.54	מבואות חולון (רחבעם זאבי)	חולון	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 691 יח״ד ו-7,800 מ״ר למסחר	50%	67%	66.7%	רבעון 3 2030	רבעון 2 2037	535	26,053	1,452,066	273,870	19%	215,787	7,800
.55	הערבה 14-12-10	חולון	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 317 יח״ד וכ-800 מ״ר למסחר	50%	80%	66.7%	רבעון 2 2031	רבעון 1 2036	221	26,068	752,472	174,260	23%	144,161	800
.56	עין יהב 13-3	חולון	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 303 יח״ד	50%	86%	66.7%	רבעון 4 2027	רבעון 4 2030	207	23,900	426,350	70,584	17%	53,530	---
.57	הערבה מתחם C (הערבה 1-9, יוטבתה 2, הערבה 6-2)[97]	חולון	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 785 יח״ד	50%	79%	66.7%	רבעון 4 2031	רבעון 3 2039	547	26,068	1,479,462	274,635	19%	215,457	---
.58	העבודה 18-16-14	חולון	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 178 יח״ד	50%	76%	66.7%	רבעון 4 2031	רבעון 1 2035	124	26,068	395,275	71,793	18%	55,982	---
.59	חלמית בת ים	בת ים	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל כ-825 יח״ד	100%	64%	66.7%	רבעון 2 2029	רבעון 2 2037	585	26,478	1,649,197	224,959	14%	158,991	1,775
.60	שכונת יוספטל, כ״ס	כפר סבא	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 2,532 יח״ד	50%	42%	66.7%	רבעון 1 2031	רבעון 4 2050	1,688	23,340	4,333,700	819,488	19%	646,140	---
.61	ראש פינה 3-1, חולון	חולון	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 346 יח״ד	50%	64%	66.7%	רבעון 3 2030	רבעון 4 2034	252	27,464	657,974	107,342	16%	81,023	---
.62	ארבע ארצות	תל-אביב	פרויקט למגורים (תמ״א 38/2) הכולל 98 יח״ד וכ-800 מ״ר מסחר ותעסוקה	100%	85%	66.7%	רבעון 2 2028	רבעון 2 2031	41	48,631	201,627	37,146	18%	26,297	800

[97] יוער, כי פרויקט זה מוצג באופן שונה מהאופן בו הוצגו בדוח תיאור עסקי התאגיד אשר צורף כפרק א׳ לדוח התקופתי לשנת 2024, זאת לאור תכנון מחדש של המתחמים.

#	שם הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק החברה בפרויקט (%)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לא כולל מע"מ	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח לא כולל שירותי בנייה לבעלי הקרקע	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	רווח כלכלי מהפרויקט באלפי ש"ח	שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט[96]									
.63	אבא אחימאיר 10-14	תל-אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 338 יח"ד וכ-5,200 מ"ר למסחר	50%	71%	66.7%	רבעון 3 2032	רבעון 3 2037	194	50,847	923,442	173,157	19%	122,443	5,200
.64	אבן גבירול 125-129	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2 או פינוי בינוי) הכולל 79 יח"ד (מתוכן 40 יח"ד דיירי התמורה) ושטחי משרדים	100%	85%	66.7%	רבעון 2 2028	רבעון 3 2031	39	52,966	182,190	33,800	19%	24,252	1,300
.65	מקווה ישראל 2-8 והגלעד 1	חולון	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 614 יח"ד	49.9%	64%	66.7%	רבעון 2 2028	רבעון 2 2033	457	24,903	985,000	174,400	18%	135,000	---
.66	רוטשילד ABCD	ראשון לציון	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 605 יח"ד וכ-8,800 מ"ר מסחר ותעסוקה	100%	77%	66.7%	רבעון 1 2031	רבעון 4 2037	420	29,020	1,562,951	273,088	17%	210,570	8,800
.67	לינקולן 13	ירושלים	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 42 יח"ד	70%	82%	66.7%	רבעון 1 2029	רבעון 1 2032	24	47,618	137,912	32,521	24%	25,473	95
.68	נווה שאנן 20	ירושלים	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 96 יח"ד	100%	77%	66.7%	רבעון 1 2029	רבעון 1 2032	64	38,170	278,488	61,030	22%	46,480	64
.69	פועלי הרכבת 8	גבעתיים	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 39 יח"ד	100%	71%	66.7%	רבעון 2 2029	רבעון 2 2032	25	35,823	85,976	19,484	23%	15,206	---
.70	קרן היסוד 7	ירושלים	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 37 יח"ד וכ-75 מ"ר מסחר וציבור	100%	88%	66.7%	רבעון 1 2029	רבעון 4 2032	20	57,993	108,054	23,150	21%	17,542	75
.71	היבנר 7-9	פתח תקווה	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 72 יח"ד	60%	75%	66.7%	רבעון 1 2027	רבעון 4 2029	47	28,877	120,791	24,495	20%	18,240	---
.72	עזה 2-8 ויהודה הימית 3	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 72 יח"ד וכ- 521 מ"ר למסחר	100%	72%	66.7%	רבעון 4 2027	רבעון 4 2030	39	44,469	154,522	28,085	18%	19,911	521

#	שם הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק החברה בפרויקט (%)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	כמות יח״ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ״ר לא כולל מע״מ	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש״ח לא כולל שירותי בנייה לבעלי הקרקע	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש״ח	סה״כ שיעור רווח גולמי צפוי	רווח כלכלי מהפרויקט באלפי ש״ח	שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ״ר
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט[96]									
.73	בת גלים	חיפה	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 309 יח״ד וכ-3,400 מ״ר למסחר	50%	83%	66.7%	רבעון 2 2028	רבעון 2 2032	232	25,357	684,881	143,604	21%	116,209	3,430
.74	מבצע סיני	בת ים	פרויקט למגורים (פינוי בינוי / חלופת שקד) הכולל 168 יח״ד וכ-440 מ״ר למסחר	100%	75%	66.7%	רבעון 4 2030	רבעון 4 2033	120	27,886	268,780	49,945	19%	39,194	440
.75	רד״ק 2, 4, 6	רמת גן	פרויקט למגורים (תמ״א 38/2) הכולל 74 יח״ד	100%	72%	66.7%	רבעון 1 2029	רבעון 4 2031	45	31,713	133,832	25,567	19%	18,710	---
.76	שדרות ירושלים תרצה	רמת גן	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 153 יח״ד וכ-325 מ״ר למסחר	50%	72%	66.7%	רבעון 1 2031	רבעון 3 2034	104	30,932	324,682	60,239	19%	42,396	325
.77	מתחם אשרמן	תל אביב	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 486 יח״ד וכ-1,800 מ״ר למסחר	42.5%	63%	66.7%	רבעון 2 2032	רבעון 2 2036	324	41,525	1,077,680	190,606	18%	133,048	1,800
.78	מתחם ראובן	ראשון לציון	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 129 יח״ד וכ-41,400 מ״ר למסחר	100%	90%	66.7%	רבעון 4 2033	רבעון 2 2037	89	29,237	263,837	55,595	21%	41,078	41,400
.79	רמז 24	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ״א 38/2) הכולל 28 יח״ד	25.5%	88%	66.7%	רבעון 1 2027	רבעון 4 2029	12	60,733	60,702	8,453 (5,579)	14% (9%)	6,261	---
.80	בלוך 15	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ״א 38/2) הכולל 21 יח״ד	25.5%	100%	66.7%	רבעון 1 2027	רבעון 4 2029	10	61,301	49,782	8,795 (5,543)	18% (11%)	7,208	---
.81	בארי 5	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ״א 38/2) הכולל 41 יח״ד	25.5%	92%	66.7%	רבעון 1 2027	רבעון 4 2029	17	62,660	103,921	17,715 (12,121)	17% (12%)	14,515	---
.82	שטריקר 11	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ״א 38/2) הכולל 18 יח״ד	25.5%	100%	66.7%	רבעון 1 2027	רבעון 1 2030	10	62,610	55,953	9,683 (7,583)	17% (14%)	7,974	---

#	שם הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק החברה בפרויקט (%)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	כמות יח״ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ״ר לא כולל מע״מ	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש״ח שירותי בנייה לבעלי הקרקע	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש״ח	סה״כ שיעור רווח גולמי צפוי	רווח כלכלי מהפרוי קט באלפי ש״ח	שטחי תעסוק ה ו/או מסחר במ״ר
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט[96]									
.83	פרופסור שור 25	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ״א 38/2) הכולל 28 יח״ד	25.5%	100%	66.7%	רבעון 2 2027	רבעון 1 2030	15	61,301	64,201	11,286 (8,066)	18% (13%)	9,248	---
.84	רמברנדט 6	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ״א 38/2) הכולל 16 יח״ד	25.5%	89%	66.7%	רבעון 1 2027	רבעון 4 2029	8	57,412	47,250	8,127 (5,303)	17% (11%)	6,676	---
.85	בלוך 29	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ״א 38/2) הכולל 15 יח״ד	25.5%	100%	66.7%	רבעון 2 2027	רבעון 1 2030	7	59,093	44,884	8,407 (5,928)	19% (13%)	7,033	---
.86	דוד ילין 3-1	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ״א 38/2) הכולל 28 יח״ד	25.5%	88%	66.7%	רבעון 2 2027	רבעון 2 2030	12	59,329	85,464	16,261 (13,294)	19% (16%)	13,663	---
.87	בילטמור 6	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ״א 38/2) הכולל 16 יח״ד	25.5%	80%	66.7%	רבעון 3 2027	רבעון 1 2030	8	63,046	62,919	12,833 (10,073)	20% (17%)	10,957	---
.88	אילת 74-72	חולון	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 154 יח״ד וכ- 2325 מ״ר למסחר	12.5%	78%	66.7%	רבעון 4 2028	רבעון 2 2032	118	28,000	312,799	53,432 (50,123)	17% (16%)	41,871	2,325
.89	אנטיגונוס 3	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ״א 38/2) הכולל 22 יח״ד	25.5%	83%	66.7%	רבעון 3 2027	רבעון 4 2030	10	60,203	63,415	10,878	17%	9,155	---
.90	אלי כהן, הרצליה	הרצליה	פרויקט למגורים (תמ״א 38/2) הכולל 48 יח״ד	25.5%	86%	66.7%	רבעון 1 2028	רבעון 3 2030	29	36,008	107,618	22,362	21%	18,722	---
.91	מתחם העם הצרפתי	רמת גן	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 72 יח״ד וכ- 450 מ״ר למסחר	25.5%	70%	66.7%	רבעון 4 2028	רבעון 4 2031	45	35,593	166,650	35,661 (30,802)	21% (18%)	29,613	450
.92	מתחם הרימון-הדקלים	רמת גן	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 179 יח״ד וכ- 300 מ״ר למסחר	25.5%	78%	66.7%	רבעון 2 2030	רבעון 4 2033	111	35,593	392,671	77,671 (74,800)	20% (19%)	65,246	300
.93	מתחם בכור שטרית	נתניה	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) הכולל 92 יח״ד וכ- 320 מ״ר למסחר	17.85%	75%	66.7%	רבעון 2 2030	רבעון 4 2033	68	25,424	201,627	36,670	18%	30,273	320
.94	הלסינקי 17	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ״א 38/2) הכולל 23 יח״ד	25.5%	92%	66.7%	רבעון 1 2027	רבעון 4 2029	10	59,566	70,806	15,854 (7,967)	22% (11%)	13,703	---

#	שם הפרויקט	מיקום	תיאור	חלק החברה בפרויקט (%)	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מועד תחילת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	כמות יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לא כולל מע"מ	סך הכנסות צפויות מהפרויקט באלפי ש"ח לא כולל שירותי בנייה לבעלי הקרקע	סך הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט באלפי ש"ח	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	רווח כלכלי מהפרויקט באלפי ש"ח	שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט[96]									
.95	אנטוקולסקי 13	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 18 יח"ד	25.5%	75%	66.7%	רבעון 2 2028	רבעון 1 2031	10	57,637	51,389	9,484	18%	7,903	---
.96	קוסובסקי 14	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 28 יח"ד	25.5%	83%	66.7%	רבעון 4 2028	רבעון 4 2031	16	60,111	84,033	16,291	19%	13,722	---
.97	שרת 39	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 22 יח"ד	25.5%	83%	66.7%	רבעון 4 2028	רבעון 2 2031	10	61,788	76,614	14,807	19%	12,767	---
.98	אונקלוס 13	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 28 יח"ד	25.5%	88%	66.7%	רבעון 4 2028	רבעון 4 2031	12	57,828	81,017	14,258	18%	12,053	---
.99	הלסינקי 23	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 25 יח"ד	25.5%	86%	66.7%	רבעון 2 2027	רבעון 2 2030	13	47,819	63,827	13,038	20%	11,281	---
.100	אבן גבירול 168	תל אביב	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 72 יח"ד	25.5%	72%	66.7%	רבעון 4 2028	רבעון 4 2031	41	47,080	186,784	34,199	18%	27,543	---
.101	מתחם הרשת	בת ים	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) הכולל 148 יח"ד	12.75%	67%	66.7%	רבעון 1 2030	רבעון 1 2033	85	27,000	266,495	46,038	17%	35,988	---

בנוסף, מקדמת החברה פרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה אשר נמצאים בשלבי יזום ראשוניים שאינם מתוארים בטבלאות שלעיל.

יצוין כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, מועדי התחלה וסיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, הרווח הגולמי, הרווח הכלכלי, הצפוי בפרויקטים, ההון העצמי שיש להשקיע בפרויקט, סך עודפים צפויים, מועד צפוי למשיכת עודפים, כמות יחידות דיור ושטחי מסחר לשיווק וכן עלויות פינוי דיירים (ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית) הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהחברה ושותפיה על-פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון אישורי התב"עות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם ו/או קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים ו/או קבלתם במועד שנחזה על ידי החברה; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו', ובשמירת בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציה ובכלל זאת רגולציית המיסוי, שינויים מהותיים בסביבת הריבית והאינפלציה והשפעות המצב הבטחוני בישראל לרבות כתוצאה מאופן התפתחות מלחמת "חרבות ברזל") - ואין וודאות שכך

יהיה מצב הדברים בפועל. להערכת החברה, גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

<u>עדכון אודות שינויים ברווח הגולמי הצפוי בפרויקט של החברה בהתאם לשו"ת 105.35 שפרסם סגל רשות ניירות ערך בחודש אוגוסט 2025, כפי שתוקן ביום 12 במרץ 2025 פרויקטים מהותיים מאוד</u>

א. <u>פרויקטים מהותיים מאוד</u>

בפרויקט קרסו ניה חל גידול ברווח הגולמי הצפוי של הפרויקט בשיעור של 36.8% לעומת הרווח הגולמי הצפוי שפרסמה החברה בדוח התקופתי לשנת 2024, זאת לאור גידול במחיר המכירה למ"ר בפרויקט.

ב. <u>פרויקטים שאינם מהותיים</u>

1. בפרויקטים המפורטים להלן אשר מוחזקים על ידי יושפה, חל קיטון ברווח הגולמי הצפוי בסך של כ- 160 מילוני ש"ח, בשיעור ממוצע משוקלל של כ-33% לעומת הרווח הגולמי הצפוי שפרסמה החברה בדוח התקופתי לשנת 2024, זאת בעיקר לאור שינוי באופן חישוב הרווח הגולמי אשר כלל לראשונה הוספת הוצאות שכ"ד בסעיף העלויות.

"**הפרויקטים**" לעניין סעיף זה: מרים החשמונאית 22 ו-24, סמאטס 20, פינלס 10, הירקון 146, זלוציסטי 10, זלוציסטי 4, ליפסקי 11, סוטין 10, קוסובסקי 38+36, רמז 27, אלי כהן, הרצליה, אנטיגונוס 3, בארי 5, בילטמור 6, בלוך 15, בלוך 29, דוד ילין 3-1, הלסינקי 17, פרופסור שור 25, רמברנדט 6, רמז 2 ו-שטריקר 11.

2. בפרויקט בית הנערה (כפר הדר) חל גידול ברווח הגולמי הצפוי של הפרויקט בשיעור של 66.5% לעומת הרווח הגולמי הצפוי שפרסמה החברה בדוח התקופתי לשנת 2024, זאת לאור גידול במחיר המכירה למ"ר בפרויקט.
3. בפרויקטים הגיבור האלמוני 36 והגיבור האלמוני 38 בת"א גידול ברווח הגולמי הצפוי של הפרויקטים בשיעור של 22.2% ו-27.5% (בהתאמה) לעומת הרווח הגולמי הצפוי שפרסמה החברה בדוח התקופתי לשנת 2024, זאת לאור העובדה שהפרויקט עבר לסטטוס "תכנון" וכולל את רכיב הקומבינציה בגין שירותי הבניה הניתנים לבעלי הדירות הקיימים, כאשר אין בגידול האמור לשנות את הרווחיות הכלכלית של הפרויקטים.
4. בפרויקט הערבה 14-12-10 חל גידול ברווח הגולמי הצפוי של הפרויקט בשיעור של 43% לעומת הרווח הגולמי הצפוי שפרסמה החברה בדוח התקופתי לשנת 2024, זאת לאור גידול ביחס ההחלפה עם בעלי הדירות הקיימות (קרי, גידול של 29 יח"ד לשיווק).
5. בפרויקט חלמית בת ים חל קיטון ברווח הגולמי הצפוי של הפרויקט בשיעור של 39.2% לעומת הרווח הגולמי הצפוי שפרסמה החברה בדוח התקופתי לשנת 2024, זאת לאור קיטון ביחס ההחלפה עם בעלי הדירות הקיימות (קרי, קיטון של 230 יח"ד לשיווק).
6. בפרויקט נווה שאנן 20 חל גידול ברווח הגולמי הצפוי של הפרויקט בשיעור של 22.5% לעומת הרווח הגולמי הצפוי שפרסמה החברה בדוח התקופתי לשנת 2024, זאת בעיקר לאור גידול במחיר המכירה למ"ר בפרויקט.

1.7.1 <u>מידע כללי על תחום הפעילות</u>

1.7.1.1 <u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי בישראל מזה עשרות שנים. החל משנת 2010 פועלת הקבוצה גם בייזום פעילות פרויקטי התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38/2 ופינוי בינוי, כאשר נכון למועד הדוח לקבוצה עשרות פרויקטים יזמיים מסוג התחדשות עירונית שבחלקם התקיימו התנאים המתלים והחלה הבנייה בהם ובחלקם נחתמו עם בעלי הדירות חוזים מחייבים שהתנאים המתלים בהם טרם התקיימו. מבחינה גיאוגרפית, הקבוצה פועלת בישראל באיזורים הנחשבים כאזורי ביקוש למגורים. הקבוצה פעילה בעיקר בפרויקטים המבוססים על התקשרות עם בעלי קרקע פרטיים (בעלי מגרשים או בעלי דירות בהתחדשות עירונית) ובחלק מהפרויקטים, הקבוצה מקדמת גם תכניות בניין עיר חדשות להשבחת הזכויות.

לצד פרויקטים בתחום הפינוי בינוי ובתחום תמ"א 38/2, הקבוצה פועלת גם במתחמים מרובי בעלים, שבהם נדרש לייצר התקשרות בעסקת מזומן ו/או קומבינציה ו/או שירותי בנייה עם מספר רב של בעלי זכויות, על מנת לייצר חטיבת קרקע משמעותית, שתאפשר להקים עליה פרויקט. במסגרת זו, הקבוצה פעילה בשכונת שפירא בתל-אביב וכן בשכונת קריית שלום בתל-אביב, בשני המתחמים הנ"ל באמצעות קרוון המשותפת לה (80%) ולשותף (20%) (לפרטים אודות הסכם השותפות ראה סעיף 1.6.1.13 להלן). נכון למועד הדוח, לקרוון זכויות במספר קרקעות עליהם יוזמת קרוון פרויקטים, ביניהם פרויקט הר ציון 2+1, פרויקט פלורה קרית שלום שלב 1 – שלב 3. יצוין כי לקרוון החזקות נוספות בזכויות במקרקעין בשכונת שפירא, אשר חלקן היחסי במתחם המיועד לפרויקט אינו מאפשר בשלב ראשוני זה גיבוש פרויקט למגורים, ולפיכך החברה לא כללה זכויות אלה בגילוי אודות הפרויקטים היזמיים.

נדל"ן יזמי - כללי

תחום הנדל"ן היזמי בישראל כולל בין השאר איתור ורכישה של מקרקעין, תכנון, השבחה ופיתוח של המקרקעין, בניית הפרויקט על המקרקעין וכן שיווק יחידות הדיור ו/או שטחי המשרדים ו/או שטחי המסחר במקרקעין. נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בישראל. לקבוצה אין פעילות מחוץ לישראל.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל, כמו גם תחומים אחרים, מושפע מהמצב המקרו כלכלי, מהמצב הביטחוני, ממדיניות הממשלה, מעלויות לא מבוטלות אשר עשויות לנבוע מהליכי תכנון שונים (לרבות שינוי יעוד), רמת ההיצע והביקוש וכדומה. לפרטים נוספים אודות המצב המקרו כלכלי בישראל לרבות מלחמת חרבות ברזל ולרבות השפעת עליית שיעורי האינפלציה והריבית ומדיניות ממשלה להורדת מחירי הדיור ראה סעיף 1.5 לעיל.

תחום הנדל"ן היזמי מאופיין במספר שלבים אשר לעיתים שלובים זה בזה ומבוצעים על ידי היזם במקביל, הכוללים: איתור קרקעות פוטנציאליות ורכישתן בהתאם לכדאיות הכלכלית הטמונה בהן וכן התקשרות עם גוף מממן לרכישת הקרקע; השבחת הקרקעות בדרך של שינוי יעוד הקרקע ליעוד הרלוונטי לפרויקט וכן קידום הליכים תכנוניים לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט על המקרקעין לרבות הגדלת

היקף זכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין. לעניין זה יצוין כי לעיתים תהליכי התכנון ובעיקר שינוי יעוד הקרקע הינם תהליכים העשויים להימשך מספר שנים וכרוכים בתשומות ניהוליות רבות ובעלויות אשר לעיתים הינן לא מבוטלות; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לצורך הקמת הפרויקט לרבות התקשרות עם קבלן מבצע ראשי; התקשרות עם גוף מממן לליווי בניית הפרויקט; ושיווק היחידות ו/או שטחים בפרויקט לרוכשים פוטנציאליים כאשר לרוב החברה עושה מאמצים לשיווק עיקר יחידות הדיור בשלבים המוקדמים של הפרויקט.

הרעה בסביבה הכלכלית בישראל עלולה להשפיע לרעה על תחומים רבים במשק הישראלי לרבות תחום הנדל"ן היזמי באופן שעשוי לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בהקשחת תנאי המימון לרכישה ולליווי פרויקט, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בזמינות למשכנתאות, דבר העשוי לפגוע ביעדיה ובתוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

כחלק מפעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, פועלת החברה גם בתחום ההתחדשות העירונית, בעיקר בתחומי הפינוי-בינוי ותמ"א 38/2. להלן יובא תיאור כללי אודותיהם:

פינוי בינוי - כללי

פרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט במסגרתו מוכרז[98] שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים או מבנים ביעודים אחרים, אשר נהרסים ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים לרבות בעירוב שימושים. במסגרת פרויקט פינוי בינוי, הדיירים הקיימים מפנים את דירותיהם/יחידותיהם למשך כל תקופת ביצוע עבודות הבנייה של הפרויקט, בתמורה לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש, למעט בפרויקטים של בינוי-פינוי (כלומר כשבניית הפרויקט מתבצעת טרם פינוי הדיירים) במסגרתם הדיירים עוברים מהדירות הקיימות לדירות החדשות עם השלמתן. כחלק מהתמורות להם זכאים הבעלים הקיימים בפרויקטי פינוי בינוי, נושא היזם בדמי השכירות של דירות חלופיות אליהן התפנו הדיירים הקיימים (זאת למשך כל תקופת ביצוע עבודות הבנייה בפרויקט), עלויות הובלה, דמי ניהול לאחר אכלוס הפרויקט לתקופה שהוסכמה וכיו"ב.

הכרזת מנהל הרשות על מתחם כמתחם פינוי בינוי יכול להיעשות באחד משני מסלולים:

האחד - לבקשת הרשות המקומית או מיוזמתו של מנהל הרשות בהסכמת הרשות המקומית (או ללא הסכמתה בהתקיים התנאים הקבועים בחוק) וזאת בהינתן שבמתחם ישנו מספר מינימלי של יחידות לפינוי והריסה כקבוע בדין.

השני - לבקשת היזם בהסכמת הרשות המקומית (או ללא הסכמתה בהתקיים התנאים הקבועים בחוק) הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר. בדומה למסלול הראשון, גם במסלול זה נדרש מספר יחידות קיימות מינימלי במתחם תכנון ראשוני לפינוי ובינוי.

במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים זכאים להקלות מס הקלות בהיטל השבחה בתנאים מסוימים; הטבות במס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים זכאים להקלות מס הקלות

[98] הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה ("**מנהל הרשות**") מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו - 2016.

בהיטל השבחה בתנאים מסוימים; הטבות במס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; ופטור ממע"מ בגין עסקת הפינוי בינוי עם הבעלים.

חוק ההסדרים 2021

ביום 18 בנובמבר 2021 פורסם חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) השתפ"ב - 2021, במסגרתו, בין היתר, אושרה רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במטרה להגדיל את היצע הדיור בישראל ("**חוק ההסדרים**") אשר עיקריה כדלקמן: (1) הופחת הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה נגד דייר המסרב לחתום על הסכם פינוי בינוי, לרוב המצוין בה"ש 96 לדוח זה ("**הרוב הדרוש להגשת תביעה נגד דייר סרבן בפרויקט פינוי בינוי**"); (2) נקבע כי בית המשפט יהיה רשאי להחליט שלצורך חישוב הרוב האמור לא יילקחו בחשבון זכויותיו של הדייר הסרבן, אם התנגדותו לתכנית נובעת מרצון לשמר עבירת בנייה או פיצול דירה שבוצעו על ידו שלא כדין, ובלבד שקיים רוב של לפחות 50% מבעלי הדירות להגשת התביעה; (3) החל מיום 1 במאי 2022 ("**המועד הקובע**") שיעור היטל ההשבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי הינו רבע מההשבחה, אלא אם הרשות המקומית קבעה אחרת בהתאם לתנאים בחוק.

תמ"א 38 - כללי

ביום 18 במאי 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה ("**תמ"א 38**") שנועדה לעודד חיזוקם של מבנים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.

תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בנייה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים (תמ"א 38/1, בו החברה אינה פועלת נכון למועד הדוח) ובין באמצעות הריסתו ובניית בניין חדש במקומו תוך הוספת דירות למספר דירות הקיימות במבנה הקיים (תמ"א 38/2, בו פועלת החברה נכון למועד הדוח). על מנת לעודד פעילות יזמית בתת תחום זה, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בנייה אשר ברובן מוקנות ליזם כתמריץ אשר מקנות כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט לרבות התרת חריגה מקווי בנייה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום והכל בכפוף לקבלת כלל האישורים והיתר בנייה מהועדה המקומית.

בהתאם להחלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה, תוקפה של תמ"א 38, ככלל פקע ביום 29.8.2024[99], וזאת למעט במרחבי תכנון אשר עמדו בתנאים שנקבעו בהחלטות המועצה הארצית לשם הארכת תוקפה של התמ"א[100], שאז יוארך תוקפה עד ליום 18.5.2026.

[99] מועד הפקיעה המקורי נקבע ליום 21.10.2023, ואולם בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", ולאור חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (תכנון ובנייה ומקרקעי ציבור), תשפ"ד-2023, תוקפה של התמ"א הוארך עד ליום 29.8.2024.

[100] התנאים שנקבעו בהחלטות המועצה הארצית לצורך הארכת תוקפה של תמ"א 38 בתחום מרחב תכנון עד ליום 18.5.2026 הינם: הועדה המקומית קיבלה החלטה עד ליום 1.5.2023 לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול בתחום

יצוין, כי ביום 6.8.2024 המועצה הארצית קבעה הוראת מעבר לפיה הוראות התמ"א ימשיכו לחול על בקשות להיתרים שיוגשו עד ליום 31.12.2024, ובלבד שתיק המידע להיתר ביחס לבקשות אלו ניתן עד ליום 1.8.2024, ושבמועד הגשת הבקשה להיתר, תיק המידע היה בתוקף.

לאור האמור, ברשויות בהן הוארך תוקף התמ"א בהתאם לתנאים המפורטים לעיל, ניתן להמשיך בקידום פרויקטים בתוך תקופת הארכת התוקף; ואילו בתחום רשויות אשר לא האריכו את תוקפה של התמ"א בהתאם לתנאים שלעיל, כגון תל אביב, אך תיק המידע הופק טרם ליום 1.8.2024 ותיק המידע יעמוד בתוקפו במועד הגשת ההיתר, ניתן היה לפעול ולהגיש בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 עד ליום 31.12.2024.

נכון למועד הדוח, הקבוצה מקדמת מספר פרויקטים של תמ"א 38 אשר הינם בשלבים שונים (כמפורט בטבלה שבסעיף 1.7.4.8 להלן). הבקשות או התוכניות (לפי העניין) ביחס לפרויקטים הנ"ל הוגשו לרשויות התכנון כאמור לעיל לרשויות התכנון עד למועד פקיעת תוקף של תמ"א 38/2 ולהערכת החברה, מבנה המיסוי והיטלי ההשבחה לפרויקטים אלו יהיו בהתאם לתוכנית תמ"א 38/2 כפי שהם נכון למועד דוח זה.

חוק ההסדרים 2023

בחודש יוני 2023 פורסם חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג - 2023 במסגרתו, בין היתר, שונו הוראות חקיקה הנוגעות לתחום ההתחדשות העירונית אשר עיקריהן כדלקמן: (1) הופחת הרוב הנדרש לשם הגשת תביעה נגד דייר המסרב לחתום על הסכם התחדשות בניינית (הכוללת גם פרוייקטי תמ"א), לבעליהם של 2/3 מהדירות בבית המשותף שלהם מוצמדים לפחות 2/3 מהרכוש המשותף (במקום 80% שנהגו קודם לתיקון החקיקה); (2) החלת החלופות המוצעות לבעלי דירות קשישים ו/או סיעודיים בפרויקטי פינוי בינוי גם על פרויקטי התחדשות בניינית; ו- (3) עוגנו הסדרים הנוגעים לפטורים והטבות מיסויות בפרויקטי התחדשות בניינית.

בין תמ"א 38/2 לפינוי בינוי

על מנת לבצע פרויקט פינוי בינוי, המתחם לגביו יקודם הפרויקט צריך לכלול לפחות 24 יחידות דיור קיימות (או פחות, בנסיבות מסוימות הקבועות בחוק), ולעומת זאת על מנת לבצע פרויקט תמ"א 38/2 יש צורך שהיתר הבנייה מכוחו נבנה הבניין הוצא לפני 01.01.1980 (וככל שהיתר הבנייה הוצא לאחר מועד זה, אך הבניין לא נבנה לפי ת"י 413, אזי יחולו הוראות תמ"א 38 גם לגביו בשינויים הקבועים בה).

הבדל נוסף הוא בהליכי התכנון של שני הפרויקטים: על מנת לבצע פרויקט פינוי בינוי יש צורך באישור תב"ע חדשה ביחס למתחם - הליך תכנוני הנמשך מספר שנים. לעומת זאת, פרויקט תמ"א 38 הינו פרויקט מכוח תכנית מתאר ארצית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה ועל כן, לרוב כל שדרוש מבחינה תכנונית על מנת להוציאו לפועל הוא להגיש

מרחב התכנון שלה; הועדה המקומית הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תכנית להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי של מרחב התכנון או תכנית מפורטת מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 החלה על כל מרחב התכנון או חלקו כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.2023; הועדה מקומית מסרה הודעה למנהל התכנון ביחס להתקיימות התנאים שלעיל.

בקשה להיתר בנייה, הליך הנמשך בדרך כלל בין 12-24 חודשים. על אף האמור, לעיתים גם בפרויקטים של תמ״א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) היזמים פונים לאישור תב״ע חדשה וזאת על מנת להגדיל את זכויות הבנייה שיתאפשר לנצל במסגרת הפרויקט. ההבדלים הקיימים בקשר לתקופת הליכי התכנון משליכים גם על משך הזמן המשוער לביצוע כל אחד מהפרויקטים.

הבדל נוסף הינו בתמורה הניתנת לבעלי הדירות. באופן עקרוני, אין מגבלה חוקית על תוספת השטח לדירה אשר ניתנת לכל אחד מבעלי הזכויות בפרויקט והאמור כפוף להסכמות החוזיות שבין היזם לבין בעלי הדירות. יחד עם זאת, להיקף תוספת השטחים השפעה באשר לתחולת הטבות מסוימות והיקפן. כך, בפרויקט תמ״א 38 בו בעלי הדירות יקבלו דירות חדשות ששטחן עולה ב-25 מ״ר לכל היותר על שטח דירתם הנוכחית (בכפוף לקבלת היתר בנייה) יינתנו פטורים מהיטל השבחה, מס שבח ומע״מ שירותי בנייה. ככל שתוספת השטחים לבעלי הזכויות בפרויקט תהיה מעבר לשטח האמור, כי אז יחול היטל השבחה, מס שבח ומע״מ שירותי בנייה ביחס לתוספת השטח החורגת מתוספת של 25 מ״ר לדירה. ביחס לפרויקטי פינוי בינוי, תוספת השטחים לבעלי דירות בפרויקט תהיה בהתאם לאישור גורמי התכנון לפרויקט הרלוונטי ובהתאם למו״מ שמנהל היזם עם בעלי הזכויות בקרקע. כמו כן, בפרויקט פינוי בינוי כאמור אין פטור אוטומטי מהיטל השבחה, ובנוסף במקרה של חריגה מתקרת הפטור הקבוע בחוק ביחס לתמורה לבעלי הדירות יחול מס שבח ומע״מ. בנוסף, תמ״א 38 בה התמורה (או חלקה) הניתנת לבעלים הינה תמורה כספית יחול מס, למעט בנסיבות הקבועות החוק ביחס שאז עשוי להינתן פטור ממס ביחס לבעלי דירות (מגורים) מסוימים ואילו בפרויקט פינוי בינוי ביחס לדירה אחת (מגורים) של בעל דירה במתחם התמורה כספית הנ״ל תהא פטורה ממס וזאת עד לסכום תקרת השווי הקבוע בחוק.

לבסוף יצוין בהקשר של השונה בין שני סוגי הפרויקטים, כי פרויקטי תמ״א מבוצעים בדרך כלל בהיקף של עשרות יחידות דיור עד מאות בודדות ואילו פרויקטי פינוי בינוי מבוצעים בדר״כ בהיקף של מאות יחידות דיור.

בכל הנוגע להיבטים הדומים בשני סוגי הפרויקטים, הרי שבשניהם נהוג שבעלי הדירות זכאים לשכר דירה במשך כל תקופת ביצוע עבודות בניית הפרויקט ופינוי דירותיהם הקיימות, נשיאה בדמי ניהול בבניינים החדשים לתקופה שהוסכמה בין הצדדים וכן לתשלום הוצאות נלוות. כמו כן בשני סוגי הפרויקטים מקבלים בעלי הדירות ערבויות כגון ערבויות חוק מכר, ערבות שכירות, ערבות בדק, ערבות מיסים, ערבות רישום וכיוצ״ב בעת מסירת דירותיהם ליזם והיזם מתחייב למועדי ביצוע (הכפופים לתנאים מתלים כגון מועדי החלטות ועדה, קבלת היתר בנייה וכו׳).

בשני סוגי הפרויקטים רשאים בעלי הדירות לבטל את העסקה בנסיבות שבהם היזם לא התקשר בעסקה עם שיעור מסוים מבעלי הדירות בתוך התקופה הקבועה בחוק: כך, בפרויקט מסוג תמ״א 38, ככל והיזם לא התקשר עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך 18 חודשים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הדיירים, או שהיזם לא התקשר עם הרוב הדרוש בתוך שלוש שנים מהמועד האמור; מנגד, בפרויקטים מסוג פינוי ובינוי, רשאים בעלי הדירות לפעול לביטול העסקה ככל והיזם לא התקשר עם

מחצית לפחות מבעלי הדירות בתוך שנתיים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הדיירים או עם שלוש חמישיות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מהמועד האמור. בנוסף, בפרויקטי פינוי בינוי בעלי הדירות רשאים לפעול לביטול העסקה גם במצב בו היזם לא הגיש תכנית מפורטת בהתאם לחוק התו"ב למוסד התכנוני בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הדיירים (למעט ביחס לבית משותף שנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית). כאשר ביחס לפרויקט תמ"א 38 - רשאים בעלי הדירות לפעול לביטול העסקה במקום שבו לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הבעלים.

חלופת שקד

בנוסף למסלול המתואר לעיל (קידום תוכניות שיחליפו לאחר חלוף תקופת המעבר את תמ"א 38 במרחב תכנון מסוים), בהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, פעלה הממשלה לקדם תיקון לחוק התכנון והבנייה (תיקון זה נודע בשם "**חלופת שקד**") כאשר ביום 10.7.2022 התפרסם תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה. במסגרת חלופת שקד הוצגה מסגרת חוקית להחלפתה של תמ"א 38 באמצעות קידום תכניות מפורטות לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה, בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם לחלופות המפורטות בחוק ובכפוף לעמידה התנאים השונים הקבועים בחוק.

1.7.1.2. <u>אזורים גאוגרפיים</u>

נכון למועד הדוח, כל הפרויקטים של הקבוצה בתחום הפעילות הינם בישראל בלבד.

1.7.1.3. <u>סוגי פרויקטים</u>

במסגרת תחום הנדל"ן היזמי הקבוצה מתקשרת עם בעלי הזכויות במקרקעין בסוגים שונים של עסקאות כמפורט להלן:

א. <u>עסקת מזומן</u> - עסקה בה הקבוצה רוכשת את הקרקע מבעלי הזכויות במקרקעין בתמורה לתשלום אשר משולם במועדים הנקבעים בהסכם המכר כנגד קבלת החזקה המשפטית והפיסית בקרקע (בכפוף לזכויות שוכרים בקרקע ככל שקיימים וכן לעיתים בכפוף לצורך פינוי פולשים הקיימים בקרקע) והמצאת אישורים ומסמכים בהתאם להסכם הרכישה.

ב. <u>עסקאות פינוי בינוי/תמ"א 38/2</u> - כמפורט בסעיף 1.7.1.11 להלן.

ג. <u>עסקת קומבינציה - שירותי בנייה</u> - עסקה בה הקבוצה מתקשרת עם בעלים של קרקע בהסכם לפיו בתמורה למכירת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין לקבוצה הבעלים יהיו זכאים לחלק מיחידות הדיור שיבנו בפרויקט על ידי הקבוצה וזאת בהתאם ליחס החלפה שנקבע בין הקבוצה לבין הבעלים.

ד. <u>מכרזים של רמ"י ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים</u> - נכון למועד הדוח לקבוצה אין עסקאות כאמור.

ה. <u>עסקת קומבינציה - תמורות</u> - עסקה במסגרתה בעל הקרקע מוכר לקבוצה את זכויותיו בקרקע ומקבל תמורות מתקבולי המכירות בשיעור שהוסכם עמו (כגון ההתקשרות עם בעל הקרקע בפרויקט או-מא-מי).

1.7.1.4. <u>אופי התקשרות עם קבלנים מבצעים</u>

הפרויקטים למגורים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי מתבצעים לרוב באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn-Key), החל מעבודות החפירה והדיפון, עבור לבניית שלד הבניין, מסירת היחידה לרוכשי יחידות הדיור וכלה בתום תקופות האחריות והבדק. ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם לרוב מסוג הסכמים פאושליים[101]. חלק מהקבלנים הינם צדדים קשורים לשותפים בפרויקטים של הקבוצה. יצוין כי בפרויקטים להקמה של משרדים ומסחר (לרבות בתחום הנכסים המניבים), לרוב ההתקשרות עם קבלני הביצוע הינה על בסיס כתב כמויות או לעיתים במנגנון +Cost.

1.7.1.5. <u>סוגי שימושים במלאי</u>

עיקר המלאי בתחום פעילות זה הינו מלאי בייעוד למגורים.

1.7.1.6. <u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

להלן יפורטו מגבלות על-פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי של הקבוצה ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי:

א. <u>הליכי תכנון ובנייה</u> - הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבנייה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("**תב"ע**") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על-פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבנייה, הוצאת היתר הבנייה וכן פועל להכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבנייה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על-פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("**חוק המכר**"). תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי מקצוע שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים. בכל הנוגע לפעילות התמ"א 38/2, הקמת הפרויקט לרוב אינה כפופה לאישור תב"ע כאמור, אלא לקביעת מהנדס כי הבניין אינו עומד בת"י 413, קבלת הסכמת הדיירים כאמור לעיל וקבלת היתר בנייה מהוועדה המקומית וזאת בנוסף לתנאים מתלים נוספים שנקבעים במסגרת הסכמי התמ"א שנחתמים ואשר נוגעים בעיקר ללוחות הזמנים של הפרויקטים.

ב. כמו-כן, הקבוצה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה הקבוצה במגע. בין היתר חלים על הקבוצה החוקים דלהלן והתקנות

[101] הסכם פאושלי משמעו הסכם הכולל מחיר אחיד שנקבע מראש ללא כמויות ו/או מדידות.

שמכוחן: חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974 חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל-1970 וחוקים נוספים הקשורים בבטיחות בעבודה, חוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992, חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006, תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38, החלטות ממשלה ומועצת רמ"י בקשר עם פרויקט מחיר למשתכן (במקרה בו בעתיד תבצע פרויקט מסוג זה) וכדומה.

ג. במסגרת חוק ההסדרים, נקבע כי יתוקן חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 באופן שבמגרש שחלה עליו תכנית המייעדת מגרש לתעסוקה ולמגורים, ועדה מקומית תיתן היתר בסטייה מתכנית להגדלת השימוש המותר למגורים, עד לשיעור של 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש. בנוסף, במגרש שחלה עליו תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לשימוש לתעסוקה, אשר נמצא בתחום רשות עירונית, למעט מגרש שמותרים בו גם שימושים לתעשייה או מלאכה, ועדה מקומית תיתן היתר בסטייה מתכנית לתוספת שימושים לדיור מוגן ולמעונות סטודנטים. נוסף על כך, תיבחן האפשרות להגדלת השימוש למגורים עד ל-50% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש.

ד. <u>תיקון מספר 9 לחוק המכר</u>

ביום 30 ביוני 2022 פורסם תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות) – התשל"ג – 1973 ("**התיקון**" ו-"**חוק המכר דירות**") אשר יחול לפי הוראותיו על חוזים שייחתמו ממועד 7 ביולי 2022 ("**המועד הקובע**") הכולל שני נושאים עיקריים שיש בהם השפעה על החברה ועל עסקאות הנחתמות עם רוכשי דירות:

(1) הגבלת הפרשי ההצמדה המשולמים על ידי הרוכש:

לפי הוראות סעיף 5.ג. (א) לחוק המכר דירות, מוכר לא יהיה רשאי לגבות מרוכש דירה הפרשי הצמדה למדד כלשהו או ריבית, למעט ריבית פיגורים שקונה ישלם אם הוא יאחר בתשלום למוכר מעל 7 ימים. לפי הוראות סעיף 5.ג. (ב), למרות ההגבלה האמורה, הרוכש ישלם הפרשי הצמדה (למדד תשומות הבניה או בבנייה למסחר ולמשרדים בלבד), בגין 50% מתוך 80% מתשלומי התמורה המאוחרים לתשלום 20% הראשונים מחיר הדירה שכלל לא יוצמדו למדד (בפועל – ישולמו הפרשי הצמדה בגין 40% ממחיר הדירה).

כמו כן, לפי הוראות סעיף 5.ג. (ג) לחוק המכר דירות, הצמדה תחול רק עד למועד המסירה הקבוע בחוזה המכר, אלא אם התשלום שולם באיחור שנוצר כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הקונה בלבד או שהאיחור הינו כתוצאה מנסיבות כמפורט בהוראות סעיף 18 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א –

1970[102] ומתקיימים לגביו כל שאר התנאים הקבועים באותו הסעיף ("**נסיבות הסיכול לפי סעיף 18 (א) לחוק החוזים תרופות**");

(2) **צמצום הנסיבות לפיהן החברה יכולה לטעון לעיכובים במסירה שאינם באחריותה וההוראות החלות לעניין זה**:

צמצום פרק הזמן הנתון לחברה לאחר במועד המסירה ("**גרייס**"), מכל סיבה שהיא, מבלי להידרש לתשלום דמי השכירות, כהגדרתם להלן, מפרק זמן של 60 ימים לפרק זמן של 30 ימים, כאמור בסעיף 5א (א) לחוק המכר דירות;

עדכון ההוראה לפיה במקרה של עיכוב המזכה את הרוכש בתשלום בדמי השכירות, כהגדרתם להלן, תחול חובת התשלום, רק בחלוף 30 ימים מתום מועד המסירה הקבוע בהסכם המכר (ולא ממועד המסירה החוזי כפי שהיה ערב התיקון), כאמור בסעיף 5.5 (א) (1) לחוק המכר דירות;

עדכון שיעורי דמי השכירות בשל איחור במסירת הדירה החדשה, אשר הינם של דירה דומה בגודלה ובמיקומה ("**דמי השכירות**"), כמפורט בסעיפים 5.א. (א) (1) – (3) לחוק המכר דירות, באופן שבו עד לתום 4 חודשי האיחור הראשונים, לא ישולמו דמי השכירות, בחלוף 4 חודשי איחור ועד לתום עשרה חודשי איחור, ישולמו דמי השכירות כשהם מוכפלים ב1.25 ובחלוף 11 חודשים, ישולמו דמי השכירות כאשר הם מוכפלים ב 1.5;

צמצום ההוראות החלות לעניין נסיבות המצדיקות את אי תשלום דמי השכירות, באופן שבו בהתאם להוראות סעיף 5א. (ג) (1) – (2) לחוק המכר דירות, במקרה שבו העיכוב נגרם בשל מעשה או מחדל של הקונה או שהעיכוב הוא כתוצאה מנסיבות הסיכול לפי סעיף 18 (א) לחוק החוזים תרופות ובנסיבות כאמור בלבד, לא תחול חובת תשלום דמי השכירות כאמור על המוכר.

ה. <u>תמ"א 70</u>

בתקופת הדוח הועברה ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה לאישור הממשלה תמ"א 70 - "תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב", אשר מטרתה להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות. תכנית לפי ס' 106 (ב) לחוק התכנון והבנייה, מציגה שלושה סוגי מרחבי "השפעה": (א) מרחב הליבה; (ב) הטבעת הראשונה; (ג) הטבעת השנייה, כאשר התמ"א קובעת הוראות והנחיות ייחודיות לכל אחד מתחומים אלה, בדגש על עוצמות הבינוי המינימלי הנדרשות, הגבוהות יותר בטבעת הראשונה לעומת השנייה וכן הנחיות בנושאי איכות שונים, כגון אופי המרחב הציבורי ורשת הרחובות הסמוכים לתחנה, עירוב שימושים המשלב מסחר, תעסוקה, מגורים ומשטחי ציבור מבונים אשר ישרתו את באי התחנה וסביבתה ועוד. יצוין, כי התכנית קובעות הוראות המגבילות את האפשרות למתן היתרי בנייה מכח תמ"א 38 או מכח תכניות שנערכו מכחה, באופן גורף במרחב

[102] לפי סעיף 18 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970, הייתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים.

הליבה, וכן בתחום הטבעת הראשונה, שם נדרש מתן אישור יו"ר הוועדה המחוזית וחוות דעתו של מתכנן המחוז כתנאי למתן היתר בנייה. בנוסף לאמור, גבולותיה של תמ"א 70 מהווים ויהוו את "תחום ההשפעה" כהגדרתו בחוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021 ("**חוק המטרו**"), שבעניינו נקבעו הוראות לגביית מס השבחת מטרו. כך שבגין תכניות שיעמדו בתנאים המצטברים להגדרתן כתכניות משביחות, ישולם לקופת הוועדה המקומית היטל השבחה מופחת בשיעור של 40% מההשבחה בלבד, אך בד בבד ישולם מס השבחת מטרו לקופת האוצר, בשיעור של 35% מההשבחה (במתחמי פינוי בינוי מוכרזים שיעור היטל ההשבחה בצירוף מס השבחת המטרו יעמוד במצטבר על 50%, אך הרשות המקומית רשאית לקבוע שיעור זה בהיקף של 25%, 50% או 75%). עם זאת, בתיקון מס' 4 לחוק המטרו נקבעה הוראת שעה, המחילה מיסוי בשיעור מופחת, במקרה של מימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בניה. במקרה זה ישלם בעל המקרקעין מס השבחת מטרו בשיעור של 20% בלבד והיטל השבחה בשיעור של 40%, קרי מיסוי כולל של 60%, וזאת ובלבד שהבקשה להיתר הוגשה עד ליום 31.12.2030. לשר האוצר, בהסכמת שר הפנים, ישנה סמכות להאריך מועד זה עד ליום 31.12.2032, אולם במקרה זה, היקף המיסוי יעמוד אף הוא על 60%, אך היטל ההשבחה יעמוד על 34% ומס השבחת המטרו יעמוד על 26%.

יצוין, כי הפרויקטים אחימאיר 14-10, מתח"ם (מרכז תחבורתי משולב) ת"א דרום (צומת חולון), המסגר 30 ומבואות חולון, כלולים במתחמי ההשפעה של תחנות המטרו כפי שנקבעו בתמ"א 70.

ו. <u>דיור בהישג יד (דב"י)</u>

בהתאם למסמך מדיניות דיור כלל עירוני שפרסמה הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בעיר ת"א, ביחס לקרקע פרטית/מדינה, שיעור יחידות דב"י יעמוד על כ-15% בצפון ובמרכז העיר וכ-10% בדרום ובמזרח העיר[103]. הדרישה לגבי דב"י תהא גורפת בדומה לדרישה להקצאת קרקע לצרכי ציבור, כאשר בשיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הועדה המקומית, ניתן יהיה לצמצם או להגדיל שיעור זה בנסיבות מיוחדות ובנימוקים שיירשמו בהחלטת הוועדה המקומית. להנחיה זו תתווסף דרישה להנחה משמעותית ממחיר שוק (40% ומכל מקום לא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים כהגדרתם בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה) ולשיעור קבוע של בני מקום (25% לתושבי תל אביב -יפו) למשך זמן שלא יפחת מ-25 שנים. מנגד, ביחס לקרקע עירונית, שיעור יחידות הדיור להשכרה יעמוד על 50%. עוד נקבע כי בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, תכניות שלא יוכלו לספק את שיעור הדב"י המבוקש, יידרשו להמרת הדירה ליח"ד דב"י בתשלום של שווין הכספי לקרן ייעודים לדב"י, בכפוף להוראות מתאימות ככל שייקבעו בתכנית המתאר הכוללנית תא/5500 ולקביעת הסדר חוקי שיאפשר את ההמרה המבוקשת.

[103] שיעורים אלה ייבחנו אחת לכמה שנים ובמידת הצורך יעודכנו ביחס לתנאי השוק.

ז. <u>תיקון מס' 163 לחוק התכנון והבניה</u>

בעקבות הלקחים מאירועי השביעי באוקטובר, ביום 22 ביולי 2025 פורסם תיקון 163 לחוק התכנון והבנייה ("**תיקון 163**" ו-"**החוק**", לפי העניין). שמטרתו לאפשר שהות נוחה ובטוחה יותר בממ"דים בעת חרום, כאשר גודל ממד סטנדרטי (9 מ"ר) יכול לגדול עד לגודל של 15 מ"ר בזכות האפשרות להוסיף עד 6 מ"ר להגדלת הממ"ד עצמו, בכפוף לאישור הרשות המוסמכת ובעמידה בתנאים הקבועים בחוק לעניין זה.

נכון למועד הדוח, החברה בוחנת את השפעת תיקון 163 על הפרויקטים, ולמועד זה טרם יישמה את הוראות התיקון.

ח. <u>החלטת בנק ישראל להגבלת מבצעי מימון</u>

ביום 23 במרץ 2025 פורסמה החלטת בנק ישראל, ולפיה, מבצעי המימון השונים בהם נוקטות החברות הפועלות בתחום טומנים בחובם 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). לאור כך פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, לפיהן, בין היתר, אשראי בפרויקט בניה למגורים בו שיעור החוזים בהם תנאי התשלום אינו לינארי (כך שמעל 40% מתשלום מחיר הדירה נדחה למועד המסירה) עולה על 25%, יסווג כאשראי בסיכון מוגבר. להערכת החברה, תהינה לכך השלכות על אפשרות החברה למכור דירות בתנאי מימון מיטיבים. יחד עם זאת, ההוראה אינה חלה על גופיים חוץ בנקאיים, לרבות גופים מוסדיים וחברות מימון חוץ בנקאיות, ולכן החברה מעריכה כי מכירה במודלים אלו ימשיכו להתקיים בטווח הקצר. כמו כן, לחברה מקורות מימון מגוונים לפרויקטים ולמכירת יח"ד לרוכשים.

1.7.1.7. <u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות</u>

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן: (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה לאור היקפם הכספי הגדול ואשר מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים; (2) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובנייה של פרויקטים; (3) ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות; (4) איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (5) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק; (6) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים וכן המשפיע על יכולת הקבוצה לשמר את המוניטין שלה (מיצוב).

1.7.1.8. <u>מחסומי הכניסה העיקריים ומחסומי היציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>

חסם הכניסה העיקרי כיזם הינו הצורך בהון עצמי, איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים. כמו-כן, הצורך במוניטין שנצבר ליזם, לידע מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון מהווה מחסום כניסה לתחום פעילות הנדל"ן היזמי.

מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבנייה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו-כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על-פי דין (לרבות מכוח חוק המכר), כלפי רוכשים ורשויות וכן סילוק מוקדם של מסגרות מימון העלול להטיל קנסות "שבירה" כבדים.

1.7.1.9. <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרותיות גדולה שכן תחום זה רווי שחקנים שונים, בניהם אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של פרויקטי נדל"ן, בהיקפים שונים ועקב הגאות במחירי הדיור בשנים האחרונות, בעיקר באזורי ביקוש, אף חלה החרפה בתחרות האמורה. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבנייה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבנייה וכיו"ב. היקף הפרויקטים בהם מעורבת, נכון למועד זה, הקבוצה אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. יצוין כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבנייה בין הגורמים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש.

היתרון היחסי של הקבוצה למול מתחריה הינו המוניטין והניסיון בתחום והפרויקטים הייחודיים אותם יוזמת הקבוצה. כמו-כן, יתרונות נוספים של הקבוצה למול חברות מתחרות הם: כניסה מוקדמת לתחום ההתחדשות העירונית (בשנת 2010); כניסה לתחום של התקשרות עם בעלי קרקע במתחמים מרובי בעלים; יצירת שיתופי פעולה עם חברות אחרות (כגון צ.מ.ח המרמן בע"מ, לוינסקי-עופר בע"מ, אשדר חברה לבניין בע"מ); חיפוש פורמטים חדשניים המייצרים יתרון תחרותי מול רוכשי הדירות (כגון: "מושבת הילדים" ב"גן המושבות", פרויקט "או-מא-מי" שהינו בעל מיתוג הייחודי, פרויקט 'ME-CRO' אבן גבירול בת"א שהינו פרויקט חדשני אשר הציע לראשונה יחידות דיור קטנות (Micro Appartments) בלב תל-אביב המתוכננות ומאובזרות בצורה חכמה ומתקדמת); שיפור הליכי התכנון של הפרויקטים תוך העמקת האינטגרציה של צוות התכנון עם כל חלקי החברה הרלבנטיים על ידי הכנסת פעילות ניהול התכנון לביצוע עצמי (הקמת מחלקת ניהול תכנון בתוך החברה).

1.7.1.10. <u>מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים</u>

מדיניות רכישת נכסים של הקבוצה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובערים המרכזיות. מימון רכישת הפרויקטים הינו לרוב מהון עצמי ומימון בנקאי ו/או גופים מוסדיים. ביחס למימון הקמת הפרויקטים המימון נעשה, כמקובל בתחום פעילות זה, כאשר לרוב תנאי סף מקובל להעמדת המימון הבנקאי, מעבר להון עצמי כאמור, הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט, אם כי לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט נע בין 10% ל-15%.

הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט, והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינו (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן) לרבות הנפקת ערבויות לרוכשי היחידות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974 וכן בפרויקטים של התחדשות עירונית ערבויות לבעלי הדירות הקיימות - דבר המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים לגוף המממן, הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לתקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם הבנק המלווה, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבנייה להם מחויבת הקבוצה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת הקבוצה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, אשר אינה מתוקנת ע"י הקבוצה, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל.

1.7.1.11. <u>הסכמים עם דיירים בפרויקט פינוי בינוי/תמ"א 38/2</u>

במסגרת פרויקט פינוי בינוי ותמ"א 38/2 היזם מתקשר עם כל אחד[104] מבין בעלי הדירות בבניין בהסכם ("**בעל הדירה**", "**הדירה הקיימת**" ו-"**הבניין הקיים**", לפי העניין), לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שיקבעו בהסכם, היזם ירכוש מבעל הדירה את זכויות בעלי הדירה במקרקעין (כאשר בדר"כ בפרויקט מסוג תמ"א - מכר חלקי ובפרויקט מסוג פינוי בינוי - מכר מלא), ובתמורה לכך יהרוס היזם את הבניין הקיים ויבנה עבור בעל הדירה, דירה / יחידה חדשה בבניין חדש שיקים על גבי המקרקעין נשוא הבניין הקיים ("**הדירה החדשה**" ו-"**הבניין החדש**", לפי העניין). כמו-כן, בתקופה שהחל ממועד מסירת החזקה בדירה הקיימת ליזם בפועל ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה לבעל הדירה, יעניק היזם לבעל הדירה סכום כספי לצורך תשלום דמי שכירות השווה לשכ"ד חודשי של דירה דומה בשטח לדירה הקיימת, שיוערך בהתאם למנגנון

[104] בהסכם קיים מנגנון לטיפול בסירוב מיעוט מבין בעלי הדירות כפי שנקבע בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006 ביחס לפרויקט פינוי בינוי ובחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008 ביחס לפרויקט תמ"א 38/2. במצב כאמור, בדר"כ המועדים שנקבעים בהסכם יידחו למשך כל תקופת ההליכים הקשורים לטיפול בדייר/ים הסרבן/ים בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, וכל עיכוב הנובע מהיעדר חתימת המיעוט הסרבן, לא יהווה הפרה של ההוראות הכלולות בהסכם, והכל בכפוף להוראות ההסכם.

שנקבע בין הצדדים או בהתאם לסכום דמי השכירות ששולמו לבעל הדירה בתקופה שקדמה לפינוי הדירה הקיימת. במסגרת ההסכמים נקבע כי התחייבות של כל אחד מבעלי הדירות (שאינם בעלי אותה דירה), תחול בנפרד מיתר בעלי הדירות, ללא ערבות הדדית זה לזה, וכל אחד מבעלי הדירות יהיה אחראי באופן בלעדי להתחייבויותיו הוא ואף אחד מבעלי הדירות לא יישא באחריות כלשהיא לחיובי ו/או הפרות יתר בעלי הדירות (שאינם בעלי אותה דירה). יחד עם זאת, במקרה של הפרה של אחד מבעלי הדירות, לדוגמא אי פינוי דירתו, תקום ליזם זכות להאריך את התקופה למילוי התחייבויותיו כלפי יתר בעלי הדירות עד למועד בו תתוקן ההפרה הנ"ל.

<u>הסכם על-פי רוב, כפוף לתנאים מתלים כדלקמן</u>: (1) נחתם הסכם בין היזם לבין הבעלים של הרוב המינימלי הנדרש לפי החוק בהתאם לסוג הפרויקט לצורך הגשת תביעה לאכיפת ההסכם על המיעוט שלא חתם על ההסכם ("**הרוב המינימאלי**") תוך פרק זמן מוגדר מראש[105], כאשר אם וככל ומושג הרוב המינימאלי ונותרו בעלי דירות אשר סירבו לחתום על ההסכם, מתחייב היזם לנקוט בהליכים נגד "הדיירים הסרבנים" לרבות פניה בנושא למפקח על המקרקעין לפי הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 או חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו - 2006 והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם. **יודגש כי על מנת להוציא את ההסכם אל הפועל, תידרש בסופו של דבר הסכמת כלל (100%) בעלי הזכויות במקרקעין (לרבות באמצעות החלטה מחייבת של המפקח על המקרקעין או בית המשפט המוסמך, לפי העניין)**; (2) הגשה ואישורה של תב"ע חדשה (במקרה שנדרש אישורה לצורך ביצוע הפרויקט) וכן הגשת בקשה להיתר בנייה תוך פרק זמן שנקבע מראש וכן קבלת היתר בנייה לפרויקט (לעיתים מותנה בהסכם כי זכויות הבנייה שיקבל היזם לא יפחתו מכמות מסוימת), המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד, תוך פרק זמן שנקבע מראש; (3) חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה תוך פרק זמן שנקבע מראש; (4) שיעור הרווחיות הצפוי מהפרויקט אינו נמוך מזה שנקבע בהסכם כאשר לעיתים זהו אינו תנאי מתלה אלא ברירת ביטול המוקנית לחברה בהסכם; (5) קבלת הסכמת הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על הדירות הקיימות לרישום שעבוד על מקרקעי הבניין לטובת הבנק המלווה באופן שיאפשר את מימון הפרויקט (וזאת כנגד קבלת ערבות אוטונומית או בטוחה אחרת שתועמד להבטחת החוב לאותם הבנקים, על מנת להבטיח את

---

[105] בהתאם לסעיף 1ד לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו – 2006 ("**חוק הפינוי בינוי**"), רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באסיפה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם יזם בעסקת פינוי ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף זה, אם התקיים אחד מאלה: (1) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; (2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 83א1 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. כמו כן, ביחס להסכמי תמ"א, על פי סעיף 5ג' לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 ("**חוק חיזוק בתים משותפים**"): (א) הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי יחולו גם לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק, בשינויים המחויבים ובשינוי זה – במקום פסקאות (1) ו-(2) שבסעיף 1ד(א) לחוק האמור יקראו: (1) היזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, או עם הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור; (2) לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 145(א3) לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק.

זכויותיהם חלף המשכנתא, כאשר שווי בטוחה זו, ככל שתועמד לבנקים שלטובתם רשומה המשכנתא, יופחת מסך ערבות המכר שנמסרה לבעל הדירה, כהגדרתה להלן).

יודגש, כי חלק מההסכמים כוללים רק חלק מהתנאים שצוינו וכן ישנם הסכמים עם תנאים מתלים נוספים. כן יודגש כי חלק מההסכמים מציינים כי אי התקיימות התנאים המתלים אין משמעה שההסכם פוקע מאליו באופן אוטומטי ואולם במקרה של אי התקיימות איזה מהם, עד למועד שנקבע לכך בהסכם, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים להסכם לבטלו באמצעות משלוח הודעה למשנהו.

<u>התחייבות למועדי ביצוע</u>: ההסכם כולל התחייבות של היזם למועד תחילת וסיום העבודות לתכנון וביצוע וכן התחייבויות לעמידה במועדי ביצוע אחרים שנקבעו בהסכם (כשעיכוב שנגרם, לדוג': מחמת כוח עליון או עיכוב שעל-פי הוראות חוק המכר אינו מקים זכות לבעלי הדירות לקבלת פיצוי או עיכוב הנובע מהפרת ההסכם על ידי מי מבעלי הדירות לא ייחשב איחור ולא יזכה את בעלי הדירות בכל סעד שהוא. מאידך, עיכוב לא "מוצדק" יזכה את בעלי הדירות במגוון סעדים, החל מפיצוי כספי ועד לזכות לבטל את ההסכם, כתלות במשך העיכוב). מנגד, לעיתים כולל ההסכם התחייבויות נוספות הכוללות בין היתר התחייבות של בעלי הדירות לחתום על מסמכי הליווי הבנקאי לאחר אישורם ע"י ב"כ הבעלים ולפנות את דירותיהם במועדים שנקבעו לכך בהסכם ובכפוף לאמור בו, וככל ולא עשו כן - יפצו את היזם בסכומים שהוסכמו וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד ליזם במקרה זה, לרבות סעד של ביטול ההסכם בחלוף תקופה מסוימת ותביעת כלל נזקיו מהדייר שלא פינה את דירתו בניגוד להתחייבותו. כמו כן, לעיתים, כוללים ההסכמים גם מתן סמכויות ליזם לפעול לסילוק חובות של בעלי הדירות שלא עשו כן בעצמם, לצורך הסדרת חכירות, סילוק עיקולים ושעבודים, באופן שיאפשר את שעבוד המקרקעין לטובת הגורם שמעמיד ליזם ליווי פיננסי, תוך מתן סמכויות ליזם לקזז תשלומים שבוצעו על ידו כאמור מהתשלומים או בטוחות שהוא צריך להעמיד לבעלי הדירות.

<u>ערבויות</u>: בכפוף לכניסת ההסכם לתוקף, היזם נושא באחריות מלאה כלפי בעלי הדירות לביצוע ולטיב הקמת הבניין החדש (לרבות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973), אף אם העסיק קבלני ביצוע, לרבות תביעות בכל הקשור להסכם או מכוח פעולתם של קבלנים ויועצים ששכר היזם[106], ומתחייב להעמיד ערבויות לטובת בעלי הדירות בבניין הקיים כדלקמן: ערבות בתנאי חוק המכר (ולעיתים עם הרחבות, כגון הוספת עילות מימוש נוספות מעבר לקבוע בחוק) בשווי הדירה החדשה ("ערבות מסירה"); ערבות אוטונומית להבטחת תשלום שכר דירה ולעיתים גם להובלת תכולות הדירות; ערבות טיב לתקופת הבדק, ערבות לתשלום מיסים החלים על-פי דין על הבעלים והיזם התחייב לשאת בהם לפי ההסכם; ובחלק מהמקרים גם ערבות לרישום צו בית משותף ורישום זכויות הבעלים (הערבויות בד"כ צמודות למדד תשומות הבנייה או למדד המחירים לצרכן, לפי העניין). לעיתים ועפ"י דין היזם מתחייב לשאת

[106] בדומה לפרויקט יזמי רגיל שבו היזם אחראי כלפי רוכשי הדירות. יצוין כי היזם דואג לקבל אחריות גב אל גב מקבלן הביצוע של הפרויקט.

בחלק או בכל עלויות דמי הניהול של הבית המשותף לתקופה מוגבלת בתקופה שלאחר אכלוס הבניין החדש.

<u>העברת זכויות</u>: היזם אינו רשאי להעביר את מלוא זכויותיו בפרויקט וכן לעיתים ישנה התחייבות שלא תועבר השליטה בו עד לתום הפרויקט אלא בהסכמת בעלי הדירות. על אף האמור, בחלק מההסכמים הוכנסה הסתייגות ולפיה אין באמור בכדי לגרוע מזכות היזם לצרף שותפים ו/או משקיעים ו/או להעביר את זכויותיו לחברה אם או בת ובלבד שהדבר לא יגרע מהתחייבויות היזם על-פי ההסכם, ביחד ולחוד עם שותף/משקיע ו/או החברה הנעברת ו/או בכפוף למגבלת החזקה מינימאלית של היזם.

<u>אחריות לתיקוני בדק ולנזקים</u>: בנוסף, מתחייב היזם לביצוע תיקוני ליקויים בעבודות (ובכלל זה ביחס למוצרים שיותקנו בפרויקט, בכפוף לקבוע בהסכמים) במועדים שנקבעו לכך בדין ו/או בהסכמים. כמו-כן, היזם ישא באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה עקב ביצוע הפרויקט, בגין מעשה או מחדל של היזם וכל מי מטעמו.

<u>זכות קדימה לרכישת דירה חדשה בפרויקט</u>: חלק מההסכמים כוללים זכות ראשונים של בעלי הדירות הקיימות לרכוש דירה נוספת בפרויקט טרם מכירת דירות לקהל הרחב.

<u>שדרוג/שנמוך דירות הבעלים</u>: חלק מההסכמים כוללים זכות ראשונים של בעלי הדירות הקיימות לשדרג את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי גבוה יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט, ובמקרה כאמור ישלמו ליזם את הפרשי השווי בין הדירות וככל שהפרשי השווי ישולמו במהלך הביצוע של הפרויקט - יקבלו המשדרגים ערבויות חוק מכר וכן אפשרות לשנמך את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי נמוך יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט ובמקרה כאמור זכאים הדיירים המשנמכים לקבלת ערבות בנקאית (בד"כ אוטונומית) להבטחת תשלום דמי השנמוך, אשר ישולמו במועד מסירת דירות הבעלים החדשות לבעלי הקרקע. כמו כן, לעיתים ניתנת לבעלים ו/או לקרוביהם מדרגה ראשונה אפשרות לקנות דירה חדשה נוספת בפרויקט בהנחה כפי שתיקבע במסגרת ההסכם עימם.

<u>התחייבויות נוספות</u>: כן כוללים ההסכמים תניות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: התחייבות היזם לשאת בכלל עלויות הפרויקט, למעט עלויות שהוחרגו מפורשות בהסכם אך לרבות כלל תשלומי המיסים, לרבות מס שבח, מע"מ והיטל השבחה הנוגעים לפרויקט (כאשר לרוב הבעלים מתחייבים לעמוד בכל תנאי הפטורים ממס הקבועים בחוק וכן מתחייבים לאפשר כי היזם יהיה רשאי לעשות שימוש בכל הפטורים מתשלומי מיסים והיטלים להם זכאים בעלי הדירות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על מי מבעלי הדירות חיוב כספי נוסף); התחייבויות היזם בקשר לבנייה, איכותה וביצועה הרציף, תוך עמידה בדרישות הדין; התחייבויות היזם לעריכת ביטוחים שהוסכמו (לרבות על ידי הקבלן הראשי); תנאים לפינוי הדירות הקיימות ולמכירת דירות חדשות על ידי היזם; מינוי נציגות מטעם בעלי הדירות והסדרת סמכויותיה והרוב בו היא נדרשת לקבל החלטותיה, לרבות בדבר ביטול ההסכם; השלמת הליך ביטול רישום הבית המשותף הקיים ורישום הבית המשותף החדש והשלמת עבודות הפיתוח בלוחות הזמנים שסוכמו; התחייבויות שונות של היזם לתיקון ליקויים ופגמים בתקופות האחריות והבדק; התחייבות היזם לרישום הבניין החדש

כבית משותף בתנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם; התחייבות היזם לשפות את בעלי הדירות בכל סכום שבעלי הדירות יחויבו לשלמו כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו במקרקעין ו/או בקשר לבניית הבניין החדש ו/או הריסת הבניין הקיים ולשאת באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לכך בהסכם; זכות הניתנת לבעלי הדירות למנות עו"ד המלווה את העסקה מטעמם (ושבעלות שכרו ישא היזם); זכות הניתנת לבעלי הדירות למנות מפקח מטעמם (שבעלות שכרו עמו יישא היזם) לשם בדיקת התחייבויותיו התכנוניות של היזם, העבודות והשגחה על ביצוען (וזאת מבלי שיהא בכך כדי לפטור את היזם מאחריותו על-פי ההסכם); זכות הניתנת לבעלים לבחירת שמאי מטעמם (אשר בעלות שכרו ישא היזם) ואשר יהיה מעורב בהליך בחירת דירות הבעלים החדשות וכן יקבע את גובה דמי השכירות; זכות למנות יועצים נוספים על חשבון היזם (כגון: יועץ ביטוח); התחייבות של היזם למתן פיצוי מוסכם מראש לדיירים במקרה של הפרות שנקבעו בהסכם (וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד להם על-פי דין) ובכלל זה מקרה של איחור במסירה אשר לעיתים תקנה זכות לחילוט ערבות המסירה ככל שתנאיה מאפשרים זאת. הוראות העוסקות במימון הפיננסי לפרויקט (באמצעות בנקים, חברות ביטוח וקרנות שונות) ובכלל זאת הסדרת הבטוחות לבעלי הדירות ולרוכשי דירות. כמו כן, חלק מההסכמים כוללים מנגנון של מתן תמורה נוספת לבעלים, במקרה ששיעור הרווחיות בפרויקט יעלה על שיעור רווחיות יזמי מקובל שנקבע בהסכם, והכל בהתאם למנגנון שנקבע לעניין זה בהסכמים. בנוסף, חלק קטן מההסכמים כולל תניית שיפוי לבעלים מקום בו יידרשו לפצות גורם עימם ניהלו מו"מ קודם ביחס לביצוע פרויקט באותו בניין/מתחם.

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

הליך שיווק יחידות הדיור/משרדים בחברה מורכב משני שלבים – בשלב הראשון, לאחר שסוכמו הפרטים המסחריים עם הרוכש, חותם הרוכש על כתב הרשמה / כתב הצטרפות הכולל את עיקרי הפרטים המסחריים שסוכמו (פרטי היחידה, הצמדותיה, תמורה ופריסת התשלומים) וכן פרטים משפטיים כלליים ביחס לנכס. לצורך כניסתו לתוקף של כתב ההרשמה, על הרוכש להפקיד בחשבון הנאמנות של הפרויקט דמי הרשמה בסך של כ-20 אלף ש"ח (תלוי פרויקט) ("**דמי הרשמה**" ו-"**כתב ההרשמה**"). בשלב השני ועל פי הוראות כתב ההרשמה, על הרוכש להשלים את רכישת הזכויות וחתימה על הסכם מכר מחייב בתוך כ – 3 שבועות ממועד חתימתו ותשלום דמי ההרשמה ייזקף על חשבון התשלום הראשון על חשבון התמורה על פי הסכם המכר. עוד קובע כתב ההרשמה כי במידה והרוכש לא יחתום על הסכם מכר ויחליט שלא להשלים את העסקה, לא יושבו לו דמי ההרשמה והם יחולטו לטובת חברת הפרויקט. יצוין, כי לעתים, לבקשת הרוכש, החברה מאשרת כי דמי ההרשמה יושבו לרוכש במידה והרכישה לא תושלם בשל מחלוקות משפטיות הקשורות בהסכם המכר.

יצוין, כי בפרויקטים בהם החלה החברה בשיווק מוקדם טרם קבלת ההיתר, כניסתם לתוקף של הסכמי המכר בחלק מהמקרים כפופה לקבלת היתר בניה בתקופה שנקבעה בהסכמי המכר וליווי בנקאי או הסדר שוברים עם הבנק המלווה. במקרה של מכירה

טרם הסכם ליווי או הסדר שוברים כאמור, התמורה משולמת בכפוף להוראות חוק מכר, כשעד למועד הנפקת שוברי תשלום על ידי הבנק המלווה, לא ניתן לגבות יותר מ-7% מסכום התמורה.

יצוין כי על מנת להגדיל את היקפי מכירות יח"ד ובדומה לרוב חברות הנדל"ן במשק, מציעה החברה בתקופה זו לרוכשים הטבות כגון פטור מהצמדת התמורה למדד וכן תנאי תשלום נוחים יותר בהתקשרויותיה למכירת יחידות דיור ("**מודלי שיווק**"). בין היתר, בחלק מהתקשרויותיה מאפשרת החברה **(א)** פריסת תשלומים - תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בלבד בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה ("**תנאי תשלום מיטיבים**"); **(ב)** פטור מהצמדת חלק או מלוא התמורה שטרם שולמה למדד תשומות הבניה; ו/או **(ג)** הלוואות יזם - תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה מתוך הון עצמי, תשלום נוסף של 20%-30% ממחיר הרכישה בממוצע באמצעות הלוואות יזם[107], ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה ("**הלוואות יזם**").

היקף המכירות של החברה במודלי שיווק (כהגדרת המונח לעיל) בשנת 2024 ובתקופת הדוח היה בשיעור של כ-74%, וכ-77%, בהתאמה, מסה"כ מכירות (במונחי היקף כספי) כאשר: (א) ביחס לשנת 2024 - ההטבות מסוג תנאי תשלום מיטיבים היו בהיקף חוזים כולל של כ-943 מיליון ש"ח מתוכם כ-180 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה על ההסכם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה; הטבת פטור מהצמדה ניתנה בהיקף כולל של כ-716 מיליון ש"ח המהווה כ-56% מסה"כ היקף המכירות בשנת 2024; והטבת הלוואת יזם ניתנה בהיקף חוזים כולל של 148 מיליון ש"ח המהווה כ-12% מסה"כ היקף המכירות בשנת 2024, בגינן כ-30% שולם מההון העצמי של הרוכשים ובאמצעות הלוואות יזם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה; (ב) ביחס לתקופת הדוח - ההטבות מסוג תנאי תשלום מטיבים היו בהיקף חוזים כולל של כ-188 מיליון ש"ח מתוכם כ-29 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה על ההסכם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה; הטבת פטור מהצמדה ניתנה בהיקף כולל של כ-395 מיליוני ש"ח המהווה כ-53% מסה"כ היקף המכירות בתקופת הדוח; והטבת הלוואת יזם ניתנה בהיקף חוזים כולל של 126 מיליון ש"ח המהווה כ-17% מסה"כ היקף המכירות בתקופת הדוח, בגינן כ-35% שולם מההון העצמי של הרוכשים ובאמצעות הלוואות יזם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה.

בשנת 2024 ובתקופת הדוח, בעקבות מבצעי הלוואות היזם שהחברה קידמה בפרויקטים המשווקים, החברה שילמה לבנקים למשכנתאות ריבית המסתכמת לסך של כ-5.7 מיליון ש"ח וכ-7.2 מיליון ש"ח, בהתאמה. בגין עסקאות בהן החברה העניקה הטבות מימון בדרך של תנאי תשלום מיטיבים כמתואר לעיל, החברה חישבה השפעה של רכיב מימון משמעותי (אשר טופל חשבונאית בדוחותיה הכספיים של החברה כהקטנה במחירי העסקאות לצורך הכרה בהכנסה) בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח וכ-11.7 מיליון ש"ח בשנת

[107] "**הלוואות יזם**" לעניין זה משמען הלוואות שנוטל רוכש דירה מבנק מקומי בהן היזם מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור הרוכש לתקופת ההלוואה (לרוב עד מסירת הדירה לרוכש), באופן שמחד משפר את כדאיות רכישת הדירה מצד הרוכש ומנגד חוסך גם ליזם עלויות מימון שכן לרוב הלוואות אלו (שתמורתן מועברת לחברה ובאופן זה מקטינה את האשראי הבנקאי לו נדרש היזם לצורך בנית הפרויקט) ניטלות בריבית נמוכה יותר מההלוואות אותן נוטל היזם מהבנק המלווה.

2024 ובתקופת הדוח ליום 31 בדצמבר 2025, בהתאמה.

ביחס להלוואות יזם בהן הגורם הבנקאי המעמיד לרוכש את הלוואת היזם, הוא בוחן את יכולת ההחזר של הרוכש לא רק ביחס להלוואת יזם אלא למיטב ידיעת החברה גם ביחס למשכנתא אשר ייטול הרוכש במועד מסירת יחה"ד מהגורם הבנקאי. יוער, כי ככל שמדובר בהטבה מסוג הלוואות יזם, החברה לא מבצעת הליך חיתומי נפרד ליכולת ההחזר של רוכשי יחה"ד, אלא מסתמכת על ההליך שמבצע הגורם הבנקאי כאמור לעיל וככל שמדובר בהטבה מסוג תנאי תשלום מיטיבים החברה לא ביצעה הליך חיתום עצמאי משלה לרוכשי יחה"ד.

לפיכך: (א) ביחס להלוואות יזם, אומנם קיימת חשיפה מסוימת לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה, אם כי להערכת החברה, ולאור כך ש- (1) הגורם הבנקאי בוחן את יכולת ההחזר על ידי חיתום של רוכש יחה"ד; (2) החברה קיבלה בסמוך למועד ההתקשרות שיעור של כ-15%-20% ממחיר הרכישה; (3) הפיצוי המוסכם לו זכאית החברה במקרה של הפרת ההסכם לרוב גבוה מתשלום הריבית המהוונת בגין הלוואת היזם ששולמה על ידי החברה, חשיפה כאמור, ככל שתהיה, אינה צפויה להיות מהותית; (ב) ביחס להסכמים בהם קיימים תנאי תשלום מטיבים, החברה קיבלה תקבולים בשיעור של 15%-20% בממוצע מרוכשי דירות, ולמרות שהחברה לא ביצעה תהליך חיתום עצמאי משלה לרוכשים, החברה סבורה כי בהנחה שחלק מהרוכשים לא ישלימו את העסקה אזי תשלום ההון העצמי אמור לכסות את מרבית הנזקים הצפויים.[108]

ההשפעות האפשריות של הגורמים האמורים לעיל על פעילותה של החברה, לרבות עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם, כאמור בסעיף זה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על ניסיון החברה והערכותיה נכון למועד אישור דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. יובהר כי אין כל וודאות כי הערכות החברה תתממשנה, והן עשויות להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מהמתואר לעיל.

בעניין זה יצוין, כי בפרויקטים בהם הוחל שיווק במסגרתו ניתנו הטבות מימון מהותיות, כך שקיים בהם 'רכיב מימון משמעותי' – רכיב זה נוכה בטבלאות בדוח זה שלעיל ולהלן מההכנסות ביחס ליחה"ד המכורות בלבד ואילו ביחס ליחה"ד שטרם נמכרו, ההכנסות הינן בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה או דוח ביצוע מתקדם, לפי העניין, מבלי שנוטרל מהן רכיב מימון משמעותי כאמור. במקרים כאמור המחיר למ"ר המוצג בטבלאות האמורות הינו ממוצע משוקלל של המחיר למ"ר ליחה"ד המכורות (ממנו נגרע רכיב מימון משמעותי) ושל יחה"ד שטרם נמכרו (ממנו לא נגרע מחיר כאמור). כן יצוין, כי ביחס לפרויקטים המסווגים בתכנון שטרם הוחל בהם שיווק, פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ופרויקטים אחרים בהם ניתנו נתוני רווחיות (קרי, עלויות, הכנסות ורווח גולמי), הנתונים מבוססים על התוכניות העסקיות של החברה לכל פרויקט ואינם לוקחים בחשבון 'רכיב מימון משמעותי' היות שאין ביכולת החברה

[108] **הערכת החברה בפסקה זו בדבר יכולת ההחזר של רוכשי יחה"ד ועמידתם בהתחייבויותיהם כלפי החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ניסיון החברה והערכותיה נכון למועד דוח זה ועל כך שהלוואות יזם היו מקובלות במרבית חברות הנדל"ן בישראל. יודגש, כי האמור לעיל עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, עקב הערכות החברה המפורטות בפסקת מידע צופה פני עתיד בדוח דירקטוריון זה להלן ועקב התממשות גורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 1.19 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לפיכך אין כל ודאות כי לא יחול שינוי לרבות שינוי מהותי.**

להעריך מה יהיו ההטבות לרוכשי יחה"ד במועד תחילת השיווק ואם בכלל יהיו הטבות כאמור. לפרטים נוספים אודות "רכיב מימון משמעותי" כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים ראה ביאור 2 (יב) לדוחות הכספיים.

1.7.1.13. לקוחות

"לקוחות" החברה בתחום הנדל"ן היזמי הינם רוכשי הדירות, המשרדים ושטחי המסחר של החברה בפרויקטים בתחום זה אשר הינם לקוחות פרטיים וכן לקוחות עסקיים.

1.7.1.14. שיווק

שיווק הפרויקטים למגורים נעשה באמצעות פרסום באמצעי מדיה מגוונים כגון בערוצי טלוויזיה, מדיה דיגיטלית שלטי חוצות, אוטובוסים ועיתונות ומדיה מקומית. כמו כן, בשל היות חלק מהפרויקטים של החברה באזורים בהם נבנים פרויקטים חדשים, חלק מן השיווק מורכב מכך שלקוחות פוטנציאליים מתעניינים בפרויקטים עצמם ובאופן טבעי פוקדים רבים מהמתעניינים בשכונות מעין אלה, את הפרויקטים עצמם.

יודגש כי הקבוצה אינה תלויה בצינור שיווק יחיד.

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי.

.1.7.2 תמצית תוצאות

פרמטר	31.12.2025	31.12.2024
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	658,906	478,453
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות	2,085	7,518
רווחים (הפסדים) תפעוליים מתחום הפעילות (מאוחד)	46,259	35,218
רווחים (הפסדים) תפעוליים מתחום הפעילות (חלק החברה)	44,305	31,776
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	2,822,050	1,846,280

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה (יחד עם שותפים) פרויקטים בארץ בשלבי הקמה, ביצוע ותכנון, עתודות קרקע ופרויקטים בהתחדשות עירונית בהיקף של כ-17 אלף יח"ד ו-115 אלף מ"ר שטחי משרדים / מסחר לפי הפילוח כדלקמן:

סוג הפרויקט (*)	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"ד נוספות בתכנון		סה"כ יח"ד		שטחי משרדים/ מסחר לפי תב"ע בתוקף (מ"ר)		שטחי משרדים/ מסחר נוספים בתכנון (מ"ר)		סה"כ שטחי משרדים/ מסחר (מ"ר)	
	סה"כ	חלק החברה[109]	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה
פרויקטים בהקמה	2,404	1,530	---	---	2,404	1,530	27,773	15,570	---	---	27,773	15,570
פרויקטים בתכנון	792	621	1,593	1,263	2,385	1,884	6,060	5,060	---	---	6,060	5,060
עתודות קרקע	651	515	80	80	731	595	2,230	1,915	---	---	2,230	1,915
פרויקטי התחדשות עירונית	3,571	2,090	7,455	2,362	11,026	4,452	---	---	78,420	65,721	78,420	65,721
סה"כ	7,418	4,756	9,128	3,705	16,546	8,461	36,063	22,545	78,420	65,721	114,483	88,266

"**פרויקט בהקמה**" לעניין זה משמעו - הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח, אין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו והקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח;

"**פרויקט בתכנון**" לעניין זה משמעו - ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתו טרם החלה ולהערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל, בשנה העוקבת לשנת הדיווח או התקבל לגביו היתר בנייה;

"**עתודת קרקע**" לעניין זה משמעה - קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, למעט קרקעות שהינן "פרויקט בתכנון".

"**פרויקטים מסוג התחדשות עירונית**" לעניין זה משמעם - פרויקטים מסוג תמ"א 38/2 או פינוי בינוי.

האמור בטבלה זו ביחס למס' יחידות הדיור ו/או שטחי המשרדים ו/או שטחי המסחר אותן בכוונת החברה לבנות וכוללות את מספר יחידות הדיור של בעלי הקרקע, ביחס לפרויקטים בתכנון ו/או עתודות קרקע ו/או פרויקטי התחדשות עירונית הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה, בהתאם לתב"ע הקיימת או המתוכננת לפרויקטים הרלוונטיים הנמצאים בהליכי תכנון ואישור מול הרשויות הרלוונטיות ולפיכך עלול לחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי עקב הסיבות המפורטות בפסקת מידע צופה פני עתיד שבסעיף 1.7.4.11 להלן.

.1.7.3 <u>נתונים מצרפיים</u>

.1.7.3.1 פרויקטים בהקמה ליום האחרון לשנת 2025 (חלק החברה במאוחד)

	31.12.2025
מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	1,353
שטחי משרדים (במ"ר) כולל בפרויקטים בהקמה	15,142
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)	1,710,467
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה	1,107,441
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	133
שטחי מכירה מחייבים (במ"ר) שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	---
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	949

[109] חלק החברה כולל את חלק החברה כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ולא לפי חלקה האפקטיבי בפרויקטים.

	31.12.2025
שטחי מכירה (במ"ר) שטרם נחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	106,481
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח	29
שטחי מכירה (במ"ר) מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח	3,255

1.7.3.2. <u>פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום אחרון לשנת הדיווח (חלק החברה)</u>

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2025		
	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	**31.12.2025**
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)	0-6	81,583
	6-12	---
	12-18	16,662
	18-24	---
	מעל 24	19,340
	סך הכל	117,585
גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)	0-6	28
	6-12	---
	12-18	5
	18-24	---
	מעל 24	5
	סך הכל	38
רווח גולמי צפוי		36,699
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#)		3

1.7.3.3. <u>צבר הכנסות ומקדמות</u> *

		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	**מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)**
עד שנת 2025		337,598	329,432
שנת 2026	רבעון 1	121,947	67,375
	רבעון 2	110,484	43,505
	רבעון 3	106,484	16,658
	רבעון 4	106,484	13,167
שנת 2027		237,885	308,304
שנת 2028		151,328	157,641
שנת 2029		77,669	192,661
שנת 2030 **<u>ואילך</u>**		11,103	132,719
סה"כ		1,261,462	1,261,462

* הנתונים מוצגים לפי חלק החברה במאוחד

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות ועיתוי קבלת המקדמות כמפורט בטבלה דלעיל, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד, שאינו בשליטת הקבוצה בלבד. לפרטים אודות הערכות החברה בדבר מידע צופה פני עתיד זה ראה סעיף 1.7.4.11 להלן (פסקת מידע צופה פני עתיד).

1.7.3.4. <u>ספקים, קבלנים ראשיים וקבלני משנה</u>

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

כמפורט לעיל, בתחום הנדל"ן היזמי, לרוב נוהגת הקבוצה להתקשר עם קבלן ראשי בהסכם אשר במסגרתו הקבלן הראשי, בעצמו או באמצעות התקשרות עם קבלני משנה, אחראי לביצוע עבודות הקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון (יצוין, כי בחלק מהפרויקטים עבודות החפירה ודיפון מבוצעות על ידי קבלן אחר) עד לקבלת טופסי

אכלוס לדירות ("**טופס 4**") ומסירת הדירות לידי הרוכשים וכן בתקופת הבדק והאחריות על-פי חוק מכר. בנוסף להתקשרות עם קבלן ראשי, הקבוצה ממנה מפקח הנדסי מטעמה לליווי הפרויקט.

לרוב, התקשרויות עם קבלנים ראשיים כוללת הוראות לפיהן הקבלן יהיה אחראי לכל נזק שייגרם בביצוע העבודות, התחייבויות לשאת על חשבונו ואחריותו את הביטוחים הקבועים בהסכם, פיצויים מוסכמים במקרה של איחורים, וכן עילות מקובלות לפיהן תהיה רשאית החברה לסלק ידו של הקבלן מהאתר, ובכלל זאת (אך לא רק): (א) איחור במועד בהתחלת העבודות; (ב) היקלעות הקבלן להליכי חדלות פירעון; (ג) הסבה או המחאה אסורה של זכויות הקבלן על-פי ההסכם וכיו"ב.

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

על אף האמור לעיל, מצאה החברה לנכון, לציין את התקשרות החברה עם הקבלנים המבצעים הבאים:

זיהוי הספק/קבלן המשנה	פרויקטים שנבנים/עתידיים להיבנות על ידו נכון למועד הדוח	האם צד קשור (כן/לא)	היקף רכישות מהספק בשנת 2025 באלפי ש"ח	משקל הספק מכלל הרכישות של החברה	תלות מיוחדת בספק (כן/לא)	ציון עניינים נוספים
דניה סיבוס	או-מא-מי E,F, ויצמן 57-55 חולון, פלורה קריית שלום ת"א- שלב 1, שמחה הולצברג.	לא	139,522	31%	לא	---
עץ השקד	שדרות היובל (שלב ב') – טהון 5 ושדרות היובל (שלב ג') – טהון 3.	לא	75,160	17%	לא	---

.1.7.4 <u>פרויקטים שאינם מהותיים מאוד</u>

.1.7.4.1 <u>כללי</u>

הקבוצה נוהגת לרכוש זכויות במקרקעין, עליהם יבנו הפרויקטים מבעלים פרטיים, או להתקשר בפרויקטים לפינוי בינוי ותמ"א 38/2 ו/או בעסקאות קומבינציה.

.1.7.4.2 <u>פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח (באלפי ש"ח)</u>

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח – נתונים כלליים על הפרויקטים																	
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע/ חתימת היזם על הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט
יבניאלי 24 – 28 (תמ"א 38/2)	גבעתיים	נובמבר 2016	רבעון 1 2022	רבעון 2 2025	100%	30	125	25,196	156,324	20,267	129,134	4,929	27,190	20%	17%	43,165	30,322
מוזיר 12 (תמ"א 38/2)	תל אביב	דצמבר 2018	רבעון 4 2021	רבעון 1 2025	25.5%	12	89	2,943	59,287	2,032	38,790	912	20,497	31%	35%	55,227	55,227
זכרון יעקב 11	תל אביב	מאי 2020	רבעון 4 2022	רבעון 4 2025	25.5%	11	97	24,466	63,633	14,807	41,301	9,658	22,332	39%	35%	49,870	59,582

1.7.4.3. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	יח"ד שנותרו לחברה	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2025	שיעור ההון העצמי מתוך העלות	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות					הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	עודפים שנמשכו נכון ליום 31.12.25	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
										מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2025	רבעון 3 לשנת 2025	רבעון 2 לשנת 2025	רבעון 1 לשנת 2025					
אנדרומדה ריבורן	תל אביב	מאי 2017	רבעון 1 2019	רבעון 2 2022	33.33%	3	13,941	---	228	---	---	---	1	---	22,045	7,118	32%	96,758	20,704
שדרות היובל (שלב א') - טהון 4	ירושלים	יוני 2017	רבעון 2 2019	רבעון 3 2023	50%	7	29,386	---	148	1	---	---	---	3	36,641	7,255	20%	17,134	32,131
ME-CRO אבן גבירול (תמ"א 38/2)	תל אביב	יוני 2017	רבעון 2 2021	רבעון 4 2024	100%	3	10,802	---	82	---	---	---	---	1	14,474	3,673	25%	15,615	12,774
או-מא-מי C	קרית אונו	יוני 2015	רבעון 1 2021	רבעון 2 2024	100%[110]	2	5,860	---	133	---	---	---	---	1	7,796	1,936	25%	43,778	2,462
או-מא-מי D	קרית אונו	יוני 2015	רבעון 1 2022	רבעון 3 2025	100%[111]	28	81,583	---	116	2	5	1	3	4	106,673	25,090	24%	28,761	22,645

1.7.4.4. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח (בש"ח) – נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות

שם	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות המלאי הבלתי מכור
	מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2025	רבעון 3 לשנת 2025	רבעון 2 לשנת 2025	רבעון 1 לשנת 2025	
אנדרומדה ריבורן	---	---	---	47,205	---	41,991
שדרות היובל (שלב א') - טהון 4	26,762	---	---	---	32,705	35,368
ME-CRO אבן גבירול	---	---	---	---	52,501	58,958
או-מא-מי C	---	---	---	---	29,757	29,308
או-מא-מי D	30,761	33,413	31,623	30,345	30,683	32,762

[110] עסקת קומבינציה - תמורות. לפרטים ראה סעיף 1.7.9.11 להלן.
[111] עסקת קומבינציה - תמורות. לפרטים ראה סעיף 1.7.9.11 להלן.

1.7.4.5. פרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)[112]

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים לפי 100%)																	
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע/ חתימת היזם על הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.2025 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו/טרם הוכרו ליום 31.12.2025	סה"כ הכנסות צפויות[113]	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									מיום 1 לינואר 2026 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	2025	2024							
CARRASO SUN, דוד ילין 9 (תמ"א 38/2)	תל אביב	אוגוסט 2019	רבעון 1 2023	רבעון 2 2026	100%	28 (מתוכן 13 עבור בעלי הקרקע)	100	84%	1	5	2	5	130,958	98,116	13%	32,841	25%	26,367
CARASSO SUNN, חדרה 10 (תמ"א 38/2)	תל-אביב	יוני 2018	רבעון 2 2023	רבעון 2 2026	100%	20 יח"ד (מתוכן 9 לבעלי הקרקע)	93	66%	---	---	---	7	86,591	67,435	11%	19,156	22%	19,254
שדרות היובל (שלב ג') – טהון 3 (פינוי בינוי)	ירושלים	פברואר 2021	רבעון 4 2023	בניינים B-G רבעון 4 2026 בניין A רבעון 1 2027	50%	152 יח"ד (מתוכן 30 לבעלי הקרקע) וכ-2,050 מ"ר מסחר	118	31%	3	8	60	53	529,633	416,322	14%	113,312	21%	115,947
פלורה, קריית שלום ת"א - שלב 1	תל אביב	יוני 2017	רבעון 1 2023	רבעון 2 2026	64%	93 יח"ד (מתוכן 6 לבעלי הקרקע)	101	92%	---	5	18	36	302,634	203,450	16%	99,184	33%	120,137
יובל הצעירה - מתחם גינות היובל שטרן 34-42 (פינוי בינוי)	ירושלים	מרץ 2016	רבעון 2 2021	רבעון 4 2026	50%	226 יח"ד (מתוכן 67 לבעלי הקרקע)	107	64%	1	12	39	15	494,339	421,797	12%	72,630	15%	99,121
או-מא-מי E	קרית אונו	יוני 2015	רבעון 4 2023	רבעון 1 2027	100%	128	108	56%	2	3	49	69	439,339	357,409	6%	81,930	19%	68,008
שדרות היובל (שלב ב') - טהון 5 (פינוי בינוי)	ירושלים	יולי 2016	רבעון 1 2022	רבעון 2 2026	50%	226 יח"ד (מתוכן 53 לבעלי הקרקע)	102	76%	1	17	26	31	590,085	483,041	12%	107,044	18%	135,572
ויצמן 57-55 (38/2)	חולון	דצמבר 2018	רבעון 3 2024	רבעון 1 2027	100%	110 יח"ד (מתוכן 24 לבעלי הקרקע)	92	20%	2	8	38	40	260,257	197,480	19%	62,776	24%	86,280
CARASSO SUNN, חדרה 11	תל אביב	יוני 2018	רבעון 4 2024	רבעון 3 2027	100%	24 יח"ד (מתוכן 12 לשיווק)	98	10%	---	---	2	10	103,152	81,575	---	21,578	21%	23,068

[112] בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (תמ"א 38/2 ופינוי בינוי) רכיבי ההכנסות וההוצאות כוללים את מרכיב הקומבינציה.

[113] יצוין כי בפרויקטים שבהקמה עלות ההטבות הניתנות לרוכשים ("רכיב מימון משמעותי") הופחתה מההכנסות ומשכך אינה חלק מהרווח הגולמי הצפוי המוצג לעיל.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים לפי 100%)																	
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע/ חתימת היזם על הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.2025 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו/טרם הוכרו ליום 31.12.2025	סה"כ הכנסות צפויות[113]	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									מיום 1 לינואר 2026 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	2025	2024							
(תמ"א 38/2)																		
שמחה הולצברג 20 בת ים (תמ"א 38/2)	בת- ים	דצמבר 2020	רבעון 2 2025	רבעון 1 2028	100%	73 יח"ד (מתוכן 24 לבעלי הקרקע) ו- 165 מ"ר למסחר	109	10%	---	1	22	26	166,081	135,553	10%	30,528	18%	30,463
CARASSO SUNN, חדרה 9-7 (תמ"א 38/2)	תל-אביב	אוגוסט 2017	רבעון 2 2025	רבעון 1 2028	100%	53 יח"ד (מתוכן 29 לבעלי הקרקע), 3 מועדוני נוער ו- 2 משרדים	99	4%	---	---	4	20	214,227	177,635	22%	36,592	17%	51,531
שנקר 14-10 (פינוי בינוי)	חולון	ספטמבר 2020	רבעון 4 2025	רבעון 4 2028	100%[114]	73 יח"ד (מתוכן 46 לבעלי הקרקע)	79	1%	---	3	---	119	379,753	317,268	19%	62,485	16%	94,308
קרסו יוקה אופקים	אופקים	יוני 2023	רבעון 1 2025	רבעון 2 2027	50%	כ-21,500 מ"ר לוגיסטיקה	ל"ר	---	---	3,900 מ"ר	---	17,600 מ"ר	204,155	154,039	26%	50,116	25%	83,510
מרים החשמונאית 22 ו-24 (תמ"א 38/2)	תל אביב	יולי 2020	רבעון 1 2024	רבעון 1 2027	25.5%	30 יח"ד (מתוכן 15 לבעלי הקרקע)	106	61%	---	2	5	3	97,006	77,974 (91,188)	12%	19,032 (5,818)	20% (6%)	25,297
פינלס 10 (תמ"א 38/2)	תל אביב	ינואר 2020	רבעון 1 2024	רבעון 4 2027	25.5%	26 יח"ד (מתוכן 11 לבעלי הקרקע)	79	27%	---	2	4	3	69,930	58,948 (69,930)	12%	10,982 (2,938)	16% (4%)	13,128
סמאטס 20 (תמ"א 38/2)	תל אביב	דצמבר 2020	רבעון 4 2024	רבעון 4 2027	25.5%	29 יח"ד (מתוכן 12 לבעלי הקרקע)	117	28%	---	2	3	7	98,469	77,234 (87,289)	10%	21,235 (11,180)	22% (11%)	21,731

[114] ביום 21 בדצמבר 2021 התקשרה קרסו נדל"ן בעיר עם לוינסקי-עופר ("**הממן**") בהסכם שיתוף פעולה למימון פרויקט פינוי בינוי (להלן: "**הפרויקט**"). לפיו, הממן התחייב להעמיד 50% מההוצאות שיידרשו בקשר עם הפרויקט ("**המימון**"), ובתמורה להעמדת המימון יהיה זכאי הממן ל-50% מעודפי הפרויקט. קביעת המדיניות בקשר לניהול וביצוע הפרויקט תעשה על ידי קרסו נדל"ן בעיר ולפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לכך כי בנושאים המוגדרים בהסכם ובכל עניין מהותי במסגרת הניהול השוטף של הפרויקט, קרסו נדל"ן בעיר תיווצע עם הממן ותביא בחשבון שיקוליה את חוות דעתו. כמו-כן, נציג מטעם הממן יוזמן להשתתף כמשקיף בכל ישיבות דירקטוריון של קרסו נדל"ן בעיר בקשר עם הפרויקט, ובכל מקרה בו יהיה בכוונת קרסו נדל"ן בעיר לקבל החלטה בניגוד לעמדת הממן, יובא העניין בפני גורם מכריע, כמפורט בעניין זה בהסכם. עוד קובע ההסכם מנגנון דילול בגין אי העמדת מימון ו/או ביטחונות הנדרשים ממנו.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט[115]																
שם	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2025 (מתייחס למלאי הקיים):				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2025	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו (בכל תקופה), ללא מע"מ (ש"ח):			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025:			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 1.1.2026 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו (100%): מקדמות שנתקבלו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו (100%): יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (ש"ח)			
CARRASO SUN, דוד ילין 9 (תמ"א 38/2)	20,527	37,912	2,578	---	8,004	65,913	61,415	56,940	46,861	25,065	30,757	32,790	38,089	64,558	47,050	12,934	27%
CARASSO SUNN, חדרה 10	13,040	22,128	3,207	---	11,118	---	---	---	10,783	5,193	11,171	35,691	48,435	64,408	54,016	13,368	25%
שדרות היובל (שלב ג') – טהון 3	24,045	35,565	4,476	---	282,043	28,330	28,159	29,110	66,305	63,305	147,525	98,564	230,088	27,213	374,613	80,061	21%
פלורה, קריית שלום ת"א - שלב 1	53,689	98,686	7,880	---	36,623	46,055	40,615	34,780	143,652	73,453	87,360	56,516	134,323	33,707	151,484	50,990	34%
יובל הצעירה - מתחם גינות היובל שטרן 34-42	87,619	152,485	10,593	---	87,390	22,904	23,913	23,260	234,659	146,799	215,536	71,390	44,397	25,111	171,872	31,628	18%
או-מא-מי E	31,569	88,130	3,172	---	234,538	31,648	35,028	32,024	102,030	32,487	151,736	194,186	255,115	32,441	337,308	63,151	19%
שדרות היובל (שלב ב') - טהון 5	95,458	210,119	11,914	---	82,455	23,336	27,747	27,590	292,934	165,865	212,257	107,435	124,713	27,398	209,901	43,772	21%
ויצמן 55-57	30,906	26,753	2,349	---	104,018	26,625	28,793	27,094	20,366	20,218	81,301	73,328	121,725	29,783	202,878	53,792	27%
CARASSO SUNN חדרה 11	9,845	4,693	2,051	---	39,971	---	---	60,419	845	1,449	6,603	41,416	66,707	64,142	73,914	17,926	24%
שמחה הולצברג 20 בת ים (תמ"א 38/2)	18,442	9,069	1,864	---	81,961	---	33,161	26,268	5,518	9,995	44,549	51,616	83,541	26,845	132,567	25,708	19%
CARASSO SUNN, חדרה 7-9 (תמ"א 38/2)	18,711	2,788	3,480	---	97,515	---	---	58,440	574	4,394	10,966	86,011	135,287	63,754	150,073	27,996	19%

[115] צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור בפרויקטים אינו כולל את מרכיב הקומבינציה. יצוין כי בתשקיף הוצג צפי הכנסות ועלויות מלאי בתוספת מרכיב הקומבינציה.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט[115]																
שם	עלויות שהושקעו בפועל עד ליום 31.12.2025 (מתייחס למלאי הקיים):				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2025	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו (בכל תקופה), ללא מע"מ (ש"ח):			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025:			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 1.1.2026 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו (100%): מקדמות שנתקבלו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו (100%): יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (ש"ח)			
שנקר 14-10 (פינוי בינוי)	47,192	6,834	779	---	204,949	---	34,288	---	90	1,804	7,966	115,226	303,033	28,523	312,713	53,177	17%
קרסו יוקה אופקים	37,757	56,670	536	---	59,076	---	20,596	---	---	---	44,121	98,968	160,034	12,893	204,155	50,116	25%
מרים החשמונאית 22 ו-24	5,327	30,579	3,598	15,575	36,108	---	43,062	60,967	46,213	14,439	15,412	6,600	20,942	56,145	50,793	329	6%
פינלס 10	2,515	11,218	2,343	8,353	42,563	---	55,885	58,603	13,734	14,920	22,256	3,242	19,020	60,380	56,195	1,540	4%
סמאטס 20	4,709	11,177	1,993	8,051	61,359	---	55,759	59,339	14,392	11,255	28,602	5,456	44,220	57,139	84,077	6,717	11%

1.7.4.6. <u>פרויקטים בתכנון (באלפי ש"ח)</u>

פרויקטים בתכנון – נתונים כלליים על הפרויקטים										
שם	מיקום	מועד רכישת קרקע/ חתימת היזם על הסכם התחדשות עירונית	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום בנייה מתוכנן	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט[116]	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנון נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
עמק היובל, ירושלים	ירושלים	02/2021	18,329	רבעון 2 2026	רבעון 4 2029	כן	50%	246 יח"ד (מתוכן 186 יח"ד לשיווק)	97	246 יח"ד (מתוכן 186 יח"ד לשיווק)	97
הגיבור האלמוני 34	תל אביב	12/2021	3,437	רבעון 3 2026	רבעון 3 2029	טרם	100%	66 יח"ד (מתוכן 44 יח"ד לשיווק)	83	66 יח"ד (מתוכן 44 יח"ד לשיווק)	83
הגיבור האלמוני 36	תל אביב	12/2021	2,838	רבעון 3 2026	רבעון 3 2029	טרם	100%	65 יח"ד (מתוכן 43 יח"ד לשיווק)	83	65 יח"ד (מתוכן 43 יח"ד לשיווק)	83
הגיבור האלמוני 38	תל אביב	12/2021	3,198	רבעון 3 2026	רבעון 3 2029	טרם	100%	65 יח"ד (מתוכן 43 יח"ד לשיווק)	85	65 יח"ד (מתוכן 43 יח"ד לשיווק)	85
שרת 18	תל אביב	6/2018	2,953	רבעון 3 2026	רבעון 3 2029	טרם	100%	22 יח"ד (מתוכן 11 יח"ד לשיווק)	95	22 יח"ד (מתוכן 11 יח"ד לשיווק)	95

[116] לפרטים אודות הליווי הבנקאי ראה סעיף 1.7.4.9 להלן.

פרויקטים בתכנון – נתונים כלליים על הפרויקטים											
שם	מיקום	מועד רכישת קרקע/ חתימת היזם על הסכם התחדשות עירונית	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה מתוכנן	מועד סיום בנייה מתוכנן	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט[116]	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנון נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
פלורה, קריית שלום ת"א – שלב 2	תל אביב	2017-2021	38,838	רבעון 4 2026	רבעון 3 2029	טרם	64%	73 יח"ד (מתוכן 61 יח"ד לשיווק)	97	73 יח"ד (מתוכן 61 יח"ד לשיווק	97
פלורה, קריית שלום ת"א – שלב 3	תל אביב	2016-2023	49,289	רבעון 4 2026	רבעון 3 2029	טרם	64%	40	95	40	95
סוקרטס 10-8	תל אביב	9/2023	1,990	רבעון 4 2026	רבעון 4 2029	טרם	100%	41 יח"ד (מתוכן 25 יח"ד לשיווק)	91	41 יח"ד (מתוכן 25 יח"ד לשיווק)	91
פנקס 16	תל אביב	9/2022	3,223	רבעון 4 2026	רבעון 4 2029	טרם	100%	33 יח"ד (מתוכן 18 יח"ד לשיווק)	89	33 יח"ד (מתוכן 18 יח"ד לשיווק)	89
בית הנערה	הוד השרון	9/2012	25,464	רבעון 4 2026	רבעון 2 2030	טרם	100%	333 יח"ד (מתוכן 18 יח"ד בבעלות החברה, 6 יח"ד בבעלות צד ג' ו-309 יח"ד על פי הסכם קומבינציה)	125	333 יח"ד (מתוכן 18 יח"ד בבעלות החברה, 6 יח"ד בבעלות צד ג' ו-309 יח"ד על פי הסכם קומבינציה)	125
זלוציסטי 4	תל אביב	12/2020	6,620	רבעון 1 2026	רבעון 4 2028	כן	25.5%	22 יח"ד (מתוכן 10 לשיווק)	100	22 יח"ד (מתוכן 10 לשיווק)	100
רמז 27	תל אביב	6/2021	7,064	רבעון 1 2026	רבעון 4 2028	כן	25.5%	22 יח"ד (מתוכן 10 לשיווק)	107	22 יח"ד (מתוכן 10 לשיווק)	107
סוטין 10	תל אביב	10/2021	5,691	רבעון 2 2026	רבעון 1 2029	כן	25.5%	22 יח"ד (מתוכן 9 לשיווק)	108	22 יח"ד (מתוכן 9 לשיווק)	108
הירקון 146	תל אביב	4/2021	5,599	רבעון 3 2026	רבעון 2 2029	טרם	25.5%	25 יח"ד (מתוכן 10 לשיווק)	95	25 יח"ד (מתוכן 10 לשיווק)	95
ליפסקי 11	תל אביב	01/2021	3,153	רבעון 3 2026	רבעון 2 2029	טרם	25.5%	27 יח"ד (מתוכן 12 לשיווק)	108	27 יח"ד (מתוכן 12 לשיווק)	108
קוסובסקי 38+36	תל אביב	10/2021	4,657	רבעון 2 2026	רבעון 3 2029	טרם	25.5%	56 יח"ד (מתוכן 28 לשיווק)	89	56 יח"ד (מתוכן 28 לשיווק)	89
זלוציסטי 10	תל אביב	12/2021	2,351	רבעון 4 2026	רבעון 3 2029	טרם	25.5%	26 יח"ד (מתוכן 14 לשיווק)	91	26 יח"ד (מתוכן 14 לשיווק)	91
ז'בוטינסקי 99	תל אביב	03/2022	2,418	רבעון 4 2026	רבעון 4 2029	טרם	25.5%	28 יח"ד (מתוכן 16 לשיווק)	96	28 יח"ד (מתוכן 16 לשיווק)	96

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (הנתונים הינם ברמת 100%)												
שם	עלויות שהושקעו בפועל (באלפי ש"ח)			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, ליום 31.12.2025 (ש"ח)	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח:			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו[117] (באלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו (באלפי ש"ח)		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (בש"ח)			
							מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים					
עמק היובל, ירושלים	15,923	2,406	----	417,896	----	----	----	----	534,760	32,168	534,760	98,535	18%
הגיבור האלמוני 34	3,284	153	----	109,419	----	----	----	----	141,733	38,709	141,733	28,877	20%
הגיבור האלמוני 36	2,705	133	----	107,781	----	----	----	----	138,401	38,530	138,401	27,782	20%
הגיבור האלמוני 38	3,065	133	----	109,721	----	----	----	----	142,906	38,907	142,906	29,986	21%
שרת 18	2,047	906	----	47,356	----	----	----	----	61,168	58,759	61,168	10,859	18%
פלורה, קריית שלום ת"א – שלב 2	26,269	7,304	5,264	110,220	----	----	----	----	218,194	30,589	218,194	69,137	32%
פלורה, קריית שלום ת"א – שלב 3	36,609	9,278	3,402	60,759	----	----	----	----	138,247	36,491	138,247	28,199	20%
סוקרטס 8-10	1,893	98	----	61,452	----	----	----	----	77,657	34,009	77,657	14,215	18%
פנקס 16	3,113	120	----	66,159	----	----	----	----	86,440	53,991	86,440	17,048	20%
בית הנערה	22,422	3,042	----	663,095	----	----	----	----	976,331	23,372	976,331	287,772	29%
זלוציסטי 4	2,326	----	4,293	49,851	54,588	2	----	12,119	48,654	58,032	60,773	4,303	7%
רמז 27	4,218	----	2,846	50,738	58,974	2	----	9,347	52,952	45,727	62,299	4,497	7%
סוטין 10	3,010	----	2,681	55,161	57,651	3	----	19,659	48,401	65,767	68,060	7,208	11%
הירקון 146	1,075	----	4,524	68,987	92,817	1	----	9,746	75,017	85,431	84,763	10,176	12%
ליפסקי 11	19	----	3,133	77,951	---	----	----	----	87,271	61,554	87,271	6,167	7%
קוסובסקי 36+38	46	----	4,610	122,206	66,237	3	----	19,076	121,146	60,755	140,222	13,359	10%
זלוציסטי 10	14	----	2,336	58,275	---	---	----	----	67,822	58,007	67,822	7,197	11%
ז'בוטינסקי 99	71	----	2,347	67,901	---	---	----	----	79,858	59,476	79,858	9,540	12%

[117] לא כולל הכנסות בגין מתן שירותי בנייה לבעלים הקיימים.

.1.7.4.7 עתודות קרקע (באלפי ש"ח)[118]

שם	מיקום	מועד רכישה	מועד רכישה					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח קרקע (מ"ר)	מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן		זכויות בנייה
			עלות מקורית (לרבות מס רכישה)	עליות מימון שהוונו לקרקע	עליות תכנון אחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025			יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	סטאטוס הליכי תכנון
הר ציון מאוחד 1 +2**	תל-אביב	2015-[119]2021 2017-[120]2019	89,128	28,027	6,387	---	123,542	80%	כ-6 דונם	ראה להלן	ראה להלן	180 יח"ד מהן כ- 148 יח"ד לקרוון, כ- 15 לבעלי קרקע בהסכמי קומבינציה, כ- 6 יח"ד לשירותי בנייה וכ-11 לצד ג'	83	התב"ע אושרה.
הוד השרון מזרח	הוד השרון	26 במרץ [121]2012	22,355	13,680	---	---	36,035	100%	למועד זה טרם הוכנו טבלאות איחוד וחלוקה ולפיכך טרם נקבע שטח הפרויקט	---	---	---	132	ראה ה"ש 122

---

[118] העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה את הנכס בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (אקוויטי), פעילות משותפת (איחוד יחסי) ואיחוד).

[119] עסקאות מזומן ביחס לחלקות 175-178, 181 (בחלק - 25%), 182 (בחלק - 50%), 185, 186 (בחלק - 50%), 187 (בחלק - 50%), 189, 194 ו-318, חלקה 180 (בחלק- 33%), 174 (בחלק- 50%) ו-173 (100%) בגוש 6972 וחלקות 103, 112, 113 בגוש 6973.

[120] הסכמי קומבינציה מהימים 17 בספטמבר 2017 (אשר תוקן ביום 18 בספטמבר 2019), 23 במרץ 2019 ו-10 בנובמבר 2019 ביחס לחלקות 173-174, 180, 184, 186-188 ו-192-193 כאשר יחסי הקומבינציה עומדים על כ-42% לבעלי הקרקע. בנוסף, התקשרה החברה בהסכמי שירותי בנייה (+cost) עם הבעלים של חלק לא מהותי מהחלקות. החברה פועלת להארכת המועדים להתקיימות התנאי המתלה בחלק מההסכמים כאמור. לתאריך הדוח החברה מחזיקה בכ-71% מהזכויות במקרקעין והתקשרה בהסכמי קומבינציה ושירותי בנייה ביחס לכ-23% מהזכויות במקרקעין. בכוונת החברה להגיע להסכמות ביחס ל-100% מהזכויות בקרקע, בדרך של רכישה או בדרך של פירוק שיתוף, על מנת ליהנות מזכויות הבנייה המפורטות בטבלה דלעיל.

[121] עסקה המשלבת עסקת מזומן ועסקת קומבינציה (הכפופה להתקיימות תנאים מתלים) ביחס לחלקות 161-166, 171-187 בגוש 6411 וחלקות 102-104 בגוש 6408 ("**העסקה המשולבת**"), לפיו בעלי הזכויות במקרקעין האמורים ("**הממכר**" או "**בעלי הקומבינציה**" (לפי העניין) ויחדיו: "**הצדדים**") ב-60 יח"ד יימכרו לחברה את זכויותיהם בממכר בתמורה לסך של 19.2 מיליון ש"ח, ובגין עסקת הקומבינציה, בתמורה לשירותי בנייה להקמת יחידות בעלי הקומבינציה, כאשר יחס הקומבינציה שנקבע הינו: 38% לבעלי הקומבינציה ו-62% לחברה. עפ"י ההעסקה המשולבת, יחס הקומבינציה המתואר עשוי להשתנות, בכפוף לשינויים בעלויות הבנייה, במחירי המכירה ובתמהיל החניות, ובאופן שהחברה תשמור על רווח בשיעור של 15%. יצוין כי העסקה המשולבת כוללת הלוואה עד לסך של 17 מיליון ש"ח שהעמידה החברה לשניים מבעלי הקומבינציה, כאשר תנאי ההלוואה יהיו זהים לתנאי ההלוואה שינתנו על ידי הבנק המלווה לחברה ("**ההלוואה המקורית**"). כמו כן, הוסכם כי גובה ההלוואה המקורית שהיזם יהיה רשאי לבקש מהבנק המלווה הינו עד לסכום של 19.2 מיליון ש"ח.

[122] על הקרקע חלות הוראות תוכנית מתארית מס הר/1202-מתחם 531 ("**תכנית המתאר**"). מטרת התוכנית המתאר הנה הקמת 4,217 יח"ד ומתחם תעסוקה וכן שטחים ציבוריים. מכח תכנית המתאר, הופקדה להתנגדויות בועדה המקומית תכנית מפורטת. לאחר הפקדת התכנית האמורה, שר הפנים הפעיל את סמכותו לפי סעיף 190 לחוק התכנון והבנייה וקבע שהתכנית טעונה את אישורו, בין היתר לאור אי עמידה בהוראות תמ"א 4/35. עוד ציין שר הפנים בהחלטתו כי התכנית המפורטת תואמת את היקף היח"ד שנקבע בתכנית המתאר, ועומדת בסל הזכויות לשימושים השונים במתחם שנקבע בתכנית המתאר. בהתאם לכך, התכנית תועבר לסמכות ועדה מחוזית מרכז. להערכת החברה, בכפוף לאישורה ולאחר אישור טבלאות איחוד וחלוקה, תהיינה אפשרות (כשאין כל וודאות לכך) להקים 250 יח"ד מתוכן 60 יח"ד שנרכשו במזומן ע"י החברה, והיתרה כ- 190 יח"ד, הינן בהסכם קומבינציה בשיעור בסיסי של 38% לבעלי הקרקע (ראה ה"ש לעיל), כך שסה"כ כ-166 יח"ד לשיווק. נכון למועד הדוח, לא ברורה השפעת החלטת שר הפנים על לוחות הזמנים ועל היקפי הבניה.

שם	מיקום	מועד רכישה	מועד רכישה						שטח קרקע (מ״ר)	זכויות בנייה				סטאטוס הליכי תכנון
			עלות מקורית (לרבות מס רכישה)	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון אחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025	חלק התאגיד האפקטיבי		מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן		
										יח״ד/יעוד אחר	מ״ר ממוצע ליח״ד/יעוד אחר	יח״ד/יעוד אחר	מ״ר ממוצע ליח״ד/יעוד אחר	
הרצל (השוק הבריטי)	תל אביב	2024[123]	22,386	1,851	---	---	24,237	50%	3.6 דונם (כאמור לעיל למועד הדוח החברה והשותף מחזיקים בזכות בעלות של כ-450 מ״ר)	---	---	---	---	החברה ושותפתה מקדמים תב״ע בסמכות ועדה מקומית ובתיאום עם עיריית ת״א. נכון למועד הדוח, להערכת החברה התב״ע תאושר במהלך הרבעון הראשון לשנת 2027.
ריב״ל -18 20 (חלק מפרויקט מתחם ריב״ל)*	תל אביב	2017	141,751[124]	47,825	---	---	189,576	100%	כ-3.3 דונם	266 (לא כולל דב״י)	72	266 (לא כולל דב״י)	72	תב״ע בתוקף והחברה מצויה בהליכי רישוי לאישור תכנית עיצוב ולהוצאת היתר בניה. להערכת החברה, עבודות הפינוי ותחילת הריסה במתחם יחלו במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2026.
חזנוביץ	תל אביב	2025	25,818	47,876	---	---	73,694	75%	כ- 2000 מ״ר	ראה להלן	ראה להלן	67 יח״ד וכ- 450 מ״ר מסחר (מתוכן 7 יח״ד ו-70 מ״ר מסחר לבעל הקרקע)	67 יח״ד וכ- 450 מ״ר מסחר (מתוכן 7 יח״ד ו-70 מ״ר מסחר לבעל הקרקע)	למועד הדוח, החברה הגישה בקשה להיתר בניה, הצפי לקבלתם הוא ברבעון הרביעי לשנת 2026.

[123] ביום 22 במאי 2024 התקשרה החברה במערך הסכמים במסגרתם נכנסה לשותפות עם בעל הבריאות בע״מ (״**השותף**״) בקשר עם מתחם תכנוני בשטח כולל של כ-3.6 דונם בשוק הבריטי בתל אביב השוכן בין הרחובות הרצל קיבוץ גלויות, אבולעפיה ורבנו חננאל בתל אביב, במסגרתו מתוכנן להבנות בנין מגורים ובו מעל כ-200 יח״ד מעל קומה מסחרית. בכוונת הצדדים לפעול להשלים רכישה של עד כ-20% ממקרקעי הפרויקט במזומן ולפעול להתקשר בהסכמי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה ביחס לכ-80% הנותרים. בתמורת העברת מחצית מזכויותיו של השותף במקרקעין שילמה החברה במועד השלמת העסקה כ-18.3 מיליון ש״ח. נכון למועד דוח זה, החברה והשותף מחזיקים בזכות להירשם כבעלים בשטח של כ-450 מ״ר (במושע) בחלקות אשר נרכשו על ידם, ונכון למועד הדוח, רשומה לטובתן הערת אזהרה בחלקות כאמור, והם פועלים להשלמת הרישום בטאבו. יוער, כי למיטב ידיעת החברה, אחד הבניינים הקיימים במתחם הינו בניין לשימור.

[124] מתוך סכום זה סך של כ-24 מיליון ש״ח, הנו בגין תשלום היטלי השבחה.

1.7.4.8. <u>פרויקטים אחרים התחדשות עירונית (תמ"א 38/2/פינוי בינוי) (אלפי ש"ח)</u>

נכון למועד הדוח, הקבוצה מקדמת פרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38/2 ופינוי בינוי) אשר נמצאים בשלבים שונים כמפורט להלן (שאינם מוגדרים כפרויקטים בתכנון או כפרויקטים בהקמה).

יצוין כי בטבלה שלהלן מתוארים פרויקטים בהם הושג שיעור חתימות העולה על 50% מבעלי הדירות ו/או שהקבוצה זכתה לגביהם במכרז דיירים והקבוצה סבורה שיש היתכנות להוציאם לפועל בשנים הקרובות. ככלל, הסכם התחדשות עירונית ביחס לכל פרויקט ייכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאים המתלים האמורים בו, כאשר לרוב כוללים את התנאים המפורטים בסעיף 1.7.1.11 לעיל ובכלל זאת: חתימת ההסכם על ידי כל בעלי הדירות, אישור תוכנית (ככל שנדרש) מכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בנייה לפרויקט ו/או הכרזה על המקרקעין כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי (לפי העניין), קבלת מימון בנקאי, כדאיות כלכלית לקבוצה וקבלת היתר בנייה, במועדים הקבועים בהסכמים הרלוונטיים. על-פי רוב חותמת הקבוצה על ההסכם רק לאחר שחתמו עליו 66.7% מבעלי הדירות בפרויקט. **לאור האמור לעיל, מודגש כי בשלב זה אין וודאות כי הפרויקטים המפורטים בטבלה שלהלן יצאו אל הפועל ו/או כי יחולו שינויים במועדי התכנון המפורטים להלן, בין אם כתוצאה מנסיבות התלויות בחברה (לרבות שיקולי כדאיות כלכלית, כמפורט לעיל) ובין אם כתוצאה מגורמים אחרים שאינם תלויים בחברה**. כמו כן, החברה מקדמת פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר טרם נחתם בהם הסכם בשיעור המינימלי שצוין לעיל ו/או שאינם צפויים לצאת לפועל בשנים הקרובות, והם אינם נכללים בטבלה שלהלן.

יובהר כי החברה מקדמת פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר טרם נחתם בהם הסכם בשיעור המינימלי שצוין לעיל (קרי, 50%) ו/או הקבוצה לא זכתה לגביהם במכרז דיירים והקבוצה אינה סבורה שיש היתכנות להוציאם לפועל בשנים הקרובות, אשר היקף יחידות הדיור לשיווק בהם, אם וככל שיצאו לפועל (כשאין כל וודאות שכך יהיה), יסתכם לסך של כ- 4,800 כאשר חלק החברה בהיקף יחידות הדיור יעמוד על כ-4,700[125]

יצוין, כי בהשוואה לדוח התקופתי של שנת 2024, הפרויקט הידוע בשם "הערבה צפון" נגרע ממצבת הפרויקטים של החברה בדוח זה, לאור העובדה כי הפרויקט אינו כלכלי (בהתאם להוראות התב"ע אשר אושרה בתקופת הדוח). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 20 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-062220).

[125] יצוין כי ביום 2 בינואר 2025 התקשרה החברה עם צד ג' במערך הסכמים לכניסתה כשותפה בשיעור של 50% בארבעה מתחמי התחדשות עירונית בעיר שדרות, הכוללים כ-1,500 יח"ד קיימות. להערכת החברה, על המתחמים, ניתן יהיה לבנות סך של כ-6,000 יח"ד סה"כ (מתוכן כ-4,500 יח"ד לשיווק), כאשר יודגש כי בשלב זה הפרויקט נמצא בשלבים תכנונים ראשוניים והוצאתו לפועל כפופה (כשאין כל וודאות לכך), בין היתר, לקבלת תמיכה כספית מהמדינה, חתימת 100% מהדיירים הקיימים על הסכמי פינוי בינוי, אישור תב"ע חדשה וכיו"ב.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט; בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים[126]	המ"ר הממוצע של יח"ד למכיר ה בפרויק ט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[127]	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים[128]	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
הגיבור האלמוני 42, תל אביב	תמ"א 38/2	100%	2,582 מ"ר	86%	66.67%	22	45	5,363	2.05	83 מ"ר	873	03/2021	לא	קבלת היתר בתנאים
הגיבור האלמוני 40-, תל אביב	תמ"א 38/2	100%	2,298 מ"ר	82%	66.67%	22	43	5,290	1.95	84 מ"ר	1,161	12/2020	לא	קבלת היתר בתנאים
המאבק 4 – 10, גבעתיים	פינוי בינוי (ניתנה החלטה מקדמית)	100%	1,857 מ"ר	88%	66.67%	32	64	8,549	2.00	105 מ"ר	1,221	06/2021	לא	מתן תוקף לתב"ע
ליפסקי 17-15, פינת רחוב כהנשטם 5 ו-7 תל אביב	תמ"א 38/2	100%	1,663 מ"ר	83%	66.67%	30	25	8,830	0.83	87 מ"ר	1,809	09/2020	לא	קבלת היתר בתנאים
הלביא 8-2 גבעתיים [129]	משולב פינוי בינוי ובינוי פינוי (ניתנה החלטה מקדמית)	100%	7 דונמים על פי החלוקה שלהלן: 1 דונם שצ"פ; 6 דונמים בבעלות אגודות שיתופיות.	86%	66.67%	70 וכן 14 בעלי זכויות באגודה שיתופית שאין להם דירות ומקבלי ם תמורה במזומן	180 + 400 מ"ר מסחר	23,657	2.2	97 מ"ר	4,012	06/2016	לא	מתן תוקף לתב"ע[130]

126 לעניין זה יצוין, כי "יחס ההחלפה" הינו היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על-פי אותו מפתח לכל הדיירים הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.

127 ראה ה"ש 105 לעיל

128 יודגש, כי לעניין פרויקטי פינוי בינוי הרוב נדרש לשם הנדרש הינו בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. "מקבץ לפינוי בינוי" או "מקבץ" משמעותו: בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תוכנית מפורטת. לעניין, פרויקטי תמ"א הרוב הנדרש הינו של 66.67% מהדירות והרכוש המשותף בבניין. יובהר כי שיעורי החתימות בטבלה זו ובטבלה בסעיף 1.7.4.8 הינם ליום 31 בדצמבר 2024.

129 חלק ממטלות הפרויקט הינן ביצוע שימור בשני מבנים קיימים.

130 לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 16 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-061182)

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט; בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים[126]	המ"ר הממוצע של יח"ד למכיר ה בפרויק ט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[127]	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים[128]	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
מבואות חולון (רחבעם זאבי)	פינוי בינוי (טרם ניתנה החלטה)	50%	14.5 דונם (חלק החברה, כאשר התכנית כוללת כ-34 דונם אשר מתוכם כ-24 דונם למגורים)	67%	66.67%	156	535 יח"ד וכ-7,800 מ"ר למסחר	44,735	3.4	95 מ"ר	22,033	08/2015	לא	הגעה לרוב דרוש
הערבה 10-12, חולון	פינוי בינוי (טרם התקבלה החלטה מקדמית)	50%	כ-5,500 מ"ר	80%	66.67%	96	221 יח"ד וכ-800 מ"ר למסחר	18,125	2.3	129 מ"ר	4,531	07/2017	לא	הגעה לרוב דרוש (החברה מקדמת תכנית בניין עיר עם יזם במתחם שכן).
עין יהב 3-13, חולון	פינוי בינוי (מקודם כהתחדשות מגרשית מכח ח/619)	50%	כ-6,500 מ"ר	86%	66.67%	96	207	16,347	2	86 מ"ר	2,661	05/2018	לא	תב"ע בתוקף (תכנית כוללנית להתחדשות עירונית בעיר חולון)
העבודה 14-16, 18, חולון	פינוי בינוי (טרם התקבלה החלטה מקדמית)	50%	כ-2,500 מ"ר	76%	66.67%	54	124	9,685	2.3	112 מ"ר	3,059	01/2023	לא	הגעה לרוב דרוש. החברה מקיימת דיונים מול הרשות המקומית לצורך גיבוש מתווה תכנוני מקובל לצורך הגשת תב"ע.
הערבה מתחם C (הערבה 1-9, יוטבתה 2, הערבה 2-6)	פינוי בינוי (טרם התקבלה החלטה מקדמית)	50%	כ-15,000 מ"ר	79%	66.67%	238	547	46,945	2.3	93 מ"ר	12,479	07/2017	לא	הגעה לרוב דרוש (החברה מקדמת תכנית בניין עיר עם יזם במתחם שכן).
יטבתה 3-5-7, חולון	פינוי בינוי (טרם התקבלה החלטה מקדמית)	50%	כ-3,800 מ"ר	71%	66.67%	96	221	16,086	2.3	106 מ"ר	6,570	09/2017	לא	החברה בוחנת בתיאום עם עיריית חולון הכנת תכנית יחד עם מגרש בבעלות העירייה. נכון למועד הדוח, אין לחברה יכולת להעריך את היתכנות החלופה ומועדי אישור התכנית (ככל שתאושר).

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט; בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים[126]	המ"ר הממוצע של יח"ד למכיר ה בפרויק ט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[127]	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים[128]	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
מתחם חלמית, בת ים	פינוי בינוי (הפרויקט מקודם במסלול רשויות)	100%	75 דונם מזה כ-13 דונם שטחי מגרש הדיירים, היתרה שב"צ, שצ"פ דרכים וכו'	64%	66.67%	240	585 יח"ד וכ-1,775 מ"ר למסחר	39,107	2.4 ללא שטחי מסחר	106 מ"ר	21,997	10/2016	כן	התכנית מקודמת ע"י הוועדה המקומית במימון הרשות להתחדשות עירונית. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבלה החלטה על ידי הוועדה המחוזית בהליכי התנגדויות של התב"ע. למועד זה, הוועדה המקומית פועלת לתיקון מסמכי התכנית. במסגרת הליכי התנגדויות התווספו כ-100 יח"ד לפרויקט (ושטחי בניה בהתאם). הנתונים המפורטים בשורה זו הינם בהתאם לתכנית כפי שהייתה בתאריך הדוח על המצב הכספי (קרי, לא כולל תוספת 100 יח"ד)
שכונת יוספטל, כפר סבא	פינוי בינוי (הפרויקט מקודם במסלול רשויות)	50%[131].	כ – 53 דונם	[132]42%	66.67%	844 מתוכן 128 של עמידר	1,688	90,722	2	110 מ"ר	120,278	10/2017	לא	התב"ע מקודמת בותמ"ל ומתכוננת ע"י רמ"י. למיטב ידיעת החברה, עשויה להיות השלמת כלכליות לפרויקט באמצעות קרקע משלימה.
ראש פינה 3-1, חולון	פינוי בינוי (טרם ניתנה החלטה מקדמית)	50%	4.6 דונמים	64%	66.67%	94	252	10,524	2.7	94 מ"ר	5,920	01/2018	לא	הגעה לרוב דרוש.

[131] למיטב ידיעת החברה, מר יעקב פלוטקין ("**פלוטקין**") שהינו בעל מניות בחברת הפרויקט העביר ו/או מכר חלק מהחזקותיו בחברת הפרויקט לצים פלוטקין התחדשות עירונית בע"מ ("**צים**") (25%) (אשר לה ניתנה הסכמת החברה בדיעבד). החברה התריעה בפני פלוטקין על קיומן של הפרות של ההסכם בין הצדדים. במסגרת חלופת המכתבים בעניינים אלו, נטען בין היתר על ידי פלוטקין כי החברה נדרשת לשלם 40 מיליוני ש"ח באופן מיידי ("**הדרישה**"). **יובהר כי לעמדת החברה ויועציה המשפטיים לאחר בחינה של הדרישה ושל המערכת ההסכמית, נראה כי סיכויי הדרישה להתקבל קלושים ולכן החברה אף לא רשמה הפרשה בדוחותיה הכספיים**.

[132] יובהר כי חרף העובדה שנחתמו ההסכמים עם פחות מ-50% מהבעלים וכן חברת הפרויקט לא התקשרה עם הבעלים לאחר זכיה במכרז, החברה בוחרת להציג את הפרויקט במסגרת דוח זה, לנוכח היקפו החריג ובהנחה שלכל הפחות יתממש הפרויקט לגבי חלק מהמתחם.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט; בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים[126]	המ"ר הממוצע של יח"ד למכיר ה בפרויק ט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[127]	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן)
				שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים[128]									
ארבע ארצות, תל-אביב	תמ"א 38/2	100%	2,201 מ"ר	66.67%	85%	53 יח"ד ויחידת מסחר אחת[133]	41 יח"ד ו-כ-800 מ"ר מסחר ומשרדים	17,417	0.7 לדירות בלבד	77 מ"ר (ללא מסחר)	3,074	08/2021	לא	הגעה לרוב דרוש, ונפתחה בקשה להיתר בניה.
רחוב אבא אחימאיר 10-14 בתל-אביב	פינוי בינוי (טרם ניתנה החלטה מקדמית)	50%	9,126 מ"ר	66.67%	71%	144	194 יח"ד וכ-5,200 מ"ר למסחר	44,219	1.3	91 מ"ר	18,061	01/2022	לא	תכנית תא/5500 הופקדה להתנגדויות, ובכוונת החברה להגיש אליה התנגדות. הנתונים בשורה זו הינם בהתאם לתכנית העסקית של החברה, שאינה תואמת את תא/5500 אשר כאמור החברה הגישה ביחס אליה התנגדות.
אבן גבירול 125-129, תל אביב	תמ"א 38/2	100%	1.76 דונם	66.67%	85%	40+ מסחר ותעסוקה	39 יח"ד וכ-1,300 מ"ר למסחר	14,912	0.98 מר	94 מ"ר	2,631	04/2024	לא	הגעה לרוב דרוש, ונפתחה בקשה להיתר בניה.
מקווה ישראל 2-8 והגלעד 1[134] חולון[135]	פינוי בינוי (תב"ע קודמה במסלול רשויות)	49.99%	18.9 דונם	66.67%	64%	157	457	13,635	2.9	96 מ"ר	7,670	12/2016	לא[136]	תב"ע בתוקף[137].
רוטשילד ABCD	פינוי בינוי (טרם ניתנה החלטה מקדמית)	100%	כ-20 דונם	66.67%	77%	156	420 יח"ד וכ-8,800 מ"ר למסחר	54,078	2.7	104 מ"ר	14,104	03/2022	לא	החברה הגישה את מסמכי התכנית לוועדה המחוזית, ממתינים לאישור עמידה בתנאי סף.
לינקולן 13, ירושלים	תמ"א 38/2	70%	845 מ"ר	66.67%	82%	18 יח"ד וכ-95 מ"ר למסחר	24	3,640	1.3	107 מ"ר	777	05/2023	לא	הגעה לרוב דרוש. החברה מקדמת תב"ע.

[134] לתאריך הדוח, הדיירים הקיימים ברח' הגלעד 1, המהווה חלק ממתחם הבינוי השלם, התקשרו בהסכם פינוי בינוי עם החברה בלבד.

[135] המתחם כולל 7 בניינים קיימים, אשר ב-5 מתוכם קיימות חתימות עם בעלי הזכויות כמפורט בשורה זו, בבניין השישי פועל יזם אחר, ובבניין השביעי טרם בוצעו התקשרויות עם בעלי הזכויות. חברת הפרויקט והיזם האחר פועלים בתיאום ובשיתוף פעולה בכל הקשור לקידום הפרויקט. הנתונים בשורה זו הינם ביחס ל-5 הבניינים בהם פועלת החברה וחברת הפרויקט נכון למועד הדוח. יוער, כי ביחס לבניין אחד מתוך החמישה, בעלי הזכויות הודיעו לחברה על ביטול ההסכם ועל כוונתם להתקשר עם יזם אחר. לאור האמור ובהתאם להוראות הסכם, מתקיים הליך בוררות בין החברה לבין בעלי הזכויות ביחס לתוקף ההסכם.

[136] בהתאם לחוות דעת משפטית המצויה בידי החברה ההסכמים הקיימים בתוקף. לאחר אישור התב"ע ולאור החלפת ב"כ הדיירים בחלק מהבניינים, החברה ניהלה מו"מ עם בעלי הזכויות לחתימת תוספת להסכם, והחלה בהחתמת בעלי הזכויות על התוספת.

[137] לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 31 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-010048).

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט; בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים[126]	המ"ר הממוצע של יח"ד למכיר ה בפרויק ט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[127]	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים[128]	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
נווה שאנן 20, ירושלים	פינוי בינוי (טרם ניתנה החלטה מקדמית)	100%	2,713 מ"ר	77%	66.67%	30 יח"ד וכ-64 מ"ר למסחר	64	7,450	2.1	114 מ"ר	2,276	03/2023	לא	הפקדת תב"ע להתנגדויות, והוגשו ביחס אליה התנגדויות. החברה פועלת להסרתן.
פועלי הרכבת 8, גבעתיים	תמ"א 38/2	100%	1,128 מ"ר	71%%	66.67%	14	25	3,150	1.8	96 מ"ר	1,262	03/2024	לא	הגעה לרוב דרוש, והחברה מקדמת בקשה להיתר בניה.
קרן היסוד 7, ירושלים	תמ"א 38/2	100%	737 מ"ר	88%	66.67%	15+ 1 יחידת שצ"פ	20 יח"ד + 75 מ"ר למסחר	3,536	1.3	88 מ"ר	505	05/2024	לא	הפקדת תב"ע להתנגדויות, והוגשו ביחס אליה התנגדויות. החברה פועלת להסרתן.
היבנר 9-7, פתח תקווה	תמ"א 38/2	60%	1,922 מ"ר	75%	66.67%	24	47	4,099	1.9	89 מ"ר	1,366	04/2024	לא	למועד הדוח, החברה הגישה החברה בקשה להיתר בניה.
עזה 8-2 ויהודה הימית 3, תל אביב	תמ"א 38/2	100%	1,476 מ"ר	72%	66.67%	33 יח"ד ו-20 יחידות מסחר	39 וכ- 521 מ"ר למסחר	9,016	1.18	65 מ"ר	3,506	12/2024	לא	למועד הדוח, החברה הגישה בקשה להיתר בניה.
בת גלים, חיפה	תמ"א 38/2	50%	7.65 דונם	83%	66.67%	77	232 וכ- 3,430 מ"ר למסחר	15,080	3	108	3,089	03/2020	לא	תב"ע בתוקף.
מבצע סיני, בת ים	פינוי בינוי (טרם ניתנה החלטה מקדמית)	100%	2,994 מ"ר	75%	66.67%	48	120 וכ-440 מ"ר למסחר	6,053	2.5	77	2,018	01/2025	לא	הגעה לרוב דרוש. החברה מקיימת דיונים מול הרשות המקומית לצורך גיבוש מתווה תכנוני מקובל לצורך הגשת תכנית.
רד"ק 2, 4, 6, רמת גן	תמ"א 38/2	100%	1,450 מ"ר	72%	66.67%	29	45	4,241	1.55	94	1,617	07/2024	לא	למועד הדוח, החברה הגישה בקשה להיתר בניה.
שדרות ירושלים תרצה, רמת גן	פינוי בינוי (טרם ניתנה החלטה מקדמית)	50%	2,119 מ"ר	72%	66.67%	49	104 יח"ד וכ-325 מ"ר למסחר	10,774	2.1	101	4,232	07/2025	לא	הגעה לרוב דרוש, המתווה הבינוי העקרוני הוסכם עם הרשות המקומית.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט; בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים[126]	המ"ר הממוצע של יח"ד למכיר ה בפרויק ט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[127]	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים[128]	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
מתחם אשרמן, תל אביב	פינוי בינוי (טרם ניתנה החלטה מקדמית)	42.5%	16,069 מ"ר	ראה ה"ש[138]	66.67%	162	324 יח"ד וכ-1,800 מ"ר למסחר	26,365	2	79 מ"ר	15,484	03/2024	לא	טרם הגעה לרוב דרוש
מתחם ראובן, ראשון לציון	פינוי בינוי (טרם ניתנה החלטה מקדמית)	100%	2,671 מ"ר	90%	66.67%	40	89 יח"ד וכ-41,400 מ"ר למסחר	7,595	2.2	101 מ"ר	844	02/2025	לא	הגעה לרוב דרוש.
רמז 24, תל אביב	תמ"א 38/2	25.5%	864 מ"ר	88%	66.67%	16	12	1,421	0.75	83 מ"ר	203	01/2022	לא	יושפה משלימה תנאים להיתר בניה סופי.
בלוך 15, תל אביב	תמ"א 38/2	25.5%	560 מ"ר	100%	66.67%	11	10	2,952	0.9	81 מ"ר	---	10/2021	לא	יושפה משלימה תנאים להיתר בניה סופי.
בארי 5, תל אביב	תמ"א 38/2	25.5%	1,279 מ"ר	92%	66.67%	24	17	7,409	0.7	98 מ"ר	679	04/2022	לא	יושפה משלימה תנאים להיתר בניה סופי.
שטריקר 11, תל אביב	תמ"א 38/2	25.5%	598 מ"ר	100%	66.67%	8	10	3,104	1.25	89 מ"ר	---	02/2022	לא	יושפה משלימה תנאים להיתר בניה סופי.
פרופסור שור 25, תל אביב	תמ"א 38/2	25.5%	750 מ"ר	100%	66.67%	13	15	4,316	1.15	69 מ"ר	---	07/2022	לא	יושפה משלימה תנאים להיתר בניה סופי..
רמברנדט 6, תל אביב	תמ"א 38/2	25.5%	541 מ"ר	89%	66.67%	8	8	2,621	1	103 מ"ר	331	02/2022	לא	יושפה משלימה תנאים להיתר בניה סופי.
בלוך 29, תל אביב	תמ"א 38/2	25.5%	539 מ"ר	100%	66.67%	8	7	2,944	0.9	103 מ"ר	---	10/2022	לא	יושפה הגישה בקשה לוועדה מקומית לקבלת החלטה להיתר בתנאים.
דוד ילין 3-1, תל אביב	תמ"א 38/2	25.5%	1,025 מ"ר	88%	66.67%	16	12	4,767	0.75	120 מ"ר	681	11/2022	לא	הוגשה בקשה לוועדה מקומית לקבלת החלטה להיתר בתנאים.
בילטמור 6, תל אביב	תמ"א 38/2	25.5%	712 מ"ר	80%	66.67%	8	8	3,046	1	125 מ"ר	762	07/2023	לא	הוגשה בקשה לוועדה מקומית לקבלת החלטה להיתר בתנאים.
אנטיגונוס 3 בתל אביב	תמ"א 38/2	25.5%	686 מ"ר	83%	66.67%	12	10 ומשרד	3,404	0.8	103 מ"ר	682	05/2024	לא	יושפה נמצאת בשלבי עמידה בתנאי סף להגשת בקשה להיתר בתנאים לוועדה המקומית.

[138] למיטב ידיעת החברה, שיעור החתימות בבניינים ברח' אשרמן 30-14 (הכוללים 54 דיירים) עומד על 67% ; בבניין ברח' אשרמן 37 (הכולל 18 דיירים) עומד על 30% ; ברח' אשרמן 13-9 (הכוללים 90 דיירים), חברת הפרויקט זכתה במכרז דיירים ופועלת להחתמת הדיירים על הסכמים מחייבים. יוער, כי למיטב ידיעת החברה, באחד מן תשעת הבניינים הקיימים פועל יזם אחר להחתים את הדיירים הקיימים על הסכמי פינוי בינוי.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט; בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים[126]	המ"ר הממוצע של יח"ד למכיר ה בפרויק ט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 3ד לחוק פינוי בינוי או 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים[127]	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים[128]	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
אלי כהן הרצליה	תמ"א 38/2	25.5%	2,198 מ"ר	86%	66.67%	19	29	3,875	1.5	103 מ"ר	647	11/2024	לא	יושפה הגישה בקשה להיתר בתנאים לוועדה המקומית.
אילת 74-72, חולון	פינוי בינוי (טרם התקבלה החלטה מקדמית)	25.5%	3,243 מ"ר	78%	66.67%	36	118	6,568	3.3	96 מ"ר	1,885	03/2022	לא	תב"ע מאושרת. בתכנית עיצוב.
מתחם העם הצרפתי רמת גן	פינוי בינוי (טרם התקבלה החלטה מקדמית)	25.5%	1,918 מ"ר	70%	66.67%	27	45	6,561	1.7	81 מ"ר	2,812	10/2022	לא	יושפה נמצאת בשלב תיאום התב"ע.
מתחם ביאליק-הרשת, בת ים	פינוי בינוי (טרם התקבלה החלטה מקדמית)	12.75%	3,399 מ"ר	67%	66.67%	63	85	8,839	1.35	116 מ"ר	4,353	07/2022	לא	יושפה נמצאת בשלב תיאום התב"ע. מתקיימים דיונים מול העיריה לגבי מתווה הפרויקט והיקפו.
מתחם הרימון-הדקלים, רמת גן	פינוי בינוי (טרם התקבלה החלטה מקדמית)	25.5%	3,670 מ"ר	78%	66.67%	68	111	13,994	1.6	97 מ"ר	4,040	05/2023	לא	יושפה נמצאת בשלב תיאום התב"ע.
מתחם בכור שטרית, נתניה	פינוי בינוי (טרם התקבלה החלטה מקדמית)	17.85%	1,932 מ"ר	75%	66.67%	24	68	3,582	2.8	112 מ"ר	1,194	07/2024	לא	יושפה נמצאת בשלב תיאום התב"ע.
הלסינקי 17	תמ"א 38/2	25.5%	833 מ"ר	92%	66.67%	13	10	4,086	0.7	119 מ"ר	341	12/2021	לא	יושפה בקשה לוועדה מקומית לקבלת החלטה להיתר בתנאים.
אנטוקולסקי 13, תל אביב	תמ"א 38/2	25.5%	549 מ"ר	75%	66.67%	8	10	2,177	1.3	89 מ"ר	726	03/2025	לא	יושפה נמצאת בשלבי עמידה בתנאי סף להגשת בקשה להיתר בתנאים לוועדה המקומית.
קוסובסקי 14, תל אביב	תמ"א 38/2	25.5%	858 מ"ר	83%	66.67%	12	16	4,038	1.3	87 מ"ר	810	06/2025	לא	יושפה נמצאת בתכנון הגשה להיתר.
שרת 39, תל אביב	תמ"א 38/2	25.5%	818 מ"ר	83%	66.67%	12	10	3,369	0.8	124 מ"ר	675	11/2025	לא	יושפה נמצאת בתכנון הגשה להיתר.
אונקלוס 13, תל אביב	תמ"א 38/2	25.5%	720 מ"ר	88%	66.67%	16	12	3,738	0.8	117 מ"ר	534	11/2025	לא	יושפה נמצאת בתכנון הגשה להיתר.
הלסינקי 23, תל אביב	תמ"א 38/2	25.5%	757 מ"ר	86%	66.67%	12	13	82	1.1	91 מ"ר	14	12/2025	לא	יושפה בקשה לוועדה מקומית לקבלת החלטה להיתר בתנאים.
אבן גבירול 168, תל אביב	תמ"א 38/2	25.5%	1,369 מ"ר	72%	66.67%	31	41	8,592	1.3	85 מ"ר	3,374	08/2025	לא	יושפה נמצאת בתכנון הגשה להיתר.

1.7.4.9. <u>מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד (אלפי ש"ח)</u>

להלן פרטים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד אשר ביחס אליהם נחתמו הסכמי ליווי ו/או הסכמים עם קבלני ביצוע:

שם	מידע על אשראי לליווי פרויקט (אלפי ש"ח)[139]										קבלן ביצוע			
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח	תקרת אשראי ערבויות (מימון בנייה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך הדוח	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח	התאגיד משמש כקבלן ראשי	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר)	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי	הצמדת תמורה?
שדרות היובל (שלב א') – טהון 4	2,186	---	84,761	317,533	32,131	273,000	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
או-מא-מי C	---	---	3,081	6,162	6,162	9,243	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
יבניאלי 24 – 28	---	---	1,794	138,781	---	138,781	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
CARRASO SUN דוד ילין 9 ת"א	30,000	30,000	101,727	90,000	60,171	188,782	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	20,000	כן
CARASSO SUNN, חדרה 10	11,000	11,000	77,337	56,100	49,978	131,018	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
שדרות היובל (שלב ג') - טהון 3	65,000	2,427	138,414	375,000	304,617	508,079	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	65,000	כן
או-מא-מי D	35,146	-	70,075	240,000	91,431	310,075	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
פלורה, קריית שלום ת"א - שלב 1	116,000	35,913	25,169	190,000	114,380	215,169	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
יובל הצעירה - מתחם גינות היובל שטרן 34-42	84,000	29,595	132,173	301,100	141,553	555,800	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
או-מא-מי E	125,932	86,743	190,681	416,000	378,505	606,681	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
שדרות היובל (שלב ב') - טהון 5	130,000	19,867	194,887	388,000	209,280	576,387	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
ויצמן 57-55	40,000	40,000	68,106	198,000	174,743	262,411	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
CARASSO SUNN, חדרה 11	12,000	12,000	89,586	66,500	64,918	151,878	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
שמחה הולצברג 20 בת ים	25,000	25,000	66,916	124,000	113,157	187,675	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
עמק היובל, ירושלים	170,000	170,000	207,730	534,760	534,760	785,430	---	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
CARASSO SUNN,	25,000	25,000	182,625	140,000	135,437	314,328	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן

[139] הסכמי הליווי שלהלן הינם הסכמים מקובלים ללליווי פרויקטי נדל"ן יזמי הכלולים תנאים מוקדמים להעמדת האשראי כגון: העמדת הון עצמי, קבלת היתר בנייה, רישום שעבודים, מכירה מוקדמת וכד'. בנוסף, ההסכמים כוללים תנאים מקובלים להעמדת האשראי לפירעון מיידי כגון, שינוי שליטה, היקלעות להליכי חדלות פירעון, העברת זכויות אסורה, פיגורים בתשלומים, חריגה מהיתרים והתקציב וכו'. כמו כן, בכל אחד מהפרויקטים נרשמו לטובת כל אחד מהמלווים משכנתאות ושעבודים על כל זכויות היזם בקרקע ובפרויקט. כל ההלוואות הינן הלוואות עם זכות חזרה לחברה (Recourse).

שם	מידע על אשראי לליווי פרויקט (אלפי ש"ח)[139]										קבלן ביצוע			
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח	תקרת אשראי (מימון ערבויות בנייה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך הדוח	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח	התאגיד משמש כקבלן ראשי	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר)	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי	הצמדת תמורה?
חדרה 7-9													
שנקר 10-14	60,000	60,000	134,200	303,000	300,817	437,200	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
קרסו יוקה אופקים	86,000	33,326	0	195,400	195,400	195,400	-0.6% 1.25%	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
מרים החשמונאית 22 ו-24	9,700	1,200	6,000	191,300	39,968	207,000	פריים +1.15	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
פינלס 10	6,100	-	4,000	138,200	37,807	148,300	פריים +1.15	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
סמאטס 20	20,500	13,700	7,000	154,600	8,415	182,100	פריים +1.15	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
זלוציסטי 4	15,000	15,000	3,360	135,550	61,948	165,000	פריים +1.00	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
רמז 27	15,000	15,000	6,070	150,600	69,140	172,170	פריים +1.00	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן
סוטין 10	15,000	15,000	4,967	151,000	65,046	172,000	פריים +1.00	ריבית פריים	כן	לא	פאושלי	כן	כן

.1.7.4.10 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינוים במחיר המכירה (לפי 100%)										
		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
		הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%
פרויקטים בתכנון או בהקמה או שבנייתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה	אנדרומדה ריבורן	2,106	40%	1,053	37%	7,118	34%	(1,053)	30%	(2,106)	26.4%
	שדרות היובל (שלב א') – טהון 4	3,664	27%	1,832	24%	7,255	20%	(1,832)	16%	(3,664)	11%
	ME-CRO אבן גבירול	1,447	32%	724	29%	3,673	25%	(724)	21%	(1,447)	17%
	או-מא-מי C	780	32%	390	28%	1,936	25%	(390)	21%	(780)	16%
	CARRASO SUN דוד ילין 9 ת"א	10,667	30%	5,334	27%	25,090	24%	(5,334)	19%	(10,667)	15%
	CARASSO ,SUNN חדרה 10	4,705	42%	2,352	39%	17,071	36%	(2,352)	33%	(4,705)	29%
	שדרות היובל (שלב ג') - טהון 3	5,402	35%	2,701	32%	15,652	29%	(2,701)	25%	(5,402)	21%
	או-מא-מי D	37,461	32%	18,731	29%	95,882	26%	(18,731)	22%	(37,461)	17%
	פלורה, קריית שלום ת"א - שלב 1	15,148	40%	7,574	37%	51,208	34%	(7,574)	30%	(15,148)	26%
	יובל הצעירה - מתחם גינות היובל שטרן 34-42	17,187	29%	8,594	26%	37,850	22%	(8,594)	18%	(17,187)	13%

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינוים במחיר המכירה (לפי 100%)									
	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%
או-מא-מי E	33,731	26%	16,865	23%	63,152	19%	(16,865)	14%	(33,731)	10%
שדרות היובל (שלב ב') - טהון 5	20,990	31%	10,495	28%	50,153	24%	(10,495)	20%	(20,990)	15%
ויצמן 57-55	20,288	35%	10,144	31%	56,886	28%	(10,144)	24%	(20,288)	20%
CARASSO SUNN חדרה 11	7,391	35%	3,696	32%	21,065	28%	(3,696)	25%	(7,391)	21%
שמחה הולצברג 20 בת ים (תמ"א 38/2)	13,257	29%	6,628	26%	29,230	22%	(6,628)	18%	(13,257)	13%
CARASSO, SUNN חדרה 9-7	15,007	31%	7,504	28%	36,235	24%	(7,504)	20%	(15,007)	16%
שנקר 14-10	31,271	27%	15,636	24%	62,383	20%	(15,636)	16%	(31,271)	11%
קרסו יוקה אופקים	20,416	31%	10,208	28%	50,116	25%	(10,208)	21%	(20,416)	16%
מרים החשמונאית 22 ו-24	820	11%	410	6%	7,449	39%	(410)	(6%)	(820)	(11%)
פינלס 10	1,385	17%	693	9%	7,999	73%	(693)	(9%)	(1,385)	(17%)
סמאטס 20	3,167	21%	1,584	10%	15,210	72%	(1,584)	(10%)	(3,167)	(21%)
סה"כ	266,291	---	133,146	---	662,615	---	(133,146)	---	(266,291)	---

.1.7.4.11 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינוים בתשומות הבנייה (לפי 100%)										
		השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
		הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%
פרויקטים בתכנון או בהקמה או שבנייתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה											
	אנדרומדה ריבורן	בניית הפרויקט הושלמה				7,118	34%	בניית הפרויקט הושלמה			
	שדרות היובל (שלב א') – טהון 4	בניית הפרויקט הושלמה				7,255	20%	בניית הפרויקט הושלמה			
	אבן ME-CRO גבירול	בניית הפרויקט הושלמה				3,673	25%	בניית הפרויקט הושלמה			
	או-מא-מי C	בניית הפרויקט הושלמה				1,936	25%	בניית הפרויקט הושלמה			
	או-מא-מי D	בניית הפרויקט הושלמה				25,090	24%	בניית הפרויקט הושלמה			
	CARRASO SUN דוד ילין 9 ת"א	(800)	35%	(400)	36%	17,071	36%	400	37%	800	37%
	CARASSO SUNN, חדרה 10	(1,112)	27%	(556)	28%	15,652	29%	556	30%	1,112	30%

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינוים בתשומות הבנייה (לפי 100%)										
		השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
		הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %
	שדרות היובל (שלב ג') - טהון 3	(28,204)	20%	(14,102)	23%	95,882	26%	14,102	28%	28,204	31%
	פלורה, קריית שלום ת"א - שלב 1	(3,662)	32%	(1,831)	33%	51,208	34%	1,831	35%	3,662	35%
	יובל הצעירה - מתחם גינות היובל שטרן -34 42	(8,739)	18%	(4,370)	20%	37,850	22%	4,370	24%	8,739	26%
	או-מא-מי E	(23,454)	13%	(11,727)	16%	63,152	19%	11,727	21%	23,454	24%
	שדרות היובל (שלב ב') - טהון 5	(8,246)	21%	(4,123)	22%	50,153	24%	4,123	25%	8,246	27%
	ויצמן 57-55	(10,402)	24%	(5,201)	26%	56,886	28%	5,201	30%	10,402	32%
	CARASSO SUNN, חדרה 11	(3,997)	24%	(1,999)	27%	21,065	28%	1,999	30%	3,997	32%
	שמחה הולצברג 20 בת ים	(8,196)	17%	(4,098)	20%	29,230	22%	4,098	24%	8,196	27%
	CARASSO SUNN, חדרה 9-7	(9,751)	19%	(4,876)	22%	36,235	24%	4,876	27%	9,751	29%
	שנקר 14-10	(20,477)	14%	(10,239)	17%	62,383	20%	10,239	22%	20,477	25%
	קרסו יוקה אופקים	(5,908)	22%	(2,954)	23%	50,116	25%	2,954	26%	5,908	27%
	מרים החשמונאית 22 ו-24	(1,135)	15%	(567)	8%	7,449	39%	567	8%	1,135	15%
	פינלס 10	(2,640)	33%	(1,315)	16%	7,999	73%	1,315	16%	2,640	33%
	סמאטס 20	(3,787)	25%	(1,893)	12%	15,210	72%	1,893	12%	3,787	25%
סה"כ	---	(140,511)	---	(70,249)	---	662,615	---	70,249	---	140,511	---

הערכות החברה דלעיל לרבות בפרק א' (רמת המצרף), בין היתר, היקפי הפרויקטים, מועדי תחילה וסיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי (ושיעורו) ויתרת העודפים הצפויים בפרויקטים, ההון העצמי שיש להשקיע בפרויקט, סך עודפים צפויים, מועד צפוי למשיכת עודפים, כמות יחידות דיור ושטחי מסחר לשיווק וכן עלויות פינוי דיירים (ביחס לפרויקטים בתחום התחדשות עירונית) וצפי להשלמת הליכי תכנון הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהחברה ושותפיה על-פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם ו/או קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים ו/או קבלתם במועד שנחזה על ידי החברה; בהחתמה של הדיירים בפרויקטים בתחום התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור); בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו', ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציה ובכלל זאת רגולציית המיסוי, שינויים מהותיים בסביבת הריבית והאינפלציה והשפעות המצב הבטחוני בישראל) – ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. להערכת החברה גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

פרק ג' – פרויקטים מהותיים מאוד

ככלל, פרויקט מהותי מאוד ייחשב כפרויקט אשר עומד באחד המבחנים שנקבעו לכך בהנחיית נדל"ן יזמי (וזאת בין אם מדובר בפרויקט של החברה/תאגיד בשליטתה ובין אם מדובר בפרויקט של חברה כלולה). עם זאת, היה ויישום המבחנים האמורים יביא לתוצאה ולפיה לחברה יותר מ-5 פרויקטים מהותיים מאוד, החברה תציג את 5 הפרויקטים המהותיים ביותר, על בסיס הפרמטרים שיפורטו להלן, ויתר הפרויקטים (על אף עמידתם במבחני פרויקט מהותי מאוד שבהנחיית נדל"ן יזמי, כהגדרתה להלן) יוצגו כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי.

בהתאם להחלטת החברה, בבחירת 5 הפרויקטים המהותיים מאוד כאמור, יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות בהגדרת "פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד" להנחיית נדל"ן יזמי. ככל ובמועד בחינה מסוים, יהיו יותר מ-5 פרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל 3 מבחני המהותיות, כי אז יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר השיגו במבחן ההכנסות את התוצאה הגבוהה ביותר ("**המבחן הקובע**").

מנגד, ככל ובמועד בחינה מסוים, לא יהיו 5 פרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות, כי אז יינתן ראשית משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות ולאחר מכן, לפרויקטים אשר עמדו בלפחות 2 מבחני המהותיות, וככל ויהיו יותר מ-5 פרויקטים אשר עמדו בלפחות 2 מבחני המהותיות, כי אז יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות ולאחר מכן- לפרויקטים אשר עמדו ב-2 מבחני מהותיות והשיגו במבחן הקובע את התוצאה הגבוהה ביותר.

ככל ויישום המבחנים ביחס לפרויקטים מסוימים יביא לתוצאות דומות, לרבות ביחס לתוצאות המבחן הקובע, אזי תיישם החברה מבחנים איכותיים לרבות סטטוס הפרויקט (ביצעו/תכנון/קרקע), המועד הצפוי לקבלת היתר בניה, המועד הצפוי לתחילת הקמתם וכו'.

בנוסף, בכל הנוגע לפרויקטים העונים על הגדרת "פרויקט אחר" בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי (קרי, פרויקטי התחדשות עירונית או קומבינציה), אלו יכללו בבחינה שתוארה לעיל רק אם להערכת החברה היתר הבניה הסופי (לא חפירה דיפון ולא היתר בתנאים) בגינם צפוי בתוך 3 שנים ממועד הדוחות הכספיים וכן, ככל ומדובר בפרויקט מסוג של התחדשות עירונית, חתמו על ההסכם בעלי קרקע המהווים את "הרוב המיוחס" המאפשר פניה למפקח על הרישום למקרקעין.

1.7.5 <u>ראש פינה 23-5 – פרויקט בתכנון</u>

1.7.5.1 <u>הצגת הפרויקט</u>

	פירוט ליום 31.12.2025
שם הפרויקט:	ראש פינה 23-5
מיקום הפרויקט:	רחוב ראש פינה 23-5, חולון, במקרקעין הידועים כחלקות 738, 739, 740, 764, 765, 766, 767, 815, 1016, 1017 בגוש 6021 בגוש 6021 (**"המקרקעין"**)
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יהרסו 242 יח"ד ו-5 חנויות ובמקומם ייבנו 838 יח"ד (מתוכן 596 יח"ד לשיווק) וכ-4,000 מ"ר למסחר ותעסוקה לשיווק (מתוכן 5 חנויות לבעלים הקיימים) וכן הפרויקט כולל גם שטחי ציבור לגני ילדים ומעונות יום בהיקף של כ 2,200 מ"ר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	80%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה ב-80% מהזכויות בפרויקט באמצעות עופר לוינסקי קרסו מתחם ראש פינה בע"מ (**"חברת הפרויקט"**). לפרטים אודות מערכת היחסים עם השותפים בפרויקט ראה סעיף 1.7.5.10 להלן.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	יוסף לוינסקי ארביב אופיר ברוך מחזיקים 20% מהזכויות בפרויקט.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	לא רלוונטי, פרויקט פינוי בינוי
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-24.3 דונם (מתוכם כ-93 מ"ר בבעלות עיריית חולון (שצ"פ ודרכים))
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	רבעון 3 2026
מועד סיום שיווק צפוי:	רבעון 2 2032
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון 3 2031
מועד התחלת עבודות הקמה:	רבעון 4 2026
הסכמים עם קבלני ביצוע:	חברת הפרויקט טרם התקשרה עם קבלן ביצוע.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	נרשמו מרבית הערות אזהרה לטובת החברה, להבטחת הזכויות מכוח הסכם.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	חברת הפרויקט התקשרה עם בעלי המקרקעין בסכם לביצוע הפרויקט שדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 1.7.1.11 לעיל.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---
פרטים לעניין פרויקט התחדשות עירונית המסווג כ"פרויקט בתכנון" על פי הנחיית נדל"ן יזמי	
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי:	242
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים:	100%
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט:	66.67%
מועד תחילת ההחתמות:	09/2015
האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי	---
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים:	2.5
העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה)	55,070
צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	---
הכרזת מתחם פינוי בינוי:	המתחם הוכרז כמתחם פינוי בינוי.
סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן)	התקבל היתר הריסה דיפון וחפירה.

1.7.5.2 <u>מצב תכנוני של הפרויקט</u>

ראש פינה 23-5 פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 80%)			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	72,008 מ"ר	838 יח"ד (מתוכן 596 יח"ד לשיווק)	
שטחי מסחר	כ-5,000 מ"ר למסחר ותעסוקה לשיווק (מתוכן 5 חנויות לבעלים הקיימים)	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	

1.7.5.3. עלויות שהושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

	ראש פינה 23-5 פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 80%)	שנת 2025	שנת 2024
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	29,353	30,285
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	12,092	4,612
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	---
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	3,714	1,614
	סה"כ עלות מצטברת	45,159	36,511
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	45,159	36,511

1.7.5.4. שיווק הפרויקט

ליום 31 בדצמבר 2025, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

1.7.5.5. רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

ראש פינה 23-5 פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 80%)		שנת 2025	שנת 2024
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		1,589,827	1,578,835
הכנסות ממרכיב הקומבינציה		409,960	399,000
עלויות פרויקט צפויות		1,638,369	1,626,323
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט		361,418	351,512
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		-	---
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		361,418	351,512
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		18%	18%
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים	28.74	21.9
	מסחר	17.9	17.4

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד תשקיף זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על-פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

1.7.5.6. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

ליום 31 בדצמבר 2025, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

1.7.5.7. מימון ספציפי

ליום 31 בדצמבר 2025, טרם התקשרה החברה בהסכם מימון ספציפי לפרויקט.

1.7.5.8. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	**דרגה ראשונה**	---	---
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		לטובת היזם נרשמו מרבית הערות האזהרה.	---

1.7.5.9. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

ראש פינה 5-23 פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 80%)	
רווח גולמי צפוי	361,418
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	141,284
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	220,134
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	21,325
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	61,675
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	303,134
התאמות אחרות לעודפים	---
התאמות אחרות לעודפים	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	303,134
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	303,134
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	80%
מועד צפוי למשיכת עודפים	במהלך השנים 2030-2032
תנאים מתלים למשיכת הפרויקט	ביחס לעודפים וההון העצמי שהושקע ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת טופס 4, מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן משולמות ע"פ חוזי המכירה, פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים, ובכפוף לאישור הבנק.

1.7.5.10. פרטים נוספים אודות הפרויקט

שם ההסכם	**תיאור**
הסכם עסקה משותפת	ביום 14 בספטמבר 2016 התקשרה החברה עם ה"ה יוסף לוינסקי ("**יוסי**") וארביב אופיר ברוך ("**עופר**") בהסכם עסקה משותפת, כך שבמקור הוסכם כי חלקם של הצדדים בחברת הפרויקט הינו כדלקמן: (1) החברה – 50% ; (2) יוסי 25% ; (3) עופר - – 25% (יחד: "**השותף**").[140] קביעת מדיניות בקשר לניהול וביצוע הפרויקט נעשית באמצעות דירקטוריון אשר ישמש כהנהלה משותפת אשר פועלת על-פי העקרונות הבאים: הדירקטוריון ימנה 4 דירקטורים כאשר שניים ימונו על ידי יוסי ועופר ושניים ימונו על ידי החברה. מנין חוקי בישיבות ההנהלה המשותפת יתהווה אך ורק באם בישיבה ישתתפו כל חברי הדירקטוריון, אלא אם כן הגיעו הצדדים להסכמה אחרת. ההחלטות של ההנהלה המשותפת יתקבלו פה אחד. במקרה של מחלוקות, נקבע מנגנון בוררות מוסכם. יוער, כי הצדדים הסכימו בע"פ כי ההסכמות הנ"ל יחולו בהתאמה על פרויקט ראש פינה 3-1. ביום 18 בינואר 2024 התקשרה החברה עם השותף בהסכם לרכישת 60% מחלקו של השותף בפרויקט, באופן שנכון לתאריך הדוח מחזיקה החברה ב-80% מהזכויות בפרויקט, וזאת בתמורה לסך של 22 מיליון ש"ח ("**הלוואת התמורה המותנית**" או "**התמורה**", לפי העניין), צמוד למדד הקבוע בהסכם, שתושב לחברה ממקורות הפרויקט כתלות ברווחיות הפרויקט[141]. בנוסף לאחר 120 יום מחתימת ההסכם, תעמיד החברה לשותף הלוואה נושאת ריבית על סך 3 מיליון ש"ח אשר תישא ריבית בשיעור של פריים + 2% לשנה ("**ההלוואה**"). כבטוחה לפירעון הלוואת התמורה המותנית, יירשם לטובת החברה שעבוד בדרגה ראשונה ברשם המשכונות על יתרת המניות שתיוותרנה בידי השותף. ההלוואה תקוזז מהעודפים להם יהיה זכאי השותף ויימשכו תחילה ע"י החברה עם משיכת עודפים ראשונה בפרויקט. ככל שסך העודפים להם יהיה זכאי השותף יהיה נמוך מהחוב בגין ההלוואה, כי אז השותף התחייב לפרוע את ההלוואה ממקורותיו העצמיים. כמו כן, נקבע בהסכם מנגנון UPSIDE, לפיו ככל והרווחיות בפועל בגין הפרויקט בשלמותו, תהיה גבוהה מסכום שנקבע, אזי הרווח העודף שנקבע, יתחלק בשיעור של 70% לחברה ו-30% לשותף

[140] במועד חתימת ההסכם מכרו יוסי ועופר לחברה 50% מהון המניות המוקצה והנפרע של חברת הפרויקט ("**המניות הנמכרות**"), זאת בתמורה על סך של כ-10,000,000 ש"ח בצירוף מע"מ ככל שיחול (בחלקים שווים בין עופר ויוסי, דהיינו 5,000,000 ש"ח כל אחד). הוסכם כי במקרה של בטלות פרויקט ראש פינה 23-5, תוחזר לחברה התמורה ששולמה בגין המניות הנמכרות ביחס לפרויקט ראש פינה 23-5.

[141] ככל ורווחיות הפרויקט בשלמותו תהיה נמוכה מסכום שנקבע, אזי השותף יחזיר לחברה את הלוואת התמורה מחלקו בעודפי הפרויקט, ובלבד שהשותף לא יצטרך להחזיר יותר מ-22 מיליון ש"ח.

.1.7.6 JOMO (אופטושו) – פרויקט בתכנון

.1.7.6.1 הצגת הפרויקט

(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	פירוט ליום 31.12.2025
שם הפרויקט:	JOMO
מיקום הפרויקט:	הפרויקט מבוצע במתכונת של "בינוי-פינוי", במסגרתו מתחם הפינוי של הבעלים הקיימים הינו במקרקעין הידועים כחלקה 135 בגוש 6985 (המצויים ברח' אופטושו 2, 4, 6, 8 ו-10 בעיר ת"א) חלקה 292 בגוש 6982 וחלקה 138 בגוש 6985 (המצויים ברח' ליוויק 2, 4, 6 ו-8 בעיר ת"א), חלקות 277, 279 ו-281 בגוש 6982 (המצויים ברח' ליוויק 12, 14, 16 ו-18 בעיר ת"א), וחלקה 264 בגוש 6982 (המצויים ברח' ליוויק 22, 24, 26 ו-28 בעיר ת"א) ("**חלקות המקור**"). הפרויקט יוקם במקרקעין פנויים הידועים כמגרש מס' 101 לפי תכנית "תא/4677/1 אופטושו-ליווק", שמספרה 507-0623314, המצויים ברח' דרך קיבוץ גלויות 122 בעיר תל אביב-יפו, בשטח של כ-6,255 מ"ר ("**התב"ע**" ו-"**המקרקעין**", בהתאמה).
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט בינוי-פינוי במסגרתו ייבנו 335 יח"ד (מתוכן 217 יח"ד לשיווק ו-118 יח"ד לבעלי המקרקעין) בארבעה בניינים,כ-1,230 מ"ר למסחר ושטחים ציבוריים בנויים. כאמור, הפרויקט יוקם במתכונת של בינוי-פינוי, כך שלצורך הקמת הפרויקט על גבי המקרקעין, בעלי המקרקעין אינם נדרשים, לפנות את הדירות הקיימות ולא נדרש לבצע הריסה של הבניינים הקיימים וזכות החזקה בדירות הקיימות תימסר על ידי בעלי המקרקעין לחברה כנגד מסירת הדירות החדשות שמגיעות להם, וחלקות המקור יימסרו ויועברו לבעלות עיריית ת"א ("**העירייה**")[142].
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה בזכויות בפרויקט במישרין.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	לא רלוונטי, פרויקט בינוי פינוי
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	6.25 דונמים (שטח המקרקעין)
מועד התחלת שיווק בפרויקט:	רבעון 2 2026
מועד סיום שיווק צפוי:	רבעון 2 2030
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון 4 2030
מועד התחלת עבודות הקמה:	רבעון 2 2026
הסכמים עם קבלני ביצוע:	בהתאם למכרז קבלנים שניהלה החברה בפרויקט, צפויה החברה להתקשר עם אלקטרה בע"מ בהסכם ביצוע מסוג פאושלי, בתמורה לסך של כ-400 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	נרשמו מרבית הערות אזהרה לטובת החברה, להבטחת הזכויות מכוח הסכם.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	חברת הפרויקט התקשרה עם בעלי המקרקעין בסכם לביצוע הפרויקט שדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 1.7.1.11 לעיל.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---
פרטים לעניין פרויקט התחדשות עירונית המסווג כ"פרויקט בתכנון" על פי הנחיית נדל"ן יזמי	
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי:	118
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים:	100%
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט:	66.67%
מועד תחילת ההחתמות:	אוקטובר 2015
האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי	---
יחס ההחלפה בין דירות היזם לדיירים הדיירים:	2.5
העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (באש"ח)	2,500
צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו	---
הכרזת מתחם פינוי בינוי:	הוכרז

[142] על פי הוראות התב"ע החברה התחייבה להקים ולרשום ע"ש העירייה שטח ציבורי בנוי בשטח עיקרי של 1,000 מ"ר, שטח של 450 מ"ר שטחי שירות לשימושים ציבוריים ומקומות חנייה לעירייה ("**המבנה הציבורי**"), ולשם כך התקשרו החברה והעירייה בהסכם להקמת המבנה הציבורי, הכולל התחייבות מקובלות בקשר עם ביצוע העבודות והקמת המבנה הציבורי. כמו כן, החברה חתמה על מס' כתבי התחייבויות כלפי העירייה בקשר עם הפרויקט, ביניהם התחייבה, בין היתר, להקים את שטחים פתוחים בהם קיימת זיקת הנאה לציבור, להקמת חברת תחזוקה לניהול הפרויקט, לחתום על הסכם תחזוקה שוטפת לפרויקט (במטרה לסיוע לבעלים הקיימים במימון חלק מתשלומי התחזוקה השופטת) לפנות מבני המגורים הקיימים בחלקות המקור, וכן לשפות את העירייה בקשר עם התב"ע.

(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	פירוט ליום 31.12.2025
סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן)	תב"ע בתוקף, תכנית העיצוב במתחם אושרה והחברה פועלת להוצאת היתרי בניה. להערכת החברה, יתקבל היתר דיפון וחפירה עד לסוף הרבעון הראשון לשנת 2026.

1.7.6.2. מצב תכנוני של הפרויקט

JOM פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים במ"ר**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	17,294 מ"ר	335 יח"ד (מתוכן 217 יח"ד לשיווק)	
שטחי מסחר	1,060 מ"ר מסחר	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	

1.7.6.3. עלויות שהושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

JOMO פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)		שנת 2025	שנת 2024
עלויות פיתוח	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	15,356	8,887
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	12,971	7,688
	עלויות מצטברות בגין בניה	---	---
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	5,341	1,461
	סה"כ עלות מצטברת	33,668	18,036
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	33,720	18,036

1.7.6.4. שיווק הפרויקט

ליום 31 בדצמבר 2025, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

1.7.6.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2025, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

1.7.6.6. רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

JOMO פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			שנת 2025	שנת 2024
הכנסות צפויות בגין הפרויקט			644,291	644,291
הכנסות ממרכיב הקומבניציה			239,215	267,750
עלויות פרויקט צפויות			719,872	754,250
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט			163,634	157,791
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה			---	---
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה			163,634	132,505
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)			19%	17%
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר		מגורים	37.3	37.3
		מסחר	24.3	24.3

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, וכפוף לאמור בפסקת מצפ"ע בסעיף 1.7.5.5 לעיל.

1.7.6.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

ליום 31 בדצמבר 2025, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

.1.7.6.8 מימון ספציפי

JOMO פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	**31.12.2025**	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	---
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	---
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
מוסד מלווה:			גופים מוסדיים בשילוב עם מלווים חוץ בנקאים ("**המלווים**").
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			ההסכם להעמדת אשראי נחתם ביום 15 במאי 2025
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			מסגרת הליווי ותשלומי הריבית אשר לא תעלה על סך של כ- 1,200 מיליוני ש"ח בחלוקה שלהלן: (1) פוליסות שינפיק אחד מהגופים המוסדיים הנמנים על המלווים לרוכשים ולבעלים משדרגים, בהתאם להוראות ותנאי הסכם הליווי בסכום קרן שלא יעלה על סך של 650 מיליוני ש"ח; (2) הלוואות שתועמדנה, מעת לעת, על ידי מלווים חוץ בנקאיים בסכום קרן, כולל מצטבר של כל ההלוואות עד לסך של 30 מיליוני ש"ח; (3) הלוואות שתועמדנה, מעת לעת, על ידי הגוף המוסדי הנוסף שנמנה על המלווים לחברה בסכום קרן, כולל מצטבר של כל ההלוואות עד לסך של 120 מיליוני ש"ח; (4) מסגרת ערבויות לבעלי קרקע - 470 מיליוני ש"ח; (5) מסגרת בטוחות לבנקים אשר העמידו משכנתאות לבעלי הקרקע - 15 מיליוני ש"ח[143] ("**בטוחות הבנקים**"); (6) מסגרת ערבות מיסים - 15 מיליוני ש"ח; (7) מסגרת בטוחות עיריית תל אביב - 5 מיליוני ש"ח (יחד: "**מסגרת הליווי**").
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:			טרם נוצל אשראי בפרויקט.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:			הריבית על האשראי הפיננסי תישא ריבית שנתית על בסיס הפריים בתוספת מרווח שבין 0.5% ל-1%, וכן עמלות מקובלות נוספות שעיקרן בגין העמדת ערבויות, וביניהם עמלת ערבות חוק מכר בשיעור שנע בטווח של 0.5% עד 1%.
מועדי פירעון קרן וריבית:			לא יאוחר מ-48 חודשים ממועד העמדת סכום המימון הכספי הראשון בפרויקט.
תניות פיננסיות מרכזיות:			---
תניות מרכזיות אחרות:			העמדת מסגרת הליווי כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים מקובלים שבעיקרם עד ליום 30 ביוני 2026, הכוללים בין היתר נכון למועד דוח זה: העמדה של הון עצמי בשיעור שנקבע, עמידה ביעדי מכירות, המצאת דוח אפס לפיו הרווחיות הצפויה בפרויקט לא תפחת מהשיעור שנקבע בהסכם, חתימת החברה ובעלי הקרקע על המסמכים הרלוונטיים לצורך העמדת הליווי (לרבות מסמכי הבטוחות), התחלת בנייה במועד שנקבע, וכן קבלת מלוא ההיתרים, האישורים והמסמכים שנקבעו בהסכם. בנוסף, ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, הכוללים בין היתר: פיגור בתשלומים, הפרה יסודית של תנאי ההסכם ותיקונה תוך 14 ימי עסקים, הפרה שאינה יסודית אשר לא תוקנה תוך 30 ימי עסקים, ביצוע פעולה הכפופה לאישור הממנים או המפקח מבלי לקבל את ההסכמה כאמור, שינוי שליטה[144], העברת זכויות של החברה, סיווג החברה כחברה מפרה במרשמי רשם החברות, חריגה מתנאי היתר הבנייה, התקדמות הבנייה בפרויקט מצויה בפיגור העולה על 60 יום לעומת לוחות הזמנים אשר נקבעו ע"י הממנים, קצב בנייה וקצב מכירות איטי מהקבוע בהסכם בעניינים אלה, היקלעות להליכי חדלות פירעון, שינוי לרעה כמשמעו בהסכם, הרעה בתנאי הבטוחות, אם נושה אחר העמיד הלוואה אחרת שנטלה החברה לפירעון מיידי, אי עמידה בקצב מכירות שנקבע, וכיו"ב.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:			---
האם מסוג non-recourse (כן/לא):			לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			שחרור הכספים מחשבון הפרויקט יתבצע, בין היתר, בהסתמך על אישורי המפקח כסכום שהושקע בפועל בפרויקט ואשר לא הועבר כבר לידי הלקוח מחשבון הפרויקט בניכוי או בצירוף, לפי העניו של ההפרש בין מע"מ

[143] יובהר כי מסגרת זו חופפת למסגרת ערבויות חוק מכר לבעלי הקרקע, דהיינו סך מסגרת ערבויות חוק מכר לבעלי הקרקע בצירוף סך מסגרת בטוחות הבנקים לא יעלה על סך של 470 מיליוני ש"ח. בהמשך לכך מובהר כי עם הנפקת מי מבטוחות הבנקים, יפחת בהתאמה סכום מסגרת בטוחות הבעלים הנזכרת לעיל, בסכום בטוחות הבנקים שהונפקה בפועל.

[144] כהגדרתה בחוק ניירות ערך.

JOMO פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
	עסקאות למע"מ תשומות, בקשר עם הפרויקט, והכל בכפוף לקבלת אישור המממנים לכך.
בטחונות:	כמפורט בסעיף 1.7.6.9 להלן.

1.7.6.9. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	**דרגה ראשונה**	על פי הסכם הליווי לטובת הגורמים המממנים (או חלק מהם) הועמדו ו/או יועמדו הבטחות הבאות: שעבוד קבוע ושעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה בפרויקט ובמקרקעין, לרבות על פי הסכם הזכויות, והמחאת זכות על דרך השעבוד לגבי כל זכויותיו של הלקוח על פי הסכם הקבלן, הסכם אדריכל, חוזי מכר, הסכמים עם יועצים, נותני שירותים, קבלני משנה בפרויקט. בנוסף, הועמדה משכנתא בדרגה ראשונה ושווה (פארי פאסו) וללא השתתפות אחרים, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שותפות הפרויקט במקרקעין, בפרויקט ובחשבון הפרויקט; משכנתא בדרגה ראשונה בסך של 1.8 מיליארד ש"ח, וכן משכון מדרגה ראשונה ושווה על מלוא זכויות הבעלות/ החכירה של הבעלים במקרקעין בסך של 1.8 מיליארד ש"ח. כמו כן, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות החברה לקבלת כספים מרשויות המס בקשר עם הפרויקט, ובכלל זה, שעבוד ספי מע"מ בקשר עם הפרויקט, וכן שעבוד קבוע ושעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות בחשבון הפרויקט על כל הכספים שיעמדו בו לזכות החברה.	1.8 מיליארד ש"ח
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		רישומן של הערות אזהרה של החברה על כך זכויותיהם של הבעלים בחלקות המקור, והכפפת הערות החברה למשכנתא לזכות המממנים, בדרך של מתן כתב הסכמה והנחתה ללשכת רישום המקרקעין, בנוסח המקובל אצל המממנים.	---

1.7.6.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

JOMO פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
רווח גולמי צפוי	163,634
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	78,808
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	84,826
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	32,411
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	21,631
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	138,868
התאמות אחרות לעודפים	---
התאמות אחרות לעודפים	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	138,868
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	138,868
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	100%
מועד צפוי למשיכת עודפים	במהלך השנים 2029-2030
תנאים מתלים למשיכת הפרויקט	ביחס לעודפים וההון העצמי שהושקע ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת טופס 4, מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן משולמות ע"פ חוזי המכירה, פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים, ובכפוף לאישור הבנק.

1.7.7. <u>קרסו בוטניק – פרויקט בהקמה</u>

1.7.7.1. <u>הצגת הפרויקט</u>

	פירוט ליום 31.12.2025
שם הפרויקט:	קרסו בוטניק
מיקום הפרויקט:	מקרקעין הידועים כחלקות 41-39 בגוש 30435, המצויים ברח' קולומביה 28 ו-29 בשכונת קריית מנחם בירושלים ("**המקרקעין**")
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט פינוי בינוי על גבי המקרקעין להריסת 2 בניינים קיימים הכוללים 96 יח"ד ובניין מסחרי בן 5 יחידות מסחריות, והקמת 5 בניינים תחתיהם, בשני שלבים, אשר יכללו 454 יח"ד (מתוכן 353 יח"ד לשיווק) וכן 1,000 מ"ר למסחר מתוכם 751 מ"ר לשיווק. השלב הראשון יכלול 3 בניינים בבנייה רוויה ומגדל מגורים, סה"כ 281 יח"ד וכ-1,000 מ"ר מסחר ("**השלב הראשון**"). השלב השני יכלול מגדל מגורים הכולל כ-173 יח"ד ("**השלב השני**") (יחד: "**הפרויקט**"). נכון למועד זה, ההקמה החלה ביחס לשלב הראשון, כאשר ביחס לשלב השני, החברה מקדמת הוצאת היתר בניה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה במישרין ב-100% מהזכויות בפרויקט
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	פרויקט פינוי בינוי
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-17.6 דונם
מועד התחלת שיווק בפרויקט (משוער):	רבעון 4 2024
מועד סיום שיווק צפוי:	רבעון 2 2030
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון 2 2030
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון 1 2025
הסכמים עם קבלני ביצוע:	בשנת 2024 נחתם הסכם קבלן ראשי עם אלקטרה בע"מ מסוג פאושלי, בתמורה לסך של כ-458 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	נרשמו כלל הערות אזהרה לטובת החברה, להבטחת הזכויות מכוח הסכם הפינוי בינוי.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	החברה התקשרה עם בעלי במקרקעין בהסכם לביצוע הפרויקט (כהגדרתו לעיל) אשר דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 1.7.1.11 לעיל.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

1.7.7.2. <u>מצב תכנוני של הפרויקט</u>

קרסו בוטניק פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	44,243 מ"ר מתוכם 35,692 מ"ר לשיווק	454 יח"ד מתוכן לחברה 353 יח"ד	
שטחי מסחר	כ-770 מ"ר מתוכם 620 מ"ר לשיווק	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	זניח	זניח	

1.7.7.3. <u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)</u>

קרסו בוטניק פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)		**שנת 2025**	**שנת 2024**
עלויות בפרויקט	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	61,490	40,748
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	17,406	13,067
	עלויות מצטברות בגין בניה	24,814	155
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	9,313	7,850
	סה"כ עלות מצטברת	113,023	61,820

	קרסו בוטניק פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	שנת 2025	שנת 2024
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	268,143	61,820
עלויות מצטברות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	29,347	29,683
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	54,313	68,010
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	517,996	494,535
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (**)	15,668	12,009
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	617,324	604,237
	שיעור השלמה (הנדסי/כספי)לא כולל קרקע	4%	0%

(*) יצוין, כי ההבדל בין סה"כ עלות מצטברת לבין סה"כ עלות מצטברת בספרים נובע מהתחייבות בגין מתן שירותי בניה לבעלי קרקע ומנגד הכרה של עלויות לרו"ה.

(**) החל ממועד קבלת היתר הבניה החברה מהוונת עלויות מימון בגין ערבויות חוק מכר.

1.7.7.4. שיווק הפרויקט

קרסו בוטניק פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		שנת 2025					שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	20	3	3	6	8	30
	יחידות דיור (מ"ר)	1,805	360	278	543	624	2,357
	שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	27,362	27,535	28,191	27,353	26,899	26,400
	שטחי מסחר	---	---	---	---	---	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	50	50	47	44	38	30
	יחידות דיור (מ"ר)	4,162	4,162	3,802	3,524	2,981	2,357
	שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	26,817	26,817	26,749	26,636	26,505	26,400
	שטחי מסחר	---	---	---	---	---	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	917,214	917,214	907,073	904,213	854,363	838,115
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	123,367	123,367	117,256	109,187	93,329	75,577
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	13%	13%	13%	12%	11%	9%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	303	303	306	309	315	323
	יחידות דיור (מ"ר)	37,640	37,640	38,000	38,278	38,821	39,445
	שטחי מסחר (מ"ר)	620	620	620	620	620	620
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		101,769	101,769	99,320	87,939	73,631	58,335
מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)		2					
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח) בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח		26,429					

1.7.7.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

קרסו בוטניק פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
הכנסה שהוכרה		5,215	30,821
שנת 2026	רבעון 1	6,691	1,789
	רבעון 2	6,691	---
	רבעון 3	6,691	---
	רבעון 4	6,691	---
שנת 2027		26,762	8,778
שנת 2028		26,762	---
שנת 2029		26,762	78,833
שנת 2030 ואילך		11,103	3,147
סה"כ		123,368	123,368

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך וכפוף לאמור בפסקת מצפ"ע שבסעיף 1.7.5.5 לעיל.

1.7.7.6. רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

קרסו בוטניק פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		שנת 2025	שנת 2024
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		917,214	838,115
הכנסות ממרכיב קומבינציה		172,398	181,650
עלויות פרויקט צפויות		867,616	812,843
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט		221,996	206,922
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה		2,256	---
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		219,740	206,922
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		20%	20%
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים	25.7	23.5
	מסחר	16	17

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, וכפוף לאמור בפסקת מצפ"ע בסעיף 1.7.5.5 לעיל.

1.7.7.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

קרסו בוטניק פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	79,385	39,692	219,740	(39,692)	(79,385)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(61,732)	(30,866)	219,740	30,866	61,732

1.7.7.8. מימון ספציפי

קרסו בוטניק פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	**31.12.2025**	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	5,122
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	---
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
מוסד מלווה:			גופים מוסדיים
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			מרץ 2024

קרסו בוטניק **פרויקט בהקמה** **(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)**	
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	מסגרת אשראי כספי בסך של 150 מיליון ש"ח ("**מסגרת האשראי הכספי**"); מסגרת הלוואת המזאנין עד לסך של 21.6 מיליון ש"ח ("**מסגרת הלוואת המזאנין**")[145]; מסגרת פוליסות לרוכשים לפי חוק המכר בסך של עד 771.902 מיליון ש"ח ("**ערבויות מכר**"); ערבויות לבעלים בסך של עד כ-237 מיליון ש"ח ("**ערבויות הבעלים**"); ערבויות לבנקים אשר העמידו משכנתאות לבעלים בסך של עד 20 מיליון ש"ח ("**ערבויות לבנקים למשכנתאות**")[146]; ערבויות להבטחת תשלומי השכירות לבעלים בסך של עד 20 מיליון ש"ח ("**ערבויות שכירות**"); ערבויות להבטחת תשלומי מיסים לבעלים בסך של עד כ-4 מיליון ש"ח.
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:	150 מיליון ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	הריבית בגין הלוואות מתוך האשראי הכספי ובגין הלוואות מתוך הלוואת המזנין תעמוד על פריים בתוספת שיעור שנע בטווח שבין 0.8%-1.2%. בנוסף ישולמו עמלות עיקריות שהינן כדלקמן: עמלת ערבויות שכירות וערבויות לבנקים למשכנתאות בשיעור של בין 1% לעד 1.5% לשנה; עמלת ערבויות בעלים בשיעור 0.6% עד 1% לשנה; עמלת ערבויות מכר בשיעור של 0.6% עד 1% לשנה;
מועדי פירעון קרן וריבית:	1. סך המסגרות תהיינה בתוקף עד ליום 30 באפריל 2030 ("**מועד הפירעון הסופי**"). 2. מועד הפירעון של מסגרת אשראי המזאנין שיועמדו בשלב הראשון (כהגדרתו בסעיף 1.7.7.1 לעיל) בסך של עד 9.08 מיליון ש"ח תיפרענה עד לא יאוחר ממועד הכניסה לליווי לשלב השני (כהגדרתו בסעיף 1.7.7.1 לעיל). 3. מועד הפירעון של מסגרת אשראי המזאנין שיועמדו בשלב השני בסך של עד 21.6 מיליון ש"ח תיפרענה עד לא יאוחר מקבלת האישור המפקח כי נחתמו חוזי מכר ביחס ל50% מיחידות היזם וכי הושלם ביצוע הנדסי בשיעור של 35% משלב הראשון. 4. הלוואות שיועמדו מתוך מסגרת אשראי המזאנין שיועמדו בשלב השני בסך של עד 6.7 מיליון ש"ח תיפרענה עד לא יאוחר ממועד הפירעון הסופי. 5. הרבית בגין ההלוואות שיועמדו מתוך האשראי הכספי תיפרע מידי רבעון עד למועד הפירעון הסופי;
תניות פיננסיות מרכזיות:	---
תניות מרכזיות אחרות:	החברה התחייבה לסיים את הפרויקט עד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2029. בנוסף ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של האשראי ו/או למימוש הביטחונות ובכלל זאת: הפרה של תנאי המימון; שינוי מבנה או שליטה בחברה ללא הסכמת המלווה; היקלעות להליכי חדלות פירעון; פתיחת כל הליך משפטי לשם מימוש או מכירת נכס מהותי (כהגדרתו בהסכם) מנכסי החברה או בקשר עם ערבויות שנתנה החברה, אשר יש בו כדי להשפיע על יכולתה הפיננסית של החברה או להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי של החברה; הטלת עיקול בסך העולה על 5 מיליון ש"ח על נכס החברה; אירע אירוע שיש בו השפעת שלילית מהותית על פעילות העסקית של החברה, מצבה הפיננסי ויכולותיה לקיים איזו מהתחייבויותיה על פי מסמכי המימון; אם לפי שיקול דעת המלווה חל שינוי לרעה בבטוחות שניתנו; אם תידרש החברה לפרוע איזו מחובותיה לנושים אחרים בסכום העולה על 5% מסכום החוב הפיננסי של החברה בפירעון מיידי, או בקרות אחד מהאירועים המקנים למלווה את הזכות לפירעון מיידי ביחס לבעלים והמלווה יסבור כי אילו מהמקרים הנ"ל עלול לפגוע בזכויותיו (בכפוף למתן התראה בת 60 ימים).
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	---
האם מסוג non-recourse :	לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	שחרור הכספים עודפים כפוף להסכמת הבנק מראש.
בטחונות:	כמפורט בסעיף 1.7.8.5 להלן.

[145] אחד מן הגופים המוסדיים שהעמיד את המימון, העמיד לחברה מסגרת הלוואת מזאנין אשר תשמש אך ורק להשלמת 1%-3.6% מההון העצמי בגין הפרויקט.

[146] מוסכם כי ערבויות הבעלים והערבויות לבנקים למשכנתאות יחד לא יעלו על סך של כ-257 מיליון ש"ח.

1.7.7.9. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	**דרגה ראשונה**	משכנתא מוגבלת בסכום של 1.2 מיליארד ש"ח על מלוא זכויותיהם של הבעלים; שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה במקרקעין ועל הסכמי הקבלן; שעבוד קבוע ושעבוד צף, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה בקשר למקרקעין, לפרויקט ולחשבון הפרויקט, על זכויות לקבלת כספים מרשויות המס בקשר עם הפרויקט, ועל פוליסת ביטוח הפרויקט.	1,200,000 אלפי ש"ח
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		לטובת היזם נרשמו כלל הערות האזהרה.	---

1.7.7.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

קרסו בוטניק פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
רווח גולמי צפוי	221,996
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	86,166
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	135,830
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	59,917
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	195,747
התאמות אחרות לעודפים	---
התאמות אחרות לעודפים	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	195,747
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	195,747
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	100%
מועד צפוי למשיכת עודפים	במהלך שנת 2030
תנאים מתלים למשיכת הפרויקט	ביחס לעודפים וההון העצמי שהושקע ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת טופס 4, מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן משולמות ע"פ חוזי המכירה, פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים, ובכפוף לאישור הבנק.

1.7.8. <u>קרסו ניה – פרויקט בהקמה</u>

1.7.8.1. הצגת הפרויקט

	פירוט ליום 31.12.2025
שם הפרויקט:	קרסו ניה
מיקום הפרויקט:	מקרקעין הידועים כחלקות 36-35 בגוש 30187, המצויים בדרך בית לחם 128 ו-130 בירושלים. ("**המקרקעין**")
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט פינוי בינוי על גבי המקרקעין להריסת 2 בניינים קיימים הכוללים 128 יח"ד, והקמת 3 בניינים ומגדל אחד תחתיהם אשר יכללו 437 יח"ד (מתוכן 309 יח"ד בשיווק) וכן כ-1,770 מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה ("**הפרויקט**").
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה במישרין ב-100% מהזכויות בפרויקט
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	פרויקט פינוי בינוי
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-9 דונמים
מועד התחלת שיווק בפרויקט (משוער):	רבעון 4 2024
מועד סיום שיווק צפוי:	רבעון 2 2029
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון 2 2029
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון 1 2025
הסכמים עם קבלני ביצוע:	בחודש דצמבר 2023 נחתם הסכם קבלן ראשי עם דניה סיבוס בע"מ מסוג פאושלי, בתמורה לסך של 438,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	נרשמו כלל הערות אזהרה לטובת החברה, להבטחת הזכויות מכוח הסכם הפינוי בינוי.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	החברה התקשרה עם בעלי במקרקעין בהסכם לביצוע הפרויקט (כהגדרתו לעיל) אשר דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 1.7.1.11 לעיל.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

1.7.8.2. <u>מצב תכנוני של הפרויקט</u>

קרסו ניה **פרויקט בהקמה** **(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)**			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	44,500 מ"ר מתוכם 33,573 מ"ר לשיווק	437 יח"ד מתוכן 309 לשיווק	
שטחי מסחר	כ-1,700 מ"ר	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	זניח	זניח	

1.7.8.3. <u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)</u>

קרסו ניה **פרויקט בהקמה** **(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)**		**שנת 2025**	**שנת 2024**
עלויות שנצברו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	79,818	54,598
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	23,144	17,064
	עלויות מצטברות בגין בניה	14,063	47
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	14,922	8,196
	סה"כ עלות מצטברת	131,947	79,905
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	312,360	79,905
עלויות עתידיות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	84,671	12,654
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	20,125	89,589
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	508,901	536,260
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (**)	22,216	40,783

קרסו ניה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)		שנת 2025	שנת 2024
סה"כ עלות שנותרה להשלמה		635,913	679,286
שיעור השלמה (הנדסי/כספי) לא כולל קרקע		3%	0%

(*) יצוין, כי ההבדל בין סה"כ עלות מצטברת לבין סה"כ עלות מצטברת בספרים נובע מהתחייבות בגין מתן שירותי בניה לבעלי קרקע ומנגד הכרה של עלויות לרו"ה.

(**) החל ממועד קבלת היתר הבניה החברה מהוונת עלויות מימון בגין ערבויות חוק מכר.

1.7.8.4. שיווק הפרויקט

קרסו ניה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		שנת 2025					שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	79	22	18	14	25	45
	יחידות דיור (מ"ר)	8,870	2,485	2,131	1,504	2,752	4,483
	שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	31,639	32,901	32,590	29,024	29,205	28,878
	שטחי מסחר	---	---	---	---	---	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	124	124	102	84	70	45
	יחידות דיור (מ"ר)	13,354	13,354	10,869	8,738	7,235	4,483
	שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	30,303	30,303	29,709	29,006	29,002	28,878
	שטחי מסחר	---	---	---	---	---	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	1,057,745	1,057,745	1,052,801	1,039,809	992,266	960,224
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	423,541	423,541	348,361	277,684	231,815	150,758
	שיעור שיווק ליום האחרון של	40%	40%	33%	27%	23%	16%

קרסו ניה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		שנת 2025					שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
	התקופה (%)						
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	185	185	207	225	239	264
	יחידות דיור (מ"ר)	20,220	20,220	22,704	24,835	26,339	29,090
	שטחי מסחר (מ"ר)	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		79,467	79,467	98,277	82,826	79,213	69,235
מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)		11					
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח) בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח		32,553					

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

קרסו ניה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
<u>הכנסה שהוכרה</u>		10,393	110,323
שנת 2026	רבעון 1	30,187	8,527
	רבעון 2	30,187	---
	רבעון 3	30,187	7,418
	רבעון 4	30,187	---
שנת 2026		120,747	44,881
שנת 2028		120,747	10,780
שנת 2029		50,906	112,040
שנת 2030 ואילך		---	129,572
סה"כ		423,541	423,541

<u>אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד</u>: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך וכפוף לאמור בפסקת מצפ"ע שבסעיף 1.7.5.5 לעיל.

1.7.8.6. <u>רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)</u>

קרסו ניה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			שנת 2025	שנת 2024
הכנסות צפויות בגין הפרויקט			1,057,745	960,824
הכנסות בגין רכיב קומבניציה			201,641	215,250
עלויות פרויקט צפויות			933,489	937,224
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט			325,897	238,250
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה			3,769	---
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה			322,127	238,250
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)			26%	20%
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר		מגורים	31.5	28.6
		מסחר	23.7	22.4

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, וכפוף לאמור בפסקת מצפ"ע בסעיף 1.7.5.60 לעיל.

1.7.8.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

קרסו ניה **פרויקט בהקמה** **(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)**					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	63,420	31,710	322,127	(31,710)	(63,420)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(63,591)	(31,796)	322,127	31,796	63,591

1.7.8.8. מימון ספציפי

קרסו ניה **פרויקט בהקמה** **(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)**			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	**31.12.2025**	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	---
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	---
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
מוסד מלווה:			בנק מקומי.
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			הסכם הליווי נחתם בספטמבר 2023.
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			מסגרת מימון אשר לא תעלה על סך של 1,189.5 מיליוני ש"ח בחלוקה שלהלן: (1) ערבויות לבנקים שהעמידו משכנתאות לבעלים (כהגדרתם לעיל) בסך של עד 30 מיליון ש"ח; (2) ערבויות לבעלים להבטחת תשלום דמי השכירות בסך של עד 34 מיליון ש"ח; (3) ערבויות לבעלים להבטחת רישום בית משותף בסך של עד 150 אלפי ש"ח; (4) ערבויות חוק מכר בסך של עד 810 מיליון ש"ח; (5) ערבויות לבעלים בסך של עד 315 מיליון ש"ח (יחד: "**הערבויות**"); (5) אשראי פיננסי למימון הקמה בסך של עד 150 מיליון ש"ח ("**מימון הקמה**").
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:			150 מיליון ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):			הריבית על האשראי הפיננסי תישא ריבית שנתית על בסיס הפריים בתוספת מרווח שבין 0.5% ל-1%, וכן עמלות מקובלות נוספות שעיקרן בגין העמדת ערבויות, וביניהם עמלת ערבות חוק מכר בשיעור שנע בטווח של0.5% עד 1%.
מועדי פירעון קרן וריבית:			לא יאוחר מיום 1 בפברואר 2029.
תניות פיננסיות מרכזיות:			---
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):			החברה עמדה בתנאים להפעלת הליווי הפיננסי. בנוסף, ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, הכוללים בין היתר: הפרה יסודית של תנאי ההסכם; שינוי שליטה[147], בוטל הסכם הפינוי בינוי, אי התחלת הבנייה בחלוף 30 יום ממועד התחלת הבנייה, קצב בנייה וקצב מכירות איטי מהקבוע בהסכם בעניינים אלה, חריגה מתקציב הפרויקט, היקלעות להליכי חדלות פירעון, הפרה של היתרי הפרויקט, אם יתר עסקי החברה ינוהלו באופן העלול להשפיעה לרעה על ביצוע הפרויקט או על התחייבויות החברה על פי הסכם, במקרה בו החברה לא שילמה לבנק סכום כלשהו שיגיע לבנק במועד שנקבע, שעבוד אסור של זכויות החברה בפרויקט, וכיו"ב.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:			---
האם מסוג non-recourse (כן/לא):			לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			שחרור הכספים מחשבון הפרויקט יתבצע, בין היתר, בהסתמך על אישורי המפקח לגבי שווי העבודות שבוצעו בפרויקט, התשלום בגינן בפועל ובכפוף לעמידה בתקציב הפרויקט.
בטחונות:			כמפורט בסעיף 1.7.8.9 להלן.

[147] כהגדרתה בחוק ניירות ערך.

1.7.8.9. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	**דרגה ראשונה**	משכנתאות בדרגה ראשונה מוגבלות כל אחת לסכום של 1.4 מיליארד ש"ח על זכויות כל אחד מבעלי הקרקע במקרקעין; שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וכן על נכסים וזכויות של החברה הקשורים אליו; שעבודים קבועים על הסכמי רכישה, הסכמי קבלן וביטוח, על זכויות החברה לקבלת סכומים מרשויות המס בקשר עם הפרויקט וכן על חשבון הפרויקט.	1,400,000 אלפי ש"ח
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		לטובת היזם נרשמו מרבית הערות האזהרה.	---

1.7.8.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

קרסו ניה פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
רווח גולמי צפוי	325,897
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	79,703
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	246,194
הון עצמי שהושקע עד למועד התשקיף	99,473
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	345,667
התאמות אחרות לעודפים	---
התאמות אחרות לעודפים ד	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	345,667
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	10,700
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	334,967
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	100%
מועד צפוי למשיכת עודפים	במהלך שנת 2029
תנאים מתלים למשיכת הפרויקט	ביחס לעודפים וההון העצמי שהושקע ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת טופס 4, מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן משולמות ע"פ חוזי המכירה, פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים, ובכפוף לאישור הבנק.

.1.7.9 <u>**או-מא-מי F – פרויקט בהקמה**</u>

.1.7.9.1 <u>הצגת הפרויקט</u>

או-מא-מי F פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	**פירוט ליום 31.12.2025**
שם הפרויקט:	או-מא-מי F
מיקום הפרויקט:	שכונת נאות אריאל שרון – מתחם ב', חטיבת קרקע מדרום לכביש מס' 471 (מכבית) ולאוניברסיטת בר אילן, קריית אונו במקרקעין הידועים כגוש 6178 חלקה 283 ("**המקרקעין**")
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט בנייה למטרת מגורים, הכולל 127 יח"ד + כ-750 מ"ר למסחר ב-31 קומות מגורים שיבנה על גבי המקרקעין בשטח של כ-19,717 אלפי מ"ר ("**הפרויקט**"). הפרויקט מהווה בניין אחד מתוך שש בנייני המגורים שהחברה בונה במתחם אשר יכלול בסך הכל 742 יח"ד ופארק משותף, הנבנים על שטח של 27,500 מ"ר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה במישרין ב-100% מהזכויות בפרויקט.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	יוני 2015
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	12,500
מועד התחלת שיווק בפרויקט:	רבעון 1 2025
מועד סיום שיווק צפוי:	רבעון 4 2028
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון 4 2027
מועד התחלת עבודות הקמה:	רבעון 2 2025
הסכמים עם קבלני ביצוע:	בחודש ספטמבר 2023 נחתם הסכם קבלן ראשי עם דניה סיבוס בע"מ מסוג פאושלי, בתמורה לסך של כ-140 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות מכוח הסכם תמורות עם בעל הקרקע כמפורט בסעיף 1.7.9.11 להלן. הבעלות טרם נרשמה. לטובת החברה נרשמה משכנתא על זכויות הבעלים מדרגה שניה למשכנתא אשר הועמדה לבנק המלווה של הפרויקט.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם תמורות עם בעל הקרקע ראה סעיף 1.7.9.11 להלן.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

.1.7.9.2 <u>מצב תכנוני של הפרויקט</u>

או-מא-מי F פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים**	**סה"כ יח"ד**	**הערות**
יחידות דיור	13,755 מ"ר	127	---
שטחי מסחר	882 מ"ר	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	

1.7.9.3. עלויות שהושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

	או-מא-מי F פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	שנת 2025	שנת 2024
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	35,284	12,134
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	7,361	5,158
	עלויות מצטברות בגין בניה	44,205	23,232
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	3,025	1,687
	סה"כ עלות מצטברת	89,875	42,211
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	245,651	42,211
עלויות עתידיות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	146,369	---
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	19,558	---
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	120,798	---
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (*)	6,059	---
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	292,784	---
	שיעור השלמה (הנדסי/כספי)לא כולל קרקע	25%	---

(*) החל ממועד קבלת היתר בניה החברה תהוון עלויות מימון בגין ערבויות חוק מכר בלבד.

1.7.9.4. שיווק הפרויקט

או- מא- מי F פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		שנת 2025					שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	12	1	1	2	8	---
	יחידות דיור (מ"ר)	1,242	80	80	285	797	---
	שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	33,039	33,845	33,633	36,574	31,633	---
	שטחי מסחר	---	---	---	---	---	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	12	12	11	10	8	---
	יחידות דיור (מ"ר)	1,242	1,242	1,162	1,082	797	---
	שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	33,039	33,039	32,983	32,935	31,633	---
	שטחי מסחר	---	---	---	---	---	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	463,806	463,806	443,044	440,943	438,322	---
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	38,500	38,500	38,457	36,093	25,640	---
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	8%	8%	8%	8%	6%	---
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :	יחידות דיור (#)	115	115	116	117	119	---
	יחידות דיור (מ"ר)	12,513	12,513	12,593	12,673	12,958	---
	שטחי מסחר (מ"ר)	882	882	882	882	882	---
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		81,760	81,760	71,388	67,120	64,229	---
מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)		1					
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח) בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח		32,627					

1.7.9.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

או- מא- מי F פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		**סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים**	**סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים**
הכנסה שהוכרה		9,833	9,020
שנת 2026	רבעון 1	4,104	---
	רבעון 2	4,104	517
	רבעון 3	4,104	---
	רבעון 4	4,104	7,912
שנת 2027		12,251	16,185
שנת 2028		---	4,866
שנת 2029		---	---
שנת 2030 ואילך		---	---
סה"כ		38,500	38,500

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך וכפוף לאמור בפסקת מצפ"ע שבסעיף 1.7.5.5 לעיל.

1.7.9.6. רווחיות גולמית

או-מא-מי F פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		**שנת 2025**	**שנת 2024**
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		463,806	440,205
עלויות פרויקט צפויות		382,660	375,356
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט		81,146	64,849
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		1,535	---
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		79,611	64,849
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		17%	10%
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים	33.7	31.2
	מסחר	20.6	19.6

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, וכפוף לאמור בפסקת מצפ"ע בסעיף 1.7.5.5 לעיל.

1.7.9.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

או- מא- מי F פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	**השפעת עליה של 5%**	**סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר**	**השפעת ירידה של 5%**	**השפעת ירידה של 10%**
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	42,531	21,265	79,611	(21,265)	(42,531)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(29,278)	(14,639)	79,611	14,639	29,278

1.7.9.8. מימון ספציפי

או-מא-מי F פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	**31.12.2025**	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	39,189
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	---
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
מוסד מלווה:			בנק מקומי
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			ביום 29 בדצמבר 2024 התקשרה החברה בתיקון להסכם המימון שנחתם ביום 7 בדצמבר 2023 בקשר עם פרויקט

אג-מא-מי F פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	אג-מא-מי E, באופן בו תחולת ההסכם תורחב ותחול גם על פרויקט זה.
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):	מסגרת אשראי לערבויות חוק מכר בסכום שלא יעלה על 832 מיליון מתוכו סך של 425 מיליון מיוחס לאג-מא-מי F; מסגרת אשראי כספי בסכום שלא יעלה על 220 מיליון ש"ח (החופף למסגרת ערבויות המכר) מתוכו סך של כ-120 מיליון מיוחס לאג-מא-מי F; מסגרת ערבויות אשראי לערבויות לבעל המקרקעין המפורט 1.7.9.11, בסכום שלא יעלה על 362 מיליון ש"ח (מתוכה נוצל 175.5 מיליון ש"ח) (החופף למסגרת ערבויות המכר) מתוכו סך של 176.5 מיליון מיוחס לאג-מא-מי F (לא נוצלו מסגרות ביחס לאג-מא-מי F.
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:	---
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	ריבית על אשראי פיננסי בשיעור הפריים בתוספת 0.6%-1%. וכן עמלות עיקריות: עמלת ערבות חוק מכר בשיעור שנתי בטווח של כ- 0.65% עד 1%; עמלת ערבות בנקאית לטובת בעלי הקרקע בשיעור של 0.7% ועד 0.9% לשנה מסך כל הערבות; עמלה בגין הקצאת מסגרת אשראי בשיעור שנתי של 0.15% עד 0.25% מסך סכום המסגרת לערבויות חוק המכר.
מועדי פירעון קרן וריבית:	פירעון מסגרות האשראי ביום 30 בספטמבר 2027. מועד תום תוקף מסגרת ערבויות חוק מכר הינו 30 בספטמבר 2027
תניות פיננסיות מרכזיות:	---
תניות מרכזיות אחרות:	. החברה התחייבה לעמוד בקצב מכירות וקצב בנייה בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם, באופן שביצוע הפרויקט יחל לא יאוחר מיום 1 בפברואר 2025 ויסתיים לא יאוחר מיום 1 ביוני 2027. כן התחייבה החברה שלא למכור דירות לבעל עניין ו/או לנושה של מי מהם ו/או למכור מעל 8% מהדירות לאותו רוכש, אלא בכפוף להסכמת הבנק. כמו כן ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי שהינן בין היתר: הפרה של מסמכי האשראי, שינוי מבנה או שליטה[148] ללא הסכמת הבנק, היקלעות החברה או בעל המקרקעין להליכי חדלות פירעון או כינוס נכסים או אם יוטל עיקול על נכס מנכסי החברה או בעל המקרקעין אשר אינו משעובד למלווה בסכום העולה על 5 מיליון ש"ח; שינוי מהותי בעסקי כמפורט לעניין זה בהסכם; חל אירוע אשר יש או עלול "השפעה שלילית מהותית" על החברה, כמפורט בהסכם; אם תידרש החברה לפרוע הלוואות או אשראיים לנושים אחרים בסכום העולה על 10 מיליון ש"ח וזאת בפירעון מיידי; העברת זכויות החברה בפרויקט; אם בוטל או שונה ההסכם עם בעל הקרקע, ללא הסכמת הבנק מראש; חריגה מלוחות הזמנים ותקציב הפרויקט, וכיו"ב. יצוין כי אם תקום לבנק עילה להעמיד לפירעון מיידי אשראי שהועמד על ידי הבנק ללווה שאינו בקשר עם הפרויקט או המקרקעין ("**האשראי האחר**"), אז הדבר לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של האשראי, ובלבד שהעילה להעמדת האשראי האחר לפירעון מיידי אינה מהווה מאורע העלול לפגוע ביכולתה הכספית של הלווה לפרוע את חובותיה ולקיים את התחייבויותיה כלפי הבנק על פי הסכם זה.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	---
האם מסוג non-recourse :	לא. יצוין כי הבטוחות המפורטות בטבלה להלן (למעט המשכנתא אשר תבטיח את האשראי בגין ובקשר עם המקרקעין והפרויקט בלבד) ישמשו להבטחת כל התחייבות אחרות של החברה כלפי הבנק.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	שחרור הכספים עודפים כפוף להסכמת הבנק מראש.
בטחונות:	כמפורט בטבלת השעבודים שלהלן.

[148] כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

1.7.9.9. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג		פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	**דרגה ראשונה**	משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת לסכום של 1.5 מיליארד ש״ח על זכויות בעל הקרקע במקרקעין, וכן שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה במקרקעין על פי ההסכם עם בעל הקרקע, על זכויות החברה בפרויקט, בחשבון הפרויקט ומהסכם הקבלן	1.5 מיליארד ש״ח
	דרגה שנייה	---	
אחר (הערות אזהרה וכיו״ב)		הערת אזהרה לטובת החברה.	
		הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש״ל-1969 לטובת עיריית קריית אונו.	---

1.7.9.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

או-מא-מי F פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
רווח גולמי צפוי	81,146
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	41,548
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	39,598
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	25,500
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	---
סה״כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	65,098
התאמות אחרות לעודפים	---
התאמות אחרות לעודפים	---
סה״כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	65,098
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	---
סה״כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	65,098
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	100%
מועד צפוי למשיכת עודפים	במהלך שנת 2028
תנאים מתלים למשיכת הפרויקט	ביחס לעודפים וההון העצמי שהושקע ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר סיום בניית הפרויקט, קבלת טופס 4, מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן משולמות ע״פ חוזי המכירה, פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, השבתן וביטולן כדין של הפוליסות לרוכשים, ובכפוף לאישור הבנק.

1.7.9.11. פרטים נוספים אודות הפרויקט

שם ההסכם	תיאור
הסכם עם בעל הקרקע משנת 2015 ותוספת להסכם משנת 2017	ביום 3 ביוני 2015 התקשרה החברה עם בעל הקרקע, מר נריה אליוף ז״ל (״**המוכר**״) שהינו בעל הזכויות במקרקעין אשר חלה עליהם, בין היתר, תב״ע 322/קא ביעוד למגורים, תעסוקה ומסחר (״**התב״ע**״) בהסכם לרכישת מלוא זכויות המוכר בחלק המקרקעין המיוחד למגורים על-פי התב״ע כמפורט בהסכם (״**הממכר**״). בתמורה לרכישת הממכר, התחייבה החברה להקים על גבי המקרקעין פרויקט למגורים ע״פ התב״ע (״**הפרויקט**״) ולשלם למוכר סכום השווה ל-44% מהתקבולים נטו[149] שיתקבלו בפועל ממכירת כל אחת ואחת מיחידות הדיור בפרויקט. יצוין, כי על-פי הערכת הצדדים, המחיר הממוצע הצפוי להתקבל ממכירת יחידות הדיור בפרויקט לא יעלה על סך 13,795 ש״ח למ״ר פלדת (לא כולל מע״מ) (״**הסכום המוערך**״). במקרה שהמחיר הממוצע יעלה מעל 20% מהסכום המוערך למ״ר פלדלת (״**הסכום המוסכם**״), אזי המוכר יהיה זכאי ל-50% מההפרש שבין הסכום המוסכם צמוד למדד שהוא מוכפל בשטח הפלדלת של היחידות הרלוונטיות לבין סכום התקבולים נטו שיתקבלו ממכירת היחידות הנ״ל. החברה לא תהיה רשאית למכור דירות מתחת למחיר המינימום אשר נקבע במחירון שהוסכם על ידי המוכר, אלא בכפוף לקבלת אישורו, למעט מתן הנחה מסחרית שלא תעלה על 5% בממוצע. בתוספת להסכם מיום 26 בדצמבר 2017 נקבע כי המוכר ישתתף בהשבחת המפרט בסך של 30 אלפי ש״ח בגין כל אחת מיחידות הדיור שיימכרו בפרויקט (״**סכום ההשבחה**״). מחצית מסכום ההשבחה יופחת מתוך התשלום הראשון שתשלם החברה למוכר ומחצית מסכום ההשבחה יופחת לקונה מתוך התשלום האחרון שישלם הקונה למוכר עבור כל יחידות דיור כאמור. יצוין כי ביחס לפרויקט או-מא-מי C בעל הקרקע הגדיל את השתתפותו בכ-24 אלפי ש״ח, כך שסך השתתפותו בפרויקט זה הינה כ-54 אלפי ש״ח ליח״ד; ביחס לפרויקט או-מא-מי D בעל הקרקע הגדיל את השתתפותו בכ-20 אלפי ש״ח, כך שסך השתתפותו בפרויקט זה הינה כ-50 אלפי ש״ח ליח״ד; ביחס לפרויקטים או-מא-מי E ו-F בעל הקרקע הגדיל את השתתפותו בכ-12 אלפי ש״ח, כך שסך השתתפותו בפרויקטים אלה הינה כ-42 אלפי ש״ח ליח״ד. <u>הלוואה</u>: החברה התחייבה כי הבנק אשר יעמיד ליווי פיננסי לפרויקט (״**הבנק המלווה**״) והחברה יעניקו למוכר אשראי בסכום של 135.55 מיליון ש״ח צמוד למדד תשומות הבנייה (״**ההלוואה**״), וזאת כנגד שעבוד הממכר בלבד (נון ריקורס), תוך החרגת יתר המקרקעין שאינם הממכר, בשעבוד ראשון בדרגה לזכות הבנק המלווה. החברה התחייבה לשאת בתשלומי הריבית וההצמדה בגין ההלוואה, והחזר תשלום ההלוואה ישולם ע״י המוכר מתוך תקבולי הפרויקט. חרף האמור, הוסכם כי ההחזר ההלוואה לחברה ו/או לבנק המלווה, לפי העניין, יהיה בגין סך של 130 מיליון ש״ח בלבד, קרי סך של 5.55 מיליון ש״ח לא יושבו והמוכר לא יחויב בגינם בדבר. <u>תקופת הבנייה</u>: החברה התחייבה כי לא יאוחר מ-90 ימים ממועד קבלת היתר הבנייה

[149] ״**תקבולים נטו**״ משמען כל הסכומים שיתקבלו ממכירת יחידות הדיור בפרויקט לרוכשים, כולל חניות ומחסנים, לרבות ריבית והפרשי הצמדה, לא כולל מע״מ, עמלות שכ״ט עו״ד והוצאות רישום בסך שלא עולה על 300 ש״ח צמוד למדד לכל חדר ביחידת דיור ובכל מקרה לא יותר מ-0.1% ממחיר יחידת הדיור.

שם ההסכם	תיאור
	תתחיל החברה בבניית הפרויקט עד השלמתו לא יאוחר מ-36 חודשים ממועד התחלת הבנייה. אחריות: המוכר לא יישא באחריות כלשהי בגין הבנייה מול רוכשי הדירות. ליווי פיננסי: הצדדים הסכימו לפנות לבנק מלווה שתבחר החברה לצורך קבלת ליווי בנקאי ולשם כך הוסכם כי ישועבד מתחם ב' על-פי התב"ע, למעט שטח התעסוקה שיישאר למוכר, וכל זכויות המוכר, לטובת הבנק המלווה להבטחת ליווי פיננסי סגור לפרויקט בלבד במשכנתא או במשכון בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום. הכול בכפוף לכך שההוצאות, האחריות וההתחייבויות בקשר עם הליווי הפיננסי יחולו על החברה בלבד. ביטחונות: להבטחת תשלום החברה למוכר התחייבה החברה להמציא למוכר ערבות בנקאית השווה לסך התקבולים נטו המגיעים למוכר ע"פ דו"ח 0 שיוגש לבנק המלווה. הערבות הבנקאית תופחת בשיעור של 0.9 מהסכום שהתקבל על ידי המוכר. בכל מקרה בגמר קבלת חלקו של המוכר בתקבולים נטו בכל שלב, תשוחרר יתרת הערבות הבנקאית שניתנה בגין אותו שלב, ככל שתיוותר, לידי החברה. המוכר התחייב כי לאחר קבלת התשלום הראשון ע"ח ההלוואה, יאפשר לרשום לטובת החברה הערת אזהרה על הממכר. כמו כן, הוסכם כי החברה לא תהא רשאית למשוך עודפים בטרם יינתן טופס 4 לשלב בפרויקט וכן נמכרו בו כל היחידות בו. חרף האמור, החברה תהא רשאית להשתמש בעודפים לצורך ההוצאות והבנייה לשלבים הבאים בפרויקט. העברת זכויות: החברה לא תהא רשאית להסב ו/או להמחות את זכויותיה וחובותיה על-פי הסכם זה לאחר, למעט לרוכשי דירות בפרויקט ו/או לבנק המלווה, אלא בכפוף לקבלת הסכמת המוכר מראש ובכתב. חרף האמור, החברה תהיה רשאית להמחות את זכויותיה וחובותיה, כולן או מקצתן, לחברה בשליטת הקונה כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך. שינוי שליטה: החברה הצהירה כי השליטה בה הינה על ידי משפחת קרסו, וכי לא תועבר השליטה ללא הסכמת המוכר. העברה שליטה בין בני משפחה קרסו לא תחשב העברה אסורה ולא תידרש הסכמת המוכר, אולם החברה תודיע על כך מראש למוכר. העברה השליטה ללא אישור המוכר מהווה הפרה יסודית של ההסכם. מובהר כי הנפקת מניות החברה בבורסה לניירות ערך לא תחייב את אישורו של המוכר.

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה ביחס לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכנסות שטרם הוכרו, רווח גולמי שטרם הוכר וניתוחו, מועדי תחילה וסיום בניית הפרויקטים, מועדי תחילה וסיום של שיווק הפרויקטים, ההון העצמי שיש להשקיע בפרויקט, סך עודפים צפויים, מועד צפוי למשיכת עודפים, כמות יחידות דיור ושטחי מסחר לשיווק וכן הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ושותפיה (לפי העניין) ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה בין היתר בשיתוף הפעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים (ככל שרלוונטי); בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטית בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקטים ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה). יודגש, כי אין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטית בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה ו/או אי עמידת החברה ו/או חברת הפרויקט בהסכם החכירה ו/או הפיתוח; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט; (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבנייה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; (ו) הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלות החברה והחברה המשותפת באופן שיביא לירידה במחירי יחידות הדיור בפרויקטים. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

.1.7.10 **<u>פילוח הכנסות</u>**

בשנים 2024 ו-2025 היו לחברה הכנסות מתחום הפעילות בסך של כ-652 מיליוני ש"ח וכ-478 מיליוני ש"ח, בהתאמה, אשר נבעו בעיקר ממכירת דירות.

1.8. **תחום תמ"א 38/1**

לתאריך הדוח, החברה פועלת להשלים את מכירת יחידות הדיור בפרויקט המפורט בטבלה שלהלן ובהתאם להחלטת החברה, היא לא תיזום התקשרויות חדשות בתחום הפעילות:

שם הפרויקט	מיקום	סיווג הפרויקט ליום 31.12.2025	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	תיאור	האם פרויקט מהותי מאוד[150]
קרסו אונו	קריית אונו	פרויקט שהסתיים בתקופת הדוח	100%	פרויקט לחיזוק בנייני מגורים הכוללים יחד 104 יחידות דיור קיימות ותוספת של 74 יחידות דיור חדשות.	לא

1.8.1. **מידע כללי על תחום הפעילות**

1.8.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום תמ"א 38/1 כולל איתור וייזום של פרויקטי התחדשות עירונית מסוג חיזוק המבנה הקיים על מנת לשפר את עמידותו בפני רעידות אדמה, וכן בניית יחידות דיור נוספות לדירות הקיימות במבנה הקיים, וכן שיווק יחידות הדיור הנוספות. כאמור לעיל, החברה החליטה שלא ליזום התקשרויות חדשות בתחום הפעילות.

לפרטים בדבר פעילות החברה בתחום הפעילות בעבר ראו סעיף 1.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

[150] כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן יזמי.

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים של החברה בתחום תמ"א 38/1 בהתאם להוראות הנחיית נדל"ן יזמי.

1.8.2. **<u>תמצית תוצאות</u>**

פרמטר	31.12.2025	31.12.2024
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	5,942	---
חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות	---	---
רווח (הפסד) תפעולי מיוחד לתחום הפעילות (מאוחד)	(4,400)	(3,438)
רווח (הפסד) תפעולי מיוחס לתחום הפעילות (חלק החברה)	(4,400)	(3,438)
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	73,521	7,240

1.8.3. **<u>נתונים מצרפיים</u>**

1.8.3.1. <u>צבר הכנסות ומקדמות</u>

ליום 31 בדצמבר 2025 אין לחברה הכנסות ומקדמות בתחום פעילות זה.

1.8.3.2. <u>ספקים, קבלנים ראשיים וקבלני משנה</u>

לפרטים אודות ספקים, קבלנים ראשיים וקבלני משנה בתחום הפעילות ראה סעיף 1.7.3.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

פרק ב' – פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

1.8.4. <u>**פרויקטים שאינם מהותיים מאוד**</u>

1.8.4.1. <u>פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח (באלפי ש"ח)</u>

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח – נתונים כלליים על הפרויקטים																	
שם	**מיקום**	**מועד כניסה לתוקף של הסכם תמ"א 38/1**	**מועד תחילת הבנייה**	**מועד סיום בנייה**	**חלק התאגיד האפקטיבי (%)**	**יח"ד שנמכרו**	**מ"ר ממוצע ליח"ד**	**הכנסות שהוכרו**		**סה"כ עלויות שהוכרו**		**סה"כ הפסד גולמי שהוכר**		**סה"כ שיעור רווח גולמי (%)**		**מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)**	
								תקופה שוטפת	**מצטבר מתחילת הפרויקט**	**תקופה שוטפת**	**מצטבר מתחילת הפרויקט**	**תקופה שוטפת**	**מצטבר מתחילת הפרויקט**	**תקופה שוטפת**	**מצטבר מתחילת הפרויקט**	**תקופה שוטפת**	**מצטבר מתחילת הפרויקט**
קרסו אונו	קריית אונו	דצמבר 2012	יוני 2017	רבעון 2 2022	100%	74	109	5,745	179,278	6,299	228,978	(554)	(49,695)	(10%)	(28%)	20,265	18,164

1.8.5. **<u>פילוח הכנסות</u>**

בשנים 2024 ו-2025 היו לחברה הכנסות מתחום הפעילות בסך של כ--- מיליוני ש"ח וכ-5 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

1.8.6. **<u>לקוחות</u>**

לקוחות החברה בתחום תמ"א 38/1 הינם רוכשי הדירות של החברה בפרויקטים בתחום זה אשר הינם לקוחות פרטיים.

1.8.7. **<u>שיווק</u>**

לפרטים אודת פעילות השיווק של יחידות הדיור הנוספות בפרויקטים בתחום הפעילות ראה סעיף 1.7.1.14 לעיל, בשינויים המחויבים.

1.8.8. **<u>תחרות</u>**

לפירוט אודות התחרות בתחום הפעילות ראה סעיף 1.7.1.9 לעיל.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

1.9 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

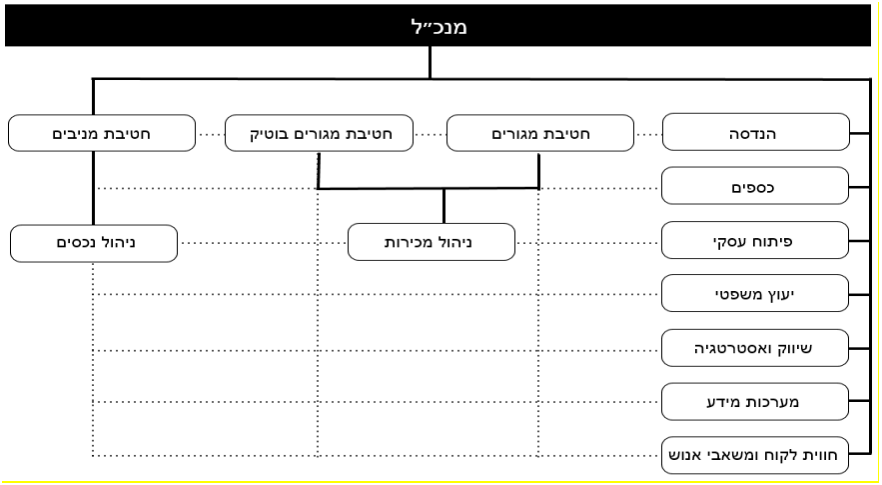
נכון למועד הדוח, לחברה יש רכוש קבוע כמפורט בביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח התקופתי.

משרדי החברה ממוקמים בבניין משרדים המצוי ברח' ריב"ל 26-24 בתל-אביב, נכס בבעלותה המלאה של החברה.

1.10 הון אנושי

1.10.1 מבנה ארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני בקבוצה:



1.10.2 עובדים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מעסיקה החברה והחברות המאוחדות שלה 70 עובדים. החברה אינה מעסיקה עובדים מחוץ לישראל.

להלן התפלגות מספר העובדים בקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 ולמועד פרסום הדוח:

מחלקה	מועד פרסום הדוח	31.12.2025	31.12.2024
פיתוח עסקי	4	4	2
חטיבת נכסים מניבים	7	7	8
חטיבת מגורים בוטיק	5	5	5
חטיבת מגורים	6	6	5
הנדסה	13	13	13
כספים	17	17	17
שיווק ומכירות	5	5	5
משאבי אנוש, שרות וחוויית לקוח	4	4	4
מנכ"ל, מערכות מידע ומנהלה	9	9	9
סה"כ	70	70	68

עובדי החברה זכאים להפקדות פנסיוניות ממועד תחילת העסקתם בחברה, וההפקדות מבוצעות בפועל בשיעורים העולים בקנה אחד (לכל הפחות) עם אלה המעוגנים בצו ההרחבה בדבר ביצוע הפקדות פנסיוניות. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח, התחייבויות הקבוצה בשל סיום יחסי עובד-מעביד אינן מהותיות. על חלק מעובדי הקבוצה חל ההסדר הקבוע בסעיף 1 לחוק

פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963. ככלל, העסקתם של העובדים אינה מוגבלת בזמן. כן זכאים העובדים האמורים לתנאים סוציאליים בהתאם להוראות הדין.

מרביתם המוחלט של עובדי החברה מועסקים במשרה מלאה. החברה אינה מעסיקה עובדים או מומחים זרים, וכלל עובדי החברה הינם אזרחי ותושבי ישראל. החברה מקבלת שירותי אחזקה מחברות ניהול נכסים ואחזקה.

<u>תחולת הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה</u>

החברה אינה חתומה על הסכם קיבוצי מיוחד כלשהו ולא חלים עליה הסכמים קיבוציים או צווי הרחבה ענפיים. כמו-כן, בחברה אין ועד עובדים או ארגון עובדים יציג, וכן החברה אינה חברה בארגון מעסיקים כלשהו. משכך, על החברה חלים צווי הרחבה החלים על כלל המעסיקים במשק.

לפרטים אודות הסכמי העסקה עם של חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי משרה בכירה בקבוצה ראה תקנה 21 לפרק ד' פרטים נוספים.

לפרטים אודות תכנית אופציות לעובדי הקבוצה ראה בסעיף 3.4 לתשקיף. יצוין, כי בימים 25 ו-26 בספטמבר 2024 החליטו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), על הפחתת מחיר מימוש של 533,720 כתבי אופציה לא רשומים למסחר ("**כתבי אופציה**") שהוקצו בשנת 2022 לנושאי משרה בחברה ולנותן שירותים ("**הניצעים**")[151], באופן שחלף מחיר מימוש של 36.34 ש"ח, יעמוד מחיר המימוש של כתבי האופציה שהוענקו לניצעים על 26.59 ש"ח, קרי למחיר השווה לשער הממוצע של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ במהלך שלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד אישור הדירקטוריון. יובהר כי נכון למועד פרסום הדוח, טרם התקבל אישור (רולינג) רשות המיסים להליך הנ"ל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-606308).

לפרטים אודות מדיניות תגמול נושאי משרה בחברה ראו **<u>נספח א'</u>** לפרק 8 לתשקיף.

1.10.3. <u>אנשי מפתח</u>

הצוות הניהולי של החברה כולל את אלה התורמים לפיתוחה העסקי של החברה ולניהול מיטבי של עסקיה, וכן סמנכל"ים, המיומנים כל אחד בתחום עיסוקו (ביחד: "**המנהלים**"). לכל המנהלים ניסיון מקצועי איכותי ורב שנים. לחברה אין תלות במנהלים לצורך ניהול עסקיה השוטפים.

1.11. <u>הון חוזר</u>

1.11.1. ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הוא כ-455 מליוני ש"ח.

1.11.2. להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סה"כ (לתקופה של 12 חודשים)
נכסים שוטפים	2,479,280	(973,474)	1,505,806
התחייבויות שוטפות	2,027,548	(654,901)	1,372,647
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	451,732	(318,573)	133,159

[151] לפירוט הניצעים ראה הטבלה בסעיף 3.4 לתשקיף. יודגש כי מנכ"ל החברה אינו זכאי להפחתת מחיר המימוש של כתבי האופציה שהוקצו לו בשנת 2022.

1.11.3. להסברים אודות ההון החוזר של החברה ראה דוח הדירקטוריון.

1.12. **<u>מימון ואשראי</u>**

1.12.1. למועד הדוח, פעילות הקבוצה ממומנת באמצעות הונה העצמי (לרבות ההון החוזר של החברה), מקדמות מרוכשי יחידות דיור, אשראי מתאגידים בנקאיים ו/או גופים מוסדיים שניתן כמסגרת אשראי לחברה סולו ו/או מימון ספציפי שניתן לפרויקט בחברות המוחזקות של החברה ומתמורת אגרות חוב (סדרות א' ו-ב') שהונפקו לציבור[152].

בפרויקטים היזמיים ו/או המניבים הנמצאים נכון למועד הדוח בשלב ההקמה, מימון הבנייה במרבית המקרים מבוצע באמצעות ליווי בנקאי שוטף, לכל אורך חיי הפרויקט, המנוהל כפרויקט סגור (קרי, הגוף המממן שולט על הכנסות והוצאות הפרויקט) ומובטח בשעבוד של זכויות הקבוצה (הקיימות והעתידיות) בפרויקט (לרבות זכויות החברה בחשבון הליווי וזכויות החברה מכוח ההסכמים המקנים לחברה את זכויותיה בפרויקט וההסכמים בהם התקשרה החברה עם הספקים השונים, ולרבות זכויות החברה בתקבולי ביטוח שיהיו מהפרויקט, ככל שיהיו).

במסגרת הסכם הליווי מעמיד הגורם המממן, ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע לבעלי זכויות בקרקע (ככל שמדובר בפרויקטי התחדשות עירונית), ערבויות כספיות שונות וכן אשראי כספי למימון הבנייה (המסתכם בדר"כ בכ-85%-90% מסך ההוצאות בגין הפרויקט). העמדת האשראי מותנית בהתניות שונות לרבות העמדת הון עצמי מינימאלי ששיעוריו משתנים (כתלות בגודל הפרויקט ומורכבותו, ואשר נע בד"כ בין 10% ל-15% בממוצע לאורך חיי הפרויקט ו/או קבלת היתר בנייה ו/או עמידה ביעדי בנייה ו/או יעדי מכירות שנקבעים בהסכמי הליווי.

הסכמי הליווי נושאים בד"כ ריבית שנתית משתנה עם מרווח קבוע מעל ריבית הפריים על מסגרת האשראי המנוצלת.

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לא יידרשו מקורות חדשים לכיסוי תפעול עסקיה השוטפים בשנה הקרובה.

יצוין, כי החברה התחייבה כלפי מספר הגורמים המממנים כי בני משפחת קרסו ימשיכו להחזיק בשליטה[153] בחברה, וזאת גם לאחר השלמת הנפקת מניות החברה לציבור.

1.12.2. **<u>אגרות חוב (סדרה א')</u>**

ביום 28 בספטמבר 2022 הנפיקה החברה סדרה חדשה של 250,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 22 בספטמבר 2022 (: "**דוח ההצעה הראשון**") והורחבה בימים 27 באפריל 2023 ו-11 בינואר 2024, כך שנכון למועד דוח זה מונה הסדרה 557,304,000 ע.נ אגרות חוב (סדרה א').

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה א') ראה שטר הנאמנות שצורף לדוח ההצעה הראשון וחלק רביעי לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025, המצורף לדוח זה. לפרטים אודות התחייבות החברה לעמוד בהתניות פיננסיות כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ראה

[152] נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה לא ניצלה מסגרות אשראי סולו העומדות לרשותה בסך של כ- 54 מיליון ש"ח.
[153] הגדרת המונח "שליטה" שונה בהסכמים השונים.

חלק רביעי לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025, המצורף לדוח זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות.

1.12.3. <u>אגרות חוב (סדרה ב')</u>

ביום 19 בינואר 2025 הנפיקה החברה סדרה חדשה של 400,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בינואר 2025 (בסעיף זה: "**דוח ההצעה**") והורחבה ביום 10 בפברואר 2026, כך שנכון למועד דוח זה מונה הסדרה 727,876,000 ע.נ אגרות חוב (סדרה ב').

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ב') ראה שטר הנאמנות שצורף לדוח ההצעה וחלק רביעי לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025, המצורף לדוח זה. לפרטים אודות התחייבות החברה לעמוד בהתניות פיננסיות כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') ראה חלק רביעי לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025, המצורף לדוח זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות.

1.12.4. <u>שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית</u>

להלן נתונים בדבר שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר 2025, בפילוח לפי תחומי פעילות והלוואות שנטלה החברה:

<u>נדל"ן מניב:</u>

	זמן ארוך			זמן קצר			סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)
פרטי מקור מימון	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית	
מקורות בנקאיים	284,924	4.95%	5.60%	64,650	5.75%	6.99%	349,574
מקורות שאינם בנקאיים	393,253	3.24%	3.29%	22,057	3.24%	3.29%	415,310[154]
סה"כ מימון	678,177	3.96%	4.26%	86,707	5.11%	6.05%	764,884

<u>נדל"ן יזמי:</u>

	זמן ארוך			זמן קצר			סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)
פרטי מקור מימון	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית	
מקורות בנקאיים	327,326	5.75%	6.87%	254,891	5.75%	6.58%	582,218
מקורות שאינם בנקאיים	---	0.00%	0.00%	30,041	5.75%	7.05%	30,041
סה"כ מימון	327,326	5.75%	6.87%	284,932	5.75%	6.63%	612,258[155]

<u>הלוואות שאינן מיוחסות:</u>

	זמן ארוך			זמן קצר			סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)
פרטי מקור מימון	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית	
מקורות בנקאיים	---	---	---	178,311	5.75%	6.33%	178,311
מקורות שאינם בנקאיים	69,642	5.75%	6.65%	45,029	3.42%	3.42%	114,671
סה"כ מימון	69,642	5.75%	6.65%	223,340	5.28%	5.75%	292,982

[154] סכום זה אינו כולל מיסים נדחים בסך כ-168 מש"ח וכן התחייבות שוטפות שונות שאינן הלוואות שהוקצו למגזר בסך כ-24 מש"ח.
[155] סכום זה אינו כולל התחייבות בגין עסקאות קומבינציה בסך כ-906 מש"ח, התחייבות בגין חוזים עם לקוחות בסך כ-137 מש"ח, התחייבויות לספקים בסך 70 מש"ח וכן התחייבות שוטפות שונות שאינן הלוואות שהוקצו למגזר בסך כ-138 מש"ח.

להלן נתונים בדבר שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר 2024, בפילוח לפי תחומי פעילות והלוואות שנטלה החברה:

נדל"ן מניב:

	זמן ארוך			זמן קצר			סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)
פרטי מקור מימון	**סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)**	**שיעור ריבית ממוצעת**	**שיעור ריבית אפקטיבית**	**סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)**	**שיעור ריבית ממוצעת**	**שיעור ריבית אפקטיבית**	
מקורות בנקאיים	334,458	5.08%	5.61%	44,158	6.00%	7.96%	378,616
מקורות שאינם בנקאיים	406,297	3.28%	3.33%	22,180	3.28%	3.33%	428,477[156]
סה"כ מימון	740,755	4.09%	4.36%	66,338	5.09%	6.41%	807,093

נדל"ן יזמי:

	זמן ארוך			זמן קצר			סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)
פרטי מקור מימון	**סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)**	**שיעור ריבית ממוצעת**	**שיעור ריבית אפקטיבית**	**סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)**	**שיעור ריבית ממוצעת**	**שיעור ריבית אפקטיבית**	
מקורות בנקאיים	295,092	6.26%	7.37%	67,260	6.00%	7.30%	362,352
סה"כ מימון	295,092	6.26%	7.37%	83,052	6.00%	7.30%	378,144[157]

הלוואות שאינן מיוחסות:

	זמן ארוך			זמן קצר			סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)
פרטי מקור מימון	**סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)**	**שיעור ריבית ממוצעת**	**שיעור ריבית אפקטיבית**	**סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)**	**שיעור ריבית ממוצעת**	**שיעור ריבית אפקטיבית**	
מקורות בנקאיים	---	---	---	133,437	6.00%	7.08%	133,437
מקורות שאינם בנקאיים	112,951	4.69%	5.10%	39,092	4.69%	5.10%	152,043
סה"כ מימון	112,951	4.69%	5.10%	172,529	5.7%	6.6%	285,480

1.12.5. **אמות מידה פיננסיות ומגבלות בנטילת אשראי**

במסגרת הסכמי מימון בהם התקשרה החברה מול גופים פיננסיים, התחייבה החברה בין היתר לעמוד באמות מידה פיננסיות אשר נבחנות על בסיס רבעוני, ובכלל זאת התחייבות לעמידה באמות המידה הבאות: ההון העצמי המוחשי של החברה במאוחד לא יפחת מ-580 מיליון ש"ח; היחס שבין ההון העצמי המוחשי של החברה במאוחד מסך המאזן המאוחד לא יפחת מ-20%; יחס הון עצמי מסך המאזן שלא יפחת מ-20%; יחס שבין החוב הפיננסי נטו (מאוחד) של החברה ל-CAP (מאוחד), לא יעלה על 75%. כמו-כן, בהסכמי מימון לנכסים שונים התחייבה החברה לעמוד ביחסי כיסוי[158] שונים הנבחנים במועדים שונים וכן ביחס לחלק מהם – התחייבה לעמוד ביחס LTV בין סכומי ההלוואה לבין שווי הנכס המשועבד הרלוונטי. בנוסף, בחלק מהסכמי ההלוואה נקבע כי במקרה שהחברה תתחייב כלפי גוף פיננסי באמות מידה נוספות ו/או מחמירות, אזי אמות המידה הפיננסיות האמורות ייחשבו כאילו נכללו ביחסים הפיננסים כלפי אותו מלווה. כמו-כן, החברה התחייבה כלפי גופים מוסדיים שהעמידו לה מימון כי לא תהיה רשאית ליצור שעבוד על נכסיה, מסוג שעבוד שוטף כללי או שעבוד קבוע על הנכסים לגביהם נוצר שעבוד

---

158 יחס הכיסוי משמעו: המנה המתקבלת מחלוקת (א) סך המקורות הכספיים של החברה במשך 12 החודשים העוקבים למועד הבדיקה; ב- (ב) הסכום המצטבר של כל העלויות של החברה בתקופת 12 החודשים האמורה.

מקרקעין (בלבד), שהינו שעבוד נחות ושני בדרגה לשעבוד המקרקעין, אלא בכפוף ליצירת שעבוד מקביל גם לטובת המלווה.

כמו-כן, בחלק מהסכמי המימון התחייבה החברה כי כל עוד ההלוואה נשוא ההסכם הרלוונטי לא נפרעה, השליטה[159] בחברה תישאר בידי משפחת קרסו.

לפרטים אודות אמות מידה לחלוקת דיבידנד ראה סעיף 1.3 לעיל.

לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות לרבות אמות מידה לחלוקת דיבידנד בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה, ראה חלק רביעי לדוח הדירקטוריון.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח, עומדת החברה (במאוחד) בתנאי ההלוואות שהועמדו לה על-ידי תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים. בנוסף, עומדות כלל חברות הקבוצה בהתניות הפיננסיות הקבועות בהסכמי האשראי בהן הן התקשרו.

1.12.6. **<u>מסגרות אשראי וערבויות</u>**

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה ולחברות בנות בשליטה מלאה מסגרות אשראי ("**מסגרת אשראי**") כמפורט להלן:

ליום 31 בדצמבר 2025		למועד הדוח	
אשראי העומד לרשות החברה (אלפי ש"ח)	אשראי מנוצל בפועל (אלפי ש"ח)	אשראי העומד לרשות החברה (אלפי ש"ח)	אשראי מנוצל בפועל (אלפי ש"ח)
462,000	292,000	462,000	115,000

לפרטים אודות הלוואות, ערבויות ומסגרות אשראי ספציפיות לנכסים מניבים ולפרויקטים יזמיים ראו באורים 11, 14 ו-18 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

בתקופה שמתאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח החברה לא נטלה הלוואות או מסגרות אשראי מהותיות כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח (כהגדרתה להלן), למעט הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') כמפורט בסעיף 1.12.3 לעיל.

במהלך העסקים הרגיל, מתחייבת החברה כלפי תאגידים בנקאיים בערבות מתמדת להבטחת חובות חברות בנות כלפי אותם תאגידים בנקאיים.

להבטחת הלוואות ואשראים שנוטלת החברה (סולו) במהלך העסקים הרגיל, מעמידה החברה מעת לעת שעבודים על נכסים מניבים של החברה (לרבות קרקעות להשקעה), לטובת המלווים. הבטחת החובות האמורים באמצעות מספר נכסים יחדיו, מהווה שעבוד צולב (Cross Collateral) ביחס לכלל האשראים המועמדים על ידי אותו מלווה. סך הנכסים המניבים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המשועבדים להבטחת הלוואות ואשראי סולו, הינו 971,262 אלפי ש"ח. לפרטים ראה גם ביאור 18 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

1.12.7. **<u>אשראי בריבית משתנה</u>**

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהועמד לחברה על ידי גורמים ממנים, בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח:

[159] המונח "שליטה" מוגדר באופן שונה בהסכמים השונים.

מנגנון השינוי	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	שיעור הריבית המקסימאלית בשנת 2025	שיעור הריבית המזערית בשנת 2025	שיעור הריבית הממוצעת סמוך למועד פרסום הדוח
ריבית הפריים	1,140,093	8%	5.8%	6.6%

1.12.8. **<u>אשראי בר דיווח</u>**

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה בסך כולל של 944,274 אלפי ש"ח עולות כדי "הלוואה מהותית" בהתאם להנחיית אשראי בר דיווח[160] נכון למועד הדוח. לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') ראה חלק רביעי לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 המצורף לדוח זה וביאור 17 לדוחות הכספיים.

במסגרת הסכמי מימון בהם התקשרה החברה מול גופים פיננסיים, התחייבה החברה בין היתר לעמוד באמות מידה פיננסיות אשר נבחנות על בסיס רבעוני, ובכלל זאת התחייבות לעמידה באמות המידה המפורטות בסעיף 1.12.5 לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות כלפי הגופים הפיננסיים ומחזיקי אגרות החוב (סדרה א' ו-ב').

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראי אחר של החברה/חברות הבנות, לפי העניין (כאשר אותו אשראי אחר עשוי להיות אשראי מעל היקף מסוים שנקבע, אשראי שלא הוגבל בסכום, אשראי שהועמד על ידי אותו מלווה בלבד או אשראי שהועמד על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן. **לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מיידי של אשראי לא מהותי של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של אשראי מהותי שהועמדו לחברה/לחברות הבנות שסכומם צוין לעיל.** עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.

כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות הבנות של החברה ("**התאגידים הלווים**"), כוללים עילות לפירעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לתאגיד המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי ("**העילות הלא פיננסיות**").

ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה) ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, התאגיד המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווה בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעונן המיידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהתאגיד

[160] כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017,ביום 2 בפברואר 2023 וביום 14 בינואר 2024.

המלווה מתייחס לאי עמידת התאגיד הלווה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) ובין בדיעבד.

לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי של האשראי האמורים ואין באמור כדי לגרוע מכללי חשבונאות מקובלים בהקשר של סיווג התחייבויות לזמן קצר בדוחות הכספיים. ברי שאם התאגיד המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מיידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

1.12.9. **<u>דירוג</u>**

החברה ואגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה מדורגות על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("**מעלות**").

להלן היסטוריית הדירוגים של החברה ואגרות החוב (סדרות א' ו-ב') החל ממועד הפיכתה לציבורית:

מועד	שם החברה המדרגת	נשוא הדירוג	הדירוג
8 ביוני 2022	מעלות	חברה	ilA- באופק יציב
7 בספטמבר 2022	מעלות	אגרות החוב (סדרה א')	ilA-
22 בספטמבר 2022	מעלות	אגרות החוב (סדרה א')	ilA-
7 בדצמבר 2022	מעלות	חברה	ilA- באופק יציב
7 בדצמבר 2022	מעלות	אגרות החוב (סדרה א')	ilA
20 באפריל 2023	מעלות	אגרות החוב (סדרה א')	ilA
23 באפריל 2023	מעלות	אגרות החוב (סדרה א')	ilA
22 בנובמבר 2023	מעלות	חברה	ilA- באופק יציב
22 בנובמבר 2023	מעלות	אגרות החוב (סדרה א')	ilA
7 בינואר 2024	מעלות	אגרות החוב (סדרה א')	ilA
9 בינואר 2024	מעלות	אגרות החוב (סדרה א')	ilA
25 בנובמבר 2024	מעלות	החברה ואגרות החוב (סדרה א')	החברה: ilA- באופק יציב אגרות החוב (סדרה א'): ilA
19 בדצמבר 2024	מעלות	אגרות החוב (סדרה ב')	ilA
15 בינואר 2025	מעלות	אגרות החוב (סדרה ב')	ilA
26 בנובמבר 2025	מעלות	חברה	lA- באופק יציב
5 בפברואר 2026	מעלות	אגרות החוב (סדרה ב')	ilA

לפרטים אודות הדירוג כאמור ראה דוחות מיידים של החברה אשר פורסמו במועדים המפורטים בטבלה לעיל.

1.12.10. **<u>פירוט סכומי אשראי שנתקבלו בתקופה שממועד הדוח עד סמוך למועד פרסום הדוח</u>**

לאחר התאריך הדוח, לא נלקח אשראי בסכומים מהותיים לחברה, למעט הנפקת 327,876,000 אגרות חוב (סדרה ב'), במחיר של 1.059 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב ובסה"כ כ-347.2 מיליון ש"ח לכל אגרות החוב (סדרה ב') האמורות, בדרך של הרחבת חדשה על פי דוח הצעת מדף מיום 5 בפברואר 2026. ראה גם ביאור 29 לדוחות הכספיים.

1.13. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על הקבוצה ראה באור 16 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

1.14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה דוגלת באימוץ פרקטיקות מתחום השמירה על הסביבה, חברה וממשל תאגידי (ESG) בפעילותה, על מנת להשיא ערך ולהטיב חברתית וסביבתית. החברה פעלה לגבש מדיניות ESG, המתייחסת גם להיבטים סביבתיים, הכוללת הגדרת חזון החברה בתחום ותחומי המיקוד שלה. בחברה אחראי תחום ESG, היא אימצה תוכנית עבודה חוצת-ארגון ומקדמת פרויקטים פנים ארגוניים למימוש אסטרטגית החברה בתחום. במסגרת זו, גם פועלת החברה לעדכן את מחזיקי העניין השונים בפעילותה ומפרסמת דוח ESG באופן שנתי לציבור וכן באתר האינטרנט שלה החל משנת 2023, כאשר האחרון פורסם בשנת 2025 ובו גם מדדה ופרסמה לראשונה החברה את מדרך הפחמן של פעילותה והיא מבצעת מעקב שוטף אחרי צריכת האנרגיה ואלה מהווים בסיס לניהול המשך שיפור ביצועיה בתחום. בכוונת החברה להמשיך ולבחון פעולות נוספות להסדרת והעמקת פעילותה בתחום.

הנהלת החברה מעורבת בניהול היבטים אלה, ודירקטוריון החברה מיודע באמצעות מנגנוני עדכון עיתיים סדורים, בהתאם לצורך ועל פי העניין, כך בין היתר עודכן הדירקטוריון בפעילות החברה בתחום, לרבות היכרות עם מגמות והשפעות משבר האקלים על ענף הנדל"ן.

החברה רואה חשיבות רבה בניהול וצמצום השפעותיה הסביבתיות. בחברה פועל אחראי לתחום הניהול הסביבתי, המנהל את הבקרה השוטפת והמעקב אחר הביצועים הסביבתיים בתחומים שהחברה הגדירה כ תחומי מיקוד, ביניהם התייעלות תפעולית ואנרגיה מתחדשת והיא בוחנת פתרונות ותהליכים רלוונטיים. החברה מקפידה לפעול בהתאם להוראות הדין החברה פועלת בהתאם להוראות הדין והרגולציה הסביבתית החלות על פעילותה, לרבות תוכניות מתאר, תנאים בהיתרים והנחיות הרשויות בכל הקשור להיבטים הסביבתיים של פעילותה, ועלויות הטיפול בהיבטי ציות סביבתי נלקחים בחשבון בעלויות הפרויקט ואינן מהותיות. בתקופת הדיווח לא אירעו אירועים מהותיים בעלי אופי סביבתי ולא ננקטו הליכים מהותיים הקשורים באיכות הסביבה נגד החברה או נושא משרה בה והיא לא נדרשה להוצאות מהותיות הקשורות בטיפול במפגעים סביבתיים.

כבעלת או חוכרת מקרקעין, או כיזמת נדל"ן, החברה חשופה בנסיבות מסוימות להיחשב אחראית לפי הוראות הדין למטרדים סביבתיים או הפרות דינים סביבתיים המתקיימים בנכסיה או מנכסיה, לרבות במסגרת עבודות הפיתוח והבנייה, ולהידרש לפעולות להסרת מפגעים או לחקירתם. הוראות דין רלבנטיות בהקשר זה הן למשל הוראות חוק המים, התשי"ט-1959 וחוק אוויר נקי, תשס"ח-2008 וכן תנאים בהיתרים ורישיונות, כגון מכוח חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965. החברה מעגנת הוראות בהסכמים עם הקבלנים המבצעים ועם השוכרים בנכסיה על מנת לחייב אותם לפעול לפי הוראות הדין הסביבתי

ולטפל בכל מפגע סביבתי, ככל שיתרחש. כן החברה מוודאת קיומם של ביטוחים מתאימים.

החברה מודעת לכך כי למשבר האקלים השפעות גלובליות שונות, בין היתר על ידי התעצמות תדירותם ועוצמתם של אירועי מזג אוויר קיצוניים והחמרת רגולציה המחייבת בנייה וניהול של מבנים באופן יעיל אנרגטית ודל-פחמן. לפיכך, פרויקטים של החברה נבנים לפי תקני בנייה ירוקה (התקן הישראלי או תקן LEED); במספר מרכזים מסחריים של החברה קיימות או מתוכננות מערכות לייצור אנרגיה סולארית; ובמספר פרוייקטים במידת האפשר, פועלת החברה לשלב מערכות המעודדות התנהלות סביבתית מיטבית, כגון עמדות טעינה לרכבים חשמליים, עמדות לרכבים דו-גלגליים, מערכות מתקדמות למיחזור פסולת ועוד, והכל על מנת להפחית את טביעת הרגל האקלימית והסביבתית של נכסים אלה.

1.14.1. <u>מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים</u>

הקבוצה (כיזם) נוקטת פעולות שונות לניהול וצמצום סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים. כמו-כן לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים השונים בכל הקשור לאיכות הסביבה נעזרת הקבוצה ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים (כגון הצללה, רוח, רעש, זיהום אויר, זיהום קרקע, מי תהום ועוד). במסגרת זו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע וגז קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכיו"ב והבדיקות האמורות לא העלו ממצאים מהותיים מבחינת החברה. בנוסף, חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלות הפרויקט וכלול בהערכות עלויות הפרויקטים שפורטו לעיל, בהתאם להערכת החברה ו/או דוח האפס.

למיטב הערכתה של החברה כיום, ובהתאם לממצאי סקר שבחן הן סיכונים פיזיים ביניהם אירועי מזג אוויר קיצוני ושינויי אקלים והן סיכוני מעבר שונים, ביניהם סיכונים רגולטוריים, שוקיים ומוניטיניים שערכה באמצעות חברה המתמחה בתחום- נמצא כי על בסיס מנגנוני הניהול והבקרות הנהוגים בחברה, אין לסיכונים אלה השפעה מהותית על פעילותה. החברה גם פועלת להעלאת מודעות עובדיה לחשיבות נושא הסביבה ולדרכי הפעולה האפשריות שעשויות להשפיע על התחום לטובה (כגון עידוד מיחזור הפסולת במשרדי החברה).

1.15. <u>הליכים משפטיים</u>

1.15.1. לפרטים אודות התחייבויות תלויות של החברה (בשרשור) ראה באור 18 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

1.15.2. ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח אין לחברה הליכים משפטיים מהותיים.

1.16. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה נוהגת לקיים, מידי מספר שנים, דיון בנושא האסטרטגיה העסקית לשנים הבאות. להלן עקרונות האסטרטגיה העסקית של החברה לתאריך הדוח:

ערכי החברה

החברה הינה פלטפורמת נדל"ן יציבה וצומחת, המשמרת את ערכי המותג "קרסו".

תחום פעילות גיאוגרפי

החברה תפעל אך ורק בתחום מדינת ישראל.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל

- יזמות למגורים הינה פעילות ליבה והיא תפעל לאיתור הזדמנויות עסקיות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ולהגדלת היקפי פעילותה, לרבות בפרויקטי התחדשות עירונית.
- תכנון פעילות הייזום למגורים יבוצע באופן שיביא ליצירת רציפות גבוהה בהיקף הפעילות, תוך הקפדה על תנודתיות נמוכה, ככל הניתן.
- החברה תשאף לעלייה הדרגתית בהיקף מכירת הדירות עד להתייצבות על מכירה בהיקף של כ-600 יח"ד בשנה, בפריסה של כ- 10-15 פרויקטים (בינוניים וגדולים).
- הקצאת ההון העצמי לתחום הנדל"ן היזמי לא תעלה על 50% מסך ההון העצמי של החברה.

תחום הנדל"ן המניב

- החברה תמשיך לפעול בתחומי המשרדים, התעסוקה והמסחר השכונתי וכן תפעל לאיתור פרויקטים חדשים בתחום הנדל"ן המניב, לרבות איתור קרקעות לצורך השבחתן והפיכתן לנכס מניב.
- במסגרת פעילותה השוטפת בתחום הנדל"ן המניב לאורך שנים, כפי שהדבר בא לידי ביטוי בתכניות העבודה השנתיות המאושרות בדירקטוריון, החברה תמשיך לפעול להשבחה תכנונית של הקרקעות והנכסים שבבעלותה.
- הקצאת ההון העצמי לתחום הנדל"ן המניב הפעיל, לא תפחת מ-35% מסך ההון העצמי של החברה.
- החברה תשאף להיעדר תלות בשוכר יחיד מהותי (למעט מדינת ישראל).

החברה לא תשקיע בפרויקט אחד השקעה בהיקף העולה על 15% (ללא רווחים וללא שערוכים) מסך נכסיה, אלא אם החריגה אושרה על ידי הדירקטוריון. יצוין כי מידי שנה, במסגרת הדיון בתכנית העבודה השנתית לשנה הבאה, החברה מציגה בפני הדירקטוריון את ניתוח התקדמותה במתווה של התכנית האסטרטגית. מודגש בזאת, כי אסטרטגיה זו עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על-פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה.

1.17. <u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

בהתאם ליעדים הקבועים בתכנית האסטרטגיה העסקית, בכוונת החברה לפעול להרחבת פעילותה במגזרי הפעילות העיקריים, תוך שמירה מתמידה על איכות הפרויקטים ורמתם ושמירה על המוניטין שרכשה. בכלל זה:

<u>תחום הנדל"ן היזמי</u> – בכוונת החברה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה וכן לפעול לקידום הליכי הרישוי והביצוע של הפרויקטים שבתכנון בתחום הפעילות, ובכלל זה לקדם את ייזום הפרויקטים על עתודות הקרקע בהן מחזיקה החברה. כמו-כן, החברה תפעל לאיתור וביצוע עסקאות חדשות במתחמי קרקע חדשים במסגרת פעילות היזום לרבות השתתפות במכרזי רמ"י, איתור והתקשרות בפרויקטי התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38/2 (ולתכנית שתבוא במקומה) המתאימים לאופייה של החברה וכן לקידום פרויקטי התחדשות עירונית קיימים במסגרת הפרויקטים בתכנון, אשר טרם השתכללו לכדי פרויקטים מחייבים.

<u>תחום הנדל"ן המניב</u> – בכוונת החברה להמשיך ולטייב את תיק הלקוחות שלה. כמו-כן, בכוונת החברה לפעול להמשך תכנונם וביצועם של הפרויקטים ועתודות הקרקע (לפי העניין) וכן לפעול לניצול הזדמנויות להתקשרויות לרכישה ו/או להקמת פרויקטים איכותיים חדשים בתחום הפעילות, ככל שהדבר יתאפשר.

החברה שואפת לנצל את הניסיון הרב שצברה בייזום והקמת פרויקטים בתחומי הפעילות השונים שלה בישראל, להמשך רכישת והקמת נכסים ופעילויות איכותיים ומגוונים וזאת על מנת להשיא התשואות בגין פעילותה.

המידע המתואר לעיל בקשר עם צפי התפתחות החברה בשנה הקרובה הינו בבחינת "מידע צופה פני עתיד" (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בגורמים חיצוניים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש, כגון דרישות הרשויות השונות; שינויים בעלויות הקמה, מגבלות מימון, שינוי בכדאיות הכלכלית של הפרויקט, שינוי בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה. יודגש כי אין וודאות שכך יהיה המצב התכנוני בפועל, והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור לעיל.

1.18. <u>גורמי סיכון</u>

להערכת החברה, פעילותה מושפעת מגורמי הסיכון המפורטים להלן:

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכונים מאקרו כלכליים		
התפרצות מגיפות	התפרצות מגיפות בעולם ובישראל בפרט (כגון, כתוצאה מנגיף הקורונה (Covid-19)) עלולה להשפיע לרעה על הפעילות הכלכלית בארץ ובעולם ולהשרות אי ודאות בקשר עם הפעילות הכלכלית בארץ ובעולם, וכתוצאה מכך, ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה.	בינונית
חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל	נכון למועד זה, פעילות החברה ממוקדת בישראל. לפיכך, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדיור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, מדיניות מיסוי, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם ובהתייקרות עלות עבודות הבנייה. כמו כן, פעילות החברה (במאוחד) צפויה לכלול מלונאות ופעילות בתחום זה חשופה להיקף לינות ישראלים ותיירים בישראל התלויה בין היתר במצב הכלכלי והביטחוני בישראל, חלופות תיירותיות לישראל, הטבות הניתנות לתחום זה בישראל, כח אדם זמין לתחום זה בישראל ועוד.	גדולה
הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט	תחום עיסוק החברה דורש מקורות מימון גדולים. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרור קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה נכון למועד זה ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות. כן יודגש, כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן, בו פועלת החברה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה באחוזי התפוסה בנכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בכושר התשלומים של שוכרים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב – מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה. מבלי לגרוע מהאמור, בעיתות משבר ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים. לפרטים אודות הסביבה הכלכלית ותחום הנדל"ן בתקופת הדוח ראה סעיף 1.5 לעיל.	גדולה
מצב מדיני, בטחוני ופוליטי	למצב המדיני והביטחוני השפעה ישירה על ענף הנדל"ן בישראל. החמרה משמעותית של המצב המדיני-ביטחוני בישראל, עלולה לגרום לירידה בביקוש לשטחים המיועדים לדיור ולהשכרה ולהתייקרות עלויות העבודה. כמו-כן, אי יציבות פוליטית, עשויה לגרום לאי וודאות מתמשכת בשוק הדיור, ובכלל זאת בקשר להמשך יישום תוכניות הממשלה וליכולתה לקדם תוכניות שמטרתן הגדלת ההיצע בשוק הדיור.	גדולה
סיכונים ענפיים		
סיכוני אינפלציה וריבית	לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נטלה החברה, הן סולו והן במסגרת חלק מהפרויקטים המנוהלים על ידה, מימון חיצוני בריבית שאינה קבועה ו/או בריבית צמודה למדד ועליית שיעורי הריבית או שינויים במדד תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה. בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כן תביא עליית הריבית לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקוש לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה. כמו-כן, שינויים קיצוניים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי הנכסים של הקבוצה. ככל שיעלו שיעורי הריבית כך תעלה בהתאמה התשואה הנדרשת על הנכסים ושווי הנכסים יפחת כתוצאה מכך, ולהיפך. לפרטים אודות השפעת עליית שיעורי האינפלציה בארץ ובעולם על פעילות החברה ראה סעיף 1.5 לעיל.	בינונית
תנודתיות בענף הבנייה	הממשלה מבצעת מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים, לרבות "דיור במחיר מופחת" ובעבר תוכנית מחיר למשתכן ומחיר מטרה ובכלל זה הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות במחירי הדירות למגורים, ואף להאטה בביקוש לדירות וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.	בינונית

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה המושפעים ממחירי סחורות בעולם ומעלויות כח אדם מקצועי	לעליה כאמור יכולה להיות השפעה על יכולתה של החברה לפתח וליזום פרויקטים שונים בתחום הנדל"ן וכן תתכן ותהיה לעליה כאמור השפעה על הרווחיות של החברה.	בינונית
חשיפה לזמינות ומחירי חומרי גלם ועלויות כח אדם מקצועי	שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם תתחייב החברה הן כלפי בנקים אשר העמידו ו/או יעמידו לה מימון, במידה ויעמידו, והן כלפי לקוחותיה. בנוסף, עלייה במחירי סחורות ועלויות כוח האדם עלולה להשפיע על הוצאות הקבוצה בהקמת הפרויקטים ובכך לפגוע ברווחיות החברה. יצוין כי לצורך הקטנת חשיפה זו כאמור, ככלל, החברה נוהגת להצמיד את מחירי הדירות הנמכרות למדד תשומות הבנייה ואולם לאור שינוי חוק המכר כאמור בסעיף 1.7.1.6 לעיל, הגנה זו הינה מוגבלת בהיקפה.	בינונית
הליכי תכנון ואישור	השלמת הפרויקטים של החברה בתחומי הפעילות של החברה כפופים לקבלת היתרי בנייה ואישורים והיתרים נוספים מרשויות התכנון אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועד או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לחברה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבנייה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי. עיכוב בשינוי תב"ע ו/או עיכוב קבלת היתרי בנייה בפרויקטים של החברה או בפרויקטים בהם היא שותפה עלול לעכב ולהאריך את משך ביצוע הפרויקט ואף להגדיל את היקף עלויותיו.	גדולה
גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה	גילוי עתיקות במקרקעין בהם פועלות חברות הקבוצה עשוי להסב הוצאות לא צפויות לקבוצה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים חדשים להמשך בנייתם.	קטנה
שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח	חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.	נמוכה
מיסוי	מעת לעת נחקקים תיקונים בקשר עם גובה המס המדינתי והמוניציפאלי החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מהחזקת הנכסים, עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה. כמו כן, מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים (עתידית) וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.	קטנה
מגבלות מימון	תחום הנדל"ן היזמי למגורים הינו ענף עתיר הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראי הניתנים על ידי הבנקים ו/או החמרה בדרישות היקף ההון העצמי מהיזם ו/או בביטחונות שדורשים הבנקים הן כתוצאה ממצב המשק והן כתוצאה מצעדים ממשלתיים לצורך הגבלת עליית מחירי הנדל"ן, עשויים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ובתוצאותיה. כמו-כן, בפרויקטים שטרם התקבל בהם מימון קיים סיכון שלא יינתן מימון לבניית הפרויקט. בנוסף, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים עלולות לעכב הליכי מכירה של זכויות בפרויקטים אותם יוזמת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בקידומם.	גדולה
ביקוש לשטחים להשכרה	בתחום הנדל"ן להשקעה חשופה הקבוצה לסיכונים ענפיים, ובכללם ירידה בביקוש לשטחי משרדים להשכרה. בנוסף, פעילות הקבוצה בתחום תושפע גם מירידה במחירי השכירות וירידה בכושר התשלום של שוכרים, ככל ותתרחש.	גדולה

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכוני אבטחת מידע וסייבר	בתחום הסייבר מתנהלת פעילות כנדרש בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ותקנותיו (בס"ק זה: "**חוק הגנת הפרטיות**"), מתוך מטרה להגן על מערך טכנולוגית המידע של החברה מינתה ולמזער את הסיכונים הכרוכים בכך. בנוסף, לנוכח תיקון 13 לחוק הגנת הפרטיות אשר ייכנס לתוקפו ביום 14 באוגוסט 2025, פועלת החברה על לבצע את ההתאמות הנדרשות במסגרת פעילותה על מנת לעמוד בדרישות התיקון כאמור. לחברה ממונה על אבטחת מידע בהתאם לחוק הגנת הפרטיות (CISO) שהינו יועץ חיצוני המומחה בתחום אבטחת המידע, אשר כפוף להנהלת החברה. החברה מקבלת שירותי מערכות מידע מאת קרסו מוטורס בהתאם להסכם מיום 19 בספטמבר 2019. שירותים אלה כוללים בין היתר שירותי אבטחת מידע (תמיכה, רישיונות תוכנה, שירותי תקשורת) למערכות המחשב של החברה, סיכוני סייבר ועל גיבוש תכנית בקרה שנתית ומעקב אחר יישומה. סיכוני אבטחת מידע וסייבר בחברה מתופעלים באופן שוטף על ידי יחידת המחשב של קרסו מוטורס ומבוקרים כאמור על ידי הממונה על אבטחת המידע. מטרתן של מתקפות קיברנטיות, הינה ניצול לרעה של מערכות מחשב ורשתות בארגונים מבוססי טכנולוגיה, לערער או לפגוע במערכות מבוססות מחשב או לעקוב אחר פעולות אלקטרוניות של יחידים ללא רשותם. החברה משקיעה אמצעים שונים במטרה למזער ואף למנוע את הסיכון, אך לא ניתן להבטיח זאת בהגנה מושלמת. המתקפות האמורות עלולות להתבצע ללא ידיעת המשתמשים, (החברה, עובדיה, מרכזי שירות וסוכנים מורשים העושים שימוש בתשתית ובמערכות המידע של החברה), להפריע לפעילות השוטפת, לפגוע בשירותי המחשוב עד למניעת פעילותם, להשביתם או להאט אותם באופן משמעותי או לחילופין לאסוף מודיעין ומידע. לאור הגידול בתכיפות התקריות הקיברנטיות בישראל ובעולם, לחברה פוטנציאל סיכון מסוים בעקבותיו היא עלולה לשאת בעלויות הנזקים, לסבול מהשלכות שליליות כגון שיבוש מערכות המחשוב, גניבת נכסים ומידע של החברה או לקוחותיה או פגיעה במוניטין אשר תשפיע על אמונם של הלקוחות וגורמים שונים. החברה מקצה משאבים כספיים וניהוליים על מנת למזער את הסיכונים ובמטרה למנוע חדירת תכנים פוגעניים, הפעלת תוכנות זדוניות ומניעת דלף מידע, ובכלל זאת קיימים בחברה מעגלי בקרה המורכבים ממספר מערכות אבטחת מידע מתקדמות הפרוסות בכמה שכבות שונות, מרמת תקשורת הנתונים ועד לרמת תחנת הקצה. בנוסף, בין מגוון הפעילויות המתוארות: החברה מבצעת הזמנת מבדקי חדירה שנתיים; מבצעת בחינה של ספקיה אשר מעורבים בעיבוד המידע או בגישה למערכות ולמאגרי המידע שלה; לחברה נוהל אבטחת מידע שנדון על ידי ועדת הביקורת ואושר על ידי הדירקטוריון; וכן החברה מינתה ועדת היגוי פנימית בנושא סייבר בה חברים גם סמנכ"ל הכספים, היועץ המשפטי של החברה, אחראי המחשוב בחברה והממונה על אבטחת המידע. ועדת ההיגוי הפועלת בהתאם לתכנית עבודה שנתית ומדווחת על פעילותה אחת לתקופה לדירקטוריון. בין היתר, פועלת ועדת ההיגוי לבחינה פנימית של סיכוני אבטחת המידע, גיבוש נהלי עבודה,הגברת מודעות העובדים לסיכוני הסייבר השונים באמצעות לומדות ותרגול פישינג, לרבות תרגול ההנהלה והדירקטוריון. להערכת החברה, מדיניות ניהול הסיכונים בתחום הסייבר בה נקטה החברה הינה אפקטיבית ומאפשרת לה להתמודד עם סיכוני הסייבר באופן נאות.	קטנה
מדיניות ממשלתית	הממשלה מבצעת מהלכים רבים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים (כגון תוכניות "מחיר למשתכן"). מהלכים אלה עלולים להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים באזורים בהם פועלת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה. בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי הבנייה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל וקצב אישורי הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעה רבות על החברה, בעיקר בכל הנוגע לעמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. לפרטים אודות מדיניות ממשלתית, בכלל זאת בכל הקשור להתחדשות עירונית ותוקף תמ"א 38 וההשפעה על החברה ראה 1.7.1 לעיל.	גדולה
סיכונים סביבתיים	לפרטים ראה סעיף 1.14 לעיל.	קטנה
סיכונים ייחודיים לקבוצה		

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכוני יזמות	פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקט אותו יוזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו או השכרתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בנייה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי החברה, אי השלמת הבנייה ו/או עיכובים על ידי הקבלן המבצע במועד ובהתאם לכך עיכובים במועד מסירת הנכסים לרוכשי יחה"ד, אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התמ"א לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקטי התמ"א, אי קבלת מימון מתאים לרכישת הנכס או בנייתו, קבלת עררים/עתירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב באישורם וכיו"ב. בנוסף, ליקויי בנייה בהיקף מהותי בכלל פעילות הקבוצה עלולים להשפיע על רווחיותה. ליקויי בנייה בהיקף מהותי בפרויקט ספציפי עלולים להשפיע על רווחיות הקבוצה באותו פרויקט. כמו-כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, עודף היצע של שטחי נדל"ן ושינויים כלליים במגמות ובביקוש לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.	גדולה
אי שינוי תב"ע ו/או אי קבלת היתרים	עיכוב בשינוי תב"ע ו/או עיכוב קבלת היתרי בנייה בפרויקטים של החברה או בפרויקטים בהם היא שותפה בתחום הנדל"ן היזמי עלול לעכב ולהאריך את משך ביצוע הפרויקט ואף להגדיל את היקף עלויותיו.	גדולה
אי קבלת מימון להקמת הפרויקטים	בפרויקטים שטרם התקבל בהם מימון קיים סיכון שלא יינתן מימון לבניית הפרויקט.	גדולה
עמידת החברה בהתניות פיננסיות והעמדת הלוואה לפירעון מיידי	בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים של החברה (הן לצורך רכישת הקרקע והן לצורך בניית הפרויקט) מוגדרות מספר עילות שהתקיימותן תביא לפירעון מיידי של ההלוואה. היות שקיימות עילות אשר אינן בשליטת החברה (לרבות כאלו הנוגעות לשותפיה), הרי שיכול והחברה תידרש לפירעון מיידי של ההלוואות האמורות מסיבות שאינן קשורות במישרין אליה, כאשר במקרה כזה אין כל ודאות כי יהיו בידיה מקורות מספקים לפירעון ההלוואות האמורות בנסיבות כאמור. כמו כן, חברות הקבוצה הינן צד להסכמי מימון עם בנקים ותאגידים פיננסים שונים, מכוחם עליהן לעמוד בהתניות פיננסיות ו/או התניות אחרות, שלא כולן הינן בשליטת החברה (כגון המצאת היתרי בנייה ו/או רישום זכויות במועדים שנקבעו). אי עמידה בהתניות אלו עלולה להביא להעמדת המימון המהותי שנלקח על ידן לפירעון מיידי. הדברים רלוונטיים גם, בשינויים המחויבים, ביחס להתחייבויות החברה מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות א' ו-ב').	בינוני
אי עמידת השותפים בפרויקטים בהתחייבויותיהם	בחלק מהפרויקטים של החברה לחברה יש שותפים אשר התחייבו להשקיע בהון של חברות הבנות של החברה (לרבות השקעות בהון עודפות ביחס לאחזקותיהם) ככל שיידרש לצורך קידום הפרויקטים הרלוונטיים. במקרה האמור, קיים סיכון ששותפי החברה לא יעמדו בהתחייבויותיהם דבר אשר עלול לסכל את התקדמות הפרויקטים.	בינוני
סיכון תפעולי מול קבלנים	אי עמידה של קבלנים ראשיים ו/או קבלני המשנה עמם מתקשרת הקבוצה בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לביצוע העבודות והן משום אי עמידה בטיב ואיכות הבנייה להם התחייבו כלפי חברות הקבוצה, עלולה להביא לחשיפה של חברות הקבוצה כלפי גורם מממן ו/או רוכשי זכויות בפרויקטים. בנוסף, להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלנים שמקימים את הפרויקטים של הקבוצה ובמקרה הצורך ישנם תחליפים לקבלנים אלו. יחד עם זאת, במידה ואחד מקבלני המשנה שעמם מתקשרת הקבוצה יגיע למצב של חדלות פירעון (תופעה שקורית מעת לעת בשוק הנדל"ן) ועקב כך תיעצר בניית הפרויקטים בהם הוא פעיל עלולה להיות לכך השפעה שלילית בטווח הקצר על תוצאות וביצועי החברה.	גדולה

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ליום 31 בדצמבר 2025



קרסו
דמיינו סגנון חיים

קרסו נדל"ן בע"מ

("החברה")

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

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("**תקופת הדוח**" ו-"**מועד הדוח**" או "**מועד הדוח על המצב הכספי**", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**").

ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ("**הדוחות הכספיים**") והסכומים המופיעים בדוחות הינם סקורים ומבוקרים (לפי העניין) ובסכומים מדווחים, אלא אם נאמר אחרת.

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 11 בספטמבר 1967 כחברה פרטית לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

ביום 24 ביולי 2022 השלימה החברה הנפקה לציבור ורישום למסחר של מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**ההנפקה**" ו-"**הבורסה**", בהתאמה), והחל מאותו מועד החברה הינה חברה ציבורית (כהגדרת מונח זה בחוק החברות). נכון לתאריך הדוח, מניות החברה נסחרות בבורסה במדדים: ת"א 90, ת"א 125, ת"א-90 ו-SME60, ת"א נדל"ן, ת"א-בנייה, ת"א 125-אקלים נקי, ת"א-פמילי, ת"א-EW125, ת"א 90 ובנקים, ת"א מעלה, ת"א All-Share, ת"א רימון, ת"א-200 ות"א – 90 מודל רווחיות.

החברה מדורגת על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("**מעלות**") בדירוג 'ilA-' באופק יציב ואגרות החוב שלה מדורגות בדירוג 'ilA'[1].

2. תחומי פעילות

לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה נכון למועד הדוח ראו סעיף 1.1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בפרק א' לדוח התקופתי לו מצורף דוח זה ("**דוח תיאור עסקי התאגיד**"), וכן ביאור 28 לדוחות הכספיים.

3. הסביבה העסקית

לפירוט בדבר הסביבה העסקית של הקבוצה לרבות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל ראו סעיף 1.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

[1] ראה דיווח מיידי של דוח דירוג מיום 26 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-092626).

א. <u>גילוי אודות השפעת המצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה</u>

בהמשך לאמור בסעיף 1.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ההשפעה העיקרית של המצב הביטחוני בישראל, ובכלל זה הכרזת "מצב מיוחד בעורף" עם תחילת המבצע הצבאי המשולב של מדינת ישראל וארה"ב כנגד איראן ("**המלחמה**") על פעילות החברה נכון לתאריך הדוח, הינן כדלקמן:

תחום הנדל"ן היזמי – ענף הבנייה הוגדר רשמית כמשק חיוני, ולכן בכפוף לתנאים שנקבעו ניתן להמשיך לעבוד בו בתקופת חירום. במסגרת זו, אתרי הבנייה של החברה ממשיכים בשלב זה לפעול ואולם לא בתפוקה מלאה, בכפוף לעמידה בהנחיות הבטיחות והביטחון הרלוונטיות. ככלל, העיכובים בהתקדמות העבודות צפויים להביא לגידול בעלויות הפרויקטים, עם זאת, להערכת החברה, בשלב זה הגידול בעלויות הפרויקטים לא צפוי להיות מהותי ולפיכך אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה בתחום זה. עם זאת, היקף הצמצום בפעילות והשלכותיו על יכולת החברה לעמוד בלוחות הזמנים ובתקציבי הפרויקטים, וכן על פעילות החברה הכוללת, טרם ניתנים להערכה מלאה ותלויים, בין היתר, בהתמשכות המלחמה. להערכת החברה, על אף השפעת המצב הביטחוני על תחום פעילות זה, השפעה אשר בשלב זה לא ניתן לאמוד במדויק, לא חלה השפעה מהותית על קצב התקדמות הפרויקטים של החברה ולחברה איתנות פיננסית המסייעת לה להמשיך לקדם את פעילות הנדל"ן היזמי בהתאם לתוכניותיה טרום פרוץ המלחמה, בכפוף להתארכות בלוחות הזמנים כאמור. החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות ולהתאים את פעילותה בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים.

תחום הנדל"ן המניב – נכון לתאריך הדוח, להערכת החברה, ובהנחה כי המלחמה תסתיים בטווח הזמן הקרוב, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על הכנסות החברה בתחום פעילות זה, וזאת בין היתר לאור העובדה כי כלל המרכזים המסחריים של החברה פתוחים לפעילות ולא נרשמה פגיעה מהותית בפעילותם. עם זאת, ככל שהלחימה תימשך מעבר לצפוי ו/או תתרחב לגזרות נוספות, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את מלוא ההשפעות וההשלכות האפשריות על פעילותה.

המצב הפיננסי – למועד הדוח על המצב הכספי ולתאריך הדוח, החברה עומדת בהתחייבויותיה הפיננסיות ובכלל זאת באמות המידה הפיננסיות להם התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים ומחזיקי אגרות החוב, וכן לאור איתנותה הפיננסית של החברה – מסגרות אשראי פנויות, נכסים לא משועבדים וגישה למקורות לגיוס הון או חוב – אין חשש כי החברה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה בטווח הנראה לעין. לגילוי לפי תקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ראה סעיף 8(ג) להלן.

יודגש כי אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף ההשפעות האפשריות של המצב הבטחוני בישראל, ככל שיהיו, על פעילותה, מצבה הכספי ותוצאותיה, בין היתר בשל אי הוודאות ביחס להתפתחותיות עתידיות, לרבות להמשך הסלמה, הרחבת היקף המלחמה והטלת מגבלות או שיבושים נוספים אשר עלולים להשפיע על פעילות החברה, ספקיה, לקוחותיה ושרשראות האספקה שלה. החרפה אפשרית במצב הביטחוני כאמור לעיל, עלולה, בין היתר, להביא ל: (1) צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי ייזום וכניסה לפרויקטים חדשים; (2) עיכוב והתארכות בהליכי התכנון, הרישוי

והביצוע של הפרויקטים וכן קושי בהתקשרות עם קבלני בנייה בפרויקטים בתכנון (על רקע המצב הביטחוני ובשל גיוס עובדים למילואים); (3) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים מהותיים; (4) התייקרות עלויות הבנייה ופגיעה בזמינות ואספקה של עובדים וחומרי גלם הנדרשים להשלמת הפרויקטים, אשר עלולה לגרום לעיכוב בהשלמת פרויקטים, אכלוסם ומסירתם; (5) ירידה מהותית בביקושים ליחידות דיור ו/או שטחי המשרדים והמסחר המשווקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים/השוכרים הפוטנציאלים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה); (6) ירידת מחירי המכירה/ההשכרה ו/או נטישת שוכרים; (7) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף, העלאת דרישות הסף למימון (לרבות דרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים), התייקרות תנאי המימון (הן ביחס ליזמים והן ביחס לרוכשים) ודחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות/השכרת השטחים בפרויקטים); (8) היצע עודף של שטחים להשכרה; ו-(9) אי עמידת רוכשים/שוכרים בהתחייבויותיהם כלפי החברה עקב ירידה בחוסנם הפיננסי. מטבע הדברים, התקיימות ההשפעות האמורות, כולן או חלקן, עלולה להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים היזמיים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם (באופן אשר עלול לייצר בעיות תזרימיות הנובעות הן מקיטון והן מדחיית שחרור עודפים), וכן על היקף ההכנסות ושווי הנכסים המניבים של החברה (מה שעלול להוביל להפרת קובננטים הנכללים בתנאי הסכמי המימון בהם התקשרה החברה). יחד עם זאת יובהר כי בפרויקטים בהם נמכרו רוב הדירות ושיעור המכירות עולה על קצב ההתקדמות ההנדסי בפרויקט, בשלב זה החברה אינה צופה שינוי באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים מאותם פרויקטים או השפעה על תזרים ליווי אותם פרויקטים ו/או על מועד משיכת העודפים מאותם פרויקטים.

מכל מקום, יודגש כי כאמור לעיל, החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות והמאקרו-כלכליות הרלוונטיות, לבחון את השפעותיהן האפשריות על פעילותה, ולנקוט, ככל שיידרש, בצעדים ניהוליים ותפעוליים מתאימים במטרה לצמצם את החשיפה (ככל שתהא) לסיכונים ולשמור על רציפות פעילותה העסקית, ככל שניתן בנסיבות העניין.

ב. <u>גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 99-8 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי")[2]:</u>

<u>אינפלציה</u> – בהמשך לאמור בסעיף 1.5.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן בהיקף של כ-421 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בכ-2.4% (לעומת כ-3.4% אשתקד)[3] ובשל כך רשמה החברה בתקופת הדוח הוצאות מימון בסך של כ-11 מיליון ש"ח לעומת כ-16 מיליון ש"ח אשתקד בגין הלוואות אלו. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד המחירים לצרכן, המהווים הגנה אינפלציונית לטווח ארוך ובכך מקטינים את חשיפת החברה לעליית מדד המחירים לצרכן. כפועל יוצא, העלייה במדד

[2] פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.
[3] פרסום הלמ"ס בנושא מדד המחירים לצרכן לשנת 2025.

הביאה לגידול בהכנסות דמי השכירות של החברה ובטווח הארוך עשויה להביא לעלייה בשווי ההוגן של חלק מנכסי הנדל"ן להשקעה.
מדד תשומות הבנייה עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ-5.3%, עלייה אשר הביאה להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים אותם היא מקימה. על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבניה נוהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי דירות למדד תשומות הבניה ואולם אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית, זאת לאור תיקון מספר 9 לחוק המכר אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה. יצוין כי כמפורט בסעיף 1.7.1.12 לדוח תיאור עסקי התאגיד, החברה מעניקה ללקוחותיה הטבות שונות, ביניהן, אפשרות של מתן פטור מהצמדה למדד, מה שיוצר לחברה חשיפה (אשר להערכתה לא תהיה מהותית כפי שיפורט להלן) לעליית מדד תשומות הבנייה בתקופה שעד לתום הבנייה של אותו פרויקט. החברה מצמצמת חשיפה זו על ידי התאמת מחירי המכירה לתנאי המכירה אשר ניתנים לרוכשי הדירות ככל שניתן. החברה מעריכה כי השפעת העלייה במדדים על רווחי החברה לא תהיה מהותית, ככל שתנאי השוק יאפשרו זאת, בהנחה שלא תהיה ירידה מהותית במחירי המכירה הידועים כיום וכן בהנחה ששיעור עליית המדד בשנים הקרובות יהיה מתון.

<u>ריבית</u> – בהמשך לאמור בסעיף 1.5.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, נכון למועד הדוח על המצב הכספי, ריבית בנק ישראל עמדה על שיעור של 4% (כך ששיעור ריבית הפריים עמד על 5.5%).

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הלוואות הצמודות לריבית הפריים בהיקף של כ-1,140 מיליון ש"ח. עליית ריבית של כ-1% תגדיל את הוצאות המימון בסכום של כ-3 מיליון ש"ח ברבעון. מנגד לחברה הכנסות מימון מפיקדונות במסגרת ליווי בנקאי ויתרות מזומנים בריבית שיקלית, אשר מפצים באופן חלקי על העלייה בהוצאות המימון האמורות. להערכת החברה, עליית הריבית במשק (ככל שתחול בניגוד לציפיות הקיימות במשק, נכון לתאריך הדוח), אינה צפויה להשפיע מהותית על הוצאות המימון ועל היחסים הפיננסיים של החברה.

ככל שמגמת ירידת הריבית תשתנה ותחול עליית ריבית במשק, היא תביא להגדלת הוצאות המימון של החברה כאמור לעיל, היא עלולה להביא להקשחת תנאי המימון ובכלל זאת להקשות על מיחזור חובות וגיוס חוב חדש. בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, עליית הריבית עלולה להביא לירידה בביקושים לדירות כתוצאה מהתייקרות המשכנתאות וכתוצאה מכך ירידת מחירים של דירות בשוק. בתחום הנדל"ן המניב בישראל, היא עלולה להביא לפגיעה ביכולת שוכרים לשלם את דמי השכירות וביכולת ספקים לקיים את התחייבויותיהם כלפי החברה, לגידול בשיעורי היוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים, וכפועל יוצא מכך לירידה בשוויים (לעניין זה, העלייה בדמי השכירות, הנובעת בין היתר מסביבת האינפלציה, ממתנת את הפגיעה). יודגש כי למיטב הבנת החברה, שיעורי ההיוון שנלקחו בהערכות השווי מגלמים את הסיכון הידוע בענף במועד הקובע למועד השמאות.

יצוין כי נכון לתאריך הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל ביחס לסביבה העסקית לרבות ביחס להשפעת עליית/ירידת הריבית והאינפלציה וכן להשפעות המצב הביטחוני, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, נכון לתאריך הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באופן מלא ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.18 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

4. <u>אירועים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח על המצב הכספי</u>

4.1. ביום 19 בינואר 2025 הנפיקה החברה סדרה של 400,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-004532).

4.2. ביום 30 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-61 מיליון ש"ח, אשר בוצעה בחודש אפריל 2025, ומשקפת דיבידנד למניה בסך של 1.1273113 ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-022608).

4.3. ביום 30 במרץ 2025 דירקטוריון החברה אישר את עדכון מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, כך ששיעור החלוקה שנקבע במדיניות חלוקת הדיבידנד יעלה ל-50% (חלף 20% לפחות), ובלבד שהחברה לא תידרש לשלם בגין החלוקה מס חברות (קרי, לחברה יתרה חיובית מספקת של עודפים ניתנים לחלוקה בנטרול רווחי שערוך שטרם מומשו). לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-022583).

4.4. לפרטים אודות התנגדות החברה לתכנית ההתחדשות העירונית במרחב יוספטל – חולון, שחלה במקרקעי "פרויקט הערבה צפון" המוחזק על ידי החברה בשיעור של 50%, ראה סעיף 1.7.4.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן דיווח מיידי מיום 20 באוגוסט 2025.

4.5. ביום 29 ביוני 2025 החברה הקצתה בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מסווגים: (א) 3,750,000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה המהוות כ-6.48% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ("**הון החברה**") וכ-6.5% מזכויות ההצבעה בה בתמורה לסך של 35 ש"ח למניה ובסך כולל של כ-131 מיליון ש"ח; ו-(ב) 750,000 כתבי אופציה של החברה המהווים כ-1.3% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, לא רשומים למסחר, ללא תמורה, הניתנים למימוש ל-750,000 מניות בתקופה של 12 חודשים ממועד הקצאתם, בתמורה למחיר מימוש בסך 40 ש"ח לכל כתב אופציה וסה"כ 30 מיליון ש"ח, לא צמוד, כפוף להתאמות מקובלות. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן דיווח מיידי של החברה מיום 24 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045043).

4.6. ביום 22 ביולי 2025 התקשרו ציפורה מזרחי קרסו, אריאל קרסו, יואל קרסו, יוני גולדשטיין קרסו ואורלי חשן (במישרין ובאמצעות חברות בשליטתם) ("**בעלי השליטה**"), בהסכם בעלי מניות חדש אשר מחליף את הסכם בעלי המניות שנחתם בשנת 2022 אשר תואר בסעיף 3.6 לתשקיף החברה מיום 30 במאי 2022[4] והתיקונים לו[5] (במסגרתו, בין היתר, עודכן מפתח

[4] מספר אסמכתא: 2022-01-067429.

[5] מימים 14 ביוני 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-073711) ו-20 ביולי 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-092782).

החזקה לזכאות לדירקטור, עודכנו ההסדרים ביחס לזכויות בעלי המניות במקרה של העברת ו/או מכירת מניות גרעין השליטה על ידי מי מהם לרבות הוספת זכות הצעה במקרה בו צד מעוניין לחדול מלהיות צד להסכם, עודכנו הוראות לעניין תיאום מוקדם של הצבעה אחידה באסיפות בעלי מניות של החברה לרבות הרוב הנדרש בהחלטות מסוימות שנקבעו וכיו"ב ("**הסכם בעלי המניות**"). למועד זה, הסכם בעלי המניות חל ביחס ל-36,746,281 מניות החברה שבבעלות בעלי השליטה (לעיל: "**מניות גרעין השליטה**").

4.7. ביום 31 ביולי 2025 התקשרה קרסו התחדשות עירונית בע"מ שהינה בבעלות מלאה של החברה ("**קרסו התחדשות עירונית**"), עם א.ד חבצלת השקעות ופיתוח בע"מ, אשר התקשרה עם כ-97% מכלל בעלי הזכויות ביחידות הקיימות ברחוב העלייה השניה 20 בשכונת בת גלים בעיר חיפה, בהסכם לייזום פרויקט פינוי בינוי ("**הפרויקט**"), לצורך ביצוע עסקה משותפת בקשר עם הפרויקט ("**העסקה המשותפת**"), כך שחלקו של כל אחד מהצדדים בפרויקט יהיה 50%.

ביום 22 באוקטובר 2025 כלל התנאים המתלים לשם כניסת הסכם העסקה המשותפת התקיימו וההסכם נכנס לתוקפו. במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס הבניינים הקיימים הכוללים 82 יחידות קיימות ("**בעלי הזכויות**") ותחתיהם ייבנה בניין חדש שיכלול 309 יח"ד (מתוכן 232 יח"ד לשיווק בשטח מכר של כ-25,014 מ"ר (פלדלת)), שטחי מסחר בהיקף של כ-1,600 מ"ר (מתוכם כ-400 מ"ר עבור בעלי הזכויות) ושטחי תעסוקה בהיקף של כ-2,000 מ"ר, והכל בכפוף לאישור מוסדות התכנון המוסמכים והתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם פינוי בינוי. לפרטים נוספים אודות הפרויקט והסכם העסקה המשותפת ראה דיווחים מיידים של החברה מהימים 4 באוגוסט 2025 ו-22 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-057406 ו-2025-01-079189).

4.8. ביום 15 באוקטובר 2025 התקיימה אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה, במסגרתה אושרו הנושאים הבאים: (1) מינוי מחדש של הדירקטורים, שאינם דירקטורים חיצוניים, לדירקטוריון החברה; (2) מינוי מחדש של משרד רואי החשבון זיו האפט (BDO); כמשרד רואה החשבון המבקר של החברה (3) מינוי מחדש של ה"ה אסנת רונן ורני היימן כדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים נוספים ראה דוח זימון אסיפה מיום 9 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-068157).

4.9. ביום 10 בפברואר 2026 השלימה החברה הנפקה של 327,876,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1.059 ש"ח ע"נ כל אחת, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך 347.2 מיליון ש"ח, על פי דוח הצעת מדף מיום 5 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-012935).

4.10. לפרטים נוספים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים.

5. <u>התפתחויות בתחומי הפעילות</u>

תחום הנדל"ן המניב בישראל

הקבוצה פועלת בתחום פעילות זה באזורי ביקוש ברחבי ישראל. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ברשותה נכסים מניבים בתחום המשרדים והמסחר בישראל בשטח כולל של כ-99 אלף מ"ר בתפוסה ממוצעת של כ-90%.

ההכנסות מדמי שכירות ואחזקה בשנה הנוכחית הסתכמו לסכום של כ-95 מיליון ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח הכנסות השכירות במתחם ריב"ל ירדו בכ-2.6 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לתוכנית החברה לפינוי חלק ניכר מהמתחם בסוף שנת 2026, במקביל חלה עלייה של כ-1.4 מיליון ש"ח במרכזים המסחריים של החברה, בעיקר בגין המרכז של קרסו -חופים חדרה, יתר העלייה בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח הינה בגין יתר הנכסים המניבים ונובעת בעיקר מהצמדה למדד ועלייה בשיעורי תפוסה.

ה-NOI הסתכם בתקופת הדוח לסכום של כ-76 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

במהלך חודש יוני 2025 החלה החברה בהקמת המרכז המסחרי פורדיס.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל

לקבוצה פרויקטים למגורים בתהליך הקמה ושיווק באזורי ביקוש בישראל. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה 2,310 יח"ד לשיווק, לרבות 84 יח"ד המיוחסות לקבוצת יושפה ג.ע בע"מ ("**יושפה**") המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 25.5%, מתוכן נמצאות בשלבי הקמה שונים 1,821 יח"ד, מהן נמכרו 783 יח"ד בהיקף כספי של כ-2.5 מיליארד ש"ח כולל מע"מ (חלק מהפרויקטים הינם עם שותפים).

בתקופת הדוח נמכרו 211 יח"ד בתמורה כספית של כ-747 מיליון ש"ח, לעומת 352 יח"ד בתמורה כספית של כ-1,280 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להערכת החברה, הירידה בכמות היח"ד נובעת ממגוון סיבות, לרבות ריבית בנק ישראל אשר נותרה גבוהה באופן יחסי, המצב הפוליטי והביטחוני בישראל, וכיו"ב, אשר גורמות להאטה בשוק הדיור כמפורט בסעיף 3 לעיל.

ההכנסות מתחום זה הסתכמו בתקופת הדוח בכ-659 מיליון ש"ח לעומת כ-478 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חל גידול בהכנסות מפרויקטים שונים שביצועם התקדם: CARASSO SUNN דוד ילין 9, או-מא-מי E, שדרות היובל (שלב ב')- טהון 5, שדרות היובל (שלב ב')- טהון CARASSO SUNN,3 - חדרה 10, יובל הצעירה- מתחם גינות היובל שטרן -34 42 וויצמן 57-55, וכן מפרויקטים שהוחל בביצועם בשנת 2025: או-מא-מי F, קרסו ניה, קרסו בוטניק, CARASSO SUNN - חדרה 9-7, CARASSO SUNN -חדרה 11, והולצברג בת ים. מנגד, חל קיטון, לא מהותי, בקצב הביצוע בפרויקט פלורה קריית שלום ת"א – שלב 1, כאשר יצוין בעניין זה כי החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות בהתאם לכללי חשבונאות IFRS, קרי על בסיס מכירות והתקדמות הבנייה של הדירות. בנוסף חל קיטון מהכנסות מפרויקטים ME-CRO אבן גבירול, או-מא-מי C, או-מא-מי D ויבניאלי 28-24 שביצועם הסתיים.

במהלך שנת 2025 בוטל חוזה רכישה אחד בהיקף כספי זניח.

שיעור הרווח הגולמי בתחום הנדל"ן היזמי בישראל בתקופת הדוח הינו כ-17% והסתכם ברווח

גולמי של כ-113 מיליון ש״ח, לעומת שיעור רווח גולמי של כ-20% ורווח גולמי של כ-95 מיליון ש״ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנטרול רווח גולמי של חברות כלולות הרווח הגולמי ללא שינוי ועומד על כ-20%.

שיעור הרווח התפעולי בתחום הנדל״ן היזמי בישראל בתקופת הדוח הינו כ-7% והסתכם ברווח תפעולי של כ-46 מיליון ש״ח, לעומת שיעור רווח תפעולי של כ-7% ורווח תפעולי של כ-35 מיליון ש״ח בתקופה המקבילה אשתקד.

<u>פרויקטים בתכנון</u> – הצפויים להתחיל במהלך השנה העוקבת, חלקם ביחד עם שותפים, כוללים כ-1,593 יח״ד למכירה וכ-6 אלפי מ״ר למסחר (הכלול במסגרת הפרויקטים למגורים).

<u>עתודות קרקע</u> – לקבוצה מלאי עתודות קרקע זמינות ומתוכננות להקמת דירות למגורים בישראל, חלקם ביחד עם שותפים, בהיקף של כ-640 יח״ד וכ-2,200 מ״ר למסחר (הכלול במסגרת הפרויקטים למגורים). קצב הפיתוח והבינוי של העתודות הנ״ל הינו בהתאם לקצב הביקושים באזור.

<u>התחדשות עירונית (פרויקטי תמ״א 38/2 ופינוי בינוי)</u> – הקבוצה מקדמת פרויקטים של התחדשות עירונית, חלקם ביחד עם שותפים, בהיקף כולל של כ-7,500 יח״ד למכירה וכ-21 אלפי מ״ר למסחר ומשרדים (הכלול במסגרת התב״ע למגורים) אשר טרם הגיעו לשלב התכנון או ההקמה שלהם. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.7.4.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

בנוסף, הקבוצה מקדמת פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר טרם הושג בהם שיעור חתימות העולה על 50% מבעלי הדירות ו/או שהקבוצה זכתה לגביהם במכרז דיירים והקבוצה סבורה שיש היתכנות להוציאם לפועל בשנים הקרובות וכן עתודות קרקע אשר נמצאות בשלבי תכנון ראשוניים, אשר היקף יח״ד בהם אם וככל יצאו לפועל (כשאין כל וודאות שכך יהיה), הינו כדלקמן: הרב קוק בהרצליה (חלק החברה 100%) 117 יח״ד ו-78 יח״ד לשיווק, עמק רפאים 60 בירושלים (חלק החברה 100%) 33 יח״ד ו-17 יח״ד לשיווק, השוק הבריטי (חלק החברה 50%) בת״א כ-200 יח״ד לבניה ולשיווק ומתחמי שדרות (חלק החברה 100%) 6,000 יח״ד ו-4,500 יח״ד לשיווק.

תחום תמ״א 38/1

ביום 6 ביוני 2022 ניתן לקרסו התחדשות עירונית אישור אכלוס (טופס 4) מהוועדה לתכנון ובנייה של עיריית קריית אונו בקשר עם פרויקט ״קרסו אונו״. נכון למועד הדוח, החברה השלימה את מכירת הדירות בפרויקט ומסרה לרוכשים את הדירות שנמכרו.

לפרטים נוספים אודות תחום זה ראה סעיף 1.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

הערכות החברה דלעיל, בין היתר, מועדי התחלה וסיום הבנייה של הפרויקטים, כמות יחידות דיור ושטחי מסחר לשיווק הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים. פרמטרים אלה תלויים בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהחברה ושותפיה על-פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם ו/או קבלת היתרים

מתאימים לפרויקטים ו/או קבלתם במועד שנחזה על ידי החברה; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור); בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי) והמצב הביטחוני – ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. להערכת החברה, גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

פרויקטים בשיווק - מכירות יח"ד (נתונים לפי 100%):

פרויקט	היקף יחידות בשיווק	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מכירות ינואר-דצמבר 2025	מכירות אוקטובר-דצמבר 2025	מכירות ינואר-דצמבר 2024	מכירות אוקטובר-דצמבר 2024	מכירות מיום 1 בינואר 2026 ועד 18 במרץ 2026**	סה"כ יחידות מכורות ליום 31 בדצמבר 2025 במצטבר	שיעור מכירות מצטבר ליום 31 בדצמבר 2025
או-מא-מי C	115	100%	1	---	5	2	---	113	98%
או-מא-מי D	115	100%	14	6	22	3	2	88	77%
או-מא-מי E	128	100%	4	1	49	6	2	60	47%
או-מא-מי F	127	100%	12	1	---	---	1	12	9%
שדרות היובל (שלב א') – טהון 4	100	50%	3	---	3	1	1	93	93%
אנדרומדה ריבורן	56	33%	2	1	1	---	---	54	96%
ME-CRO אבן גבירול	33	100%	1	---	---	---	---	30	91%
יבניאלי 28-24 גבעתיים	30	100%	1	---	1	---	---	30	100%
יובל הצעירה- מתחם גינות היובל שטרן -34 42	159	50%	13	3	11	2	1	145	91%
שדרות היובל (שלב ב') - טהון 5	173	50%	17	1	26	9	1	142	82%
CARASSO SUNN, דוד ילין 9	15	100%	5	---	2	---	1	10	67%
פלורה, קריית שלום ת"א – שלב 1	87	80%	7	6	18	5	---	53	61%
CARASSO SUNN, חדרה 10	11	100%	---	---	---	---	---	4	36%
שדרות היובל (שלב ג') – טהון 3	122	50%	8	1	60	8	3	69	57%
CARASSO SUNN, חדרה 11	12	100%	---	---	2	---	---	2	17%
CARASSO SUNN, חדרה 9-7	24	100%	---	---	3	1	---	4	17%
ויצמן 57-55	86	100%	8	3	38	9	2	46	53%
הולצברג 20 בת ים	49	100%	1	---	22	1	---	23	47%
קרסו ניה	309	100%	79	22	45	45	11	124	40%

פרויקט	היקף יחידות בשיווק	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מכירות ינואר-דצמבר 2025	מכירות אוקטובר-דצמבר 2025	מכירות ינואר-דצמבר 2024	מכירות אוקטובר-דצמבר 2024	מכירות מיום 1 בינואר 2026 ועד 18 במרץ 2026**	סה"כ יחידות מכורות ליום 31 בדצמבר 2025 במצטבר	שיעור מכירות מצטבר ליום 31 בדצמבר 2025
קרסו בוטניק	353	100%	20	3	30	30	2	50	14%
שנקר 10-14	122	100%	3	2	---	---	---	3	2%
זכרון יעקב 11 "רובע4" תל אביב	11	25.5%	2	1	1	---	---	11	100%
מרים החשמונאית	15	25.5%	2	2	5	1	---	12	80%
פינלס תל אביב	15	25.5%	2	1	4	---	---	12	80%
סמאטס 20	14	25.5%	2	-	3	1	---	7	50%
רמז 27	10	25.5%	1	-	---	---	1	1	10%
סוטין 10	9	25.5%	2	1	---	---	---	3	33%
זלוציסטי 4	10	25.5%	1	1	---	---	1	1	10%
סה"כ	**2,310**		211	56	351	124	29	1,202	52%

(*) הנתונים המוצגים לעיל הינן מכירות בהתאם לחוזים שנחתמו ולא בהתאם להתקדמות המכירות והבנייה (לפי כללי ה-IFRS).

(**) בתקופת הדוח נמכרו 18 יח"ד לוגיסטיקה בסך של כ-44 מיליון ש"ח בפרויקט קרסו יוקה אופקים, חלק החברה 50%.

<u>הסברי הדירקטוריון להשלכות מימוניות ותפעוליות כתוצאה משימוש במודלים שיווקיים</u>

לפרטים ראה סעיף 1.7.1.12 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

6. <u>מצב כספי</u>:

להלן ניתוח מצבה הפיננסי של הקבוצה ושינוים שחלו בו בהתאם לדוחות הכספיים של החברה,

במיליוני ש"ח:

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסבר לעומת 31 בדצמבר 2024
	2025	2024	
מזומנים ושווי מזומנים	132	102	הגידול בסך של כ-30 מיליון ש"ח נובע בעיקר ממזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בסך של כ-396 מיליון ש"ח, כ-47 מיליון ש"ח ששמשו לפעילות השקעה, וכן 473 מיליון ש"ח שנבעו מפעילות מימון. ראה גם סעיף 8 להלן.
מזומנים בחשבונות ליווי	137	151	הקיטון בסכום של כ-14 מיליון ש"ח נובע בעיקר משימוש במזומנים לצרכי הביצוע והחזר הון עצמי בפרויקטים ויצמן 55-57, הולצברג בת ים וקרסו בוטניק.
הון חוזר (רכוש שוטף בניכוי התחייבויות שוטפות)	452	353	הגידול בהון החוזר בסכום של כ-99 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהתקדמות בביצוע בפרויקטים ומעבר פרויקטים לזמן הקצר.
מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין	1,945	1,041	הגידול בסך של כ-904 מיליון ש"ח נובע בעיקר כתוצאה בהכרה במלאי כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה עם העלייה לקרקע בפרויקטים: קרסו ניה, קרסו בוטניק, או-מא-מי F, חדרה 9-7,שמחה הולצברג 20 בת ים ושנקר 10-14. יתר השינוי נובע מהפרשה לשכ"ד וכן מהשקעות במלאי ביתר הפרויקטים ובקיזוז מלאי אשר הוכרה בגינו הכנסה.
נדל"ן להשקעה	2,256	2,158	הגידול בסכום של כ-98 מיליון ש"ח נובע מעליית ערך בסך 63 מיליון ש"ח ומ-35 מיליון ש"ח השקעות בנכסים, המיוחסות בעיקר לפרויקטים בהקמה VICA ומרכז מסחרי פורדיס. שערוך בגין הנכסים במתחם ריב"ל בסך של כ-77 מיליון ש"ח נובע בעיקר מעליה בשווי למ"ר במשרדים ומגידול בשטחים. מנגד, חלה ירידת ערך בסך של כ-35 מיליון ש"ח בפתח תקווה תעסוקה בגין ירידת ערך בקרקע וחריגה בעלויות הבנייה. יתר השערוך בסך כ-21 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהעלייה במדד.
הלוואות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	126	*106	הגידול בסך של כ-20 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהשקעה בגין הפרויקטים שדרות היובל שלב ב' טהון 5, יובל הצעירה-מתחם גינות היובל שטרן 42-34, מקווה ישראל ועמק היובל-זנגוויל.
סך נכסים	5,583	*4,403	הגידול בהיקף הנכסים של החברה נובע בעיקר מגידול במלאי ובנדל"ן להשקעה.
התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך	1,879	1,643	הגידול בחוב לזמן ארוך של החברה בסך של כ-236 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול באג"ח לז"א בסך של כ-396 מיליון ש"ח בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') שבוצעה ברבעון הראשון בקיזוז הקיטון באשראי לז"א.
הון מיוחס לבעלים של החברה	1,494	*1,406	הגידול של כ-88 מיליון ש"ח נובע מהנפקת מניות למשקיעים מסווגים בסך 130 מיליון ש"ח כמפורט בסעיף 4.5 לעיל, וכן מהרווח הכולל לתקופה בסך 15 מיליון ש"ח, מתשלום מבוסס מניות בסך 2.5 מיליון ש"ח, בניכוי חלוקת דיבידנד בתקופה בסך 61 מיליון ש"ח.

* הוצג מחדש

7. <u>תוצאות הפעילות</u>:

להלן ניתוח תוצאות פעילות הקבוצה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2025	2024	2023	
הכנסות מהשכרת נכסים	95	95	86	ראה סעיף 5 לעיל.
NOI	76	76	68	---
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה (עלויות בגין רכישת נדל"ן להשקעה)	63	166	13	ראה סעיף 6 לעיל.
הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין	424	402	358	חל גידול בהכנסות מפרויקטים שונים שביצועם התקדם: CARASSO SUNN דוד ילין 9, או-מא-מי E, שדרות היובל (שלב ב')- טהון 3 וויצמן 57-55, CARASSO SUNN - חדרה 10, וכן מפרויקטים שהחל בביצועם בשנת 2025: או-מא-מי F, קרסו ניה, קרסו בוטניק, CARASSO SUNN - חדרה 9-7, SUNN - CARASSO חדרה 11 והולצברג בת ים. מנגד, חל קיטון, לא מהותי, בקצב הביצוע בפרויקט פלורה קריית שלום ת"א – שלב 1. בנוסף חל קיטון מהכנסות מפרויקטים ME-CRO אבן גבירול, או-מא-מי C, או-מא-מי D ויבניאלי 24-28 שביצועם הסתיים. יצוין בעניין זה כי החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות בהתאם לכללי חשבונאות IFRS, קרי על בסיס מכירות והתקדמות הבנייה של הדירות.
רווח גולמי ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה	87	81	62	ראה סעיף הכנסות ממכירת דירות לעיל.
EBITDA	96	88	78	הגידול ב- EBITDA בתקופת הדוח (רווח נקי לפני ריבית, מיסים ופחת, הוצאות בגין אופציות לעובדים וכולל דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות) נובע בעיקר מגידול בהיקף הפרויקטים בביצוע.
הוצאות מכירה ושיווק	28	18	14	הגידול בהוצאות השיווק נובע מפרויקטים חדשים שהתחילו בביצוע, בעיקר קרסו ניה וקרסו בוטניק וכן מפרויקט או-מא-מי.
הוצאות הנהלה וכלליות	46	54	47	עיקר הקיטון בתקופת הדוח נובע בקיטון בהוצאות שכ"ע ותשלום מבוסס מניות.
הוצאות תפעוליות, אחרות	6	10	3	אשתקד נכללו הוצאות גבוהות יותר בגין פרויקטי התחדשות עירונית אשר טרם הבשילו ו/או טרם נחתם בהם הסכם בשיעור המינימלי הנדרש לכניסתו לתוקף על פי דין.
הוצאות מימון, נטו	129	96	66	הגידול בהוצאות המימון נטו בתקופה הנוכחית בהשוואה לתקופה המקבילה נובע בעיקר מהוצאות המימון בגין אגרות חוב (סדרה ב') שהונפקו בתחילת הרבעון הראשון, מגידול בהוצאות ריבית בנדל"ן היזמי ומשערוך התחייבויות למתן שירותי בנייה.
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	2	8*	1*	בתקופת הדוח הרווח נובע בעיקרו מהתקדמות בקצב הביצוע והפעילות היזמית בחברות כלולות בפרויקטים מבוא היובל וגינות היובל בקיזוז הפסד מפעילות בחברות כלולות.
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה	2	32	(1)	הקיטון בהוצאות מיסים על הכנסה נובע מהקיטון ברווח לפני מס.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר
	2025	2024	2023	
רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה	16	*120	*16	הקיטון ברווח הכולל של החברה בהשוואה לתקופה המקבילה הינו בעיקר בגין קיטון בעליית ערך נדל"ן להשקעה מול התקופה המקבילה אשתקד וכן מהגידול בהוצאות המימון, כאמור לעיל.

* הוצג מחדש

8. <u>נזילות</u>

א. <u>להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה ושינוים שחלו בהם בהתאם לדוחות הכספיים של החברה</u>:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסבר לשינויים לעומת תקופה מקבילה אשתקד
	2025	2024	2023	
תזרים מזומנים נטו מפעילות שוטפת	(396)	(211)	(351)	הגידול בתזרים השלילי בסך של כ-185 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בהשקעות בפרויקטים בביצוע בשילוב קצב מכירות נמוך ובהשקעה בקרקעות.
תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה	(47)	(238)	(135)	השינוי נובע בעיקר מהאמור להלן: 1. קיטון בסך של כ-68 מיליון ש"ח בהשקעות נדל"ן להשקעה בהקמה. אשתקד נרכש חלק בעל מניות במתחם ריב"ל בסכום של 63 מיליון ש"ח. 2. קיטון במשיכת מזומנים מחשבונות ליווי לעומת אשתקד בסך 130 מיליון ש"ח.
תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות מימון	473	396	420	גידול של כ-77 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהאמור להלן: 1. גידול באשראי של כ-43 מיליון ש"ח בעיקר מתאגידים בנקאיים ואחרים. 2. קיטון נטו של כ-35 מיליון ש"ח בתקבולים מגיוס אג"ח. 3. גידול בסך 130 מיליון ש"ח בגין הנפקת מניות בתקופת הדוח. 4. קיטון בסך 61 מיליון ש"ח בגין חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח.

ב. מלאי המקרקעין של החברה נובע בעיקרו מפרויקטי התחדשות עירונית או קומבינציה (תמורות או בעין). העלויות הנזקפות למלאי עד שלב קבלת היתר בנייה בגין קידום פרויקטים אלו הינן בעיקר בגין קידום התכנון, רישוי וחתימות דיירים. עלויות אלו מסתכמות בד"כ במיליוני ש"ח בודדים לכל פרויקט. חלקו של מלאי המקרקעין שנרכש במזומן אינו מהותי. בהתאם לכך, לחברה אין חשיפה מהותית לתשלומי ריבית או לשינויים עתידיים בשיעור הריבית בגין רכישת מלאי זה.

ג. <u>גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות (סימני אזהרה)</u>

לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והדוחות הכספיים סולו ליום 31 בדצמבר 2025 וכן הון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים בהתאם לדוחות הכספיים סולו ליום 31 בדצמבר 2025, הנובע בעיקר מגידול בהיקף הפרויקטים בביצוע ובתכנון של החברה ועלויות שהצטברו בגינם בתקופת הדוח, קצב מכירות נמוך באופן יחסי וכן משינוי בתנאי התשלום המקובלים בענף, כך שמרבית החוזים שנחתמו החל מסוף שנת 2023 ובשנת 2024 הינם בתנאי תשלום

מיטיבים (כהגדרתם מונח זה בסעיף 1.7.1.12 לדוח תיאור עסקי התאגיד.).

להערכת החברה, מקורות המימון הקיימים של החברה בסולו ובמאוחד ישמשו את החברה לפעילותה השוטפת ולשם פירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות במועדן, בהסתמך על, בין היתר:

1) יתרות המזומנים במאוחד למועד הדוח על המצב הכספי בסך של כ-132 מיליון ש"ח, ובסמוך למועד החתימה על הדוחות בסך של כ-100 מיליון ש"ח.

2) מסגרות אשראי מאושרות לא מנוצלות הקיימות לחברה למועד הדוח על המצב הכספי הינן בסך של כ-170 מיליון ש"ח. נכון למועד החתימה על הדוח הכספי, מסגרות אשראי מאושרות לא מנוצלות הקיימות לחברה הינן בסך של כ-340 מיליון ש"ח.

3) NOI שנתי צפוי מנכסים מניבים במאוחד, נכון למועד הדוח, בסך של כ-74 מיליון ש"ח.

4) לחברה נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ-2,256 מיליוני ש"ח אשר שיעור המינוף הממוצע של נכסים אלו הינו כ-33% (כולל נכסים לא משועבדים בסך של כ-453 מיליון ש"ח). לחברה אפשרות לגייס חוב נוסף לזמן ארוך על בסיס נכסים אלו.

5) לחברה צבר קרקעות ופרויקטים בתכנון והקמה, ובכלל זאת החברה מחזיקה ב-100% ממתחם ריב"ל, ולחברה האפשרות לגייס הון בדרך של הכנסת משקיע / שותף בפרויקטים בתכנון והקמה לרבות במתחם ריב"ל.

ציפיות החברה לגבי יכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה במועדן מתבססות על ניסיון הנהלת החברה, על המזומנים שבקופת החברה במאוחד ומסגרות האשראי המאושרות הלא מנוצלות והמקורות הנוספים והיחסים הפיננסים, כאמור לעיל, ועל כך שלא חלה הרעה מהותית במצב נזילותה ואיתנותה הפיננסית של החברה. בהתאם לאמור לעיל, דירקטוריון החברה ערך דיון בנושא התזרים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת ובהון חוזר השלילי ל-12 חודשים וקבע כי אין בהם כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפיכך, לא מתקיימים סימני אזהרה בתאגיד.

הערכות החברה בדבר NOI צפוי ובדבר יכולת גיוס חוב נוסף מהוות 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על פרמטרים הקיימים בחברה במועד זה, והם עשויים להשתנות כתלות בגורמים חיצוניים, כגון עמידת החברה בדרישות הגורמים המממנים וכן ביטול הסכמי השכירות במועד המוקדם מזה שנחזה לכך על ידי החברה (לדוג', עקב הפרתם מכל סיבה שהיא לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים ולרבות אי עמידת החברה בהסכמי השכירות ביחס לנכסים בהקמה כגון אי מסירתם במועד וכדומה) וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור. להערכת החברה, גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות את הערכות החברה המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

9. <u>מקורות מימון ואשראי בר דיווח</u>

א. **מקורות מימון**

(1) לפרטים אודות מקורות המימון ראה סעיף 1.12 לדוח תיאור עסקי התאגיד. הקבוצה מממנת את פעילותה, מהונה העצמי, אשראי מתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ומגורמים אחרים. בנוסף מימון הקבוצה נעשה באמצעות הפעילות השוטפת הכוללת מקדמות מלקוחות ואשראי מספקים כמפורט להלן:

סעיף	נתונים ליום 31 בדצמבר 2025		נתונים ליום 31 בדצמבר 2024	
	מיליוני ש"ח	% מסך המאזן	מיליוני ש"ח	% מסך המאזן
הון	1,513	33%	1,423	37%
התחייבויות לזמן ארוך	1,879	42%	1,643	43%
התחייבויות לזמן קצר	1,116	25%	767	20%
סה"כ	4,508	100%	3,833	100%

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ההון החוזר של החברה הינו כ-452 מיליוני ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ-353 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. ראה הסבר לשינוי בסעיף 6 לעיל.

(2) לפרטים אודות התנאים העיקריים של אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה ראו חלק רביעי לדוח זה.

(3) <u>יחס הון עצמי מיוחס לבעלי המניות לסך מאזן</u>

ליום 31 בדצמבר 2025 – 27%

ליום 31 בדצמבר 2024 – 32%

(4) <u>יתרות אשראי ממוצעות</u>

הממוצע החודשי לשנת 2025 של יתרות האשראי בגין האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-396 מיליון ש"ח.
הממוצע החודשי לשנת 2025 של יתרות האשראי בגין האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-1,074 מיליון ש"ח.

ב. **<u>אשראי בר דיווח</u>**

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') של החברה עולות כדי "הלוואה מהותית" בהתאם להנחיית אשראי בר דיווח[6]. לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של אגרות החוב (סדרה א' ו-ב'), לרבות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') ראה חלק רביעי לדוח זה.

[6] כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, 2 בפברואר 2023 ו-14 בינואר 2024 ("**עמדת אשראי בר דיווח**").

ג. **<u>אמות מידה פיננסיות</u>**

לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') שהינן הלוואות מהותיות בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח כאמור לעיל, וכן אופן עמידת החברה באמות המידה הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2025, ראה חלק רביעי לדוח הדירקטוריון זה.

בנוסף, יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת בכל אמות המידה המפורטות בסעיף 1.12.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד להן התחייבה במסגרת הסכמי מימון בהם התקשרה החברה מול גופים פיננסיים.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

10. <u>פטור מצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית</u>

בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג1) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח (קרי, חודש יולי 2027) למעט בקרות במקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

11. <u>מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות</u>

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב במכלול פעולותיה. בתקופת הדוח העניקה החברה תרומות בסך של כ-1,119 אלפי ש"ח לעמותות וארגונים שמטרותיהם חינוך ורווחה.

12. <u>דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית</u>

למועד הדוח, המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, הינו שניים (כולל דירקטורים חיצוניים). המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

נכון למועד הדוח, ה"ה אסנת רונן ורון היימן (דירקטורים חיצוניים), אהוד ארז (דירקטור בלתי תלוי), יורם בן חיים ומשה מורג, הינם דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים בדבר כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי לו מצורף דוח זה.

13. <u>דירקטורים בלתי תלויים</u>

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בחוק החברות.

למועד הדוח, מר אהוד ארז מכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפרטים אודותיו ראה תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי לו מצורף דוח זה.

14. <u>מבקר פנימי</u>

להלן פרטים אודות מבקר הפנים של החברה:

שם:	עופר אלקלעי
תאריך תחילת כהונה:	25 במאי 2022
עמידה בהוראות הדין:	המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ובהוראות סעיף 3(א) והוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.
החזקה בניירות ערך של התאגיד:	המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד:	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. מבקר הפנים מעניק את שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני. מבקר הפנים אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה ואינו קרוב של כל אחד מאלה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים בחברה ותפקידו היחיד בחברה הינו מבקר הפנים של החברה.

משרד המבקר הפנימי:	המבקר הפנימי הינו רואה חשבון, משפטן ומבקר פנימי מוסמך העוסק בתחום ראיית חשבון וביקורת פנים שנים רבות ומעניק שירותיו כנותן שירות חיצוני לחברה ולמיטב ידיעת החברה, הינו שותף במשרד ע.אלקלעי ושות'.
הממונה הארגוני על המבקר:	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הנו יו"ר דירקטוריון החברה.
תוכנית הביקורת:	תכנית העבודה של ביקורת הפנים היא רב שנתית (לשנים 2026 עד 2028 כאשר כל שנה מאושרת תוכנית ספציפית לאותה שנה). הצעת תכנית הביקורת של המבקר הפנימי הובאה לדיון בוועדת הביקורת של החברה דצמבר 2025 ואושרה על ידה. השיקולים על פיהם תיקבע תכנית הביקורת כוללים, בין היתר, התייחסות לתחומי הפעילות השונים של החברה וגורמי הסיכון הרלוונטיים כפי שהוצגו בסקר סיכונים שנערך בחברה, המבנה הארגוני ומבנה פעילותה של הקבוצה. כמו-כן תכלול הביקורת גם ביקורת פנים בחברות מוחזקות בבעלות מלאה על-ידי החברה. בנוסף, יילקחו בחשבון תדירות והיקף הביקורת שבוצעה בפועל עד כה בתחומים השונים. תכנית הביקורת השנתית אינה מכילה מגבלות על סטייה מהאמור בה.
התייחסות לתאגידים מוחזקים:	הביקורת כוללת גם ביקורת פנים בחברות מוחזקות בבעלות מלאה על-ידי החברה.
היקף העסקה:	בדיון שנערך בוועדת הביקורת נקבע כי היקף שעות הביקורת השנתית יעמוד על 650 שעות בשנים הקרובות. לוועדת הביקורת שיקול דעת לגבי הוספת בדיקות נקודתיות בהתאם לצורך.
תקנים מקצועיים:	בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי הוא ערך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם מתבצע תהליך הביקורת הפנימית בחברה כוללים תקני תכונות כגון: אי תלות ואובייקטיביות, מקצועיות וזהירות מקצועית ראויה, סמכות ואחריות ותקני ביצוע כגון: תכנון הביקורת, ביצוע הביקורת, דיווח על התוצאות ומעקב אחר תיקון הליקויים. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורות הנערכות על ידו.
גישה למידע:	למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992, חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה. לדעת דירקטוריון החברה היקף, אופי ורציפות הפעילות של המבקר הפנימי הבאים לידי ביטוי גם בתוכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.
דין וחשבון של מבקר הפנים:	בחודש דצמבר 2025 קיימה וועדת הביקורת דיון בדוחות הביקורת (אשר הוגשו עובר למועד הישיבות בכתב) בנושאים הבאים: דוח אבטחת מידע; דוח ניהול ופיקוח פרויקט "או-מא-מי C"; דוח הביקורת בנושא ספקים ו- דוח ביקורת פנימית בנושא ממשל תאגידי.
תגמול:	שכר טרחת מבקר הפנים יעמוד על 250 ש"ח לשעה. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הנו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

15. <u>פרטים בדבר המבקר של התאגיד</u>

רואי החשבון המבקרים של החברה הינם משרד BDO ISRAEL (לשעבר BDO זיו האפט). להלן נתונים לגבי שכר טרחת רואה החשבון המבקר:

סוג השרות	שנת 2025 באש"ח	שנת 2024 באש"ח
שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת	829	686
ייעוץ מס ושירותים אחרים	206	149

יצוין כי לא שולם לרואי החשבון המבקרים תשלום בגין שירותי מיסים או שירותים אחרים למעט האמור לעיל.

השכר המשולם לרואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין רואי החשבון לבין הנהלת החברה על-פי תעריף לשעה הנקבע, בין היתר, על-פי שכר המבקרים בשנים קודמות, היקף עבודתם וכיוצ"ב, ומובא לאישור הדירקטוריון. גובה שכר הטרחה נקבע בהתבסס בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה.

חלק שלישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

16. <u>אירועים מהותיים</u>

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח על המצב הכספי ראה סעיף 4 לעיל.

17. <u>הערכות שווי</u>

להלן פרטים אודות הערכות השווי מהותיות ליום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות:

להלן פרטים אודות הערכות השווי מהותיות ליום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות: זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	חלק החברה בנכס	שווי סמוך לפני מועד הערכת השווי (באלפי ש"ח)	שווי בהתאם להערכת השווי ל-31.12.2025 (באלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים הסכם שיפוי	מודל הערכת השווי	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי
בית רנו	31 בדצמבר 2025	100%	201,072	203,700	משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.	כן	כן	גישת השוואה וחילוץ -עפ"י תוכנית תל אביב/ 5000	שיעור הרווח היזמי 16%-19%, מחיר ממוצע ש"ח למטר: משרדים: 25,000 מגורים: 65,514 (המחיר כולל מע"מ) (40,590 ל- דב"י) מסחר: 37,0000
מגדל קרסו	31 בדצמבר 2025	100%	242,644	246,000				גישת השוואה וחילוץ -עפ"י תוכנית תל אביב/ 5000	שיעור הרווח היזמי 16%-19%, מחיר ממוצע ש"ח למטר: משרדים: 25,000 מגורים: 65,514 (המחיר כולל מע"מ) (40,590 ל- דב"י) מסחר: 37,0000

להלן פרטים אודות הערכות השווי מהותיות ליום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות: זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	חלק החברה בנכס	שווי סמוך לפני מועד הערכת השווי (באלפי ש"ח)	שווי בהתאם להערכת השווי ל- 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים הסכם שיפוי	מודל הערכת השווי	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי
ריב"ל 26-24	31 בדצמבר 2025	100%	431,952	478,300				גישת השוואה וחילוץ -עפ"י תוכנית תל אביב/ 5000	שיעור הרווח היזמי 19%, מחיר ממוצע ש"ח למטר: משרדים: 25,000 מסחר: 37,0000
מתחם VICA	31 בדצמבר 2025	50%	248,236	213,750				שלבים 2 - 1 – גישת ההשווה בניכוי יתרת עלויות לגמר שלבים 4 - 3 – גישת ההשוואה, בתוספת עלויות שהושקעו	בגין 36,006 מ"ר 10,500-11,000 ש"ח למ"ר בנוי משרדים, כ-2,000 מ"ר למסחר לפי 22,000 ₪ למ"ר בנוי. בגין 82,126 מ"ר מבונה 1,700 ש"ח למ"ר

הערכות שווי שנערכו בקשר עם מתחם ריב"ל, היינו הערכות השווי בקשר עם הנכסים בית רנו, מגדל קרסו וריב"ל 26-24 סווגו כהערכות שווי מהותיות ומצורפות כ**נספח א'** לדוח תקופתי זה.

18. <u>גילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד</u>

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' עולה כדי "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת סגל משפטית מספר 30-105 : "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד" (להלן בסעיף זה : "**עמדת הרשות**"). ליום 31 בדצמבר 2025, מעריך השווי ביצע הערכות שווי לנכסי החברה בשווי כולל של כ-1,843 מיליוני ש"ח. להלן גילוי בנוגע למעריך מהותי מאוד בהתאם לעמדת הרשות :

סך נכסי הנדל"ן להשקעה שהוערכו על-ידי מעריך השווי	1,843 מיליוני ש"ח המהווים כ-82% משווי נכסי נדל"ן להשקעה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים.
זהות התאגיד שהזמין את הערכות השווי	החברה.
זהות האורגן בתאגיד שהחליט על התקשרות עם מעריך השווי	סמנכ"ל הכספים.
הסכם התקשרות	קיים.
מועד ההתקשרות	דצמבר 2025
הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכת שווי	קביעת שווי הוגן לצרכי דוחות כספיים.
מעריך השווי	משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'.
פרטי השכלתו של מעריך השווי	מהנדס אזרחי בוגר הטכניון. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב.
הסכמה מראש לפרסום הערכות השווי	לא רלוונטי.
התניות לגבי שכר הטרחה	שכר הטרחה לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה.
הסכם שיפוי	החברה התחייבה לשפות את מעריך השווי בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא בקשר עם השומה לרבות עריכת השומה ו/או ניסוחה ו/או ממצאיה ו/או אופן הצגתה בתשקיף או בפני כל גורם ו/או הסתמכות עליה לרבות כל תשלום ו/או אגרה ו/או הוצאות משפטיות ו/או הוצאה והכל מכל מין וסוג שהוא, שיפסקו נגד מעריך שווי על פי פסק דין שביצועו לא עוכב ("**ההתחייבות לשיפוי**"). אולם התחייבות השיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של מעריך השווי ו/ או כל מי מטעמו, שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד על ידי מעריך השווי ו/ או כל מי מטעמו. על אף האמור, במקרה שיהיה על החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מהסכום אשר על החברה לשלם סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי בגין עריכת השומה, כשסכום זה מוכפל בשלוש ("**סכום החשיפה**") ומעריך השווי לא יהיה זכאי לסכום החשיפה. כמו כן מתן השיפוי מותנה בכך שהשמאים יקיימו את התחייבויותיהם בכתב השיפוי.
ניסיונו של מעריך השווי	עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993. שותף במשרד כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

19. <u>דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>

דוח בדבר מצבת התחייבויות של החברה מתפרסם בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסום דוח זה, והאמור בו מובא על דרך ההפניה.

חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

20. נתונים אודות תעודות התחייבות שבמחזור נכון ליום 31 בדצמבר 2025

א. ריכוז נתוני אגרות החוב

	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')
מועד הנפקה מקורי	28 בספטמבר 2022	19 בינואר 2025
שווי נקוב במועד ההנפקה	250,000,000 ש"ח	400,000,000 ש"ח
שווי נקוב במועד ההרחבה	400,000,000 ש"ח (אפריל 2023) 696,630,000 ש"ח (ינואר 2024)	400,000,000 ש"ח
שווי נקוב ליום 31.12.2025	557,304,000 ש"ח	400,000,000 ש"ח
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2025	2,528	---
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025	548,179	396,095
שווי בבורסה ליום 31.12.2025	כ-568,394 אלפי ש"ח	417,480 אלפי ש"ח
סוג ושיעור הריבית	5.34% קבועה (בכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.3 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 22 בספטמבר 2022 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א') ("**שטר נאמנות אג"ח א'**")[7] ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') מסיבה הקשורה בחברה) כמפורט בסעיף 8.4 לשטר הנאמנות.	5.74% קבועה (בכפוף להתאמות במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.3 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 15 בינואר 2025 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ב') ("**שטר נאמנות אג"ח ב'**" ויחד עם שטר נאמנות אג"ח א': "**שטרי הנאמנות**")[8] ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') מסיבה הקשורה בחברה) כמפורט בסעיף 8.4 לשטר הנאמנות.
מועדי תשלומי הקרן הנותרים	הקרן עומדת לפירעון ב-5 (חמישה) תשלומים שנתיים שווים ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה 20% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').	הקרן עומדת לפירעון ב-5 (חמישה) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2032 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים הראשון והשני יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), כל אחד מהתשלומים השלישי והרביעי יהווה 25% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), והתשלום החמישי (האחרון) יהווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב').

7 שטר הנאמנות צורף לדיווח המיידי של החברה יום 28 בספטמבר 2022, מס' אסמכתא 2022-01-121840, ומובא בדוח זה בדרך של הפניה.
8 שטר הנאמנות צורף לדיווח המיידי של החברה יום 19 בינואר 2025, מס' אסמכתא 2025-01-005147, ומובא בדוח זה בדרך של הפניה.

	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')
מועדי תשלום הריבית	בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל).	בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2032 (כולל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין	אין
האם ניתנות להמרה	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה וזאת בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 9.2 לשטר נאמנות אג"ח א'.	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה וזאת בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 9.2 לשטר נאמנות אג"ח ב'.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר	ל.ר
פרטים בדבר הנאמן ופרטי ההתקשרות עמו	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב. איש הקשר אצל הנאמן: עו"ד הגר שאול; כתובת דואר אלקטרוני: hagar@rpn.co.il טלפון: 03-6389200.	

ב. <u>דירוג אגרות החוב</u>

	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')
שם החברה המדרגת	אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "**מעלות**")	
הדירוג שנקבע לסדרה במועד הנפקת הסדרה	'ilA-'	
דירוגים נוספים שנקבעו לחברה בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח (לרבות ציון מועדיהם)	ביום 7 בדצמבר 2022 פרסמה מעלות דוח דירוג עדכני, במסגרתו העלתה את דירוג אגרות החוב ל: 'ilA'	ביום 15 בינואר 2025 פרסמה מעלות דוח דירוג, במסגרתו קבעה את דירוג אגרות החוב ל: 'ilA'
הדירוג הקבוע לסדרה ליום 31 בדצמבר 2025	'ilA'	
שונות	מעת לעת, ובכל הרחבת סדרה של כמפורט לעיל, חברת הדירוג פרסמה דוח דירוג המאשרר את הדירוג לסכום ההנפקה.	

ג. <u>עמידה בהתחייבויות</u>

למיטב ידיעת החברה, החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב') ונכון לתאריך הדוח, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב סדרה א' וסדרה ב'), לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מנאמן לאגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב') בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

ד. <u>שעבוד שלילי; הרחבת סדרה; התחייבויות ואמות מידה פיננסיות</u>

1. <u>התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)</u>

כל עוד אגרות החוב (סדרות א' וב') קיימות במחזור, החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א' וב') מראש, בהחלטה מיוחדת, וזאת אלא אם רישום השעבוד השוטף האמור יעשה בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 6 לשטרי הנאמנות.

2. <u>הרחבת סדרה</u>

החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרות אגרות החוב (סדרות א' וב') ולהנפיק אגרות חוב (סדרות א' וב') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), ובלבד שיתקיימו (לפי הענין) כל התנאים המפורטים בסעיף 7 לשטרי נאמנות.

ה. <u>תניות פיננסיות</u>

	התניה הפיננסית **<u>כעילה להעמדה לפירעון מיידי</u>**	**התניה הפיננסית** **לעניין <u>התאמת ריבית</u>**	**פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2025**
אגרות החוב (סדרה א')	יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 78%. "**חוב פיננסי נטו מתואם**" – חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכל גורם שעיסוקו העיקרי מתן הלוואות או מתן אשראי, **<u>בתוספת</u>** חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, **<u>בניכוי</u>** מזומן ושווי מזומן (לרבות מזומנים בחשבונות ליווי משועבדים), בטוחות פיננסיות, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה. "**CAP נטו**" - חוב פיננסי נטו מתואם (כהגדרתו לעיל) בתוספת הון עצמי מאוחד (כהגדרתו להלן).	יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 74%.	החוב הפיננסי נטו הינו 2,348 מיליון ש"ח; ה-CAP נטו הינו 3,861 מיליון ש"ח; יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו: 61% < 78%
	ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של 570 מיליון ש"ח. "**הון עצמי המאוחד**", משמעו: סך ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן וריבית) אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו טרם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לראשונה) ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') קרי, שמועד פרעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, וכן שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה.	ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של 670 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה הינו 1,513 מיליון ש"ח > 570 מיליון ש"ח
אגרות החוב (סדרה ב')	יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 75%. "**חוב פיננסי נטו מתואם**" –חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכל גורם שעיסוקו מתן הלוואות או מתן אשראי, **<u>בתוספת</u>** חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, **<u>בניכוי</u>** מזומן ושווי מזומן (לרבות מזומנים בחשבונות ליווי משועבדים למעט מזומנים שניתנו להבטחת ערבויות פיננסיות), בטוחות פיננסיות, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, ופיקדונות, והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה. "**CAP נטו**" – כהגדרתו לעיל.	יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 72.5%.	החוב הפיננסי נטו הינו 2,348 מיליון ש"ח; ה-CAP נטו הינו 3,861 מיליון ש"ח; יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו: 61%< 75%

	התניה הפיננסית **כעילה להעמדה לפירעון מיידי**	התניה הפיננסית **לעניין התאמת ריבית**	**פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2025**
	ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של 720 מיליון ש"ח. "**הון עצמי המאוחד**", כהגדרתו לעיל, בשינויים המחייבים.	ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של 820 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה הינו 1,513 מיליון ש"ח > 720 מיליון ש"ח

לאור האמור, החברה עומדת נכון לתאריך הדוח בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.

ו. <u>מגבלות על חלוקה וגילוי בדבר מגבלת חוב סולו מוגבל</u>

בנוסף, בהתאם לשטרי הנאמנות החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) ("**חלוקה**") בכל עת, ובכלל זה לחלק דיבידנדים (כהגדרתם בחוק החברות), בכפוף למגבלות המצטברות הבאות: (א) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 70%; (ב) ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-750 מיליון ביחס לסדרה א' ש"ח ו-870 מיליון ש"ח ביחס לסדרה ב'; (ג) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות בגין אגרות החוב; (ד) במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי כאמור (לעניין זה לא יובאו בחשבון תקופות התיקון המצוינות בעניין זה בסעיף 10 לשטרי).

ז. <u>גילוי בדבר מגבלת חוב סולו מוגבל</u>

ליום 31 בדצמבר 2025, סך חובות הסולו המוגבלים[9] של החברה הינו 32 מיליון ש"ח, המהווים כ-1% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים. לפיכך החברה עומדת בהתחייבותה למגבלת חוב סולו מוגבל כאמור בסעיף 8.5 לשטר נאמנות אגרות חוב (סדרה א').

ח. <u>התחייבויות מהותיות נוספות</u>

לפרטים אודות התחייבויות מהותיות נוספות אותן נטלה החברה מכוח שטר נאמנות אג"ח א' ואג"ח ב, ראה שטרי נאמנות.

אנו מבקשים להביע את הערכתנו ותודתנו לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם לפעילות החברה ולהישגיה.

יוני גולדשטיין קרסו,	דן פרנס,
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל

תאריך: 26 במרץ 2026

[9] החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כי כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, לא יעלו על 20% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים. "**חוב סולו מוגבל**" משמעו, הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי ("**המלווה**") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר ו/או שאיננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי המלווה יפרע מתוך כספי עודפים. "**עודפים**" לעניין זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה. למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.

פרק ג'

דוחות כספיים מאוחדים ומידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2025



דמיינו סגנון חיים

קרסו נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

קרסו נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים	1-6
מכתב הסכמה של רואה חשבון המבקר בקשר לתשקיף מדף של החברה	7
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	8-9
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר	10-11
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	12-14
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	15-16
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	17-80

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של קרסו נדל"ן בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוח המאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות אשר נכסיהן הכלולים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ-3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות בדוח המאוחד על הרווח הכולל מהוות כ-3.5%מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ- 17,873 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלק החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 9,835 אלפי ₪ לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

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

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות 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, לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

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

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.

<u>הערכות שווי נדל"ן להשקעה</u>

החברה עוסקת בין היתר בהקמה והשכרה של נכסים למסחר, למגורים ולמשרדים המסווגים כנדל"ן להשקעה. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 2,255,703 אלפי ש"ח. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לכ- 62,577 אלפי ש"ח. כפי שמתואר בביאורים 2ג, 2ט ו-9 לדוחות הכספיים המאוחדים, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 בדבר מדידת שווי הוגן. בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה משתמשת החברה ב"שיטת היוון תזרימי המזומנים" לנכסים מניבים ו "גישת החילוץ" להערכת מקרקעין עם זכויות בניה. שיטות אלה כוללות שימוש באומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס מהוון בשיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה בניכוי עלויות בניה צפויות. במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נעשה שימוש בהנחות רבות, בין היתר, באשר למחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, וכן הנחות באשר לשיעור ההיוון המתאים לכל נכס ונכס. במדידת השווי ההוגן של מקרקעין עם זכויות בניה , הנחות גם לגבי עלויות הקמה והתקופה עד למימוש הזכויות. ההנחות מביאות בחשבון, בין היתר, נתונים (הסטורים, עדכניים ותחזיות) של הנכס המוערך וכן נתונים של נדל"ן אחרים בעלי אופי ומיקום הדומים לנכס המוערך. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה יכול לגרום לשינוי מהותי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ולפיכך לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה.

האומדנים נעשים על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים בחברה בהתבסס על ניסיונם והיכרותם עם הנכס המוערך ונכסים דומים, בהתחשב בנתוני שוק רלוונטיים וכן בהסתמך על נתונים שמתקבלים מגורמים שונים בחברה. תהליך זה של קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה נתון לאי וודאות משמעותי, להערכות סובייקטיביות ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כרוך בהפעלת שיקול דעת משמעותי של ההנהלה.

כפועל יוצא מכל האמור לעיל, שיקול הדעת של המבקר בביקורת סעיף הנדל"ן להשקעה היה מאתגר, סובייקטיבי ומורכב במיוחד. לאור זאת ולאור העובדה כי הנדל"ן להשקעה הינו סעיף מהותי בדוחות הכספיים של החברה, זיהינו אותו כעניין מפתח בביקורת.

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

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

בחרנו מדגם של נכסים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר ובאופן מדגמי, את הנהלים הבאים:

- השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להערכות שווי של נכסי נדל"ן להשקעה. בדקנו את התכנון והיישום של בקרות רלוונטיות לתהליך.
- קבלנו הערכות שווי ובדקנו שתוצאותיהן השתקפו באופן נאות בדוחות הכספיים של החברה לרבות הגילוי שניתן בדוחות הכספיים לסעיף הנדל"ן להשקעה.
- בדקנו כי מעריכי השווי אובייקטיבים ובעלי כישורים המתאימים לביצוע עבודה נשוא הערכות השווי ואתגרנו אותם לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס הערכות השווי.
- בחנו את בסיסי הנתונים שהעבירה החברה למעריך השווי ושבהם נעשה שימוש לצורך אומדן תזרימי המזומנים באמצעות בדיקות אנליטיות לבחינת סבירות הנתונים או השוואתם לנתוני החברה ששימשו לצורך הכנת הדוחות הכספיים ולמסמכים מבססים אחרים.
- נעזרנו בשמאי מטעמנו לבחינת סבירות הערכת השווי בכללותה ונאותות המתודולוגיה והאומדנים ששימשו את החברה, בדגש על שיעורי ההיוון הרלוונטים לנכס בהתאם למאפייניו.

<u>מדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן (פרויקטים בבניה)</u>

החברה פועלת, בין היתר, בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דיווח בינלאומי 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאורים 2יב (הכרה בהכנסה), 2ג (אומדנים והנחות) 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, הישירות והעקיפות, בפרויקט המשקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח (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, עלות החוזה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתכניות הפרויקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת תקציב העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו.

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

שיעור התקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון מלאי בניינים ודירות למכירה, הכנסות ועלות ההכנסות. לאור האמור לעיל, 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 ההקדמות, ולכן זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

בחרנו מדגם של פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים וביצענו, בין היתר ובאופן מדגמי, את הנהלים הבאים:

- השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור ההתקדמות של מחויבות ביצוע שמקוימות לאורך זמן. בדקנו את התכנון והיישום של בקרות רלוונטיות לתהליך.
- בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע.
- בדיקת שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ותקציב שוטפים בשינויים המתאימים.
- בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות בהשוואה לתקופות קודמות ובחינת הנחות ההנהלה לגבי הנתונים ששימשו בבסיס החישוב.
- בדיקת נאותות תחשיבי ההנהלה.
- בדיקת אומדנים חשבונאיים רטרוספקטיבית.

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.

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 הדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס את חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים 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.
- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.

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.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא יוסי גולדפינגר.

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

26 במרץ, 2026

לכבוד
קרסו נדל"ן בע"מ (להלן "החברה")

ג.א.נ,

הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של קרסו נדל"ן בע"מ מחודש אוגוסט 2025</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף מדף מחודש אוגוסט 2025 וכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו מעת לעת:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

2. 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 ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

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

	ביאור	31.12.2025	31.12.2024
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	3	132,133	101,923
מזומנים בחשבונות ליווי	4	136,697	151,194
לקוחות		1,440	3,717
חייבים ויתרות-חובה	5	54,010	51,361
מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין	6	1,944,600	1,040,676
נכס בגין חוזים עם לקוחות		184,321	161,759
הלוואות שנתנו	8א	26,079	14,837
סך-הכל נכסים שוטפים		2,479,280	1,525,467
נכסים לא שוטפים:			
מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין	6	654,908	547,882
הלוואות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	7	125,644	*106,079
הלוואות שנתנו	8ב	42,101	39,325
נדל"ן להשקעה	9	2,255,703	2,158,005
רכוש קבוע, נטו	10	25,628	26,213
נכסי תכנית להטבה מוגדרת, נטו		-	284
סך-הכל נכסים לא שוטפים		3,103,984	2,877,788
		5,583,264	4,403,255

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2 טו.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	ביאור	31.12.2025	31.12.2024
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים אחרים	11	596,323	372,194
אגרות חוב	17	139,326	139,326
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות		137,361	113,630
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	12	90,145	69,102
זכאים ויתרות-זכות	13	153,012	**72,909
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	15	906,465	**405,103
מס הכנסה לשלם	16	4,916	681
סך-הכל התחייבויות שוטפות		2,027,548	1,172,945
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	14	1,073,801	1,098,523
אגרות חוב	17	804,948	543,744
מיסים נדחים	16	163,585	165,142
התחייבות בגין אופציה		248	266
התחייבויות בגין הטבות לעובדים נטו		113	-
סך-הכל התחייבויות לא שוטפות		2,042,695	1,807,675
שעבודים, ערבויות ותלויות	18		
הון:			
הון המיוחס לבעלים של החברה:			
הון מניות נפרע, שטרי הון וקרנות הון	19	453,835	321,624
עודפים		1,039,803	*1,084,589
סך- הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה		1,493,638	1,406,213
הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	7	19,383	16,422
סך-הכל הון		1,513,021	1,422,635
		5,583,264	4,403,255

*תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2 טו.

** הצגה מחדש לא מהותית

תאריך אישור הדוחות הכספיים	יוני גולדשטיין קרסו יו"ר הדירקטוריון	דן פרנס מנכ"ל	ראובן קידר סמנכ"ל כספים
26 במרץ, 2026			

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		לשנה שהסתיימה ביום		
	ביאור	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
הכנסות				
הכנסות ממכירות מקרקעין, דירות ושירותי בניה	21	424,077	401,931	358,214
הכנסות מדמי שכירות ואחזקה		95,182	95,312	85,619
עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	9	62,577	166,375	12,674
סך הכנסות		581,836	663,618	456,507
הוצאות ועלויות				
עלות ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בניה	22	337,021	320,952	295,568
עלות אחזקת נכסים		19,673	19,214	17,760
הוצאות מכירה ושיווק		27,523	17,512	14,424
הוצאות הנהלה וכלליות	23	45,806	54,446	46,755
הוצאות אחרות תפעוליות, נטו	24	6,035	10,073	2,928
סך הוצאות ועלויות		436,058	422,197	377,435
רווח תפעולי		145,778	241,421	79,072
הוצאות מימון	25	115,014	82,302	74,816
הוצאות מימון בגין עדכון התחייבות למתן שרותי בניה והתחייבויות בקומבינציית תמורות	25	43,317	31,681	3,404
הכנסות מימון	25	28,993	18,300	12,205
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו		2,085	*7,518	*1,322
רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה		18,525	153,256	14,379
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	16	(2,231)	(32,370)	1,322
רווח לתקופה		16,294	120,886	15,701
רווח כולל אחר לאחר מיסים בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע המיוחס לבעלי המניות של החברה (פריט שלא יסווג מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד)		595	595	595
סה"כ רווח כולל		16,889	121,481	16,296

*תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2 טו.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		לשנה שהסתיימה ביום		
	ביאור	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
רווח (הפסד) המיוחס ל:				
בעלי המניות של החברה		15,417	*119,083	*15,894
זכויות שאינן מקנות שליטה	7	877	1,803	(193)
		16,294	120,886	15,701
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס ל:				
בעלי המניות של החברה		16,012	*119,678	*16,489
זכויות שאינן מקנות שליטה	7	877	1,803	(193)
		16,889	121,481	16,296
רווח נקי בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה	27	0.27	*2.20	*0.29
רווח נקי מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה	27	0.27	*2.16	*0.29

*תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2 טו.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קרסו נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025

	הון המניות הנפרע	פרמיה ותקבולים על חשבון אופציות	הון המיוחס לבעלים של החברה				זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
			קרנות הון	עודפים	סך-הכל			
יתרה ליום 1 בינואר 2025	3,339	161,473	156,812	*1,084,589	1,406,213		16,422	1,422,635
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:								
הנפקת מניות ואופציות (בניכוי הוצאות הנפקה)	4	129,682	-	-	129,686		-	129,686
חלוקת דיבידנד	-	-	-	(60,798)	(60,798)		-	(60,798)
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-		2,084	2,084
תשלום מבוסס מניות	-	-	2,525	-	2,525		-	2,525
רווח כולל אחר	-	-	-	595	595		-	595
רווח כולל לתקופה	-	-	-	15,417	15,417		877	16,294
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	3,343	291,155	159,337	1,039,803	1,493,638		19,383	1,513,021

*תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2 טו.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024

	הון המיוחס לבעלים של החברה						
	הון המניות הנפרע	פרמיה	קרנות הון	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2024	3,339	161,473	150,548	*964,911	1,280,271	3,997	1,284,268
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:							
כניסה לאיחוד	-	-	-	-	-	10,007	10,007
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	615	615
תשלום מבוסס מניות	-	-	6,264	-	6,264	-	6,264
רווח כולל אחר	-	-	-	595	595	-	595
רווח כולל לתקופה	-	-	-	*119,083	119,083	1,803	120,886
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	3,339	161,473	156,812	1,084,589	1,406,213	16,422	1,422,635

*תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2 טו.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קרסו נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023

	הון המניות הנפרע	הון המיוחס לבעלים של החברה					זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
		פרמיה	קרנות הון	עודפים	סך-הכל			
יתרה ליום 1 בינואר 2023	3,339	161,473	141,043	*968,422	1,274,277		4,190	1,278,467
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:								
תשלום מבוסס מניות	-	-	9,505	-	9,505		-	9,505
חלוקת דיבידנד	-	-	-	(20,000)	(20,000)		-	(20,000)
רווח כולל אחר	-	-	-	595	595		-	595
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	*15,894	15,894		(193)	15,701
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	3,339	161,473	150,548	964,911	1,280,271		3,997	1,284,268

*תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2 טו.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קרסו נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי מזומנים (באלפי ש"ח)

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח נקי	16,294	*120,886	*15,701
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(2,085)	*(7,518)	*(1,760)
פחת	2,373	2,852	2,732
מימון נטו שלא במזומן לתקופה	46,323	44,601	3,767
מסים על ההכנסה (הטבת מס) ברווח או הפסד	2,678	31,732	(3,138)
רווח הון ממימוש רכוש קבוע	(274)	(207)	(378)
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(62,577)	(166,375)	(12,674)
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	2,525	6,264	9,505
	(11,037)	(88,651)	(1,946)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בלקוחות	2,277	(1,123)	(1,103)
עליה בנכס בגין חוזים עם לקוחות	(22,562)	(20,128)	(80,612)
עליה בחייבים ויתרות-חובה	(2,649)	(12,852)	(15,571)
עליה במלאי בניינים למכירה	(135,706)	(112,217)**	(26,719)**
עליה במלאי קרקעות	(113,400)	(117,538)	(71,820)
עליה (ירידה) בספקים	9,692	1,484	(13,815)
עליה (ירידה) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות	23,731	51,442	(99,568)
עליה (ירידה) זכאים ויתרות זכות	(20,169)	13,613**	(19,305)**
ירידה בהתחייבות למתן שירותי בניה	(143,064)	(46,128)	(36,484)
ירידה (עליה) בנכסי תוכנית להטבה מוגדרת, נטו	397	(271)	(151)
	(401,453)	(243,718)	(365,148)
מזומנים נטו ששמשו לפעילות שוטפת	(396,196)	(211,483)	(351,393)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
שינוי בהשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(17,499)	(12,679)	(8,970)
שינוי בהלוואות שנתנו	(7,686)	(4,849)	(8,307)
השקעות בנדל"ן להשקעה	(35,121)	(103,597)	(225,679)
שינוי במזומנים בחשבונות ליווי	14,497	(115,109)	112,681
רכישת רכוש קבוע	(1,841)	(3,098)	(5,919)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	922	752	1,290
מזומנים נטו ששמשו לפעילות השקעה	(46,728)	(238,580)	(134,904)

*תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2 טו.

** הצגה מחדש לא מהותית

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים- זמן ארוך	14,160	118,400	268,425
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים- זמן ארוך	(66,293)	(47,673)	(68,591)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	200,150	34,072	94,737
שינוי בהלוואות מצדדים קשורים, נטו	-	-	341
חלוקת דיבידנד	(60,798)	-	(20,000)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	395,555	291,489	144,982
פרעון אגרות חוב	(139,326)	-	-
הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)	129,686	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	473,134	396,288	419,894
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	30,210	(53,775)	(66,403)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	101,923	155,698	222,101
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	132,133	101,923	155,698

נספח א' - עסקאות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
עליה בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים	-	-	(1,000)
עליה במלאי בניינים למכירה כנגד זכאים	(118,400)	(17,564)*	(27,619)*
עליה במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למתן שרותי בניה	(596,416)	(64,902)*	(238,467)*
עליה במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות לתאגיד בנקאי	(47,026)	-	-

נספח ב' - ריבית ומיסים במזומן

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
ריבית ששולמה	130,043	100,592	84,550
ריבית שהתקבלה	4,331	2,453	2,619
מיסים ששולמו (שהתקבלו), נטו**	1,699	(206)	796

* הצגה מחדש לא מהותית

** מתוכם סכומים ששולמו כנגד הפרשות משנים קודמות

קרסו נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

א. החברה התאגדה בישראל בתאריך 11 בספטמבר 1967 ומוגדרת כתושבת ישראל. המען הרשמי של החברה הינו ריב"ל 24 תל אביב.

ב. החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה בתחום הנדל"ן המניב ונדל"ן לייזום, לרבות פרויקטי בניה למגורים ופרויקטי התחדשות עירונית.

ג. החל מחודש יולי 2022 רשומות מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ד. השפעת המצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה

תחום הנדל"ן היזמי – ענף הבנייה הוגדר רשמית כמשק חיוני, ולכן בכפוף לתנאים שנקבעו ניתן להמשיך לעבוד בו בתקופת חירום. במסגרת זו, אתרי הבנייה של החברה ממשיכים בשלב זה לפעול ואולם לא בתפוקה מלאה, בכפוף לעמידה בהנחיות הבטיחות והביטחון הרלוונטיות. ככלל, העיכובים בהתקדמות העבודות צפויים להביא לגידול בעלויות הפרויקטים, עם זאת, להערכת החברה, בשלב זה הגידול בעלויות הפרויקטים לא צפוי להיות מהותי ולפיכך אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה בתחום זה. עם זאת, היקף הצמצום בפעילות והשלכותיו על יכולת החברה לעמוד בלוחות הזמנים ובתקציבי הפרויקטים, וכן על פעילות החברה הכוללת, טרם ניתנים להערכה מלאה ותלויים, בין היתר, בהתמשכות המלחמה. להערכת החברה, על אף השפעת המצב הביטחוני על תחום פעילות זה, השפעה אשר בשלב זה לא ניתן לאמוד במדויק, לא חלה השפעה מהותית על קצב התקדמות הפרויקטים של החברה ולחברה איתנות פיננסית המסייעת לה להמשיך לקדם את פעילות הנדל"ן היזמי בהתאם לתוכניותיה טרום פרוץ המלחמה, בכפוף להתארכות בלוחות הזמנים כאמור. החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות ולהתאים את פעילותה בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים.

תחום הנדל"ן המניב – נכון לתאריך הדוח, להערכת החברה, ובהנחה כי המלחמה תסתיים בטווח הזמן הקרוב, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על הכנסות החברה בתחום פעילות זה, וזאת בין היתר לאור העובדה כי כלל המרכזים המסחריים של החברה פתוחים לפעילות ולא נרשמה פגיעה מהותית בפעילותם. עם זאת, ככל שהלחימה תימשך מעבר לצפוי ו/או תתרחב לגזרות נוספות, אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את מלוא ההשפעות וההשלכות האפשריות על פעילותה.

המצב הפיננסי – למועד הדוח על המצב הכספי ולתאריך הדוח, החברה עומדת בהתחייבויותיה הפיננסיות ובכלל זאת באמות המידה הפיננסיות להם התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים ומחזיקי אגרות החוב, וכן לאור איתנותה הפיננסית של החברה –מסגרות אשראי פנויות, נכסים לא משועבדים וגישה למקורות לגיוס הון או חוב – אין חשש כי החברה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה בטווח הנראה לעין.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ה. **הגדרות:**

בדוחות כספיים אלה -

החברה	-	קרסו נדל"ן בע"מ
הקבוצה	-	החברה והחברות המאוחדות שלה המצוינות בביאור 7 להלן.
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתן ב – IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
שותפויות בשליטה משותפת	-	פעילויות משותפות (Joint operation) , כהגדרתן ב - IFRS 11 , אשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות כספיים מאוחדים של החברה בדרך של איחוד יחסי.
עסקאות משותפות	-	חברות ושותפויות שלחברה יש שליטה משותפת על נכסים נטו שלהן והן מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות, שותפויות בשליטה משותפת ועסקאות משותפות.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב IAS - 24.
בעלי עניין ובעלי שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע- 2010. הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות למעט נכסים והתחייבויות לגביהם יושם מודל השווי ההוגן, כדוגמת נדל"ן להשקעה. המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

ב. תקופת המחזור התפעולי:

המחזור התפעולי של החברה הינו 12 חודשים, למעט בהתייחס לפעילות החברה (כולל באמצעות חברות מוחזקות) בקשר עם חוזי הקמה ופעילות הבנייה אשר עשויה להימשך לתקופה של עד חמש שנים. הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של כל תחום פעילות בחברה (כולל באמצעות חברות המוחזקות שלה).

ג. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ,דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלו מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים. להלן תיאור של הנחות המפתח בהסתייעות באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים (המשך):

נדל"ן להשקעה – החברה בחרה במדיניות חשבונאית להציג את הנדל"ן להשקעה לפי מודל השווי ההוגן. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה - ראה ביאור 9(ג)

מלאי בניינים למכירה וקרקעות - 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 וכיוצ"ב.

תקציב עלויות חזוי- החברה אומדת את תקציב העלויות החזוי לפרויקטים בהתאם להערכת מחירים, כמויות ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש בחישוב ההכרה בהכנסות, העלויות והרווח מפרויקטים.

מסים על הכנסה - המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים במועד מימושם של ההפרשים הזמניים. שינויים בהנחות עשויים להביא לשינויים מהותיים בערכם בספרים של המסים הנדחים וכן הוצאות המס. כמו כן, חישוב חבות המס השוטפת של החברה ושל חברות הבנות שלה כרוך בשיקול דעת, במיוחד במצבים בהם חוק המס שחלים נתונים לפרשנות. עמדות מס מסויימות עשויות שלא להתקבל במלואן על ידי רשויות המס. אף על פי שלעמדת החברה, עמדות המס של חברות הקבוצה נתמכות בחוקי המס הרלוונטים, כאשר החברה צופה מחלוקת עם רשויות המס לגבי עמדת מס לא ודאית כלשהי, החברה מכירה בהתחייבויות נוספות לתשלום מסים לפי אומדן הסכום הנוסף שחזוי להיות משולם לרשויות המס, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה, על פרשנות חוקי המס ועל גורמים נוספים אם רלוונטי. לפרטים נוספים - ראה ביאור 16.

תביעות - החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר, האם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים.

חוזים עם לקוחות:

מדידת התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן - החברה אומדת את סך העלות להשלמת כל פרויקט בהתבסס על הערכות לגבי עלויות של חומרים, עבודה, קבלני משנה ועוד. כמו כן, בפרויקטים של מכירת דירות למגורים, החברה מקצה את עלויות הפרויקט המשותפות לכלל הדירות בפרויקט.

קביעת מחיר העסקה בחוזים שכוללים תמורה משתנה - בחוזי הקמת מבנים, סכום התמורה עלול להשתנות כתוצאה מקנסות בגין איחור השלמת הבנייה. בקביעת מחיר העסקה, החברה אומדת את סכום התמורה שהחברה תהיה זכאית לה ומעריכה באיזו מידה צפוי שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה תתברר.

קביעת שיעור ההיוון בחוזים שכוללים רכיב מימון משמעותי - החברה קובעת את שיעור היוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין הלקוח במועד ההתקשרות בחוזה, אשר משקף את מאפייני האשראי של הצד שמקבל את המימון בחוזה וכן ביטחונות וערבויות כלשהם שסופקו.

אומדנים לגבי תקבולים או תשלומים של מכשירים פיננסיים - כאשר החברה מעדכנת את האומדנים לגבי תקבולים או תשלומים של מכשירים פיננסיים, היא מתאימה את הערך בספרים של המכשיר הפיננסי על מנת לשקף את תזרימי המזומנים בפועל ואת האומדן המעודכן של תזרימי המזומנים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. הסדרים משותפים:

החברה מסווגת הסדרים משותפים כעסקה משותפת או כפעילות משותפת בהתאם לזכויות ולמחויבויות הנובעות מההסדר. החברה מעריכה את זכויותיה ומחויבויותיה תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, תנאי ההסדר החוזי וכן, כאשר רלוונטי, עובדות ונסיבות נוספות.

1. פעילויות משותפות:

כאשר לחברה קיימת זכות לנכסים, ומחויבות להתחייבויות, בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות משותפת בהתאם לחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות.

2. עסקאות משותפות:

כאשר קיימת לחברה זכות לנכסים נטו של הסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כעסקה משותפת. החברה מטפלת בעסקה משותפת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, זכויות החברה בעסקאות משותפות טופלו בהתאם ל-IFRS 11 כישויות בשליטה משותפת לפי שווי מאזני.

ה. מכשירים פיננסיים:

1. <u>נכסים פיננסיים</u>

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

2. <u>ירידת ערך נכסים פיננסיים</u>

החברה מודדת את הפסדי האשראי החזויים בסכום המשקף את הפער בין תזרימי המזומנים החוזיים המגיעים לחברה לבין תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, במידה וקיים, כך שישקפו סכום בלתי מוטה ומשוקלל הסתברות לסיכון כשל פירעון, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות, את ערך הזמן של הכסף (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר) וכן מידע סביר וניתן לביסוס שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים על אירועי העבר, על תנאים נוכחיים ועל תחזיות לגבי תנאים כלכליים עתידיים. החברה בוחנת את עדכון ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, ואם קיים, השינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. מכשירים פיננסיים (המשך):

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים (המשך):

בהתבסס על יתרות הנכסים הפיננסיים בדוחות הכספיים הנמדדים בעלות מופחתת, לרבות מאפיינים נוספים כגון נסיון העבר, הבטחונות שבידי החברה ומצבו הפיננסי של הלווה, להערכת החברה להפסדי אשראי עתידיים, ככל שיהיו, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות, ובגין מכשירים פיננסיים שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של המכשיר. להערכת החברה הפסדי אשראי חזויים אלו הינם זניחים.

החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים בתקופת 12 חודשים בגין המכשירים הפיננסיים שסיכון אשראי שלהם לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, למעט לקוחות, נכסים בגין חוזים עם לקוחות ובגין חייבים בגין חכירה.

הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודשים הם החלק מהפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר, שהם אפשריים בתוך 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח.

בסוף כל תקופת דיווח החברה מעריכה אם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה על ידי השוואת הסיכון להתרחשות כשל במועד הדיווח לסיכון להתרחשות כשל במועד ההכרה לראשונה.

ו. מלאי קרקעות ובניינים למכירה:

עלות מלאי מקרקעין, ודירות למכירה בהקמה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מיסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה. כמו כן הקבוצה מהוונת לעלות מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו בתקופה שבה הקבוצה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע ועד לקבלת היתר בנייה בלבד. העלויות המהוונות נזקפות כהוצאה, יחד עם העלויות האחרות של הפרויקט בעת ההכרה בהכנסה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו עלויות הבניה בתוספת רווח קבלני במועד קבלת היתר הבניה במקביל להכרה בהתחייבות למתן שרותי בניה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציית תקבולים, במסגרתה מתחייבת החברה למסירת מזומן כתלות בגובה המחיר שבו יימכרו הדירות שייבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים המהוונים, נזקפים למימון בדוח רווח או הפסד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. 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 בלתי שוטף:

מלאי בלתי שוטף כולל מלאי שאינו מיועד ואינו צפוי להתממש בתוך שנה או בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה, אם היא עולה על שנה.

עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים כוללות עלויות ישירות מזוהות הנדרשות לצורך תכנון וקידום הפרויקטים. החברה בוחנת את סיכויי הפרוייקט לצאת אל הפועל בהתחשב בגורמים הרלבנטיים לכך שהינם, בעיקרם, הערכת ההנהלה בקשר להתכנות הפרויקט, השגת הסכמות הדיירים (ככל שנדרשות) והמצב התכנוני והסטטוטורי. החברה מהוונת עלויות כאמור כאשר משיגה את אחוז החתימות המינימאלי הנדרש בהתאם לסוג הפרויקט.

ט. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. ובהתאם ל- IFRS 13 החברה זוקפת לדוח רווח או הפסד עלויות עסקה שמתהוות בעת רכישת נכסים חדשים. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן בתקן חשבונאות בינלאומי 40 ולפיכך נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.
נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. נדל"ן להשקעה (המשך):

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין ועלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות.

השירותים שמספקת החברה לשוכרי הנדל"ן להשקעה מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.

י. רכוש קבוע:

רכוש קבוע הוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן ליחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע ולהבאתו למיקום ולמצב הדרושים לצורך פעולתו.

בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, למעט קבוצת רכוש קבוע משרדים לגביה יושם מודל הערכה מחדש (שווי הוגן במועד ההערכה מחדש בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן).

שיטת הפחת ששימשה את החברה להפחתת הרכוש הקבוע היא שיטת הקו הישר.

כאשר פריט רכוש קבוע הוערך מחדש, הערך בספרים של הנכס הותאם לסכום המשוערך. הערכות מחדש בוצעו באופן סדיר מספיק, על מנת לוודא שהערך בספרים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בסוף תקופת הדיווח. הפריטים בקבוצה של רכוש קבוע מוערכים מחדש בו זמנית.

עלייה בערך בספרים של נכס כתוצאה מהערכה מחדש מוכרת ברווח כולל אחר ונצברת בהון כקרן הערכה מחדש. עם זאת, העלייה מוכרת ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה בערך בספרים של אותו נכס כתוצאה מהערכה מחדש, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד.

ירידה בערך בספרים של נכס כתוצאה מהערכה מחדש מוכרת ברווח או הפסד. עם זאת, הירידה מוכרת ברווח כולל אחר עד לסכום שבו קיימת יתרת זכות כלשהי בקרן הערכה מחדש בגין אותו נכס בהון.

החברה מעבירה את קרן ההערכה מחדש ישירות לעודפים כאשר הרכוש הקבוע נגרע וכן במהלך השימוש ברכוש הקבוע על ידי החברה, כאשר סכום הקרן המועבר הוא ההפרש בין פחת המבוסס על הערך בספרים המשוערך של הנכס לבין פחת המבוסס על העלות המקורית של הנכס.

יא. עלויות אשראי:

החברה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להקמה של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. הכרה בהכנסה:

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות בעקבות שינוי בכמויות, הנחות, קנסות, תמריצים, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה. החברה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשור לתמורה המשתנה יתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת החברה את אומדן.

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעת ערך הזמן של הכסף אם החוזה כולל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת החברה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו החברה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה. בעסקאות קומבינציה מתהוות לחברה הטבות אשראי הנובעות מערך הזמן של הכסף ולכן החברה זוקפת עלות הריבית כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה. בחוזים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו פחות משנה, מיישמת החברה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מפרידה רכיב מימון משמעותי. החברה בחרה להציג את רכיב המימון שהופרד בסעיף המימון.

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים:

<u>הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל ומתן שירותי בנייה</u>

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. הכרה בהכנסה (המשך):

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו.
החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

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

במסגרת חוזים של ביצוע עבודות קבלניות ובניית דירות למגורים החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או בהתאם למקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במקרים אלו החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות.

<u>הכנסות ממתן שירותים</u>

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

יג. מסים על ההכנסה:

המדידה של מסים נדחים הנובעים מנדל"ן להשקעה שנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן מתבצעת על בסיס ההנחה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה יושב באמצעות מכירה. הנחה זו מופרכת אם הנדל"ן להשקעה הוא בר-פחת והוא מוחזק במודל עסקי שמטרתו לצרוך במהות את כל ההטבות הכלכליות הגלומות בנדל"ן להשקעה לאורך זמן ולא באמצעות מכירה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יד. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

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:

- 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.
- התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures (MPMs)).
- 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".
- 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.

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.

טו. יישום עמדת סגל חשבונאית מספר 6-11: הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית

ביום 7 ביולי 2025 פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל הרשות ("עמדת הסגל") ביחס לטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית אשר מטופלות כעסקאות קומבינציה במטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית.
את השפעת השינוי על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצג להלן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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

א. מדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה. בהתאם לעמדת סגל הרשות כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים (להלן: "הגישה העקיפה") רק אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע. כאשר קיים מרכיב בפרויקט אשר מסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה לא יהיה ניתן להשתמש בגישה העקיפה ככל ששימוש בה יביא לרווחי שערוך בסמוך למועד ההכרה לראשונה

ב. עיתוי מדידת שווי הקרקע –סגל הרשות קבע כי יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה של הקרקע.

ג. קביעת מועד ההכרה לראשונה בקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים - מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד המוקדם מבין השגת היתר בניה סופי לפרויקט לבין הריסת המבנה הישן. יחד עם זאת , מציינת עמדת הסגל, כי לעיתים לאחר קבלת היתר הבניה יש תנאים מתלים מהותיים שאינם מאפשרים לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים ולכן מועד ההכרה ידחה עד להשלמתם.

ד. מדידה עוקבת של ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים עשויה להשתנות כתלות בתקופת ההקמה של הפרויקט, ולכן יש להכיר בכל שינוי אומדן כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.

ה. מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע- עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם לפני השגת רוב נדרש מקרב הדיירים המפונים אך כתלות בגורמים נוספים כמו ניסיון העבר של החברה. יחד עם זאת , לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות לפני החתימה עם נציגות הדיירים המפונים.

ו. הקצאת עלויות טרום ביצוע - יש להקצות את עלויות טרום הביצוע בהתאם לבסיס הקצאה סביר בין מתן שירותי בניה לדיירים המפונים לבין מתן שירותי בניה לדירות היזם.

ז. מדידת רכיב מימון משמעותי - יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן בתקופות עוקבות.

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

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות (לרבות עסקאות קומבינציה שאינן עסקאות התחדשות עירונית), ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה. לפיכך , החברה יישמה את הוראות הטיפול החשבונאי המוצג בעמדת הסגל כשינוי מדיניות חשבונאית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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

החברה תיאמה, בדרך של יישום למפרע, את דוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2023 ולשנים שהסתיימו באותם תאריכים, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת יישום הטיפול עמדת הסגל בקשר עם 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.

להלן השפעת שינוי המדיניות שתוארו לעיל על הדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה:

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי מדיניות	כמדווח בדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024			
הלוואות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	110,741	(4,662)	106,079
עודפים יתרת פתיחה	(967,061)	2,150	(964,911)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
רווחי אקוויטי	(10,030)	2,512	(7,518)
סך-הכל	(866,350)	-	(866,350)

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי מדיניות	כמדווח בדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2023			
הלוואות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	100,362	(2,150)	98,212
עודפים יתרת פתיחה	(969,116)	694	(968,422)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
רווחי אקוויטי	(2,778)	1,456	(1,322)
סך-הכל	(871,532)	-	(871,532)

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	%		
בשקלים:			
בקופה ובבנקים	-	32,243	22,933
פקדונות	3.26-4.1	99,890	78,990
		132,133	101,923

ביאור 4 - מזומנים בחשבונות ליווי:

הרכב:

	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	%		
בפיקדון בש"ח עד שנה: פיקדון המוחזק על ידי החברה ואינו זמין לשימוש שוטף על ידי החברה, אלא זמין לשימוש אך ורק להקמת מלאי דירות למכירה בפרויקט בו הוא התקבל ועל פי קבלת הרשאה מהבנק המממן	3.63-4.0	136,697	151,194

ביאור 5 - חייבים ויתרות-חובה:

הרכב:

	31.12.2025	31.12.2024
הוצאות מראש בגין עמלות מכירה	12,674	7,841
הכנסות לקבל	4,395	3,304
הוצאות מראש ומקדמות לספקים	9,194	5,937
מוסדות	3,442	12,773
חייבים שותפים	5,845	4,388
הוצאות מראש בגין דמי שכירות לדיירים	12,611	11,621
נכס שיפוי וחייבים אחרים	5,849	5,497
סך-הכל	54,010	51,361

ביאור 6 - מלאי מקרקעין דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין:

א. הרכב:

	הפניה	31.12.2025	31.12.2024
מלאי מקרקעין ודירות למכירה לזמן קצר			
מלאי בתהליך-			
פרויקט או- מא - מי (מגדלים A-F)	(א)	530,198	371,585
פרויקט קרסו אונו – קרית אונו	(ב)	-	6,470
פרויקט אנדרומדה ריבורן – תל אביב יפו	(ג)	4,704	6,230
התחדשות עירונית בתהליך-			
פרויקט ME-CRO אבן גבירול – תל אביב	(ד)	10,804	14,594
פרויקט יבניאלי 28 – 24 – גבעתיים	(ה)	-	13,152
פרויקט CARASSO SUNN דוד ילין 9 – תל אביב	(ו)	32,790	51,243
פרויקט CARASSO SUNN - חדרה 10 – תל אביב	(ז)	35,691	32,599
פרויקט CARASSO SUNN - חדרה 11 – תל אביב	(ח)	41,416	39,367
פרויקט קרסו ויצמן 57-55 חולון	(ט)	73,328	68,350
פרויקט שדרות היובל (שלב א') – טהון 4 ירושלים	(י)	14,693	24,466
פרויקט שדרות היובל (שלב ג') – טהון 3 ירושלים	(יא)	98,564	97,911
פרויקט פלורה קריית שלום – תל אביב	(טו)	56,516	60,231
פרויקט קרסו ניה ירושלים	(טז)	312,360	79,905
פרויקט קרסו בוטניק ירושלים	(יז)	268,143	61,820
פרויקט שמחה הולצברג 20- בת ים	(כג)	51,616	13,438
פרויקט CARASSO SUNN - חדרה 9-7 – תל אביב	(כד)	86,011	18,596
פרויקט שנקר 14-12-10 - חולון	(כה)	115,743	6,597
		1,732,577	966,554
תשלומים על חשבון מקרקעין ופרויקטים בתכנון			
פרויקט קרסו יוקה פארק אופקים	(כב)	49,970	19,575
פרויקט ראש פינה 23-5- חולון	(כא)	45,159	36,511
פרויקט JOMO קרסו – תל אביב	(יח)	33,720	18,036
פרויקט קרסו חזנוביץ- תל אביב	(כו)	73,694	-
פרויקט הגיבור האלמוני 38-36-34- תל אביב	(כז)	9,480	-
		212,023	74,122
סך-הכל מלאי מקרקעין לזמן הקצר		1,944,600	1,040,676
מלאי מקרקעין בלתי שוטף			
פרויקט הוד השרון מזרח – הוד השרון	(יב)	36,035	33,659
פרויקט הוד השרון- ישורון מגדל 4 - הוד השרון	(יג)	31,414	29,882
פרויקט בית הנערה- (כפר הדר) - הוד השרון	(יד)	25,464	17,195
פרויקטים בשכונת שפירא - תל אביב	(טו)	163,608	141,551
פרויקטים בקריית שלום - תל אביב	(טו)	96,620	72,723
פרויקט ריב"ל 20-18 - תל אביב	(יט)	189,576	172,052
פרויקט הרצל (השוק הבריטי)- תל אביב	(כ)	24,237	19,949
פרויקט ראש פינה 23-5- חולון	(כא)	23,393	18,935
		590,347	505,946
תשלומים על חשבון מקרקעין			
התחדשות עירונית	(כח)	64,561	41,936
		64,561	41,936
סך-הכל מלאי מקרקעין לזמן ארוך		654,908	547,882

ביאור 6 - מלאי מקרקעין דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

(א) פרויקט או-מא-מי – קרית אונו (100% חלק החברה)

פרויקט בקרית אונו בסמוך לכפר אז"ר ולכביש 4. הקרקע נרכשה ביוני 2015 במסגרת עסקת קומבינציית תמורות (חלק החברה 56%). בפרויקט 742 יח"ד ב-6 בנינים וכ- 750 מ"ר שטחי מסחר. הפרויקט נבנה בשלבים: בנין A 129 יח"ד , בנין B 128 יח"ד, בנין C 115 יח"ד ובנין D 115 יח"ד אשר בנייתם הסתיימה, בנין E 128 יח"ד החל בביצוע בדצמבר 2023 ובנין F הכולל 127 יח"ד וכ-750 מ"ר למסחר אשר החל בביצוע ברבעון 2 2025.

(ב) פרויקט קרסו אונו-קריית אונו (100% חלק החברה)

פרויקט תמ"א 38(1). בנייתו החלה ביוני 2017, בחודש יוני 2022 התקבל טופס 4 מהוועדה לתכנון ובנייה של עיריית קריית אונו, במסגרת הפרויקט נבנו 74 יח"ד חדשות על 104 יח"ד קיימות בשני "בניני רכבת" סה"כ 13 כניסות בשני הבניינים. בשנת 2017 החברה התקשרה עם קבלן מבצע, במהלך ביצוע העבודות הקבלן נקלע לקשיים ובשנת 2019 הוחלפה מתכונת ההתקשרות עמו למתווה של המחאת זכות שלפיה החברה שילמה במישרין לספקים וקבלני המשנה. בחודש אוקטובר 2021 החברה בצעה מהלך "סילוק ידי" של הקבלן מהאתר ובמקביל נחתם הסכם עם קבלן מחליף לסיום העבודות נכון לתאריך הדוח הושלמה מכירת כל הדירות בפרויקט.

(ג) פרויקט אנדרומדה ריבורן - תל אביב יפו (33.3% חלק החברה)

פרויקט ביפו המוחזק על ידי החברה ו-2 שותפים נוספים (33.3% כל צד) הפרויקט כולל 56 יח"ד וחנות אחת. בנייתו החלה בינואר 2019 והסתיימה באפריל 2022, התקבל טופס 4 לפרויקט.

(ד) פרויקט ME-CRO אבן גבירול – תל אביב (100% חלק החברה)

פרויקט תמ"א 38(2) הכולל הקמת 50 יח"ד ו- 7 חנויות, לשיווק 33 יח"ד. בנייתו החלה במאי 2021 והסתיימה בדצמבר 2024, התקבל טופס 4 לפרויקט.

(ה) פרויקט יבניאלי 28-24 – גבעתיים (100% חלק החברה)

פרויקט תמ"א 38(2) הכולל 51 יח"ד מתוכן 30 יח"ד לשיווק. בניית הפרויקט החלה בפברואר 2022, במהלך השנה התקבל טופס 4 לפרויקט והושלמה מכירת כלל הדירות.

(ו) פרויקט CARASSO SUNN - דוד ילין 9- תל אביב (100% חלק החברה)

פרויקט תמ"א 38(2) הכולל 28 יח"ד מתוכן 15 יח"ד לשיווק. בניית הפרויקט החלה במרץ 2023.

(ז) פרויקט CARASSO SUNN - חדרה 10- תל אביב (100% חלק החברה)

פרויקט תמ"א 38(2) הכולל 20 יח"ד מתוכן 11 יח"ד לשיווק. בניית הפרויקט החלה ביוני 2023.

(ח) פרויקט CARASSO SUNN - חדרה 11- תל אביב (100% חלק החברה)

פרויקט תמ"א 38(2) הכולל 24 יח"ד מתוכן 12 יח"ד לשיווק. בניית הפרויקט החלה בנובמבר 2024.

(ט) פרויקט קרסו ויצמן 57-55 חולון (100% חלק החברה)

פרויקט תמ"א 38(2) הכולל 110 יח"ד מתוכן 86 יח"ד לשיווק. בניית הפרויקט החלה בספטמבר 2024.

ביאור 6 - מלאי מקרקעין דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

(י) פרויקט שדרות היובל (שלב א') טהון 4 – ירושלים (50% חלק החברה)

פרויקט פינוי בינוי הכולל 130 יח"ד ו- 288 מ"ר שטחי מסחר, לשיווק 100 יח"ד ו- 288 מ"ר שטחי מסחר. הפרויקט נבנה במסגרת הסכם לשיתוף פעולה עם חברת קדמת היובל חברת אחזקות בע"מ. זכויות וחובות הצדדים לפרויקט הינם 50:50 והשקעת ההון עצמי בפרויקט הינה 60% החברה ו- 40% קדמת היובל חברה לאחזקות בע"מ. בניית הפרויקט החלה ביוני 2019 והסתיימה באוקטובר 2023, טופס 4 התקבל. פרויקט זה הינו חלק ממתחם מגורים בשלושה שלבים הכולל 508 יח"ד וכ- 3,000 מ"ר שטחי מסחר מתוכם לשיווק 395 יח"ד וכ- 3,000 מ"ר שטחי מסחר.

(יא) פרויקט שדרות היובל (שלב ג') טהון 3 – ירושלים (50% חלק החברה)

פרויקט פינוי בינוי הכולל 152 יח"ד ו- 2,050 מ"ר שטחי מסחר, לשיווק 122 יח"ד ו- 2,050 מ"ר שטחי מסחר. הפרויקט נבנה במסגרת הסכם לשיתוף פעולה עם חברת קדמת היובל חברת אחזקות בע"מ. זכויות וחובות הצדדים לפרויקט הינם 50:50 והשקעת ההון עצמי בפרויקט הינה 60% החברה ו- 40% קדמת היובל טהון המתחדש בע"מ. בניית הפרויקט החלה באוקטובר 2023.

(יב) פרויקט הוד השרון מזרח – הוד השרון (100% בבעלות החברה)

מגרש עליו מתוכנן להבנות פרויקט מגורים הכולל כ-250 יח"ד. החברה התקשרה בעסקת קומבינציה ביחס למגרש אשר במסגרתה רכשה זכויות קרקע ל-60 יח"ד, וכן הבטחת רווחיות בשיעור של 15% (באמצעות שינוי אחוז הקומבינציה). החברה מעריכה כי כ- 166 יח"ד תהיינה לשיווק.

(יג) פרויקט הוד השרון ישורון מגדל 4 – הוד השרון

בבעלות החברה יחד עם צד ג' קרקע ברחוב דרך רמתיים בהוד השרון שניתן לבנות עליה בנין של 59 יח"ד ו- 900 מ"ר שטחי מסחר. החברה וצד ג' התקשרו עם קבלן בעסקת קומבינציה שרותי בניה שלפיו החברה תקבל בסיום הבניה 12 יח"ד ו- 400 מ"ר שטחי מסחר. במרץ 2022 הקבלן הגיש בקשה להיתר בניה.

(יד) פרויקט בית הנערה – (כפר הדר) – הוד השרון (100% בבעלות החברה)

עתודת קרקע עליה מתוכנן להבנות פרויקט מגורים הכולל 333 יח"ד על חמישה מגרשים, אשר מתוכן: 309 יח"ד על פי הסכם קומבינציה; 18 יח"ד בבעלות החברה, 6 יח"ד של צד ג' שטרם הגיעה החברה עימו להסכם, החברה מעריכה כי כ 194 יח"ד תהיינה לשיווק.

(טו) פרויקטים בשכונת שפירא ובשכונת קריית שלום – תל אביב (80% בבעלות החברה)

החברה מחזיקה 80% בחברת קרוון אחזקות בע"מ (להלן: "קרוון") ובאמצעותה רכשה מבנים וקרקעות בשכונת שפירא וקריית שלום בתל אביב במזומן ובעסקאות למתן שרותי בניה. קרוון פעלה ופועלת לייצר חטיבות קרקע משמעותיות, שיאפשרו הקמת פרוייקטים של מגורים. במסגרת תכנית זו מקדמת החברה בשכונת שפירא את פרוייקט הר ציון 1 ו-2 תב"ע לפי תכנית תא 5000 לבנית 180 יח"ד מתוכן 143 יח"ד לקרוון, בשכונת קריית שלום את פרוייקט "פלורה קרית שלום ת"א- שלב 1" (80% קרוון ו-20% צד ג') אשר יכלול 93 יח"ד מתוכן סך של 87 יח"ד הן לשיווק, חלק החברה הינו 70 יח"ד. בנית הפרויקט ושיווקו החלו בסוף שנת 2022.

לגבי שאר עתודות הקרקע מנהלת קרוון משא ומתן לביצוע עסקאות קומבינציה או רכישה לשם השלמת השליטה במתחמי קרקע להוצאה לפועל של פרויקטים.

ביאור 6 - מלאי מקרקעין דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

(טז) פרויקט קרסו ניה ירושלים

מקרקעין הידועים כחלקות 35-36 בגוש 30187, המצויים בדרך בית לחם 128 ו-130 בירושלים. (להלן: "המקרקעין") פרויקט פינוי בינוי על גבי המקרקעין להריסת 2 בניינים קיימים הכוללים 128 יח"ד, והקמת 3 בניינים ומגדל אחד תחתיהם אשר יכללו 437 יח"ד (מתוכן 309 יח"ד בשיווק) וכן כ-1,770 מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה (להלן: "הפרויקט"). נכון למועד פרסום הדוח, החברה החלה בעבודות ההקמה של הפרויקט. בהתאם להיתרי הבניה שהתקבלו ברבעון השני לשנת 2024, החברה מקדמת הליך של היתר שינויים בהתאם לתב"ע, במסגרתו בקשה תוספת יח"ד וקומות, כאשר יח"ד המתוארות דלעיל הינם בהתאם לבקשת החברה להיתר שינויים, שהינם תואמים את התב"ע ומתואמים עם גורמי העירייה. שיווק הפרויקט החל בדצמבר 2024.

(יז) פרויקט קרסו בוטניק ירושלים

מקרקעין הידועים כחלקות 39-41 בגוש 30435, המצויים ברח' קולומביה 28 ו-29 בשכונת קריית מנחם בירושלים (להלן: "המקרקעין") פרויקט פינוי בינוי על גבי המקרקעין להריסת 2 בניינים קיימים הכוללים 96 יח"ד ובניין מסחרי בן 5 יחידות מסחריות, והקמת 5 בניינים תחתיהם, בשני שלבים, אשר יכללו 454 יח"ד (מתוכן 353 יח"ד לשיווק) וכן 1,000 מ"ר למסחר מתוכם 751 מ"ר לשיווק. השלב הראשון יכלול 3 בניינים בבנייה רוויה ומגדל מגורים, סה"כ 281 יח"ד וכ-1,000 מ"ר מסחר (להלן: "השלב הראשון"). השלב השני יכלול מגדל מגורים הכולל כ-173 יח"ד (להלן: "השלב השני") (להלן יחד: "הפרויקט"). נכון למועד הדוח, ההקמה החלה ביחס לשלב הראשון, כאשר ביחס לשלב השני, החברה מקדמת הוצאת היתר בניה.

(יח) פרויקט JOMO קרסו תל אביב

הפרויקט מבוצע במתכונת של "בינוי-פינוי", במסגרתו מתחם הפינוי של הבעלים הקיימים הינו במקרקעין הידועים כחלקה 135 בגוש 6985 (המצויים ברח' אופטושו 2, 4, 6, 8 ו-10 בעיר ת"א) חלקה 292 בגוש 6982 וחלקה 138 בגוש 6985 (המצויים ברח' ליוויק 2, 4, 6 ו-8 בעיר ת"א), חלקות 277, 279 ו-281 בגוש 6982 (המצויים ברח' ליוויק 12, 14, 16 ו-18 בעיר ת"א), וחלקה 264 בגוש 6982 (המצויים ברח' ליוויק 22, 24, 26 ו-28 בעיר ת"א) (להלן: "חלקות המקור"). הפרויקט יוקם במקרקעין פנויים הידועים כמגרש מס' 101 לפי תכנית "תא/4677/1 אופטושו-ליווק", שמספרה 507-0623314, המצויים ברח' דרך קיבוץ גלויות 122 בעיר תל אביב-יפו, בשטח של כ-6,255 מ"ר (להלן: "המקרקעין").

במסגרת התוכנית ייבנו 335 יח"ד (מתוכן 217 יח"ד לשיווק ו-118 יח"ד לבעלי המקרקעין) בארבעה בניינים וכ-1,060 מ"ר למסחר. כאמור, הפרויקט יוקם במתכונת של בינוי-פינוי, כך שלצורך הקמת הפרויקט על גבי המקרקעין, בעלי המקרקעין אינם נדרשים, לפנות את הדירות הקיימות ולא נדרש לבצע הריסה של הבניינים הקיימים וזכות החזקה בדירות הקיימות תימסר על ידי בעלי המקרקעין לחברה כנגד מסירת הדירות החדשות שמגיעות להם, וחלקות המקור יימסרו ויועברו לבעלות עירייית ת"א.

בפרויקט קיימת תב"ע בתוקף, תכנית העיצוב במתחם אושרה והחברה פועלת להוצאת היתרי בניה. להערכת החברה, התקבל היתר דיפון וחפירה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026.

ביאור 6 - מלאי מקרקעין דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

(יט) פרויקט ריב"ל 20-18 – תל אביב

חלק ממתחם ריב"ל, שהינו מתחם תכנון אחד הכולל את מגדל קרסו ביד חרוצים 12, בית רנו בריב"ל 22 והמבנה בריב"ל 26-24 (המוצגים כנדל"ן להשקעה), וכן המבנה בריב"ל 20-18, ראה ביאור 9(ז).

(כ) פרויקט הרצל (השוק הבריטי)- תל אביב

ביום 22 במאי 2024 התקשרה החברה במערך הסכמים במסגרתם נכנסה לשותפות עם חברת בעל הבריאות בע"מ בקשר עם מתחם תכנוני בשוק הבריטי בתל אביב השוכן בין הרחובות הרצל קיבוץ גלויות, אבולעפיה ורבנו חננאל בתל אביב (להלן: "פרויקט" או "מקרקעי הפרויקט"), במסגרתו מתוכנן להיבנות בנין מגורים ובו כ- 200 יח"ד מעל קומה מסחרית. בכוונת הצדדים לפעול להשלים רכישה של עד כ-20% ממקרקעי הפרויקט במזומן ולפעול להתקשר בהסכמי התחדשות עירונית או קומבינציה ביחס לכ-80% הנותרים. חלק החברה בפרויקט - 50%.

(כא) פרויקט ראש פינה 23-5- חולון

ביום 18 בינואר 2024 התקשרה החברה עם שותף בחברת "עופר לוינסקי קרסו מתחם ראש פינה" (להלן: "מתחם ראש פינה" או "הפרויקט") שהוחזקה 50% על ידי החברה (להלן: "השותף") בהסכם לרכישת 60% מחלקו של השותף במתחם ראש פינה, באופן שנכון לתאריך הדוח מחזיקה החברה ב-80% מהזכויות בפרויקט, וזאת בתמורה לסך של 22 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה המותנית") צמוד למדד הקבוע בהסכם, שהשבתה לחברה מותנית ברווחיות הפרויקט. בנוסף, לאחר 120 יום מחתימת ההסכם העמידה החברה לשותף הלוואה בסך 3 מליון ש"ח הנושאת ריבית בשיעור של פריים + 2% לשנה (להלן: "ההלוואה"). כבטוחה לפירעון התמורה המותנית, יירשם לטובת החברה שעבוד בדרגה ראשונה ברשם המשכונות על יתרת המניות שתיוותרנה בידי השותף. ההלוואה תקוזז מהעודפים להם יהיה זכאי השותף ויימשכו תחילה ע"י החברה עם משיכת עודפים ראשונה בפרויקט. ככל שסך העודפים להם יהיה זכאי השותף יהיה נמוך מהחוב בגין ההלוואה, התחייב השותף לפרוע את חובו ממקורותיו העצמיים. כמו כן, נקבע בהסכם מנגנון UPSIDE, לפיו ככל והרווחיות בפועל בגין הפרויקט בשלמותו, תהיה גבוהה מהסכום שנקבע, אזי הרווח מעבר לרווח המוסכם שנקבע, יתחלק בשיעור של 70% לחברה ו-30% לשותף. הפרויקט הינו פרויקט פינוי בינוי אשר במסגרתו יהרסו 242 יח"ד ו-5 חנויות ובמקומם ייבנו 838 יח"ד (מתוכן 596 יח"ד לשיווק) וכ-5,000 מ"ר למסחר ותעסוקה לשיווק (מתוכן 5 חנויות לבעלים הקיימים). הפרוקיט מוצג בחלקו במלאי לזמן הקצר ובחלקו בזמן הארוך.

(כב) פרויקט קרסו יוקה פארק אופקים

במהלך חודש יוני 2023 התקשרה חברת קרסו מרכזים מסחריים בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן: "קרסו מרכזים מסחריים") עם חברת יוקה פארק השקעות בע"מ (להלן: "השותף") שאינה קשורה לחברה ו/או בעלי השליטה בה בהסכם לרכישת 50% מקרקע בשטח של כ-10 דונמים בעיר אופקים (להלן: "המקרקעין") בסך של 14,350 אלפי ש"ח. במקביל, התקשרו הצדדים בהסכם עסקה משותפת להקמת פרויקט לבנייה של כ-22 אלפי מ"ר (כ-18.75 אלפי מ"ר לשיווק) בשימושים מעורבים של מסחר, תעשיה ואחסנה, כאשר מטרת הפרויקט הינה להעמידו למכירה למשתמשי קצה/משקיעים (בחלקים).

ביאור 6 - מלאי מקרקעין דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

(כב) פרויקט קרסו יוקה פארק אופקים (המשך):

כל צד יחזיק מחצית מהזכויות במקרקעין והפרויקט (50%) אולם קרסו מרכזים מסחריים תעמיד בממוצע כ- 78% מההון העצמי הנדרש לפרויקט ותהא זכאית לקבל ראשונה את החזר ההון העצמי העודף מתוך עודפי הפרויקט. ההון העצמי העודף יועמד לשותף בדרך של הלוואות אשר תהיינה צמודות למדד בתוספת ריבית של 5%-8% ממועד העמדתן. העסקה המשותפת תנוהל ע"י ועדת היגוי אשר תורכב משני נציגים מטעם כל צד, כאשר ההחלטות יתקבלו פה אחד (אלא אם צוין אחרת במפורש). השותף יהיה אחראי על ניהול התכנון וביצוע הפרויקט עד השלמתו וקרסו מרכזים מסחריים תהא אחראית על הניהול הפיננסי, וזאת בתמורה לסכומים שאינם מהותיים. בנוסף, השותף יהיה אחראי על ניהול השיווק, הפרסום והמכירות של הפרויקט בתמורה לסך של 2% מסך התמורה בגין כל שטח שיימכר בפרויקט. לאחר קבלת היתר בניה, הצדדים רשאים להעביר את זכויותיהם בכפוף להסכמת הצד האחר ובכפוף לזכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות של הצד האחד. עוד קובע ההסכם מנגנון דילול במקרה בו אחד השותפים לא העמיד את חלקו בפרויקט. החברה וכן בעלת השליטה בשותף העמידו ערבויות לקיום התחייבויות הצדדים על פי ההסכם. הפרויקט מוצג כחלק מתשלומים על חשבון מקרקעין בזמן הקצר.

(כג) פרויקט שמחה הולצברג 20- בת ים (100% חלק החברה)

פרויקט תמ"א 38(2) הכולל 73 יח"ד מתוכן 49 יח"ד לשיווק ו- 165 מ"ר למסחר. בניית הפרויקט החלה במרץ 2025.

(כד) פרויקט CARASSO SUNN - חדרה 9-7- תל אביב (100% חלק החברה)

פרויקט תמ"א 38(2) הכולל 53 יח"ד מתוכן 24 יח"ד לשיווק. בניית הפרויקט החלה בינואר 2025.

(כה) פרויקט שנקר 14-12-10 - חולון (100% חלק החברה)

פרויקט תמ"א 38(2) הכולל 168 יח"ד מתוכן 122 יח"ד לשיווק. בניית הפרויקט החלה באוקטובר 2025.

(כו) פרויקט קרסו חזנוביץ- תל אביב (100% חלק החברה)

מגרשים בבעלות משותפת של החברה ושותף המקודמים לפרויקט התחדשות עירונית (תמ"א 38) אשר יכלול 67 יח"ד וכ-450 מ"ר מסחר (מתוכן 7 יח"ד ו-70 מ"ר מסחר לבעל הקרקע), מועד תחילת בניה צפוי ברבעון 2 2027

(כז) פרויקט הגיבור האלמוני 38-36-34- תל אביב (100% חלק החברה)

פרויקטי תמ"א 38(2) הכוללים 196 יח"ד מתוכן 130 יח"ד לשיווק. מועד תחילת בניה צפוי ברבעון 3 2026.

(כח) התחדשות עירונית

הקבוצה פועלת לבדה או ביחד עם שותפים לקידום פרוייקטים בתחום ההתחדשות העירונית. במסגרת זו התקשרה הקבוצה בהסכמים עם בעלי זכויות במקרקעין לביצוע פרוייקטים במסגרת תמ"א 38 (2) ופינוי בינוי. ההסכמים כפופים לתנאים מתלים המקובלים בד"כ בעסקאות מסוג זה וכוללים, בין היתר, שיעור חתימות מינימאלי, קבלת היתר בניה, היתכנות הנדסית של הפרוייקט וחתימה על הסכם ליווי.

ביאור 6 - מלאי מקרקעין דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

(כח) התחדשות עירונית (המשך)

ביום 31 ביולי 2025 התקשרה קרסו התחדשות עירונית בע"מ שהינה בבעלות מלאה של החברה ("קרסו התחדשות עירונית"), עם א.ד חבצלת השקעות ופיתוח בע"מ, אשר התקשרה עם כ-97% מכלל בעלי הזכויות ביחידות הקיימות ברחוב העלייה השניה 20 בשכונת בת גלים בעיר חיפה, בהסכם לייזום פרויקט פינוי בינוי ("הפרויקט"), לצורך ביצוע עסקה משותפת בקשר עם הפרויקט ("העסקה המשותפת"), כך שחלקו של כל אחד מהצדדים בפרויקט יהיה 50%. ביום 22 באוקטובר 2025 כלל התנאים המתלים לשם כניסת הסכם העסקה המשותפת התקיימו וההסכם נכנס לתוקפו. במסגרת הפרויקט צפויים להיהרס הבניינים הקיימים הכוללים 82 יחידות קיימות ("בעלי הזכויות") ותחתיהם ייבנה בניין חדש שיכלול 309 יח"ד (מתוכן 232 יח"ד לשיווק בשטח מכר של כ-25,014 מ"ר (פלדלת)), שטחי מסחר בהיקף של כ-1,600 מ"ר (מתוכם כ-400 מ"ר עבור בעלי הזכויות) ושטחי תעסוקה בהיקף של כ-2,000 מ"ר, והכל בכפוף לאישור מוסדות התכנון המוסמכים והתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם פינוי בינוי. לפרטים נוספים אודות הפרויקט והסכם העסקה המשותפת ראה דיווחים מיידים של החברה מהימים 4 באוגוסט 2025 ו-22 באוקטובר 2025.

ב. תנועה:

במלאי מקרקעין ודירות למכירה לזמן קצר:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2025	**31.12.2024**
יתרה ליום 1 בינואר	1,040,676	855,965
שינויים במהלך השנה:		
תשלומים בגין מקרקעין	164,647	78,509
מלאי כנגד התחייבות למתן שרותי בניה	594,008	*64,902
היוון עלויות אשראי, בניכוי עלויות שנזקפו להוצאות מימון	25,636	33,741
בניה, אדריכלות, תכנון והנדסה ואחרות	341,509	248,867
מלאי שהועבר ממלאי קרקעות לזמן ארוך	6,374	39,151
השקעה במלאי בעקבות עליה בשיעור אחזקה בחברה כלולה(1)	-	36,511
מלאי כנגד הפרשה לשכר דירה	107,049	*3,982
בניכוי עלויות שנזקפו לעלות מכר	(335,299)	(320,952)
סה"כ שינויים במהלך השנה	903,924	184,711
יתרה ליום 31 בדצמבר	1,944,600	1,040,676

(1) ראה ביאור 6(כא)

* הצגה מחדש לא מהותית

ביאור 6 - מלאי מקרקעין דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

ב. תנועה (המשך):

במלאי מקרקעין בלתי שוטף:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2025	**31.12.2024**
יתרה ליום 1 בינואר	547,882	460,336
שינויים במהלך השנה:		
תשלומים בגין מקרקעין	99,637	112,314
היוון עלויות אשראי	14,287	11,315
מלאי שהועבר למלאי מקרקעין ודירות למכירה לזמן קצר	(6,374)	(39,151)
מלאי שהועבר מחשבון השקעה	-	4,283
בניכוי עלויות שנזקפו לעלות מכר והוצאות אחרות	(524)	(1,215)
סה"כ שינויים במהלך השנה	107,026	87,546
יתרה ליום 31 בדצמבר	654,908	547,882

ביאור 7 - זכויות בישויות אחרות:

א. חברות בנות (מוחזקות במישרין על ידי החברה):

1. הרכב הקבוצה:

שם החברה	**שיעור זכויות ברווח ליום**	**שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה ליום**
	31.12.2025	**31.12.2025 ו- 31.12.2024**
קרסו התחדשות עירונית בע"מ	100%	100%
קרסו מרכזים מסחריים בע"מ	100%	100%
קרסו מתחם בצלאל בע"מ	100%	100%
קרסו נדל"ן בעיר בע"מ	100%	100%
קרוון אחזקות בע"מ	80%	80%
קרסו כפר הדר בע"מ	100%	100%
קרסו ריבל 24-26	100%	100%
עופר לוינסקי קרסו מתחם ראש פינה בע"מ (1)	80%	80%

מיקום הפעילות והתאגדות של כל החברות הינו בישראל

(1) ראה ביאור 6 (כא).

ביאור 7 - זכויות בישויות אחרות (המשך):

א. חברות בנות (מוחזקות במישרין על ידי החברה) (המשך):

2. מידע פיננסי על זכויות שאינן מקנות שליטה (המשך):

להלן מידע פיננסי מתומצת על חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות.

הסכומים הינם מנקודת ראות הדוחות המאוחדים של החברה לפני קיזוז עסקאות בין חברתיות:

	31.12.2025		31.12.2024	
	קרוון אחזקות בע"מ	עופר לוינסקי קרסו מתחם ראש פינה בע"מ	קרוון אחזקות בע"מ	עופר לוינסקי קרסו מתחם ראש פינה בע"מ
שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה	20%	20%	20%	20%
שיעור זכויות ברווח של הזכויות שאינן מקנות שליטה*	20%	20%	20%	20%
נכסים שוטפים	116,391	48,551	104,583	38,684
נכסים לא שוטפים	248,814	23,393	207,569	18,935
התחייבויות שוטפות	131,863	24,060	100,367	13,856
התחייבויות לא שוטפות	150,632	-	134,533	-
נכסים נטו	82,710	47,884	77,252	43,763
ערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה**	7,234	12,149	6,143	10,279

* בחברת ראש פינה- קיים מנגנון UPSIDE, לפיו ככל והרווחיות בפועל בגין הפרויקט בשלמותו, תהיה גבוהה מהסכום שנקבע, אזי הרווח מעבר לרווח המוסכם שנקבע, יתחלק בשיעור של 70% לחברה ו-30% לשותף.

** בחברת קרוון – לא כולל שטרי הון בסך 51,538 אש"ח מתוכם סכום של 1 מיליון ש"ח בלבד מיוחסים לזכויות המיעוט. בחברת ראש פינה- נצבר החל מינואר 2024 וכולל עסקאות עם המיעוט בסך של כ-12,707 אש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 10,623 אש"ח).

	שנה שהסתיימה ביום 31.12.2025		שנה שהסתיימה ביום 31.12.2024		שנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	
	קרוון אחזקות בע"מ	עופר לוינסקי קרסו מתחם ראש פינה בע"מ	קרוון אחזקות בע"מ	עופר לוינסקי קרסו מתחם ראש פינה בע"מ	קרוון אחזקות בע"מ	קרסו מתחם בצלאל בע"מ
הכנסות	50,965	-	64,318	11	12,236	3,767
סך רווח (הפסד) לתקופה	5,459	(1,073)	10,732	(1,719)	(965)	1,932
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	1,091	(214)	2,146	(343)	(193)	-

ביאור 7 - זכויות בישויות אחרות (המשך):

ב. עסקאות משותפות:

הרכב הקבוצה:

שם החברה	מיקום עיקרי של העסקה	שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה ליום	
		31.12.2025	31.12.2024
קרסו אקה מטעמית בע"מ	ירושלים	50%	50%
עופר לוינסקי - רחבעם זאבי	חולון	50%	50%
קדמת היובל -מתחם גינות היובל	ירושלים	50%	50%
קדמת היובל - מבוא היובל - מתחם 5	ירושלים	50%	50%
נופים פרויקטים-יוספטל כפר סבא	כפר-סבא	50%	50%
קדמת היובל- פרויקט עמק היובל - זנגוויל	ירושלים	50%	50%
לוינסקי עופר קרסו מתחם הערבה א'	חולון	50%	50%
לוינסקי עופר קרסו מקווה ישראל	חולון	49.9%	49.9%
פרופדו קרסו בע"מ (1)	מרכז	50%	50%

מיקום הפעילות והתאגדות של כל החברות הינו בישראל.

(1) ראה ביאור 26 ה

ג. פעילויות משותפות (מוחזקות במישרין על ידי החברה):

שם החברה	שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה ליום	
	31.12.2025	31.12.2024
המסגר 30 (1)	70%	70%
מגדלי הבירה (1)	44.7%	44.7%
פיליכובסקי- קרסו אשדר	50%	50%
אנדרומדה	33.3%	33.3%
טהון 4	50%	50%
טהון 3	50%	50%
קרסו ויתניה פתח תקווה	50%	50%
קרסו ובעל הבריאות	50%	50%

(1) פעילות משותפות לצרכי ניהול ותפעול נכסים המוחזקים באופן ישיר על ידי החברה ושותפים נוספים.

ביאור 8 - הלוואות שנתנו:

א. זמן קצר:

	בסיס הצמדה	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
		%		
הלוואה לצד ג'	ללא	6.69	5,630	5,000
הלוואה לצד ג'	ללא	3	1,440	1,398
הלוואה לשותף א' בפרויקטים	ללא	ללא	1,860	2,789
הלוואה לשותף ב בפרויקטים	מדד	5-8	17,149	5,650
סך-הכל			26,079	14,837

ב. זמן ארוך:

	מועד פירעון חזוי	בסיס הצמדה	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
			%		
הלוואה לצד ג'	עד 3 שנים	ללא	3	1,901	1,845
הלוואה לצד ג'	עד 7 שנים	פריים	7.36	25,252	24,050
הלוואה לצד ג'	-	ללא	6.9	-	3,026
הלוואה לשותף ג' בפרויקט	עד 2 שנים	פריים	7.65	10,977	6,586
הלוואה לשותף ד' בפרויקט	-	פריים	8	-	3,228
הלוואה לשותף ה' בפרויקט	עד 6 שנים	פריים	7.75	3,484	-
הלוואה לשוכרים	עד 7 שנים	מדד	5-6	487	590
סך-הכל				42,101	39,325

ראה ביאור 2.ד.20

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה:

א. הרכב:

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה בהקמה	עתודות קרקע	סה"כ
שווי הוגן ליום 1 בינואר 2025	1,266,761	227,500	663,744	2,158,005
שינויים במהלך השנה:				
תוספות	3,210	31,607	304	35,121
עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	25,206	(28,598)	65,969	62,577
סיווג מנדלן להשקעה עתודות קרקע לנדלן להשקעה בהקמה	-	24,428	(24,428)	-
סיווג מנדלן להשקעה מניב לעתודות קרקע	(264,729)	-	264,729	-
סה"כ שינויים במהלך השנה	(236,313)	27,437	306,574	97,698
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	1,030,448	254,937	970,318	2,255,703

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה בהקמה	עתודות קרקע	סה"כ
שווי הוגן ליום 1 בינואר 2024	1,225,852	201,000	461,181	1,888,033
שינויים במהלך השנה:				
תוספות	878	35,578	67,141	103,597
עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	40,031	(9,078)	135,422	166,375
סה"כ שינויים במהלך השנה	40,909	26,500	202,563	269,972
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	1,266,761	227,500	663,744	2,158,005

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2025	31.12.2024
הכנסות שכירות ואחזקה מנדל"ן להשקעה	95,182	95,312
הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות שכירות	19,673	19,214

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. פרטים בדבר שווי הוגן - טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן:

1. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה נמדד באמצעות מעריכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, בעלי כישורים מקצועיים רלוונטיים ובעלי ניסיון עדכני במיקום ובסוג הנדל"ן להשקעה הנמדד.

נדל"ן להשקעה - הערכות השמאי מתבססות על גישת היוון ההכנסות (או על שקלול שתי גישות): "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך ו"שיטת ההשוואה" - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירות הנכס.
בהערכת גורמי הסיכון נלקחים בחשבון גורמים סביבתיים, ביקושים, מסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, נדרשת הערכת ההנהלה לגבי ההכנסות הצפויות, שיעורי תפוסה בנכס ועוד. אומדנים אלה מתבססים על תקציבים מאושרים, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים שנחתמו עם שוכרים לסוף תקופת הדיווח, וניסיון העבר אותו צברה החברה בהחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופות דיווח.

נדל"ן להשקעה בהקמה - הערכות השמאי מתבססות על גישת ההשוואה בתוספת עלויות שהושקעו, או "גישת החילוץ". גישת ההשוואה - מתבססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס מוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירות הנכס. גישת החילוץ מתבססת על השווי ההוגן של הנכס כגמור (בהתאם לשיטת היוון ההכנסות בהסתמך על עסקאות שכירות בנכסים אחרים בהתאמה לנכס המוערך או בהתאם לגישת ההשוואה) בניכוי אומדן עלויות הקמה ומרווח יזמי מקובל (תוך הבאת ערך הזמן בחשבון).

עתודות קרקע וזכויות בניה - כוללים נכסים בשלב השבחה, קבלת היתרים או שינוי זכויות. הערכות השמאי מתבססות על שיטת ההשוואה או גישת החילוץ המחושבת על פי השווי ההוגן של הנכס כגמור בניכוי עלויות הקמה ובניכוי מרווח יזמי מקובל (תוך הבאה בחשבון של ערך הזמן).

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. פרטים בדבר שווי הוגן - טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן (המשך):

2. מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3:

א) נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן:

	טכניקת הערכת שווי	נתונים שאינם ניתנים לצפייה	נכון ליום 31 בדצמבר 2025	
			טווח	ממוצע משוקלל
משרדים ומסחר להשכרה:				
משרדים	היוון תזרימי מזומנים בנכסים מסוימים ממוצע עם שיטת ההשוואה	אומדן שכ"ד חודשי למ"ר בש"ח	30-76	67
		שיעור היוון	6%-7%	6.3%
		אומדן שווי למ"ר מבונה בש"ח	3,200-8,281	6,088
מסחר	היוון תזרימי מזומנים	אומדן שכ"ד חודשי למ"ר בש"ח	89-162	104
		שיעור היוון	6.4%-7%	6.8%
נדל"ן להשקעה בהקמה:				
משרדים	קרקע עפ"י שיטת ההשוואה בתוספת השקעות	אומדן שווי למ"ר מבונה בש"ח (ללא השקעות)	1,700-1,800	1,702
	בנכסים מסויימים שווי כגמור בניכוי יתרת אומדן עלויות להשלמה	אומדן שווי למ"ר בנוי בש"ח	10,500-11,000	10,750
מסחר	גישת ההשוואה	אומדן שווי למ"ר מבונה בש"ח	3,700	3,700
קרקע:				
משרדים	שיטת ההשוואה	מחיר למ"ר בש"ח	1,650-25,000	24,292
מסחר	שיטת ההשוואה	מחיר למ"ר בש"ח	4,550-37,000	35,772
מגורים	שיטת ההשוואה	מחיר למ"ר בש"ח	25,936-55,250	54,325

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. פרטים בדבר שווי הוגן - טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן (המשך):

2. מידע כמותי לגבי מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 (המשך):

א) נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן (המשך):

	טכניקת הערכת שווי	נתונים שאינם ניתנים לצפייה	נכון ליום 31 בדצמבר 2024	
			טווח	ממוצע משוקלל
משרדים ומסחר להשכרה:				
משרדים	היוון תזרימי מזומנים	אומדן שכ"ד חודשי למ"ר בש"ח	30-74	65
	בנכסים מסוימים ממוצע עם שיטת ההשוואה	שיעור היוון	5.65%-7.35%	6.4%
		אומדן שווי למ"ר מבונה בש"ח	3,200-12,194	10,589
מסחר	היוון תזרימי מזומנים	אומדן שכ"ד חודשי למ"ר בש"ח	86-174	103
		שיעור היוון	6.4%-7%	6.8%
נדל"ן להשקעה בהקמה:				
משרדים	קרקע עפ"י שיטת ההשוואה בתוספת השקעות	אומדן שווי למ"ר מבונה בש"ח (ללא השקעות)	1,675-1,900	1,550
קרקע:				
משרדים	שיטת ההשוואה	מחיר למ"ר בש"ח	1,550-24,000	22,072
מסחר	שיטת ההשוואה	מחיר למ"ר בש"ח	4,150-37,000	35,126
מגורים	שיטת ההשוואה	מחיר למ"ר בש"ח	26,900-54,875	53,068

ב) רגישות מדידות השווי ההוגן לשינויים בנתונים לא-נצפים:

מבנים להשכרה - אומדן השווי ההוגן יגדל אם שווי השוק של תשלומי השכירות יגדל ו/או אם שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

נדל"ן להשקעה בהקמה - אומדן השווי ההוגן יגדל ככל ששווי למ"ר מבונה בנכסים דומים יגדל.

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ה. זכויות החברה והחברות המאוחדות במקרקעין הינן כדלקמן:

	31.12.2025	31.12.2024
זכויות בעלות	2,113,286	2,018,029
זכויות בחכירה מימונית- בחכירה מהוונת מהמנהל	142,417	139,976
סך-הכל	2,255,703	2,158,005

ו. שעבודים - ראה ביאור 18(א).

ז. מגדל קרסו, בית רנו, ריב"ל 26-24- מתחם ריב"ל :

מגדל קרסו - הינו מבנה משרדים ברחוב יד חרוצים 12 ת"א במקרקעין הידועים כגוש 6976 חלקה 234 בשטח קרקע של 2,724 מ"ר ובשטח בנוי של כ-6,820 שטח עיקרי (להלן: "המקרקעין" או "הבניין"). שטח לשיווק 8,451 מ"ר. השווי ההוגן של מגדל קרסו ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 246,000 אלפי ש"ח.

בית רנו - הינו מבנה תעסוקה ומסחר בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) מעל 2 קומות מרתף, המשמש למשרדים ומסחר, הידוע כ"בית רנו" אשר ממוקדם ברחוב ריב"ל 22/ יד חרוצים 13 בת"א, המבנה הנו בעל שטח בנוי של כ-4,540 מ"ר עילי וכ-2,960 מ"ר תת קרקעי ושטח לשיווק של 4,252 מ"ר. השווי ההוגן של בית רנו ליום 31 בדצמבר 2025 הנו 203,700 אלפי ש"ח.

ריב"ל 26-24 - הינו מבנה תעסוקה ומסחר בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל 2 קומות מרתף, המשמש למשרדים ומסחר, אשר ממוקם ברחוב ריב"ל 26-24 / יד חרוצים 15 בת"א, המבנה הנו בעל שטח בנוי של כ-12,080 מ"ר עילי וכ-3,734 מ"ר תת קרקעי ושטח לשיווק של כ- 8,271 מ"ר. השווי ההוגן של ריב"ל -24 26 ליום 31 בדצמבר 2025 הנו 460,461 אלפי ש"ח כאשר סך של כ -18 מיליון ש"ח מסווג במסגרת הרכוש הקבוע של החברה בגין שטחים אשר משמשים את משרדי החברה.

(ראה בנוסף ביאור 10).

הנכסים מהווים חלק ממתחם ריב"ל, שהינו מתחם תכנון אחד הכולל את: מגדל קרסו, בית רנו בריב"ל 22 והמבנה בריב"ל 26-24, וכן את המבנה בריב"ל 20-18 המוצג כמלאי בלתי שוטף בדוחות הכספיים. בהתאם לתכנית המתאר המקומית מס' 507-0947341 - תא/מק/4985 "ריב"ל קרסו" שפורסמה מתוקף תוכנית המתאר העירונית תא/5000 ("התכנית"), שהינה משתרעת על שטח של כ-13.89 דונם וכוללת כ-111,554 מ"ר שטחי בנייה לתעסוקה, מסחר ומלונאות וכן כ- 37,184 מ"ר שטחי בנייה למגורים (מתוכם 24,072 מ"ר עבור מגורים, 4,248 מ"ר עבור דיור בהישג יד ("דב"י") בהתאם להחלטת מועצת העיר ומדיניות הועדה המקומית ו-8,864 מ"ר עבור דב"י כתועלת ציבורית) ו-9,585 מ"ר לצרכי ציבור, ובכפוף לקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים ("ההיתרים"), ניתן יהיה להקים במתחם פרויקט שיכלול שלושה מגדלים בעירוב שימושים, כדלקמן ("הפרויקט"): 1) בחלקו הדרומי של המתחם – מגדל הכולל זכויות למגורים בהיקף של כ-30,392 מ"ר (כולל 6,320 אלפי מ"ר לדב"י) ו-708 מ"ר למסחר; 2) בחלקו הצפוני של המתחם – שני מגדלים (מגדל מזרחי ומגדל מערבי) הכוללים זכויות לתעסוקה מסחר ומלונאות בהיקף של כ- 110,804 מ"ר, זכויות למגורים בהיקף של כ-6,792 מ"ר (לדב"י), וכן זכויות למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של כ-9,585 מ"ר. המגדל המזרחי כולל זכויות לתעסוקה, מסחר, מלונאות והמגדל המערבי כולל זכויות לתעסוקה, מסחר, מגורים (דב"י) ומבנים ומוסדות ציבור.

החברה מעריכה כי בכפוף לקבלת ההיתרים, תחילת העבודות בפרויקט יחולו לקראת סוף שנת 2026 ויסתיימו בסוף שנת 2032.

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ח. מגדלי הבירה

החברה מחזיקה עם שותף, 2 מבנים בני 14 ו-16 קומות למשרדים ומסחר מעל 6 קומות חניון משותף הממוקם ברחוב ירמיהו פינת הצבי, שכונת רוממה בעיר ירושלים במקרקעין הידועים כגוש 30235 חלקות 304 ו-306 (להלן: "מגדלי הבירה"). ההחזקה בנכס הינה באמצעות עסקה משותפת (בלתי רשומה) (פעילות משותפת) כאשר חלק החברה הנו 44.7%.

המבנה מושכר למנהל הדיור הממשלתי ל -20 שנה החל מחודש מאי 2009. בנוסף נתנה החברה לשוכר אופציה אחת להאריך את תקופת השכירות ב 5 שנים נוספות. השווי ההוגן של מגדלי הבירה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 260,200 אלפי ש"ח.

ט. פרויקט VICA

החברה מחזיקה עם שותף (50:50, פעילות משותפת) במקרקעין בפתח תקווה בייעוד לתעסוקה עליו יוקם במתחם הכולל בניית 4 מגדלים בני 9 קומות כ"א מעל קומת קרקע מסחרית ומגדל בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומגדל בן 36 קומות מעל 5 מפלסי חניה תת קרקעיים (להלן: "הפרויקט"). נכון למועד הדוחות, החברה ושותפתה נמצאים בשלב מתקדם בבניית שלב א' שהינו כ-12,500 מ"ר עילי במגדל הראשון וכ-33,000 מ"ר תת קרקעי אשר צפוי לשמש עבור שלושת המגדלים הראשונים. שלבים נוספים בשטח של כ-107,000 אלפי מ"ר עיליים נמצאים בשלבי הקמה ותכנון. יצוין, כי ביום 5 במרץ 2023, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה את תכנית מפורטת מס' 410-0787457 מכוח תכנית מתאר פת2200/ המאפשרת ניצול זכויות בפרויקט בהיקף של 39.5 אלפי מ"ר שטחי בנייה, זכויות אלה סווגו כנדל"ן בהקמה בשנת הדוח.

השווי ההוגן של הפרויקט, בספרי החברה, ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 213,750 אלפי ש"ח.

ביאור 10 - רכוש קבוע, נטו:

א. הרכב:

	מבנה משרדים בבעלות החברה (1)	מחשבים ציוד טכני ורהוט משרדי	שיפורים במושכר	כלי רכב	סך-הכל
עלות:					
יתרה ליום 1 בינואר 2025	17,839	8,350	17,369	9,224	52,782
תוספות	-	118	-	1,723	1,841
גריעות	-	-	-	(1,293)	(1,293)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	17,839	8,468	17,369	9,654	53,330
פחת שנצבר:					
יתרה ליום 1 בינואר 2025	-	7,267	15,395	3,907	26,569
תוספות	595	490	171	1,117	2,373
גריעות	(595)	-	-	(645)	(1,240)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	0	7,757	15,566	4,379	27,702
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025	17,839	711	1,803	5,275	25,628
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024	17,839	1,083	1,974	5,317	26,213
ב. שיעור הפחת באחוזים לשנה:	5%	33%-7%	10%	15%-50%	

ג. שיטת הפחת שיישמה החברה בקשר עם הפחתת הרכוש הקבוע הינה שיטת הקו הישר ושיטת הערכה מחדש.

(1) ביום 30 במאי 2022 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי השליטה בחברה להעברת המבנה לחברה.

ביאור 11 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:

א. הרכב:

	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	%		
לא צמודות בריבית פריים	5.75-7.25	514,522	285,420
צמודות למדד	3.18-3.58	39,758	-
לא צמודות בריבית קבועה	4.85-5.06	4,616	-
		558,896	285,420
חלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך:			
בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים		37,427	86,774
סך-הכל		596,323	372,194

ב. שעבודים וערבויות - ראה ביאור 18.א ו- 18.ב.

ג. לפרטים נוספים - ראה ביאור 20.

ביאור 12 - התחייבויות לספקים ונותני שירותים:

הרכב:

	31.12.2025	31.12.2024
בחשבון פתוח	74,820	56,088
בחשבון המחאות לפרעון	15,325	13,014
סך-הכל	90,145	69,102

ביאור 13 - זכאים ויתרות-זכות:

הרכב:

	31.12.2025	31.12.2024
הוצאות לשלם	8,971	9,407
התחייבויות בשל שכר ומשכורת	3,274	11,443
הפרשה לחופשה	2,944	2,437
הכנסות מראש	278	1,208
מוסדות	17	10,869
מקדמות מלקוחות	264	75
פקדונות דיירים	2,521	2,799
הוצאות לשלם בגין מלאי	11,170	11,170
התחייבות לשכר דירה	90,165	*12,096
הפרשה לאחריות	5,845	5,493
ריבית לשלם בגין אגרות חוב סדרה א'	2,528	3,159
הלוואה מצד קשור בפרויקט(1)	24,963	2,599
התחייבות לצדדים קשורים ואחרים	72	154
סך-הכל	153,012	72,909

* הצגה מחדש לא מהותית

(1) הלוואה שהועמדה ע"י צד הקשור בשיעור השווה למחצית ההוצאות שנדרשו בקשר לפרויקט בתמורה למחצית מעודפי הפרויקט, עודפי הפרויקט יושבו תחילה להשבת ההון העצמי ולשחרור הביטחונות שהועמדו ע"י הצדדים, ההלוואה נמדדה ומוצגת בשווי הוגן.

ביאור 14 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים:

א. לצורך מימון פעילותה השוטפת החברה, בין היתר, נוטלת הלוואות ואשראי מבנקים וגופים מוסדיים. לקבוצה הלוואות ומסגרות אשראי סולו מנוצלות מבנקים ומוסדיים בסך של כ- 292 מליון ש"ח (ליום 31.12.2024 335 מליון ש"ח) וכן מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ- 170 מיליון ש"ח (ליום 31.12.2024 54 מליון ש"ח). לטובת הלוואות מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים שיעבדה החברה נכסי נדל"ן להשקעה ומלאי. חלק מההלוואות ניתנו כנגד מספר נכסים בכל הלוואה. הסכמי ההלוואות כוללים אמות מידה פיננסיות מקובלות.

החברה מממנת את פעילותה בתחום הפרויקטים היזמיים בבניה באמצעות נטילת הלוואות ליווי פרויקטליות (סגורות) מבנקים ומוסדיים כנגד שיעבוד כל זכויות החברה בפרויקטים ו/או זכויות של בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית. הבנקים והגופים המוסדיים מעמידים לבקשת החברה ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות, ערבויות ביצוע וכספיות לבעלי קרקע, ואשראי למימון עלויות הפרויקט. האשראי ניתן לניצול רק לאחר שהחברה משלימה השקעתה בעלויות הפרויקט בסכום ההון העצמי שהתחייבה לו בהסכם הליווי. תקבולי רוכשי הדירות בפרויקט משמשים גם הם לתשלומי העלויות.

ב. הרכב:

בסיס הצמדה	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	%		
צמודות למדד	1.36-3.38	381,145	459,652
לא צמודות בריבית קבועה	3.83-4.6	104,751	124,227
לא צמודות בריבית פריים	5.75-6.55	625,332	601,418
		1,111,228	1,185,297
בניכוי:			
חלויות שוטפות		(37,427)	(86,774)
		1,073,801	1,098,523

ג. אמות מידה פיננסיות:

אמות המידה הפיננסיות המקסימליות אליהן התחייבה החברה בהסכמי הלוואות שונים הן כדלקמן:

1. ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת מ 580 מיליון ש"ח וכן לא יפחת מ- 600 מיליון ש"ח מיד לאחר חלוקה לבעלי המניות.
2. יחס ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת מ- 20% מסך הנכסים של החברה וכן לא יפחת מ- 23% מיד לאחר חלוקה לבעלי המניות.
3. יחס החוב הפיננסי ל CAP (סך החוב הפיננסי נטו בצרוף ההון העצמי של החברה) לא יעלה בכל עת על 75% או 72% לאחר חלוקה לבעלי המניות.

ביאור 14 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך):

ג. אמות מידה פיננסיות (המשך):

4. החברה לא תהא רשאית לחלק או לשלם לבעלי מניותיה, במישרין או בעקיפין, דיבידנדים או כל תשלום אחר (לרבות בדרך של הלוואה), בסכום אשר יעלה על סך הרווח הנקי של החברה, כפי שיחושב על בסיס דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים האחרונים של החברה שאושרו טרם ביצוע התשלום; כמו כן היחס שבין-(א) המאזן סולו של החברה בתוספת המאזן של כל התאגידים המוחזקים בבעלות ובשליטה מלאה על ידי החברה ו-(ב) המאזן (המאוחד) של החברה, לא יפחת מ-60%; בנוסף- היחס שבין-(א) החוב הפיננסי (סולו) של החברה, בתוספת החוב הפיננסי של כל התאגידים המוחזקים בבעלות ובשליטה מלאה על ידי החברה ו-(ב) החוב הפיננסי המאוחד של החברה, לא יעלה על 60%. כמו כן, התחייבה החברה להודיע על חלוקה לא יאוחר מ-14 ימים לפני מועד החלוקה.
5. בהלוואות שהתקבלו כנגד נכסים מניבים קיים יחס כיסוי (יחס תשלומי ההלוואה השוטפים בשנה חלקי NOI של הנכס) היחס נע בין 1 ל- 1.2 וכן יחס LTV (יתרת קרן ההלוואה חלקי שווי הוגן של הנכס) לא יעלה על 75%.
6. נכון לתאריך הדוח החברה עומדת באמות המידה שהוצבו לה.

ד. שעבודים וערבויות - ראה ביאור 18.א ו- 18.ב.

ה. לפרטים נוספים - ראה ביאור 20.

ביאור 15 - התחייבות בגין עסקאות קומבינציה:

הרכב:

	31.12.2025	31.12.2024
התחייבות לבעלי מקרקעין- קומבינציה תמורות*	367,652	270,660
התחייבות לבעלי מקרקעין- קומבינציה בעין	538,813	**134,443
סך-הכל	906,465	405,103

*לאחר עדכון שבוצע למחירים צפויים.

** הצגה מחדש לא מהותית

ביאור 16 - מסים על ההכנסה:

א. הרכב יתרת מסים נדחים:

	מסים נדחים בגין			
	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	הפרשי עיתוי	הפסדים להעברה	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2025, נטו	(163,633)	(10,550)	9,041	(165,142)
שינויים בשנת 2025:				
תנועה שהוכרה ברווח או הפסד לתקופה	(11,359)	6,217	6,699	1,557
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025, נטו	(174,992)	(4,333)	15,740	(163,585)

	מסים נדחים בגין			
	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	הפרשי עיתוי	הפסדים להעברה	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2024, נטו	(133,195)	(12,988)	12,130	(134,053)*
שינויים בשנת 2024:				
תנועה שהוכרה ברווח או הפסד לתקופה	(30,438)	2,438	(3,089)	(31,089)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024, נטו	(163,633)	(10,550)	9,041	(165,142)

* סך של 2,868 אלפי ש"ח מוצג במסגרת נכסים לא שוטפים וסך של 136,921 אלפי ש"ח מוצג במסגרת התחייבויות לא שוטפות.

ב. מסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
מסים שוטפים	2,986	2,121	275
מסים נדחים, נטו	(1,557)	31,089	(1,472)
מסים בגין שנים קודמות	802	(840)	(125)
סך-הכל	2,231	32,370	(1,322)

ביאור 16 - מסים על ההכנסה (המשך):

ג. שינויים בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעורי המס החל על החברה משנת 2018 הינו- 23%.

ד. שומות מס:

לחברה ולחברות המאוחדות שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2019

ה. הפרשים זמניים המיוחסים לחברות מוחזקות שבגינם לא הוכרו התחייבויות מיסים נדחים:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
הסכום המצרפי של הפרשים זמניים המיוחסים להשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות ולזכויות בהסדרים משותפים, אשר בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים במונחי מס	1,699	*1,587

ו. מס תיאורטי:

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים לבין הוצאות מיסים על הכנסה כפי שנזקפה בדוח רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
רווח לתקופה לפני מסים על ההכנסה	18,525	*153,256	*14,379
שיעורי המס הרגילים	23%	23%	23%
המס התיאורטי	4,261	35,249	3,307
תוספת (חסכון) במס בגין:			
הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו	843	1,623	2,802
הפרשים זמניים והפסדים לצורכי מס בגינם לא נזקפו מסים נדחים	1,699	*1,587	*1,752
מיסים בגין מידוד נדל"ן להשקעה לצרכי מס	(5,374)	(5,249)	(9,058)
מסים בגין שנים קודמות	802	(840)	(125)
סך-הכל	2,231	32,370	(1,322)

*תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2 טו.

ביאור 17 - אגרות חוב:

א. הרכב:

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
ערך בספרים:		
ערך נקוב של אגרות החוב	957,304	696,630
בניכוי: יתרת נכיון שטרם הופחתה	(13,030)	(13,560)
	944,274	683,070
שווי הוגן*:		
אגרות חוב (סדרה א')	569,394	698,511
אגרות חוב (סדרה ב')	417,480	-

*השווי ההוגן מבוסס על שווי בורסה לתאריך הדוח

ב. פרטים נוספים אודות סדרות אגרות החוב:

1) פרטים אודות סדרות אגרות החוב במועד ההנפקה וליום 31 בדצמבר, 2025

פרטים	אג"ח סדרה א'	אג"ח סדרה ב'
מועד מקורי להנפקת סדרה	28 בספטמבר 2022	19 בינואר 2025
ע"נ במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	250,000	400,000
ע"נ במועד ההרחבה (אלפי ש"ח)	400,000 (אפריל 2023) 696,630 (ינואר 2024)	400,000 (פברואר 2026)
ריבית נקובה	5.34% החל מיום 28 לספטמבר 2022	5.74% החל מיום 19 בינואר 2025
סוג הצמדה	ללא הצמדה בריבית קבועה	ללא הצמדה בריבית קבועה
מועדי תשלומי הקרן	ב-5 תשלומים שנתיים שווים ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה 20% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').	ב-5 תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2032 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים הראשון והשני יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), כל אחד מהתשלומים השלישי והרביעי יהווה 25% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), והתשלום החמישי (האחרון) יהווה 30% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב').
מועדי תשלום הריבית	בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל).	בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2032 (כולל).
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה וזאת בהתאם ובכפוף לאמור בשטר נאמנות אג"ח א'.	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה וזאת בהתאם ובכפוף לאמור בשטר נאמנות אג"ח ב'.
הדירוג הקבוע לסדרה ליום 31 בדצמבר 2025	'ilA'	

ביאור 17 - אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים אודות סדרות אגרות החוב (המשך):

2) פרטים אודות סדרות אגרות החוב במועד ההנפקה וליום 31 בדצמבר, 2025 (המשך):

ביום 27 באפריל 2023 הנפיקה החברה 150,000,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת, בדרך של הרחבת סדרה. התמורה נטו מההנפקה לרבות ניכיון והוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 140 מיליון ש"ח על פי דוח הצעת מדף מיום 23 באפריל 2023. שיעור הריבית האפקטיבית של האג"ח הינו כ- 7.1% הריבית קבועה ואינה צמודה למדד. כמו כן ביום זה אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ מתן דרוג A להנפקת אגרות חוב אלה.

ביום 11 בינואר 2024 הנפיקה החברה 296,630,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת, בדרך של הרחבת סדרה. התמורה נטו מההנפקה לרבות ניכיון והוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 289 מיליון ש"ח על פי דוח הצעת מדף מיום 9 בינואר 2024. שיעור הריבית האפקטיבית של האג"ח הינו כ- 6.1% הריבית קבועה ואינה צמודה למדד. כמו כן ביום זה אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ מתן דרוג A להנפקת אגרות חוב אלה.

ביום 19 בינואר 2025 הנפיקה החברה 400,000,000 אגרות חוב (סדרה ב) בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת. התמורה נטו מההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 396 מיליון ש"ח על פי דוח הצעת מדף מיום 15 בינואר 2025. שיעור הריבית האפקטיבית של האג"ח הינו כ- 6.04% הריבית קבועה ואינה צמודה למדד. כמו כן ביום זה אישרה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ מתן דרוג A להנפקת אגרות חוב אלה.

לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות חוב (הרחבה א' סדרה ב) שבוצעה לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 29

3) התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)

כל עוד אגרות החוב (סדרות א' וב') קיימות במחזור, החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א' וב') מראש, בהחלטה מיוחדת, וזאת אלא אם רישום השעבוד השוטף האמור יעשה בהתאם ובכפוף לאמור בשטרי הנאמנות.

4) הרחבת סדרה

החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרות אגרות החוב (סדרות א' וב') ולהנפיק אגרות חוב (סדרות א' וב') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), ובלבד שיתקיימו (לפי הענין) כל התנאים מפורטים בשטרי הנאמנות.

ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)

1. פרטים נוספים אודות סדרות אגרות החוב (המשך)

5) אמות מידה פיננסיות

	התניה הפיננסית כעילה להעמדה לפירעון מיידי	התניה הפיננסית לעניין התאמת ריבית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2025
אגרות החוב (סדרה א')	יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 78%. "חוב פיננסי נטו מתואם" – חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכל גורם שעיסוקו העיקרי מתן הלוואות או מתן אשראי, בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן (לרבות מזומנים בחשבונות ליווי משועבדים), בטוחות פיננסיות, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה. "CAP נטו" - חוב פיננסי נטו מתואם (כהגדרתו לעיל) בתוספת הון עצמי מאוחד (כהגדרתו להלן).	יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 74%.	החוב הפיננסי נטו הינו 2,348 מיליון ש"ח; ה-CAP נטו הינו 3,861 מיליון ש"ח; יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו: 61% < 78%
	ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של 570 מיליון ש"ח. "הון עצמי המאוחד", משמעו: סך ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן וריבית) אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו טרם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לראשונה) ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') קרי, שמועד פרעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, וכן שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה.	ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של 670 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה הינו 1,513 מיליון ש"ח > 570 מיליון ש"ח
אגרות החוב (סדרה ב')	יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 75%. "חוב פיננסי נטו מתואם" –חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכל גורם שעיסוקו מתן הלוואות או מתן אשראי, בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן (לרבות מזומנים בחשבונות ליווי משועבדים למעט מזומנים שניתנו להבטחת ערבויות פיננסיות), בטוחות פיננסיות, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, ופיקדונות, והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה. "CAP נטו" – כהגדרתו לעיל.	יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 72.5%.	החוב הפיננסי נטו הינו 2,348 מיליון ש"ח; ה-CAP נטו הינו 3,861 מיליון ש"ח; יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו: 61%< 75%
	ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של 720 מיליון ש"ח. "הון עצמי המאוחד", כהגדרתו לעיל, בשינויים המחייבים.	ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של 820 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה הינו 1,513 מיליון ש"ח > 720 מיליון ש"ח

החברה עומדת נכון למועד פרסום דוח זה בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.

ביאור 17 - אגרות חוב (המשך)

2. פרטים נוספים אודות סדרות אגרות החוב (המשך)

6) מגבלות על חלוקה וגילוי בדבר מגבלת חוב סולו מוגבל

בנוסף, בהתאם לשטרי הנאמנות החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) ("חלוקה") בכל עת, ובכלל זה לחלק דיבידנדים (כהגדרתם בחוק החברות), בכפוף למגבלות המצטברות הבאות: (א) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 70%; (ב) ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-750 מיליון ביחס לסדרה א' ש"ח ו-870 מיליון ש"ח ביחס לסדרה ב'; (ג) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות בגין אגרות החוב; (ד) במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי כאמור (לעניין זה לא יובאו בחשבון תקופות התיקון המצוינות בעניין זה בשטר הנאמנות של אגרות החוב).

6) גילוי בדבר מגבלת חוב סולו מוגבל

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כי כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, לא יעלו על 20% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים. "חוב סולו מוגבל" משמעו, הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי ("המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר ו/או שאיננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי המלווה יפרע מתוך כספי עודפים. "עודפים" לעניין זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה. למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.

ליום 31 בדצמבר 2025, סך חובות הסולו המוגבלים של החברה הינו 32 מיליון ש"ח, המהווים כ-1% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים. לפיכך החברה עומדת בהתחייבותה למגבלת חוב סולו מוגבל כאמור בשטר נאמנות אגרות חוב (סדרה א').

7) גילוי בדבר מנגנון התאמת ריבית בגין חריגה מאמות מידה

התניה הפיננסית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניה ליום 31 בדצמבר 2025
יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלה לעיל) לא יעלה על 74%.	החוב הפיננסי נטו הינו 1,904 מיליון ש"ח; ה-CAP נטו הינו 3,331 מיליון ש"ח; יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו: 57% < 74%
ההון העצמי המאוחד של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל) לא יפחת מסך של 670 מיליון ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה הינו 1,427 מיליון ש"ח > 670 מיליון ש"ח
לאור האמור, החברה עומדת נכון למועד פרסום דוח זה בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.	

ביאור 18 - שעבודים, ערבויות ותלויות:

א. שעבודים:

על רכוש הקבוצה רובצים שעבודים קבועים ושוטפים, ללא הגבלת סכום, להבטחת התחייבויותיהן כלפי הבנקים. השעבודים כוללים נכסים בסך 3,269 מליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 2,365 מליוני ש"ח) ששועבדו כביטחון להתחייבויות הקבוצה.

ב. ערבויות:

1. בנקים וגופים מוסדיים העמידו לבקשת החברה וחברות מוחזקות ערבויות בנקאיות כדלקמן:

א. לטובת בעלי קרקע (כולל בהתחדשות עירונית) הועמדו ערבויות ביצוע בסך של כ- 3,043 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 1,949 מיליון ש"ח) ביחד עם שותפים בפרויקטים, מתוכם חלק החברה מסתכם לסך של כ- 2,527 מיליון ש"ח. (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 1,721 מיליון ש"ח)

ב. לטובת רוכשי דירות הועמדו ערבויות חוק מכר עם שותפים בסך של כ- 1,422 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 1,181 מיליון ש"ח), חלק החברה כ- 983 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 896 מיליון ש"ח).

ג. לטובת בעלי קרקע בהתחדשות עירונית הועמדו ערבויות כספיות סך של כ- 273 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 284 מיליון ש"ח) ביחד עם שותפים, חלק החברה כ- 202 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 192 מיליון ש"ח).

2. ליום 31 בדצמבר 2025 החברה ערבה לאשראי וערבויות שניתנו על ידי בנקים עבור שותפים בפרויקטים משותפים בסכום של כ- 663 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 608 מיליון ש"ח), מתוכם כ- 571 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 508 מיליון ש"ח), בגין ערבויות חוק מכר לבעלי קרקע ורוכשי דירות וכן כ- 92 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 100 מיליון ש"ח) לטובת אשראי לשותפים וערבויות כספיות לבעלי קרקע מתוכם סכום של כ - 99 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 86 מיליון ש"ח) מובטחים בשעבוד ו/או ערבות אישית שקיבלה החברה על חלק השותפים בעודפי הפרויקטים המשותפים.

ג. תלויות:

1. כנגד הקבוצה הוגשו מספר תביעות בסכום כולל של כ- 1.5 מיליון ש"ח, קיימת הפרשה בדוחות בסכום של כ- 1 מיליון ש"ח, יתר התביעות מכוסות על ידי חברות הביטוח ו/או שיועציה המשפטיים של החברה מעריכים כי סיכויי התביעה נמוכים מ- 50%.

2. כנגד החברה הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בנוגע לאופן חישוב הצמדת תשלומי רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה בסכום של כ- 7 מיליון ש"ח. התביעה נסגרה בפשרה לפיה החברה תשלם סך של 520 אלף ש"ח, קיימת הפרשה בדוחות כאמור לעיל.

ביאור 18 - שעבודים, ערבויות ותלויות (המשך):

ג. תלויות (המשך):

3. החברה נדרשה לתשלום חוב עבור מס רכישה בגין שני פרויקטים, האחד שדרות היובל שלב ג' והשני שדרות היובל שלב א' שניהם בשכונת קרית היובל בירושלים. החובות הינם בגין הסכמי קומבינציה בהתחדשות עירונית שנחתמו עם השותף קדמת היובל אחזקות בע"מ, הסכמים אלו תוקנו בהמשך לעסקת שותפות. דרישת חבות מס הרכישה בפרויקט שדרות היובל שלב ג' הינה כ- 3.5 מיליון ש"ח פרויקט זה החל בביצוע בחודש דצמבר 2023, דרישת חבות מס הרכישה בפרויקט שדרות היובל שלב א' הינו כ- 2 מיליון ש"ח וביצועו החל ביוני 2019. התביעה נסגרה בפשרה שקיבלה תוקף של פס"ד לפיה החברה נדרשה לשלם כ 300 אש"ח, הסכום שולם כמקדמות למיסוי מקרקעין.

4. ביום 9 במאי 2022 נשלח אל החברה ואל חברי הדירקטוריון שלה מכתב דרישה בשם מר אורן פלוטקין וחברת נופים פרויקטים בע"מ, שבשליטתו, השותפים ביחד עם החברה (50%) בחברת נופים מתחם יוספטל כפר סבא בע"מ לתשלום של 40 מיליון ש"ח באופן מידי בהקשר למערכת הסכמית, שחתמה החברה מול פלוטקין וחברות בשליטתו. לדעת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי הדרישה להתקבל קלושים ולכן החברה לא רשמה הפרשה בדוחות הכספיים.

5. ביום 20 ביוני 2024 ניתנה החלטת בית משפט השלום בתל אביב, בקשר עם כתב תביעה שהוגש ע"י מר מכבי קרסו (להלן: "התובע") אשר הינו קרוב של בעל שליטה בחברה כנגד קרסו ריב"ל 26-24 בע"מ (חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "חברת הנכס")), לפירוק שיתוף במקרקעין המצויים בתל אביב, ברח' ריב"ל 26-24/ יד חרוצים 15 והידועים כחלקה 211 בגוש 6976 אשר 88% מהזכויות בהן מוחזקות ע"י חברת הנכס והיתרה (12%) ע"י התובע (להלן: "הנכס"). ביום 26 באוגוסט 2024 התקשרה חברת הנכס עם התובע בהסכם פשרה (להלן: "הסכם הפשרה"), לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים (להלן: "התנאים המתלים") (אשר התקיימו עד ליום 7 בנובמבר 2024), חברת הנכס תרכוש, AS IS-, את זכויות התובע בנכס בתמורה לסך של 59 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (ככל שחל). ביום 24 בנובמבר 2024 בית המשפט נתן להסכם הפשרה תוקף של פסק דין וביום 16 בדצמבר 2024 הושלם הסכם הפשרה, באופן שבו החברה שילמה את מלוא התמורה לתובע כנגד מסירת החזקה בזכויותיו של התובע במקרקעין לחברת הנכס.

ביאור 19 - הון:

א. הון מניות

1. להלן הרכב הון המניות:

31 בדצמבר			
2025		2024	
רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
אלפי מניות			
100,000	57,909	100,000	54,159

מניות רגילות א' בנות 0.001 ש"ח ע.נ. כ"א

2. שינויים בהון המניות של החברה:

	מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.נ
מספר מניות ליום 31 בדצמבר 2024	54,158,516
הקצאת 3,750,000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת	3,750,000
סה"כ	**57,908,516**

ביום 29 ביוני 2025 החברה הקצתה בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מסווגים: (א) 3,750,000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה המהוות כ-6.48% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ("הון החברה") וכ-6.5% מזכויות ההצבעה בה בתמורה לסך של 35 ש"ח למניה; ו-(ב) 750,000 כתבי אופציה של החברה המהווים כ-1.28% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, לא רשומים למסחר, ללא תמורה, הניתנים למימוש ל-750,000 מניות בתקופה של 12 חודשים ממועד הקצאתם, בתמורה למחיר מימוש בסך 40 ש"ח לכל כתב אופציה, לא צמוד, כפוף להתאמות מקובלות, התמורה נטו מההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 129.6 מיליון ש"ח.

ב. זכויות הנלוות למניות

מניות החברה מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת דיבידנד וזכות להשתתף בעודפי הנכסים בעת פירוק החברה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

ג. הנפקת אופציות

ביום 31 במרץ 2022 הקצתה החברה למנכ"ל 1,010,835 כתבי אופציה (סדרה א') לא סחירים, רשומים על שם (להלן: "כתבי האופציה") אשר יהיו ניתנים למימוש למניות רגילות בעלות 0.001 ש"ח ערך נקוב של החברה (להלן: "מניה רגילה"), אשר יהוו 2.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כפי שהיה במועד ההקצאה, קרי 1,010,835 כתבי אופציה (להלן: "כתבי האופציה למנכ"ל"). כתבי האופציה למנכ"ל יהיו ניתנים למימוש באמצעות מנגנון מימוש נטו Cashless. מחיר המימוש לכתב אופציה יעמוד על סך של 24.22 ש"ח, תקופת מימוש של 6 שנים, לצורך חישוב שווי האופציה כאמור להלן, נלקחו סטיית תקן שנתית של 30.68% ושיעור ריבית חסרת סיכון של 1.81%.

ביאור 19 - הון (המשך):

ג. הנפקת אופציות (המשך)

ביום 9 במאי 2022 הקצתה החברה 1,544,555 כתבי אופציה מכוח התכנית של כתבי אופציה, לעובדים של החברה ונושאי משרה בכירה בחברה וכן ליועץ של החברה (להלן: "כתבי האופציה לעובדים").

כתבי האופציה לעובדים ניתנים למימוש למניות רגילות. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש באמצעות מנגנון מימוש נטו Cashless. מחיר המימוש לכתב האופציה יעמוד על סך של 36.34 ש"ח, תקופות מימוש של 6 שנים, לצורך חישוב שווי האופציה כאמור להלן, נלקחו סטיית תקן שנתית של 30.97% ושיעור ריבית חסרת סיכון של 2.09%.

בימים 25 ו-26 בספטמבר 2024 החליטו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), על הפחתת מחיר מימוש של 533,720 כתבי אופציה לא רשומים למסחר (להלן: "כתבי אופציה") שהוקצו בשנת 2022 לנושאי משרה בחברה ולנותן שירותים (להלן: "הניצעים"), באופן שחלף מחיר מימוש של 36.34 ש"ח, יעמוד מחיר המימוש של כתבי האופציה שהוענקו לניצעים על 26.59 ש"ח, קרי למחיר השווה לשער הממוצע של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ במהלך שלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד אישור הדירקטוריון. השווי ההוגן התוספתי של האופציות הינו כ- 1.7 מליון ש"ח.

השווי הכלכלי של כתבי האופציה למנכ"ל ולעובדים עומד על סך של כ-24,387 אלפי ש"ח, כשהוא מחושב על פי מודל בלק אנד שולס לקביעת שווי כתבי אופציה.

כתבי האופציה למנכ"ל החברה וכתבי האופציה לעובדים (להלן כל אחד בנפרד: "הניצע") יהיו ניתנים למימוש לתקופה של 6 שנים החל ממועד ההקצאה, בהתאם למועדי הזכאות המפורטים להלן (להלן: "מועדי הזכאות"): (א) מנה ראשונה - בתום 24 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה - הניצע יהיה זכאי לממש עד חצי (1/2) מכמות כתבי האופציה; (ב) מנה שנייה - בתום 36 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה – הניצע יהיה זכאי לממש עד רבע (1/4) נוסף מכמות כתבי האופציה; (ג) מנה שלישית - בתום 48 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה - הניצע יהיה זכאי לממש עד רבע (1/4) נוסף מכמות כתבי האופציה.

כמו כן נקבעו בהסכם הוראות לגבי מימוש האופציות במקרה של סיום העסקה.

בגין ההענקות האמורות, רשמה החברה הוצאות שכר בסך 2,525 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, (לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 סך של 6,264 ו- 9,505 אלפי ש"ח בהתאמה) שנרשמו כנגד קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות.

ד. דיבידנדים

ביום 30 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 61 מיליון ש"ח, אשר בוצעה בפועל בחודש אפריל 2025, ושיקפה דיבידנד למניה בסך של כ- 1.127 ש"ח.

ה. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון הינן לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מירבי לבעלי המניות.

החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה.

בקשר לאמות מידה פיננסיות, ראה ביאור 14(ג).

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים:

א. אופן קביעת השווי ההוגן:

בשל אופיים, השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים כגון מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לזמן קצר וספקים וזכאים לזמן קצר מהווה קירוב נאות לערכם בספרים.

נכסים והתחייבויות בלתי סחירים לזמן קצר נושאי ריבית בעלי מועד פירעון קבוע	-	ערכם בספרים משקף את שוויים ההוגן לתאריך המאזן, מאחר ושיעור הריבית הממוצע לגביהם אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המקובל בשוק לגבי פריטים דומים לתאריך המאזן.
נכסים והתחייבויות בריבית משתנה	-	השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר לא חלו שינויים מהותיים בגינם, נקבע בהתאם לתנאים החוזיים של המכשיר.

ב. מדיניות ניהול סיכונים:

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום מינימלי של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי ההנהלה בהתאם למדיניות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה.

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. סיכוני שוק:

סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק כדלקמן:

1. תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיות:

	31.12.2025				
	צמוד מדד תשומות בניה	צמוד מדד מחירים לצרכן	צמוד לפריים	לא צמוד	סה"כ
נכסים פיננסיים:					
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	99,087	33,046	132,133
מזומנים בחשבונות ליווי	-	-	125,685	11,012	136,697
לקוחות	-	-	-	1,440	1,440
הלוואות שנתנו- זמן קצר	-	17,149	-	8,930	26,079
נכסים פיננסים אחרים הנמדדים בעלות מופחתת	-	-	-	10,244	10,244
נכס בגין חוזים עם לקוחות	73,729	-	-	110,592	184,321
הלוואות שנתנו- זמן ארוך	-	487	39,713	1,901	42,101
סך הכל נכסים פיננסים	73,729	17,636	264,485	177,165	533,015
התחייבויות פיננסיות:					
אשראי מתאגידים בנקאים לזמן קצר כולל חלויות	-	59,090	526,209	11,024	596,323
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	-	-	90,145	90,145
התחייבויות פיננסיות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת	-	-	-	25,945	25,945
זכאים- הלוואה מצד קשור בפרויקט	-	-	-	24,963	24,963
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים	-	361,812	613,646	98,343	1,073,801
אגרות חוב כולל חלות שוטפת	-	-	-	944,274	944,274
התחייבות בגין אופציה	-	-	-	248	248
התחייבות בגין קומבינציה תמורות	367,652	-	-	-	367,652
סך הכל התחייבויות פיננסיות	367,652	420,902	1,139,855	1,194,942	3,123,351

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. סיכוני שוק (המשך):

1. תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך):

	31.12.2024				
	צמוד מדד תשומות בניה	צמוד מדד מחירים לצרכן	צמוד לפריים	לא צמוד	סה"כ
נכסים פיננסיים:					
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	78,184	23,739	101,923
מזומנים בחשבונות ליווי	-	-	76,131	75,063	151,194
לקוחות	-	-	-	3,717	3,717
הלוואות שנתנו- זמן קצר	-	5,649	-	9,188	14,837
נכסים פיננסים אחרים הנמדדים בעלות מופחתת	-	-	-	7,696	7,696
נכס בגין חוזים עם לקוחות	64,703	-	-	97,056	161,759
הלוואות שנתנו- זמן ארוך	-	590	33,864	4,871	39,325
סך הכל נכסים פיננסים	64,703	6,239	188,179	221,330	480,451
התחייבויות פיננסיות:					
אשראי מתאגידים בנקאים לזמן קצר כולל חלויות	-	49,030	307,482	15,682	372,194
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	-	-	69,102	69,102
התחייבויות פיננסיות אחרות הנמדדות בעלות מופחתת	-	-	-	35,261	35,261
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים	-	410,622	579,356	108,545	1,098,523
אגרות חוב כולל חלות שוטפת	-	-	-	683,070	683,070
התחייבות בגין אופציה	-	-	-	266	266
התחייבות בגין קומבינציה תמורות	270,660	-	-	-	270,660
סך הכל התחייבויות פיננסיות	270,660	459,652	886,838	911,926	2,529,076

2. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק:

להלן ניתוח רגישות לשינוי של 2% לסוף תקופת הדיווח במדד המחירים לצרכן, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, והשפעתו על הרווח או ההפסד לפני מס:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
מבחני רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן		
השפעה על רווח או הפסד		
עלית מדד של 2%	(8,418)	(9,193)
ירידת מדד של 2%	8,418	9,193

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. סיכוני שוק (המשך):

3. סיכון ריבית:

מדיניות החברה הינה למזער את סיכון הריבית בגין תזרימי מזומנים הנובעים מחובות פיננסיים לזמן ארוך, בין היתר, על ידי שימוש במכשירים בעלי ריבית קבועה.

להלן ניתוח רגישות לתאריך הדוח בשיעור הריבית, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, וההשפעה הכוללת על הרווח (הפסד) לפני מס:

ירידה בשיעור הריבית של 1% לתאריך הדוח על מכשירי החוב בעלי ריבית משתנה, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, היתה גורמת לעליה ברווח לפני מס של כ- 9 מליון ש"ח. על בסיס דומה, עליה בשיעור הריבית של 1% לתאריך המאזן, הייתה גורמת לירידה ברווח לפני מס בסכום זהה.

4. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון:

	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	אגרות חוב	סך תזרים מפעילות מימון
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**1,470,717**	**683,070**	**2,153,787**
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	148,017	-	148,017
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	-	395,555	395,555
פרעון אגרות חוב	-	(139,326)	(139,326)
סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון	**148,017**	**256,229**	**404,246**
עליה במלאי דירות למכירה כנגד התחייבות לתאגיד בנקאי	47,026	-	47,026
ריבית שטרם שולמה ושערוך הלוואות, נטו	4,364	-	4,364
נכיון	-	4,975	4,975
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**1,670,124**	**944,274**	**2,614,398**

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. סיכוני שוק (המשך):

4. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון (המשך):

	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	אגרות חוב	סך תזרים מפעילות מימון
יתרה ליום 1 בינואר 2024	**1,353,320**	**389,341**	**1,742,661**
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	104,799	-	104,799
הרחבת אגרות חוב סדרה א'	-	291,489	291,489
סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון	**104,799**	**291,489**	**396,288**
ריבית שטרם שולמה ושערוך הלוואות, נטו	12,598	-	12,598
נכיון	-	2,240	2,240
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**1,470,717**	**683,070**	**2,153,787**

ד. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר.

מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק לכיסוי ההתחייבויות במועד פרעונן. על מנת להשיג מטרה זו החברה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזויות, לתקופה של לפחות 45 ימים. בנוסף החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך.

דירקטוריון החברה בוחן תחזיות תזרימי מזומנים על בסיס רבעוני לתקופה של לפחות 12 חודשים. בתאריך הדוח, תחזיות אלו מצביעות כי לחברה צפויים מקורות נזילים מספיקים לכיסוי כל מחויבויותיה תחת הנחות סבירות.

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. סיכון נזילות (המשך):

1. ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (קרן וריבית) בסכומים לא מהוונים:

	31 בדצמבר 2025						
	לפי דרישה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אשראי מתאגידים בנקאים לזמן קצר	-	596,323	-	-	-	-	-	596,323
כולל חלויות התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	90,145	-	-	-	-	-	90,145
זכאים- הוצאות לשלם	-	8,971	-	-	-	-	-	8,971
זכאים- הלוואה מצד קשור	-	-	-	24,963	-	-	-	24,963
בפרויקט הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים	-	-	788,318	230,989	46,664	63,297	13,633	1,142,901
אגרות חוב	-	139,326	229,879	214,633	205,787	117,761	238,863	1,146,249
	-	834,765	1,018,197	470,585	252,451	181,058	252,496	3,009,552

	31 בדצמבר 2024						
	לפי דרישה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אשראי מתאגידים בנקאים לזמן קצר	-	372,194	-	-	-	-	-	372,194
כולל חלויות התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	69,102	-	-	-	-	-	69,102
זכאים- הוצאות לשלם	-	9,407	-	-	-	-	-	9,407
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים	-	-	628,192	212,647	227,852	45,866	75,756	1,190,313
אגרות חוב	-	139,326	198,282	158,849	152,319	145,776	-	794,552
	-	590,029	826,474	371,496	380,171	191,642	75,756	2,435,568

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. סיכון נזילות (המשך):

2. מידע נוסף על הפסדי אשראי חזויים וסיכוני אשראי

		31.12.2025		
	ביאור	ערך בספרים, ברוטו	הפרשה*	ערך בספרים, נטו
		אלפי ש"ח		
הלוואות שנתנו לזמן קצר	8	26,079	-	26,079
הלוואות שנתנו לזמן ארוך	8	43,733	(1,632)	42,101

		31.12.2024		
	ביאור	ערך בספרים, ברוטו	הפרשה*	ערך בספרים, נטו
		אלפי ש"ח		
הלוואות שנתנו לזמן קצר	8	16,583	(1,746)	14,837
הלוואות שנתנו לזמן ארוך	8	41,296	(1,971)	39,325

* הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים

ביאור 21 - הכנסות ממכירות מקרקעין, דירות ושירותי בניה:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
הכנסות ממכירת דירות	365,064	355,803	321,729
הכנסות משירותי בנייה	59,013	46,128	36,485
סך-הכל	424,077	401,931	358,214

ביאור 22 - עלות ממכירות מקרקעין, דירות ושירותי בניה:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
עלות בגין מכירת דירות	284,878	278,328	260,940
עלות משירותי בנייה	52,143	42,624	34,628
סך-הכל	337,021	320,952	295,568

ביאור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2023**
משכורות ונלוות	26,642	36,711	29,932
דמי ניהול לשותף בפרויקטים	1,472	1,502	1,275
שכר דירקטורים	2,585	2,390	2,671
נסיעות ואחזקת כלי רכב (כולל פחת)	1,730	1,606	1,590
דמי שכירות, אחזקת בנין וביטוח	1,364	2,000	1,945
צרכי משרד, תקשורת, עבוד נתונים והשתלמויות	4,578	3,313	3,071
שרותים מקצועיים ומשפטיות	4,777	4,595	3,968
תרומות	1,119	773	765
פחת והפחתות	1,096	1,329	1,248
	45,363	54,219	46,465
הוצאות מנהלת, נטו בגין חברה קשורה	443	227	290
סך-הכל	45,806	54,446	46,755

ביאור 24 - הוצאות אחרות תפעוליות, נטו:

הרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2023**
הוצאות (הכנסות):			
עלויות בדיקת פרויקטים	5,077	8,449	2,196
רווח הון ממימוש רכוש קבוע	(344)	(207)	(379)
הפרשה לתביעה (1)	-	1,500	-
הוצאות אחרות, נטו	1,302	331	1,111
סך-הכל	6,035	10,073	2,928

(1) ראה ביאור 18(ג.2)

ביאור 25 - הוצאות והכנסות מימון:

הרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
הוצאות:			
ריבית, הפרשי הצמדה ועמלות לבנקים, מוסדות פיננסיים ואג"ח	133,187	103,482	83,263
הוצאות מימון בגין עדכון התחייבות למתן שרותי בניה והתחייבויות בקומבינציית תמורות	43,317	31,681	3,404
ירידת ערך הלוואות שניתנו	-	2,708	1,348
ריבית על הלוואות מבעלי עניין ואחרים	2,813	-	364
	179,317	137,871	88,379
בניכוי עלויות אשראי שהוונו *	(20,986)	(23,888)	(10,159)
סה"כ הוצאות מימון	158,331	113,983	78,220
הכנסות:			
ריבית והפרשי הצמדה חברות קשורות ואחרים	11,818	9,036	4,127
ריבית מפיקדונות	8,554	4,444	5,966
ריבית מנכסים בגין חוזים הכוללים רכיב מימון משמעותי	8,071	4,820	2,112
ביטול ירידת ערך הלוואות שניתנו	550	-	-
סה"כ הכנסות מימון	28,993	18,300	12,205
סך-הכל הוצאות מימון, נטו	129,338	95,683	66,015

*שיעור ההיוון ששימש לקביעת עלויות האשראי שהוונו 5.69%.

ביאור 26 - בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. פירוט עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

		לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025			
				אנשי מפתח ניהוליים	
	הפניה	בעלי שליטה	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	המוגדרים כבעלי עניין	שאינם מוגדרים כבעלי עניין
הכנסות					
דמי שכירות ואחזקה	(1)	-	3,164	-	-
דמי ניהול	(2)	-	1,442	-	-
ריבית והפרשי הצמדה מחברות כלולות		-	8,857	-	-
הוצאות					
דירקטורים - שכר ונלוות		-	1,452	1,133	-
השתתפות בהוצאות חברה קשורה	(4)	-	419	-	-
השתתפות חברה קשורה בהוצאות החברה	(5)	-	(183)	-	-
שירותי סוכנות ביטוח	(6)	-	467	-	-
מכירת דירות - מחיר חוזים שנחתמו בתקופה (סה"כ 3 חוזים)		-	13,526	-	-

		לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024			
				אנשי מפתח ניהוליים	
	הפניה	בעלי שליטה	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	המוגדרים כבעלי עניין	שאינם מוגדרים כבעלי עניין
הכנסות					
דמי שכירות ואחזקה	(1)	-	3,138	-	-
דמי ניהול	(2)	-	1,461	-	-
ריבית והפרשי הצמדה מחברות כלולות		-	6,288	-	-
הוצאות					
דירקטורים - שכר ונלוות		-	1,398	993	-
דמי שכירות וניהול	(3)	-	327	-	-
השתתפות בהוצאות חברה קשורה	(4)	-	385	-	-
השתתפות חברה קשורה בהוצאות החברה	(5)	-	(357)	-	-
שירותי סוכנות ביטוח	(6)	-	274	-	-
מכירת דירות - מחיר חוזים שנחתמו בתקופה (סה"כ 2 חוזים)		-	*6,050	-	-

* נחתם באמצעות עסקה משותפת, חלק החברה 80%

ביאור 26 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. פירוט עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

		לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023			
				אנשי מפתח ניהוליים	
	הפניה	בעלי שליטה	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	המוגדרים כבעלי עניין	שאינם מוגדרים כבעלי עניין
הכנסות					
דמי שכירות ואחזקה	(1)	-	4,953	-	-
דמי ניהול	(2)	-	932	-	-
ריבית והפרשי הצמדה מחברות כלולות		-	2,200	-	-
הוצאות					
דירקטורים - שכר ונלוות		-	1,391	1,280	-
ריבית והפרשי הצמדה		-	365	-	-
דמי שכירות וניהול	(3)	-	142	-	-
השתתפות בהוצאות חברה קשורה	(4)	-	409	-	-
השתתפות חברה קשורה בהוצאות החברה	(5)	-	(152)	-	-
שירותי סוכנות ביטוח	(6)	-	154	-	-
מכירת דירות - מחיר חוזים שנחתמו בתקופה (סה"כ 5 חוזים)		-	*2,301	*11,266	-

* נחתם באמצעות עסקה משותפת, חלק החברה 80%

ביאור 26 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. פירוט עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

1. לחברה מספר חוזים שונים לפיהם משכירה החברה לקבוצת חברות בבעלות בעלי השליטה בחברה (להלן "קרסו מוטורס"), בשכירות בלתי מוגנת מספר נכסים המשמשים את קרסו מוטורס בתחומי פעילותה (משרדים, מוסכים, אולמות תצוגה ומכירה, מרכזי שירות לרכבים, חניות ואחסנת כלי רכב) בתל אביב ובחיפה. תקופת השכירות לנכסים אלה חודשה (לאחר עדכון שטחי ההשכרה בחלק מהנכסים) בתוקף מיום 1 בינואר 2024 למשך 60 חודשים, בנוסף משכירה החברה לבעלי ענין ו/או קרוביהם משרדים בסכומים שאינם מהותיים.

2. החל משנת 2023 החברה גובה דמי ניהול מחברה בשליטתה בשיעור של 2% מסך עלויות הפרויקט (ללא רכיב הקרקע) עבור ניהול הפרויקט, איתור בנק מלווה, מו"מ עם ספקים, מתכננים ויועצים שונים וכן עבור ניהול מו"מ עם קבלנים וכיוצ"ב.

   בנוסף החל משנת 2024 החברה גובה דמי ניהול משותף בעסקה משופת עבור הניהול הפיננסי של הפרויקט בסך כ-17 אש"ח לחודש בתוספת מע"מ כמפורט בהסכם לעסקה המשותפת.

3. החברה שכרה את משרדיה מחברה בבעלות בעלי העניין בחברה. דמי השכירות החודשיים עבור השכרת המושכר בתקופת השכירות הינם על סך 55.5 ש"ח לחודש לכל 1 מ"ר משטח המושכר בתוספת מע"מ כדין, וכן דמי ניהול בסך 10 ש"ח לחודש לכל 1 מ"ר שטח המושכר בתוספת מע"מ כדין, הכול בצמוד למדד המחירים לצרכן (כאשר מדד הבסיס הינו מדד ספטמבר 2017). ההוצאות בגין חלק המושכר המשמש כמשרדי דירקטורים מוצג בפרוט דירקטורים - שכר ונלוות.
   ביום 30 במאי 2022 רכשה החברה את מבנה המשרדים מבעלי העניין, העסקה הושלמה ביום 31 בדצמבר 2024. ראה ביאורים 10 וביאור 18(ג.5).

4. הסכם לקבלת שירותים מאת קרסו מוטורס הכוללים: (א) גיוס כוח אדם, עריכה וחשבות שכר, ניהול דוחות נוכחות, ניהול משאבי אנוש; (ב) מערכות מידע: שירותי תמיכה, רשיונות תוכנה, שירותי תקשורת; (ג) בטיחות: שירותי בטיחות בהפעלת כלי רכב (קצין בטיחות); (ד) שליחויות: שירותי שליחויות. ההתקשרות האמורה חודשה לתקופה נוספת של 5 שנים בתוקף מיום 1 ביוני 2024, בכפוף לזכויות הצדדים להסכם להביאו לכדי סיום מוקדם, בכל עת, באמצעות מתן הודעה מוקדמת בכתב למשנהו בת 90 (יום) מראש.

ביאור 26 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. פירוט עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

5. הסכם להעמדת שירותי מנהלה לקרסו מוטורס כפי שיוסכם על הצדדים מעת לעת, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, שירותי מזכירות ומנהלה, שימוש בחדרי ישיבות, הוצאות נלוות לפעילות דירקטוריון קרסו מוטורס. השירותים כאמור, יוענקו באמצעות עובדי החברה ו/או מי מטעמה. ההתקשרות חודשה לתקופה של 5 שנים מיום 1 ביוני 2024, בכפוף לזכויות הצדדים להסכם להביאו לכדי סיום מוקדם, בכל עת, באמצעות מתן הודעה מוקדמת בכתב למשנהו בת 90 (יום) מראש.

6. הסכם רכישת שירותי סוכנות ביטוח מקרסו סוכנות לביטוח (1989) בע"מ (להלן: "קרסו ביטוח"), ההתקשרות האמורה חודשה לתקופה של 5 שנים מיום 1 ביוני 2024, ההסכם כולל הפקת תעודות ביטוח חובה, הפקת פוליסות ביטוח מקיף לרכב, טיפול בתביעות, ביטול פוליסות, טיפול בביטוח מנהלים, טיפול בפוליסות רכוש, טיפול בתשלומים לחברות הביטוח. בתמורה לשירותים קרסו ביטוח זכאית ל-8% מסך הפרמיות שתשולמנה על ידי החברה לחברות הביטוח בגין ביטוחים שיירכשו על ידה על פי ההסכם, למעט ביחס לפוליסות רכב חובה ומקיף אשר ירכשו על ידי החברה במסגרת ההסכם.

7. הסכם לרכישת כלי רכב, שירותי תפעול ותיקון של כלי רכב ורכישת אביזרים, מחברת קרסו מוטורס. בהתאם להסכם, זכאית החברה להנחות מסוימות מחברת קרסו מוטורס. ההתקשרות חודשה לתקופה של 5 שנים בתוקף מיום 1 ביוני 2024, בכפוף לזכויות הצדדים להסכם להביאו לכדי סיום מוקדם, בכל עת , באמצעות מתן הודעה מוקדמת בכתב למשנהו בת 90 יום מראש.

8. ביום 28 במאי 2023 התקשרה החברה באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה עם חברת קרסו מוטורס, בהסכם שעניינו הקמה והפעלה של עמדות טעינה לרכבים חשמליים, באתרי החברה (להלן: "ההסכם" או "העסקה", לפי העניין). על פי ההסכם, החברה תקצה קרקע באתרי החברה אשר בהם תציב קרסו מוטורס עמדות טעינה חשמליות (איטיות ומהירות), המיועדות לציבור המבקרים באתרי החברה לצורך טעינת כלי רכב חשמליים. קרסו מוטורס תישא במלוא ההשקעה הנדרשת לצורך הקמת התשתית ועמדות הטעינה, אשר נקבעה על מסגרת של עד 10 מיליון ש"ח. על פי ההסכם, הצדדים יתחלקו במחצית מההכנסות הישירות שיופקו מעמדות הטעינה, כאשר הכנסות אלה כוללות את ניכוי התשלום בגין צריכת החשמל, עלויות רישיון לתוכנת ניהול עמדת הטעינה, עלויות הסליקה, עלויות תחזוקת העמדות ופחת.

ועדת הביקורת אישרה כי תקופת ההסכם תהא לתקופה של עד חמש שנים בתוספת שתי תקופות האופציה המתחדשות אוטומטית ל-60 חודשים נוספים כל אחת.

יצוין כי בשנים 2025 ו- 2024 נצברו עלויות כספיות זניחות בגין עסקה זו.

ביאור 26 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ב. יתרות:

	31.12.2025				
				אנשי מפתח ניהוליים	
	תנאי הצמדה וריבית	בעלי שליטה	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	המוגדרים כבעלי עניין	שאינם מוגדרים כבעלי עניין
נכסים שוטפים	-	-	5,842	-	-
התחייבויות שוטפות	-	-	2	-	-

	31.12.2024				
				אנשי מפתח ניהוליים	
	תנאי הצמדה וריבית	בעלי שליטה	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	המוגדרים כבעלי עניין	שאינם מוגדרים כבעלי עניין
נכסים שוטפים	-	-	4,384	-	-
התחייבויות שוטפות	-	-	82	-	-

ג. תגמול אנשי מפתח בהנהלה:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
מנכ"ל	3,511	8,984	8,866
דירקטורים שאינם בעלי מניות	1,686	1,593	1,813

בהתאם להסכם העסקתו הקודם של מנכ"ל החברה, היה זכאי למשכורת חודשית בסך של 100,000 ש"ח ברוטו. כמו כן, היה זכאי למענק שנתי בגובה 2.3% מסך הרווח הנקי השנתי של החברה לפני מס, רק וככל שהרווח הנקי השנתי לפני מס, יעלה על 10 מיליון ש"ח. בחודש מאי 2022 עודכן הסכם העסקה ובעקבותיו זכאי למשכורת חודשית בסך של 115,000 ש"ח ברוטו צמוד למדד המחירים לצרכן. כמו כן, זכאי למענק שנתי בגובה 2.65%-2.9% מסך הרווח הנקי השנתי של החברה לפני מס, רק וככל שהרווח הנקי השנתי לפני מס, יעלה על 30 מיליון ש"ח, הסכם זה מבטל את ההסכם הקודם.

ביאור 26 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ד. תגמול לבעלי עניין:

תגמול לבעלי עניין, בעלי שליטה ולמי שלבעל שליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימו, שנתנה החברה או חברות מאוחדות:

	לשנה שהסתיימה ביום					
	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	מספר בעלי עניין	אלפי ש"ח	מספר בעלי עניין	אלפי ש"ח	מספר בעלי עניין	אלפי ש"ח
דירקטורים בעלי מניות	3	1,176	3	1,066	4	1,089

ה. התקשרויות:

רכישת מניות והשקעה משותפת עם חברת פרופדו בע"מ

ביום 28 במרץ 2024 התקשרה החברה במערך הסכמים עם צדדים שלישיים אשר נכנסו לתוקף במועד החתימה, שהינו גם מועד ההשלמה, לביצוע רכישת מניות והשקעה משותפת עם פרופדו בע"מ (להלן: "פרופדו"), באמצעות פרופדו קרסו בע"מ, חברה משותפת שהוקמה לשם כך על ידי החברה ופרופדו, ומוחזקת בחלקים שווים (50%-50%) (להלן: "התאגיד המשותף" ו/או "החברה הכלולה"), בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ (להלן: "יושפה"). במסגרת מערך ההסכמים, רכש התאגיד המשותף באופן מיידי במועד החתימה 49% מהון המניות המונפק והנפרע של יושפה וכן הוא עשוי לרכוש עד סה"כ 100% מהון יושפה (באמצעות אופציות PUT ו-CALL, ככל שתמומשנה) במספר שלבים, וזאת לפי "שווי חברה" ממוצע של כ-78 מיליון ש"ח ליושפה.

רווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי שהוכר

בסמוך להשלמת העסקה, הייתה יושפה מעורבת במחלוקות משפטיות ועסקיות בין בעלי מניותיה לרבות תביעות משפטיות שהתנהלו כנגד החברה ובין בעלי המניות שלה אשר הביאה לסיכון משמעותי להמשך פעילותה של יושפה ולקידום הפרויקטים שבבעלותה (קידום היתר ותב"עות, ייזום פרויקטים וקבלת ליווי לפרויקטים) עד כדי איבוד פרויקטים בהם זכתה יושפה והשיגה בהם רוב נדרש. כתוצאה ממחלוקות אלו, נאלצו בעלי המניות ביושפה לפעול לאיתור בעלי שליטה חדשים תוך היפרדות מחלק מבעלי המניות, דבר שהוביל לעסקה בעלת מספר שכבות בשוויים שונים (שווי חברה עד 128,801 אלפי ש"ח).

בהתאם לכך שחלק מהמוכרים מכרו את חלקם ו/או יכולים לכפות עליהם למכור את חלקם מתחת לשווי הכלכלי הנגזר ממודל הרכישה, חלק התאגיד המשותף בשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו עולה על עלות הרכישה ולפיכך נרשם בתאגיד המשותף רווח מרכישה במחיר הזדמנותי בגובה 23,217 אלפי ש"ח (חלק החברה בגין רווח זה בסך 11.6 מיליון ש"ח) אשר נכלל בדוח על הרווח הכולל בסעיף חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

ביאור 26 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ה. התקשרויות (המשך):

ההנחות העיקריות ששימשו בעבודת ה-PPA

שווי חברת יושפה נאמד על בסיס מודל NAV, המבוסס על הונה העצמי החשבונאי של חברת יושפה ליום 31 במרץ 2024 ובגינו בוצעו התאמות בגין צבר הפרויקטים של חברת יושפה כך שישקפו את שווים ההוגן.

השווי ההוגן של פרוייקטי יושפה נאמד על ידי היוון תזרימי המזומנים מהפרויקטים בשיעור היוון ריאלי ממוצע של כ-14.5%. בנוסף לפרויקטים בשלבים מקדמיים התווספה הנחת מקדם אי ודאות להתממשות הפרויקט. הנחת האינפלציה שנלקחה הינה כ- 2.5% לשנה.

להלן הרכב עלות צירוף העסקים למועד ההשלמה בספרי התאגיד המשותף:

	אלפי ש"ח
מזומן	36,000
התחייבות בגין אופציות PUT למיעוט	
אופציית מכירת מניות התוספת	2,421
אופציית מכירת יתרת המניות	16,001
אופציית המכירה (*)	24,052
סך הכל עלות צירוף עסקים	**78,474**

(*) השווי ההוגן של אופציית המכירה של המיעוט נמדד באמצעות מודל מונטה קרלו, נכון למועד הרכישה.

לצורך אמידת השווי של כלל האופציות הוון מחיר מימוש האופציות בשיעור ריבית החוב הריאלי/נומינלי של התאגיד המשותף ליום ההשלמה (בהתאם לדרוג האשראי ומח"מ האופציה), לפי העניין.

להלן הקצאת עלות צירוף העסקים בין הנכסים המזוהים שנרכשו למועד ההשלמה:

	אלפי ש"ח
הון עצמי ליום 31.03.2024	**(11,380)**
צבר פרויקטים	147,111
התחייבות מס נדחה	(33,836)
סך הכל נכסים מזוהים נטו	**101,895**
רווח מרכישה במחיר הזדמנותית	(23,421)
סך הכל	**78,474**

בהמשך לאמור לעיל במהלך השנה החברה הכלולה מימשה את האופציה שהיתה ברשותה ועלתה משיעור אחזקה של 49% לשיעור החזקה של 51% בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ.

ביאור 27 - רווח למניה:

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות, לאחר שהובאו בחשבון.

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
רווח המיוחס לבעלי מניות החברה	15,417	*119,083	*15,894
הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות המונפקות	56,064	54,159	54,159
הממוצע המשוקלל של המניות המדללות	57,609	55,184	54,159
רווח בסיסי למניה (בש"ח) לבעלי מניות החברה	0.27	*2.20	*0.29
רווח מדולל למניה (בש"ח) לבעלי מניות החברה	0.27	*2.16	*0.29

*תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 30.

ביאור 28 - דיווח מגזרי:

א. כללי:

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

<u>מגזר ייזום נדל"ן</u> - הקבוצה יוזמת בישראל פרויקטים של דירות, לרבות התחדשות עירונית, שטחי מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים המיועדים למכירה, אשר נמצאים בשלבי בנייה שונים, לרבות חלק החברה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

<u>מגזר ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38(1)</u>- במסגרת תכנית זו, הקבוצה באמצעות חברה בת בשליטתה המלאה יוזמת חיזוק מבנים קיימים תוך שדרוג היחידות לדיירים הקיימים והוספת יחידות מגורים לצורך מכירה לדיירים חדשים.

<u>מגזר נדל"ן מניב</u> – הקבוצה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה בפיתוח ובניהול של מרכזי מסחר ובנייני משרדים בישראל.

תוצאות המגזר מדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר.

סכומי ההוצאות, הנכסים וההתחייבויות המשותפות שלא ניתן ליחסם באופן ישיר, הוקצו בין המגזרים בהתאם לאומדני החברה.

נתוני הכנסות ורווחי המגזר בגין "חברות כלולות" כלולים במסגרת ההכנסות ורווחי המגזר בהתאם לשיעור ההחזקה בהן, בעוד שבדוחות הרווח והפסד של החברה הינם כלולים במסגרת "חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני" ולפיכך מרכיבים את ההתאמות בדיווח בדבר המגזרים העסקיים.

סכומי ההוצאות התפעוליות במגזר נדל"ן להשקעה כוללות בעיקר הוצאות הנהלה וכלליות ובמגזר ייזום נדל"ן כוללות בעיקר הוצאות מכירה ושיווק.

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. דיווח בדבר מגזרים עסקיים:

	נדל"ן מניב	ייזום נדל"ן	ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38(1)	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025					
הכנסות	95,182	658,906	5,942	(240,771)	519,259
עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	62,577	-	-	-	62,577
עלות ההכנסות	19,673	545,359	7,072	(215,410)	356,694
רווח (הפסד) מגזרי לפני הוצאות תפעוליות	138,086	113,547	(1,130)	(25,361)	225,142
הוצאות תפעוליות	17,462	67,288	3,270	(8,656)	79,364
רווח (הפסד) מגזרי לפני מימון	120,624	46,259	(4,400)	(16,705)	145,778
הוצאות משותפות בלתי מוקצות:					
הוצאות מימון, נטו					129,338
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו					2,085
רווח לפני מסים על ההכנסה					18,525

	נדל"ן מניב	ייזום נדל"ן	ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38(1)	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024					
הכנסות	95,312	478,453	-	(76,522)	497,243
עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	166,375	-	-	-	166,375
עלות ההכנסות	19,214	383,936	913	(63,897)	340,166
רווח (הפסד) מגזרי לפני הוצאות תפעוליות	242,473	94,517	(913)	(12,625)	323,452
הוצאות תפעוליות	20,509	59,299	2,525	(302)	82,031
רווח (הפסד) מגזרי לפני מימון	221,964	35,218	(3,438)	(12,323)	241,421
הוצאות משותפות בלתי מוקצות:					
הוצאות מימון, נטו					95,683
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו					*7,518
רווח לפני מסים על ההכנסה					153,256

*תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2 טו.

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך):

ב. דיווח בדבר מגזרים עסקיים (המשך):

	נדל"ן מניב	ייזום נדל"ן	ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38(1)	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023					
הכנסות	85,619	394,163	6,771	(42,720)	443,833
עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	12,674	-	-	-	12,674
עלות ההכנסות	17,760	323,116	7,842	(35,390)	313,328
רווח (הפסד) מגזרי לפני הוצאות תפעוליות	80,533	71,047	(1,071)	(7,330)	143,179
הוצאות תפעוליות	18,526	44,980	1,606	(1,005)	64,107
רווח (הפסד) מגזרי לפני מימון	62,007	26,067	(2,677)	(6,325)	79,072
הוצאות משותפות בלתי מוקצות:					
הוצאות מימון, נטו					66,015
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו					*1,322
רווח לפני מסים על ההכנסה					14,379

*תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2 טו.

	נדל"ן מניב	ייזום נדל"ן למגורים	ייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38(1)	התאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח				
ליום 31 בדצמבר, 2025					
נכסי המגזר	2,546,937	2,822,050	73,521	(125,644)	5,316,864
נכסים שלא הוקצו					140,756
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					125,644
התחייבויות המגזר	921,262	1,897,707	1,956	-	2,820,925
התחייבויות שלא הוקצו					1,249,318
ליום 31 בדצמבר, 2024					
נכסי המגזר	2,435,883	1,846,280	7,240	*(106,079)	4,183,324
נכסים שלא הוקצו					113,852
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					*106,079
התחייבויות המגזר	960,619	1,020,880	2,112	-	1,983,611
התחייבויות שלא הוקצו					997,009

*תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2 טו.

ביאור 29 - אירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך המאזן:

ביום 10 בפברואר 2026 השלימה החברה הנפקה של 327,876,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1.059 ש"ח ע"נ כל אחת, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך 347.2 מיליון ש"ח, על פי דוח הצעת מדף מיום 5 בפברואר.

קרסו נדל"ן בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2025

לכבוד

בעלי המניות של קרסו נדל"ן 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 קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "**המידע הכספי הנפרד**").

לא ביקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד של חברות מוחזקות, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ- 177,735 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-5,275 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 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 לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

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 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.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

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

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.

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

- 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 1ה' בדוחות המאוחדים.

קרסו נדל"ן בע"מ

פרטי נתונים כספיים מתוך דוחות מאוחדים על המצב הכספי של החברה (באלפי ש"ח)

	ביאור	31.12.2025	31.12.2024
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	2	75,251	89,416
מזומנים בחשבונות ליווי	3	116,944	100,555
לקוחות		438	2,347
חייבים ויתרות-חובה	4	29,932	21,730
מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין	5	1,271,863	659,953
נכס בגין חוזים עם לקוחות		95,690	112,289
הלוואה שנתנו	6א	8,929	9,187
סך-הכל נכסים שוטפים		1,599,047	995,477
נכסים לא שוטפים:			
מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין	5	321,719	292,917
השקעה בחברות מוחזקות	8	1,385,226	*1,111,098
הלוואות שנתנו	6ב	58,628	54,057
נדל"ן להשקעה	7	1,183,935	1,191,216
רכוש קבוע, נטו		7,457	7,823
נכסי תכנית להטבה מוגדרת, נטו		204	263
סך-הכל נכסים לא שוטפים		2,957,169	2,657,374
		4,556,216	3,652,851

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 1ב.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

קרסו נדל"ן בע"מ

פרטי נתונים כספיים מתוך דוחות מאוחדים על המצב הכספי של החברה (באלפי ש"ח)

	ביאור	31.12.2025	31.12.2024
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	9	379,778	266,276
אגרות חוב	16	139,326	139,326
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות		122,193	78,065
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	10	62,813	49,784
זכאים ויתרות-זכות	11	90,847	**49,433
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	13	704,206	**303,952
מס הכנסה לשלם	14	3,545	9
סך-הכל התחייבויות שוטפות		1,502,708	886,845
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	12	634,870	675,235
אגרות חוב	16	804,948	543,744
התחייבות בגין אופציה		248	266
מיסים נדחים	14	119,804	140,548
סך-הכל התחייבויות לא שוטפות		1,559,870	1,359,793
שעבודים, ערבויות ותלויות	15		
הון:			
הון המיוחס לבעלים של החברה:			
הון מניות נפרע, שטרי הון וקרנות הון		453,835	321,624
עודפים		1,039,803	*1,084,589
		1,493,638	1,406,213
		4,556,216	3,652,851

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2ב.

** הצגה מחדש לא מהותית

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

תאריך אישור הדוחות הכספיים	יוני גולדשטיין קרסו יו"ר הדירקטוריון	דן פרנס מנכ"ל	ראובן קידר סמנכ"ל כספים
26 במרץ, 2026			

קרסו נדל"ן בע"מ

פרטי נתונים כספיים מתוך דוחות מאוחדים על הרווח הכולל של החברה (באלפי ש"ח)

		לשנה שהסתיימה ביום		
	ביאור	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
הכנסות				
הכנסות ממכירות מקרקעין, דירות ושירותי בניה	18	239,016	223,983	239,747
הכנסות מדמי שכירות ואחזקה		46,515	47,721	48,024
עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	7	(28,682)	77,080	9,461
סך הכנסות		256,849	348,784	297,232
הוצאות ועלויות				
עלות ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בניה	19	190,840	180,719	199,336
עלות אחזקת נכסים		10,788	10,699	10,396
הוצאות מכירה ושיווק		18,057	11,146	9,243
הוצאות הנהלה וכלליות	20	41,996	48,399	43,511
הוצאות אחרות תפעוליות, נטו	21	935	3,572	140
סך הוצאות ועלויות		262,616	254,535	262,626
רווח (הפסד) תפעולי		(5,767)	94,249	34,606
הוצאות מימון	22	90,178	59,929	57,457
הוצאות מימון בגין עדכון התחייבות למתן שרותי בניה	22	34,809	27,624	683
הכנסות מימון	22	47,865	34,540	20,181
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו		77,562	*85,199	*17,358
רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה		(5,327)	126,435	14,005
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	14	20,744	(7,352)	1,889
רווח נקי		15,417	119,083	15,894

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 1ב.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים

קרסו נדל"ן בע"מ

פרטי נתונים כספיים מתוך דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה (באלפי ש"ח)

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח נקי	15,417	*119,083	*15,894
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(77,562)	(85,199)*	(17,796)*
פחת	2,260	2,762	2,654
מימון, נטו שלא במזומן לתקופה	35,600	34,007	(6,444)
מסים על ההכנסה (הטבת מס) ברווח או הפסד	(17,207)	7,338	(1,911)
רווח הון ממימוש רכוש קבוע	(239)	(173)	(323)
ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	28,682	(77,080)	(9,461)
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	2,525	6,264	9,505
	(25,941)	(112,081)	(23,776)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בלקוחות	1,909	(1,267)	(272)
ירידה (עליה) בנכס בגין חוזים עם לקוחות	16,599	4,158	(68,320)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות-חובה	(8,202)	5,747	(18,167)
עליה במלאי בניינים למכירה	(46,048)	(61,977)**	(43,625)**
עליה במלאי קרקעות	(35,176)	(55,285)	(24,221)
עליה (ירידה) בספקים	1,679	944	(6,567)
עליה (ירידה) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות	44,128	56,200	(72,155)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(37,883)	20,813**	(13,551)**
ירידה בהתחייבות למתן שירותי בניה	(103,394)	(4,384)	(4,661)
ירידה (עליה) בנכסי תוכנית להטבה מוגדרת, נטו	59	(197)	(159)
	(166,329)	(35,248)	(251,698)
מזומנים נטו ששמשו לפעילות שוטפת	(176,853)	(28,246)	(259,580)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
שינוי בהשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(196,584)	(187,637)	(111,482)
שינוי בהלוואות שנתנו	165	(8,775)	(1,843)
השקעות בנדל"ן להשקעה	(21,401)	(37,683)	(49,057)
שינוי במזומנים בחשבונות ליווי	(16,390)	(91,899)	73,465
רכישת נכסים קבועים	(1,841)	(2,744)	(5,787)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	781	676	1,116
מזומנים נטו ששמשו לפעילות השקעה	(235,270)	(328,062)	(93,588)

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2ב.

** הצגה מחדש לא מהותית

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים- זמן ארוך	-	70,000	106,775
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים- זמן ארוך	(53,539)	(53,919)	(58,888)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	126,380	14,554	90,650
חלוקת דיבידנד	(60,798)	-	(20,000)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	395,555	291,489	144,982
פרעון אגרות חוב	(139,326)		
הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)	129,686	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	397,958	322,124	263,519
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(14,165)	(34,184)	(89,649)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	89,416	123,600	213,249
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	75,251	89,416	123,600

נספח א' - עסקאות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
עליה במלאי בניינים למכירה כנגד זכאים	(90,647)	(6,575)	(19,151)*
עליה במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למתן שרותי בניה	(468,839)	-	(189,605)*

נספח ב' - ריבית ומיסים במזומן

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
ריבית ששולמה	102,207	80,075	67,590
ריבית שהתקבלה	3,416	1,893	2,238
מיסים ששולמו (הוחזרו), נטו**	77	16	16

* הצגה מחדש לא מהותית

** מתוכם סכומים ששולמו כנגד הפרשות משנים קודמות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

ביאור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

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:

- 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.
- התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures (MPMs)).
- 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".
- התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.

IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי.

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.

ביאור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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

ביום 7 ביולי 2025 פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל הרשות ("עמדת הסגל") ביחס לטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית אשר מטופלות כעסקאות קומבינציה במטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית.
את השפעת השינוי על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצג להלן.

א. מדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה. בהתאם לעמדת סגל הרשות כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים (להלן: "הגישה העקיפה") רק אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע. כאשר קיים מרכיב בפרויקט אשר מסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה לא יהיה ניתן להשתמש בגישה העקיפה ככל ששימוש בה יביא לרווחי שערוך בסמוך למועד ההכרה לראשונה

ב. עיתוי מדידת שווי הקרקע –סגל הרשות קבע כי יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה של הקרקע.

ג. קביעת מועד ההכרה לראשונה בקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים - מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד המוקדם מבין השגת היתר בניה סופי לפרויקט לבין הריסת המבנה הישן. יחד עם זאת , מציינת עמדת הסגל, כי לעיתים לאחר קבלת היתר הבניה יש תנאים מתלים מהותיים שאינם מאפשרים לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים ולכן מועד ההכרה ידחה עד להשלמתם.

ד. מדידה עוקבת של ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים עשויה להשתנות כתלות בתקופת ההקמה של הפרויקט, ולכן יש להכיר בכל שינוי אומדן כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.

ה. מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע- עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם לפני השגת רוב נדרש מקרב הדיירים המפונים אך כתלות בגורמים נוספים כמו ניסיון העבר של החברה. יחד עם זאת , לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות לפני החתימה עם נציגות הדיירים המפונים.

ו. הקצאת עלויות טרום ביצוע - יש להקצות את עלויות טרום הביצוע בהתאם לבסיס הקצאה סביר בין מתן שירותי בניה לדיירים המפונים לבין מתן שירותי בניה לדירות היזם.

ז. מדידת רכיב מימון משמעותי - יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן בתקופות עוקבות.

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

ביאור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות (לרבות עסקאות קומבינציה שאינן עסקאות התחדשות עירונית), ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה. לפיכך , החברה יישמה את הוראות הטיפול החשבונאי המוצג בעמדת הסגל כשינוי מדיניות חשבונאית.

החברה תיאמה, בדרך של יישום למפרע, את דוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2023 ולשנים שהסתיימו באותם תאריכים, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת יישום הטיפול עמדת הסגל בקשר עם 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.

להלן השפעת שינוי המדיניות שתוארו לעיל על הדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה:

ליום 31 בדצמבר 2024

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי מדיניות	כמדווח בדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024			
השקעה בחברות מוחזקות	1,115,760	(4,662)	1,111,098
עודפים יתרת פתיחה	(967,061)	2,150	(964,911)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
רווחי אקוויטי	(87,711)	2,512	(85,199)
סך-הכל	(292,397)	-	(292,397)

ליום 31 בדצמבר 2023

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי מדיניות	כמדווח בדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2023			
השקעה בחברות מוחזקות	840,146	(2,150)	837,996
עודפים יתרת פתיחה	(969,116)	694	(968,422)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
רווחי אקוויטי	(18,814)	1,456	(17,358)
סך-הכל	(528,591)	-	(528,591)

ביאור 2 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	%		
בשקלים:			
בקופה ובבנקים	-	9,967	11,033
פקדונות	3.65-4.1	65,284	78,383
		75,251	89,416

ביאור 3 - מזומנים בחשבונות ליווי:

הרכב:

	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	%		
בפיקדון בש"ח עד שנה: פיקדון המוחזק על ידי החברה ואינו זמין לשימוש שוטף על ידי החברה, אלא זמין לשימוש אך ורק להקמת מלאי דירות למכירה בפרויקט בו הוא התקבל ועל פי קבלת הרשאה מהבנק הממן	3.63-4.0	116,944	100,555

ביאור 4 - חייבים ויתרות-חובה:

הרכב:

	31.12.2025	31.12.2024
הוצאות מראש בגין עמלות מכירה	6,627	3,046
הכנסות לקבל	1,594	641
הוצאות מראש ומקדמות לספקים	7,522	3,860
מוסדות	1,397	918
חייבים שותפים	185	172
חייבים בעלי עניין	326	273
הוצאות מראש בגין דמי שכירות לדיירים	8,982	9,448
נכס שיפוי וחייבים אחרים	3,299	3,372
סך-הכל	29,932	21,730

ביאור 5 - מלאי מקרקעין דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין:

א. הרכב:

	31.12.2025	31.12.2024
מלאי מקרקעין ודירות למכירה לזמן קצר		
מלאי בתהליך-		
פרויקט או- מא - מי (מגדלים A-F)	530,198	371,585
פרויקט אנדרומדה ריבורן – תל אביב יפו	4,704	6,230
התחדשות עירונית בתהליך-		
פרויקט שדרות היובל (שלב א') – טהון 4 ירושלים	14,693	24,466
פרויקט שדרות היובל (שלב ג') – טהון 3 ירושלים	98,564	97,911
	648,159	500,192
תשלומים על חשבון מקרקעין ופרויקטים בתכנון		
פרויקט קרסו ניה ירושלים	312,360	79,905
פרויקט קרסו בוטניק ירושלים	268,143	61,820
פרויקט JOMO קרסו – תל אביב	33,720	18,036
פרויקט הגיבור האלמוני 38-36-34- תל אביב	9,481	-
	623,704	159,761
סך-הכל מלאי מקרקעין לזמן הקצר	1,271,863	659,953
מלאי מקרקעין בלתי שוטף		
פרויקט הוד השרון מזרח – הוד השרון	36,035	33,659
פרויקט הוד השרון- ישורון מגדל 4 - הוד השרון	31,414	29,882
פרויקט בית הנערה- (כפר הדר) - הוד השרון	19,233	17,010
פרויקט ריב"ל 20-18 - תל אביב	189,576	172,052
פרויקט הרצל (השוק הבריטי)- תל אביב	24,237	19,949
	300,495	272,552
תשלומים על חשבון מקרקעין		
התחדשות עירונית	21,224	20,365
	21,224	20,365
סך-הכל מלאי מקרקעין לזמן ארוך	321,719	292,917

ביאור 5 - מלאי מקרקעין דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

ב. תנועה:

במלאי מקרקעין ודירות למכירה לזמן קצר:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2025	**31.12.2024**
יתרה ליום 1 בינואר	659,953	646,533
שינויים במהלך השנה:		
תשלומים בגין מקרקעין	55,151	27,306
מלאי כנגד התחייבות למתן שרותי בניה	460,081	-
היוון עלויות אשראי, בניכוי עלויות שנזקפו להוצאות מימון	13,892	24,565
בניה, אדריכלות, תכנון והנדסה ואחרות	187,676	125,925
מלאי שהועבר ממלאי קרקעות לזמן ארוך	6,374	16,343
מלאי כנגד הפרשה לשכר דירה	79,297	-
בניכוי עלויות שנזקפו לעלות מכר	(190,561)	(180,719)
סה"כ שינויים במהלך השנה	611,910	13,420
יתרה ליום 31 בדצמבר	1,271,863	659,953

במלאי מקרקעין בלתי שוטף:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2025	**31.12.2024**
יתרה ליום 1 בינואר	292,917	253,975
שינויים במהלך השנה:		
תשלומים בגין מקרקעין	28,835	50,569
היוון עלויות אשראי	6,865	5,931
מלאי שהועבר למלאי מקרקעין ודירות למכירה לזמן קצר	(6,374)	(16,343)
בניכוי עלויות שנזקפו לעלות מכר והוצאות אחרות	(524)	(1,215)
סה"כ שינויים במהלך השנה	28,802	38,942
יתרה ליום 31 בדצמבר	321,719	292,917

ביאור 6 - הלוואות שנתנו:

א. זמן קצר:

	בסיס הצמדה	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2025 %	31.12.2025	31.12.2024
הלוואה לצד ג	ללא	6.69	5,630	5,000
הלוואה לצד ג'	ללא	3	1,440	1,398
הלוואה לשותף א' בפרויקטים	ללא	ללא	1,859	2,789
סך-הכל			8,929	9,187

ב. זמן ארוך:

	מועד פירעון חזוי	בסיס הצמדה	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2025 %	31.12.2025	31.12.2024
הלוואה לצד ג'	עד 3 שנים	ללא	3	22,399	17,167
הלוואה לצד ג'	עד 7 שנים	פריים	7.36	25,252	24,050
הלוואה לצד ג'	-	ללא	6.9	-	3,026
הלוואה לשותף ג' בפרויקט	עד 2 שנים	פריים	7.65	10,977	6,586
הלוואה לשותף ד' בפרויקט	-	פריים	8	-	3,228
סך-הכל				58,628	54,057

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה:

א. הרכב:

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה בהקמה	עתודות קרקע	סה"כ
שווי הוגן ליום 1 בינואר 2025	630,470	224,709	336,037	1,191,216
שינויים במהלך השנה:				
תוספות	415	20,735	251	21,401
עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	7,581	(34,586)	(1,677)	(28,682)
סיווג מנדלן להשקעה מניב לעתודות קרקע	(189,216)	-	189,216	-
סה"כ שינויים במהלך השנה	(181,220)	(13,851)	187,790	(7,281)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	449,250	210,858	523,827	1,183,935

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה בהקמה	עתודות קרקע	סה"כ
שווי הוגן ליום 1 בינואר 2024	614,419	198,208	263,826	1,076,453
שינויים במהלך השנה:				
תוספות	235	35,578	1,870	37,683
עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	15,816	(9,077)	70,341	77,080
סה"כ שינויים במהלך השנה	16,051	26,501	72,211	114,763
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	630,470	224,709	336,037	1,191,216

ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין הנדל"ן להשקעה:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2025	31.12.2024
הכנסות שכירות ואחזקה מנדל"ן להשקעה	46,515	47,721
הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות שכירות	10,788	10,699

ג. זכויות החברה במקרקעין הינן כדלקמן:

	31.12.2025	31.12.2024
זכויות בעלות	1,165,335	1,172,916
זכויות בחכירה מימונית- בחכירה מהוונת מהמנהל	18,600	18,300
סך-הכל	1,183,935	1,191,216

ביאור 8 - הלוואות, השקעות ויתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות:

א. יתרות עם חברות מוחזקות

	שעור ריבית שנתית ליום 31.12.2025 %	בסיס הצמדה	31.12.2025	31.12.2024
יתרות חוב חברות בנות	5.02	לא צמוד	1,200,053	1,005,176
יתרות חוב חברות מוחזקות	5.02	לא צמוד	185,173	*105,922
סך-הכל			1,385,226	1,111,098

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 1ב.

ב. הכנסות והוצאות מימון מחברות מוחזקות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
הכנסות מימון	28,673	23,048	10,375
הוצאות מימון	-	-	365

ביאור 9 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:

א. הרכב:

	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2025 %	31.12.2025	31.12.2024
לא צמודות בריבית פריים	5.85-6.95	312,124	203,861
צמודות למדד	3.18-3.58	39,758	-
לא צמודות בריבית קבועה	4.85-5.06	4,615	-
		536,497	203,861
חלויות שוטפות של הלוואות זמן ארוך:			
בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים		23,281	62,415
סך-הכל		379,778	266,276

ב. שעבודים וערבויות - ראה ביאור 15

ביאור 10 - התחייבויות לספקים ונותני שירותים:

הרכב:

	31.12.2025	31.12.2024
בחשבון פתוח	50,389	37,422
בחשבון המחאות לפרעון	12,424	12,362
סך-הכל	62,813	49,784

ביאור 11 - זכאים ויתרות-זכות:

הרכב:

	31.12.2025	31.12.2024
הוצאות לשלם	6,856	6,943
התחייבויות בשל שכר ומשכורת	2,650	10,249
הפרשה לחופשה	2,599	2,104
הכנסות מראש	117	123
מוסדות	13	8,793
מקדמות מלקוחות	15	15
פקדונות דיירים	1,122	1,130
הוצאות לשלם בגין מלאי	11,170	11,170
ריבית לשלם בגין אגרות חוב סדרה א	2,528	3,159
הפרשה לשכר דירה	60,498	*2,368
הפרשה לאחריות וזכאים אחרים	3,279	3,379
סך-הכל	90,847	49,433

* הצגה מחדש לא מהותית

ביאור 12 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים:

הרכב:

בסיס הצמדה	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	%		
צמודות למדד	1.36-3.25	166,657	240,821
לא צמודות בריבית קבועה	3.83-4.08	74,012	92,063
לא צמודות בריבית פריים	6.3-7.38	417,482	404,766
		658,151	737,650
בניכוי:			
חלויות שוטפות		(23,281)	(62,415)
		634,870	675,235

ביאור 13 - התחייבות בגין עסקאות קומבינציה:

א. הרכב:

	31.12.2025	31.12.2024
התחייבות לבעלי מקרקעין- קומבינציה תמורות	367,653	270,660
התחייבות לבעלי מקרקעין- קומבינציה בעין	336,553	*33,292
סך-הכל	704,206	303,952

* הצגה מחדש לא מהותית

ביאור 14 - מסים על ההכנסה:

א. הרכב יתרת מסים נדחים:

	מסים נדחים בגין			
	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	הפרשי עיתוי	הפסדים להעברה	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2025, נטו	(140,508)	(9,081)	9,041	(140,548)
שינויים בשנת 2025:				
תנועה שהוכרה ברווח או הפסד לתקופה	9,904	4,141	6,699	20,744
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025, נטו	(130,604)	(4,940)	15,740	(119,804)

	מסים נדחים בגין			
	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	הפרשי עיתוי	הפסדים להעברה	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2024, נטו	(135,333)	(9,993)	12,130	(133,196)
שינויים בשנת 2024:				
תנועה שהוכרה ברווח או הפסד לתקופה	(5,175)	912	(3,089)	(7,352)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024, נטו	(140,508)	(9,081)	9,041	(140,548)

ב. הרכב הוצאות מסים על ההכנסה (הטבת מס):

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
מסים נדחים, נטו	(20,743)	7,352	(1,889)
סך-הכל	(20,743)	7,352	(1,889)

ג. שינויים בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעורי המס החל על החברה משנת 2018 הינו- 23%.

ד. שומות מס:

לחברה שומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ביאור 15 - שעבודים, ערבויות ותלויות:

כמפורט בדוח המאוחד בביאור 18.

ביאור 16 - אגרות חוב:

כמפורט בדוח המאוחד בביאור 17.

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים:

א. סיכוני שוק:

סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק כדלקמן:

1. תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיות:

	31.12.2025				
	צמוד מדד תשומות בניה	צמוד מדד מחירים לצרכן	צמוד לפריים	לא צמוד	סה"כ
נכסים פיננסיים:					
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	64,893	10,358	75,251
מזומנים בחשבונות ליווי	-	-	112,297	4,647	116,944
לקוחות	-	-	-	438	438
הלוואות שנתנו- זמן קצר	-	-	-	8,929	8,929
נכסים פיננסים אחרים הנמדדים בעלות מופחתת	-	-	-	2,105	2,105
נכס בגין חוזים עם לקוחות	38,276	-	-	57,414	95,690
הלוואות שנתנו- זמן ארוך	-	-	36,230	22,398	58,628
	38,276	-	213,420	106,289	357,985
התחייבויות פיננסיות:					
אשראי מתאגידים בנקאים לזמן קצר כולל חלויות	-	49,874	320,460	9,444	379,778
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	-	-	62,813	62,813
התחייבויות פיננסיות אחרות הנמדדות בעלות מפוחתת	-	-	-	23,177	23,177
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים	-	156,541	409,146	69,183	634,870
אגרות חוב כולל חלות שוטפת	-	-	-	944,274	944,274
התחייבות בגין אופציה	-	-	-	248	248
התחייבות למתן שרותי בניה- בגין קומבינציה תמורות	367,653	-	-	-	367,653
	367,653	206,415	729,606	1,109,139	2,412,813

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך):

א. סיכוני שוק (המשך):

	31.12.2024				
	צמוד מדד תשומות בניה	צמוד מדד מחירים לצרכן	צמוד לפריים	לא צמוד	סה"כ
נכסים פיננסיים:					
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	78,184	11,232	89,416
מזומנים בחשבונות ליווי	-	-	52,285	48,270	100,555
לקוחות	-	-	-	2,347	2,347
הלוואות שנתנו- זמן קצר	-	-	-	9,187	9,187
נכסים פיננסים אחרים הנמדדים בעלות מופחתת	-	-	-	1,086	1,086
נכס בגין חוזים עם לקוחות	44,916	-	-	67,373	112,289
הלוואות שנתנו- זמן ארוך		-	33,864	20,193	54,057
	44,916	-	164,333	159,688	368,937
התחייבויות פיננסיות:					
אשראי מתאגידים בנקאים לזמן קצר כולל חלויות	-	39,901	212,281	14,094	266,276
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	-	-	49,784	49,784
התחייבויות פיננסיות אחרות הנמדדות בעלות מפוחתת	-	-	-	31,521	31,521
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים	-	200,920	396,347	77,968	675,235
אגרות חוב כולל חלות שוטפת	-	-	-	683,070	683,070
התחייבות בגין אופציה	-	-	-	266	266
התחייבות למתן שרותי בניה- בגין קומבינציה תמורות	270,660	-	-	-	270,660
	270,660	240,821	608,628	856,703	1,976,812

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך):

א. סיכוני שוק (המשך):

2. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק:

להלן ניתוח רגישות לשינוי של 2% לסוף תקופת הדיווח במדד המחירים לצרכן , כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, והשפעתו על הרווח או ההפסד לפני מס:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
מבחני רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן		
השפעה על רווח או הפסד		
עלית מדד של 2%	(4,128)	(4,816)
ירידת מדד של 2%	4,128	4,816

3. סיכון ריבית:

מדיניות החברה הינה למזער את סיכון הריבית בגין תזרימי מזומנים הנובעים מחובות פיננסיים לזמן ארוך, בין היתר, על ידי שימוש במכשירים בעלי ריבית קבועה.

להלן ניתוח רגישות לתאריך המאזן בשיעור הריבית, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, וההשפעה הכוללת על הרווח (הפסד) לפני מס:

ירידה בשיעור הריבית של 1% לתאריך המאזן על מכשירי החוב בעלי ריבית משתנה, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, היתה גורמת לעליה ברווח לפני מס של כ- 5 מליון ש"ח. על בסיס דומה, עליה בשיעור הריבית של 1% לתאריך המאזן, הייתה גורמת לירידה ברווח לפני מס בסכום זהה.

4. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון:

	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	אגרות חוב	סך תזרים מפעילות מימון
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**941,511**	**683,070**	**1,624,581**
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	72,841	-	72,841
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	-	395,555	395,555
פרעון אגרות חוב	-	(139,326)	(139,326)
סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון	**72,841**	**256,229**	**329,070**
ריבית שטרם שולמה ושערוך הלוואות, נטו	296	-	296
נכיון	-	4,975	4,975
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**1,014,648**	**944,274**	**1,958,922**

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך):

א. סיכוני שוק (המשך):

4. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון (המשך):

	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	אגרות חוב	סך תזרים מפעילות מימון
יתרה ליום 1 בינואר 2024	**904,815**	**389,341**	**1,294,156**
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו	30,635	-	30,635
הרחבת אגרות חוב סדרה א'	-	291,489	291,489
סה"כ שינויים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון	**30,635**	**291,489**	**322,124**
ריבית שטרם שולמה ושערוך הלוואות, נטו	6,061	-	6,061
נכיון	-	2,240	2,240
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**941,511**	**683,070**	**1,624,581**

ב. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר.

מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק לכיסוי ההתחייבויות במועד פרעונן. על מנת להשיג מטרה זו החברה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזויות, לתקופה של לפחות 45 ימים. בנוסף החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך.

דירקטוריון החברה בוחן תחזיות תזרימי מזומנים על בסיס רבעוני לתקופה של לפחות 12 חודשים. בתאריך הדוח, תחזיות אלו מצביעות כי לחברה צפויים מקורות נזילים מספיקים לכיסוי כל מחויבויותיה תחת הנחות סבירות.

ביאור 17 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. סיכון נזילות (המשך):

ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (קרן וריבית) בסכומים לא מהוונים:

31 בדצמבר 2025

	לפי דרישה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר	-	379,778	-	-	-	-	-	379,778
כולל חלויות התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	62,813	-	-	-	-	-	62,813
זכאים- הוצאות לשלם	-	6,856	-	-	-	-	-	6,856
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים	-		551,819	116,049	8,107	-	-	675,975
אגרות חוב	-	139,326	229,879	214,633	205,787	117,761	238,863	1,146,249
	-	588,773	781,698	330,682	213,894	117,761	238,863	2,271,671

31 בדצמבר 2024

	לפי דרישה	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אשראי מתאגידים בנקאים לזמן קצר	-	266,276	-	-	-	-	-	266,276
כולל חלויות התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	-	49,784	-	-	-	-	-	49,784
זכאים- הוצאות לשלם	-	6,943	-	-	-	-	-	6,943
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים	-	-	454,944	153,812	115,437	8,107	-	732,300
אגרות חוב	-	-	337,608	158,849	152,319	145,776	-	794,552
	-	323,003	792,552	312,661	267,756	153,883	-	1,849,855

ביאור 18 - הכנסות ממכירות מקרקעין, דירות ושירותי בניה:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
הכנסות מחוזים עם לקוחות	219,674	219,599	235,086
הכנסות משירותי בנייה	19,342	4,384	4,661
סך-הכל	239,016	223,983	239,747

ביאור 19 - עלות ממכירות מקרקעין, דירות ושירותי בניה:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
עלות בגין חוזים עם לקוחות	173,612	176,551	194,949
עלות משירותי בנייה	17,228	4,168	4,387
סך-הכל	190,840	180,719	199,336

ביאור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
משכורות ונלוות	24,560	32,659	28,530
שכר דירקטורים	2,585	2,390	2,671
נסיעות ואחזקת כלי רכב (כולל פחת)	1,645	1,510	1,468
דמי שכירות ואחזקת בנין	2,610	2,956	2,678
צרכי משרד, תקשורת ועבוד נתונים	4,561	3,305	3,057
שרותים מקצועיים ומשפטיות	3,998	3,877	3,449
תרומות	1,119	773	765
פחת והפחתות	474	701	602
	41,552	48,171	43,220
הוצאות מנהלת, נטו בגין חברה קשורה	444	228	291
סך-הכל	41,996	48,399	43,511

ביאור 21 - הוצאות אחרות תפעוליות, נטו:

הרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2023**
הוצאות (הכנסות):			
רווח הון ממימוש רכוש קבוע	(314)	(172)	(323)
עלויות בדיקת פרויקטים	904	1,382	119
הפרשה לתביעה (1)	-	1,500	-
הוצאות אחרות, נטו	345	862	344
סך-הכל הוצאות אחרות תפעוליות, נטו:	935	3,572	140

(1) ראה ביאור 18,ג,2 לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - הוצאות והכנסות מימון:

הרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2023**
הוצאות:			
ריבית, הפרשי הצמדה ועמלות לבנקים ומוסדות פיננסים ואג"ח	111,164	81,110	65,903
הוצאות מימון בגין עדכון התחייבות למתן שרותי בניה והתחייבויות בקומבינציית תמורות	34,809	27,624	683
ירידת ערך הלוואות שניתנו	-	2,707	1,348
ריבית על הלוואות מבעלי עניין ואחרים	-	-	365
	145,973	111,441	68,299
בניכוי עלויות אשראי שהוונו *	(20,986)	(23,888)	(10,159)
סה"כ הוצאות מימון	124,987	87,553	58,140
הכנסות:			
ריבית והפרשי הצמדה חברות קשורות ואחרים	33,693	26,204	12,655
ריבית מפיקדונות	8,544	4,126	5,833
ריבית מנכסים בגין חוזים הכוללים רכיב מימון משמעותי	5,078	4,210	1,693
ביטול ירידת ערך הלוואות שניתנו	550	-	-
סה"כ הכנסות מימון	47,865	34,540	20,181
סך-הכל הוצאות מימון, נטו	77,122	53,013	37,959

*שיעור ההיוון ששימש לקביעת עלויות האשראי שהוונו 5.69%.

ביאור 23 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח:

ראה באור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים.

קדמת היובל - מתחם גינות היובל - קרסו נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

קדמת היובל - מתחם גינות היובל - קרסו נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים	1-4
דוחות על המצב הכספי	5
דוחות על רווח או הפסד	6
דוחות על השינויים בהון	7
דוחות תזרימי מזומנים	8-9
ביאורים לדוחות הכספיים	10-23

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של קדמת היובל - מתחם גינות היובל - קרסו נדל"ן בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים של קדמת היובל - מתחם גינות היובל - קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") הכוללים את הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוח על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

בסיס לחוות הדעת

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

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 לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לענייניים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

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

<u>מדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן (פרויקטים בבניה)</u>

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דיווח בינלאומי 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאורים 2י (הכרה בהכנסה), 2ג (אומדנים והנחות) לדוחות הכספיים, 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, הישירות והעקיפות, בפרויקט המשקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח (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, עלות החוזה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתכניות הפרויקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת תקציב העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו.

שיעור התקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון מלאי בניינים ודירות למכירה, הכנסות ועלות ההכנסות. לאור האמור לעיל, 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 ההקדמות, ולכן זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת.

<u>נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:</u>

ביצענו בין היתר את הנהלים הבאים:

- השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור ההתקדמות של מחויבות ביצוע שמקוימות לאורך זמן. בדקנו את התכנון והיישום של בקרות רלוונטיות לתהליך.
- בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע.
- בדיקת שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ותקציב שוטפים בשינויים המתאימים.
- בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות בהשוואה לתקופות קודמות ובחינת הנחות ההנהלה לגבי הנתונים ששימשו בבסיס החישוב.
- בדיקת נאותות תחשיבי ההנהלה.
- בדיקת אומדנים חשבונאיים רטרוספקטיבית.

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 של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים

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

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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים

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

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס 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, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח 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.

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

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

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

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

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

	ביאור	31.12.2025	31.12.2024
נכסים:			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים		43	45
מזומנים בחשבונות ליווי		580	12,348
חייבים ויתרות- חובה	3	3,898	2,868
מלאי בניינים למכירה	4	71,390	*119,269
נכס בגין חוזים עם לקוחות		106,753	26,682
סך הכל נכסים שוטפים		182,664	161,212
נכסים לא שוטפים:			
מיסים נדחים		-	*2,032
סך הכל נכסים לא שוטפים		-	2,032
		182,664	163,244
התחייבויות והון:			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים		54,405	-
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	5	11,165	11,192
זכאים ויתרות- זכות	6	10,256	*10,528
צדדים קשורים	7	49,540	47,180
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות		22,619	36,766
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה		31,619	*63,369
סך הכל התחייבויות שוטפות		179,604	169,035
התחייבויות לא שוטפות:			
עתודה למס		471	*-
סך הכל התחייבויות לא שוטפות		471	*-
גרעון בהון			
הון מניות	8	**	**
עודפים (יתרת הפסד)		2,589	*(5,791)
		2,589	(5,791)
סך הכל התחייבויות והון		182,664	163,244

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2יא

** יתרה הקטנה מ- 1 אלפי ש"ח

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

26 במרץ, 2026		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אליהו שלוסברג מנהל	ראובן קידר דירקטור

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
הכנסות ממכירת דירות		132,188	*49,243	*35,286
הכנסות ממתן שירותי בנייה		32,257	*8,436	*9,044
		164,445	57,679	44,330
עלות מכירת דירות		108,014	*40,619	*28,498
עלות מתן שירותי בנייה		42,088	*15,215	*12,128
		150,102	55,834	40,626
רווח גולמי		14,343	1,845	3,704
הוצאות הנהלה וכלליות	9	37	83	16
הוצאות מכירה ושיווק	10	2,026	820	1,205
הכנסות אחרות		-	4	4
רווח תפעולי		12,280	946	2,487
הוצאות מימון	11	1,397	*2,149	*1,489
רווח לפני מיסים על הכנסה		10,883	(1,203)	998
הטבת מיסים (מיסים על הכנסה)	12	(2,503)	*277	*1,267
סה"כ רווח לתקופה		8,380	(926)	2,265

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2יא

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	הון המניות הנפרע	עודפים (יתרת הפסדים)	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2023	**	*(7,130)	*(7,130)
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:			
רווח כולל לתקופה	-	*2,265	*2,265
יתרה ליום 1 בינואר 2024	**	(4,865)	(4,865)
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:			
הפסד כולל לתקופה	-	*(926)	*(926)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**	(5,791)	(5,791)
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:			
רווח כולל לתקופה	-	8,380	8,380
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**	2,589	2,589

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2יא

** יתרה הקטנה מ- 1 אלפי ש"ח

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2023**
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח (הפסד) נקי	8,380	(926)*	2,265*
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
מימון נטו שלא במזומן לתקופה	669	780*	1,052*
מסים על ההכנסה (הטבת מס) ברווח או הפסד	2,503	(579)*	(1,267)*
	3,172	201	215
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
עליה בחייבים ויתרות-חובה	(1,030)	(502)	(349)
ירידה במלאי בניינים למכירה	47,879	11,710*	11,270*
עליה (ירידה) בספקים	(27)	10,485	(392)
ירידה בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות	(14,147)	(2,550)	(15,331)
עליה (ירידה) זכאים ויתרות זכות	(272)	2,086*	(1,637)*
ירידה בהתחייבות למתן שירותי בניה	(32,257)	(8,436)*	(9,044)*
עליה בנכס בגין חוזים עם לקוחות	(80,071)	(25,675)	(1,007)
	(79,925)	(12,882)	(16,490)
מזומנים נטו ששמשו לפעילות שוטפת	(68,373)	(13,607)	(14,440)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
שינוי במזומנים בחשבונות ליווי	11,768	11,296	13,034
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה	11,768	11,296	13,034

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2יא

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2023**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	54,243	-	-
שינוי בהלוואות מצדדים קשורים, נטו	2,360	2,316	1,260
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	56,603	2,316	1,260
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(2)	5	(146)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	45	40	186
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	43	45	40

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2023**
ריבית ששולמה	1,755	-	1
ריבית שהתקבלה	49	697	1,143
מיסים ששולמו, נטו	155	337	-

קדמת היובל - מתחם גינות היובל - קרסו נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

א. קדמת היובל- מתחם גינות היובל- קרסו נדל"ן בע"מ (להלן-"החברה") נוסדה והחלה את פעילותה בשנת 2015. החברה עוסקת ביזמות בנייה ובפינוי בינוי. במסגרת פעילותה החלה החברה להתקשר עם דיירים ברחוב שטרן 34-42 בירושלים בהסכמים של תכנית פינוי ובינוי.

הפרויקט כולל 67 יחידות דיור קיימות, כ-159 יחידות דיור לשיווק על ידי היזם ובסך הכל כ-226 יחידות דיור מוצעות על שטח של 22,000 מ"ר, בחלוקה ל-4 בנינים בני 11 קומות ומגדל בגובה 17 קומות + מסחר על שטח של 300 מ"ר. נכון לתאריך המאזן, הפרויקט נמצא בשלבי בנייה.אחוז חתימות הדיירים על הסכמי פינוי ובינוי עומד על 100%.

ב. האחזקה בהון המניות המונפק והנפרע של החברה מורכבת מחברת קרסו נדל"ן בע"מ המחזיקה 50%, חברת מגדלי העיר בע"מ מחזיקה ב 33% וחברת קדמת היובל התחדשות בע"מ מחזיקה ב 17%.

ג. נכון לתאריך המאזן נחתמו 154 חוזי מכירה מחייבים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards). הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות. המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

ב. תקופת המחזור התפעולי:

המחזור התפעולי של החברה בהתייחס לפעילות חוזי הקמה ופעילות הבנייה אשר עשויה להימשך לתקופה של עד חמש שנים. הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של כל תחום פעילות בחברה.

ג. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards), דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלו מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים. להלן תיאור של הנחות המפתח בהסתייעות באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

מלאי בניינים למכירה וקרקעות - 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 וכיוצ"ב.

תקציב עלויות חזוי- החברה אומדת את תקציב העלויות החזוי לפרויקטים בהתאם להערכת מחירים, כמויות ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש בחישוב ההכרה בהכנסות, העלויות והרווח מפרויקטים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים (המשך):

מסים על הכנסה - המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים במועד מימושם של ההפרשים הזמניים. שינויים בהנחות עשויים להביא לשינויים מהותיים בערכם בספרים של המסים הנדחים וכן הוצאות המס. כמו כן, חישוב חבות המס השוטפת של החברה כרוך בשיקול דעת, במיוחד במצבים בהם חוק המס שחלים נתונים לפרשנות. עמדות מס מסויימות עשויות שלא להתקבל במלואן על ידי רשויות המס. אף על פי שלעמדת החברה, עמדות המס של החברה נתמכות בחוקי המס הרלוונטים, כאשר החברה צופה מחלוקת עם רשויות המס לגבי עמדת מס לא ודאית כלשהי, החברה מכירה בהתחייבויות נוספות לתשלום מסים לפי אומדן הסכום הנוסף שחזוי להיות משולם לרשויות המס, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה, על פרשנות חוקי המס ועל גורמים נוספים אם רלוונטי.

תביעות - החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר, האם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים.

חוזים עם לקוחות:

מדידת התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן - החברה אומדת את סך העלות להשלמת כל פרויקט בהתבסס על הערכות לגבי עלויות של חומרים, עבודה, קבלני משנה ועוד. כמו כן, בפרויקטים של מכירת דירות למגורים, החברה מקצה את עלויות הפרויקט המשותפות לכלל הדירות בפרויקט.

קביעת מחיר העסקה בחוזים שכוללים תמורה משתנה - בחוזי הקמת מבנים, סכום התמורה עלול להשתנות כתוצאה מקנסות בגין איחור השלמת הבנייה. בקביעת מחיר העסקה, החברה אומדת את סכום התמורה שהחברה תהיה זכאית לה ומעריכה באיזו מידה צפוי שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה תתברר.

קביעת שיעור ההיוון בחוזים שכוללים רכיב מימון משמעותי - החברה קובעת את שיעור היוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין הלקוח במועד ההתקשרות בחוזה, אשר משקף את מאפייני האשראי של הצד שמקבל את המימון בחוזה וכן ביטחונות וערבויות כלשהם שסופקו.

אומדנים לגבי תקבולים או תשלומים של מכשירים פיננסיים - כאשר החברה מעדכנת את האומדנים לגבי תקבולים או תשלומים של מכשירים פיננסיים, היא מתאימה את הערך בספרים של המכשיר הפיננסי על מנת לשקף את תזרימי המזומנים בפועל ואת האומדן המעודכן של תזרימי המזומנים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה מודדת את הפסדי האשראי החזויים בסכום המשקף את הפער בין תזרימי המזומנים החוזיים המגיעים לחברה לבין תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, במידה וקיים, כך שישקפו סכום בלתי מוטה ומשוקלל הסתברות לסיכון כשל פירעון, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות, את ערך הזמן של הכסף (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר) וכן מידע סביר וניתן לביסוס שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים על אירועי העבר, על תנאים נוכחיים ועל תחזיות לגבי תנאים כלכליים עתידיים. החברה בוחנת את עדכון ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, ואם קיים, השינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

בהתבסס על יתרות הנכסים הפיננסיים בדוחות הכספיים הנמדדים בעלות מופחתת, לרבות מאפיינים נוספים כגון נסיון העבר, הבטחונות שבידי החברה ומצבו הפיננסי של הלווה, להערכת החברה להפסדי אשראי עתידיים, ככל שיהיו, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות, ובגין מכשירים פיננסיים שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של המכשיר. להערכת החברה הפסדי אשראי חזויים אלו הינם זניחים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. מכשירים פיננסיים (המשך):

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים (המשך):

החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים בתקופת 12 חודשים בגין המכשירים הפיננסיים שסיכון אשראי שלהם לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, למעט לקוחות, נכסים בגין חוזים עם לקוחות ובגין חייבים בגין חכירה.

הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודשים הם החלק מהפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר, שהם אפשריים בתוך 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח.

בסוף כל תקופת דיווח החברה מעריכה אם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה על ידי השוואת הסיכון להתרחשות כשל במועד הדיווח לסיכון להתרחשות כשל במועד ההכרה לראשונה.

ו. מלאי קרקעות ובניינים למכירה:

עלות מלאי מקרקעין, ודירות למכירה בהקמה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מיסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה. כמו כן הקבוצה מהוונת לעלות מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו בתקופה שבה הקבוצה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע ועד לקבלת היתר בנייה בלבד. העלויות המהוונות נזקפות כהוצאה, יחד עם העלויות האחרות של הפרויקט בעת ההכרה בהכנסה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד קבלת החזקה במקביל להכרה בהתחייבות למתן דירות.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציית תקבולים, במסגרתה מתחייבת החברה למסירת מזומן כתלות בגובה המחיר שבו יימכרו הדירות שייבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים המהוונים, נזקפים למימון בדוח רווח או הפסד.

ז. 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. עלויות להשגה ולקיום של חוזים (המשך):

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. עלויות אשראי:

החברה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להקמה של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

ט. הכרה בהכנסה:

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות בעקבות שינוי בכמויות, הנחות, קנסות, תמריצים, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה. החברה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשור לתמורה המשתנה יתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת החברה את אומדן.

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעת ערך הזמן של הכסף אם החוזה כולל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת החברה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו החברה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה. בעסקאות קומבינציה מתהוות לחברה הטבות אשראי הנובעות מערך הזמן של הכסף ולכן החברה זוקפת עלות הריבית כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה. בחוזים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו פחות משנה, מיישמת החברה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מפרידה רכיב מימון משמעותי. החברה בחרה להציג את רכיב המימון שהופרד בסעיף המימון.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. הכרה בהכנסה (המשך):

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים:

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל ומתן שירותי בנייה

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

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

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

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

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

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

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

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

במסגרת חוזים של ביצוע עבודות קבלניות ובניית דירות למגורים החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או בהתאם למקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. הכרה בהכנסה (המשך):

טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במקרים אלו החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות.

הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

י. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם :

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:

- 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.
- התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures (MPMs)).
- 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".
- 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.

בהתאם להוראות IFRS 18 יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך, יחד עם זאת, בהתאם להחלטה בתחום תאגידים מספר 2024-1, 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יא. יישום עמדת סגל חשבונאית מספר 6-11: הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית

ביום 7 ביולי 2025 פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל הרשות ("עמדת הסגל") ביחס לטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית אשר מטופלות כעסקאות קומבינציה במטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית.
את השפעת השינוי על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצג להלן.

א. מדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה. בהתאם לעמדת סגל הרשות כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים (להלן: "הגישה העקיפה") רק אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע. כאשר קיים מרכיב בפרויקט אשר מסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה לא יהיה ניתן להשתמש בגישה העקיפה ככל ששימוש בה יביא לרווחי שערוך בסמוך למועד ההכרה לראשונה

ב. עיתוי מדידת שווי הקרקע –סגל הרשות קבע כי יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה של הקרקע.

ג. קביעת מועד ההכרה לראשונה בקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים - מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד המוקדם מבין השגת היתר בניה סופי לפרויקט לבין הריסת המבנה הישן. יחד עם זאת , מציינת עמדת הסגל, כי לעיתים לאחר קבלת היתר הבניה יש תנאים מתלים מהותיים שאינם מאפשרים לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים ולכן מועד ההכרה ידחה עד להשלמתם.

ד. מדידה עוקבת של ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים עשויה להשתנות כתלות בתקופת ההקמה של הפרויקט, ולכן יש להכיר בכל שינוי אומדן כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.

ה. מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע- עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם לפני השגת רוב נדרש מקרב הדיירים המפונים אך כתלות בגורמים נוספים כמו ניסיון העבר של החברה. יחד עם זאת , לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות לפני החתימה עם נציגות הדיירים המפונים.

ו. הקצאת עלויות טרום ביצוע - יש להקצות את עלויות טרום הביצוע בהתאם לבסיס הקצאה סביר בין מתן שירותי בניה לדיירים המפונים לבין מתן שירותי בניה לדירות היזם.

ז. מדידת רכיב מימון משמעותי - יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן בתקופות עוקבות.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות (לרבות עסקאות קומבינציה שאינן עסקאות התחדשות עירונית), ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה. לפיכך , החברה יישמה את הוראות הטיפול החשבונאי המוצג בעמדת הסגל כשינוי מדיניות חשבונאית.

החברה תיאמה, בדרך של יישום למפרע, את דוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2023 ולשנים שהסתיימו באותם תאריכים, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת יישום הטיפול עמדת הסגל בקשר עם 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.

להלן השפעת שינוי המדיניות שתוארו לעיל על הדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה:

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי מדיניות	כמדווח בדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024			
מלאי בניינים למכירה	113,956	5,313	119,269
מיסים נדחים (עתודה למס)	(403)	2,435	2,032
זכאים ויתרות- זכות	(1,835)	(8,693)	(10,528)
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	(56,160)	(7,209)	(63,369)
עודפים יתרת פתיחה	1,733	3,132	4,865
סך-הכל	**57,291**	**(5,022)**	**52,269**
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
הכנסות	56,636	1,043	57,679
עלות המכר	(49,049)	(6,785)	(55,834)
הוצאות מימון	(1,369)	(780)	(2,149)
הטבת מיסים (מיסים על הכנסה)	(1,223)	1,500	277
סך-הכל	**4,995**	**(5,022)**	**(27)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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

להלן השפעת שינוי המדיניות שתוארו לעיל על הדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה:

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי מדיניות	כמדווח בדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2023			
מלאי בניינים למכירה	120,521	10,457	130,978
מיסים נדחים	518	935	1,453
זכאים ויתרות- זכות	(1,390)	(7,052)	(8,442)
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	(63,553)	(7,472)	(71,025)
עודפים יתרת פתיחה	6,419	711	7,130
סך-הכל	**62,515**	**(2,421)**	**60,094**
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
הכנסות	43,343	987	44,330
עלות המכר	(36,122)	(4,504)	(40,626)
הוצאות מימון	(1,862)	373	(1,489)
הטבת מיסים	544	723	1,267
סך-הכל	**5,903**	**(2,421)**	**3,482**

ביאור 3 - חייבים ויתרות- חובה:

	31.12.2025	31.12.2024
הוצאות מראש בגין עמלות מכירה	1,604	2,817
מוסדות	2,278	35
הוצאות מראש	16	16
	3,898	2,868

ביאור 4 - מלאי בניינים למכירה:

תנועה במלאי דירות למכירה לזמן קצר:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2025	31.12.2024
יתרה ליום 1 בינואר	119,269	*130,978
שינויים במהלך השנה:		
תשלומים בגין מקרקעין	7,920	*1,411
היוון עלויות אשראי	2,764	2,069
בניה, אדריכלות, תכנון והנדסה ואחרות	87,065	35,051
בניכוי עלויות שנזקפו לעלות מכר	(145,628)	*(50,240)
סה"כ שינויים במהלך השנה	(47,879)	(11,709)
יתרה ליום 31 בדצמבר	71,390	119,269

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2יא

ביאור 5 - התחייבויות לספקים ונותני שירותים:

הרכב:

	31.12.2025	31.12.2024
בחשבון פתוח	11,030	10,386
בחשבון המחאות לפירעון	135	806
סך-הכל	11,165	11,192

ביאור 6 - זכאים ויתרות-זכות:

הרכב:

	31.12.2025	31.12.2024
הוצאות לשלם	50	50
מוסדות	-	657
התחייבות בגין שכר דירה	9,078	*8,693
הוצאות לשלם בגין מלאי	1,128	1,128
סך-הכל	10,256	10,528

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2יא

ביאור 7 - צדדים קשורים:

	31.12.2025	31.12.2024
בעלי עניין א	29,410	28,010
בעלי עניין ב	16,003	15,240
בעלי עניין ג	4,127	3,930
	49,540	47,180

בעלי העניין העמידו הלוואות הון עצמי בהתאם לסיכומים מראש בין הצדדים בריביות מס הכנסה, כאשר ההלוואות תיפרענה עם חלוקת העודפים.

ביאור 8 - הון המניות הנפרע:

א. הרכב הון המניות הנומינלי:

	31.12.2025 ו- 31.12.2024			
	רשום		מונפק ונפרע	
	מספר המניות	אלפי ש"ח	מספר המניות	אלפי ש"ח
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת	49,990	50	408	*
מניות הנהלה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת	10	-	4	*
סה"כ	50,000	50	412	*

ב. פרטים נוספים:

בחודש אוקטובר 2017 הקצתה החברה בהקצאה פרטית 200 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. בתמורה לערכן הנקוב, מתוכן הוקצו לקרסו 196 מניות רגילות.

בחודש דצמבר 2017 הקצתה החברה בהקצאה פרטית 8 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. בתמורה לערכן הנקוב. המניות כאמור הוקצו לקרסו.

בנוסף, חילקה החברה את הון מניותיה הרשום מחדש, כך ש – 49,990 מניות הינן מניות רגילות ו- 10 מניות הינן מניות הנהלה.

מתוך 10 מניות ההנהלה, הקצתה החברה בהקצאה פרטית 4 מניות הנהלה בנות 1 ש"ח ע.נ. לבעלי מניותיה.

ביאור 9 - הוצאות הנהלה וכלליות:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
שירותים מקצועיים	34	79	13
שונות	3	4	3
	37	83	16

ביאור 10 - הוצאות מכירה ושיווק:

הרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
פרסום	250	271	861
תיווך	1,776	549	344
סך-הכל	2,026	820	1,205

ביאור 11 - הוצאות מימון והכנסות מימון:

הרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
הוצאות:			
ריבית בנקים	2,318	*623	*607
ריבית בגין הלוואות בעלים	2,327	1,544	6
מימון בגין התחייבות למתן שירותי בניה	507	*780	*1,052
	5,152	2,947	1,665
הכנסות:			
ריבית מנכסים בגין חוזים הכוללים רכיב מימון משמעותי	3,755	798	176
	3,755	798	176
סך-הכל	1,397	2,149	1,489

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2יא

ביאור 12 - מיסים על ההכנסה:

א. שיעורי המס והשינויים בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעור המס החל על החברה בשנים 2025 ו-2024 הינו 23%.

ב. שומות מס סופיות:

לחברה שומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2018.

ג. הרכב יתרת מיסים נדחים:

	מסים נדחים בגין		
	הפרשי עיתוי בגין הכרה בהכנסה	הפסדים להעברה	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2025, נטו	535	1,497	*2,032
שינויים בשנת 2025:			
תנועה שהוכרה ברווח או הפסד לתקופה	(2,503)	-	(2,503)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025, נטו	(1,968)	1,497	(471)

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2יא

	מסים נדחים בגין		
	הפרשי עיתוי בגין הכרה בהכנסה	הפסדים להעברה	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2024, נטו	(44)	1,497	*1,453
שינויים בשנת 2024:			
תנועה שהוכרה ברווח או הפסד לתקופה	*579	-	579
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024, נטו	535	1,497	2,032

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2יא

ד. מיסים על הכנסה (הטבת מס) הכלולים ברווח או הפסד:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
מיסים שוטפים	-	(302)	-
מיסים נדחים, נטו	(2,503)	*579	*1,267
סך-הכל	(2,503)	277	1,267

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2יא

קדמת היובל - מבוא היובל – קרסו נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

קדמת היובל - מבוא היובל - קרסו נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים	1-4
דוחות על המצב הכספי	5-6
דוחות על רווח או הפסד	7
דוחות על השינויים בהון	8
דוח על תזרימי מזומנים	9-10
ביאורים לדוחות הכספיים	11-23

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של קדמת היובל - מבוא היובל - קרסו נדל"ן בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים של קדמת היובל - מבוא היובל - קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") הכוללים את הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוח על רווח או הפסד, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

בסיס לחוות הדעת

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

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 לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

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

<u>מדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן (פרויקטים בבניה)</u>

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דיווח בינלאומי 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאורים 2י (הכרה בהכנסה), 2ג (אומדנים והנחות) לדוחות הכספיים, 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, הישירות והעקיפות, בפרויקט המשקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח (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, עלות החוזה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתכניות הפרויקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת תקציב העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו.

שיעור התקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון מלאי בניינים ודירות למכירה, הכנסות ועלות ההכנסות. לאור האמור לעיל, 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 ההקדמות, ולכן זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת.

<u>נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:</u>

ביצענו בין היתר את הנהלים הבאים:

- השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור ההתקדמות של מחויבות ביצוע שמקוימות לאורך זמן. בדקנו את התכנון והיישום של בקרות רלוונטיות לתהליך.
- בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע.
- בדיקת שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח ותקציב שוטפים בשינויים המתאימים.
- בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות בהשוואה לתקופות קודמות ובחינת הנחות ההנהלה לגבי הנתונים ששימשו בבסיס החישוב.
- בדיקת נאותות תחשיבי ההנהלה.
- בדיקת אומדנים חשבונאיים רטרוספקטיבית.

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 של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים

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

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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים

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

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס 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, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח 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.

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

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

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

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

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

קדמת היובל - מבוא היובל - קרסו נדל"ן בע"מ

דוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

	ביאור	31.12.2025	31.12.2024
נכסים:			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים		112	113
מזומנים בחשבונות ליווי		2,623	1,239
חייבים ויתרות חובה	3	3,114	1,902
מלאי בהקמה	4	107,434	*169,490
נכס בגין חוזים עם לקוחות		133,885	28,151
סך הכל נכסים שוטפים		247,168	200,895
סך הכל נכסים		247,168	200,895

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית. ראה ביאור 2יא.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	ביאור	31.12.2025	31.12.2024
התחייבויות שוטפות:			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	5	110,133	27,328
ספקים ונותני שירותים	6	18,680	17,758
זכאים ויתרות זכות	7	15,592	*19,249
צדדים קשורים	8	42,128	42,821
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות		10,428	35,333
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה		20,883	*55,809
סך הכל התחייבויות שוטפות		217,844	198,298
התחייבויות לא שוטפות:			
מיסים נדחים		6,745	*598
סך הכל התחייבויות לא שוטפות		6,745	598
הון (גרעון בהון):			
הון מניות	9	**	**
יתרת עודפים		22,579	*1,999
		22,579	1,999
סך הכל התחייבויות והון		247,168	200,895

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית. ראה ביאור 2יא.
** יתרה הקטנה מ-1 אלפי ש"ח

26 במרץ, 2026		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אליהו שלוסברג מנהל	ראובן קידר דירקטור

ביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
הכנסות ממכירת דירות		172,925	*75,818	31,685
הכנסות ממתן שירותי בנייה		35,506	*16,214	9,777
		208,431	92,032	41,462
עלות מכירת דירות		137,484	*60,242	25,159
עלות מתן שירותי בנייה		40,440	*17,915	9,283
		177,924	78,157	34,442
רווח גולמי		30,507	13,875	7,020
הוצאות הנהלה וכלליות	10	44	79	24
הוצאות מכירה ושיווק	11	1,858	1,880	1,224
רווח תפעולי		28,605	11,916	5,772
הוצאות מימון	12	1,878	*4,960	4,523
רווח לפני מסים על הכנסה		26,727	6,956	1,249
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	13	(6,147)	*(1,600)	670
סה"כ רווח לתקופה		20,580	5,356	1,919

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית. ראה ביאור 2יא.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	הון המניות הנפרע	עודפים (יתרת הפסדים)	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2023	**	(5,276)	(5,276)
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:			
רווח לתקופה	-	1,919	1,919
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	**	(3,357)	(3,357)
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:			
רווח לתקופה	-	*5,356	*5,356
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**	*1,999	*1,999
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:			
רווח לתקופה	-	20,580	20,580
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**	22,579	22,579

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית. ראה ביאור 2יא.

** יתרה הקטנה מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2023**
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח נקי	20,580	*5,356	1,919
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
מימון נטו שלא במזומן לתקופה	827	3,012	3,169
מסים על ההכנסה (הטבת מס) ברווח או הפסד	6,147	*1,600	(671)
	6,974	4,612	2,498
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות-חובה	(1,212)	114	(388)
ירידה (עליה) במלאי בניינים למכירה	62,056	*15,228	*(9,429)
עליה בספקים	922	6,167	8,875
עליה (ירידה) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות	(24,905)	7,216	(6,985)
ירידה זכאים ויתרות זכות	(3,657)	*(3,665)	*(5,651)
ירידה בהתחייבות למתן שירותי בניה	(35,506)	*(16,934)	*(9,171)
עליה בנכס בגין חוזים עם לקוחות	(105,734)	(27,733)	(418)
	(108,036)	(19,607)	(23,167)
מזומנים נטו ששמשו לפעילות שוטפת	(80,482)	(9,639)	(18,750)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
שינוי במזומנים בחשבונות ליווי	(1,384)	(864)	12,098
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שמשו לפעילות) השקעה	(1,384)	(864)	12,098

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית. ראה ביאור 2יא.

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2023**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - זמן ארוך	-	(12,381)	-
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	82,558	20,764	5,500
שינוי בהלוואות מצדדים קשורים, נטו	(693)	2,099	1,143
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	81,865	10,482	6,643
ירידה במזומנים ושווי מזומנים	(1)	(21)	(9)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	113	134	143
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	112	113	134

נספח א' - ריבית ומיסים במזומן

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2023**
ריבית ששולמה	5,530	1,734	843
ריבית שהתקבלה	-	2	556
מיסים ששולמו (שהתקבלו), נטו	-	-	-

קדמת היובל - מבוא היובל - קרסו נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

א. קדמת היובל- מבוא היובל- קרסו נדל"ן בע"מ (להלן- "החברה") נוסדה ביום 31 באוגוסט 2015, והחלה את פעילותה בשנת 2016.

החברה עוסקת ביזמות בנייה ובפינוי בינוי. במסגרת פעילותה החלה החברה להתקשר בשנת 2016 עם דיירים ברחוב טהון 15-17, ורחוב רבינוביץ 27-29 בירושלים בהסכמים של תוכנית פינוי בינוי.

היקף הפרויקט כולל 54 יחידות דיור קיימות, וכ-226 יחידות דיור מוצעות, בחלוקה ל-2 מגדלים בני 11 קומות + 2 מגדלים של 16-24 קומות + מסחר בשטח של 600 מ"ר כחלק מכיכר ציבורית המהווה את סיום השדרה. נכון לתאריך המאזן, הפרויקט נמצא בשלבי בנייה. אחוז חתימות הדיירים על הסכמי פינוי בינוי עומד על 100%.

ב. האחזקה בהון המניות המונפק והנפרע של החברה מורכבת מחברת קרסו נדל"ן בע"מ המחזיקה 50%, חברת מגדלי העיר בע"מ מחזיקה ב 33% וחברת קדמת היובל התחדשות בע"מ מחזיקה ב 17%.

ג. נכון לתאריך המאזן נחתמו 143 חוזי מכירה מחייבים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards). הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות. המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

ב. תקופת המחזור התפעולי:

המחזור התפעולי של החברה בהתייחס לפעילות חוזי הקמה ופעילות הבנייה אשר עשויה להימשך לתקופה של עד חמש שנים. הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של כל תחום פעילות בחברה.

ג. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards), דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלו מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים. להלן תיאור של הנחות המפתח בהסתייעות באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

מלאי בניינים למכירה וקרקעות - 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 וכיוצ"ב.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים (המשך):

תקציב עלויות חזוי- החברה אומדת את תקציב העלויות החזוי לפרויקטים בהתאם להערכת מחירים, כמויות ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש בחישוב ההכרה בהכנסות, העלויות והרווח מפרויקטים.

מסים על הכנסה - המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים במועד מימושם של ההפרשים הזמניים. שינויים בהנחות עשויים להביא לשינויים מהותיים בערכם בספרים של המסים הנדחים וכן הוצאות המס. כמו כן, חישוב חבות המס השוטפת של החברה כרוך בשיקול דעת, במיוחד במצבים בהם חוק המס שחלים נתונים לפרשנות. עמדות מס מסויימות עשויות שלא להתקבל במלואן על ידי רשויות המס. אף על פי שלעמדת החברה, עמדות המס של החברה נתמכות בחוקי המס הרלוונטים, כאשר החברה צופה מחלוקת עם רשויות המס לגבי עמדת מס לא ודאית כלשהי, החברה מכירה בהתחייבויות נוספות לתשלום מסים לפי אומדן הסכום הנוסף שחזוי להיות משולם לרשויות המס, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה, על פרשנות חוקי המס ועל גורמים נוספים אם רלוונטי.

תביעות - החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר, האם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים.

חוזים עם לקוחות:

מדידת התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן - החברה אומדת את סך העלות להשלמת כל פרויקט בהתבסס על הערכות לגבי עלויות של חומרים, עבודה, קבלני משנה ועוד. כמו כן, בפרויקטים של מכירת דירות למגורים, החברה מקצה את עלויות הפרויקט המשותפות לכלל הדירות בפרויקט.

קביעת מחיר העסקה בחוזים שכוללים תמורה משתנה - בחוזי הקמת מבנים, סכום התמורה עלול להשתנות כתוצאה מקנסות בגין איחור השלמת הבנייה. בקביעת מחיר העסקה, החברה אומדת את סכום התמורה שהחברה תהיה זכאית לה ומעריכה באיזו מידה צפוי שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה תתברר.

קביעת שיעור ההיוון בחוזים שכוללים רכיב מימון משמעותי - החברה קובעת את שיעור היוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין הלקוח במועד ההתקשרות בחוזה, אשר משקף את מאפייני האשראי של הצד שמקבל את המימון בחוזה וכן ביטחונות וערבויות כלשהם שסופקו.

אומדנים לגבי תקבולים או תשלומים של מכשירים פיננסיים - כאשר החברה מעדכנת את האומדנים לגבי תקבולים או תשלומים של מכשירים פיננסיים, היא מתאימה את הערך בספרים של המכשיר הפיננסי על מנת לשקף את תזרימי המזומנים בפועל ואת האומדן המעודכן של תזרימי המזומנים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה מודדת את הפסדי האשראי החזויים בסכום המשקף את הפער בין תזרימי המזומנים החוזיים המגיעים לחברה לבין תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, במידה וקיים, כך שישקפו סכום בלתי מוטה ומשוקלל הסתברות לסיכון כשל פירעון, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות, את ערך הזמן של הכסף (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר) וכן מידע סביר וניתן לביסוס שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים על אירועי העבר, על תנאים נוכחיים ועל תחזיות לגבי תנאים כלכליים עתידיים. החברה בוחנת את עדכון ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, ואם קיים, השינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

בהתבסס על יתרות הנכסים הפיננסיים בדוחות הכספיים הנמדדים בעלות מופחתת, לרבות מאפיינים נוספים כגון נסיון העבר, הבטחונות שבידי החברה ומצבו הפיננסי של הלווה, להערכת החברה להפסדי אשראי עתידיים, ככל שיהיו, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות, ובגין מכשירים פיננסיים שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של המכשיר. להערכת החברה הפסדי אשראי חזויים אלו הינם זניחים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. מכשירים פיננסיים (המשך):

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים (המשך):

החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים בתקופת 12 חודשים בגין המכשירים הפיננסיים שסיכון אשראי שלהם לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, למעט לקוחות, נכסים בגין חוזים עם לקוחות ובגין חייבים בגין חכירה. הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודשים הם החלק מהפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר, שהם אפשריים בתוך 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח.

בסוף כל תקופת דיווח החברה מעריכה אם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה על ידי השוואת הסיכון להתרחשות כשל במועד הדיווח לסיכון להתרחשות כשל במועד ההכרה לראשונה.

ו. מלאי קרקעות ובניינים למכירה:

עלות מלאי מקרקעין, ודירות למכירה בהקמה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מיסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה. כמו כן הקבוצה מהוונת לעלות מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו בתקופה שבה הקבוצה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע ועד לקבלת היתר בנייה בלבד. העלויות המהוונות נזקפות כהוצאה, יחד עם העלויות האחרות של הפרויקט בעת ההכרה בהכנסה. מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד קבלת החזקה במקביל להכרה בהתחייבות למתן דירות. מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציית תקבולים, במסגרתה מתחייבת החברה למסירת מזומן כתלות בגובה המחיר שבו יימכרו הדירות שייבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים המהוונים, נזקפים למימון בדוח רווח או הפסד.

ז. 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. עלויות להשגה ולקיום של חוזים (המשך):

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. עלויות אשראי:

החברה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להקמה של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

ט. הכרה בהכנסה:

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות בעקבות שינוי בכמויות, הנחות, קנסות, תמריצים, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה. החברה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשור לתמורה המשתנה יתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת החברה את אומדן.

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעת ערך הזמן של הכסף אם החוזה כולל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת החברה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו החברה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה. בעסקאות קומבינציה מתהוות לחברה הטבות אשראי הנובעות מערך הזמן של הכסף ולכן החברה זוקפת עלות הריבית כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה. בחוזים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו פחות משנה, מיישמת החברה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מפרידה רכיב מימון משמעותי. החברה בחרה להציג את רכיב המימון שהופרד בסעיף המימון.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. הכרה בהכנסה (המשך):

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים:

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל ומתן שירותי בנייה

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיור או שטחי מסחר כמחויבויות ביצוע.
הקבוצה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד.
בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.
החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו.
החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

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

במסגרת חוזים של ביצוע עבודות קבלניות ובניית דירות למגורים החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או בהתאם למקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. הכרה בהכנסה (המשך):

לפיכך, במקרים אלו החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות.

הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

י. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם :

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:

- 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.
- התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures (MPMs)).
- 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".
- התקן החדש כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.

IFRS 18 יישום למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי.

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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך):

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.

יא. יישום עמדת סגל חשבונאית מספר 6-11: הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית

ביום 7 ביולי 2025 פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל הרשות ("עמדת הסגל") ביחס לטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית אשר מטופלות כעסקאות קומבינציה במטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית.
את השפעת השינוי על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצג להלן.

א. מדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה. בהתאם לעמדת סגל הרשות כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים (להלן: "הגישה העקיפה") רק אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע. כאשר קיים מרכיב בפרויקט אשר מסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה לא יהיה ניתן להשתמש בגישה העקיפה ככל ששימוש בה יביא לרווחי שערוך בסמוך למועד ההכרה לראשונה

ב. עיתוי מדידת שווי הקרקע –סגל הרשות קבע כי יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה של הקרקע.

ג. קביעת מועד ההכרה לראשונה בקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים - מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד המוקדם מבין השגת היתר בניה סופי לפרויקט לבין הריסת המבנה הישן. יחד עם זאת , מציינת עמדת הסגל, כי לעיתים לאחר קבלת היתר הבניה יש תנאים מתלים מהותיים שאינם מאפשרים לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים ולכן מועד ההכרה ידחה עד להשלמתם.

ד. מדידה עוקבת של ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים עשויה להשתנות כתלות בתקופת ההקמה של הפרויקט, ולכן יש להכיר בכל שינוי אומדן כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.

ה. מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע- עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם לפני השגת רוב נדרש מקרב הדיירים המפונים אך כתלות בגורמים נוספים כמו ניסיון העבר של החברה. יחד עם זאת , לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות לפני החתימה עם נציגות הדיירים המפונים.

ו. הקצאת עלויות טרום ביצוע - יש להקצות את עלויות טרום הביצוע בהתאם לבסיס הקצאה סביר בין מתן שירותי בניה לדיירים המפונים לבין מתן שירותי בניה לדירות היזם.

ז. מדידת רכיב מימון משמעותי - יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן בתקופות עוקבות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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

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

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות (לרבות עסקאות קומבינציה שאינן עסקאות התחדשות עירונית), ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה. לפיכך , החברה יישמה את הוראות הטיפול החשבונאי המוצג בעמדת הסגל כשינוי מדיניות חשבונאית.

החברה תיאמה, בדרך של יישום למפרע, את דוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2023 ולשנים שהסתיימו באותם תאריכים, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת יישום הטיפול עמדת הסגל בקשר עם 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.

להלן השפעת שינוי המדיניות שתוארו לעיל על הדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה:

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי מדיניות	כמדווח בדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2024			
מלאי בהקמה	173,844	(4,354)	169,490
זכאים ויתרות זכות	(16,651)	(2,598)	(19,249)
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	(61,623)	5,814	(55,809)
מיסים נדחים	(860)	262	(598)
סך הכל	94,710	(876)	93,834
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
הכנסות	94,382	(2,350)	92,032
עלות המכר	(78,432)	275	(78,157)
הוצאות מימון	(5,897)	937	(4,960)
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(1,862)	262	(1,600)
סך-הכל	8,191	(876)	7,315

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי מדיניות	כמדווח בדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2023			
מלאי בהקמה	186,280	(1,562)	184,718
זכאים ויתרות זכות	(17,249)	(5,665)	(22,914)
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	(78,215)	7,227	(70,988)
סך-הכל	90,816	-	90,816

ביאור 3 - חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

	31.12.2025	31.12.2024
מוסדות	1,137	2
הוצאות מראש	1,887	1,811
אחרים	90	89
סך-הכל	3,114	1,902

ביאור 4 - מלאי בהקמה:

תנועה במלאי דירות למכירה לזמן קצר:

	לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2025	31.12.2024
יתרה ליום 1 בינואר	169,490	*184,718
שינויים במהלך השנה:		
תשלומים בגין מקרקעין	(656)	*688
היוון עלויות אשראי	2,919	2,592
בניה, אדריכלות, תכנון והנדסה ואחרות	112,114	58,681
בניכוי עלויות שנזקפו לעלות מכר	(176,433)	*(77,189)
סה"כ שינויים במהלך השנה	(62,056)	(15,228)
יתרה ליום 31 בדצמבר	107,434	169,490

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית. ראה ביאור 2יא.

ביאור 5 - הלוואות מתאגידים בנקאיים:

א. הרכב:

	שיעור ריבית שנתית ליום 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	%		
לא צמודות בריבית פריים	6.55-13	110,133	27,328

ביאור 6 - ספקים ונותני שירותים:

הרכב:

	31.12.2025	31.12.2024
בחשבון פתוח	16,628	16,267
בחשבון המחאות לפירעון	2,052	1,491
סך-הכל	18,680	17,758

ביאור 7 - זכאים ויתרות זכות:

הרכב:

	31.12.2025	31.12.2024
הוצאות לשלם	50	50
מוסדות	-	2,099
התחייבות לשכר דירה	1,040	*2,598
הוצאות לשלם בגין מלאי	14,502	14,502
סך-הכל	15,592	19,249

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית. ראה ביאור 2יא.

ביאור 8 - צדדים קשורים:

הרכב:

	31.12.2025	31.12.2024
בעלי עניין א	37,875	36,069
בעלי עניין ב	4,021	3,830
בעלי עניין ג	232	2,922
סך-הכל	42,128	42,821

בעלי העניין העמידו הלוואות הון עצמי בהתאם לסיכומים מראש בין הצדדים בריביות מס הכנסה, כאשר ההלוואות תיפרענה עם חלוקת העודפים.

ביאור 9 - הון המניות הנפרע:

א. הרכב הון המניות הנומינלי:

	31.12.2025 ו- 31.12.2024			
	רשום		מונפק ונפרע	
	מספר המניות	אלפי ש"ח	מספר המניות	אלפי ש"ח
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת	9,990	10	400	*
מניות הנהלה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת	10	-	4	*
סה"כ	10,000	10	404	*

ב. פרטים נוספים:

בחודש יולי 2017 הקצתה החברה בהקצאה פרטית 300 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. בתמורה לערכן הנקוב, מתוכן הוקצו לקרסו 200 מניות רגילות.

בנוסף, חילקה החברה את הון מניותיה הרשום מחדש, כך ש –9,990 מניות הינן מניות רגילות ו- 10 מניות הינן מניות הנהלה.

מתוך 10 מניות ההנהלה, הקצתה החברה בהקצאה פרטית 4 מניות הנהלה בנות 1 ש"ח ע.נ. לבעלי מניותיה.

ביאור 10 - הוצאות הנהלה וכלליות:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.23
שירותים מקצועיים	36	77	21
אחרות	8	2	3
	44	79	24

ביאור 11 - הוצאות מכירה ושיווק:

הרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.23
פרסום	206	1,239	949
תיווך	1,652	641	275
סך-הכל	1,858	1,880	1,224

ביאור 12 - הוצאות מימון והכנסות מימון:

הרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.23**
הוצאות:			
ריבית בנקים	1,382	*2,536	3,373
ריבית בגין הלוואות בעלים	2,143	2,100	855
מימון בגין התחייבות למתן שירותי בניה	1,973	*1,551	579
	5,498	6,187	4,807
הכנסות:			
ריבית מנכסים בגין חוזים הכוללים רכיב מימון משמעותי	3,620	1,227	284
	3,620	1,227	284
סך-הכל	1,878	4,960	4,523

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית. ראה ביאור 2יא.

ביאור 13 - מיסים על ההכנסה:

א. שיעורי המס והשינויים בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעור המס החל על החברה בשנים 2025 ו-2024 הינו 23%.

ב. שומות מס סופיות:

לחברה שומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2018.

ג. הרכב יתרת מיסים נדחים:

	מסים נדחים בגין		
	הפרשי עיתוי בגין הכרה בהכנסה	**הפסדים להעברה**	**סך-הכל**
יתרה ליום 1 בינואר 2025, נטו	(1,555)	957	(598)
שינויים בשנת 2025:			
תנועה שהוכרה ברווח או הפסד לתקופה	(6,147)	-	(6,147)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025, נטו	(7,702)	957	(6,745)

	מסים נדחים בגין		
	הפרשי עיתוי בגין הכרה בהכנסה	**הפסדים להעברה**	**סך-הכל**
יתרה ליום 1 בינואר 2024, נטו	45	957	1,002
שינויים בשנת 2024:			
תנועה שהוכרה ברווח או הפסד לתקופה	(1,600)*	-	(1,600)*
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024, נטו	(1,555)	957	(598)

* תיקון עקב שינוי במדיניות החשבונאית. ראה ביאור 2יא.

פרופדו קרסו בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

פרופדו קרסו בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה חשבון המבקר על הדוחות הכספיים המאוחדים	2-4
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	5-6
דוחות מאוחדים על הרווח והפסד	7
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	8
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	9-10
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	11-44

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של חברת פרופדו קרסו בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של פרופדו קרסו בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, 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).

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.

הכרה בהכנסה ממכירת דירות

בהתאם לביאור 3ה לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.
קצב התקדמות הביצוע מחושב לפי שיטה המבוססת על תשומות המשקפות התקדמות, כלומר עלויות שהושקעו ביחס לסך העלויות הצפויות להשלמת מחויבות הביצוע וזאת מבלי לקחת בחשבון עלויות שאינן משקפות התקדמות כגון: עלות הקרקע, היטלים, שיווק וכיוצ"ב.
לשינוי באומדן שיעור ההתקדמות עשויה להיות השפעה משמעותית על מדידת ההכנסות ממכירת דירות המוצגות בדוחות הכספיים של החברה. מדידת ההכנסות ממכירת דירות בדוחות הכספיים בכלל, וחישוב שיעור ההתקדמות בפרט, הינם מורכבים מאחר והם מבוססים על תחשיבים אריתמטיים ועל הערכות

ההנהלה בדבר עלויות צפויות להשלמת מחויבויות הביצוע. לפיכך, זיהינו את ההכרה בהכנסה ממכירת דירות כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

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

- בדיקה מבססת על בסיס דגימה של חוזים עם דיירים לצורך בחינת הנתונים ששימשו את החברה בתחשיב מדידת ההכנסה.
- חישוב בלתי תלוי על בסיס דגימה של שיעור ההתקדמות, מדידת ההכנסה ובדיקת ההתאמה לתחשיבים שבוצעו על ידי החברה.
- ניתוח סבירות על בסיס דגימה של שיעור ההתקדמות, לרבות בחינת סבירות ההנחות של ההנהלה לגבי ההוצאות הצפויות להשלמת הפרויקט, זאת ביחס לתקופות קודמות ודוחות פיקוח בנקאיים של הפרויקטים.
- בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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), 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 חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.

- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.

- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.

- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.
כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.
מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב

23 במרץ 2026

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים		1,530	4,125
מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי	4	7,743	34,370
נכס בגין חוזים עם לקוחות	5	22,252	20,464
חייבים ויתרות חובה	6	16,810	9,977(*)
מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין	7	275,673	189,315(*)(**)
סך הכל נכסים שוטפים		324,008	258,251
נכסים לא שוטפים:			
זכויות במקרקעין לזמן ארוך	7	74,719	102,198(*)
חייבים לזמן ארוך	6	13,009	11,660(*)
נכס זכות שימוש		1,465	760
נכסי מסים נדחים	17	8,412	5,991(*)
רכוש קבוע, נטו		272	146
סך הכל נכסים לא שוטפים		97,877	120,755
סך הכל נכסים		421,885	379,006

(*) בדבר שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 1.2ו

(**) סיווג מחדש.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	ביאור	ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים אחרים	8	158,217	120,397
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	5	15,696	34,912(**)
ספקים ונותני שירותים		267	117
זכאים ויתרות זכות	9	12,540	11,127(**)
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה		551	391
הלוואות מבעלי מניות	19	13	11,698
צדדים קשורים	19	146	-
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה	10	136,035	94,850(*)
סך הכל התחייבויות שוטפות		323,465	273,492
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות מבעלי מניות	19	28,000	18,000
אופציית מכר לבעלי מניות	19	41,728	43,118
מיסים נדחים	17	32,183	32,790(*)
התחייבויות בגין חכירה		938	389
סך הכל התחייבויות לא שוטפות		102,849	94,297
הון:			
הון המיוחס לבעלים של החברה:			
הון מניות	11	1	1
קרן הון	19	377	163
יתרת עודפים		(4,807)	11,053(*)
סך הכל הון		(4,429)	11,217
סך הכל התחייבויות והון		421,885	379,006

(*) בדבר שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 1.2

(**) סיווג מחדש.

23 במרץ, 2026

דן פרנס יו"ר הדירקטוריון	פלג דוידוביץ דירקטור	ראובן קידר סמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	ביאור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח
הכנסות	5,12	107,998	69,463(*)
עלות המכר	13	102,793	63,906(*)
רווח גולמי		5,205	5,557
הוצאות			
הוצאות מכירה ושיווק		(2,323)	(1,299)
הוצאות הנהלה וכלליות	15	(12,193)	(8,648)
הוצאות ייזום	14	(1,175)	(395)
הפסד תפעולי		(10,486)	(4,785)
הכנסות אחרות			
רווח מרכישה הזדמנותית	21	-	23,421
(הפסד) רווח לפני מימון		(10,486)	18,636
הוצאות מימון	16	(11,106)	(10,491)(*)
הכנסות מימון	16	2,914	1,121
(הפסד) רווח לפני מסים על ההכנסה		(18,678)	9,266
הכנסות מסים	17	2,818	1,787(*)
(הפסד) רווח לתקופה		(15,860)	11,053

(*) בדבר שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2.ו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	הון המניות הנפרע	קרנות הון	עודפים	סך-הכל
			אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2025	1	163	11,053	11,217
קרן הון בשל עסקה עם צדדים קשורים (ראה ביאור 19)	-	214	-	214
רווח לשנה			(15,860)	(15,860)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	1	377	(4,807)	(4,429)

	הון המניות הנפרע	קרנות הון	עודפים	סך-הכל
			אלפי ש"ח	
לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד 31 בדצמבר 2024				
הנפקת מניות	1	-	-	1
קרן הון בשל עסקה עם צדדים קשורים (ראה ביאור 19)	-	163	-	163
רווח לתקופה	-	-	11,053(*)	11,053
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	1	163	11,053	11,217

(*) בדבר שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 1.ו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה מיום 21 במרץ ועד 31 בדצמבר 2024
	מבוקר	מבוקר
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
(הפסד) רווח לתקופה	(15,860)	11,053(*)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
התאמות לסעיפי רווח והפסד:		
הוצאות מימון, נטו	8,192	9,370(*)
הוצאות פחת והפחתות	606	273
הטבה הונית מצדדים קשורים	214	163
רווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי	-	(23,421)
הכנסות מסים על הכנסה	(2,818)	(1,787)(*)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
שינוי בנכס בגין חוזה עם לקוח	(1,788)	(6,392)(**)
שינוי בחייבים ויתרות חובה	(6,831)	(2,591)(*)
שינוי בחייבים לזמן ארוך	(1,349)	(2,050)(*)
שינוי בספקים ונותני שירותים	150	(93)
שינוי בזכאים ויתרות זכות	(1,857)	4,737
שינוי בהתחייבות בגין חוזה עם לקוח	(19,216)	3,782(**)
שינוי בהתחייבות בגין עסקאות קומבינציה	39,978	15,046(*)
שינוי במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	(51,007)	(30,697)(*)(**)
מזומנים, נטו, ששמשו לפעילות שוטפת	**(51,586)**	**(22,607)**
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:		
רכישת חברה בת, בניכוי המזומנים שנרכשו (נספח א')	-	(35,506)
ריבית שהתקבלה	470	818
שינוי בפיקדונות המוגבלים	26,627	(10,800)
רכישת רכוש קבוע	(195)	(91)
מזומנים, נטו, ששמשו לפעילות השקעה	**26,902**	**(45,579)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:		
ריבית ששולמה	(10,815)	(5,986)
פירעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי המניות	(12,093)	(49,348)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבעלי המניות	10,100	36,000
קבלת הלוואות מתאגידים פיננסים ואחרים	68,312	94,559
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים	(30,459)	(2,600)
רכישת מניות מהמיעוט	(2,500)	-
תשלום חכירה	(456)	(315)
הנפקת הון מניות	-	1
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון	**22,089**	**72,311**
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**(2,595)**	**4,125**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	**4,125**	**-**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**1,530**	**4,125**

נספח א' – כניסה לאיחוד:

	לתקופה מיום 21 במרץ ועד 31 בדצמבר 2024
	מבוקר
	אלפי ש"ח
תמורה ששולמה במזומן	36,000
בניכוי מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת	(494)
	35,506

(*) בדבר שינוי במדיניות החשבונאית., ראה ביאור 2.ו

(**) סווג מחדש.

נספח ב' – פעילות שאינה במזומן

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה מיום 21 במרץ ועד 31 בדצמבר 2024
	מבוקר	מבוקר
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תנועה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	1,151	570

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי:

א. הישות המדווחת

פרופדו קרסו בע"מ (להלן "החברה") התאגדה בישראל בתאריך 21 במרץ 2024 ומוגדרת כתושבת ישראל. המען הרשמי של החברה הינו ריב"ל 24 תל אביב.
ביום 28 במרץ 2024 רכשה החברה 49% מהון המניות של קבוצת יושפה ג.ע בע"מ העוסקת בהתחדשות עירונית בהתאם לתמ"א 38/2 ובאמצעות חברת הבת קבוצת יושפה ג.ע פינוי בינוי בע"מ בהתחדשות עירונית של מתחמי מגורים. להרחבה לגבי עסקת רכישת המניות ראה ביאור 3.ב.1.
במסגרת הסכמי המייסדים בין בעלי המניות בחברה, פרופדו (50%) וקרסו נדל"ן (50%) הוסכם להעמיד לחברה כל אחד לפי חלקו בהון המניות המונפק של החברה, מעת לעת, הלוואות בעלים, הון עצמי וערבויות שידרשו לחברה לצורך מימון פעילותה, כפי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה. כמו כן הסכימו בעלי המניות כי לחברה יהיה בכל עת פקדון כספי בסכום של כ-2 מיליון ש"ח אשר ישמש את החברה לצורך פעילותה השוטפת לרבות הזרמות הון/חוב ככל ויידרש לחברה הבת.
ראה גם ביאור 19 בדבר ההלוואה שהועמדה לחברה בערבות בעלי המניות.

ב. <u>אירועים מהותיים</u>

1. מבצע "עם כלביא"

ביוני 2025 נפתח מבצע "עם כלביא" בו התקיפה ישראל את איראן, מבצע אשר נמשך כשבועיים אשר במהלכו התבצעו גיחות על ידי ישראל להשמדת מתקני הגרעין והשמדת משגרי טילים אשר איימו על מדינת ישראל ותושביה. בעקבות האמור הגיבה איראן בהתקפות טילים. למבצע זה לא היתה השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה. בדבר מבצע "שאגת הארי" והשפעותיו על החברה, ראה ביאור 22.

2. מצב פיננסי

לחברה הון החוזר חיובי ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ- 543 אלפי ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2024 הון חוזר שלילי בסך של כ- 15,241 אלפי ש"ח אשר מקורו מהלוואות שוטפות כנגד זכויות במקרקעין המסווגות לנכסים בלתי שוטפים. כמו כן, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לשנת 2025 בסך של כ- 51,586 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 22,607 אלפי ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר התזרים השלילי מקורו בגידול בעלויות הפרויקטים בביצוע כאשר רוכשי הדירות נדרשים לשלם את עיקר סכום החוזה בעת מסירת הדירה.
החברה פועלת באופן שוטף להשגת מסגרות אשראי אשר יאפשרו לה את הגמישות הפיננסית בטווח הקצר וכן לאיתור מקורות מימון חדשים. לחברה מסגרות אשראי פנויות בסך של כ- 17 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר מסגרות האשראי ראה ביאור 8(2) ו-8(3).
בנוסף לאמור, ביום 22 במרץ 2026 פרופדו בע"מ וקרסו נדל"ן בע"מ התחייבו כלפי החברה להעמיד ולהזרים כספים בהיקף של כ- 59 מיליון ש"ח כדי לתמוך בתזרים הצפוי של החברה, לפי דרישה מדירקטוריון החברה. התחייבות זו תהא בתוקף למשך 24 חודשים.
בהתאם לאמור לעיל, להערכת החברה אין בכדי הגירעון בהון החוזר והתזרים השלילי מפעילות שוטפת להצביע על סיכון מהותי לפעילותה היות שיש ביכולת הקבוצה להאריך ו/או לחדש את האשראי הקיים מול גופים פיננסיים.

3. <u>הקמת החברה ורכישת מניות בחברת קבוצת יושפה ג.ע בע"מ</u>

ביום 28 במרץ 2024 (להלן: "**מועד החתימה**") התקשרה החברה במערך הסכמים עם צדדים שלישיים (להלן: "**מערך ההסכמים**") אשר נכנסו לתוקף במועד החתימה, שהינו גם מועד ההשלמה, לביצוע רכישת מניות בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ (להלן: "**יושפה**").

עובר למועד החתימה, הוחזקה יושפה על ידי CF GLOBAL 1 LLC (להלן: "**המוכרת**") בשיעור של כ-28%, ה"ה שרון יושפה ואורן יושפה (להלן: "**האחים**") בשיעור של כ-19% וכן ע"י משקיעים פרטיים נוספים בשיעור של כ-53% (להלן: "**המוכרים הנוספים**"). במסגרת מערך ההסכמים, רכשה החברה מהמוכרת והמוכרים הנוספים באופן מיידי במועד החתימה 49% מהון המניות המונפק והנפרע של יושפה (להלן: "**הון יושפה**"), וכן היא עשויה לרכוש עד סה"כ 100% מהון יושפה (באמצעות אופציות PUT ו-CALL, ככל שתמומשנה) במספר שלבים, וכן יועמדו ליושפה הלוואות הבעלים, כמפורט להלן:

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 – כללי (המשך):

ב. אירועים מהותיים (המשך)

א. הסכמי רכישת מניות יושפה ואופציות (PUT ו-CALL)

במסגרת מערך ההסכמים, התקשרה החברה בהסכמי רכישת מניות על פיהם רכשה כ-49% מהון יושפה מהמוכרת ומהמוכרים הנוספים בתמורה לסך של 36 מיליון ש"ח. כמו כן, העמידה החברה ליושפה הלוואת בעלים בסך של כ-36 מיליון ש"ח לצורך פרעון מלוא הלוואת בעלים שהעמידה המוכרת ליושפה וחלק מהלוואות בעלים שהעמידו המוכרים הנוספים ליושפה. כמו כן, החברה תעמיד ליושפה בתוך שנה ממועד החתימה הלוואת בעלים בסך כ-11 מיליון ש"ח שתשמש לפרעון יתרת הלוואת הבעלים שהעמידו המוכרים הנוספים ליושפה.

בנוסף, המוכרים הנוספים העניקו לחברה אופציה (CALL) לרכישת 2% נוספים מהון יושפה (להלן: "**מניות התוספת**" ו-"**אופציית רכישת מניות התוספת**", בהתאמה) בתמורה לסך של 2.5 מיליון ש"ח הניתנת למימוש עד חלוף 13 חודשים ממועד החתימה (להלן: "**תקופת אופציית רכישת מניות התוספת**"), וכן בכפוף למימוש אופציית רכישת מניות התוספת, ניתנה לחברה מאת המוכרים הנוספים אופציה (CALL) נוספת לרכישת יתרת מניות המוכרים הנוספים (כ-30% מהון יושפה) (להלן: "**אופציית רכישת יתרת המניות**"), בתמורה לסך של כ-21.7 מיליון ש"ח, הניתנת למימוש החל ממועד מימוש אופציית רכישת מניות התוספת (ככל שתמומש), ועד חלוף 3 שנים ממועד החתימה. בדבר מימוש האופציה ראה להלן.

כן נקבע, כי ככל שהחברה לא תממש את אופציית רכישת מניות התוספת עד תום תקופת אופציית רכישת מניות התוספת, תוקנה למוכרים הנוספים אופציה (PUT) למכור לחברה את מניות התוספת תמורת סך של 2.5 מיליון ש"ח (להלן: "**אופציית מכירת מניות התוספת**"), הניתנת למימוש בתוך 30 ימים החל מתום תקופת אופציית רכישת מניות התוספת ועד חלוף 30 ימים לאחר מכן. כמו כן, בכפוף למימוש אופציית רכישת מניות התוספת או אופציית מכירת מניות התוספת, תוקנה למוכרים הנוספים האופציה (PUT) למכור לחברה את יתרת מניותיהם (כ-30% מהון יושפה) בתמורה לסך של כ-17.7 מיליון ש"ח, הניתנת למימוש בתוך 30 יום החל מחלוף 3 שנים ממועד החתימה (בתנאי שלא מומשה אופציית רכישת יתרת המניות).

כמו כן, התקשרה החברה עם כל אחד מהאחים בהסכם אופציות, במסגרתו העניק כ"א מהאחים לחברה אופציה לרכוש (CALL) את כל מניותיו עד למועד הפקיעה, וכן ניתנה לכ"א מהאחים אופציה (PUT) למכור לחברה את כל מניותיו (המהוות יחד כ-19% מהון יושפה) , הניתנות למימוש בתקופה שהחל מתום 36 חודשים ממועד החתימה ועד תום 60 חודשים ממועד החתימה, בתמורה לסכום הגבוה מבין: (א) 7 מיליון ש"ח (קרי, 14 מיליון ש"ח עבור כלל מניות האחים); (ב) שווי מניות של כ"א מהאחים כפי שייקבע ע"י מעריך שווי חיצוני בתוספת 20%. במקרה שבו נמסרה הודעת מימוש לפני חלוף 36 חודשים מהמועד חתימה בשל קרות מקרה מזכה, אזי התמורה תיקבע בהתאם למנגנון כאמור אך ללא תוספת של 20%.

להבטחת התחייבויות החברה לתשלום תמורות האופציות על פי מערך ההסכמים עם המוכרים הנוספים והאחים לרבות הפרשי הצמדה וריבית פיגורים ככל שיחולו (להלן: "**הסכומים המובטחים**"), כל אחד מבעלי מניות החברה (להלן ולעיל: "**הערבות**"), יהיה ערב לחוד ל-50% מהתחייבויות החברה. כמו כן, ערבות כל אחת מבין בעלי מניות החברה ל-50% מכל התחייבויות הכספיות של החברה על פי הסכם בעלי המניות ביושפה המתואר בסעיף ב' להלן. בנוסף, יעמידו כל אחת מהערבות, ערבות (ללא הגבלה בסכום) לתאגיד בנקאי להבטחת 24.5% מחוב בסך של כ-9 מיליון ש"ח של יושפה לתאגיד בנקאי.

ביום 2 באפריל 2025 מימשה החברה את האופציה שניתנה לה לרכישת 2% נוספים בחברת הבת. החברה שילמה סך של כ- 2,500 אלפי ש"ח תמורת רכישה זו והגדילה את שיעור ההחזקה בחברת הבת ל-51%.

ב. הסכם בעלי מניות יושפה

החברה, האחים, המוכרים הנוספים וכן יושפה התקשרו במועד החתימה בהסכם בעלי מניות לצורך הסדרת מערכת היחסים בין בעלי המניות ביושפה בקשר עם הבעלות, השליטה והניהול ביושפה, הכולל בין היתר את ההוראות הבאות: אסיפה כללית של בעלי המניות ביושפה – ההחלטות באסיפה תתקבלנה ברוב של 55% מהקולות, כאשר בהחלטות בנושאים שהוסכמו לחברה תהייה זכות הכרעה (עד המועד בו עלתה החברה להחזקה של מעל 50% ביושפה, וממועד זה יתקבלו ההחלטות ברוב רגיל למעט החלטות מיוחדות אשר יתקבלו ברוב של 85% מקרב בעלי המניות); דירקטוריון יושפה – הדירקטוריון ימנה 4 חברים (שניים מטעם החברה, אחד מטעם האחים ואחד מטעם המוכרים הנוספים). החלטות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב של 55% מקולות הדירקטורים המשתתפים בהצבעה, כאשר בהצבעה על החלטות בנושאים שהוסכמו תוקנה לדירקטור/ים שמונו מטעם החברה זכות הכרעה (עד המועד בו עלתה החברה להחזקה של מעל 50% ביושפה, וממועד זה יתקבלו ההחלטות בדירקטוריון ברוב רגיל למעט החלטות מיוחדות אשר תתקבלנה ברוב של 85% מקולות הדירקטורים המשתתפים בהצבעה; אי דילול – לאחים ניתנה הגנה מפני דילול החזקותיהם ביושפה. החברה מאחדת את יושפה בעקבות שליטה אפקטיבית לאור האופציות והסכם המניות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 – כללי (המשך):

ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	פרופדו קרסו בע"מ, מוחזקת ע"י קרסו נדל"ן (50%) ופרופדו בע"מ (50%).
חברות מאוחדות	-	חברות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
חברת בת	-	קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ.
חברה נכדה	-	קבוצת יושפה ג.ע פינוי בינוי בע"מ.
הקבוצה	-	החברה וחברות מאוחדות.
צד קשור	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
בעלי עניין	-	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
בעלי שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010.

ביאור 2 – בסיס עריכת הדוחות הכספיים:

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים:

ב. הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards, להלן: "IFRS").
הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 במרץ 2026.

ג. מטבע פעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צויין אחרת.
השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ד. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים - בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים: מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו, נכסי והתחייבויות מסים נדחים, הפרשות.

ה. תקופת המחזור התפעולי:

המחזור התפעולי של החברה בקשר עם יזמות בניינים למכירה אשר עשויה להימשך לתקופה של עד ארבע שנים. לפיכך, ביחס לפעילות היזום הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת

שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 – בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

אומדן/שיקול דעת	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
בחינת ירידת ערך מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי דירות למגורים. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט	הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך.	ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.
הכרה במלאי	בעת ההכרה בנכס מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד.	הכרה בנכס מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין או זקיפת הוצאות בגין פרויקטים לרווה"ס.	ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.
סווג מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין , מקדמות על חשבון מקרקעין	בקביעת הסווג לנכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים בתחום יזמות הנדל"ן אומדת החברה את הצפי למועד התחלה וסיום של הקמת הפרויקטים לצורך בחינת הכללתם במחזור התפעולי היזמי של החברה ובסעיפי הנכסים וההתחייבויות של ההון החוזר.	סווג נכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים	ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.
אומדן התחייבות למתן שירותי בניה	בקביעת ההתחייבות למתן שירותי בניה נדרשת החברה לקביעת אומדנים בגין השווי ההוגן של הקרקע או השווי ההוגן של שירותי הבניה אשר מבוסס בדרך כלל על אומדן העלות החזויה של השירותים לחברה בתוספת מרווח מקובל	רישום נכס מלאי מקרקעין כנגד התחייבות למתן שירותי בניה.	ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.
קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של ייזום בנייה למגורים	בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, החברה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק המצביעות כי לחברה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה.	שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה לאורך תקופת החוזה.	ראה ביאור 12 בדבר הכנסות.
אומדן סך עלויות החוזה	החברה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעה האם החוזה הינו מכביד, ככל שקיים.	גידול או קיטון בסכומי ההכנסות שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד, ככל שקיים.	ראה ביאור 12 בדבר הכנסות וביאור 13 בדבר עלות המכר
שווי הוגן של נגזרים שאינם סחירים	נתונים לא נצפים המשמשים את הערכת השווי כגון שיעורי היוון וסטיית תקן.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסים נגזרים	ראה ביאור 21 בדבר צירוף עסקים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 – בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ז. יישום עמדת סגל חשבונאית מספר 6-11: הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית

ביום 7 ביולי 2025 פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל הרשות ("עמדת הסגל") ביחס לטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית אשר מטופלות כעסקאות קומבינציה במטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית.
את השפעת השינוי על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצג להלן.

א. מדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה. בהתאם לעמדת סגל הרשות כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים (להלן: "הגישה העקיפה") רק אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע. כאשר קיים מרכיב בפרויקט אשר מסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה לא יהיה ניתן להשתמש בגישה העקיפה ככל ששימוש בה יביא לרווחי שערוך בסמוך למועד ההכרה לראשונה.

ב. עיתוי מדידת שווי הקרקע –סגל הרשות קבע כי יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה של הקרקע.

ג. קביעת מועד ההכרה לראשונה בקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים - מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד המוקדם מבין השגת היתר בניה סופי לפרויקט לבין הריסת המבנה הישן. יחד עם זאת, מציינת עמדת הסגל, כי לעיתים לאחר קבלת היתר הבניה יש תנאים מתלים מהותיים שאינם מאפשרים לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים ולכן מועד ההכרה ידחה עד להשלמתם.

ד. מדידה עוקבת של ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים עשויה להשתנות כתלות בתקופת ההקמה של הפרויקט, ולכן יש להכיר בכל שינוי אומדן כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.

ה. מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע- עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם לפני השגת רוב נדרש מקרב הדיירים המפונים אך כתלות בגורמים נוספים כמו ניסיון העבר של החברה. יחד עם זאת, לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות לפני החתימה עם נציגות הדיירים המפונים.

ו. הקצאת עלויות טרום ביצוע - יש להקצות את עלויות טרום הביצוע בהתאם לבסיס הקצאה סביר בין מתן שירותי בניה לדיירים המפונים לבין מתן שירותי בניה לדירות היזם.

ז. מדידת רכיב מימון משמעותי - יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן בתקופות עוקבות.

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

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות (לרבות עסקאות קומבינציה שאינן עסקאות התחדשות עירונית), ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה. לפיכך, החברה יישמה את הוראות הטיפול החשבונאי המוצג בעמדת הסגל כשינוי מדיניות חשבונאית. שינוי המדיניות החשבונאית נעשה בדרך של יישום למפרע.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 – בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

להלן השפעת שינוי המדיניות שתוארו לעיל על הדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה וכן סיווג מחדש:

ליום 31 בדצמבר 2024

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי מדיניות	סיווג מחדש	כמדווח בדוחות הכספיים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים				
חייבים ויתרות חובה	3,591	6,387		9,978
מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין	214,389	(23,884)	(1,190)	189,315
נכסים שאינם שוטפים				
זכויות במקרקעין	116,061	(13,863)		102,198
מיסים נדחים	5,756	235		5,991
חייבים לזמן ארוך	-	11,660		11,660
התחייבויות שוטפות				
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	(36,102)		1,190	(34,912)
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	(114,349)	19,499		(94,850)
התחייבות לא שוטפות				
מיסים נדחים	(32,892)	102		(32,790)
הון				
עודפים	(10,917)	(136)		(11,053)
לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד 31 בדצמבר 2024				
הכנסות	71,421	(1,958)		69,463
עלות המכר	(67,266)	3,360		(63,906)
רווח גולמי	**4,155**	**1,402**		**5,557**
הוצאות מימון	(9,072)	(1,419)		(10,491)
רווח לפני מס	**9,284**	**(18)**		**9,266**
מיסים על הכנסה	1,633	154		1,787
רווח נקי	**10,917**	**136**		**11,053**

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 – מדיניות חשבונאית מהותית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לדוחות המאוחדים בדוחות אלה של ישויות הקבוצה.

א. בסיס איחוד

1. חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות מיושמת באופן אחיד ועקבי למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה. יתרות הדדיות ורווחים או הפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין חברתיות בוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים.

2. אופציית מכר (PUT)

אופציית מכר שהונפקה על ידי הקבוצה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, המסולקת במזומן או במכשיר פיננסי אחר, מוכרת כהתחייבות בגובה הערך הנוכחי של תוספת המימוש. בתקופות העוקבות, שינויים בערך הנוכחי של תוספת המימוש מוכרים בדוח רווח והפסד. חלקה של החברה ברווחי חברת הבת, כולל את חלקם של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, להם הנפיקה הקבוצה אופציית מכר כאמור.

3. עדכון עודפי עלות

במידה והטיפול החשבונאי הראשוני בצירוף עסקים לא הושלם עד סוף תקופת הדיווח שבה צירוף העסקים אירע, הקבוצה תדווח סכומים ארעיים בגין הפריטים שלגביהם לא הושלם הטיפול החשבונאי. במהלך תקופת המדידה, אשר לא תעלה על שנה אחת ממועד הרכישה, מתאמת הקבוצה למפרע את הסכומים הארעיים שהוכרו במועד הרכישה כדי לשקף מידע חדש שהושג לגבי עובדות ונסיבות שהיו קיימות במועד הרכישה ואשר, אם היו ידועות, היו משפיעות על המדידה של הסכומים שהוכרו לאותו מועד.

4. צירופי עסקים ומוניטין

כל צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. בשיטה זו מזוהים הנכסים וההתחייבויות של העסק הנרכש בהתאם לשווים ההוגן במועד הרכישה.
במידה והקבוצה מבצעת רכישה במחיר הזדמנותי (כזאת הכוללת מוניטין שלילי), היא מכירה ברווח שנוצר כתוצאה מכך בדוח רווח והפסד במועד הרכישה.

ב. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים
הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים
נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים .בעת הערכת המודל העסקי של נכסי חוב, החברה מעריכה את המודל העסקי ברמת הנכס ועמידה במבחן הקרן והריבית.

נכסים פיננסים הנמדדים בעלות מופחתת
לחברה יתרות חייבים ומזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים, חייבים ויתרות חובה המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. (לפרטים נוספים ראה ביאור 18) תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית. החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת. החברה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בוחנת כל יתרת לקוח מהותית בנפרד לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים .ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון הגבייה ההיסטורי של החברה , תוך שהוא מותאם לתנאים נוכחיים והערכה של מגמות חזויות, בהתאם לנסיבותיו של הלקוח או הלווה.

2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, אגרות חוב, ספקים וזכאים אחרים. (לפרטים נוספים ראה ביאור 18) התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית .עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקת מכשיר חוב מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, עלויות אלו מגולמות בשיעור הריבית האפקטיבית ומוכרות לאורך חיי ההתחייבות הפיננסית כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד .במדידת העלות המופחתת של הלוואות בריבית משתנה בקרות אירועים מסוימים ו/או בעלות ריבית בסיס משתנה, החברה אומדת בכל תאריך דיווח את תזרימי המזומנים הצפויים ומתאימה את שיעור הריבית האפקטיבית בכדי לשקף את שיעור הריבית העדכני.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 – מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ג. מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.
עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה של הדירה/היחידה הספציפית ביחס למחיר של כלל הדירות/יחידות במבנה - יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו וכן בהתאם ליחס תמורות היחידות לעומת כלל התמורות בפרויקט.

<u>מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין המסווגים במסגרת הנכסים השוטפים</u>
בעת ההכרה בנכס מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתווות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד. יתרת המלאי בתקופות עוקבות, עבור דירות ויחידות שנמכרו, מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות .
מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה לקבל את החזקה במקרקעין, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה והתחייבויות פיננסיות נוספות, בדרך כלל במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע .

במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת החברה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה נזקפים להכנסות בהתאם לשיעור ההתקדמות בפרויקט והמלאי המקרקעין נזקף לעלות המכר, בהתאם לשיעור ההתקדמות ושיעור המכירות.

<u>מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין המסווגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים</u>
כאשר לחברה מתהוות עלויות ייזום בגין פרויקטים עתידיים, החברה בוחנת האם היא צופה הטבות כלכליות עתידיות בכפוף להיתכנות משפטית, היתכנות תכנונית והיתכנות כלכלית של הפרויקט. כאשר צפי זה מתקיים, החברה מכירה בנכס בדוחותיה הכספים. לפרטים נוספים ראה ביאור 7. אופן הקצאת עלויות למלאי בתחום הנדל"ן היזמי למגורים מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד. עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.

ד. היוון עלויות אשראי
נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו . עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימושם המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד . בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, דירות ויחידות מכורות ודירות ויחידות שטרם נמכרו , לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, אינם מהווים נכס כשיר מהמועד שבו הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

ה. הכנסות
החברה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה
החברה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:
א. הצדדים לחוזה אישרו את החוזה)בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות(והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
ב. החברה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו.
ג. החברה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו.
ד. לחוזה יש מהות מסחרית)כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה ; וכן
ה. צפוי שהחברה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח .
לצורך העמידה בסעיף (ה) החברה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים .

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 – מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

זיהוי מחויבויות ביצוע
בתחום הנדל"ן היזמי, בבחינת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות ויחידות מסחר, לוגיסטיקה ותעשייה קלה, זיהתה החברה מחויבות ביצוע אחת בכל התקשרות עם לקוח .

קביעת מחיר העסקה
בעת קביעת מחיר העסקה החברה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח .

תמורה משתנה
מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים .החברה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת החברה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה .בתחום הנדל"ן היזמי, תמורה משתנה נובעת בעיקר מפיצויים בגין איחורים במסירת הדירות וכן מחלופה בחוזה הניתנת לרוכשי הדירות לקבלת תשלום ריבית מראש בגין משכנתא לרכישה .החברה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

קיומו של רכיב מימון משמעותי
במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות , החברה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי .בתחום הנדל"ן היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של החברה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, החברה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם .

תמורה שאינה במזומן
תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה , החברה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח .בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בניה על ידי החברה, מוכר לפי שו וים ההוגן של שירותי הבניה במועד התקשרות בהסכם.

קיום מחויבויות ביצוע
בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של החברה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים, קבעה החברה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לחברה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד)לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה(, וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה .

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע
החברה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על העלויות שהתהוו בתקופה ביחס לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח .בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה החברה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, החברה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו .ביישום גישה המבוססת על תשומות, החברה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח .בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה .

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע
כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת דירת מגורים לאחר שהחברה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר)) ,"up-catch" בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה .

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
ביאור 3 – מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

עלויות חוזה
עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי החברה תשיב עלויות אלו. עלויות שהוונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד בסעיף הוצאות מכירה ושיווק על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

קיזוז נכס חוזה והתחייבות
חוזה נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי .

הפרשה לבדק ולאחריות
במסגרת חוזים מול לקוחות, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף, בדרך כלל בהתאם להוראות חוק המכר לתקופה של בין שנה עד 10 שנים. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים ואינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים. החברה מכירה בנכס שיפוי כנגד ההפרשה לאחריות ככל שוודאי למעשה שתקבל פיצוי מהקבלן המבצע.

ח. הכנסות והוצאות מימון
הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו בפיקדונות בנקאיים, והכנסות בגין קיומו של מרכיב מימון משמעותי במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות .הוצאות מימון כוללות הוצאות בגין קיומו של מרכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציה וחוזים עם לקוחות, עמלות בנקים ואחרים.
בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשראי שהוונו לנכסים כשירים מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

ט. מסים על ההכנסה
מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר .

<u>מסים שוטפים</u>
המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם או להתקבלעל ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדוח.

<u>מסים נדחים</u>
ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים .המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח ,להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח .נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם .

<u>קיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים ומסים נדחים</u>
החברה מקזזת נכסי וההתחייבות מסים שוטפים ומסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס, אשר בכוונתה לסלק נכסי והתחייבות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית .

י. עסקאות עם בעל שליטה
נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש (ככל שקיים) בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

יא. תקנים חדשים

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 הצגה וגילוי בדוחות הכספיים :

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד : רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות : רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון. בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי .("non-GAAP" כמו כן, במסגרת התיקון, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ'אחרים' (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות. מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2027 עם אפשרות ליישום מוקדם. החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ומועד היישום.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4– מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי

	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי פיננסי(1)	7,743	34,370

(1) כספי לקוחות וכספים אחרים המופקדים בחשבונות הליווי של החברה, חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם, משועבדים למלווים לטובת הפרויקטים בגינם התקבלו וזמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי בהם קשורה החברה.

(2) חשיפת החברה לסיכוני אשראי ולסיכוני ריבית מפורטת בביאור 18, בדבר מכשירים פיננסיים .

ביאור 5– נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

א. הרכב

	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2025		2024	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
	נכסים בגין חוזים עם לקוחות	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	נכסים בגין חוזים עם לקוחות	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
ממכירת דירות	22,252	(15,696)	20,464	(34,912)(*)

(*) סווג מחדש.

ב. הכנסות לקבל

	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת תקופה	20,464	-
יתרה שנרכשה במסגרת צירוף עסקים	-	14,071
חוזים שסווגו ממקדמות מלקוחות	(16,034)	(4,405)
הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח (**)	62,260	23,639(*)
תקבולים שהתקבלו בתקופת הדיווח	(44,438)	(12,841)
סך הכל	**22,252**	**20,464**

(*) סווג מחדש.

(**) לא כולל רכיב מימון משמעותי מכר דירות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5– נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (המשך)

ג. התחייבות בגין חוזים עם לקוחות

	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילה תקופה	(34,912)	-
יתרה שנרכשה במסגרת צירוף עסקים	-	(31,130)
חוזים שסווגו ללקוחות	16,034	4,405
הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח (**)	17,147	25,688(*)
תקבולים שהתקבלו בתקופת הדיווח	(13,965)	(33,875)
יתרה ליום 31 בדצמבר	**(15,696)**	**(34,912)**

(*) סווג מחדש.

(**) לא כולל רכיב מימון משמעותי מכר דירות.

ד. מידע נוסף

פרויקט מרים החשמונאית, תל אביב

סה"כ דירות למכירה	15
סה"כ דירות שנמכרו ליום הדיווח	12
סה"כ דירות שהוכרו כמכורות ליום הדיווח	12
סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט (אלפי ש"ח)	97,006
סה"כ הכנסות שהוכרו ליום הדיווח (אלפי ש"ח)	46,295

פרויקט פינלס תל אביב

סה"כ דירות למכירה	15
סה"כ דירות שנמכרו ליום הדיווח	12
סה"כ דירות שהוכרו כמכורות ליום הדיווח	12
סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט (אלפי ש"ח)	69,930
סה"כ הכנסות שהוכרו ליום הדיווח (אלפי ש"ח)	13,803

פרויקט סמאטס תל אביב

סה"כ דירות למכירה	14
סה"כ דירות שנמכרו ליום הדיווח	7
סה"כ דירות שהוכרו כמכורות ליום הדיווח	7
סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט (אלפי ש"ח)	98,469
סה"כ הכנסות שהוכרו ליום הדיווח (אלפי ש"ח)	15,391

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5– נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (המשך)

פרויקט זלוציסקי 4 תל אביב

סה"כ דירות למכירה	10
סה"כ דירות שנמכרו ליום הדיווח	1
סה"כ דירות שהוכרו כמכורות ליום הדיווח	-
סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט (אלפי ש"ח)	60,773
סה"כ הכנסות שהוכרו ליום הדיווח (אלפי ש"ח)	-

רמז 27 תל אביב

סה"כ דירות למכירה	10
סה"כ דירות שנמכרו ליום הדיווח	1
סה"כ דירות שהוכרו כמכורות ליום הדיווח	-
סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט (אלפי ש"ח)	65,299
סה"כ הכנסות שהוכרו ליום הדיווח (אלפי ש"ח)	-

סוטין 10 תל אביב

סה"כ דירות למכירה	9
סה"כ דירות שנמכרו ליום הדיווח	3
סה"כ דירות שהוכרו כמכורות ליום הדיווח	-
סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט (אלפי ש"ח)	68,060
סה"כ הכנסות שהוכרו ליום הדיווח (אלפי ש"ח)	-

ביאור 6– חייבים ויתרות חובה

א. הרכב : חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
	2025	**2024**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**
הוצאות מראש (1)	2,471	2,862
הוצאות נדחות בגין שירותי בניה	12,326	6,387(*)
מוסדות	1,492	660
צדדים קשורים	1	3
אחרים	520	65
	16,810	**9,977**

(*) בדבר שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2.ו

(1) יתרה בסך כ- 2,458 אלפי ש"ח וכ- 2,611 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024, בהתאמה, הינן בגין הוצאות שיווק מראש המשולמים למתווכי הדירות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6– חייבים ויתרות חובה (המשך)

ב. הרכב : חייבים לזמן ארוך

	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות נדחות בגין שירותי בניה	13,009	11,660(*)

(*) בדבר שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2.ו

ביאור 7– מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. הרכב מלאי המסווג לזמן קצר:

	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
קרקע (1)	191,823	129,791(*)
אגרות מיסים והיטלים	21,554	15,370(*)
עלויות תכנון, קידום, ייזום פרויקטים ואחרות	26,061	14,296
עלויות אשראי שהוונו	10,829	6,009(*)
עלויות בניה	56,299	37,082
עודפי עלות מיוחסים (2)	84,226	57,060(*)
מיון הוצאות נדחות בגין שירותי בניה	(12,326)	(6,387)
עלויות שהוכרו לרווח והפסד	(102,793)	(63,906)(*)
	275,673	**189,315**

(*) בדבר שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2.ו

(1) כולל יתרה (לפני הפחתה לעלות המכר) בגין בעלי הקרקע בפרויקטים שבביצוע שנרשמה כנגד התחייבות לשירותי בניה והתחייבות שכ"ד. ראה ביאור 10.

(2) ראה ביאור 21.

ב. הרכב מלאי המסווג לזמן ארוך:

	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלויות קידום ותכנון - בעלי קרקע	5,545	5,506
אגרות מיסים והיטלים	279	232
עלויות תכנון, קידום, ייזום פרויקטים ואחרות	16,545	13,266
עלויות אשראי שהוונו	9,843	5,231
עודפי עלות מיוחסים (ראה ביאור 21)	55,516	89,623
מיון הוצאות נדחות בגין שירותי בניה	(13,009)	(11,660)
	74,719	**102,198**

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7– מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף

חברה בת ונכדה נמצאות בתהליך תכנון של פרויקטים להקמת דירות למכירה. מרבית הפרויקטים הינם במסגרת תמ"א 38/2 (הריסה ובניה) וחלק קטן בחברה נכדה הינו במסגרת התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי".

על פי ההסכמים מתחייב הדייר למכור לחברה את מלוא זכויותיו בדירה ובתמורה מתחייב היזם, בין היתר, לשאת בעלויות הפינוי ושכר הדירה של הדייר וכן לבניית ומסירת דירה חדשה לדייר, כאשר היזם יהיה זכאי לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות, והכל כפי שנקבע בהסכמים. תוקפם של ההסכמים מותנה בהתקיימות תנאים מתלים מצטברים וכן אבני דרך ומועדים להתקיימות התנאים המתלים.

נכון למועד הדוח, עבור הפרויקטים הכלולים בסעיף מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה בהסכמים, אשר כתוצאה מכך הסכם מול הדיירים ניתן לביטול, וכן לא התקבלה כל הודעה כזאת מצד בעלי הדירות .יצוין כי, ההסכמים כוללים מנגנונים שונים בהם ניתן יהא להאריך את המועדים להתקיימות התנאים המתלים וכן נקבעו תנאים מפסיקים בתרחישים של חוסר כדאיות כלכלית עבור היזם.

להלן פרטים לגבי הפרויקטים העיקריים וההסכמים של חברה בת ונכדה:

1. <u>פרויקט מרים החשמונאית, תל אביב</u>

ברחוב מרים החשמונאית 22 תל אביב הריסת בנין ישן בן 3 קומות מעל קומת קרקע ובו 10 יח"ד, במקומו מקים היזם בנין בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף חניה סך 22 יח"ד. חלק חברה מאוחדת הינו 15 יח"ד, 2 יח' מחסנים ו-13 חניות.

חברה מאוחדת קיבלה היתר בניה בחודש אפריל 2023 והחלה את הקמת הפרויקט בינואר 2024.

ביום 13 בדצמבר 2023 חתמה חברה מאוחדת על הסכם פאושלי עם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט. בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק.

ביום 7 בפברואר 2023 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט. להרחבה ראה ביאור 8.

שיעור התקדמות הפרויקט כ- 60.9% ושיעור המכירות כ- 78%.

2. <u>פרויקט פינלס 10 תל אביב</u>

ברחוב פינלס 10 תל אביב, מתוכננת הקמת בנין חדש למגורים במסגרת הפרויקט יהרס בנין מגורים בן 4 קומות הכולל 11 יח"ד ובמקומו יוקם בנין בן 8 קומות מעל קומות לחניה שיכלול 26 יח"ד. חלק היזם הינו 15 יח"ד.

חברה מאוחדת קיבלה היתר בניה ביום 14 באוגוסט 2023 והחלה את הקמת הפרויקט בינואר 2024.

ביום 13 בדצמבר 2023 חתמה חברה מאוחדת על הסכם פאושלי עם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט. בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק.

ביום 7 בפברואר 2023 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט. להרחבה ראה ביאור 8.

שיעור התקדמות הפרויקט כ- 27.2% ושיעור המכירות כ- 73%.

3. <u>פרויקט סמאטס 20 תל אביב</u>

ברחוב סמאטס 20, תל אביב, הריסת בנין ישן בן 4 קומות ובו 15 יח"ד, במקומו מקים היזם בנין בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף חניה סך 29 יח"ד. חלק חברה מאוחדת הינו 14 יח"ד.

חברה מאוחדת קיבלה היתר בניה בחודש אפריל 2024 והחלה בהקמת הפרויקט ברבעון הרביעי של 2024.

העברת החזקה בקרקע היתה ביום 9 בספטמבר 2024, מועד בו הבנק המלווה הוציא ערבויות לבעלי הדירות.

ביום 4 ביולי 2024 חתמה חברה מאוחדת על הסכם פאושלי עם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט. בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין.

להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק.

ביום 13 ביוני 2024 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט. להרחבה ראה ביאור 8.

שיעור התקדמות הפרויקט כ- 28.4% ושיעור המכירות כ- 55%.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7– מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

4. פרויקט זלוציסקי 4 תל אביב

ברחוב זלוציסקי 4, תל אביב, הריסת בנין ישן בן 4 קומות ובו 12 יח"ד, במקומו מקים היזם בנין בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף חניה סך 22 יח"ד. חלק חברה מאוחדת הינו 10 יח"ד.
חברה מאוחדת קיבלה היתר בניה בחודש נובמבר 2024 אולם נכון ליום 31 בדצמבר 2025 טרם החלה בהקמת הפרויקט. העברת החזקה בקרקע היתה בדצמבר 2025, מועד בו הבנק המלווה הוציא ערבויות לבעלי הדירות.
במהלך חודש נובמבר 2025, חתמה חברה מאוחדת על הסכם פאושלי עם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט. בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק.
ביום 15 ביוני 2025, חתמה החברה עם תאגיד ביטוחי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט. ראה ביאור 8.

5. פרויקט רמז 27 תל אביב

ברחוב רמז 27, תל אביב, הריסת בנין ישן בן 3 קומות ובו 12 יח"ד, במקומו מקים היזם בנין בן 9 קומות מעל 2 קומות מרתף חניה סך 22 יח"ד. חלק חברה מאוחדת הינו 10 יח"ד.
חברה מאוחדת קיבלה היתר בניה בחודש יולי 2025 אולם נכון ליום 31 בדצמבר 2025 טרם החלה בהקמת הפרויקט. העברת החזקה בקרקע היתה בדצמבר 2025, מועד בו הבנק המלווה הוציא ערבויות לבעלי הדירות.
במהלך חודש אפריל 2025, חתמה חברה מאוחדת על הסכם פאושלי עם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט. בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית, צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק.
ביום 15 ביוני 2025, חתמה החברה עם תאגיד ביטוחי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט. ראה ביאור 8.

6. פרויקט סוטין 10 תל אביב

ברחוב סוטין 10 תל אביב, הריסת בנין ישן בן 3 קומות ובו 12 יח"ד, במקומו מקים היזם בנין בן 9 קומות מעל 2 קומות מרתף חניה סך 22 יח"ד. חלק חברה מאוחדת הינו 9 יח"ד.
חברה מאוחדת קיבלה היתר בניה בחודש באוגוסט 2025 אולם נכון ליום 31 בדצמבר 2025 טרם החלה בהקמת הפרויקט. העברת החזקה בקרקע היתה בדצמבר 2025, מועד בו הבנק המלווה הוציא ערבויות לבעלי הדירות.
במהלך חודש נובמבר 2025, חתמה חברה מאוחדת על הסכם פאושלי עם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט. בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק.
ביום 15 ביוני 2025, חתמה החברה עם תאגיד ביטוחי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט. ראה ביאור 8.

7. כללי

לחברה מאוחדת קיימים 24 פרויקטים נוספים אשר נמצאים ברוב דרוש, מלבד הפרויקטים שצויינו מעלה אשר נמצאים בשלבי ביצוע שונים.
לחברה נכדה, העוסקת בפינוי בינוי, קיימים 5 פרויקטים אשר שיעור ההחתמות הינו על פי הרוב הדרוש.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8– אשראי מתאגידים בנקאיים

ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בביאור 18, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. הרכב

	שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
	2025	2025	2024
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות מתאגידים בנקאיים	ראה סעיף (1)	85,410	47,202
הלוואה ממוסד פיננסי (כולל הוצאות נדחות)	ראה סעיף (1)	72,806	73,195
		158,217	**120,397**

(*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2025 – 5.75%. למועד אישור הדוחות הכספיים, שיעור הריבית עומד על 5.5%.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8– אשראי מתאגידים בנקאיים (המשך)

(1) תנאי ההלוואות ליום 31.12.2025 :

ההלוואות נלקחו מתאגידים בנקאיים, נקובות בשקלים, לא צמודות ונושאות ריבית בשיעור "הפריים" בתוספת מרווח. להלן תנאי ההלוואות ומועדי פרעונן.

פרטי ההלוואה (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)	ריבית שנתית בשיעור	מועדי פירעון
הלוואה כללית קבוצת יושפה בסך 9,000	9,082	9,091	פריים + 1.4%	מתחדשת מדי חודש.
הלוואה כללית קבוצת יושפה 19,000 (2)	19,058	-	פריים + 1.7%	ההלוואה עומדת לפירעון ב- 29/8/2026.
הלוואה כללית קבוצת יושפה בסך 2,300	-	2,301	פריים+ 1.8%	ההלוואה נפרעה ב- 9/4/2025.
הלוואה כללית קבוצת יושפה בסך 2,400	-	2,401	פריים+ 1.8%	ההלוואה נפרעה ב- 9/4/2025.
הלוואת ליווי פרויקט מרים החשמונאית	8,535	-	פריים + 1.15%	ההלוואה מתחדשת מדי חודש ועומדת לפרעון בסיום הפרויקט.
הלוואת ליווי פרויקט סמאטס	6,815	-	פריים + 1.15%	ההלוואה מתחדשת מדי חודש ועומדת לפרעון בסיום הפרויקט.
הלוואות עבור פרויקט זכרון יעקב	-	10,816	פריים +1.15%+	ההלוואה נפרע במהלך שנת 2025.
הלוואה עבור פרויקט פינלס	-	602	פריים +1.15%+	ההלוואה נפרע במהלך שנת 2025.
הלוואה מנוף בסך 2,500 עבור פרויקט זכרון	-	3,093	פריים + 6%	ההלוואה נפרעה ב- 3/4/2025.
הלוואה מנוף בסך 4,500 עבור פרויקט מרים החשמונאית	-	4,987	פריים + 6%	ההלוואה נפרעה ב- 14/12/2025.
הלוואה מנוף בסך 3,500 עבור פרויקט פינלס	4,298	3,879	פריים + 6%	ההלוואה עומדת לפרוע 30/05/2026.
הלוואה מנוף בסך 2,500 עבור פרויקט סמאטס	2,858	2,584	פריים + 6%	ההלוואה עומדת לפרוע 31/05/2027.
הלוואת מסגרת (3)	34,764	-	פריים + 3%	הלוואה עומדת לפרעון ביום 13/2/2028
הלוואה ממוסד פיננסי	55,000	55000	פריים + 2%	הלוואה עומדת לפרעון בבמרץ 2026. ראה ביאור22(6) בקשר עם הארכת ההלוואה וביאור 20.ב בקשר עם ערבות בעלי המניות.
הלוואה ממוסד פיננסי	18,000	18,000	6.9%	ההלוואה עומדת לפרעון ביולי 2026.

<u>ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים</u>

ביאור 8– אשראי מתאגידים בנקאיים (המשך)

במסגרת החתימה על הסכם לקבלת הלוואות המנוף, נתנה החברה שיעבודים וערבויות בעלים. לא נקבעו לחברה אמות מידה פיננסיות במסגרת ההסכמים.

(2) ביום 19 באוגוסט 2025 חתמה החברה על הסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי בסך של כ- 30 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נצלה החברה סך של כ- 19 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי.

(3) ביום 2 במרץ 2025 נחתם הסכם הלוואה בין חברת הבת לגוף פיננסי אשר במסגרתו הוקצתה לחברת הבת מסגרת אשראי בסך 40,000 אלפי ש"ח. ההלוואות שילקחו כחלק ממסגרת זו ישאו ריבית שנתית בשיעור פריים + 3% (אך בכל מקרה לא פחות משיעור שנתי של 6%). הריבית בגין ההלוואות שילקחו ישולמו בכל שנה ב 30/6 וב-31/12 החל מיום המשיכה הראשונה. תקופת ההלוואה הינה בתקופה המתחילה במועד המשיכה הראשונה וסיומה במועד שיחול בתום 36 חודשים ממועד המשיכה הראשונה. חברת הבת תוכל לפרוע את ההלוואה בפרעון מוקדם ללא תשלום עמלה או עלות כלשהם בהתקיים תנאים כגון: סך הפרעון לא יפחת מ-5 מיליון ש"ח, הפרעון יתבצע במועד תשלום הריבית ושניתנה הודעה מוקדמת של 30 יום.
הבטוחות שניתנו להבטחת ההלוואות הינן: ערבויות ביחד ולחוד של פרופדו קרסו בע"מ, קרסו נדל"ן בע"מ, פרופדו בע"מ. בנוסף, התחייבה חברת הבת כי בכל מקרה בו ייחתמו הסכמי ליווי בין חברת הבת לבין גוף פיננסי, אזיי ישועבדו כל עודפי הפרויקט נשוא הסכם הליווי.
עד למועד הדוחות הכספיים משכה חברת הבת סך של כ- 34,000 אלפי ש"ח מהמסגרת.

(4) ביום 15 במאי 2025 חתמה החברה עם גוף פיננסי על שלושה הסכמי לווי לפרויקטים, זלוציסטי 4 ת"א, הפרויקט כולל 10 יחידות למכירה ו-12 יח"ד דירות תמורה. סוטין 10 ת"א, הפרויקט כולל 9 יחידות למכירה ו-13 יח"ד דירות תמורה. רמז 27 ת"א, הפרויקט כולל 10 יחידות למכירה ו-12 יח"ד דירות תמורה. במסגרת ההסכם נקבע כי לכל פרויקט תינתן מסגרת אשראי של 15 מיליון ש"ח.

(5) ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בביאור 18, בדבר מכשירים פיננסיים.

(6) ההלוואות מוצגות בדוח על המצב הכספי מאוחדים במסגרת ההתחייבויות השוטפות, בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות הייזום שיכול להימשך עד ארבע שנים ועל פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו.

ב. לעיל שעבודים וערבויות – ראה ביאור 20.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9- זכאים ויתרות זכות

הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות לשלם	4,598	4,951
עובדים ומוסדות בגין שכר	647	580
ריבית לשלם	5,327	2,280
מוסדות	634	2,773
מיסים לשלם	460	239
אחרים	874	304
	12,540	**11,127**

ביאור 10- התחייבות בגין עסקאות קומבינציה

הסעיף כולל יתרה בגין התחייבות שירותי בניה ובגין התחייבות לשכ"ד.

התחייבות לשירותי בניה

הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
	2025	2024(*)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בגין פרויקט מוזיר, תל אביב	-	1,239
בגין פרויקט זכרון יעקב, תל אביב	-	6,537
בגין פרויקט מרים החשמונאית, תל אביב	11,200	21,560
בגין פרויקט פינלס, תל אביב	16,554	17,639
בגין פרויקט סמאטס, תל אביב	21,968	29,513
בגין פרויקט זלוציסטי, תל אביב	19,800	-
בגין פרויקט רמז, תל אביב	20,140	-
בגין פרויקט סוטין, תל אביב	19,614	-
	109,276	**76,488**

(*) בדבר שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2.ו

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10– התחייבות בגין עסקאות קומבינציה (המשך)

התחייבות שכר דירה

הרכב:

	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
	2025	2024(*)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בגין פרויקט מוזיר, תל אביב	-	475
בגין פרויקט זכרון יעקב, תל אביב	-	1,230
בגין פרויקט מרים החשמונאית, תל אביב	3,164	5,597
בגין פרויקט פינלס, תל אביב	462	3,120
בגין פרויקט סמאטס, תל אביב	4,612	7,940
בגין פרויקט זלוציסטי, תל אביב	4,270	-
בגין פרויקט רמז, תל אביב	7,674	-
בגין פרויקט סוטין, תל אביב	6,577	-
	26,759	**18,362**

(*) בדבר שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2.ו

ביאור 11– הון מניות

	ליום 31 בדצמבר	
	2024 ו- 2025	
	מספר מניות	
	רשום	מונפק ונפרע
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	**10,000**	**1,000**

ביאור 12 – הכנסות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד ליום 31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ממכירת דירות	77,137	49,952
משירותי בניה	30,861	20,511(*)
	107,998	**69,463**

(*) בדבר שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2.ו

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 – עלות המכר

הרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד ליום 31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלויות הקמה	70,278	42,696(*)
משירותי בניה	32,515	21,210(*)
	102,793	**63,906**

(*) בדבר שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2.ו

ביאור 14 – הוצאות יזום

היתרה הינה בגין הוצאות שהוציא החברה לקידום פרויקטים יזמיים אשר לא הגיעו לרוב דרוש (67%).

ביאור 15 – הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד ליום 31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר ומשכורות	8,837	5,712
שירותים מקצועיים	912	2,027
פחת והפחתות	606	273
משרדיות, אחזקת משרד ותקשורת	704	347
אחזקת רכב	651	259
אחרות	483	30
	12,193	**8,648**

ביאור 16 – הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

א. הרכב הכנסות מימון:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד ליום 31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מתאגידים בנקאיים	644	686
רכיב מימון משמעותי מכר דירות	2,270	375
אחרים	-	60
	2,914	**1,121**

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 – הכנסות (הוצאות) מימון, נטו (המשך)

ב. הרכב הוצאות מימון:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד ליום 31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות ריבית ועמלות לתאגידים בנקאיים	11,947	7,218
ריבית בגין הלוואות בעלי מניות	3,155	3,000
רכיב מימון משמעותי	4,365	3,069(*)
עדכון התחייבות ערך נוכחי אופציה מכר	1,109	644
היוון מימון	(10,881)	(4,370)(*)
אחרות	1,411	930(*)
	11,106	**10,491**

(*) בדבר שינוי במדיניות החשבונאית, ראה ביאור 2.ו

ביאור 17 – מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לקבוצה בשנים 2025-2024 הינו 23%. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס לעיל . יש לציין כי החברה הוקמה בשנת 2024.

מיסוי קבלנים

על פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון ,שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. הוראות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי ביתרות מסים נדחים.

ב. מרכיב מיסים על הכנסה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד ליום 31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מיסים שוטפים		
מיסים שוטפים	210	201
הכנסות מיסים נדחים		
יצריה והיפוך של הפרשים זמניים	(3,028)	(1,988)(*)
הכנסות מיסים	(2,818)	(1,787)

(*) בדבר שינוי במדיניות החשבונאית., ראה ביאור 2.ו

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 – מסים על הכנסה (המשך)

ג. נכסי והתחייבות מסים נדחים

	ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 31 בדצמבר 2024	
	מלאי בניינים בהקמה ומקדמות בגין לקוחות	עודפי עלות ברכישת החברה	מלאי בניינים בהקמה ומקדמות בגין לקוחות	עודפי עלות ברכישת חברה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת תקופה	5,991	(32,790)	-	-
מס נדחה שנוצר ברכישת חברה	-	-	4,796	(33,775)
עדכון התחייבות מס נדחה	-	-	151	41(*)
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	2,421	607	1,044	944
סה"כ נכס (התחייבות) מס נדחה	8,412	(32,183)	5,991	(32,790)

ד. התאמה בין המס התאורטי על הרווח לפני מס לבין הוצאות המסים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד ליום 31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(הפסד) רווח לפני מסים על הכנסה	(18,678)	9,266
	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס	(4,296)	2,131
חסכון (תוספת) בחבות המס:		
רווח הזדמנותי בגין רכישת מניות	-	(5,387)
אחרים	(297)	(54)
בגין עדכון שווי אופציה	255	148
אופציות לעובדים	49	38
הפסד שלא נוצר בגינו מס נדחה	1,471	1,337
הכנסות מסים על הכנסה	(2,818)	(1,787)

ה. שומות מס

החברה הוקמה ביום 21 במרץ 2024 ועל כן אין לה עדין שומות מס סופיות/ הנחשבות כסופיות. לחברת הבת שומות סופיות עד לשנת 2020.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 – מכשירים פיננסים

א. כללי

החברה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

ב. סיווג הנכסים הפיננסים והתחייבויות הפיננסיות לפי קבוצות

	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסים בעלות מופחתת		
מזומנים ושווי מזומנים	1,530	4,125
פקדונות מוגבלים בשימוש	7,743	34,370
נכס בגין חוזה עם לקוחות	22,252	20,464
חייבים ויתרות חובה	1,979	726
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת		
אשראי מתאגידים פיננסים	158,217	120,397
ספקים ונותני שירותים	267	117
זכאים ויתרות זכות	12,540	11,127
התחייבות מעסקת קומבינציה (פיננסית)	26,759	18,362
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	551	391
התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך	938	389
התחייבות לבעלי מניות (ז"ק)	146	11,698
הלוואות מבעלי מניות (ז"א)	28,000	18,000
אופציית מכר לבעלי המניות	41,728	43,118

ג. גורמי סיכון

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים שונים כגון סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפיקדונות .החשיפה של החברה לסיכוני אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח וחייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות והחייבים של החברה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף בו פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי .הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכוני אשראי. מזומנים והשקעות בפיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים. הכנסות ממכירות נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך החשיפה לסיכון אשראי של רוכשי הדירות נמוכה. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, פיגורי הרוכשים המצטבר, מכל חמשת הפרויקטים בביצוע, איננו מהותי ועומד על כ- 3,117 אלפי ש"ח בגין רוכש בפרויקט זכרון יעקב. הסכום שולם בינואר 2026.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 – מכשירים פיננסים (המשך)

ג. גורמי סיכון (המשך)

1. סיכון נזילות

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. החברה מממנת את צרכי פעילותה השוטפת באמצעות הלוואות מבנקים ומחברת האם. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. כמו כן, מממנת החברה את הפרויקטים ביזמות באמצעות ליווי פיננסי פרויקטלי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן באמצעות הון עצמי והלוואות מנוף. בנוסף, בעלי המניות התחייבו לתמוך בחברה לטובת הצרכים התזרימים שלה(ראה ביאור 1.ב2). גישת החברה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע. להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

	הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2025	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה 2026	שנה שניה 2027	שנה שלישית 2028	שנה רביעית 2029 ואילך
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות						
ספקים	267	267	267	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	12,540	12,540	12,540	-	-	-
אשראי מתאגידים פיננסים ומוסדות פיננסים אחרים	158,217	167,754	112,049	21,344	34,361	-
התחייבות לבעלי מניות (ז"ק)	146	146	146	-	-	-
הלוואות מבעלי מניות (ז"א)	28,000	32,025	3,220	28,805		
התחייבות בגין עסקת קומבינציה (פיננסית)	26,759	26,759	10,674	9,912	6,174	-
התחייבות בגין חכירה (ז"ק)	551	551	551	-	-	-
התחייבות בגין חכירה (ז"א)	938	938		680	258	
אופציית מכר לבעלי מניות	41,728	48,144	-	17,735		30,409
	269,146	289,124	139,446	78,476	40,793	30,409

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 – מכשירים פיננסים (המשך)

ג. גורמי סיכון (המשך)

	הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2024	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית 2028 ואילך
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	2026 אלפי ש"ח	2027 אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות						
ספקים	117	117	117	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	11,127	11,127	11,127	-	-	-
אשראי מתאגידים פיננסים ומוסדות פיננסים אחרים	120,397	127,606	99,244	10,882	17,480	-
התחייבות לבעלי מניות (ז"ק)	11,698	12,049	12,049	-	-	-
הלוואות מבעלי מניות (ז"א)	18,000	22,860	2,160	2,160	18,540	-
התחייבות בגין עסקת קומבינציה (פיננסית)	18,362	18,362	10,124	4,962	3,276	-
התחייבות בגין חכירה (ז"ק)	391	391	391			-
התחייבות בגין חכירה (ז"א)	389	389		141	137	111
אופציית מכר לבעלי מניות	43,118	51,982	2,500	-	17,735	31,747
	223,600	244,884	137,713	18,145	57,168	31,858

2. סיכון ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מהלוואות מהחברה האם בעלי מניות בריבית צמודה לפריים. החברה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. לאור האמור, עליה בשיעור ריבית הפריים צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה וירידה בריבית הפריים צפויה להקטין את הוצאות המימון ולהגדיל את רווחיות החברה.

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה	168,446	131,936

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה	17,925	18,260

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה:
שינוי של 1% בשיעורי הריבית בתחילת תקופת הדיווח, היה משפיע על תזרים המזומנים של החברה בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים. גידול של 1% היה מקטין את תזרים החברה בכ- 1,230 אלפי ש"ח וקיטון של 1% היה מגדיל את התזרים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 – מכשירים פיננסים (המשך)

ג. גורמי סיכון (המשך)

3. סיכון מדד

התייקרות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת החברה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת כמו גם את חוזי המכירה בגין דירות שנמכרו לשינויים במדד זה ובכך לצמצם את החשיפה לעלייתו.
על פי תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973, שתחולתו החל מ- 7 ביולי 2022 נקבע כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבניה. החברה איננה מבצעת עסקאות הגנה על המדד. עליה של 1% במדד תביא לירידה ברווח והפסד של כ- 597 אלפי ש"ח וירידה של 1% במדד תביא לעליה ברווח של החברה של כ- 597 אלפי ש"ח.

ביאור 19 – צדדים קשורים

א. הסכם שירותי ניהול עם בעלי מניות של חברת הבת

בהתאם להסכמי השירותים אשר נחתמו במועד החתימה בין החברה לבין כ"א מבין אורן ושרון (באמצעות תאגידים בשליטתם המלאה, כאשר כל תאגיד כאמור יכונה להלן "חברת המנהל"), כ"א מבין אורן ושרון יהיה זכאי לתגמול כמפורט להלן בסעיף זה.

הגדרות:

"פרויקט מאושר" משמעו פרויקט מבין הפרויקטים הקיימים אשר פורטו בנספח להסכם לכ"א מהסכמי השירותים, וכן כל פרויקט חדש אשר הדירקטוריון אישר תשלום אגרות בקשר עם הוצאת היתר בנייה בגינו.

"דוח אפס מאושר" משמעו דו"ח אפס של פרויקט מאושר, שעל בסיסו נחתם הליווי הבנקאי של הפרויקט.

1. <u>תמורה חודשית</u>. החברה תשלם לחברת המנהל סך קבוע של 75,000 ש"ח לחודש ("התמורה החודשית"), אשר תשולם עד ליום ה-1 בכל חודש קלנדרי בגין החודש הקלנדרי החולף, כנגד חשבונית מס כדין. התמורה החודשית תעלה ב-2% מידי שנה (ביום 1.1 של כל שנה).

2. <u>מענק היתר</u>. בכפוף לתקרות המענקים המפורטות בסעיף 6 להלן, עם קבלת היתר בניה להקמת פרויקט מאושר, חברת המנהל תהיה זכאית למענק בסך השווה 0.25% (רבע אחוז) מסך עלויות הפרויקט המאושר, בהתאם לדוח האפס המאושר (כל אחד: "מענק היתר"). מובהר כי היתר לביצוע עבודות חפירה ודיפון בלבד לא ייחשב היתר בניה לצורך סעיף זה. אם חלקה של החברה בפרויקט מאושר אינו 100%, אזי לצורך חישוב מענק ההיתר יובא בחשבון רק חלקה של החברה בעלויות הפרויקט המאושר. מענק ההיתר ישולם בתוך 14 ימים ממועד קבלת היתר בניה להקמת פרויקט מאושר.

3. <u>מענק אכלוס</u>

א. עם קבלת אישור אכלוס לפרויקט מאושר ולאחר המצאת דו"ח ליווי מסכם של הפרויקט, חברת המנהל תהיה זכאית למענק, כדלהלן (כל אחד: "מענק אכלוס").

ב. אם שיעור רווחיות הפרויקט המאושר (רווח לעלות) לפי דו"ח הליווי המסכם של הפרויקט הנו עד 17% - חברת המנהל לא תהיה זכאית למענק אכלוס.

ג. אם שיעור רווחיות הפרויקט המאושר לפי דו"ח הליווי המסכם של הפרויקט עולה על 17% אך אינו עולה על 20% - חברת המנהל תהיה זכאית למענק אכלוס בסך 50,000 ש"ח.

ד. אם שיעור רווחיות הפרויקט המאושר לפי דו"ח הליווי האחרון המסכם של הפרויקט עולה על 20% - חברת המנהל תהיה זכאית למענק אכלוס בסך 100,000 ש"ח.

ה. מענק אכלוס ישולם בתוך 14 ימים ממועד קבלת דו"ח ליווי מסכם ואישור אכלוס של הפרויקט, ולא לא יהיה כפוף לתקרה כלשהיא. אם חלקה של החברה בפרויקט מאושר אינו 100%, אז הסכומים הנ"ל יופחתו בהתאמה לחלקה של החברה בפרויקט המאושר.

4. <u>מענק שנתי מיוחד</u>. בנוסף למענקים לעיל, לקראת סוף כל שנה קלנדרית, החל מסוף שנת 2025 ובגינה, הדירקטוריון יידון במענק סוף שנה מיוחד לחברת המנהל (ואשר לא ייכלל בתקרות המצוינות להלן) ("מענק סוף שנה"). עוד מובהר, כי הזכות לקבלת מענק סוף שנה, גובהו ומועד תשלומו, כפוף לשיקול דעתו הבלעדית של דירקטוריון החברה, וחברת המנהל ו/או המנהל לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה, ככל ויוחלט בדירקטוריון החברה שלא ליתן מענק סוף שנה ו/או לתת אותו בסכום מופחת.

5. <u>החזר הוצאות</u>. החברה תחזיר לחברת המנהל הוצאות נסיעה (דלק, כבישי אגרה וחנייה) אותן תוציא חברת המנהל, וזאת בהתאם לדיווח במסגרת דוח הוצאות חודשי אשר תגיש חברת המנהל לחברה, בצירוף קבלות, וכן כל הוצאה אחרת שאושרה מראש על ידי יו"ר הדירקטוריון. הוצאות אירוח מקובלות (ארוחות עם לקוחות, ספקים וכיו"ב) ישולמו ישירות ע"י החברה. החברה תעמיד לרשות חברת המנהל, על חשבונה, שירותי משרד ותקשורת כמקובל וכנהוג (כולל טלפון נייד ומחשב נישא).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 – צדדים קשורים

6. תקרה חודשית ותקרה שנתית

א. התמורה שתשולם לחברת המנהל במצטבר בגין התמורה החודשית ומענקי ההיתר, (א) בגין כל חודש קלנדרי, לא תעלה על התקרה החודשית, כהגדרתה להלן, (ב) בגין כל שנה קלנדרית, לא תעלה על התקרה השנתית, כהגדרתה להלן. בגין חלק מחודש קלנדרי או חלק משנה קלנדרית, התקרה תהיה חלק יחסי מתאים.

ב. ככל שבמועד התשלום הרלוונטי החברה מבצעת (קרי, מתבצעות עבודות הקמה בפועל במתחם הפרויקט) לפחות שני פרויקטים מאושרים: "התקרה החודשית" משמעה 100,000 ש"ח; "התקרה השנתית" משמעה 1,200,000 ש"ח;

ג. ככל שבמועד התשלום החברה לא מבצעת כאמור לפחות 2 פרויקטים מאושרים, יוקטנו התקרות הנ"ל ב-10% (להסרת הספק, הקיטון הנ"ל לא יחול באופן רטרואקטיבי על מענקים שכבר שולמו או שהזכאות בגינם קמה בטרם הקיטון הנ"ל

ד. אם בחודש קלנדרי מסוים התמורה לה זכאית חברת המנהל במצטבר בגין התמורה החודשית ומענקי ההיתר הינה גבוהה מהתקרה החודשית, הפער שבין סכום התקרה החודשית לבין התמורה לה זכאית חברת המנהל בגין אותו חודש תעבור לתשלום בחודש העוקב, ו/או על חשבון תקרות חודשיות של החודשים שלאחר מכן – אך בכל מקרה סך התמורה שתשולם לחברת המנהל במצטבר בגין התמורה החודשית ומענקי ההיתר בגין כל שנה קלנדרית ("התמורות השנתיות") לא תעלה על התקרה השנתית (פער בין התמורות השנתיות לתקרה השנתית יכונה בסעיף זה להלן "העודף השנתי").

מוסכם כי עודף שנתי, ככל שיהיה, יועבר לתשלום בשנה העוקבת, ובאופן כזה שישולם על חשבון התקרה החודשית של החודש הראשון באותה שנה עוקבת ו/או על חשבון תקרות חודשיות של החודשים שלאחר מכן.

ה. הצמדה למדד. ביום 1 בינואר של כל שנה ממועד החתימה (כל אחד, "מועד עדכון"), מידי שנה, התמורה החודשית, התקרה החודשית וכן התקרה השנתית יעודכנו בתוקף ממועד העדכון ואילך בהתאם לעליית המדד הקובע ביחס למדד הבסיס, כאשר המדד הקובע יהיה המדד האחרון שיפורסם עובר למועד העדכון, ואילו מדד הבסיס הנו המדד האחרון שפורסם עובר למועד החתימה (המדד בגין חודש פברואר 2024).

ו. ניכוי מס במקור. היה ותחול על החברה חובת ניכוי מס במקור בגין התמורה ולא יומצא פטור תקף ע"י חברת המנהל, התמורה תשולם בניכוי המס בהתאם להוראות הדין.

7. דמי הסתגלות. במקרה של סיום הסכם השירותים על ידי החברה שלא עקב 'עילה', וכן במקרה של סיום הסכם השירותים על ידי חברת המנהל מסיבה מוצדקת (כהגדרתה בהסכם השירותים), חברת המנהל תהיה זכאית לדמי הסתגלות בגובה 3 פעמים התמורה החודשית, בנוסף לתמורה לה תהא זכאית חברת המנהל בגין שירותים שייתנו לחברה במהלך תקופת ההודעה המוקדמת (במקרה של סיום ההסכם על ידי החברה – 3 חודשים; במקרה של סיום ההסכם על ידי חברת המנהל מסיבה מוצדקת – 6 חודשים), אשר ישולמו באופן הבא:

א. 50% ישולמו במועד ההודעה על סיום ההסכם, ו-

ב. 50% ישולמו במועד סיום תקופת ההודעה המוקדמת.

8. אופציות לרכישת מניות פרופדו ומענק קרסו

א. חברת המנהל תהיה זכאית לקבל מפרופדו בע"מ ("פרופדו") אופציות לרכישת מניות רגילות של פרופדו, בכמות המהווה 0.5% מההון המונפק של פרופדו עם מימושן ("אופציות פרופדו"), אשר תהיינה כפופות לתקופת הבשלה (vesting) כדלקמן: (א) 1/3 מאופציות פרופדו (קרי, כ- 7,529 אופציות פרופדו) יבשילו ויהיו ניתנות למימוש למניות בתום 36 חודשים ממועד החתימה (קרי, ביום 27 במרץ 2027); (ב) 1/3 מאופציות פרופדו (קרי, כ- 7,529 אופציות פרופדו) יבשילו ויהיו ניתנות למימוש למניות בתום 48 חודשים ממועד החתימה (קרי, ביום 27 במרץ 2028); ו-(ג) 1/3 מאופציות פרופדו (קרי, כ- 7,529 אופציות פרופדו) יבשילו ויהיו ניתנות למימוש למניות בתום 60 חודשים ממועד החתימה (קרי, ביום 27 במרץ 2029).

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה לרכישת מניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל S&B לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניו, הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

מחיר מניה(בש"ח)	18.7
מחיר מימוש(בש"ח)	18.58
תנודתיות צפויה	39.06%
משך החיים הצפוי	7 שנים
ריבית חסרת סיכון	4.16%

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 – צדדים קשורים (המשך)

ב. הסכם שירותי ניהול עם בעלי מניות של חברת הבת (המשך)

בהסתמך על הערכת שווי שקיבלה, הכירה החברה בקרן הונית בתקופה מיום 1 באפריל עד 31 בדצמבר 2024 ולשנת 2025 בהתאמה, בסך של כ- 163 אלפי ש"ח וכ- 214 אלפי ש"ח בהתאמה.

ב. מחיר המימוש של כל אופציה מאופציות פרופדו למניה רגילה של פרופדו ייקבע כממוצע של שער הסגירה של מניית פרופדו בבורסה בכל אחד מ-30 ימי המסחר הקודמים למועד החתימה.

ג. אקסלרציה

אם ההתקשרות לפי הסכם השירותים הסתיימה שלא עקב התקיימות 'עילה' (לרבות במקרה של סיום ההתקשרות על ידי חברת המנהל עקב סיבה מוצדקת) - יבשילו ויהיו ניתנות למימוש למניות מחצית מאופציות פרופדו אשר לא הבשילו עד אותו מועד, והיתרה תפקע.

במקרה של סיום ההתקשרות עקב התקיימות 'עילה' (לרבות במקרה של סיום ההתקשרות על ידי חברת המנהל שלא עקב סיבה מוצדקת) – יפקעו מלוא אופציות פרופדו שטרם הבשילו.

ד. אופציות פרופדו שהבשילו יהיו ניתנות למימוש על ידי חברת המנהל כל עוד הסכם השירותים לא הובא לידי סיום, וכן למשך שנה מהמועד בו הסכם השירותים הובא לידי סיום.

ה. מניות המימוש שתנבענה מאופציות פרופדו יוקצו על בסיס cashless. בעת מימוש אופציות פרופדו, תהיה פרופדו רשאית להודיע לחברת המנהל כי חלף הקצאת מניות המימוש היא תשלם לחברת המנהל מענק במזומן בסך השווה לשווי השוק של מניות פרופדו שהיו אמורות לנבוע מהמימוש (על בסיס cashless), כאשר לצורך זה "שווי השוק" יחושב כמכפלת מניות המימוש במחיר מניית פרופדו ביום המסחר בבורסה שקדם למועד הודעת המימוש ("המענק החלופי").

ו. מענק קרסו. מוסכם כי במקרה של מימוש אופציות פרופדו, מעת לעת, חברת המנהל תודיע על דבר המימוש גם לקרסו נדל"ן בע"מ ("קרסו"), ובתוך 2 ימי עסקים ממועד קבלת הודעה אצל קרסו, תשלם קרסו לחברת המנהל מענק במזומן בסך השווה לסכום המענק החלופי (וזאת בין אם פרופדו בחרה לשלמו או בחרה בהקצאת מניות המימוש), על פי הנתונים הנדרשים לחישוב הסכום שפרופדו תמסור לקרסו.

9. הסכם רכישת מניות

להרחבה ראה ביאור צירוף עסקים ביאור 21.

ב. יתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים הכלולות בדוח על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
במסגרת הנכסים השוטפים		
במסגרת סעיף החייבים	1	3
במסגרת ההתחייבויות השוטפות		
זכאים ויתרות זכות	5,889	2,702
הלוואות מבעלי מניות (1)	13	11,698
הלוואות מחברות קשורות	146	-
במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות		
הלוואות מבעלי מניות (2)	28,000	18,000
במסגרת הון עצמי		
קרן הון בשל עסקה עם צדדים קשורים	377	163

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 – צדדים קשורים (המשך)

(1) היתרה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה יתרת חו"ז חברה קשורה. היתרה ליום 31 בדצמבר 2024 הינן הלוואות שנתנו בעלי המניות בחברת בת במהלך השנים 2019-2023 ונפרעו בחודש אפריל 2025. ההלוואות נושאות ריבית פריים + 6%.

(2) ביום 28 במרץ 2024 התקבלו הלוואות בסך 36 מיליון ש"ח מבעלי המניות בחברה. במהלך הרבעון השני והשלישי של 2024 נפרעו כ-18 מיליון ש"ח מההלוואות שהתקבלו. בשנת 2025 התקבלו הלוואות נוספות מבעלי המניות בסך 10 מיליון שח. הלוואות שנתנו על ידי בעלי המניות של החברה לתקופה של 3 שנים עם אופציה של החברה לפירעון מוקדם. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים + 6%.

(3) בדבר תמיכת בעלי מניות בתזרים הצפוי של החברה ראה ביאור 1.ב.2

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות הנהלה וכלליות	2,859	2,360
הוצאות מימון (לפני היוון מימון לנכסים כשירים)	3,155	2,999

ביאור 20 – שעבודים וערבויות

א. שעבודים

בחברת בת יושפה

במסגרת הסכמי התמ"א נקבעו שיעבודים שונים על המקרקעין ועל הפרויקט כמו כן יש שעבוד קבוע מדרגה ראשונה בחשבון הליווי של הפרויקט ובחשבון שבו התקבלה הלוואת המנוף. עוד בנוסף ישנו בקשר עם הפרויקט שעבודים עבור נותני שירותים שונים.

שעבודים בחברה

הלווה משעבדת בזאת לטובת המלווה בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את כל הזכויות הלווה בהון המניות המוקצה של הלווה בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ.

ב. ערבויות

ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של בעלי המניות של החברה שניתן לטובת מוסדות פיננסים בקשר עם הפרויקטים: סמאטס- תל אביב, מרים החשמונאית – תל אביב, פילנס – תל אביב, זלוציסטי – תל אביב, רמז – תל אביב וסוטין – תל אביב. בנוסף, בעלי המניות של החברה ערבים להחזר ההלוואה בסך 55 מיליון ש"ח למוסד פיננסי.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 – צירוף עסקים

א. צירוף עסקים שאירע בשנת 2024

ביום 28 במרץ 2024, רכשה החברה 49% ממניות בחברת קבוצת יושפה ג.ע בע"מ (להלן: "יושפה") כאמור בביאור 1(ב)3 לעיל.

(1) הלוואות בעלים

במועד החתימה העמידה החברה לחברת בת הלוואת בעלים בסך של כ-36 מיליון ש"ח אשר שימשה את חברת הבת לצורך הפירעון המלא של הלוואות הבעלים שהעמידה קרן קומיוניטי לחברה וכן לפרעון חלקי של הלוואות הבעלים של המוכרים האחרים.

(2) הלוואות בעלים נוספת

עד לחלוף 12 חודשים ממועד החתימה, החברה תעמיד לחברת בת הלוואת בעלים לצורך פירעון יתרת הלוואות הבעלים שהעמידו המוכרים הנוספים לחברה (ליום 31.12.2024 עומדת יתרת ההלוואות על סך כ- 11,698 אלפי ש"ח), בתוספת ריבית בשיעור שנתי בתנאים המקוריים של ההלוואה אשר תחושב החל ממועד החתימה ועד מועד הפירעון בפועל. החל מיום 28 בספטמבר 2024 שיעור ריבית ההלוואה יעמוד על פריים + 6%.

(3) אופצית PUT למוכרים הנוספים

כאמור בביאור 1(ב)4, במועד החתימה על ההסכם רכישת יושפה הוקנו למוכרים הנוספים אופציות Put למכירת יתרת מניות חברת הבת המוחזקות על ידם (כ-32%).

שווי ההתחייבות בגין ה- PUT האמור ליום ה-31 למרץ 2024 הוערך על ידי החברה באמצעות מעריך שווי בלתי תלוי בסך של 18,422 אלפי ש"ח. ביום 2 באפריל 2025 מימשה החברה את אופציה CALL שניתנה לה לרכישת 2% נוספים בחברת הבת. החברה שילמה סך של כ- 2,500 אלפי ש"ח תמורת רכישה זו.

יתרת ההתחייבות בגין ה- PUT האמור ליום ה-31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024, בהתאמה, הינו כ- 16,991 וכ- 18,893 אלפי ש"ח (כולל סך של 2,500 אלפי ש"ח אשר מומש באפריל 2025).

(4) אופצית PUT לאחים

כאמור בביאור 1(ב)3, במועד החתימה על הסכם רכישת יושפה הוקנתה לכ"א מבין אורן ושרון אופציית Put למכירת מניותיו בחברת הבת (כ-19%), אשר תהיה ניתנת למימוש בכל עת החל מחלוף 36 חודשים ממועד החתימה ועד חלוף 60 חודשים ממועד החתימה.

שווי ההתחייבות בגין ה- PUT האמור ליום ה-31 למרץ 2024 הוערך על ידי החברה באמצעות מעריך שווי בלתי תלוי בסך של 24,052 אלפי ש"ח. יתרת ההתחייבות בגין ה- PUT האמור ליום ה-31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024, בהתאמה, הינו כ-24,737 אלפי ש"ח וכ- 24,224 אלפי ש"ח.

ביאור 21 – צירוף עסקים (המשך)

(5) נכסים והתחייבויות מזוהים שנרכשו בחברת בת:

	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים	10,494
מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים	23,610
לקוחות וחייבים אחרים	16,342
מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	120,658
נכס מס נדחה	4,796
רכוש קבוע ונכס זכות שימוש	530
זכויות במקרקעין לזמן ארוך	18,443
הלוואות ומשיכת יתר מתאגידים פיננסים	(27,774)
ספקים וזכאים אחרים	(4,394)
התחייבות לבעלי מניות	(10,981)
התחייבויות בגין נכס חוזה, שירותי בניה ושכ"ד	(121,605)
התחייבות זמן ארוך אחרות	(151)
התחייבות לבעלי מניות	(41,348)
נכסים מזוהים, נטו	(11,380)

(6) תזרימי המזומנים המצרפיים אשר נבעו לחברה כתוצאה מעסקת הרכישה:

	אלפי ש"ח
מזומן	36,000
בניכוי מזומנים בחברה הנרכשת	(494)
	35,506

(*) יצויין כי במסגרת העסקה פרעה החברה הלוואות בעלים סך של כ-31,348 אלפי ש"ח.

(7) תמורה בצירוף העסקים וחישוב השפעת צירוף העסקים

בעקבות הרכישה הוכר מוניטין שלילי כמפורט להלן:

	אלפי ש"ח
סך התמורה הצפויה בגין העסקה(*) (2)	(78,474)
עודף עלות מיוחס למלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (1)	147,111
התחייבות מס נדחה	(33,836)
בניכוי שווי הוגן של הנכסים המזוהים, נטו	(11,380)
רווח מרכישה הזדמנותית	(23,421)

(*) סך התמורה כוללת את רכיבי ה- PUT, ראה סעיפים 3 ו-4 בביאור זה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 – צירוף עסקים (המשך)

סך המוניטין השלילי שנוצר בגין עסקת רכישת המניות הוכר כרווח הזדמנותי בדוח הרווח והפסד לתקופה.
השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות שהוכרו במסגרת צירוף עסקים שווה בקירוב לשווי ההוגן, למעט מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, להלן מידע בדבר האופן בו קבעה החברה את השווי ההוגן של נכסים בלתי מוחשיים אלו שהוכרו במסגרת צירוף עסקים:

(1) שיטת הערכת שווי מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
השווי ההוגן של של מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נקבע על בסיס הערכות שמאי בקשר עם תזרימי המזומנים שינבעו מהזכויות האמורות תוך היוון בשיעורי היוון רלבנטים ומקדמי אי וודאות.

(2) שיטת הערכת שווי של האופציית PUT של המוכרים הנוספים והאחים
השווי ההוגן של של האופציה PUT של האחים נכון למועד הרכישה נאמדו באמצעות מודל מונטה קרלו, את מחיר המימוש שנאמד על ידי מודל מונטה קרלו היוון מעריך השווי במחיר החוב הנומינלי של החברה. השווי ההוגן של האופציות PUT של המוכרים הנוספים היוון מעריך השווי את מחיר מימוש האופציות בשיעור הריבית החוב הצמוד של החברה.

ביאור 22 – אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

1. ביום 28 בפברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת באיראן, פגיעה במערכי הטילים של איראן ופגיעה במטרות שונות של המשטר האירני. בתגובה, המשטר האיראני החל לשגר טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. ביום 1 במרץ 2026 הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה.
עם תחילת המבצע, הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, אשר כולל איסור על קיום פעילויות חינוכיות, התקהלויות, והגעה למקומות עבודה, למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים למשק. כמו כן, בוצע גיוס מילואים נוסף לצרכי המבצע.
בשלב זה, אין לחברה יכולת לאמוד את השפעת המבצע על מצבה הכספי, על תוצאות פעילותיה ועל תזרימי המזומנים שלה ככל שישנם.
עם זאת, היות ומדובר באירוע שאינו בשליטת החברה, גורמים כגון המשך התמשכות המבצע והתרחבותו לגזרות נוספות, כמו גם אירועים נוספים, עשויים להשפיע על החברה במידה והדבר יגרור הפסקת עבודות בפרויקטים שבביצוע. יחד עם זאת, עד כה לא היתה השפעה של המבצע על פעילות החברה.
2. חברת בת של החברה חתמה ביום 25/1/2026 עם מוסד פיננסי על הסכם ליווי לשני פרויקטים של החברה: הירקון 146 תל אביב, קוסובסקי 38-36, תל אביב.
3. בחודש פברואר 2026 פונו דיירים בשני פרויקטים של חברת בת (זלוציסטי ורמז) ונהרסו הבניינים לצורך הכנת השטחי להתחלת הפרויקט.
4. בינואר 2026 קיבלה החברה היתר בניה לפרויקט הירקון, תל אביב.
5. במרץ 2026 קיבלה החברה היתר בניה לפרויקט ליפסקי, תל אביב.
6. ביום 17 מרץ 2026 ממשה החברה את האופציה להארכת הלוואה ממוסד פיננסי בסך 55 מיליון ש"ח בשנה נוספת.

פרק ד'

דוח פרטים נוספים על התאגיד



דמיינו סגנון חיים

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה: קרסו נדל"ן בע"מ ("**החברה**")

מספר חברה ברשם החברות: 510488190

כתובת: ריב"ל 24, תל אביב, 6777859

טלפון: 03-6381102

פקס: 03-6394242

כתובת דואר אלקטרוני: reuvenke@carasso.co.il

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2025

תאריך הדיווח: 26 במרץ 2026

תקנה 8ב: <u>הערכות שווי</u>

לפרטים ראה סעיף 16 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה.

תקנה 10א: <u>תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעונים</u>

להלן תמצית דוח מאוחד על הרווח וההפסד של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	שנתי 2025
הכנסות ממכירות מקרקעין, דירות ושירותי בניה	98,806	107,121	118,169	99,981	424,077
הכנסות מדמי שכירות ואחזקה	23,617	23,156	24,562	23,847	95,182
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	---	48,641	7,379	6,557	62,577
עלות ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בניה	81,425	85,145	90,802	79,649	337,021
עלות אחזקת נכסים	4,777	4,672	5,172	5,052	19,673
הוצאות מכירה ושיווק	7,880	5,698	6,185	7,760	27,523
הוצאות הנהלה וכלליות	11,555	11,952	10,921	11,378	45,806
הוצאות אחרות תפעוליות, נטו	1,345	1,378	1,297	2,015	6,035
רווח תפעולי	15,441	70,073	35,733	24,531	145,778
הוצאות מימון, נטו	23,146	36,874	35,809	33,509	129,338
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	-1,340	2,155	4,258	-2,988	2,085
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	1,528	-6,199	2,441	-1	-2,231
רווח לתקופה	-7,517	29,155	6,623	-11,967	16,294
רווח כולל המיוחס לבעלים של החברה	-7,794	29,116	6,382	-11,692	16,012

תקנה 10ג: <u>שימוש בתמורת ניירות ערך בהתייחסות ליעדי התמורה על-פי התשקיף</u>

ביום 19 בינואר 2025 השלימה החברה הנפקה של 400,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת, על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-004532). תמורת ההנפקה שימשה לשם מיחזור החוב הפיננסי הקיים של החברה ולפעילות שוטפת, כפי שנקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת.

ביום 10 בפברואר 2026 השלימה החברה הנפקה של 327,876,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1.059 ש"ח ע"נ כל אחת, בדרך של הרחבת סדרה. התמורה נטו מההנפקה הסתכמה לסך של 347.2 מיליון ש"ח על פי דוח הצעת מדף מיום 5 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-012935) - תמורת ההנפקה המפורטות לעיל משמשת לשם מיחזור החוב הפיננסי הקיים של החברה ולפעילות שוטפת, כפי שנקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת.

תקנה 11: <u>רשימת השקעות בחברות-בנות ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי</u>[1]

#	שם החברה	סוג המניה	מספר המניות המוחזקות על-ידי החברה	סה"כ ערך נקוב בש"ח	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה כמשמעותו בתקנה 9ג באלפי ש"ח	יתרת הלוואות שניתנו באלפי ש"ח	שיעור החזקה		
							בהון	בכוח ההצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
.1	קרסו מרכזים מסחריים בע"מ	רגילות	100	1	305,229	191,237	100%	100%	100%
.2	קרסו נדל"ן בעיר בע"מ [2]	רגילות	100	1	238,563	224,580	100%	100%	100%
.3	קרסו התחדשות עירונית בע"מ [3]	רגילות	222	1	51,526	195,352 [4]	100%	100%	100%
.4	קרוון אחזקות בע"מ	רגילות	8,000	1	132,951	81,989	80%	80%	80%
.5	קדמת היובל - מבוא היובל – קרסו נדל"ן בע"מ	רגילות	200	1	50,027	37,809	50%	50%	50%
.6		הנהלה	2	1					
.7	קדמת היובל - מתחם גינות היובל - קרסו נדל"ן בע"מ	רגילות	204	1	31,849	29,397	50%	50%	50%
.8		הנהלה	2	1					
.9	פרופדו קרסו בע"מ	רגילות	500	1	12,283	15,484	50%	50%	50%

(1) למידע נוסף ראה ביאור 7 בדוחות הכספיים הנפרדים ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים כפרק ג' לדוח זה.

(2) קיימות ערבויות של החברה לבעלי קרקע בחלק מהפרויקטים וההסכמים בחברת קרסו נדל"ן בעיר בע"מ.

(3) קיימות ערבויות של החברה לבעלי קרקע בכל הפרויקטים וההסכמים בחברת קרסו התחדשות עירונית בע"מ.

(4) מתוכם 179,960 אש"ח נתנו כנגד שטרי הון.

תקנה 12: <u>שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות</u>

ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה לעיל ("**הדוחות הכספיים**").

תקנה 13: <u>הכנסות של חברות בנות וחברות קשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח (באלפי ש"ח)</u>

#	שם חברת הבת / החברה הכלולה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח	הכנסות התאגיד מדמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה בשנת הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה לאחר תאריך הדוח
1	קרסו מרכזים מסחריים בע"מ	25,782	---	---	---	---	---	9,217	---
2	קרסו נדל"ן בעיר בע"מ	(1,491)	---	---	---	---	---	9,353	---
3	קרסו התחדשות עירונית בע"מ	(4,446)	---	---	---	---	---	---	---
4	קרוון אחזקות בע"מ	5,459	---	---	---	1,242	---	---	---
5	קדמת היובל - מבוא היובל – קרסו נדל"ן בע"מ	20,580	---	---	---	---	---	1,802	---
6	קדמת היובל - מתחם גינות היובל - קרסו נדל"ן בע"מ	8,380	---	---	---	---	---	1,400	---
7	פרופדו קרסו בע"מ	(15,860)	---	---	---	---	---	1,434	---

תקנה 20: <u>מסחר בבורסה: ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק המסחר בהם</u>

להלן פירוט בדבר ניירות הערך שהנפיקה החברה ואשר נרשמו למסחר בבורסה בשנת 2025 ועד לתאריך הדוח:

מועד ההנפקה	ניירות הערך שהונפקו	כמות ניירות הערך שנרשמה למסחר
15/01/2025	אגרות חוב (סדרה ב')	400,000,000
29/06/2025	מניות רגילות	[1]3,750,000
12/02/2026	אגרות חוב (סדרה ב')	327,876,000

בשנת הדיווח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה (שאינן הפסקות קצובות).

[1] לפרטים אודות הקצאת 3,750,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.001 ש"ח ערך וכתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-750,00 מניות למשקיעים מסווגים (עליהם נמנה תאגיד מקבוצת מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה), ראה סעיף 1.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף כפרק א' לדוח תקופתי זה ("**דוח תיאור עסקי התאגיד**").

תקנה 21: <u>תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה</u>

להלן פירוט אודות התגמולים ששילמה החברה וכל ההתחייבויות לתשלומים לשנת 2025 : (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בה או בתאגיד בשליטתה ; (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל) ; וכן (ג) לכל בעל עניין בחברה וקרוב שלו :

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים							תגמולים אחרים	סה"כ לשנת 2025
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר		
דן פרנס	מנכ"ל	100%	---	1,989	---	1,456	---	---	---	66	---	3,511
ראובן קידר	סמנכ"ל כספים	100%	---	1,217	---	120	---	---	---	43	---	1,380
ירון צוברי	משנה למנכ"ל ומנהל חטיבת המגורים	100%	---	1,222	---	150	---	---	---	44	---	1,416
חיים שאול	סמנכ"ל, מנהל חטיבת המגורים בוטיק	100%	---	1,150	---	150	---	---	---	39	---	1,339
יוני ישראלי	סמנכ"ל, מנהל חטיבת הנכסים המניבים	100%	---	970	---	100	---	---	---	46	---	1,116

סך התגמול ששולם לדירקטורים בחברה (כולל דירקטורים הנמנים על בעלי השליטה) בשנת 2025 עמד על 2,585 אלפי ש"ח.

לאחר שנת הדיווח ולפני תאריך הדוח, לא שולמו תגמולים לנושאי משרה בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח.

לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה, ראה נספח א' לפרק 8 לתשקיף הנפקה ראשונה של מניות החברה הנושא תאריך 31 במאי 2021 אשר פורסם לציבור ביום 30 במאי 2022, כפי שתוקן בימים 14 ביוני 2022 ו-20 ביולי 2022 (מספר אסמכתא : 2024-01-076813) ("**מדיניות התגמול**").

להלן פירוט תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה הבכירה שצוינו לעיל:

1. מר דן פרנס, מנכ"ל

בהתאם להסכם העסקתו של מר דן פרנס ("**פרנס**"), כפי שאושר ביום 9 במאי 2022 על ידי דירקטוריון החברה וביום 26 במאי 2022 על ידי האסיפה הכללית של החברה, מועסק פרנס לתקופה בלתי קצובה, וזכאי למשכורת חודשית בסך 115,000 ש"ח ברוטו צמוד למדד המחירים לצרכן ("**המדד**") ("**המשכורת**"). כמו כן, זכאי פרנס למשכורת 13 בגובה המשכורת אשר משולמת ב-2 חלקים שווים – מחצית בראש השנה ומחצית בערב פסח.

בנוסף למשכורת, זכאי פרנס לתנאים סוציאליים הכוללים, בין היתר, ימי חופשה ומחלה, דמי הבראה, ביטוח מנהלים או קרן פנסיה, קרן השתלמות עד לתקרה המוכרת לצרכי מס. כן הוא זכאי להעמדת רכב מקבוצה 6 והוצאות רכב (למעט קנסות, סכום "השתתפות עצמית" בגין אירועי ביטוח ותשלום מס בגין שווי שימוש שנזקף והתווסף למשכורת).

בכפוף להתקיימות תנאי הסף המפורטים להלן, יהיה זכאי מר פרנס למענק שנתי כדלקמן:

תנאי סף

הדוחות הכספיים אינם כוללים הערת עסק חי;

ליום 31 בדצמבר של שנת הדוחות הכספיים עמדה החברה בכל התחייבויותיה הפיננסיות ובכלל זה באמות המידה החשבונאיות הנכללות בהסכמים של החברה עם מממנים פיננסיים.

מענק מדיד – המענק המדיד יחושב כאחוז מתוך "הרווח לפני מס" (כהגדרת המונח להלן) של החברה בהתאם לדוחות הכספיים ועל פי המדרגות המפורטות להלן:

רווח לפני מס בשנת המדידה (מיליוני ש"ח)	תגמול במונחי שיעור מהרווח
0-30	0%
30-75	2.65%
רווח העולה על 75	2.90%

"**רווח לפני מס**" לעניין זה משמעו רווח לפני ניכוי מיסים על הכנסה בשנה הרלוונטית על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) של החברה לאותה שנה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) בתוספת מענקים לנושאי משרה בחברה ובתוספת (בניכוי) חלק בעלי המניות של החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) בחלק החברה בהוצאות (הכנסות) מיסים של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. יודגש כי הרווח לפני מס יכלול רווחי (הפסדי) שערוך או רווחים (הפסדים) חד פעמיים ("**המענק המדיד**"). בכל מקרה, לא יעלה המענק המדיד על 18 תמורות חודשיות[2]. כמו כן, נקבעה בהסכם ההעסקה התחשבנות רב שנתית ביחס למענק המדיד כמפורט בסעיף 6.2(יא) למדיניות התגמול.

מענק בשיקול דעת - נוסף על כך, לחברה הזכות לשלם לפרנס מענק המבוסס על שיקול דעת, וזאת על פי שיקול דעתם המלא של האורגנים הרלוונטיים בחברה ובהתאם להוראות הדין אשר לא יעלה על 3 תמורות חודשיות ("**מענק בשיקול דעת**") (המענק המדיד והמענק בשיקול דעת

[2] "**תמורה חודשית**" בעניין זה משמעה: שכר בסיס לרבות משכורת 13 מחולקת ל-12, ככל שרלוונטי, הפרשות סוציאליות וביטוח לאומי (מעביד) חודשיות וקרן השתלמות חודשיות (חלק מעסיק) באופן יחסי מדי חודש.

יחדיו: "**המענק המשתנה**"). יצוין בעניין זה כי תקרת המענק המשתנה לו זכאי פרנס כאמור אינה בהתאם למדיניות התגמול.

<u>הקצאת כתבי אופציה</u> - ביום 31 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה לפרנס, מכוח תכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**תכנית האופציות**"), של 1,010,835 כתבי אופציה לא סחירים לעובדים רשומים על שם אשר יהיו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש באמצעות מנגנון מימוש נטו (Cashless), כאשר מחיר המימוש הינו 24.22 ש"ח למניה.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש לתקופה של 6 שנים החל ממועד ההקצאה, בהתאם למועדי הזכאות המפורטים להלן ("**מועדי הזכאות**"):[3] (א) בתום 24 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה – הניצע יהיו זכאי לממש עד חצי (1/2) מכמות כתבי האופציה; (ב) בתום 36 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה – הניצע יהיה זכאי לממש עד רבע (1/4) נוסף מכמות כתבי האופציה; (ג) בתום 48 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה – הניצע יהיה זכאי לממש עד רבע (1/4) נוספים מכמות כתבי האופציה.

2. <u>מר ראובן קידר, סמנכ"ל הכספים</u>

בנוסף לשכרו החודשי, זכאי מר ראובן קידר ("**קידר**"), סמנכ"ל הכספים של החברה, לתנאים סוציאליים הכוללים, בין היתר, ימי חופשה ומחלה, דמי הבראה, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות עד לתקרה המוכרת לצרכי מס, רכב והוצאות רכב (למעט קנסות וחבויות מס הנובעות מהעמדת הרכב לשימושו), החזקת טלפון נייד והטבות נוספות כגון: מימון השתלמות מקצועית אחת לשנה, מנוי לעיתון כלכלי, מימון דמי חבר במועצת רו"ח, לשכת רו"ח ופורום CFO, השתתפות בכנסים מקצועיים בתחום הנדל"ן, מענקים, אופציות ועוד. כמו כן, זכאי קידר למשכורת 13 בשיעור השכר החודשי אשר משולמת פעמיים בשנה.

<u>הקצאת כתבי אופציה</u> - ביום 9 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה לקידר, מכוח תכנית האופציות, של 72,780 כתבי אופציה לעובדים לא סחירים, רשומים על שם אשר יהיו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש באמצעות מנגנון מימוש נטו (Cashless), כאשר מחיר המימוש הינו 36.34 ש"ח למניה. בימים 25 ו-26 בספטמבר 2024 החליטו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), על הפחתת מחיר מימוש כתבי אופציה האמורים, באופן שמחיר המימוש יעמוד ע"ס 26.59 ש"ח, קרי מחיר השווה לשער הממוצע של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ במהלך שלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד אישור הדירקטוריון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-606308). יוער, כי למועד זה התקבל אישור (רולינג) רשות המיסים להליך הנ"ל.

[3] חרף האמור בתוכנית, במקרה שמנכ"ל החברה יסיים את העסקתו בחברה, הוא יהיה זכאי לממש את כתבי האופציה שהגיע מועד זכאותם במשך שישה חודשים ממועד סיום העסקתו (כאשר לעניין זה בלבד, תום תקופת ההודעה המוקדמת אשר מנכ"ל החברה זכאי לה על פי תנאי העסקתו בין אם קוצרה ובין אם לאו תחשב כמועד סיום העסקה) (חרף 3 חודשים ממועד סיום העסקה כאמור בתוכנית).

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש לתקופה של 6 שנים החל ממועד ההקצאה, בהתאם למועדי הזכאות המפורטים בסעיף 1 לעיל.[4]

3. <u>מר ירון צוברי, משנה למנכ"ל ומנהל חטיבת המגורים</u>

בנוסף לשכרו החודשי (שהינו צמוד למדד), זכאי מר ירון צוברי ("**צוברי**"), משנה למנכ"ל ומנהל חטיבת המגורים, לתנאים סוציאליים הכוללים, בין היתר, ימי חופשה ומחלה, דמי הבראה, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות עד לתקרה המוכרת לצרכי מס, רכב והוצאות רכב (למעט קנסות וחבויות מס הנובעות מהעמדת הרכב לשימושו), החזקת טלפון נייד והטבות נוספות כגון: מימון השתלמות מקצועית אחת לשנה, מנוי לשני עיתונים כלכליים, השתתפות בכנסים מקצועיים בתחום הנדל"ן, מימון לימודי שמאות מקרקעין, מענקים, אופציות ועוד. כמו כן, זכאי צוברי למשכורת 13 בשיעור השכר החודשי אשר משולמת פעמיים בשנה.

<u>הקצאת כתבי אופציה</u> - ביום 9 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה לצוברי, מכוח תכנית האופציות, של 72,780 כתבי אופציה לעובדים לא סחירים, רשומים על שם אשר יהיו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש באמצעות מנגנון מימוש נטו (Cashless), כאשר מחיר המימוש הינו 36.34 ש"ח למניה. בימים 25 ו-26 בספטמבר 2024 החליטו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), על הפחתת מחיר מימוש כתבי אופציה האמורים, באופן שמחיר המימוש יעמוד ע"ס 26.59 ש"ח, קרי מחיר השווה לשער הממוצע של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ במהלך שלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד אישור הדירקטוריון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-606308). יוער, כי למועד זה התקבל אישור (רולינג) רשות המיסים להליך הנ"ל.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש לתקופה של 6 שנים החל ממועד ההקצאה, בהתאם למועדי הזכאות המפורטים בסעיף 1 לעיל.

4. <u>מר חיים שאול, סמנכ"ל, מנהל חטיבת המגורים בוטיק</u>

בנוסף לשכרו החודשי (שהינו צמוד למדד), זכאי מר חיים שאול ("**שאול**"), מנהל חטיבת המגורים בוטיק, אשר מועסק על ידי קרסו נדל"ן בעיר בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, לתנאים סוציאליים הכוללים, בין היתר, ימי חופשה ומחלה, דמי הבראה, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות עד לתקרה המוכרת לצרכי מס, רכב והוצאות רכב (למעט קנסות ותשלום מס), החזקת טלפון נייד והטבות נוספות כגון: מימון דמי חבר למועצת שמאי המקרקעין ולשכת שמאי המקרקעין, מנוי לעיתון כלכלי, ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה בנשוא). כמו כן, זכאי שאול למשכורת 13 בשיעור השכר החודשי אשר משולמת פעמיים בשנה. בהתאם לחוזה העסקתו, במקרה של סיום יחסי עובד מעביד, מחויב מר שאול למשך תקופה של שישה חודשים שתחל ביום סיום העסקתו שלא לעסוק בכל עיסוק ולא למלא כל תפקיד שחלק משמעותי בו קשור לפעילות על פי תמ"א 38 ו/או בתחום זהה.

[4] כמו כן, חרף האמור בתוכנית ביחס למימוש כתבי האופציה במקרה של סיום העסקה של קידר, ככל שיפרוש לגמלאות (כהגדרת מונח בכתב הקצאת האופציות של קידר) (שלא עקב "סיבה" כהגדרת מונח זה בתוכנית) בסמוך לאחר תום 36 חודשים ממועד ההקצאה (היינו, בסמוך לאחר מועד הזכאות של המנה השנייה), כי אז יהיה זכאי גם למנה השלישית אולם המועד האחרון למימוש האופציות (המנה השלישית לרבות יתר המנות שטרם מומשו) יהיה עד תום 6 חודשים ממועד ההבשלה של המנה השלישית (חרף 3 חודשים ממועד העזיבה כפי שקבוע בתוכנית).

הקצאת כתבי אופציה - ביום 9 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה לשאול, מכוח תכנית האופציות, של 72,780 כתבי אופציה לעובדים לא סחירים, רשומים על שם אשר יהיו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש באמצעות מנגנון מימוש נטו (Cashless), כאשר מחיר המימוש הינו 36.34 ש"ח למניה. בימים 25 ו-26 בספטמבר 2024 החליטו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), על הפחתת מחיר מימוש כתבי אופציה האמורים, באופן שמחיר המימוש יעמוד ע"ס 26.59 ש"ח, קרי מחיר השווה לשער הממוצע של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ במהלך שלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד אישור הדירקטוריון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-606308). יוער, כי למועד זה התקבל אישור (רולינג) רשות המיסים להליך הנ"ל.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש לתקופה של 6 שנים החל ממועד ההקצאה, בהתאם למועדי הזכאות המפורטים בסעיף 1 לעיל.

5. מר יוני ישראלי, סמנכ"ל, מנהל חטיבת הנכסים המניבים

בנוסף לשכרו החודשי, זכאי מר יוני ישראלי ("**יוני**"), מנהל חטיבת הנכסים המניבים, לתנאים סוציאליים הכוללים, בין היתר, ימי חופשה ומחלה, דמי הבראה, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות עד לתקרה המוכרת לצרכי מס, רכב והוצאות רכב (למעט קנסות וחבויות מס הנובעות מהעמדת הרכב לשימושו), החזקת טלפון נייד, והטבות נוספות. כמו כן, זכאי יוני למשכורת 13 בשיעור השכר החודשי אשר משולמת פעמיים בשנה.

הקצאת כתבי אופציה – ביום 9 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה ליוני, מכוח תכנית האופציות, של 48,520 כתבי אופציה לעובדים לא סחירים, רשומים על שם אשר יהיו ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש באמצעות מנגנון מימוש נטו (Cashless), כאשר מחיר המימוש הינו 36.34 ש"ח למניה. בימים 25 ו-26 בספטמבר 2024 החליטו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), על הפחתת מחיר מימוש כתבי אופציה האמורים, באופן שמחיר המימוש יעמוד ע"ס 26.59 ש"ח, קרי מחיר השווה לשער הממוצע של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ במהלך שלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד אישור הדירקטוריון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-606308). יוער, כי למועד זה התקבל אישור (רולינג) רשות המיסים להליך הנ"ל.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש לתקופה של 6 שנים החל ממועד ההקצאה, בהתאם למועדי הזכאות המפורטים בסעיף 1 לעיל.

6. גמול דירקטורים

נכון לתאריך הדוח, הדירקטורים בחברה שאינם בלתי תלויים זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**") בתוספת שליש מהסכומים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול, בהתאם לדרגת החברה על פי תקנות הגמול. הדירקטורים החיצוניים והבלתי תלויים בחברה

זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכומים המרביים לדירקטור חיצוני מומחה, המפורטים בתוספת הרביעית לתקנות הגמול בהתאם לדרגת החברה על פי תקנות הגמול.

תקנה 21א: <u>השליטה בתאגיד</u>

נכון לתאריך הדוח, כל אחד מבעלי המניות המפורטים להלן נמנה על בעלי השליטה בחברה מכוח הסכם בעלי המניות המפורט בסעיף 3.4 לתשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 22 באוגוסט 2025 ופורסם ביום 21 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-062585) ("**התשקיף**"): יואל קרסו, אריאל קרסו, ציפורה מזרחי קרסו, יוני גולדשטיין קרסו, אורלי חושן ("**בעלי השליטה**"), אשר מחזיקים נכון לתאריך הדוח (ישירות ובאמצעות חברות בשליטתם) 36,746,281 מניות של החברה המהוות 63.45% מהונה המונפק והנפרע של החברה ו-63.70% מזכויות ההצבעה בה ("**גרעין השליטה**").

לפרטים נוספים אודות הסכם בעלי המניות ראה סעיף 3.4 לתשקיף המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 22: <u>עסקאות עם בעל שליטה</u>

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך שנת 2025 או במועד מאוחר יותר או שהן עדיין בתוקף בתאריך הדוח:

<u>עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**")</u>

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
1.	ביום 25 במאי 2022 אישר הדירקטוריון את ההתקשרות	התחייבות לתיחום פעילות של יחידי בעלי השליטה, כל עוד הם מכהנים כנושאי משרה בחברה, אשר ניתנה לחברה ללא תמורה והכל כמפורט בסעיף 1.1.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד.	יחידי בעלי שליטה הינם צד להתקשרות, הינם דירקטורים או קרוביהם משמשים כדירקטורים.	לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
2.	ביום 25 במאי 2022 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות, ביום 26 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות וביום 26 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות.	מתן התחייבויות לפטור לנושאי משרה.	דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה מוטבים על פי ההתקשרות.	ראה תקנה 29א להלן.
3.	ביום 25 במאי 2022 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות, ביום 26 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות וביום 26 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות.	אישור גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים בחברה (כולל דירקטורים הנמנים על בעלי השליטה) בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית הגמול בתוספת שליש מהסכומים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול, בהתאם לדרגת החברה על פי תקנות הגמול.	דירקטורים הנמנים על בעלי השליטה בחברה מוטבים על פי ההתקשרות.	---
4.	ביום 25 במאי 2022 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות, ביום 26 ב מאי 2022 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות וביום 26 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות.	מתן התחייבויות לשיפוי לנושאי משרה.	דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה מוטבים על פי ההתקשרות.	ראה תקנה 29א להלן.
5.	ביום 25 במאי 2022 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות, ביום 26 ב מאי 2022 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות וביום 26 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות.	הכללת נושאי משרה בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.	דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה מוטבים על פי ההתקשרות.	ראה תקנה 29א להלן.

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
.6	ביום 5 בינואר 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנות ההקלות את ההתקשרות	הכללת עודד קרסו, דירקטור בחברה ("**עודד**") בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה של החברה וכן בפוליסות עתידיות, כפי שתהיינה מעת לעת, אשר תעמודנה במדיניות התגמול של החברה, בתנאים זהים לאלה שאושרו ביחס ליתר נושא המשרה בחברה החל ממועד מינויו כדירקטור בחברה.	עודד הינו בנו של מר יואל קרסו, הנמנה על בעלי השליטה בחברה.	לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 5 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-003246)
.7	ביום 5 בינואר 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, וביום 12 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות	מתן התחייבות לשיפוי למר עודד קרסו בנוסח כתב השיפוי הזהה לכתב השיפוי שניתן לשאר נושאי המשרה בחברה.	עודד הינו בנו של מר יואל קרסו, הנמנה על בעלי השליטה בחברה.	לפרטים נוספים ראה דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 5 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-003228)
.8	ביום 22 באוקטובר 2023 אישרו וועדת הגמול ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנות ההקלות את ההתקשרות וביום 30 בנובמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרויות.	מתן גמול שנתי וגמול השתתפות לנילי בנימין, דירקטורית בחברה ("**נילי**") (בקשר עם כהונתה כדירקטורית מן המניין החל מיום 22.10.2023) ועודד בגובה הסכומים הקבועים בתוספת השלישית לתקנות הגמול בתוספת שליש מהסכומים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול ("**הגמול**"). יובהר כי הגמול יקבע, מעת לעת, בהתאם לדרגת ההון העצמי שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול.	נילי הינה בתה של גב' אורלי חושן, הנמנית על בעלי השליטה בחברה. עודד הינו בנו של מר יואל קרסו, הנמנה על בעלי השליטה בחברה.	לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 22 באוקטובר 2023 ו-30 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-130947).
.9	ביום 22 באוקטובר 2023 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנות ההקלות את ההתקשרות	הכללת נילי בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה של החברה וכן בפוליסות עתידיות, כפי שתהיינה מעת לעת, אשר תעמודנה במדיניות התגמול של החברה, בתנאים זהים לאלה שאושרו ביחס ליתר נושא המשרה בחברה החל ממועד מינויה כדירקטורית מן המניין בחברה.	נילי הינה בתה של גב' אורלי חושן, הנמנית על בעלי השליטה בחברה.	ראה תקנה 29א להלן.
.10	ביום 22 באוקטובר 2023 אישרו וועדת התגמול והדירקטוריון את ההתקשרות, וביום 30 בנובמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות.	מתן התחייבויות לכתבי פטור לנילי ועודד בנוסח זהה לכתבי הפטור שאושרו לנושאי המשרה המכהנים בחברה למעט העובדה כי כתב הפטור שיינתן לנילי ועודד לא יחול על החלטה או עסקה עם בעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה ו/או על החלטה או עסקה שלבעלי השליטה בחברה או לנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי.	נילי הינה בתה של גב' אורלי חושן, הנמנית על בעלי השליטה בחברה. עודד הינו בנו של מר יואל קרסו, הנמנה על בעלי השליטה בחברה.	ראה תקנה 29א להלן.
.11	ביום 22 באוקטובר 2023 אישרו וועדת התגמול והדירקטוריון את ההתקשרות, וביום 30 בנובמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרות.	מתן התחייבות לשיפוי לנילי בנוסח כתב השיפוי הזהה לכתב השיפוי שניתן לשאר נושאי המשרה בחברה.	נילי הינה בתה של גב' אורלי חושן, הנמנית על בעלי השליטה בחברה.	ראה תקנה 29א להלן.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרויות שעניינן מתן שירותים בידי החברה ו/או באשר לתנאי כהונה והעסקה של בעל שליטה או קרובו המכהן כנושא משרה, תהיינה טעונות אישור מחדש בחלוף חמש שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות), קרי בחודש יולי 2027.

<u>עסקאות אחרות (עסקאות לא חריגות)</u>

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
12.	ביום 1 ביולי 2024 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות לתקופה של חמש שנים	הסכם לקבלת שירותי סוכנות ביטוח מקרסו סוכנות לביטוח (1989) בע"מ ("**קרסו ביטוח**"), לתקופה בת חמש שנים, מיום 1 ביוני 2024 ועד ליום 31 במאי 2029, הכולל הפקת תעודות ביטוח חובה, הפקת פוליסות ביטוח מקיף לרכב, טיפול בתביעות, ביטול פוליסות, טיפול בביטוח מנהלים, טיפול בפוליסות רכוש, טיפול בתשלומים לחברות הביטוח. בתמורה לשירותים קרסו ביטוח זכאית ל-8% מסך הפרמיות שתשולמנה על ידי החברה לחברות הביטוח בגין ביטוחים שיירכשו על ידה על פי ההסכם, למעט ביחס לפוליסות רכב חובה ומקיף אשר ירכשו על ידי החברה במסגרת ההסכם. יצוין כי בשנת 2025 עמד היקף העסקאות הנ"ל על 467 אלפי ש"ח.	קרסו ביטוח אשר הינה צד להתקשרות, היא חברה בת של קרסו מוטורס בע"מ ("**קרסו מוטורס**"), הנמצאת בשליטת בעלי שליטה בחברה וקרוביהם.	---
13.	ביום 15 בדצמבר 2024 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות לתקופה של חמש שנים	הסכם לרכישת כלי רכב, מתן שירותי תחזוקה לכלי רכב, רכישת אביזרים לרכב חדש ורכישת כלי רכב משומשים, מאת קרסו מוטורס, כדלקמן: (א) החברה תהא רשאית לרכוש מקרסו מוטורס, מעת לעת, כלי רכב חדשים מתוצרת יצרני הרכב רנו וניסאן ו/או מתוצרת כל יצרן כלי רכב אחר שכלי רכב שלו ייבואו או ישווקו או ימכרו על-ידי קרסו מוטורס. בגין רכישת רכב חדש תהיה החברה זכאית להנחה ממחיר מחירון הרכב הנרכש בשיעור השווה לשיעור ההנחה הממוצע של לקוחות קרסו מוטורס בשנה הקלנדרית הקודמת לביצוע העסקה, ובלבד שיוותר לקרסו מוטורס רווח של לפחות 1% מעסקת המכירה. אחת לשנת כספים יבחן גובה ההנחה בהתאם להנחה הממוצעת שניתנה בשנה החולפת לכלל לקוחות קרסו מוטורס. (ב) קרסו מוטורס תספק, מעת לעת, לחברה, על-פי דרישת החברה, שירותי תפעול ותיקון של כלי רכב שיסופקו לחברה על-ידי קרסו מוטורס וכן של כלי רכב אחרים אשר קרסו מוטורס תציע מעת לעת שירותי תחזוקה בגינם. בגין שירותי תפעול ותיקון של רכבים, החברה זכאית להנחה בשיעור השווה לשיעור ההנחה הממוצע של לקוחות קרסו מוטורס בגין שירותי תפעול ותיקון של רכבים בשנה הקלנדרית הקודמת לביצוע העסקה, והכל לפי הפרמטר הרלבנטי (חלפים, שמנים וחומרים ועבור עבודה). אחת לשנת כספים יבחן גובה ההנחה בהתאם להנחה הממוצעת שניתנה בשנה החולפת לכלל לקוחות קרסו מוטורס; (ג) החברה תהא רשאית לרכוש מקרסו מוטורס, מעת לעת, בכפוף למלאי ו/או למכסות שיהיו ברשות קרסו מוטורס, במועד ההזמנה, אביזרי רכב לכלי רכב חדשים. בגין רכישת אביזרים לכלי רכב חדש, החברה תהא זכאית להנחה	קרסו מוטורס אשר הינה צד להתקשרות, נמצאת בשליטת בעלי שליטה בחברה וקרוביהם.	---

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		בשיעור השווה לשיעור ההנחה הממוצע של לקוחות קרסו מוטורס בשנה הקלנדרית הקודמת לביצוע העסקה. אחת לשנת כספים יבחן גובה ההנחה בהתאם להנחה הממוצעת שניתנה בשנה החולפת לכלל לקוחות קרסו מוטורס. ההתקשרות הינה לתקופה בת חמש שנים, מיום 1 ביוני 2024 ועד ליום 31 במאי 2029, בכפוף לזכויות הצדדים להסכם להביאו לכדי סיום מוקדם, בכל עת, באמצעות מתן הודעה מוקדמת בכתב למשנהו בת 90 (יום) מראש. יצוין כי בשנת 2025 עמד היקף העסקאות הנ"ל על 1,723 אלפי ש"ח לפני מע"מ.		
14.	ביום 1 ביולי 2024 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות לתקופה של חמש שנים	הסכם לקבלת שירותים מאת קרסו מוטורס, הכוללים: (א) גיוס כוח אדם, עריכה וחשבות שכר, ניהול דוחות נוכחות, ניהול משאבי אנוש; (ב) מערכות מידע: שירותי תמיכה, רשיונות תוכנה, שירותי תקשורת; (ג) בטיחות: שירותי בטיחות בהפעלת כלי רכב (קצין בטיחות) ("**השירותים**"). יובהר כי החברה אינה מוגבלת בקבלת השירותים האמורים מקרסו מוטורס בלבד. בתמורה למתן השירותים, תשלם החברה לקרסו מוטורס דמי ניהול, אשר יחושבו בהתאם לנוסחה המביאה לידי ביטוי את מספר העובדים בחברה ובקרסו מוטורס או את מספר כלי הרכב בקרסו מוטורס ובחברה, לפי העניין, ואת העלות לקרסו מוטורס בגין שכר העובדים המעניקים את השירותים. ההתקשרות הינה לתקופה בת חמש שנים, מיום 1 ביוני 2024 ועד ליום 31 במאי 2029, בכפוף לזכויות הצדדים להסכם להביאו לכדי סיום מוקדם, בכל עת, באמצעות מתן הודעה מוקדמת בכתב למשנהו בת 90 (יום) מראש. יצוין כי בשנת 2025 עמד היקף העסקאות הנ"ל על 419 אלפי ש"ח.	קרסו מוטורס אשר הינה צד להתקשרות, נמצאת בשליטת בעלי שליטה בחברה וקרוביהם.	---
15.	ביום 1 ביולי 2024 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות לתקופה של חמש שנים	הסכם להעמדת שירותי מנהלה לקרסו מוטורס, כפי שיוסכם על הצדדים מעת לעת, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, שירותי מזכירות ומנהלה, שימוש בחדרי ישיבות, הוצאות נלוות לפעילות דירקטוריון קרסו מוטורס וכן שירותי שליחויות. בתמורה משלמת קרסו מוטורס לחברה החזר הוצאות בגין השירותים בסכום השווה ל-40% מהעלויות הנובעות לחברה מהעסקת עובדי מזכירות ומנהלה, שימוש בחדרי ישיבות והוצאות נלוות לפעילות דירקטוריון החברה והשתתפות בשיעור של 50% מעלות שכרו הממוצעת ברבעון החולף של האחראי על שירותי השליחויות.	קרסו מוטורס אשר הינה צד להתקשרות, נמצאת בשליטת בעלי שליטה בחברה וקרוביהם.	---

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		השירותים כאמור, יוענקו באמצעות עובדי החברה ו/או מי מטעמה. ההתקשרות הינה לתקופה בת חמש שנים, מיום 1 ביוני 2024 ועד ליום 31 במאי 2029, בכפוף לזכויות הצדדים להסכם להביאו לכדי סיום מוקדם, בכל עת, באמצעות מתן הודעה מוקדמת בכתב למשנהו בת 90 (יום) מראש. יצוין כי בשנת 2025 עמד היקף העסקאות הנ"ל על 183 אלפי ש"ח.		
16.	ביום 28 בינואר 2026 אשררה ועדת הביקורת את אמות המידה לסיווג עסקאות לרכישת יחידות דיור, מסחר או משרדים על ידי נושאי משרה או בעלי שליטה וקבעה את דרך אישורן	קביעת אמות מידה לסיווג עסקאות שאינן חריגות ל-12 חודשים מראש, בהתאם לסעיפים 117(1א) ו-117(2א) לחוק החברות (לפי העניין), ביחס לעסקאות לרכישת יחידות דיור, מסחר או משרדים על ידי נושאי משרה או בעלי שליטה (לרבות קרוביהם) או עסקאות כאמור עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה או לבעל שליטה בחברה יש בהן עניין אישי ("**עסקה**"), כדלקמן: א. העסקה במהלך העסקים הרגיל; ב. העסקה במחיר מחירון הפרויקט במועדים הרלוונטיים (אשר יכול ויכלול מחירי מכירה מוקדמת presale) אשר משקף הנחה בשיעור שאינו שונה משיעור ההנחה שניתן לרוכשים אחרים צדדי ג' באותו שלב של הפרויקט ובאותם תנאי תשלום של עסקאות בעלות מאפיינים דומים (בהיבט של גודל דירה, קומה וכיוון (ככל שלכיוון הדירה רלבנטיות מיוחדת בפרויקט הרלבנטי); ג. העסקה אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה; אישור כללי לתקופה של ל-12 חודשים מראש, בהתאם לסעיף 129 לתקנון החברה ולסעיפים 117(1א) ו-117(2א) לחוק החברות (לפי העניין), את התקשרות החברה ו/או חברות מוחזקות שלה, בעסקאות כאמור אשר עומדות באמות המידה הנ"ל, על פי בחינת סמנכ"ל הכספים של החברה. יודגש כי עסקה על פי אמות המידה דלעיל, לא תיחשב הטבה לנושא המשרה ולפיכך מדיניות התגמול לא תחול לגביה. כמו כן, יודגש כי הנוהל לא יחול ביחס לעסקה לרכישת יח"ד שאינה מייצגת כגון פנטהאוז או דירת גג, על פי קביעת סמנכ"ל הכספים של החברה. בנוסף, הנוהל לא יחול על נושאי משרה אשר מעורבים בקביעת מחירון הפרויקט. עסקאות כאמור בפסקה זו, תובאנה לאישור במוסדות החברה הרלוונטיים בהתאם להוראות הדין (בין כעסקה חריגה ובין כעסקה שאינה חריגה).	בעלי השליטה בחברה הינם צדדים להתקשרויות	---

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		ועדת הביקורת של החברה תקבל דיווח מאת סמנכ"ל הכספים של החברה, אחת לרבעון (סמוך למועד אישור הדוח השנתי או העיתי הרלוונטי), ביחס לעסקאות בהן התקשרו החברה ו/או חברות מוחזקות על פי נוהל זה. להלן יובא תיאור של כלל העסקאות לרכישת יח"ד שנעשו על פי הנוהל ובתוקף נכון למועד פרסום הדוח: **שם הפרויקט** | **זהות הרוכשים** | **מועד הסכם הרכישה** | **כמות יח"ד** | **תמורת ההסכם ללא מע"מ** (אלפי ש"ח) | **יתרה לתשלום** (אלפי ש"ח) פלורה קריית שלום | יואל קרסו | 23/09/2024 | 2 | 6,050 | - קרסו בוטניק | יוני גולדשטיין | 11/03/2025 | 2 | 4,289 | 3,470		
17.	ביום 28 בינואר 2026 אישרה ועדת הביקורת את אמות המידה לסיווג עסקאות שכירת יחידות דיור, חניות, שטחי מסחר או משרדים על ידי נושאי משרה או בעלי שליטה	אמות מידה לסיווג עסקאות שאינן חריגות ל-12 חודשים מראש, בהתאם לסעיפים 117(א1) ו-117(א2) לחוק החברות (לפי העניין), ביחס לעסקאות שכירת חניות, שטחי מסחר או משרדים על ידי נושאי משרה או בעלי שליטה (לרבות קרוביהם) או עסקאות כאמור עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה או לבעל שליטה בחברה יש בהן עניין אישי ("**עסקה**"), כדלקמן: א. העסקה במהלך העסקים הרגיל; ב. העסקה במחיר שאינו שונה מהמחיר המשולם על ידי צדדי ג' באותו הנכס או בתנאי שוק ובאותם תנאי תשלום לנכס דומה באותו מבנה ולשוכר דומה; ג. העסקה אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה; יודגש כי עסקה על פי אמות המידה דלעיל, לא תיחשב הטבה לנושא המשרה ולפיכך מדיניות התגמול לא תחול לגביה.	בעלי השליטה בחברה הינם צדדים להתקשרויות	---

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
18.	ביום 17 ביולי 2023 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות	התקשרות קרסו מרכזים מסחריים בע"מ עם קרסו מוטורס או תאגיד בשליטתה (להלן בס"ק זה: "**קרסו מוטורס**"), בהסכם שעניינו הקמה והפעלה של עמדות טעינה לרכבים חשמליים, באתרי החברה ("**ההסכם**" או "**העסקה**", לפי העניין), בתוקף מיום 1 בינואר 2024. על פי ההסכם, החברה תקצה קרקע באתרי החברה אשר בהם תציב קרסו מוטורס עמדות טעינה חשמליות (איטיות ומהירות), המיועדות לציבור המבקרים באתרי החברה לצורך טעינת כלי רכב חשמליים. קרסו מוטורס תישא במלוא ההשקעה הנדרשת לצורך הקמת התשתית ועמדות הטעינה, אשר נקבעה על מסגרת של עד 10 מיליון ש"ח. על פי ההסכם, הצדדים יתחלקו במחצית מההכנסות הישירות שיופקו מעמדות הטעינה, כאשר הכנסות אלה כוללת את ניכוי התשלום בגין צריכת החשמל, עלויות רישיון לתוכנת ניהול עמדת הטעינה, עלויות הסליקה, עלויות תחזוקת העמדות ופחת. ועדת הביקורת אישרה כי תקופת ההסכם תהא לתקופה של עד חמש שנים בתוספת שתי תקופות האופציה המתחדשות אוטומטית ל-60 חודשים נוספים כל אחת, קרי עד ליום 1 בינואר 2029. יצוין כי בשנת 2025 נצברו עלויות כספיות זניחות בגין עסקה זו.	קרסו מוטורס אשר הינה צד להתקשרות, נמצאת בשליטת בעלי שליטה בחברה וקרוביהם.	---
19.	ביום 13 ביולי 2025 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרות.	ביום 13 ביולי 2025 אישרה ועדת הביקורת את התקשרות החברה עם מר עודד קרסו בהסכם למכירת דירת פנטהאוז בפרויקט החברה, "יבניאלי" בגבעתיים, בתמורה לסך של 10.9 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), צמוד למדד, כעסקה לא חריגה לנושא משרה ולבעל שליטה בחברה יש עניין אישי, שכן מדובר בהתקשרות הנעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה בעלת השפעה מהותית על נכסי החברה, רווחיה והתחייבויותיה, ושהינה לטובת החברה.	עודד קרסו, בנו של מר יואל קרסו, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, הינו צד להתקשרות.	---
20.	ביום 28 בינואר 2026 אישרה ועדת הביקורת נוהל סיווג ואישור עסקאות לא חריגות עם צדדים קשורים לנושא משרה שאינו מנכ"ל החברה	קביעת אמות מידה לסיווג עסקאות שאינן חריגות ל-12 חודשים מראש, בהתאם לסעיף 117(1א) לחוק החברות, ביחס לעסקאות למתן שירותים לחברה ו/או לחברות מוחזקות שלה על ידי צדדים קשורים לנושא משרה שאינו מנכ"ל החברה (לרבות קרובו) ("**נותן השירותים**") או עסקאות כאמור עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה שאינו מנכ"ל החברה יש בהן עניין אישי ("**עסקה**"), כדלקמן: א. העסקה במהלך העסקים הרגיל; ב. מנכ"ל החברה אישר את ההתקשרות עם נותן השירותים לאחר שהשתכנע כי העסקה הינה בתנאי שוק;	בעלי השליטה בחברה הינם צדדים להתקשרויות	---

	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור ההתקשרות	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
		ג. עלות השירותים אינה עולה על 200 אש"ח לעסקה בודדת או למספר עסקאות במצטבר מול נותן השירותים, לשנה; ד. העסקה אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה; וכן לאשר באישור כללי לתקופה של ל-12 חודשים מראש, בהתאם לסעיף 129 לתקנון החברה ולסעיף 117(1א) לחוק החברות, את התקשרות החברה ו/או חברות מוחזקות שלה, בעסקאות כאמור אשר עומדות באמות המידה הנ"ל, על פי בחינת מנכ"ל החברה. יודגש כי עסקה על פי אמות המידה דלעיל, לא תיחשב הטבה לנושא המשרה ולפיכך מדיניות התגמול לא תחול לגביה. ועדת הביקורת של החברה תקבל דיווח מאת סמנכ"ל הכספים של החברה, אחת לשנה (סמוך למועד אישור הדוח השנתי הרלוונטי), ביחס לעסקאות בהן התקשרו החברה ו/או חברות מוחזקות על פי נוהל זה. יצוין כי בשנת 2025 ולמועד פרסום הדוח לא נערכו עסקאות עם בעלי שליטה שהינם נושאי משרה על פי הנוהל הנ"ל.		
21.	ביום 25 במרץ 2026 אישררה ועדת הביקורת את ההתקשרות	התקשרות החברה עם קרסו מוטורוס בקשר עם הצבת שילוט (דו צדדי) על גג בניין שבבעלות החברה בפתח תקווה (בית פריזמה), בתמורה לתשלום בסך כ-9 אלפי ש"ח לחודש, וזאת לתקופה של שנתיים שהחלה בחודש 1 באפריל 2025 עם אופציה לשנתיים נוספות אשר תסתיים ביום 31 במרץ 2029, וזאת כעסקה שאינה חריגה כמשמעות המונח בחוק החברות, שכן העסקה אינה צפויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה, והינה לטובת החברה	קרסו מוטורס אשר הינה צד להתקשרות (בשרשור), נמצאת בשליטת בעלי שליטה בחברה וקרוביהם.	---

עסקאות שכירות

במהלך העסקים הרגיל של החברה, החברה משכירה לבעלי השליטה ו/או לקרוביהם ו/או לחברות בשליטתם, בשכירות בלתי מוגנת, את הנכסים הבאים שתנאיהם העיקריים מפורטים להלן:

הנכס[5]	שטח / המושכר	השוכר	תקופת ההשכרה	מועד סיום ההשכרה	אופציית הארכה לשוכר	תמורה לחודש (בש"ח)	דמי ניהול חודשיים (בש"ח)
שדרות ההסתדרות 161-163, חיפה	8,120 מ"ר	קרסו מוטורס	60 חודשים החל מיום 1 בינואר 2024 (לאחר מימוש אופציה)	31/12/2028	---	199,637	---
רחוב ריב"ל 22, תל אביב	388 מ"ר בתוספת 39 מקומות חניה בודדים מהם 18 חניות כפולות	קרסו מוטורס	60 חודשים החל מיום 1 בינואר 2024 (לאחר מימוש אופציה)	31/12/2028	---	38,509	6,120
יד חרוצים 12 ת"א (מגדל קרסו)	משרד בשטח 291 מ"ר בקומה השמינית של מגדל קרסו וכן מחסן בשטח של 57 מ"ר.	קרוב של מר יורם בן חיים, דירקטור בחברה	עד 60 חודשים	31/08/2026	אופציה של 12 חודשים נוספים	15,080 וכן דמי אחזקה בסך 540	5,510
יד חרוצים 12 ת"א (מגדל קרסו)	משרד בשטח 130 מ"ר בקומה הראשונה של מגדל קרסו	ניר יוני בע"מ שהינו תאגיד בשליטת הגב' יוני גולדשטיין קרסו, יו"ר דירקטוריון החברה	12 חודשים מתחדשים החל מיום 1 ביולי 2019 ותקופות אופציות נוספות עד ליום 30 ביוני 2026	30/06/2026	---	7,150	2,600
ריב"ל 24-26	משרד בשטח של כ-65 מ"ר המצוי בקומה הרביעית בבניין.	יואל קרסו[6]	עד ליום 31 במרץ 2024 וכן אופציה בת שנתיים (שמומשה) אשר תסתיים ביום 1 באפריל 2026. ההסכם הוארך עד למועד פינוי הבניין הצפוי בסוף שנת 2026	31/03/2026 (לאחר מימוש אופציה)	---	3,250	
ריב"ל 24-26	ניהול מרכז שירות לרכב, משרדים ומקומות חניה	קרסו מוטורס	עד ליום 1 בינואר 2024 וכן אופציה בת 5 שנים אשר תסתיים ביום 2029.	1/1/2029 (לאחר מימוש אופציה)	---	106,708 (צמוד למדד)	COST+9%

[5] יצוין כי החברה מעמידה לרשותם של בעלי המניות בחברה, המכהנים כדירקטורים בחברה, חדרי משרדים לשימושם הפרטי במשרדי החברה בנכס הידוע כריב"ל 24-26 ואשר ההוצאה בגינם מוכרת בדוחות הכספיים של החברה כ"הוצאות דירקטורים – שכר ונלוות".

[6] באמצעות חברה בשליטתו.

הנכס[5]	שטח / המושכר	השוכר	תקופת ההשכרה	מועד סיום ההשכרה	אופציית הארכה לשוכר	תמורה לחודש (בש"ח)	דמי ניהול חודשיים (בש"ח)
VICA	כ-300 מ"ר בבניין B	קרסו מוטורס (באמצעות חברה בת)	60 חודשים (החל מסוף חודש יולי 2026) (תאריך כניסה משוער)	סוף יולי 2031	---	34,500	6,083.3

תקנה 24: **<u>החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במועד פרסום הדוח</u>**

לפרטים אודות החזקות בעלי העניין ונושאי משרה בכירה במניות החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוחות, ראה דוחות מיידיים של החברה מיום 7 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003191) ומיום 12 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-014693), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. לתאריך הדוח, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה אינם מחזיקים במניות או בניירות ערך אחרים של חברות מוחזקות מהותיות של החברה.

תקנה 24א: **<u>הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים</u>**

לפרטים אודות מצבת הון החברה ומרשמי ניירות הערך שלה, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 12 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-014691), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

תקנה 24ב: **<u>מרשם בעלי המניות של התאגיד נכון למועד פרסום הדוח</u>**

שם המחזיק	מס. זיהוי	מען	כמות ני"ע
החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	515736817	תל אביב-יפו אחוזת בית 2	57,912,522
סה"כ	**---**	**---**	**57,912,522**

תקנה 25א: **<u>המען הרשום של התאגיד</u>**

ריב"ל 24, תל אביב, 6777859

טלפון: 03-6381102

פקס: 03-6394242

כתובת דואר אלקטרוני: reuvenke@carasso.co.il

תקנה 26: <u>הדירקטורים של התאגיד במועד פרסום הדוח</u>

שם	יוני גולדשטיין קרסו	ציפורה מזרחי קרסו	אורלי חושן	יורם בן חיים	דפנה אריאלה קרסו
תפקיד:	יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית	דירקטורית	דירקטור	דירקטורית
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Ioni Goldstein	Tzipora Mizrahi Carasso	Orly Hoshen	Yoram Ben Haim	Daphna Ariela Carasso
מספר זיהוי:	51595486	7419138	53886222	58888777	25391988
תאריך לידה:	5.8.1952	5.5.1941	25.1.1956	13.10.1964	16.07.1973
מען להמצאת כתבי בי-דין:	רחוב עיר שמש 50 א', תל אביב	רחוב ריב"ל 24, ת.ד 991, תל אביב	רחוב שמגר 38, תל אביב	רחוב שרת 76, תל אביב	מלאכי 6, רמת גן
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	01.11.1994	01.11.1994	01.11.1994	07.09.2010	28.04.2015
חבר בוועדות דירקטוריון:	חברה בועדת השקעות חברתיות	לא	לא	חבר בועדת השקעות חברתיות	חברה בועדת השקעות חברתיות
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני:	לא	לא	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור חיצוני בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
האם הינו דירקטור מומחה:	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר	ל.ר.
האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא	לא	לא	כן	לא
האם הדירקטור/ית הינו/ה עובד/ת של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	לא	לא	לא	כן – מועסק ע"י תאגיד בשליטת ציפורה מזרחי קרסו	לא
השכלה:	תואר ראשון במדעי המחשב מהטכניון ; מוסמכת במנהל עסקים מאוניברסיטת ת"א	תיכונית	אקדמאית חלקית ; לימודי עיצוב פנים (אורט)	מוסמך בכלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר כלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים. רואה חשבון	תואר שני בינלאומי במנהל עסקים, תכנית למנהלים בייזום נדל"ן וקורס דירקטורים.

שם	יוני גולדשטיין קרסו	ציפורה מזרחי קרסו	אורלי חושן	יורם בן חיים	דפנה אריאלה קרסו
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	דירקטורית בתאגידים: קרסו מוטורס בע"מ, ניר יוני בע"מ; ניר יוני אחזקות (2007) בע"מ וקרסו סוכנות לביטוח (1989) בע"מ	דירקטורית בתאגידים: קרסו מוטורס בע"מ, מעוז ציפורה בע"מ ומעוז ציפורה אחזקות (2007) בע"מ	דירקטורית בתאגידים: קרסו מוטורס בע"מ, ניר אורלי בע"מ; ניר אורלי אחזקות (2007) בע"מ ומרחבים ניהול ותפעול ציי רכב בע"מ	דירקטור בחברות מקבוצת קרסו	ייזום נדל"ן (ייזום והקמה של בניין מגורים בוטיק בעל 18 דירות בתל אביב) והשקעות הון סיכון ו-Private Equity.
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	קרסו ייזום והשקעות בע"מ; דינר בע"מ	ראה לעיל	ראה לעיל למעט מרחבים ניהול ותפעול ציי רכב בע"מ	קרסו מוטורס בע"מ, פסיפיק רכב ותחבורה בע"מ; יו"ר דירקטוריון באוטו קאש שירותי מימון בע"מ; מכבי תל אביב מועדון כדורסל (1995) בע"מ; סי פור ג'י בע"מ; קרסו סוכנות לביטוח (1989) בע"מ; מרחבים ניהול ותפעול ציי רכב בע"מ; מטרו מוטור (אחזקות) בע"מ	פסיפיק רכב ותחבורה בע"מ; אוטו-קאש שירותי מימון בע"מ; מטרו מוטור (אחזקות) בע"מ
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אחותה של אורלי חושן. בת דודם של ציפורה מזרחי קרסו, אריאל קרסו, ויואל קרסו	אחותו של אריאל קרסו. בת דודם של יואל קרסו, יוני גולדשטיין קרסו, אורלי חושן וחותנתו של יורם בן חיים	אחותה של יוני גולדשטיין קרסו. בת דודם של ציפורה מזרחי קרסו, אריאל קרסו, יואל קרסו	חתנה של ציפורה מזרחי קרסו	בתו של יואל קרסו הנמנה על בעלי השליטה בחברה
האם הינו מורשה חתימה עצמאי:	לא	לא	לא	לא	לא

שם	ערן קרסו	עודד אריה קרסו	נילי בנימין	משה מורג	אהוד ארז	אסנת רונן	רון היימן
תפקיד:	דירקטור	דירקטור	דירקטורית	דירקטור	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Eran Haim Carasso	Oded Arie Carasso	Nili Benjamin	Moshe Morag	Ehud Erez	Osnat Ronen	Hyman Ron
מספר זיהוי:	21971106	052672763	021947619	1251677	053615845	057972077	054674395
תאריך לידה:	20.08.1986	29.11.1981	24.04.1986	21.11.1945	14.08.1955	29.11.1962	07.01.1957
מען להמצאת כתבי בי-דין:	רחוב סלע 15, רמת השרון	באדר יוחנן 8, רמת גן	ישראל אשכנזי 57, תל אביב	רחוב עגור 27, קיסריה	אלוף קלמן מגן 5, תל אביב	ז' בחשוון 13, רמת השרון	זלמן שז"ר 3 נתניה
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	05.03.2017	05.01.2023	22.10.2023	30.12.2010	21.02.2022	[7]12.9.2022	[8]08.12.2022
חבר בוועדות דירקטוריון:	לא	לא	לא	חבר בוועדת הביקורת ובוועדה לבחינת דוחות כספיים	חבר בוועדת הביקורת, בוועדת התגמול ובוועדה לבחינת דוחות כספיים	חברה בוועדת הביקורת, בוועדת התגמול, בוועדה לבחינת דוחות כספיים וכן בוועדת השקעות חברתיות	חבר בוועדת הביקורת, בוועדת התגמול ובוועדה לבחינת דוחות כספיים
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני:	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני
האם הינו דירקטור חיצוני בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	כן – מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן – מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן – מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הינו דירקטור מומחה:	ל.ר.	ל.ר.	לא	ל.ר.	כן	כן	כן
האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	לא	לא	לא	כן	כן	כן	כן
האם הדירקטור/ית הינו/ה עובד/ת של התאגיד, של חברה בת או	כן – מועסק ע"י תאגיד בשליטת אריאל קרסו	לא	כן – מועסקת ע"י תאגיד בשליטת אורלי חושן	לא	לא	לא	לא

[7] ביום 12 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את הארכת כהונתה של מר אסנת רונן כדירקטורית חיצונית בחברה בשלוש שנים נוספות, שהחלו במועד סיום הכהונה הראשונה.

[8] ביום 12 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את הארכת כהונתו של מר רון היימן כדירקטור חיצוני בחברה בשלוש שנים נוספות, שהחלו במועד סיום הכהונה הראשונה.

שם	ערן קרסו	עודד אריה קרסו	נילי בנימין	משה מורג	אהוד ארז	אסנת רונן	רון היימן
חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:							
השכלה:	תואר ראשון במדעי החיים ומדעי הרפואה (אוניברסיטת תל אביב), תואר שני במיקרוביולוגיה (אוניברסיטת בר אילן) וקורס דירקטורים ונושאי משרה (האוניברסיטה הפתוחה).	קורס טכנאי PC ; קורס ניהול רשתות ; קורס דירקטורים ונושאי משרה ; קורס נדל"ן	תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת ת"א ; תואר שני בכלכלה פיננסית מהאוניברסיטה העברית ; בוגרת קורס דירקטורים	תואר ראשון בכלכלה ומדעי המדינה מאוניברסיטת ת"א ; תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת ת"א.	בוגר חשבונאות וכלכלה (האוניברסיטה העברית בירושלים) ורואה חשבון מוסמך	תואר שני במנהל עסקים בהתמחות מימון מאוניברסיטת ת"א ; תואר במתמטיקה ומדעי המחשב (B.Sc) מאוניברסיטת ת"א.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב) ; רואה חשבון מוסמך ; בוגר לימודי תעודה בביקורת מערכות ממוחשבות (המכון לפריון העבודה והיצור)
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	חוקר מיקרוביולוגיה ; קואצ'ינג תזונתי	מחלקת מערכות מידע במטריקס אי.טי מערכות בע"מ	מנהלת השקעות באורנים קאפ בע"מ	יו"ר ובעלים של חברת מ.ד. מורג יעוץ וניהול בע"מ דירקטור בחברת פרץ בוני הנגב בע"מ דירקטור ספרינג ונצ'רס בע"מ סינמטק תל אביב - יו"ר.	בעלים ומייסד חברת ארז קפיטל פאנד ; יו"ר הדירקטוריון של אלעד גרופ ; בעלים של חברות פרטיות – ספרינקל עסקים בע"מ קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ; יו"ר הדירקטוריון קלקן קפיטל לימיטד	יו"ר דירקטוריון פרטנר תקשורת בע"מ, דירקטורית במסלול האקדמי של המכללה למנהל (בהתנדבות), פוקס ויזל בע"מ, מזרחי טפחות בע"מ, פריון נטוורקס בע"מ, יישום של האוניברסיטה העברית (בהתנדבות)	מנכ"ל חברת רוני היימן אחזקות בע"מ ; רבוע כחול נדל"ן בע"מ ווטרסטון פרופרטיס לימיטד ;
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	אוטו קאש שירותי מימון בע"מ	---	קרסו מוטורס ; סי פור ג'י בע"מ ; פריזבי מימון בע"מ ; פסיפיק רכב ותחבורה בע"מ.	בת אור תעשיות אלקטרוכימיות בע"מ עמותת ידידי המרכז הרפואי הלל יפה -יו"ר. מוזיא (מוזיאון ארץ ישראל) - יו"ר ; הקדש ציבורי- קרן ביחד ע"ש סטלה ויואל קרסו -נאמן	ארז קפיטל פאנד ; בוליגו קפיטל בע"מ ; ; בכורי שדה (אחזקות) בע"מ ; יו"ר הדירקטוריון של קבוצת דלק בע"מ ;בלדי בע"מ ; אמ אר אר ת'ירתין לימיטד ואקסטל לימיטד ; יו"ר	דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ, מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, נשיאת וויצ'ק WECHECK בע"מ (ובתאגידים בשליטתה)	איינדנטי הלת'קייר בע"מ, שמוס אינטרנשיונל לימיטד ; איירטאצ' סולאר בע"מ ; אדמה פתרונות לחקלאות בע"מ ; Greystone Senior Debt BI, Ltd.

שם	ערן קרסו	עודד אריה קרסו	נילי בנימין	משה מורג	אהוד ארז	אסנת רונן	רון היימן
					הדירקטוריון של ; מהדרין בע"מ ; דח"צ ווסטדייל אמריקה לימיטד ; דירקטור Inplay Oil		
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	בנו של אריאל קרסו	בנו של מר יואל קרסו, הנמנה על בעלי השליטה בחברה	נילי הינה בתה של גב' אורלי חושן, הנמנית על בעלי השליטה בחברה.	לא	לא	לא	לא
האם הינו מורשה חתימה עצמאי:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26א: <u>נושאי משרה בכירה של התאגיד</u>

שם:	דן פרנס	ירון צוברי	ראובן קידר	הראל שהם	חיים שאול	יוני ישראלי	להב מרדכי (מוטי)	עדי חנה בריילובסקי	מיכל גליק	יצחק טובול	אלדד בראל	עופר אלקלעי
מספר זיהוי:	013247903	024819088	055886287	034068809	024911638	022422182	056806649	034854406	040278087	028594331	043194190	024369340
תאריך לידה:	17.11.1964	28.2.1970	03.06.1959	06.06.1977	07.03.1970	15.06.1966	27.01.1961	04.04.1978	26.04.1980	07.08.1971	20.11.1981	12.4.1969
תאריך תחילת כהונה בתפקיד הנוכחי:	01.01.2009	15.7.2011	01.11.2011	01.02.2018	10.2011	18.05.2021	01.01.2009	01.11.2016	17.12.2012	01.01.2022	01.09.2021	26.05.2022
התפקיד שממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	מנכ"ל	משנה למנכ"ל ומנהל חטיבת מגורים	סמנכ"ל כספים	יועץ משפטי ומזכיר החברה	סמנכ"ל, מנהל חטיבת המגורים בוטיק, מנכ"ל קרסו התחדשות עירונית בע"מ ומנכ"ל קרסו נדל"ן בעיר בע"מ	סמנכ"ל, מנהל חטיבת נכסים מניבים	סמנכ"ל פיתוח עסקי	סמנכ"לית חווית לקוח ומשאבי אנוש	סמנכ"לית שיווק	סמנכ"ל הנדסה	מנהל כספים	מבקר פנימי
האם ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

שם:	דן פרנס	ירון צוברי	ראובן קידר	הראל שהם	חיים שאול	יוני ישראלי	להב מרדכי (מוטי)	עדי חנה ברייילובסקי	מיכל גליק	יצחק טובול	אלדד בראל	עופר אלקלעי
השכלה:	תואר ראשון במשפטים (LLB) מאוניברסיטת תל אביב ; עורך דין חבר בלשכת עורכי הדין בישראל ; תואר שני במנהל עסקים (EMBA) מאוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בכלכלה ובמנהל עסקים ותואר שני במנהל עסקים – התמחות בשיווק (אוניברסיטת בר אילן)	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה (אוניברסיטת תל אביב) ; תואר שני במנהל עסקים (אוניברסיטת Heriot-Watt) ; רו״ח מוסמך	תואר ראשון במשפטים ; תואר ראשון במנהל עסקים – התמחות בטכנולוגיות מידע תואר שני במנהל עסקים – התמחות בשיווק ; עורך דין חבר בלשכת עורכי הדין בישראל	תואר ראשון במשפטים ; הנדסאי בניין (מכללת ת״א) ; שמאי מקרקעין (מכללת ר״ג)	תואר ראשון בכלכלה (אוניברסיטת תל אביב), תואר שני במשפטים (אוניברסיטת בר אילן) ותואר שני במנהל עסקים למנהלים (אוניברסיטת בר אילן) ושמאי מקרקעין מוסמך	תואר ראשון בכלכלה וסטטיסטיקה ותואר שני במנהל עסקים וכלכלה (האוניברסיטה העברית)	תואר ראשון במשפטים תואר שני במנהל עסקים – EMBA אוניברסיטת בר אילן ; עורכת דין, חברה בלשכת עורכי הדין בישראל	תואר ראשון במדעים – הנדסת הסביבה (טכניון – מכון טכנולוגי לישראל) ותואר שני במנהל עסקים (אוניברסיטת בר אילן)	תואר ראשון במנהל עסקים ; תואר שני בלימודי נדל״ן (המכללה האקדמית נתניה) והנדסאי בניין (הטכניון)	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות (המרכז האקדמי רופין) ; תואר שני במנהל עסקים (אוניברסיטת חיפה) ורואה חשבון מוסמך	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה תואר ראשון במשפטים תואר שני במשפטים מבקר פנימי מוסמך
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנכ״ל בחברת קרסו נדל״ן בע״מ	מנהל חטיבת מגורים וסמנכ״ל שיווק ומכירות בחברה	סמנכ״ל כספים בחברה	יועץ משפטי ומזכיר חברה בחברה	מנכ״ל קרסו התחדשות עירונית וקרסו נדל״ן בעיר ; מנהל חטיבת מגורים בוטיק	סמנכ״ל נכסים מניבים בקבוצת מנרב בע״מ (מנרב אחזקות לשעבר)	סמנכ״ל פיתוח עסקי בחברה	מנהלת שירות ומשאבי אנוש	מנהלת שיווק בחברה	מנהל אזור בחברה	מנהל כספים בחברה	שותף במשרד א. אלקלעי ושות׳ המתמחה בתחום הביקורת הפנימית וניהול סיכונים.
האם מורשה חתימה עצמאי:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26ב: **<u>מורשי החתימה העצמאיים בתאגיד</u>**

נכון לתאריך הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**").

תקנה 27: **<u>רואי החשבון של התאגיד</u>**

זיו האפט – BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב.

תקנה 28: **<u>שינוי בתקנון של התאגיד</u>**

לא חל שינוי בתקנון החברה בתקופת הדיווח.

תקנה 29: **<u>המלצות והחלטות הדירקטוריון</u>**

1. <u>חלוקת דיבידנד או ביצוע חלוקה</u>

ביום 30 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-61 מיליון ש"ח, אשר בוצעה בחודש אפריל 2025, ומשקפת דיבידנד למניה בסך של 1.1273113 ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-022608).

2. <u>שינויים בהון הרשום והמונפק של החברה</u>

ביום 29 ביוני 2025 השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של 3,750,000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע"נ כל אחת, ובכך הון המניות המונפק והנפרע של החברה גדל לסך של 57,908,516 מניות, כמפורט בתקנה 20 לעיל. לפרטים אודות ההון הרשום והמונפק של החברה ראה תקנה 24א לעיל.

3. <u>החלטות אסיפה כללית מיוחדת</u>

בתקופת הדוח לא קיימה החברה אסיפה כללית מיוחדת.

תקנה 29א: **<u>החלטות החברה</u>**

1. <u>עסקאות חריגות הטעונות אישור לפי סעיף 270(1) לחוק החברות</u>

לפרטים אודות התקשרויות חריגות עם בעלי שליטה שהינם דירקטורים בחברה, ראה תקנה 22 לעיל.

2. <u>פטור ביטוח והתחייבות לשיפוי לנושא משרה</u>

א. <u>מתן התחייבות לפטור</u>

ביום 25 במאי 2022 אישרה ועדת הביקורת, וביום 26 במאי 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בהתאמה, מתן כתב פטור ("**כתב הפטור**") לדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה ובחברות בנות של החברה (לרבות דירקטורים הנמנים על גרעין השליטה בחברה) ("**נושאי המשרה**"). במסגרת כתב הפטור התחייבה החברה, בכפוף להוראות סעיפים 259 ו-263 לחוק החברות,

וכל הוראת דין שתבוא במקומם, לפטור את נושאי המשרה מראש מאחריותם כלפיה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות שלהם כלפיה בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

ביום 8 בדצמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית מתן כתב פטור למר רון היימן (דירקטור חיצוני).

ביום 30 בנובמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית מתן כתב פטור לדירקטורים לנילי בנימין ועודד קרסו בנוסח זהה לכתבי הפטור שאושרו לנושאי המשרה המכהנים בחברה, למעט העובדה כי כתב הפטור שיינתן לנילי ועודד לא יחול על החלטה או עסקה עם בעלי השליטה ו/או נושאי משרה בחברה ו/או על החלטה או עסקה שלבעלי השליטה בחברה או לנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעל שליטה וקרובו, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף חמש שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

ב. <u>מתן התחייבות לשיפוי</u>

ביום 25 במאי 2022 אישרה ועדת הביקורת, וביום 26 במאי 2022, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לשיפוי ("**כתב השיפוי**") לנושאי המשרה. במסגרת כתב השיפוי, החברה התחייבה, בכפוף להוראות הדין, לשפות את נושאי המשרה בשל כל חבות או הוצאה שיפורטו להלן, שתוטל עליהם או שיוציאו עקב אחת או יותר מאלה: (א) פעולותיהם ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה או מועסקים בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת; (ב) פעולותיהם או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושא משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין או בעקיפין ("**תאגיד אחר**").

החבויות וההוצאות האמורות כוללות כל אחת מהחבויות וההוצאות להלן ("**עילות השיפוי**"):

א. חבות כספית שתוטל עליהם לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, בגין אירועים וסכומים כמפורט בכתב השיפוי;

ב. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, אשר הוצאו עקב חקירה או הליך שהתנהל כנגדך בידי רשות המוסמכת לנהל

חקירה או הליך, ואשר הסתיים[9] בלא הגשת כתב אישום ובלי שהוטלה חבות[10] כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי;

ג. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שנושאי המשרה הוציאו או חויבו בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש בידי החברה או תאגיד אחר, לפי המקרה, או בשם מי מהם או בידי אדם אחר[11], או באישום פלילי שממנו זוכו נושאי המשרה, או באישום פלילי שבו הורשעו נושאי המשרה בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

ד. הוצאות שהוציאו נושאי המשרה בקשר עם הליך שהתנהל בעניינם, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

לעניין סעיף זה "הליך" – הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנית בתנאים), הליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים, עיצום כספי ורישום חברה כחברה מפרה) בחלק התשיעי לחוק החברות והליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988.

ה. תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית).

ו. חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין.

יצוין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על-פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ושיוצאו להם על-ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים ונושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו,

---

[9] בפסקה זו, סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית – משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (בסעיף קטן זה – חוק סדר הדין הפלילי), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי;

[10] בפסקה זו, חבות כספית כחלופה להליך פלילי"– משמעה חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המנהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר.

[11] לרבות תובע בתביעה נגזרת, כמשמעותה בחוק החברות.

במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שתרכוש החברה מעת לעת, וזאת בכפוף לאמור בכתב השיפוי).

עם זאת, החברה לא תידרש לשלם לנושא משרה סכומים כלשהם מכוח כתב השיפוי אם וככל שסכומים כאמור שולמו לו או עבורו או במקומו בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח של אחריות נושאי משרה, או במסגרת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.

בימים 8 בדצמבר 2022 ו-12 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית מתן כתב שיפוי להה"ה רון היימן (דירקטור חיצוני) ועודד קרסו (דירקטור), בהתאמה.

בימים 30 בנובמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית מתן כתב שיפוי לנילי בנימין (דירקטורית).

יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעל שליטה וקרובו, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף חמש שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

ג. <u>התקשרות בפוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה</u>

ביום 26 במאי 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההתקשרויות הבאות:

א. התקשרות החברה בפוליסה ייעודית (מסוג POSI) לכיסוי חבות החברה (לרבות חבות בעל שליטה), הדירקטורים ונושאי המשרה ביחס לפרסום התשקיף, שהינה על בסיס הגשת תביעה, לתקופה של 7 שנים החל ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה, בגבולות אחריות של 20 מיליון דולר לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח. הפרמיה בגין הפוליסה הינה כ-270 אלפי דולר. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה הינה 150 אלף דולר בישראל (300 אלף דולר בארה"ב/קנדה).

ב. התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שוטפת (D&O) ("**הפוליסה השוטפת**") לתקופה של 12 חודשים החל ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה, בגבול אחריות של 25 מיליון דולר לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח.

ג. כל עוד גבולות האחריות של הפוליסה השוטפת לא יעלו על 30 מיליון דולר למקרה ולתקופה (בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות מעבר לגבול האחריות), תוכל החברה להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, לתקופות כפי שתקבענה על ידי דירקטוריון החברה (בכפוף להוראות הדין), בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובתאגידים בשליטתה, כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שההתקשרות בפוליסת הביטוח תהיה בתנאי שוק ולא תשפיע באופן

מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

ד. הכללת כלל נושאי המשרה בפוליסות שצוינו בס"ק א-ג' לעיל.

הפוליסה השוטפת הוארכה מעת לעת. ביום 25 במרץ 2026 אישררה ועדת התגמול את התקשרות החברה בפוליסה שוטפת כאמור לתקופה של 18 חודשים החל מיום 18 במרץ 2026 בגבולות אחריות של 35 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח וכן אושרה התקשרות בפוליסת ביטוח מסוג Side A DIC לתקופה של 18 חודשים עם גבול אחריות של 10 מיליון דולר. הפרמיה בגין הפוליסות כאמור הינה כ-109 אלפי דולר ל-שנתי וסך של 30 אלפי דולר שנתי עבור תוספת בגין Side A DIC. גובה ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה הינה כדלקמן: תביעות בישראל ושאר העולם – 25 אלפי דולר, למעט תביעות בארה"ב/קנדה – 50 אלפי דולר, ותביעות כנגד החברה בגין הפרת דיני ניירות ערך – 100 אלפי דולר.

ביום 8 בדצמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית את הכללתו של מר רון היימן (דירקטור חיצוני) בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וכן בפוליסות עתידיות; ביום 5 בינואר 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הכללתו של מר עודד קרסו (דירקטור) בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וכן בפוליסות עתידיות בהתאם לתקנות ההקלות; ביום 22 באוקטובר 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הכללתה של נילי בנימין (בקשר עם כהונתה כדירקטורית מן המניין) בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וכן בפוליסות עתידיות בהתאם לתקנות ההקלות.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעל שליטה וקרובו, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף חמש שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

ההתקשרות לפטור, שיפוי וביטוח כפופות לאמור בהוראת סעיף 263 לחוק החברות.

[חתימות בעמוד הבא]

תאריך הדוח: 26 במרץ 2026.

_____

קרסו נדל"ן בע"מ

שמות החותמים	תפקידים	חתימה
יוני גולדשטיין קרסו	יו"ר הדירקטוריון	
דן פרנס	מנהל כללי	

פרק ה'

דוח אפקטיביות על הבקרה



דמיינו סגנון חיים

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן – "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. דן פרנס, מנכ"ל;
2. ראובן קידר, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה כמהותיים לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקרות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרה. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות ברמת הארגון, בקרות כלליות של מערכות מידע, בקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילוי, בקרות בתהליכים עסקיים מהותיים ביותר: נדל"ן ייזמי- הכרה בהכנסה ממכירת מקרקעין, תקבולים מלקוחות, מלאי מקרקעין ודירות למכירה; נדל"ן מניב- מדידת שווי הוגן.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון וההנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

<u>הצהרות מנהלים</u>:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, דן פרנס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן – "**התאגיד**") לשנת 2025 (להלן – "**הדוחות**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות לבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

_____ _____

26 במרץ 2026 דן פרנס, מנכ"ל

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ראובן קידר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן – "**התאגיד**") לשנת 2025 (להלן – "**הדוחות**");

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות לבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 במרץ 2026

ראובן קידר, סמנכ"ל כספים