



**דוניץ
אלעד**
מאז 1963

דו"ח תקופתי 2025



דוח תקופתי לשנת 2025

תוכן העניינים:

- | | |
|---|----------|
| תיאור עסקי התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 | חלק א' - |
| דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 | חלק ב' - |
| מכתב הסכמה להכללה של דוחות סקירה בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מחודש נובמבר, 2025 | חלק ג' - |
| דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2025 | |
| דוח כספי נפרד של החברה | |
| פרטים נוספים על התאגיד | חלק ד' - |
| דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי | חלק ה' - |

26 במרס, 2026



אחים דונין בע"מ

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

לשנת 2025

תוכן עניינים

עמוד	נושא	סעיף
2	תוכן עניינים	
3	כללי	.1
4	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	.2
8	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	.3
10	חלוקת דיבידנדים	.4
13	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד	.5
13	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד	.6
18	מידע כללי על תחום הפעילות של התאגיד	.7
22	פעילות התאגיד בתחום נדל"ן יזמי למגורים	.8
75	שיווק ומכירות	.9
75	רכוש קבוע ומתקנים	.10
75	הון אנושי	.11
76	הון חוזר	.12
77	השקעות	.13
77	נדל"ן להשקעה	.14
77	מימון	.15
82	מיסוי	.16
82	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	.17
82	מגבלות חקיקה ופיקוח על פעילות החברה בתחום הבנייה למגורים	.18
84	הליכים משפטיים	.19
84	יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	.20
85	דיון בגורמי סיכון	.21

1. כללי

אחים דוניץ בע"מ ("החברה") מתכבדת להגיש דוח זה על עניינים שונים בקשר עם עסקי החברה לשנת 2025, הכוללים סקירה על החברה והתפתחות עסקיה בהתאם לסעיף 8א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תקופת הדיווח הינה שנת 2025. בכל מקום בו מצוין "למועד הדוח" או ניסוח דומה, הכוונה ליום 26 במרץ 2026, אלא אם צוין אחרת.

דוח זה מוגש כחלק מהדוח התקופתי לשנת 2025 ובהנחה שבפני הקורא מצויים גם יתר חלקי הדוח התקופתי.

בדוח מצוטטים או מתומצתים נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל, משרדי ממשלה וגופי מחקר כלכליים. החברה סבורה כי אלו מקורות מקצועיים מהימנים, אך לא וידאה את נכונות הנתונים בעצמה ועל כן אינה יכולה לערוב לנכונותם.

ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, נכלל תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעת החברה אינו בהכרח מהותי.

תיאור עסקי החברה בדוח תקופתי זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הוא מידע הכולל תחזיות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על המידע הקיים בחברה למועד הדוח, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, הואיל והתממשותן מושפעת, בין היתר, מגורמים אשר אינם בשליטת החברה ואשר לא ניתן להעריכם מראש, לרבות גורמי הסיכון בפעילות החברה כמפורט בפרק זה להלן. על פי רוב ניתן לזהות קטעים המכילים מידע צופה פני עתיד על ידי הופעת מילים כגון: "להערכת החברה", "החברה מעריכה", "בכוונת החברה", "החברה צופה", "החברה מצפה" וביטויים דומים, אך ייתכן כי מידע זה יופיע גם בניסוחים אחרים. המידע צופה פני עתיד המופיע בדוח זה מתייחס אך ורק למועד הדוח והחברה אינה מתחייבת לעדכן ואו לשנות מידע זה ככל שמידע נוסף יגיע לידיעתה למעט כמתחייב על פי דין.

2. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

2.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 9 בספטמבר 1968. החברה הנפיקה מניות לציבור ביום 10 בפברואר 1993 והחל מאותו מועד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל - אביב בע"מ ("הבורסה").

2.2 תחום הפעילות

החברה פועלת, הן במישרין והן באמצעות חברות מוחזקות (יחד: "הקבוצה"), בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. החברה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים (לרבות שטחי מסחר ו/או תעסוקה), תוך התמקדות, על פי רוב, בפרויקטים רחבי היקף הכוללים בנייה של "מתחמי מגורים" גדולים באזורי הביקוש. מאז חודש יוני 2022 החברה הינה הבעלים של מלוא הונה המונפק והנפרע של אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ הפועלת אף היא בתחום פעילותה של החברה ("אלעד" או "אלעד מגורים"), מכוח עסקה במסגרתה רכשה את השליטה בה (להלן: "עסקת אלעד"). לפרטים אודות הטיפול החשבונאי בקשר עם צירוף העסקים לאור עסקת אלעד ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לפרק ג' לדוח תקופתי זה.

הקבוצה היא מקבוצות הנדל"ן המובילות בישראל ובעלת התמחות בפרויקטים של התחדשות עירונית ובנייה רוויה באזורי ביקוש. לקבוצה הידע והניסיון בייזום וביצוע של שכונות מגורים ומתחמים גדולים, כאשר יתרון הגודל העומד לרשותה מאפשר לה לייעל תהליכים ולחסוך בהוצאות.

החברה מקדמת אסטרטגיה ניהולית של הקניית ערך מוסף לכל פרויקט בו היא מעורבת, הן בפן התכנוני - מבחינת שטחי הציבור והשטחים לרווחת הדיירים והן בפן הביצועי - אספקת מוצר מיטבי עבור הלקוח תוך התמקדות באיכותו ויצירת מעטפת ראויה בדמות סביבת מגורים עדכנית המתאימה לרוח הזמן והתקופה.

2.3 בעלי השליטה בחברה

בשנת הדוח ראתה החברה בה"ה אריאל רוטר, עמיר בירם ושלמה גוטמן, שלמיטב ידיעתה הינם בעלי השליטה ב-ע.ש.א.ז. חברת שותף כללי בע"מ¹ אשר הינה השותף הכללי בקרן JTLV2 ("הקרן"), וכן ביעקב (יקי) דוניץ ("מר דוניץ"), המכהנים כדירקטורים בדירקטוריון החברה, כבעלי השליטה בחברה.

ביום 8 בינואר 2026 הודיעה ע.ש.א.ז. לחברה, כי מכרה (לרבות בדרך של הפצה למשקיעים מסווגים כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007)) את מרבית אחזקותיה בחברה למשקיעים מסווגים וכן מספר מצומצם של משקיעים פרטיים. לאור האמור,

1 למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, המחזיקות במניות החברה הינן גיי.טי.אל.וי. 2 (דוניץ) שותפות מוגבלת וגיי.טי.אל.וי. 2 (אלעד מגורים החדשה) שותפות מוגבלת (להלן: "השותפויות הייעודיות"), המחזיקות על ידי הקרן כשותף מוגבל לצד שותפים מוגבלים נוספים. השותף הכללי בקרן ובשותפויות הייעודיות הינו גיי.טי.אל.וי. 2 (שותף כללי) שותפות מוגבלת (להלן: "השותף הכללי"). השותף הכללי של השותף הכללי הינו ע.ש.א.ז. חברת שותף כללי בע"מ ("ע.ש.א.ז.").

חדלו קרן JTLV ומר יעקב דוניץ מלהיות בעלי שליטה בחברה, כך שלמועד דוח זה, החברה הינה חברה ללא גרעין שליטה.

בהתאם, פקע הסדר תיחום הפעילות בין החברה לבין ע.ש.א.ז וה"ה אריאל רוטר, עמיר בירם. למידע נוסף אודות הסדר תיחום הפעילות אשר חל בתקופת הדוח, ראו סעיף 1.3 לדוח זימון אסיפה כללית מיוחדת אשר פרסמה החברה ביום 11 במאי 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-032806) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.4 אגרות חוב (סדרה ב') של החברה

לפרטים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי זה וכן סעיף 8 לפרק ב' לדוח תקופתי זה.

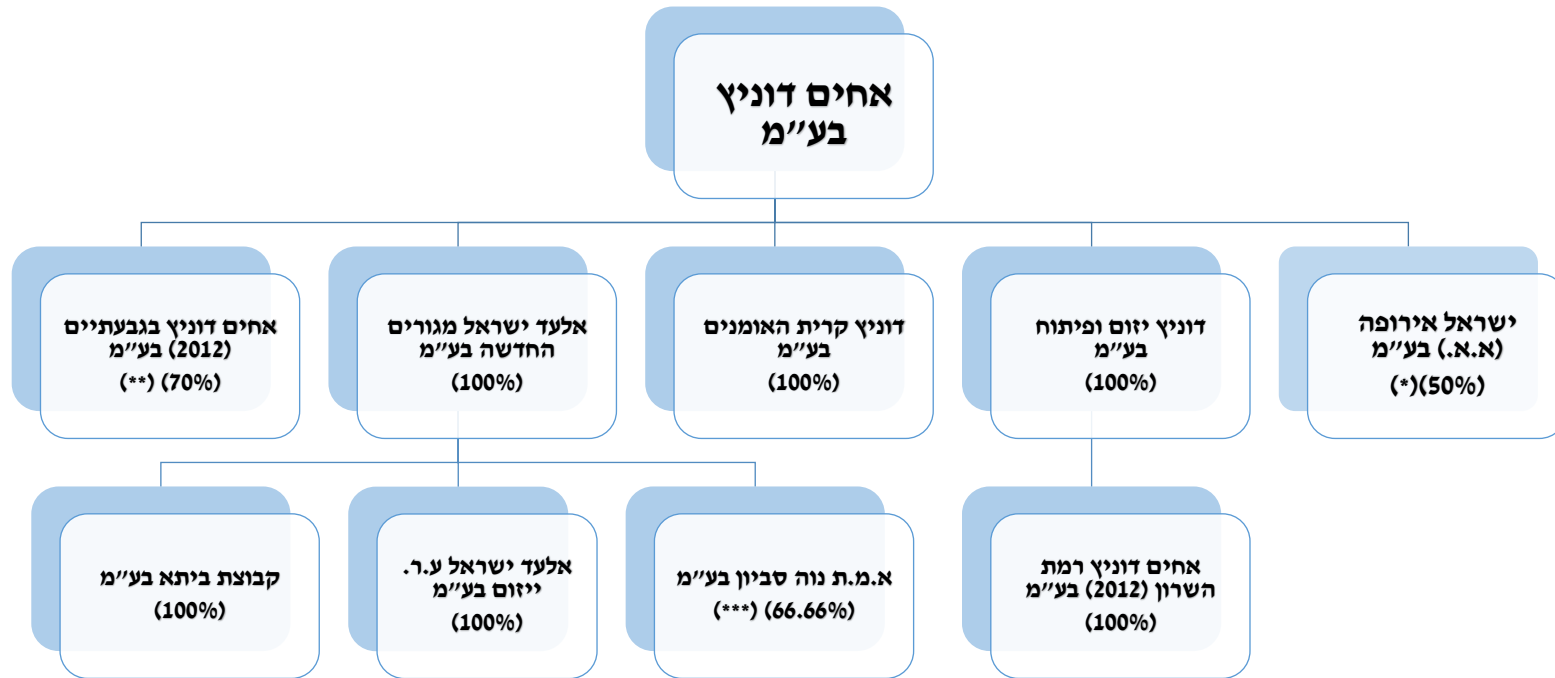
לאחר תאריך המאזן, ביום 4 במרץ 2026, פרעה החברה בפדיון מוקדם את מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה ב') אשר הייתה במחזור.

2.5 הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

ביום 7 בינואר 2025, פרסמה החברה דוח הצעת מדף (מס' אסמכתא : 2025-01-002614) מכוחו הנפיקה החברה 150,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'). ביום 22 ביולי 2025 השלימה החברה הרחבה של אגרות החוב (סדרה ג') בהיקף של 100 מיליוני ש"ח ע.ג. וביום 16 בפברואר 2026 השלימה החברה הרחבה נוספת של אגרות החוב (סדרה ג') בהיקף של 100 מיליוני ש"ח ע.ג. כך שנכון למועד דוח זה, סך הערך הנקוב שבמחזור של אגרות החוב (סדרה ג') עומד על סך של 350 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג') של החברה לרבות לעניין תנאי אגרות החוב, דירוג אגרות החוב ומועד פרעון, ראה סעיף 8 לפרק ב' לדוח תקופתי זה.

תיאור עסקי התאגיד

2.6 להלן תרשים המתאר את מבנה החזקות החברה (בחברות בנות מהותיות) למועד הדוח :



(*) למיטב ידיעת החברה, יתרת ההחזקה בישראל אירופה (.א.א.) בע"מ הינה בידי אסקופה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אסקופה") שבעל השליטה בה הינו מר אלעד אפרגן.

(**) יתרת ההחזקה באחים דוניץ בגבעתיים (2012) בע"מ רשומה על שם החברה (בנאמנות בעבור צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה).

(***) ביתרת הון המניות המונפק והנפרע מחזיקה אספן גרופ בע"מ, שהינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1 השינויים שחלו בהון החברה בשנתיים האחרונות

בשנתיים האחרונות לא חלו שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה. לפרטים בדבר תוכניות רכישה עצמיות ותוצאותיהן, בשנתיים האחרונות, ראה סעיף 4.2 להלן.

3.2 עסקאות בעלי עניין בשנתיים האחרונות

להלן פירוט עסקאות מחוץ לבורסה, לרבות עסקאות מתואמות, בניירות ערך של החברה אשר בוצעו על ידי בעלי עניין בחברה:

שער עסקה (לא מתואם)	כמות ניירות הערך שנרכשה (נמכרה)	מועד הרכישה/מכירה	סוג נייר הערך	בעל העניין
270.83 ש"ח	355,462	21/01/2026	מניה רגילה	גדעון אברהם
	(355,462)			תדמור כהן
270.83 ש"ח	(29,538)	16/01/2026	מניה רגילה	ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ
270.83 ש"ח	207,200	08/01/2026	מניה רגילה	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ
270.99 ש"ח	262,551	08/01/2026	מניה רגילה	הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים
270.99 ש"ח	188,300	08/01/2026	מניה רגילה	הפניקס בית השקעות בע"מ
270.83 ש"ח	(1,957,799)	08/01/2026	מניה רגילה	ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ
264.78 ש"ח	198,750	13/11/2025	מניה רגילה	מנורה מבטחים החזקות בע"מ
255 ש"ח	105,000	20/10/2025	מניה רגילה	הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים
255 ש"ח	(751,215)	20/10/2025	מניה רגילה	ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ
250 ש"ח	(16,000)	13/02/2025		רונן יפו

תיאור עסקי התאגיד

שער עסקה (לא מתואם)	כמות ניירות הערך שנרכשה (נמכרה)	מועד הרכישה/מכירה	סוג נייר הערך	בעל העניין
	16,000		מניה רגילה	ע.ש.א.ז. חברת שותף כללי בע"מ
250 ש"ח	(1,120,000)	24/01/2025	מניה רגילה	ע.ש.א.ז. חברת שותף כללי בע"מ
277.5 ש"ח	(20,000)	02/01/2025	מניה רגילה	יעקב דוניץ
212.4 ש"ח	(300)	02/10/2024	מניה רגילה	ישראל קולפניצקי (דירקטור לשעבר)
211.9 ש"ח	(151)	30/09/2024	מניה רגילה	ישראל קולפניצקי (דירקטור לשעבר)
205 ש"ח	(4,878)	01/10/2024	מניה רגילה	רונן יפו
	4,878			ע.ש.א.ז. חברת שותף כללי בע"מ

4. חלוקת דיבידנדים

4.1 דיבידנד במזומן

מיום 1 בינואר 2024, ועד סמוך לפני מועד הדוח, החברה לא ביצעה חלוקה של דיבידנד במזומן לבעלי מניותיה, למעט כמפורט להלן:

ביום 27 במרץ 2025 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי המניות בסך כולל של 15 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021771) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

4.2 תכנית רכישה עצמית

ביום 21 בפברואר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 20 מיליון ש"ח לתקופה של כשנה ועד ליום 30 במרץ 2024. במסגרת התוכנית, רכשה החברה 54,311 מניות בתמורה לסך של כ-8.3 מיליון ש"ח המהווים כ-41% מסך התכנית שאושרה. ביום 28 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה להאריך את תוקפה של תכנית הרכישה עד ליום 31 במרץ 2025.

ביום 27 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה להאריך את תוקפה של תכנית הרכישה העצמית עד ליום 31 במרץ 2026. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021764) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). יצוין כי, במסגרת הארכת תכנית הרכישה העצמית, רכשה החברה 1,488 מניות בתמורה לסך של כ-280 אלפי ש"ח. שיעור הביצוע המצטבר נכון למועד הדוח עומד על סך של כ-42.6% מסך התוכנית שאושרה.

4.3 מדיניות חלוקת דיבידנד

4.3.1. ביום 14 באפריל 2016 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה מחצית (50%) מהרווח הנקי של החברה כהגדרתו בדוחות הכספיים של החברה לשנה קלנדרית, יחולק כדיבידנד.

אין בקביעת המדיניות להוות התחייבות לחלוקת דיבידנד בסכום או במועד כלשהו. כל חלוקה תהיה טעונה אישור פרטני מהדירקטוריון לפי שיקול דעת הדירקטוריון ולאחר שיוודא להנחת דעתו כי מתקיימים מבחני החלוקה הקבועים בדין, כי החלוקה אינה פוגעת בצרכי החברה, כי החלוקה הנה בהתאם להתחייבויות החברה כלפי הגורמים המממנים ואין מגבלה או מניעה אחרת לביצועה.

4.3.2. נכון למועד הדוח, למעט המגבלות הקבועות בדין, לא קיימות מגבלות על יכולת חלוקת דיבידנד על ידי החברה, פרט לאמור להלן:

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה כי תהיה רשאית לבצע חלוקה בכפוף למגבלות המצטברות הבאות: (א) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים

הראויים לחלוקה של החברה על-פי דין²; (ב) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות על-פי שטר נאמנות, לפי העניין, וביצוע החלוקה לא יביא את החברה להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות בשטר הנאמנות; (ג) לא מתקיימת עילת פירעון מידי לרבות לאחר חלוקה ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה; (ד) החלוקה מקיימת את מבחן הרווח ואת מבחן יכולת הפירעון, כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות (כפי שיתוקן מעת לעת), או אושרה על ידי בית המשפט המוסמך, בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות. החברה תודיע לנאמן בכתב בכל מקרה בו תקבל החלטה במוסדותיה בדבר ביצוע חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח, כאמור בסעיף 303 לחוק החברות. עם קבלת הודעה כאמור, יכנס הנאמן את אסיפת מחזיקי אגרות החוב לצורך דיון בחלוקה כאמור, וקבלת החלטה האם להורות לנאמן לפעול להגשת התנגדות לחלוקה במסגרת הליך משפטי לפי סעיף 303 לחוק החברות. החברה תימנע מביצוע חלוקה כאמור עובר לקבלת תוצאות אסיפה כאמור; (ה) לא מתקיים בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלטת הדירקטוריון על חלוקה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) "סימן אזהרה" כאמור בתקנה 10(ב)(14)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (קרי, לא ניתנה בדוחותיה הכספיים של החברה, סקורים או מבוקרים, רבעוניים או שנתיים, חוות דעת או דוח סקירה (לפי העניין) של רואה החשבון המבקר של החברה הכוללת הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותה של החברה כ"עסקי חיי").

להלן אופן העמידה הנדרש באמות מידה פיננסיות לצורך ביצוע חלוקה, לפי שטרות הנאמנות לסדרות אגרות החוב של החברה:

אגרות חוב (סדרה ג')	הון עצמי ^(*)
720 מיליוני ש"ח	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו ^(**)
70%	

(*) "הון עצמי", משמעו: הון עצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, אחרונים שפורסמו) בתוספת הלוואות ושטרי הון (קרן בלבד) שנקבע בתנאיהם שהם נחותים (קרן וריבית) לאגרות החוב במקרה של פירוק וכן כי נקבע בתנאיהם כי הם נפרעים (קרן וריבית) אך ורק לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב, והכל לפי העניין.

(**) "חוב פיננסי נטו" משמעו: על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים האחרונים שפורסמו – חוב לזמן קצר מנושים פיננסיים וחוב לזמן ארוך מנושים פיננסיים כולל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה (בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים (המסווגים ככספים שוטפים), פיקדונות לזמן קצר ופיקדונות וחשבונות בנק מיועדים (להלן בסעיף זה יחדיו ובנפרד: "מזומנים ושווי מזומנים") לרבות מזומנים ושווי מזומנים המוגבלים בשימוש ולמעט: (1) מזומנים ושווי מזומנים מוגבלים לטובת הבטחת חוב שאינו לנושים פיננסיים; ו-2) מזומנים ושווי מזומנים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות שלא במסגרת הסכמי מימון בנקאיים לצורך הקמת פרויקטים בליווי ו/או שלא לצורך רכישת קרקעות למטרה יזומת.

"CAP נטו" משמעו: הון עצמי בצרוף חוב פיננסי נטו.

2 על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (ככל שרלוונטי), המבוקרים או הסקורים של החברה האחרונים שפורסמו, בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו והמס בגינם (שטרם מומשו) (לרבות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני) הנובעים משינוי בשווי ההון של נכסי נדל"ן ביחס לשוויים בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו ערב שטר הנאמנות (להלן: "רווחי/הפסדי שערך" ולהלן ביחד: "הרווחים הניתנים לחלוקה"). יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוער, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי השערך והמס בגינם (לרבות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני) בגין אותו נכס; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לזכותה של החברה לרבעונים הבאים וחלוקתם תבוצע אך ורק בכפוף לאמור בעמידת החברה בכל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג').

תיאור עסקי התאגיד

4.3.3. להלן פרטים אודות יתרת העודפים הראויים לחלוקה בחברה כמשמעותם בחוק החברות, נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

עודפים ראויים לחלוקה בשנתיים האחרונות (אלפי ש"ח)	סעיף	יתרת עודפים ראויים לחלוקה (אלפי ש"ח)	סעיף/התאמות
5,529	רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי מניות החברה (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) לשנים 2024-2025	294,347	עודפים
(280)	סך יתרת תכנית רכישה אשר עתידה לפקוע ביום 31.3.2026	(280)	מניות באוצר
(11,371)	סך יתרת תכנית רכישה אשר עתידה לפקוע ביום 31.3.2026	(11,371)	סך יתרת תכנית רכישה אשר עתידה לפקוע ביום 31.3.2026
-	סה"כ	282,696	סה"כ

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד

5.1 המידע נלקח מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (באלפי ש"ח).

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	מידע כספי
308,433	174,841	166,646	הכנסות
265,916	148,818	123,327	עלויות והוצאות (כולל הפחתת הקצאת עלות הרכישה)
42,517	26,023	43,319	רווח גולמי
18,271	45,849	(4,674)	רווח (הפסד) תפעולי

ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	מידע כספי
1,948,221	1,959,714	2,231,952	סך הנכסים
944,873	923,108	1,216,888	סך ההתחייבויות

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

כחברה העוסקת בתחום הבניה למגורים בישראל חשופה החברה לשינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. להלן פרטים אודות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל אשר להערכת החברה יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה בתחום הפעילות.

ההערכות בפסקה זו בדבר השפעות הסביבה המאקרו כלכליות בישראל על החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והן תלויות, בין היתר, במדיניות הממשלה על רשויות השונות, במצב שוק ההון, בזמינות האשראי, ברפורמות הכלכליות, במצב המיסוי, בזמינות ובעלות כוח האדם וחומרי הגלם, שאר תשומות הבניה ועוד. המידע האמור עשוי שלא להתממש או להתממש בדרך אחרת, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה.

תחום הנדל"ן בישראל מושפע ממגוון פרמטרים הנוגעים למצב המאקרו-כלכלי העולמי ובישראל, לרבות שיעור הצמיחה במשק, המדד, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה.

א. **צמיחה** - על פי החשבונות הלאומיים של ישראל לשנת 2025, שפורסמו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,³ התוצר המקומי הגולמי, במחירים קבועים, של מדינת ישראל עלה בשנת 2025 בשיעור שנתי של 3.1% לעומת שנת 2024.

נכון לחודש ינואר 2026, על פי תחזית הצמיחה של חטיבת המחקר של בנק ישראל לשנת 2026,⁴ התוצר צפוי לצמוח בכ-5.2% בשנת 2026 ובכ-4.3% בשנת 2027. התחזית האמורה מבוססת על

³ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/054/08_26_054b.pdf
⁴ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-1-25a>

הנחה שתימשך הרגיעה היחסית במצב הבטחוני בחזיתות השונות. ההשקעות במשק צפויות לצמוח במהירות ולחצות את רמת המגמה המקורית, במטרה להשלים את פערי מלאי ההון שנוצרו, במגזר העסקי ובשוק הדיור. לעומת זאת, להערכת בנק ישראל, הצריכה הציבורית צפויה להתמתן לאחר שנתיים של הוצאות מלחמה גבוהות, תוך שינוי בתמהיל לטובת הוצאות אזרחיות והתמתנות במחירי הצריכה הציבורית עקב הירידה בהיקפים של תשלומי השכר למשרתי המילואים.

ב. **אינפלציה וריבית** – האינפלציה השנתית בשנת 2025 עמדה על שיעור של 2.5% ובהתאם לתחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2026, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 צפוי לעמוד על שיעור של 1.7%. בתקופת התחזית, חטיבת המחקר צופה כי הקדמת תהליך שחרור מגבלות ההיצע במשק צפוי למתן את עודפי הביקוש ואת לחצי האינפלציה. ההקלה במגבלות ההיצע, הירידה בהוצאות הביטחון ובפרמיית הסיכון של ישראל, וייסוף השקל תורמים להתמתנות סביבת האינפלציה, אשר צפויה להתבסס בסביבת מרכז תחום היעד, ותומכים בתהליך הורדת הריבית שהחל בנובמבר 2025.

במהלך שנת 2025 בנק ישראל הוריד את ריבית בנק ישראל פעם אחת בלבד, ביום 24 בנובמבר 2025 ב-0.25% מריבית בגובה 4.5% ל-4.25%. ביום 5 בינואר 2026 בנק ישראל הוריד את ריבית בנק ישראל ב-0.25% מריבית בגובה 4.25% ל-4%, כאשר ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2026.

גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספיים")⁵.

לחברה (לרבות חברות מוחזקות שלה) (להלן: "הקבוצה") אין הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן וגם אגרות החוב של החברה הינן בריבית קבועה. מנגד, האשראים שנטלה הקבוצה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-491 מיליוני ש"ח (לעומת סך של כ-443 מיליוני ש"ח, אשתקד) הינם בריבית משתנה ועל כן חשופים לשינויים בריבית הפריים. כך שינוי בריבית של 1% יביא להשפעה של כ-5 מיליון ש"ח על תשלומי הריבית בתקופה של 12 חודשים, על בסיס הקרן נכון ליום 31.12.2025. לרמת ריבית גבוהה ישנה השפעה שלילית על יכולת הקנייה של רוכשי הדירות וזו עשויה להשפיע על הביקושים לרכישת דירות מגורים. מנגד, לירידה בריבית בנק ישראל אשר צפויה להימשך (ע"פ תחזיות בנק ישראל) עשויה להיות השפעה חיובית על צד הביקושים לרכישת דירות.

להערכת החברה, בתקופת הדו"ח, לתמורות שחלו בשיעור הריבית במשק, ובמדד המחירים לצרכן הייתה השפעה מועטה על תוצאות החברה..

המדיניות החשבונאית של החברה הינה כי עלות אשראי אשר מממן קרקעות אשר להן ת.ב.ע. בתוקף, מועמס על הפרויקט. על כן להשפעת הריבית ישנה השלכה מסוימת על הרווחיות העתידית של הפרויקטים והיא אינה משתקפת ברווח והפסד השוטף. החברה מקפידה לבחון את השלכת

עלויות המימון של פרויקטים עתידיים הממומנים כבר בשלב הרכישה, כחלק מהשיקולים בבחירתם.

נכון למצב הקיים, היות והשינויים הכלכליים לעיל נובעים, בין היתר, גם מהשפעות מאקרו כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך, בשלב זה, את ההשפעות העתידיות של שינויי הריבית ושיעור האינפלציה ומשכן, על המצב הכלכלי בישראל ועל תוצאות הפעילות של החברה. אולם, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, העודפים הצפויים בפרויקטים הקיימים שבביצוע ויתרות המזומנים והמסגרות שברשותה, יאפשרו לחברה להמשיך ולקדם את פעילותה השוטפת גם בתקופות האטה במשק.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה, על כן, הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהתבססות על הנחות ואומדנים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ושינויי הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 בפרק א' זה להלן.

ג. **מלחמת חרבות ברזל** – ביום 7 באוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע של ארגוני טרור מרצועת עזה, בעקבותיה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל". ההתמודדות עם מספר חזיתות, ובעיקר המשך הלחימה בעזה, בחזית הצפונית מול ארגון הטרור חיזבאללה ומבצע "עם כלביא" מול מדינת איראן לצד הסלמה מתמשכת אל מול שלוחיה כמו החות"ם, כל אלה השפיעו וממשיכים להשפיע במידה מסוימת על המשק הישראלי. בחודש אוקטובר 2025, נחתם הסכם הפסקת אש. ביום 28 בפברואר 2026 פתחה מדינת ישראל במתקפת פתע של מבצע "שאגת הארי" בשיתוף פעולה מלא עם ארצות הברית מול מדינת איראן. מבצע זה הפך למערכה רב זירתית, לרבות מול חיזבאללה בחזית הצפונית בלבנון וכן במתקפות כנגד מדינות נוספות ("המלחמה"). בשים לב לאמור הוכרז ברחבי מדינת ישראל על 'מצב מיוחד בעורף' אשר הוביל לגיוס כוחות מילואים נרחבים ובהתאם על פי הנחיות פיקוד העורף לסגירת המרחב האווירי של ישראל לזמן מה, סגירת מוסדות חינוך, ולפיכך לשיבוש חלקי של הפעילות הכלכלית בישראל.

על אף שלמלחמה היו וישנן השפעות מסוימות על פעילות החברה, לרבות בשל מצבת חלקית של כח אדם בקרב ספקים וקבלנים של החברה, לתאריך המאזן ולמועד הדוח לא הייתה למלחמה השפעה מהותית על פעילות ותוצאות החברה, כך, שבתקופת הדוח, מכרה החברה 262 יח"ד (לעומת 200 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד).

הימשכות המערכה הרב זירתית כאמור לאורך זמן והשלכותיה על המצב הביטחוני, מדיני וכלכלי, עלולות לייקר את ההתקשרויות של החברה עם קבלני משנה בפרויקטים בתכנון ו/או בבצוע, בין היתר לאור מחסור בכוח אדם אצל חלק מקבלני הביצוע/משנה בשל הגבלות על כניסה של עובדים מיהודה ושומרון, הידללות של כוח האדם ממדינות זרות ואף אי זמינותם של חומרי גלם (על רקע, בין היתר, משבר הסחר עם טורקיה כמפורט להלן). לעניין זה יודגש כי, החברה רשומה בפנקס

הקבלנים כקבלן לעבודות הנדסה בנאיות (מס' 1158) ומסווגת בסיווג ג-5 המאפשר לה לבצע עבודות בנייה בהיקף בלתי מוגבל ובכך להקטין חשיפה זו באופן משמעותי.

בשלב זה, החברה איננה צופה שינוי מהותי לרעה באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים מהפרויקטים (לרבות המועד הצפוי למשיכתם).

עם זאת, לנוכח אי הוודאות כאמור, רמת הביקושים לדירות חדשות, קצב התקדמות הבנייה, קצב המכירות והשיווק, יכולת החברה למשיכת עודפים מפרויקטים בביצוע ויכולת החברה להוציא לפועל פרויקטים בתכנון, החברה איננה יכולה לעת הזאת לצפות את מלוא או חלקן של השפעות והשלכות של שינויים גאו – פוליטיים, או ביטחוניים עתידיים על פעילותה ותוצאותיה העסקיות של החברה ולכן היא ממשיכה לעקוב ולבחון את ההתפתחויות.

יחד עם זאת, חוסנה הפיננסי של החברה אשר מחזיקה במסגרות אשראי בלתי מנוצלות בתאגידים בנקאיים בהיקפים משמעותיים וכן שיעור לא מבוטל של קרקעות ללא אשראי/אשראי זניח בגינן, יאפשר לה גמישות בניהול התזרים. לחברה מלאי קרקעות הממומן באשראי, שהחברה מעריכה שתוכל להאריך וכן חוב נטו ל – cap נטו נמוך משמעותית מהתחייבויותיה (ראה סעיף 15 לפרק א' לדוח תקופתי זה), המאפשרים לה נגישות לחוב נוסף, ככל ותצטרך.

הפסקת הסחר בין טורקיה לישראל – במהלך הרבעון השני לשנת 2024 הודיע משרד הסחר הטורקי על הפסקת הסחר בין טורקיה לישראל (ובכלל זה הפסקת יצוא של חומרי גלם לענף הבניה, ובכלל זה צמנט לבטון). החברה פועלת ומיישמת חלופות אחרות המאפשרות המשך אספקה של חומרי הגלם הנדרשים לה, ובכלל זה אספקת צמנט ממדינות אחרות, אשר ייקרה בצורה מסוימת את עלויות הבנייה. עם זאת, להערכת החברה, בשלב זה, אין לאמור השלכה מהותית על פעילות החברה. להערכת החברה, הימשכות תקופת הפסקת הסחר עלולה להביא הן למחסור בחומרי גלם והן לייקור משמעותי של חומרי הגלם ועלויות הבנייה.

הערכות וציפיות החברה כאמור לעיל, בדבר השפעות עתידיות של השלכות המלחמה על המדינה, (לרבות בקשר עם הפסקת הסחר בין טורקיה לישראל), בכלל ועל החברה בפרט, בין שהינן ידועות למועד זה ובין שאינן ידועות למועד זה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו לרבות היקפיו אינם ודאיים ואינם בשליטת החברה והינו מבוסס על המידע הקיים בחברה במועד הדוח. בהתאם, הימשכות המלחמה לאורך זמן, היקפה, הסלמתה והשפעתה על תפקוד המשק והעורף, כלכלת ישראל (לרבות בקשר עם הפסקת המסחר בין טורקיה לישראל) בכלל ותחום פעילותה של החברה בפרט, עלולים להשפיע על החברה ועל תוצאות פעילותה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, לאור העובדה שמדובר באירוע חריג ומשתנה אשר אינו בשליטת החברה וכן בעקבות השפעה של גורמי הסיכון הנוספים להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 21 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

ד. **דירוג אשראי** - בשנת 2024 הורידו חברות הדירוג מודייס, S&P ופיץ' (Ratings Fitch) את דירוג האשראי של מדינת ישראל. ביום 8 ביולי 2025 אישררה חברת הדירוג מודייס את דירוג האשראי של ישראל והותירה אותו ברמה של BAA1. בעקבות הפסקת האש ובלימת ההסלמה הצבאית, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי (S&P) ביום 7 בנובמבר 2025 על העלאת התחזית מ"שליטת" ל"יציבה" אם כי לא העלה את דירוג האשראי של המדינה והותירו על רמה A. כאמור

לעיל, התייקרות הריבית והקשחת תנאי המימון על ידי תאגידי בנקאיים (לרבות כתוצאה מהירידה בדירוג) עלולים הן לפגוע באפשרויות המימון של רוכשי דירות ובכך להשפיע לרעה על הביקוש בפרויקטים של החברה והן להשפיע על יכולות המימון החיצוני של החברה ולייקר את תנאיהם. להערכת החברה בשלב זה, אין להורדות הדירוג כאמור, השלכה מהותית על תוצאות פעילות החברה.

7. מידע כללי על תחום הפעילות של התאגיד

7.1 המגמות בתחום הפעילות

ביקוש לדירות מגורים – על פי נתונים הלמ"ס⁶, בשנת 2025 נמכרו סה"כ 90,690 דירות, ירידה של כ-11.9% בהיקף עסקאות הנדל"ן לעומת שנת 2024. יצוין כי, בעסקאות של דירות חדשות (לעומת דירות יד שנייה) חלה ירידה של כ-25.5%. ברבעון הרביעי של שנת 2025, נמכרו כ-21,710 דירות, מספר הדירות שנמכרו ברבעון זה היה נמוך ב-14.7% לעומת הרבעון הרביעי של שנת 2024.

התחלות הבניה ומלאי הדירות למכירה – על פי נתוני הלמ"ס⁷, ב-12 החודשים אוקטובר 2024 עד ספטמבר 2025 החלה בנייתן של כ-81,020 דירות (עלייה של 31.5% לעומת תקופה מקבילה אשתקד). בניכוי דירות שנהרסו ונבנו במסגרת התחדשות עירונית, התחלת בנייה נטו הסתכמה בכ-75,540 דירות.

מחירי הדירות – על פי נתוני הלמ"ס⁸ מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2025 - דצמבר 2025, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר 2025 - נובמבר 2025, נמצא כי מחירי הדירות עלו בשיעור של כ-0.8%.

גורמי הביקוש לדור – הביקוש לדור מושפע בעיקר מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), היקף השקעות משקיעים מישראל ומחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי ומשעורי הרבית במשק. כמו כן לצעדי הממשלה השונים כגון, תוכניות "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטרחה", המדיניות המסוימת על עסקאות נדל"ן וכל מדיניות בנק ישראל בקשר עם מימון עסקאות נדל"ן השפעות על הביקוש לדור.

היצע קרקעות – משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט באופן בלעדי ע"י המדינה ובפועל ע"י רשות מקרקעי ישראל. למדיניות הממשלה השפעה על תחום הנדל"ן הבאה לידי ביטוי במספר תחומים ביניהם קצב שיווק קרקעות, זמינות משכנתאות, מיסוי, מתן סובסידיות, הליכי תכנון ובניה ורישוי של פרויקטים. בשנים האחרונות גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן כאשר התוכנית הבולטת בה מוצאת ביטוייה הינה "מחיר מטרחה".

זמינות כוח האדם המקצועי וזמינות חומרי גלם – בענף הבנייה למגורים נדרש כוח אדם מקצועי ומיומן, אשר זמינותו מושפעת ממגמות שונות שאינן תלויות בהכרח זו בזו, לרבות מדיניות הממשלה והמצב הביטחוני, המדיני והכלכלי. כמו כן תלוי הענף בזמינות חומרי גלם לבניה, אשר בשנים האחרונות נרשמה עליה במחיריהם עקב עלית מחירים בשווקים העולמיים. המחסור המתמשך בכוח אדם מקצועי ועליית מחירי חומרי הגלם וההובלה משפיעים על עלות עבודות

6 https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/047/04_26_047b.pdf

7 <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Pages/2025/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%9C%D7%95%D7%AA-%D7%95%D7%92%D7%9E%D7%A8-%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%90%D7%95%D7%A7%D7%98%D7%95%D7%91%D7%A8-2024-%D7%A1%D7%A4%D7%98%D7%9E%D7%91%D7%A8-2025.aspx>

8 <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/Pages/2026/%D7%A9%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%99-%D7%91%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99-%D7%A9%D7%95%D7%A7-%D7%94%D7%93%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%AA-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2026.aspx>

הבנייה וכן על יכולת החברה וקבלני המשנה שלה לעמוד בלוחות הזמנים אליהם התחייבו וכתוצאה מכך על רווחיות החברה.

7.2 מדיניות מוניטארית ושוק הכספים

סביבה מוניטארית – הסביבה המוניטארית בה פועלת החברה היא ברובה שקלית עם זיקה למדד תשומות הבנייה למגורים.

תנודות במדד תשומות הבנייה – חלק מהתקשרויות החברה עם ספקים וקבלני משנה הקשורים לפרויקטים הנבנים נערכות בסכומים שקליים הצמודים לשינויים במדד תשומות הבנייה ומשך, לחברה חשיפה מוגבלת לתנודות במדד תשומות הבנייה. בתקופת הדיווח עלה מדד תשומות הבנייה בשיעור של כ-0.1% לעומת עלייה בשיעור של כ-2.4% בתקופה המקבילה אשתקד.⁹

תנודות במדד המחירים לצרכן – חלק לא מהותי מהתחייבויותיה של החברה צמוד למדד המחירים לצרכן, לפיכך, חשופה החברה לשינויים במדד המחירים לצרכן (מדד ידוע). בתקופת הדיווח עלה המדד בשיעור של כ-2.6%, זאת לאחר עלייה בשיעור של כ-3.2% בתקופה המקבילה אשתקד.

7.3 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות להערכת החברה

קרקעות – איתור עתודות קרקע וקשירת עסקאות במקרקעין לביצוע פרויקטים באזורי ביקוש מרכזיים בארץ.

חוסן פיננסי – מקטין את התלות של החברה במקורות מימון, לרבות בתאגידים בנקאיים ומאפשר לחברה לבצע עסקאות של רכישת קרקעות במהירות יחסית למתחריה.

נגישות למקורות מימון פיננסיים – נגישות למקורות פיננסיים מגוונים המאפשרים קבלת מימון בתנאים אטרקטיביים המשפרים את התשואה על ההון העצמי.

הון אנושי איכותי – רמת המקצועיות הגבוהה של עובדי החברה, לרבות בתחום התכנוני והתחום הביצועי, מאפשרת לחברה לאתר הזדמנויות עסקיות, ליזום, לתכנן, לשווק ולבנות פרויקטים, תוך הקפדה על איכות בנייה גבוהה ועל ניהול, תכנון כלכלי ובקרה תקציבית ברמה גבוהה. כמו כן, התקשרות בהסכמים עם ספקים וקבלנים ברמה גבוהה, הנובעת מהיכרות מעמיקה של תחום הפעילות ויתרונות לגודלה ושמה הטוב של החברה, תוך הקפדה על איכות הבניה ועמידה בלוחות הזמנים.

מוניטין, ניסיון וניהול עסקי נכון – לדעת החברה, מוניטין חיובי הינו גורם הצלחה קריטי בתחום פעילות החברה. מאחר, ועל פי רוב, עסקאות בהן רוכשת החברה קרקע נעשות מול מספר מוכרים, ביתר שאת בעסקאות של התחדשות עירונית בהן הנציגות אשר מייצגת עשרות ואף מאות מוכרים נדרשת לבחור ביזם לפרויקט, ישנה חשיבות עליונה לרקורד מוכח ולמוניטין חיובי. משכך, ניסיונה רב השנים של החברה, אשר פועלת בהצלחה מעל 60 שנה בתחום הבנייה למגורים ובשנים האחרונות בעלת רזומה עשיר ומוכח של הוצאה לפועל והשלמה של פרויקטים גדולים בתחום

⁹ <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/Pages/2026/%D7%9E%D7%93%D7%93-%D7%9E%D7%97%D7%99%D7%A8%D7%99-%D7%AA%D7%A9%D7%95%D7%9E%D7%95%D7%AA-%D7%93%D7%A6%D7%9E%D7%91%D7%A8-2025.aspx>

ההתחדשות העירונית, יחד עם שדרת הצוות הניהולי הבכיר בעל ותק וניסיון של עשרות שנים בענף היזמות והבנייה בארץ, מאפשרים את קבלת הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ובהמשך את שיווקן של הדירות למכירה. כמו כן, החברה מקפידה על איכות ביצוע גבוהה בהתאמה לתקנים הנדרשים תוך מתן דגש על שימור כלכליות ורווחיות גבוהה.

איתור הזדמנויות – יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ובכללם יכולת איתור של אתרים פוטנציאליים חדשים לביצוע פרויקטים באזורי ביקוש גבוהים, בעלי פוטנציאל השבחה משמעותי ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובניה של פרויקטים.

שירות לאחר מכירה – ככל שלתחושת ציבור רוכשי הדירות, נשמרת, לאחר האכלוס, רמה גבוהה של נוכחות ומעורבות החברה בפרויקטים השונים, וקימת שמירה רציפה על קשר עם לקוחותיה כך עולה רמת שביעות הרצון של קהל הלקוחות. הדבר בא לידי ביטוי בתחזוקת הבניינים בצורה מיטבית, בהשקעת משאבים בפיתוח קהילה משגשגת המהווה מקור משיכה ללקוחות חדשים וחיזוק השייכות של הדיירים הקיימים בפרויקטים. נושא זה מקבל תוקף בעיקר בפרויקטים בהיקפים גדולים הנמשכים לאורך זמן.

7.4 **חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות**

להערכת החברה, חסמי הכניסה המשמעותיים בתחום פעילות החברה הינם:

האיתנות הפיננסית, ההון העצמי הגבוה והיכולת לגייס הון נוסף אשר נדרשים מגופים יזמיים המעוניינים לפעול בתחום, כמו גם יחסי אמון עם גופי מימון חיצוניים לקבלת מימון חיצוני זמין ובתנאים אטרקטיביים. חסמים נוספים הם ידע, ניסיון ומוניטין בקרב הלקוחות ובעלי הקרקע, ניסיון בעבודה מול רשויות התכנון, קשרים טובים עם קבלנים ונותני שירותים בתחום הפעילות, וכן הון אנושי איכותי בעל ניסיון מצטבר בתחום הפעילות. בשנים האחרונות ניכר מחסור בקרקעות במחירים אטרקטיביים באזורי ביקוש.

7.5 **חסמי היציאה העיקריים של תחום הפעילות**

להערכת החברה, חסמי היציאה המשמעותיים בתחום פעילות החברה הינם:

יכולת מימוש מלאי הקרקעות אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק, התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, התחייבויות כלפי רשויות ורוכשים הממשיכות גם לאחר השלמת הפרויקט בתקופת הבדק ובתקופת האחריות מכח חוק המכר, תקופות רישוי וביצוע ארוכות של פרויקטים, בדגש על פרויקטים במתכונת ההתחדשות עירונית, והון עצמי משמעותי הנדרש טרם קבלת היתרי בניה וטרם עלייה על הקרקע (לאחר פינוי הדיירים).

7.6 **תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בו**

תחליפים למוצרי תחום הפעילות של החברה הינן בעיקר דירות "יד שנייה" אשר לקוחות פוטנציאליים עשויים להעדיף לרכוש חלף דירה חדשה בפרויקט שנבנה על ידי החברה. כמו כן, השכרת דירות לתקופות שונות יכולה אף היא להוות תחליף לרכישת דירות.

7.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות וחברות נדל"ן פרטיות. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, מהשלבים ההתחלתיים לאיתור ורכישת המקרקעין מבעלי הזכויות במקרקעין ו/או התחרות במכרזים של רשות מקרקעי ישראל ו/או של בעלי זכויות במקרקעין ועוד ועד לשלבי השיווק של הפרויקט, אשר מתבטאת במחיר, בתנאי המימון, באיכות הבניה וכדומה. כמו כן, בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין הגורמים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש.

היקף הפרויקטים בהם מעורב כל אחד מהגופים בתחום הנדל"ן היזמי, ובכלל זה החברה, אינו מהותי ביחס לסך היקפי הפרויקטים בתחום ובהתחשב בכך שענף הנדל"ן היזמי הינו מבוזר ואין בישראל חברה יחידה המחזיקה בנתח משמעותי בתחום זה, אין לכל גוף בנפרד השפעה על הענף כולו.

כאמור לעיל, החברה מבדלת את עצמה ממרבית יזמי הנדל"ן האחרים בכך שהיא פונה לרוב לייזום מתחמי מגורים שלמים מאופייני קהילה שנבנית לאורך זמן ולא לפרויקטים בודדים.

תחרות נוספת עימה מתמודדת החברה, הינה תחרות ישירה מול יזמים אחרים הנמצאים, בין היתר, בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים של החברה וכאשר קיימים פרויקטים סמוכים של "מחיר למשתכן"/"מחיר מופחת", התחרות אף גבוהה יותר. כמו כן, בשכונות מסוימות קיימת תחרות אל מול היצע של דירות יד שניה.

להערכת הנהלת החברה, היתרון היחסי של החברה למול מתחריה הינו המוניטין והניסיון הנצבר של החברה בתחום הבנייה למגורים, אשר בא לידי ביטוי ביכולתה להוביל עסקאות מורכבות משלב איתור הקרקע ועד למסירת הדירות לידי הדיירים, היותה חלק מקבוצה העוסקת בנדל"ן למגורים, רמת ביצוע גבוהה ויכולת עמידה בלוחות זמנים. כמו כן מתן יחס אישי וליווי שוטף של הנהלת החברה מול לקוחותיה, הן בשלבי הקמת הפרויקט והן לאחר אכלוסו.

התחרות של החברה בתחום הבנייה למגורים הינה בעיקר מצדן של מספר חברות גדולות, אשר להן עשרות פרויקטים ברחבי הארץ, כדוגמת קבוצת אקרו בע"מ, קבוצת אשטרוס, אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובנין בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ, י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ, אאורה השקעות בע"מ, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ וכן מספר חברות קבלניות אשר בבעלותן יחיד המוצעות לשיווק באותו זמן ובאותם אזורים בהם בונה החברה.

מיצוב החברה בשוק הינו, להערכתה, מהחברות הגדולות בענף מבחינת היקף פעילותה. החברה אינה יכולה להעריך את חלקה בשוק.

8. פעילות התאגיד בתחום נדל"ן יזמי למגורים

8.1 לחברה ניסיון של למעלה משישים שנים בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה, שיווק ומכירה של פרויקטים לבנייה למגורים, הכוללים נכון למועד הדוח כ- 27,000 יחידות דיור (להלן: "יח"ד) ב-55 פרויקטים וקרקעות (בחלקם מחולקים לשלבים וכן חלקם ביחד עם שותפים – חלק החברה ביח"ד לשיווק הינו 13,600 יח"ד) (להלן: "צבר הפרויקטים"). מתוך צבר הפרויקטים, 18 פרויקטים הינם בעלי ת.ב.ע מאושרות להקמת כ-8,500 יח"ד (כולל פרויקטים בביצוע) וכן 10 פרויקטים בהליכי תכנון מתקדמים הכוללים כ-4,400 יח"ד. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח, לחברה כ-3,000 יח"ד שקבלו היתרי בניה (לרבות החלטות ועדה למתן היתרים) ב-10 פרויקטים (כולל פרויקטים שטרם החלו ביצוע). בנוסף לחברה 24 פרויקטים מותלים בהתחדשות עירונית וכן 3 קרקעות בשלבי תכנון מוקדמים בהם מבוקשות כ-14,000 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה (ברובם חלק החברה כ-50%). לפרטים נוספים ראה סעיף 8.8.1 להלן.

8.2 החברה רשומה בפנקס הקבלנים כקבלן לעבודות הנדסה בנאיות (מס' 1158) ומסווגת בסיווג ג-5, המאפשר לה לבצע עבודות בנייה בהיקף בלתי מוגבל.

8.3 הפרויקטים של הקבוצה מבוצעים, על פי רוב, על ידה כקבלן ראשי (באמצעות קבלני משנה עימם היא מתקשרת בהסכמים נפרדים ביחס לכל פרויקט ופרויקט). בפרויקטים של הקבוצה המקודמים יחד עם שותפים, הביצוע נעשה בהתאם להסכמות עם אותם שותפים כאשר בחלק מן הפרויקטים נעשה הביצוע על ידי החברה (על פי רוב, בתנאי COST+) ובחלק על ידי קבלנים ראשיים חיצוניים בהסכמים מסוג עד "מסירת מפתח" (Turn Key) במחיר פאושלי ("הסכם פאושלי").

8.4 מדיניות החברה בבחירת פרויקטים מבוססת על שלושה שיקולים מרכזיים: כמות יח"ד, עיתוי השקעת ההון העצמי/ נטילת המימון וצפי הרווחיות בפרויקט (כפונקציה של צפי הביקוש לדירות ומחירי מכירה צפויים).

8.5 התקשרויות החברה לרכישת זכויות בקרקעות נעשית במסגרת הסכמים עם יחידים ו/או תאגידים וכן לעיתים על דרך רכישת זכויות במקרקעין בהתאם להסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (בדרך כלל לאחר מכרז).

8.6 לעיתים, רוכשת החברה קרקעות, אשר תכניות בנין העיר (תב"ע) החלות עליהן מחייבות שינוי השימושים המותרים על הקרקע, ליעוד למגורים ו/או הגדלת זכויות הבנייה על הקרקע ו/או שינוי צפיפות. בדרך כלל החברה לוקחת על עצמה את הטיפול מול רשויות התכנון בכל האמור לעיל. הליכים אלה אינם תלויים רק בחברה, כי אם ברשויות התכנון השונות ועל כן תוצאתם אינה וודאית.

החברה נוהגת לרכוש את הקרקעות שלה במספר דרכים תוך שילוב של כל דרכי הרכישה שלהלן, במלואן או בחלקן:

רכישה בעסקת קומביניציה – רכישת הזכויות במקרקעין בתמורה למתן שירותי בניית יח"ד על המקרקעין של המוכר. כמות יח"ד נקבעת בהסכם ככמות קבועה או כאחוז מסה"כ יח"ד שיבנו על המקרקעין.

עסקת קומביניציה תמורת – הסכמי רכישה עם בעלי הזכויות במקרקעין לפיהם בתמורה למכירת ולהמחאת הזכויות במקרקעין לידי החברה זכאים בעלי הקרקע לחלק מתקבולי המכירות

בפרויקטים וזאת בהתאם לזרם תקבולם בחברה (להלן: "תקבולים"). היתרון בהתקשרות מעין זו היא שבעלי הזכויות במקרקעין מאפשרים לחברה לשעבד את זכויותיהם בקרקע לטובת בנק מלווה ולמעשה התשלום נדחה עד למועד קבלת התקבולים. יצוין כי בחלק מהפרויקטים של החברה, התקשרה תחילה החברה עם בעלי המקרקעין בהסכם קומבינציה לקבלת תקבולים ממכירות בפרויקטים, כאשר הוחלט בין הצדדים על הקדמת התקבולים טרם ביצוע המכירות בפועל.

פרויקטים להתחדשות עירונית/פינוי בינוי – פרויקטים להתחדשות עירונית/פינוי בינוי הינם פרויקטים במסגרתם ובכפוף לקבלת ההסכמות, האישורים, הרוב הנדרש בהתאם לדין וקבלת ההיתרים הנדרשים, נהרסים בנייני/מתחמי מגורים ישנים קיימים על הקרקע ונבנים תחתם בנייני מגורים חדשים (לרבות בעירוב שימושים) בתוספת זכויות/יחידות דיוור. במסגרת פרויקטים אלו בעלי הזכויות הקיימים מפנים את דירותיהם לדירות חלופיות זמניות למשך תקופת הקמת הפרויקט כאשר בתום התקופה בעלי הזכויות מקבלים דירות חדשות בבניין חדש ויתרת הזכויות/היחידות החדשות שייכות לזרם ונמכרות על ידו בשוק החופשי. בפרויקטי פינוי בינוי הדיירים המתפנים זכאים לקבל דמי הובלת המטלטלין ודמי שכירות למשך כל תקופת ביצוע הפרויקט שבמהלכה הדיירים פינו את דירותיהם הקיימות.

בניגוד לפרויקט תמ"א 38 בו נדרשים לקבל היתר בניה חדש בלבד, פרויקט פינוי בינוי מקודם בהליך תכנוני מעמיק יותר המחייב גם קבלת תב"ע (תכנית בניין עיר) עדכנית על ידי מוסדות התכנון. פינוי בינוי הינה תוכנית המעוגנת במספר חוקים, ביניהם חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה"), חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (בשמו הקודם, חוק פינוי בינוי (פיצויים)), התשס"ו-2006 ("חוק העידוד") והחוק להתחדשות עירונית וחוקי מיסוי, כאשר הסמכות להכרזה על חלקות קרקע כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי שר הבינוי והשיכון, בהסכמת הרשות המקומית הרלוונטית. להכרזה על מתחם פינוי בינוי השלכות גם במישור המיסוי מאחר והיא יכולה להקנות הטבות במס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בניה וכן אפשרות לפטור מהיטל השבחה למגורים.

חוק העידוד קובע בין היתר כי בשעה שרוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי בינוי נתן הסכמתו להסכם פינוי בינוי עם יזם, אזי, המסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לצורך ביצוע העסקה או מתנה זאת בתנאים בלתי סבירים יהא אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ המסכימים לעסקה, בשל הנזק אשר נגרם להם מסירובו. כמו כן, רשאי בית המשפט לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה במקבץ, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה הסרבן.

רוב מיוחס מבין בעלי הדירות (כהגדרתו בחוק העידוד) הינו 2/3 מבעלי הדירות שבעלותם לפחות 3/5 מהדירות בכל בית משותף באותו מקבץ (לעניין בית משותף שיש בו 4-5 דירות, אזי בבעלותם 3 דירות לפחות בבית המשותף ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות) ושלחם מוצמדים לפחות 50% מהרכוש המשותף בכל בית משותף באותו מקבץ.

יצוין כי, בית המשפט יהיה רשאי להחליט שלצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יילקחו בחשבון זכויותיו או חלק מזכויותיו של הדייר הסרבן, אם התנגדותו לתכנית נובעת מרצון לשמר עבירת בניה או פיצול דירה שבוצעו על ידו שלא כדין, ובלבד שקיים רוב של לפחות 50% מבעלי הדירות להתקשרות בהסכם עם היזם.

פרויקט פינני בינוי יכול להתקיים באחד משני מסלולים:

האחד, **מסלול רשויות** – במסלול הרשויות המקומיות תפקיד הממשלה הוא לסייע בייזום הפרויקטים של התחדשות עירונית באמצעות הרשות המקומית. תפקידה של הרשות הוא לקדם את תכנון הפרויקטים עד שלב הביצוע בפועל של עסקת מקרקעין בין בעלי הזכויות ליזם. שלבי הפעילות הינם כך, שלאחר הכרזת הממשלה על מתחם מסוים כמתחם פינני-בינוי משרד הבינוי והרשות המקומית הרלוונטית כורתים הסכם ביניהם, המגדיר את חובות הרשות בעניין קידום התכנון הסטטוטורי של המתחם ואת השתתפות משרד הבינוי במימונו. תוקף ההכרזה אינו מוגבל בזמן. בשלב הבא, הרשות המקומית מתקשרת עם חברה מנהלת שתהיה אחראית לקידום התכנון הסטטוטורי של המתחם ולגיבוש תכנית מפורטת חדשה עבורו המוסיפה זכויות בנייה לציפוף השטח הבנוי במתחם. לאחר אישור התכנית המפורטת במוסדות התכנון, על בעלי הזכויות במתחם להתארגן ולהתקשר עם יזם שיכין תכנון מפורט ויקבל היתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה לצורך ביצוע הפרויקט והיזם יישא בעלויות הכרוכות בכך ובביצוע הפרויקט. במסגרת מסלול זה ניתנות מספר הטבות ממשלתיות שהן: השתתפות המדינה במימון רכיב התכנון הסטטוטורי (התב"ע החדשה לפרויקט) ולרכיב ניהול הפרויקט; פטור מהיטל השבחה – בתנאים מסוימים; פטורים מסוימים מתשלום מס שבח; פטור ממס רכישה ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; פטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים בתנאים מסוימים; פטור מתשלום דמי היתר – בתנאים מסוימים.

השני, **מסלול מיסוי** – מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשע"ו-2016, הממשלה מפעילה את מסלול המיסוי לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית שנועד ליזמים פרטיים. לפי מסלול זה, הממשלה באמצעות הרשות להתחדשות עירונית מכריזה על מתחם על-פי המלצת הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית, והיזם בשיתוף בעלי הדירות, פועל לשינוי התכנית המפורטת של המתחם. גם במסלול זה, בדומה למסלול הרשויות המקומיות, תוקף ההכרזה אינו מוגבל בזמן. שלא כבמסלול הרשויות המקומיות, במסלול זה משרד הבינוי אינו משתתף במימון התכנון, אך היזם זכאי להקלות מס דוגמת – פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים; פטורים מסוימים מתשלום מס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים בתנאים מסוימים. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינני בינוי נתונה בידי הממשלה באמצעות הרשות להתחדשות עירונית.

החברה מקדמת התקשרויות עם גורמים/חברות שהינם צדדי ג' לחברה אשר מקדמים פרויקטים להתחדשות עירונית אל מול בעלי הזכויות, כך שהחברה תהפוך להיות שותפה או היזמית באותם פרויקטים בתמורה לתשלום לאותם גורמים כתלות בבשלות הפרויקט, מעורבותם של הצדדים בו בהמשך, היקף הזכויות שהובא על ידם וכיוצ"ב. התשלום כולל בדרך כלל חזר חלק מהוצאות העבר שלהם וכן תשלום עתידי כתלות ברווח או בהכנסות, בהתקיים אבני דרך בקידום הפרויקט (הגעה לחתימות נדרשות, הוצאת היתר וכיוצ"ב). לעתים ההתקשרות הינה לרכישת המניות של אותן החברות.

בחודש מאי 2023, אישרה הכנסת את הצעת חוק התכנית הכלכלית לשנים 2023 – 2024 (חוק ההסדרים) במסגרתו נכללו תיקונים הרלוונטיים לפעילות החברה כדלקמן:

הורדת חסמים וצמצום זמנים באישור היתרי בנייה, בין היתר ע"י אפשרות העברת בקשה להיתר שהתמהמה בועדה המקומית, למוסד רישוי ארצי יעודי. בתחום ההתחדשות העירונית - פושט

מנגנון ההכרזה על מתחמי פינוי בינוי באופן שבמקרים מסוימים (בהם המליצה ועדה מקומית על הפקדת תכנית בתנאים), לא תידרש הסכמת הרשות המקומית להכרזה, ניתנו הקלות מס והטבות נוספות לקשישים, הופחת הרוב הדרוש לעניין קביעת כדאיות כלכלית של עסקת פינוי בינוי, כך שלצורך מינוי שמאי לפי סעיף 2א' לחוק פינוי בינוי לשם החלטה בדבר כדאיותה, תידרש הסכמה של בעלי הדירות במקבץ שמתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם למעלה מ-40% מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ; (ב) למעלה מ-40% מהרכוש המשותף בכל בית משותף במקבץ צמוד לדירותיהם. לצד האמור, הורחבו חובות הגילוי והשקיפות של יזמים כלפי בעלי הזכויות בפרויקטים.

מכרזים של רמ"י ו/או גופים/בעלים פרטיים – לעיתים החברה (ושותפיה ככל שרלוונטי) משתתפת במכרזים לרכישת זכויות במקרקעין המפורסמים על ידי רשות מקרקעי ישראל (לעיל ולהלן: "רמ"י") ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים/בעלים פרטיים כאשר במכרזים הנ"ל על המציע המשתתף במכרז להגיש הצעה לרכישת הזכויות/התקשרות ביחס למקרקעין (לרוב חכירה כשמדובר בקרקעות של רמ"י או בעלות כשמדובר במכרזים של רשויות מקומיות ו/או בעלים/גופים פרטיים). במועד הגשת ההצעה נדרש המציע בדרך כלל להפקיד ערבות (סכום קבוע או בשיעור שנגזר מסכום ההצעה במכרז) אשר תחולט ככל שהמציע יזכה במכרז ו/או תהווה פיצוי מוסכם ככל שהמציע, שהוכרז כזוכה, לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי המכרז. במכרזים הנ"ל לעיתים ישנו מחיר מינימום להגשת הצעה במכרז ו/או תנאי סף. ההצעה ניתנת על ידי המציע על פי שיקולים של המציע (כגון בדיקות שערך ביחס למקרקעין נשוא המכרז, הערכות פנימיות וכדומה). במכרזים של רמ"י לרוב ההצעה הגבוהה ביותר היא זו הזוכה. במכרזים של רשויות מקומיות ו/או גופים/בעלים פרטיים לעיתים המכרז כולל הליך התמחרות בו 2 או 3 מציעי ההצעות הגבוהות ביותר שהוגשו מנהלים עם מפרסם המכרז הליך תחרותי ביחס למקרקעין נשוא המכרז כאשר בסופו מוכרז הזוכה על ידי מפרסם המכרז. במכרזים במתכונת של מסלול "מחיר למשתכן" המכרז נערך על מחירי המכירה ללקוחות הסופיים כאשר הקרקע נמכרת ליזמים בהנחה.

רכישה במזומן – עסקה בה החברה 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 לפולשים בקרקע) והמצאת אישורים ומסמכים בהתאם להסכם הרכישה.

8.7 להלן פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים :

<p>הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, בנוסח מעודכן לחודש פברואר 2016 של רשות ניירות ערך ; פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ;</p>	<p>"הנחיית הגילוי בתחום "הנדל"ן היזמי" "הפקודה"</p>
<p>פרויקט בתחום הנדל"ן היזמי שהקמתו הסתיימה בתקופה השוטפת, אשר כל הדירות בו כבר נמסרו ולא צפויות הכנסות נוספות לחברה שטרם הוכרו בגין המכירות בפרויקט ;</p>	<p>"פרויקט שהסתיים"</p>
<p>פרויקט בתחום הנדל"ן היזמי ששיעור ההשלמה שלו ליום 31 בדצמבר 2025 הוא 100% ולא הושלמה מסירת הדירות בפרויקט ואו צפויות הכנסות שטרם הוכרו בגין מכירות בפרויקט ;</p>	<p>"פרויקט שהקמתו הסתיימה ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה"</p>
<p>פרויקט בתחום הנדל"ן היזמי שהקמתו החלה, אך לא הסתיימה עד ליום 31 בדצמבר 2025, ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו ;</p>	<p>"פרויקט בהקמה"</p>
<p>פרויקט בתחום הנדל"ן היזמי שהקמתו טרם החלה, אך להערכת הנהלת החברה, הקמת הפרויקט צפויה להתחיל במהלך שנת 2026 או שהתקבל לגביו היתר בנייה ; פרויקט המוצג כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמתו טרם החלה ואינו עונה להגדרה של פרויקט בתכנון או של פרויקט אחר.</p>	<p>"פרויקט בתכנון" "פרויקט עתודת קרקע"</p>
<p>פרויקט שלא מתקיים בו הגדרת האמור לעיל, ובכלל זה, פרויקט שהתחלת הקמתו מותנית בתנאים שטרם התממשו ואשר אין ודאות בהתממשותם. יצוין כי, לעניין פרויקט מסוג של התחדשות עירונית, פרויקט אחר הינו פרויקט אשר שיעור החתימות של בעלי הזכויות במקרקעין הינו מעל 67 % ונמצא בהליכי תכנון תב"ע.</p>	<p>"פרויקט אחר"</p>

מקרא שלבי תכנון/רישוי עפ"י סדר כרונולוגי כדלקמן :

- 1 בחינת חלופות תכנון לתב"ע
- 2 קידום תב"ע
- 3 החלטה להפקדת תב"ע להתנגדויות = ניתנה החלטת ועדה להפקדת תב"ע להתנגדויות (לרבות בתנאים)
- 4 החלטה למתן תוקף לת.ב.ע = ניתנה החלטת ועדה למתן תוקף לתב"ע (לרבות בתנאים)
- 5 תכנון תכנית עיצוב ופיתוח

"סטאטוס תכנוני נוכחי" –

- 6 תכנית עיצוב ופיתוח מאושרת
- 7 הליכי היתר (הגשת בקשה להיתר)
- 8 היתר חפירה ודיפון = ניתן היתר כאמור
- 9 החלטת ועדה להיתר מלא = ניתנה החלטת ועדה למתן היתר בניה מלא (לרבות בתנאים)

יצוין כי, למעט אם צוין במפורש אחרת, מקום בו מצויינים נתונים אודות יח"ד שנחתמו/טרם נחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים, התייחסות החברה היא ליח"ד דיור לשיווק (ולא יחידות דיור למפונים). בנוסף, למעט אם צוין במפורש אחרת, מקום בו מצויינים נתונים (או הערכות) לגבי הכנסות, התייחסות החברה היא להכנסות ממכירה יחידות דיור, זכויות במקרקעין אחרים וכיו"ב, אלא אם נאמר אחרת.

תיאור עסקי התאגיד

8.8 גילוי ברמה המצרפית

8.8.1 מידע כללי על הפרויקטים בקבוצה

מס'	שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	זכויות/ סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	היקף יח"ד בפרויקט ¹⁰	היקף יח"ד לשיווק ¹¹	שימושים נוספים	פרטים נוספים	
פרויקטים מהותיים מאד										
1	נווה מגן החדשה (לשעבר- מתחם הצעירים) (שלב א')	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	פרויקט בהקמה	164	107	-	8.10.1	
2	מכבי יפו	אלעד	33.33%	זכויות חכירה	פרויקט בהקמה	631 יח"ד (מתוכן 336 יח"ד במחיר למשתכן, 3 יח"ד לטובת המדינה והיתרה לשיווק בשוק החופשי) וכן שטחי מסחר				8.10.2
3	רחוב הארזים (בית הכרם) ירושלים	חברה בת	50%	התחדשות עירונית	פרויקט בתכנון	401	247	שטחי מסחר	8.10.3	
4	TRES קרול פ"ת	אחים דוניץ	33.33%	התחדשות עירונית	פרויקט בתכנון	359	263	וכן שטחי מסחר ותעסוקה	8.10.4	
5	ההסתדרות, גבעתיים (שלב א')	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	פרויקט בתכנון	250	130	-	8.10.5	

¹⁰ בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף יח"ד בפרויקט הינו בהתאם לתכניות החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבניה הקיים למועד זה. הנתונים הינם לפי 100% מהפרויקט
¹¹ בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף יח"ד לשיווק הינו בהתאם לתכניות החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבניה הקיים למועד זה. הנתונים הינם לפי 100% מהפרויקט

תיאור עסקי התאגיד

מס'	שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	זכויות/ סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	היקף יח"ד בפרויקט	היקף יח"ד לשיווק	שימושים נוספים	פרטים נוספים
פרויקטים שאינם מהותיים מאד¹²									
6	קריית האומנים בניין 7	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	פרויקט בהקמה	106	58	-	8.9.1
7	יפה נוף 120, חיפה (שלב א')	אלעד	50%	חכירה ובעלות	פרויקט בהקמה	79	60	-	8.9.1
8	UPTOWN אשדוד (שלב א')	החברה	100%	חכירה מהוונת	פרויקט שהקמתו הסתיימה ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה	81	81 (מתוכן 20 יח"ד להשכרה ארוכת טווח מכוח החוק לעידוד השקעות הון)	וכן שטחי מסחר	8.9.2
9	דוניץ גבעת שמואל	החברה	100%	מזומן, קומבינציה בעין ושירותי בניה	פרויקט שהקמתו הסתיימה ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה	87	47	-	8.9.2
10	אורבן פארק ראשונים (מגרש 2)	אלעד	100%	קומבינציה תמורות + קומבינציה בעין	פרויקט שהסתיים	73	70	-	8.9.4
11	פארק ת"א מתחם דרומי (שלב ב')	אלעד	100%	חכירה מהוונת	פרויקט שהקמתו הסתיימה ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה	371	371	-	8.9.2
12	קריית האומנים בניין 6	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	פרויקט שהקמתו הסתיימה ושמכירתו טרם הסתיימה במלואה	106	74	-	8.9.2
13	UPTOWN אשדוד בניין 4	החברה	100%	בעלות	פרויקט בתכנון	85	85	וכן שטחי מסחר	8.9.3
14	רוטשילד חיפה (מתחם B)	חברה כלולה	50%	התחדשות עירונית	פרויקט בתכנון	205	157	וכן שטחי מסחר ותעסוקה	8.9.3
15	קריית האומנים בניין 8	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	פרויקט בתכנון	106	52	-	8.9.3
16	רחוב המרי גבעתיים	חברה בת	70%	התחדשות עירונית	פרויקט בתכנון	105	63	-	8.9.3

¹² למידע נוסף בקשר לפרויקטים שאינם מהותיים מאוד ראה באורים 5,6 לדוחות הכספיים השנתיים.

תיאור עסקי התאגיד

מס'	שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	זכויות/ סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	היקף יח"ד בפרויקט	היקף יח"ד לשיווק	שימושים נוספים	פרטים נוספים
פרויקטים שאינם מהותיים מאד									
17	המתחם הצפוני (בלוק 3)	אלעד	100%	קומביניציה תמורות + הסכם פיתוח	עתודת קרקע	321	225	וכן שטחי מסחר	8.9.5
18	המתחם הצפוני (בלוקים 1+6+9)	אלעד	100%	קומביניציה תמורות + הסכם פיתוח	עתודת קרקע	590	451	70 יח"ד להשכרה וכן שטחי מסחר	8.9.5
20	המתחם הצפוני (שלב ב')	אלעד	33%	הסכם פיתוח	עתודת קרקע	785	785	300 יח' ביעוד דיור מוגן, 104 יח"ד להשכרה וכן שטחי מסחר ותעסוקה	8.9.5
19	יפה נוף 120, חיפה (שלב ב')	אלעד	¹³ 100%	חכירה ובעלות	עתודת קרקע	137	107	-	8.9.5
21	קריית האומנים 9-14	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	עתודת קרקע	604	604	-	8.9.5
22	UPTOWN אשדוד (בניינים 5-6)	החברה	100%	זכויות חכירה	עתודת קרקע	168	168	וכן שטחי מסחר	8.9.5
23	רוטשילד תל אביב	חברה בת	50%	זכויות בעלות	עתודת קרקע	81	81	כולל דיור בהישג יד וכן שטחי מסחר	8.9.5
24	אלנבי 43, תל אביב	אלעד	100%	בעלות	עתודת קרקע	21	21	וכן שטחי מסחר	8.9.5
25	נווה הדרים	אלעד	¹⁴ 95%	בעלות + חכירה + קומביניציה	עתודת קרקע	טרם ניתן להערכה	-	-	8.9.5
26	בת ים	החברה	50%	בעלות	עתודת קרקע	טרם ניתן להערכה	-	-	8.9.5
27	הוד השרון	אלעד	26.66%	בעלות במושע	עתודת קרקע	טרם ניתן להערכה	-	-	8.9.5
28	לב ראשון	החברה	34%	זכויות בעלות	עתודת קרקע	טרם ניתן להערכה	-	-	8.9.5
29	רמת השרון	החברה	100%	רכישת זכויות השבה	עתודת קרקע	כ- 136	כ- 136	-	8.9.5

¹³ נחתמה עסקה לרכישת 50% מהזכויות בפרויקט מידי השותפה, אשר נמצאת בשלבי השלמה סופיים.
¹⁴ כולל זכויות בעלי קרקע מכח הסכמי קומביניציה.

תיאור עסקי התאגיד

מס'	שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	זכויות/ סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	היקף יח"ד בפרויקט	היקף יח"ד לשיווק	שימושים נוספים	פרטים נוספים
פרויקטים אחרים									
30	רוטשילד חיפה (מתחם A)	חברה כלולה	50%	התחדשות עירונית	אחר	225	177	וכן שטחי מסחר ותעסוקה	8.9.6
31	רוטשילד חיפה (מתחם C)	חברה כלולה	50%	התחדשות עירונית	אחר	330	258	וכן שטחי מסחר ותעסוקה	8.9.6
32	נווה מגן החדשה, רמת השרון (שלב ב' - ג')	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	אחר	271	213	-	8.9.6
33	ההסתדרות, גבעתיים (שלב ב')	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	אחר	250	202	-	8.9.6
34	דרך השלום, תל אביב-יפו	החברה	100%	התחדשות עירונית	אחר	490	340	כולל דיור בהישג יד וכן שטחי מסחר	8.9.6
35	משגב עם, תל אביב-יפו	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	אחר	126	78	כולל דיור בהישג יד וכן שטחי מסחר	8.9.6
36	דרך בית לחם, ירושלים	אלעד	100%	התחדשות עירונית	אחר	334	262	וכן שטחי מסחר ותעסוקה	8.9.6
37	מתחם החותרים, חיפה	חברה בת	100%	התחדשות עירונית	אחר	503	404	וכן שטחי מסחר	8.9.6
38	מתחם ניצנה, בת ים	אלעד	100%	התחדשות עירונית	אחר	1500	1048	וכן שטחי מסחר ותעסוקה	8.9.6
39	נחל הבשור, תל אביב-יפו	החברה	40%	התחדשות עירונית	אחר	346	218	כולל דיור בהישג יד וכן שטחי מסחר	8.9.6
40	אסוף שמחוני, נתניה	חברה כלולה	50%	התחדשות עירונית	אחר	854	584	-	8.9.6
41	התנועה הציונית, נתניה	חברה כלולה	50%	התחדשות עירונית	אחר	228	152	-	8.9.6
42	ארמון הנציב - מתחם כ"א, ירושלים	אלעד	50%	התחדשות עירונית	אחר	318	264	וכן שטחי מסחר	8.9.6
43	ארמון הנציב - מתחם כ"ג, ירושלים	אלעד	50%	התחדשות עירונית	אחר	580	482	וכן שטחי מסחר	8.9.6
44	אברהם שטרן, ירושלים	אלעד	100%	התחדשות עירונית	אחר	232	174	וכן שטחי מסחר	8.9.6
45	הלפר-בלפור, בת ים	אלעד	100%	התחדשות עירונית	אחר	139	82	וכן שטחי מסחר	8.9.6

תיאור עסקי התאגיד

כמו כן פעילה החברה בפרויקט של ייזום למסחר ו/או משרדים – כמפורט להלן:

שם המתחם/פרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה (בשרשור סופי) בקרקע	זכויות בניה בהתאם לתב"ע הקיימת נכון למועד הדוח	סטטוס הפרויקט סמוך למועד חתימת הדוח	פרטים נוספים
אור יהודה	אור יהודה	66.66% (זכויות חכירה) ¹⁵	כ-23,500 (עיקרי ושירות) מ"ר למטרות מסחר ותעסוקה וכן שצ"פים ושטחי ציבור	עתודת קרקע	ראה סעיף 8.9.4

¹⁵ באמצעות החברה המאוחדת א.מ.ת. נוה סביון בע"מ. ביתרת הון המניית המונפק והנפרע בחברה המאוחדת מחזיקה אספן גרופ בע"מ, שהינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה.

תיאור עסקי התאגיד

בנוסף החברה/חברה בת מעורבות בקידום פרויקטים מותלים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) במתחמים הבאים :

מס' מש' 1	שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מס' יח"ד (כמות יח"ד לפינוי)	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (לא כולל חלק בעלים)	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (כולל חלק בעלים)	שיעור יח"ד ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת מתוך סה"כ הקיימות	מצב טכטורי נוכחי
1	מתחם יא	ירושלים	50%	150	525	675	17%	בחינת חלופות תכנון לתבי"ע
2	דימונה	דימונה	50%	96	504	600	44%	בחינת חלופות תכנון לתבי"ע
3	רזיאל לסקוב בית שמש	בית שמש	50%	178	890	1,068	33%	בחינת חלופות תכנון לתבי"ע
4	דניאל 15-16 ירושלים	ירושלים	50%	104	146	250	24%	בחינת חלופות תכנון לתבי"ע
5	אלי כהן קרית ים	קרית ים	100%	164	536	700	42%	בחינת חלופות תכנון לתבי"ע
6	הרב קוק טבריה	טבריה	50%	286	1,214	1,500	14%	החלטת הפקדה של תבי"ע
7	הרדופים יקנעם	יקנעם	50%	220	980	1,200	-	בחינת חלופות תכנון לתבי"ע
8	בנימין נתניה	נתניה	50%	86	214	300	64%	בחינת חלופות תכנון לתבי"ע
9	הרצוג/גורדון נתניה	נתניה	50%	111	253	364	70%	בחינת חלופות תכנון לתבי"ע
10	קפאח/שץ חולון	חולון	50%	64	121	185	53%	בחינת חלופות תכנון לתבי"ע
11	מונטיפיורי/קפאח	חולון	50%	146	263	409	-	בחינת חלופות תכנון לתבי"ע
12	עוזיאל דניאל בת ים	בת ים	50%	219	339	558	34%	בחינת חלופות תכנון לתבי"ע
13	אחד העם חדרה ¹⁶	חדרה	50%	44	193	267	86%	בחינת חלופות תכנון לתבי"ע

¹⁶ לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה דיווח מידי מיום 23.12.2025 אסמכתא מס' 102218-01-2025 (המידע מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תיאור עסקי התאגיד

מס' מש' שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי)	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (לא כולל חלק בעלים)	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (כולל חלק בעלים)	שיעור יח"ד ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת מתוך סה"כ הקיימות	מצב טכטורי נוכחי
14	גרינבוים הרצל ראשלי"צ	ראשון לציון	50%	50	110	160	בחינת חלופות תכנון לתב"ע
15	הסנה הנחל רמת גן	רמת גן	50%	30	48	78	בחינת חלופות תכנון לתב"ע
16	שוהם נתניה	נתניה	50%	32	68	100	בחינת חלופות תכנון לתב"ע
17	נורית ירושלים	ירושלים	50%	35	128	163	29%
18	הרברט סמואל 47	חדרה	50%	26	122	148	בחינת חלופות תכנון לתב"ע
19	שקולניק הצנחנים	רחובות	100%	240	560	800	18%
20	הכרם הדגן	חדרה	100%	88	216	304	45%
21	ויצמן נתניה	נתניה	100%	87	218	305	בחינת חלופות תכנון לתב"ע
22	יד לבנים נווה שאנן	חיפה	100%	80	280	360	בחינת חלופות תכנון לתב"ע
23	גבעת הזיתים	לוד	50%	176	880	1,056	60%
24	מצפה רמון- מגדל המים	מצפה רמון	50%	329	1,671	2,000	בחינת חלופות תכנון לתב"ע

תיאור עסקי התאגיד

8.8.2 תמצית התוצאות המאוחדות (באלפי ש"ח):

להלן תמצית תוצאות החברה בתחום הנדל"ן היזמי לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023-2025:

לשנה שנתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2025	סעיף
308,433	174,841	166,646	הכנסות מיזמות
476	30,333	(11,912)	רווח (הפסד) מיזמות
485	30,343	(11,902)	רווח (הפסד) מיזמות (חלק החברה)

לשנה שנתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2025	סעיף
1,948,221	1,959,714	2,231,952	סך נכסי תחום היזמות במאזן

8.8.3 פרויקטים בהקמה

לשנה שנתיימה ביום 31.12.2025	נתון
404	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (חלק החברה) ¹⁷
501,293	יתרת מלאי בספרים (במונחי עלות) (אלפי ש"ח)
272,801	רווח גולמי צפוי כולל שטרם הוכר (אלפי ש"ח) לאחר הקצאת עלות הרכישה ¹⁸
56	מספר חוזי מכירה שנחתמו בתקופה הדיווח (חלק החברה) ¹⁹
262	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (חלק החברה) ²⁰
41	מספר חוזי מכירה שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד הדוח

8.8.4 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2025

סה"כ (אלפי ש"ח)	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	סעיף
-	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
7,044	6-12	
-	12-18	
6,422	18-24	
16,505	מעל 24	
29,971	סך הכל	
-	0-6	*גיוול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
3	6-12	
-	12-18	
3	18-24	
²¹ 4	מעל 24	
10	סך הכל	
9,707		רווח גולמי צפוי
2		מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח

17 לא כולל יח"ד שבונה החברה עבור בעלי הקרקע בפרויקטים של עסקאות קומבינציה ועסקאות פינוי בינוי. בפרויקט יפה נוף שלב א', חלק החברה הינו 50%, במכבי יפו 33%.

18 הרווח הגולמי כולל גם פרויקט בהקמה שחלק מהחוזים בו הותנו בקבלת היתר בניה שהתקבל למועד הדוח.

19 בנוסף מכרה החברה יח"ד בפרויקטים שאינם בהקמה בתקופת הדוח- מכבי יפו (שלב ב') 41 יח"ד בחלקנו, פרויקט קרול TRES – כ-9 יח"ד בחלקנו.

20 מסך היחידות לשיווק בלבד, ללא דירות תמורה לבעלי קרקע.

21 מתוך דירות אלו ישנן 3 יח"ד שהינן דירות לדוגמא המשרתות החברה לטובת השלבים הבאים.

8.8.5 צבר הכנסות ומקדמות²² (באלפי ש"ח) בחלק החברה

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים כולל רכיב מימון משמעותי	שנה
28,435	20,059	שנת 2026 - רבעון 1
36,980	18,717	שנת 2026 - רבעון 2
10,226	19,715	שנת 2026 - רבעון 3
15,672	27,331	שנת 2026 - רבעון 4
44,172	113,089	שנת 2027
137,407	65,303	שנת 2028
18,030	12,641	שנת 2029
11,821	-	שנת 2030 ואילך
302,743	276,855	סה"כ

האמור בטבלאות לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ביחס לפרויקטים, היקפם, ההכנסות והמקדמות הצפויות והרווחיות הגולמית הצפויה, הינו כאמור בגדר מידע צופה פני עתיד, והינו מבוסס על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, אומדנים להשלמת הליכי התכנון בפרויקטים, התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הפרויקטים, קצב התקדמות הביצוע, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה בשל מגוון סיבות ובכללם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, התקיימות כלל התנאים המתלים הקבועים בהסכמי התחדשות עירונית, אי תשלום התמורה הצפויה על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 21 בדוח זה להלן.

²² לא כולל הכנסות ומקדמות מ-9 חוזים מותנים (חלק החברה) בפרויקט קרול TRES, שהינם מותנים נכון למועד הדוח.

8.8.6 חומרי גלם, ספקים, מבצעי בניה וקבלני משנה

חומרי הגלם המשמשים את החברה במסגרת פעילותה כקבלן מבצע בפרויקטים של החברה (לרבות פרויקטים המקודמים יחד עם שותפים) הינם כמקובל בענף הבניה ועיקרם ברזל ובטון. במסגרת הקמת הפרויקטים מתקשרת החברה עם מתכננים ויועצים ועם קבלני משנה לצורך ביצוע השירותים ו/או עבודות בניה בתחום מומחיותם. החברה נוהגת להתקשר עם ספקים/קבלני משנה המלווים את החברה זה שנים, יחד עם זאת בטרם התקשרות פונה החברה, לרוב, לקבלת הצעות מחיר מכמה ספקים/קבלנים. בהתקשרויותיה וכתנאי מוקדם להעברת תשלומים בקשר עם ההתקשרויות נוהגת החברה לדרוש בטוחות מתאימות להבטחת התחייבויות הקבלנים/ספקים, הן בשלב ההקמה והן בשלב הבדק. התמורה למתכננים/לקבלני המשנה משולמת להם לשיעורין בהתאם להתקדמות התכנון/הבניה בפועל. מערך ההנדסה של החברה מפקח על בצוע הבניה בפועל ועל אישור התשלומים. בהסכמים עם קבלני משנה מוטלת האחריות לטיב ולאיכות בצוע העבודה לפי חוק המכר דירות, ככל הניתן על הקבלנים עצמם.

בפרויקטים של החברה, בהם היא איננה הקבלן המבצע, לחברה התקשרויות עם מבצעי בניה בהסכמים פאושליים. במסגרת הסכמים אלו אחראי מבצע הבניה על ביצוע כלל עבודות הקמת הפרויקט החל משלב החפירה והדיפון ועד לקבלת טופס אכלוס ותקופות הבדק והאחריות. בחלק מהפרויקטים הנ"ל נחתמים הסכמים משולשים בין החברה, מבצע הבניה וקבלן משנה המספק שרות ספציפי בפרויקט כנגד תמורה נפרדת המופחתת מסכום התמורה הפאושלית. ההתקשרויות נעשות כנגד קבלת בטוחות מתאימות ביחס להיקף העבודה, להבטחת בצועה וטיבה. לכל הגורמים בענף הבניה קימת תלות מסוימת בחברת החשמל בישראל בע"מ המהווה מונופול בתחומה להערכת החברה ובהתחשב בניסיון העבר, מעבר לאמור אין לה תלות בקבלן משנה או בספק מסוימים נוספים.

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

תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	משקל הספק מכלל רכישות החברה בשנת 2025 (%)	היקף רכישות מהספק בשנת 2025 (אלפי ש"ח)	האם צד קשור [כן/לא]	סוג הספק	זיהוי הספק/ קבלן המשנה
לא	10%	18,416	לא	קבלן	אשטרום בניה צפון בע"מ

תיאור עסקי התאגיד

8.9 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד של התאגיד²³

8.9.1 פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 – נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח, הנתונים הינם לפי 100% למעט נתוני הכנסות, עלויות, הון ורווח גולמי																			
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום בניה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד לשיווק	מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/הנדסי (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ שטרם נמכרו	סה"כ הכנסות צפויות מדירות לשיווק	סה"כ עלויות צפויות מדירות לשיווק	שיעור העצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויים לרבות בסיום הון עצמי שהושקע בחלק החברה
										ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	סמוך למועד הדוח							
יפה נוף שלב א' 24	חיפה	2021	2022	רבעון 2026 1	50%	79	60	119	91%	1	23	19	37	103,348	98,396	35,519	254,953	5%	22,760
קרית האמנים בנין 7	ראש"ל	2015	2024	רבעון 2028 3	100%	106	58	106.7	24%	-	32	27	26	26130,780	107,983	12,700	71,297	30%	77,048 ²⁷

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח, הנתונים הינם בחלק החברה):																					
שם הפרויקט	קרע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונן לפרויקט	בנייה	עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2025	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2025	מיום 1.1.2026 ועד פרסום הדוח	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:	הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום 31.12.2025:			מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025:			סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	שיעור רווח גולמי צפוי		
										הכנסות שהוכרו	הכנסות שהוכרו	הכנסות שהוכרו	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור ללא מע"מ	הכנסות שהוכרו					הכנסות שהוכרו	הכנסות שהוכרו
יפה נוף שלב א' 28	51,075	47,109	2,647	5,631	5,145	28,800	24,165	30,853	12,986	39,843	19,556	24,118	47,031	29,943	27,556	5,045	1,214	99	6%		
קרית האמנים בנין 7	38,117	29,323	3,420	15,517	78,334	-	28,382	23,379	26,986	18,312	26,448	49,486	19,394	74,044	23,208	38,428	83,614	28,390	30%		

²³ יצוין כי, הפרויקטים: קרית האומנים בנין 7, קרית האומנים בנין 8, פארק תל אביב בלוק 3, פארק רוטשילד מתחם (B), ורחוב המרי גבעתיים, הינם פרויקטים מהותיים מאוד, בהתאם להנחיית הגילוי בתחום הנדל"ן היזמי אולם מוצגים כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד, בהתאם לשיטת 105.20 אשר פורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2017. הפרויקטים אותם בחרה החברה להציג תחת גילוי "פרויקטים מהותיים מאוד" נבחרו בהתאם לרמת המהותיות שלהם, לדעת החברה, תוך מתן דגש לעמידת כל פרויקט במבחן ההכנסות וכן תחת מתן משקל לפרויקטים בהקמה לאור היקף הגילוי הניתן בגינם.

²⁴ העלויות כוללות את עלות הקצאת רכישת אלעד. הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעור הרווח הגולמי כוללים את עלות הקצאת רכישת מניות אלעד שיוחסה לפרויקט. ההכנסות כוללות הכנסות משירותי בניה.

²⁵ הרווח הגולמי הינו לאחר רכיב הקצאת עלות רכישה בסך של כ-10 מיליון ₪.

²⁶ ההכנסות המוצגות הינן בקשר עם מכירת דירות לרוכשים.

²⁷ העודפים כוללים שחרור בטוחה חיצונית שהינה קרקע לבנינים הבאים בסך של 87,500 אלפי ₪.

²⁸ העלויות כוללות את עלות הקצאת רכישת אלעד. הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעור הרווח הגולמי כוללים את עלות הקצאת רכישת מניות אלעד שיוחסה לפרויקט. ההכנסות כוללות הכנסות משירותי בניה.

תיאור עסקי התאגיד

8.9.2 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה (*)

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח):																		
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2025	עלות המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2025	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	לפי תקופות				מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט		
										Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25					
קרית אמנים בנין 6	ראשלי"צ	2005	2015	2022	100%	1	1,779	100%	118	-	-	-	-	-	3,729	3,729	52%	1,950
פארק ת"א מתחם דרומי	תל אביב	2014	2016	2023	100%	3	14,726	100%	172	-	-	1	-	-	17,119	17,119	11%	1,855
דוניץ בגבעת שמואל	גבעת שמואל	2018	2021	2024	100%	3	6,422	100%	135	-	1	-	1	1	9,720	9,720	34%	3,298
UPTOWN אשדוד (שלב א')	אשדוד	2011	2021	2024	100%	3	7,044	100%	115	1	1	1	7	1	9,648	9,648	27%	2,604

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2025 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות:						
שם הפרויקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:					
	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	
קרית אמנים בנין 6	-	-	-	-	-	
פארק ת"א מתחם דרומי	-	-	31,324	-	-	
דוניץ בגבעת שמואל	-	22,818	-	24,466	24,595	
UPTOWN אשדוד (שלב א')	23,345	24,517	27,441	26,294	23,400	

(*) יצוין כי מרבית מלאי הדירות הינן דירות מיוחדות בעלי מאפיינים מיוחדים (מרפסות, קומה כיוצ"ב) או דירות לדוגמא המשרתות את החברה.

תיאור עסקי התאגיד

8.9.3 פרויקטים בתכנון :

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח):											
יח"ד בפרויקט				חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בניה משוער בפרויקט	מועד תחילת בניה מתוכנן	עלות נוכחית בספרים	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליחידה	מספר יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד ²⁹	מספר יח"ד								
109	205	109	205	50%	טרם	2031	Q4/2026	12,286	2023	חיפה	רוטשילד B
120	105	120	105	70%	טרם	2030	Q4/2026	7,706	2022	גבעתיים	המרי
111	106	111	106	100%	כן	2030	Q3/2026	49,863	2005	ראשון לציון	קרית אמנים, בנין 8
100	85	100	85	100%	טרם, קיים מימון קרקע	2030	Q4/2026	22,896	2011	אשדוד	אשדוד מ1 בנין 4

²⁹ בפרויקטים של התחדשות עירונית המ"ר מתייחס לדירות לשיווק.

תיאור עסקי התאגיד

פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2025 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח):															
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	חוזים חתומים, סמוך למועד הדוח:			מחיר המכירה שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025		סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו	פרויקט				
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות		הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		מספר חוזים מוקדמים חתומים:	בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	מיום 1.1.2026 ועד תאריך הדוח		סה"כ יתרת עלויות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הוכרו	סה"כ שטרם הוכרו	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
					מקדמות שנתקבלו:	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:									
רוטשילד B	10,307	9	1,970	163,393	-	-	-	-	-	190,322	24,000	190,322	14,643 ³⁰	318%	
המרי ³²	839	475	6,392	209,562	-	-	-	-	-	292,537	46,000	292,537	75,269 ³³	26%	
קרית אמנים, בנין 8	41,411	973	7,479	60,590	-	-	-	-	-	146,615	30,000	146,615	36,162 ³⁴	25%	
אשדוד מ1 בנין 4	14,007	8,049	840	124,088	-	-	-	-	-	218,784	31,000	218,784	71,800	33%	

³⁰ לאחר הפחתת PPA בסכום של 9,833 אלפי ש"ח.

³¹ לאחר הפחתת PPA בסכום של 9,833 אלפי ש"ח.

³² נתונים לפי 100%. חלק החברה 70%.

³³ כולל הכנסות בגין דמי ניהול בהיקף של כ 3 מ' ש"ח אשר נזקפים לחלק החברה בלבד.

³⁴ כולל הכנסות משירותי בניה לבעלי דירות בבינוי-פינוי-בינוי.

תיאור עסקי התאגיד

8.9.4 פרויקטים שהסתיימו במהלך תקופת הדיווח – נתונים כלליים על הפרויקטים

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2025 – נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח):															
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)		סה"כ שיעור רווח גולמי (%) ³⁶		סה"כ עלויות שהוכרו ³⁵		הכנסות שהוכרו		מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד שנמכרו	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	מועד סיום בנייה	מועד תחילת בנייה	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
22,452	30,654	7%	1%	198,545	2,457	213,046	2,483	134	70	100%	2024	2022	2003	ראשלי"צ	אורבן פארק ראשונים (מגרש 2)

³⁵ העלות והרווח הגולמי הינם לאחר הקצאת עלות הרכישה בסך של כ-29,362 אלפי ש"ח.
³⁶ העלות והרווח הגולמי הינם לאחר הקצאת עלות הרכישה בסך של כ-29,362 אלפי ש"ח.

תיאור עסקי התאגיד

8.9.5 עתודות קרקע:

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח):																			
זכויות בנייה						שטח (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יתרוח גולמי צפוי נכלל בהון עצמי	שיעור רווח צפוי (%)	הכנסות (מכלל צפוי שימושי הקרקע) ולא שירותי בניה	מחיר ממכרה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באמדני החברה (כולל מע"מ)	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע ליום 31.12.2025					מועד רכישה	מיקום	שם העתודת הקרקע
מצב תכנוני מבוקש			מצב תכנוני נוכחי									עלות סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.2025	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהוננו לקרקע	עלות מקורית			
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לשיווק	שימושים נוספים	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לשיווק														
תכנית עיצוב ופיתוח מאושרת	88	604	-	88	604	16,900	100%	330,000	19%	1,318,000	29,000	85,723	-	2,195	11,122	72,406	2005	ראשון לציון	קריית האומנים 9-3714
הליכי היתר (הגשת בקשה)	115	107	וכן שטחי מסחר	115	107	4,500	100%	72,000	19%	373,000	35,000	84,758	-	17,171	10,253	57,334	2021+2024	חיפה	יפה נוף 120, חיפה (שלב ב')
הליכי היתר (הגשת בקשה)	80	235	כולל שטחי מסחר ותעסוקה	80	241	7,515	100%	³⁹ 138,000	³⁸ 22%	622,000	37,000	63,362	-	6,093	1,976	55,293	2023	שכונת תל אביב	המתחם הצפוני (בלוק 3)
עיצוב תכנית ופיתוח מאושרת בהליכי היתר (הגשת בקשה)	80	432	בנוסף 70 יח"ד להשכרה וכן שטחי מסחר ותעסוקה	80	432	10,516	100%	⁴² 280,000	⁴¹ 24%	1,176,000 ⁴⁰	37,000	123,340	-	11,416	3,862	108,062	2023		המתחם הצפוני (בלוקים 1+6+9)
תכנית תכנון עיצוב ופיתוח	80	785	בנוסף 104 יח"ד להשכרה, 300 יח' דיור מוגן וכן שטחי מסחר ותעסוקה	80	785	24,324	33%	166,000 ⁴⁵	⁴⁴ 18%	901,000 ⁴³	37,000	183,098	-	14,790	5,807	162,501	2016		המתחם הצפוני (שלב ב')
תכנית תכנון עיצוב ופיתוח	108	168	וכן שטחי מסחר	108	168	10,516	100%	161,000	34%	469,000	30,000	46,955	-	761	15,331	30,863	2011	מע"ר אשדוד	UPTOWN אשדוד (בניינים 5-6)

³⁷ הפרויקט יבנה וישוק בשלבים. נכון ליום 31.12.2025 חתמה דוניץ קרית האמנים על חווי פינוי עם 271 מפונים מתוך 281 המפונים במתחם. הזכויות ב 180 יח"ד נמסרו למפונים עם אכלוס הבניינים שבניתם הושלמה על ידי החברה. החברה בוחנת מספר חלופות לעדכון תכנון במסגרת הגשת תב"ע.

³⁸ הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי הינם לאחר הפחתת PPA בסך של כ-65 מליון ש.

³⁹ הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי הינם לאחר הפחתת PPA בסך של כ-65 מליון ש.

⁴⁰ הכנסות כוללות הכנסות משירותי בניה ומתפנים

⁴¹ הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי הינם לאחר הפחתת PPA בסך של כ-95 מליון ש.

⁴² הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי הינם לאחר הפחתת PPA בסך של כ-95 מליון ש.

⁴³ כולל שימושים נוספים שלא נכללו בבלוק 1+3+6+9

⁴⁴ הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי הינם לאחר הפחתת PPA בסך של כ-65 מליון ש.

⁴⁵ הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי הינם לאחר הפחתת PPA בסך של כ-65 מליון ש.

תיאור עסקי התאגיד

זכויות בנייה						שטח (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יתרת רוח גולמי צפוי שלא נכלל בהון עצמי	שיעור רווח צפוי (%)	הכנסות (מכלל צפוי שימושי (הקרע)	מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשותף באמדני (כולל החברה (מע"מ)	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע ליום 31.12.2025					מועד רכישה	מיקום	שם עתודת הקרקע
מצב טכנוני מבוקש			מצב טכנוני נוכחי									עלות סה"כ נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.2025	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית			
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לשיווק	שימושים נוספים	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לשיווק														
קידום תב"ע,	71	81	דיור בהשג יד וכן שטחי מסחר	80	57	2,171	50%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	טרם אושרה תב"ע	124,833	-	1,246	10,096	113,491	2018	תל אביב	רוטשילד- יהודה הלוי
הליכי היתר הגשת (בקשה)	ל.ר.	ל.ר.	וכן שטחי מסחר	63	21	512	100%	19,000	18%	102,000	86,000	64,544	-	792	13,258	50,494	2020	תל אביב	אלנבי 43
בחינת חלופות תכנון לתב"ע	ל.ר.	ל.ר.	וכן שטחי מסחר	ל.ר.	ל.ר.	29,120	4695%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	טרם אושרה תב"ע	21,078	-	361	-	20,717	2021 ואלך	ראשון לציון	נווה הדרים
בחינת חלופות תכנון לתב"ע	ל.ר.	ל.ר.	-	ל.ר.	ל.ר.	4,585	50%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	טרם אושרה תב"ע	1,945	-	19	-	1,926	1990	בת ים	בת ים
קידום תב"ע	ל.ר.	ל.ר.	-	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	146,504	26.66%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	טרם אושרה תב"ע	66,624	-	150	-	66,474	2019	דרום מערב הוד השרון	הוד השרון
בחינת חלופות תכנון לתב"ע	ל.ר.	ל.ר.	-	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	34%	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	טרם אושרה תב"ע	5,353	-	266	15	5,072	2018	ראשון לציון	לב ראשון

⁴⁶ כולל זכויות בעלי קרקע מכח הסכמי קומבינציה.

תיאור עסקי התאגיד

8.9.6 מידע נוסף על פרויקטים אחרים שאינם מהותיים מאוד :

יצוין, כי אף על פי שלפי מבחני הרווח הגולמי ו/או ההכנסות בשנת 2025,⁴⁷ בשלב זה, חלק מהפרויקטים שבטבלה הינם פרויקטים מהותיים מאוד, מאחר ולקראת תחילת שלב הביצוע ייתכן וכל פרויקט יפוצל למס' שלבים נפרדים, אין ביכולת החברה בשלב זה לקבוע את מהותיותם החשבונאית כל שלב בפני עצמו ומשכך היא מסווגת אותם בשלב זה כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד.

שימושים נוספים	מועד תחילת הקמה צפוי	סטאטוס תכנוני נוכחי ⁵³	שיעור רווח גולמי צפוי ⁵²	הכנסות צפויות ⁵¹	המ"ר הממוצע המתוכנן של יח"ד למכירה בפרויקט ⁵⁰	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ⁴⁹	מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באמדוני החברה (כולל מע"מ)	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2025 (באלפי ₪) ⁴⁸	מספר יח"ד לשיווק	כמות יח"ד לפינוי	סטטוס הסכמי של הפרויקט		החזקה באמצעות	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפו"ב – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	שם הפרויקט ומיקום הפרויקט
											שיעור הסכמה נדרש לכלל המתחם להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים נכון למועד הדוח				
וכן שטחי מסחר ותעסוקה	Q2/2027	היתר חפירה ודיפון והחלטת ועדה להיתר מלא	18%	214,759 ⁵⁵	107	3.69	24,000	2,765	177	48	67%	100%	חברה מוחזקת	5450%	פו"ב מתחם מוכרז מסלול מיסוי	רוטשילד חיפה (מתחם A)

⁴⁷ כפי שמפורטים בסעיפים 1(א) ו-1(ב) להגדרת "פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד" בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לתחום פעילות הנדל"ן היזמי מחדש פברואר 2016. ⁴⁸ העלויות בספרים הינן בעיקר בקשר עם רכישת החתימות וקידום התביעה. בפרויקטים של אלעד, העלות כוללת גם, ככל וישנה, עודף עלות שהוקצה במסגרת עבודת הקצאת עלות הרכישה.

⁴⁹ לענין זה יצוין כי "יחס ההחלפה" הינו ביחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים, הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו. ⁵⁰ בפרויקטים של התחדשות עירונית המ"ר מתייחס לדירות לשיווק.

⁵¹ ללא דירות הדיירים

⁵² ללא דירות הדיירים

⁵³ הסכמי הפינוי עם הדיירים כוללים תנאים מתלים לכניסתם לתוקף וזאת, בין היתר, הגעה לשיעור חתימות מסוים, קבלת היתר בניה, הכרזת מתחם פינוי וכיוצ"ב. תנאים אלו בשלב הנוכחי, טרם התקיימו ⁵⁴ השותף בפרויקט הינו אפריקה התחדשות עירונית בע"מ

⁵⁵ הכנסות הינן בחלק החברה וכוללות דמי ניהול.

תיאור עסקי התאגיד

שימושים נוספים	מועד תחילת הקמה צפוי	סטאטוס נוכחי	שיעור רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	מחיר מכירה ממוצע למ"ר חופשי המשתקף בחברה (כולל מע"מ)	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2025 (באלפי ₪)	מספר יח"ד לשיווק	כמות יח"ד לפינוי	סטטוס הסכמי של הפרויקט		חזקה באמצעות	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	סוג הפרויקט ככל שמדובר ב"ב-ב" האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	שם הפרויקט ומיקום מקרעי הפרויקט
											שיעור הסכמה נדרש לכלל המתחם הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים נכון למועד הדוח				
כולל שטחי מסחר ותעסוקה	Q4/2027	היתר חפירה ודיפון והחלטת ועדה להיתר מלא	12%	298,559 ⁵⁷	105	3.58	24,000	4,030	258	72	67%	97%	חברה מוחזקת	50%	פוי"ב מתחם מוכרז מסלול מיסוי	רוטשילד חיפה (מתחם C) ⁵⁶
-	Q4/2027	הליכי היתר (הגשת בקשה)	34%	977,261	131	3.67	41,000	38,458	213	58	80%	100%	חברה בת	100%	פוי"ב מתחם מוכרז מסלול מיסוי	נווה מגן החדשה, רמת השרון (שלב ב' ג')
-	Q4/2027	הליכי היתר (הגשת בקשה)	30%	922,455	108	4.21	44,000	33,274	202	48	67%	100%	חברה בת	100%	פוי"ב מתחם מוכרז מסלול מיסוי	ההסתדרות, גבעתיים (שלב ב')
כולל שטחי מסחר	Q2/2028	תכנית עיצוב ופיתוח מאושרת	23%	932,904	91	2.27	41,000	5,297	340	150	80%	91%	החברה	100%	פוי"ב מתחם מוכרז מסלול מיסוי	דרך השלום, תל אביב-יפו

⁵⁶ השותף בפרויקט הינו אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
⁵⁷ הכנסות הינן בחלק החברה

תיאור עסקי התאגיד

שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפו"ב – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	החזקה באמצעות	סטטוס הסכמי של הפרויקט		כמות יח"ד לפינוי	מספר יח"ד לשיווק	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2025 (באלפי ₪)	מחיר מכירה ממוצע למ"ר שוק חופשי המשתקף באמדני החברה (כולל מע"מ)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	צפויות הכנסות	שיעור רווח גולמי צפוי	סטטוס נוכחי טכנוני	מועד תחילת הקמה צפוי	שימושים נוספים
				שיעור השכמה נדרש לכלל המתחם הפרויקט	שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים נכון למועד הדוח											
דרך בית לחם, ירושלים	פו"ב מתחם מוכרז מסלול מיסוי	100%	חברה מוחזקת	67%	88%	72	262	19,315	36,000	3.64	94	799,104	23%	הליכי היתר (בקשה)	Q2/2027	כולל שטחי מסחר ותעסוקה
משגב עם, תל אביב-יפו	פו"ב טרם הוכרז	100%	חברה בת	5867%	90%	48	78	4,340	.ל.ר.	1.63	74	.ל.ר.	.ל.ר.	קידום תביע	Q1/2029	כולל דיור בהשג יד וכן שטחי מסחר
מתחם החותרים, חיפה	פו"ב מתחם מוכרז מסלול מיסוי	100%	חברה בת	5967%	73%	6099	404	25,835	24,000	4.08	121	1,103,928	27%	תכנון עיצוב ופיתוח	Q2/2028	כולל שטחי מסחר ותעסוקה
מתחם ניצנה, בת ים	פו"ב טרם הוכרז	100%	אלעד	80%	80% ⁶¹	452	1048	16,857	.ל.ר.	2.32	103	.ל.ר.	.ל.ר.	קידום תביע	Q1/2030	כולל שטחי מסחר ותעסוקה
נחל הבשור, תל אביב-יפו	פו"ב מתחם מוכרז מסלול מיסוי	40%	החברה	80%	82%	128	218	4,334	43,000	1.70	74	62269,996	19%	תכנון עיצוב ופיתוח	Q2/2028	כולל דיור וכן שטחי מסחר

⁵⁸ בהתאם להסכמי ההתקשרות, בכל מקרה בו החברה תחליט לבצע פרויקט תמ"א 38 (2), חלף פינוי בינוי, שיעור ההסכמה הנדרש יעמוד על 80% ונתוני הפרויקט, לרבות יח"ד הצפויות, הכנסות וכיוצא"ב יעודכנו בהתאם ⁵⁹ החברה טרם הגיעה לרוב הנדרש (60%) בכל בנין הכלול במתחם.

⁶⁰ חלק מיח"ד הינן בבעלות החברה המחזיקה בפרויקט.

⁶¹ החברה פועלת לעדכון הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות במתחם ולהחתמתם. שיעור החתימות המצוין הינו משוקלל.

⁶² הכנסות לפי חלק החברה וכן כוללים הכנסות מדמי ניהול מהשותף.

תיאור עסקי התאגיד

שימושים נוספים	מועד תחילת הקמה צפוי	סטאטוס תכנוני נוכחי	שיעור רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות	המתוכנן של המ"ר למכירה בפרויקט	יחס ההחלפה עם הדיירים	מחיר ממוצע למ"ר שוק חופשי במדני החברה (כולל מע"מ)	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2025 (באלפי ₪)	מספר יח"ד לשיווק	כמות יח"ד לפינוי	סטטוס הסכמי של הפרויקט		החזקה באמצעות	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	סוג הפרויקט ככל שמדובר ב"ב- האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	שם הפרויקט ומיקום מקרקעי הפרויקט
											שיעור הדרש הסכמה לכלל המתחם הפרויקט	שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים נכון למועד הדוח				
כולל שטחי מסחר ותעסוקה	Q4/2029	קידום תביע	ל.ר.	ל.ר.	101	2.16	ל.ר.	ל.ר. חברה כלולה	584	270	67%	77%	חברה מוחזקת	50%	פוי"ב טרם הוכרז	אסף שמחוני, נתניה
	Q4/2029	בחינת חלופות תכנון לתביע	ל.ר.	ל.ר.	96	2.00	ל.ר.	ל.ר. חברה כלולה	152	76	67%	71%	חברה מוחזקת	50%	פוי"ב טרם הוכרז	התנועה הציונית, נתניה
כולל שטחי מסחר	Q2/2029	החלטה הפקדה של תביע	24%	309,504	110	4.89	25,000	591	264	54	67%	64%	אלעד	50%	פוי"ב טרם הוכרז	ארמון הנציב- מתחם כ"א, ירושלים
כולל שטחי מסחר	Q1/2030	קידום תביע	ל.ר.	ל.ר.	105	4.92	ל.ר.	256	482	98	67%	59%	אלעד	50%	פוי"ב טרם הוכרז	ארמון הנציב- מתחם כ"ג, ירושלים
כולל שטחי מסחר	Q1/2030	בחינת חלופות תכנון לתביע	ל.ר.	ל.ר.	103	3.00	ל.ר.	1,447	174	58	67%	64%	אלעד	100%	פוי"ב טרם הוכרז	אברהם שטרן, ירושלים
כולל שטחי מסחר	Q4/2030	בחינת חלופות תכנון לתביע	ל.ר.	ל.ר.	97	1.44	ל.ר.	547	82	57	67%	60%	אלעד	100%	פוי"ב טרם הוכרז	הלפר-בלפור, בת ים

קבלן ביצוע				מידע על אשראי לליווי הפרויקט (באלפי ₪ בחלק החברה)									
שם הפרויקט	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבביות	יתרה לניצול ערבביות ליום 31.12.2025	סה"כ מסגרת אשראי	Non-Recourse? (כן/לא)	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי ליום 31.12.2025 ולמועד פרסום הדוח (כן/לא)	התאגיד משמש כקבלן ראשי? (כן/לא)	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	כיסוי אחריות בגין בדיק על ידי קבלן ראשי(כן/לא)	הצמדת תמורה? (לא צמוד/מדד תשומות/אחר)
יפה נוף, שלב א' ⁶³	49,000	-	197,500	74,716	246,500	לא	פריים +1.2% פריים +1.5%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	מרבית החוזים אינם צמודים
קרית אמנים בנין 64 ⁶⁴	150,000	136,741	137,000	108,918	287,000	לא	פריים +0.73%	לא צמודה	כן	כן	ל.ר.	לא	מרבית החוזים אינם צמודים

המידע המפורט בטבלאות לעיל כולל הערכות של החברה לגבי נתונים עתידיים שטרם התממשו ואין וודאות אם ועד כמה יתממשו, בין היתר בקשר עם, היקפי הזכויות בפרויקטים, מצבם התכנוני המבוקש בפרויקטים, מועדי התחלה וסיום של פרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות בפרויקטים, רווחיות גולמית ויתרות עודפים והוא לפיכך מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. כמו כן, בחלק מהטבלאות לעיל, נכללו פרויקטים אשר טרם התקיימו ו/או הבשילו תנאים מתלים ו/או השולמה חתימת הסכם עם מלוא בעלי הזכויות במקרקעין הרלוונטיים. מידע צופה פני עתיד זה, מבוסס, בין היתר, על המידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח זה, ובכלל זה על אומדנים של החברה בקשר עם פרמטרים שונים המשפיעים על הערכות החברה, לרבות בקשר עם: קצב מכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים ומחירי המכירה החזויים, פוטנציאל הגדלה ו/או ניצול של זכויות בנייה, התקיימותם של תנאים מתלים בהסכמי החברה והמועדים הקשורים בהם, מועדים לקבלת אישורים והיתרים, הכנסות החברה מהפרויקטים והעלויות הנדרשות לצורך הוצאתם לפועל, עלויות הסכמים עם קבלני ביצוע ו/או קבלני משנה ויועצים. יובהר כי, אין כל וודאות כי שהערכות אלו של החברה תממשנה בפועל (באופן חלקי או מלא), בין היתר מאחר ו: (א) בפרויקטים אשר בהם מקודמים שינויים לתוכניות בניין עיר תקפות אין ודאות לגבי אישור השינויים, היקפם, תנאיהם ומועדם; (ב) בפרויקטים אשר הוצאתם לפועל מותנית בקיומם של תנאים מתלים אין ודאות כי אלו יתקיימו; (ג) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים בדוח זה ובהיקפים אותם היא מעריכה; (ד) אין כל ודאות כי תחזיות החברה בקשר עם קצב המכירות, מחירי המכירה של המלאי וכן העלויות הצפויות יתממשו בהתאם להערכותיה; (ה) ההערכה בדבר מועד תחילת הקמה מבוססת בין היתר על תחזית ביחס לקצב השלמת הליכי התכנון והרישוי, הערכות לגבי קיום תנאים מקדמיים פרטניים

⁶³ בנוסף, לחברה אשראי לטובת מימון הקרקע בסך של כ-10 שהינו בחשבון נפרד ושאינו יחד עם השותף בפרויקט. הרבית הינה 7.25% ומועד הפרעון הינו נכון למועד פרסום הדוח 31.12.2027.
⁶⁴ הסכם הליווי מתייחס גם לפרויקט קרית אמנים בנין 8 והוא מוגדר כשלב נוסף בליווי אשר יפתח בעת קבלת היתר הבניה.

תיאור עסקי התאגיד

בכל פרויקט וכן ביחס לקצב הפיתוח העירוני, שיאפשרו תחילת הבנייה ועלולה שלא להתממש ככל והליכים אלה יתמשכו; (ו) עוד ובנוסף יתכן עיכוב עקב מחלוקות לגבי דמי שכירות, היטלים ואגרות מול בעלי הקרקע ו/או הרשויות הרלוונטיות. כן מתבססת ההערכה על תחזית ביחס לקצב והשלמת פינוי הדיירים במתחם אשר יאפשר את תחילת הבנייה. מועדים אלו עלולים להתארך ככל והליכי פינוי הדיירים יתמשכו; (ז) כתוצאה מגורמים אחרים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות גורמי הסיכון המפורטים בדוח זה להלן.

8.9.8 מבחני ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט ומיקומו	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בביצוע	יפה נוף שלב א'	(3,019)	99	3,019	6,039
	קרית אמנים בנין 7	(7,404)	55,254	3,702	7,404
פרויקטים בתכנון	רוטשילד B	(18,453)	14,643	9,226	18,453
	המרי	(28,983)	75,269	14,491	28,983
	קרית אמנים, בנין 8	(14,605)	36,162	7,303	14,605
	אשדוד מ1 בנין 4	(21,707)	71,800	10,853	21,707
עתודות קרקע	קרית האומנים 9-14	(130,541)	330,099	65,270	130,541
	יפה נוף 120, חיפה (שלב ב')	(36,953)	71,542	18,476	36,953
	המתחם הצפוני (בלוק 3)	(62,735)	138,111	31,886	62,735
	המתחם הצפוני (בלוקים 1+6+9)	(117,730)	280,373	56,841	117,730
	המתחם הצפוני (שלב ב')	(78,337)	165,564	39,210	78,337
	UPTOWN אשדוד (בניינים 5-6)	(46,485)	161,257	23,242	46,485

שם הפרויקט ומיקומו	השפעת ירידה 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 עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים אחרים	רוטשילד חיפה (מתחם A)	(21,278)	37,825	10,639	21,278
	רוטשילד חיפה (מתחם C)	(28,948)	35,399	14,474	28,948
	נווה מגן החדשה, רמת השרון (שלב ב-ג')	(96,704)	328,454	48,352	96,704
	ההסתדרות, גבעתיים (שלב ב')	(91,376)	276,933	45,688	91,376
	דרך השלום, תל אביב-יפו	(92,315)	214,653	46,158	92,315
	דרך בית לחם, ירושלים	(77,947)	185,178	38,974	77,947
	מתחם החותרים, חיפה	(109,469)	289,733	54,735	109,469
	נחל הבשור, תל אביב-יפו	(26,374)	51,323	13,187	26,374

תיאור עסקי התאגיד

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט ומיקומו	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בביצוע	יפה נוף שלב א'	515	99	257	(515)
	קרית אמנים בנין 7	7,661	55,254	3,831	(7,661)
פרויקטים בתכנון	רוטשילד B	7,987	14,643	4,184	(7,987)
	המרי	12,537	75,269	6,268	(12,537)
	קרית אמנים, בנין 8	4,860	36,162	2,430	(4,860)
	אשדוד מ1 בנין 4	5,695	71,800	2,848	(5,695)
עתודות קרקע	קרית האומנים 9-14	43,945	330,099	21,972	(43,945)
	יפה נוף 120, חיפה (שלב ב')	14,958	71,542	7,479	(14,958)
	המתחם הצפוני (בלוק 3)	25,073	138,111	12,395	(25,073)
	המתחם הצפוני (בלוקים 9+6+1)	41,313	280,373	20,319	(41,313)
	המתחם הצפוני (שלב ב')	22,319	165,564	11,159	(22,319)
	UPTOWN אשדוד (בניינים 5-6)	12,228	161,257	6,114	(12,228)

שם הפרויקט ומיקומו	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים אחרים	רוטשילד חיפה (מתחם A)	9,763	37,825	4,649	(9,763)
	רוטשילד חיפה (מתחם C)	14,104	35,399	7,052	(14,104)
	נווה מגן החדשה, רמת השרון (שלב ב-ג')	31,775	328,454	15,887	(31,775)
	ההסתדרות, גבעתיים (שלב ב')	29,487	276,330	14,744	(29,487)
	דרך השלום, תל אביב-יפו	41,582	214,653	20,791	(41,582)
	דרך בית לחם, ירושלים	31,220	185,178	15,610	(31,220)
	מתחם החותרים, חיפה	48,313	289,733	24,157	(48,313)
	נחל הבשור, תל אביב-יפו	10,813	51,323	5,407	(10,813)

תיאור עסקי התאגיד

8.10 פרויקטים מהותיים מאוד של התאגיד

לצורך בחינת מהותיות הפרויקטים, ביצעה החברה בחינה בת שני שלבים – בחינת היתכנות ובחינה כמותית. לאור בחינה זו, נבחרו הפרויקטים בעלי שיעור ההיתכנות והיקף ההכנסות הפוטנציאלי הגבוה ביותר⁶⁵.

8.10.1 נווה מגן החדשה (שלב א')

א. הצגת הנכס:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%	סעיף
נווה מגן החדשה, שלב א'	שם הפרויקט
מגרשים 3,4 בגוש 6551 נווה מגן החדשה רמת השרון	מיקום הפרויקט
שלב א' (מתוך 3 שלבים) של פרויקט פינוי בינוי ב"מתחם הצעירים" ברמת השרון. שלב א' הינו פרויקט בביצוע להקמת שני בנייני מגורים בני 21 קומות הכוללים 164 יח"ד סה"כ. מתוך סך יח"ד, 107 יח"ד הינן לשיווק על ידי החברה ויתרת 57 יחידות הדיור הינן לבעלי זכויות מכח הסכמי פינוי-בינוי. המתחם הוכרז בצו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כ"מתחם פינוי בינוי".	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות חברה בת - התקשרויות עם 100% מבעלי הקרקע.	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2021 (הגעה ל-100% חתימות)	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
3,236 מ"ר	שטח הקרקע הרשום עליה ייבנה הפרויקט
רבעון 4 2028	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
רבעון רביעי 2024	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
רבעון 2 2029	מועד סיום שיווק צפוי
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון רביעי 2024	מועד התחלת עבודות הקמה בפועל
זכויות חוזיות מכח הסכמי פינוי-בינוי	זכויות משפטיות בקרקע
החברה התחייבה לתת כ - 57 יח"ד בשלב א' לבעלי זכויות מכח הסכמי פינוי-בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
אין חריגים	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים

⁶⁵ ראה הערת שוליים בסעיף 8.9

תיאור עסקי התאגיד

ב. מצב תכנוני לפרויקט:

מצב תכנוני נוכחי לפרויקט ליום 31.12.2025 - נתונים לפי 100% חלק החברה : 100%

הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סוג מלאי
מתוכן 57 דירות תמורה לבעלי קרקע	164	17,063	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

ג. עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):

שנת 2023	שנת 2024	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25	כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה : 100%
45,040	45,040	97,612	99,967	104,729	104,805	104,805	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
18,145	18,483	19,961	19,941	24,906	26,280	26,280	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
14,767	14,923	21,923	21,923	20,753	32,657	32,657	עלויות מצטברות בגין בניה
3,683	11,427	21,932	23,114	24,485	25,060	25,060	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
81,635	96,873	161,429	164,945	174,875	188,802	188,802	סה"כ עלות מצטברת
81,635	96,873	159,016	162,163	169,495	179,595	179,595	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה							
-	-	31,631	29,276	24,514	24,438	24,438	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
36,792	36,454	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
290,809	283,653	153,806	153,826	150,031	139,364	139,364	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
13,249	5,505	11,190	10,008	8,637	8,062	8,062	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
340,850	325,612	196,627	193,110	183,182	171,864	171,864	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	2%	2%	5%	6%	9%	15%	שיעור השלמה ממוצע לכל השלב [הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
						רבעון 4 2028	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט:

שנת 2024	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25	שנת 2025 כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה : 100%
5	2	3	16	1	22	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת יחידות דיור (#)
540	249	308	1,569	106	2,232	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת יחידות דיור (מ"ר)

תיאור עסקי התאגיד

שנת 2024	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25	שנת 2025 כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
37,876	38,197	39,273	68-	67-	38,792	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח) יחידות דיור ⁶⁶
5	7	10	26	27	27	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (#)
540	789	1,097	2,666	2,772	2,772	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (מ"ר)
37,876	37,908	38,292	38,292	38,292	38,292	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח) יחידות דיור ⁶⁹
400,308	400,308	400,308	400,308	400,308	400,308	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
20,453	29,910	42,022	74,522	77,717	77,717	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁷⁰
5%	7%	9%	24%	25%	25%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) ⁷¹
102	100	97	81	80	80	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (#)
12,037	11,788	11,480	9,910	9,804	9,804	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (מ"ר)
96,873	99,870	98,614	94,355	102,477	102,477	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי [קפצה שורה]
					-	מספר חוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד סמוך למועד חתימת הדוח (#)
					-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד סמוך למועד חתימת הדוח [בש"ח]

ה. הכרה בהכנסה

סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח) כולל רכיב מימון משמעותי	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
6,980	20,494	עד ליום 31 בדצמבר 2025
-	4,661	רבעון 1 שנת 2026
-	3,285	רבעון 2 שנת 2026
-	3,285	רבעון 3 שנת 2026
-	5,256	רבעון 4 שנת 2026
20,136	23,653	שנת 2027
33,755	17,083	שנת 2028
16,845	-	שנת 2029
-	-	שנת 2030 ואילך

⁶⁶ בניכוי הכנסות מרכיב מימון משמעותי: לשנת 2024 - 35,376 Q1/25, 36,256 Q2/25, 36,934.
⁶⁷ דירות נוספות שנמכרו לבעלי קרקע בפרויקט תמורת מחיר שנקבע בהסכם הפינוי-בינוי.
⁶⁸ דירות נוספות שנמכרו לבעלי קרקע בפרויקט תמורת מחיר שנקבע בהסכם הפינוי-בינוי.
⁶⁹ בניכוי הכנסות מרכיב מימון משמעותי: לשנת 2024 - 35,376 Q1/25, 35,584 Q2/25, 35,964.
⁷⁰ סך הכנסות בניכוי רכיב מימון משמעותי הינו 75,163.
⁷¹ שיעור השיווק לפי מס' יח"ד שנמכרו מתוך כלל יח"ד לשיווק בשלב.

תיאור עסקי התאגיד

סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח) כולל רכיב מימון משמעותי	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
77,717	77,717	סה"כ

ו. רווחיות גולמית:

שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
400,308	הכנסות צפויות ממכירות (באלפי ש"ח)
137,486	הכנסות משירותי בניה (באלפי ש"ח)
360,666	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
177,128	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
10,872	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה (באלפי ש"ח)
166,255	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
33%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
38,826	מחיר ממוצע למ"ר מגורים (לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (בש"ח)) כולל מע"מ

ז. ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
(32,259)	(16,130)	166,255	16,130	32,259	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)
13,936	6,968	166,255	(6,968)	(13,936)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

ח. מימון ספציפי:

פירוט	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
4,701	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2025 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
4,701	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2025 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2024 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2024 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:
15 במאי 2025	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
1. אשראי כספי- 4,701 אלפי ש"ח 2. ערבויות חוק מכר- 7,935 אלפי ש"ח 3. ערבויות לבעלי קרקע- 119,066 אלפי ש"ח 4. ערבויות נוספות- 6,992 אלפי ש"ח	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
1. אשראי כספי- 125,299 אלפי ש"ח 2. ערבויות חוק מכר- 237,999 אלפי ש"ח 3. ערבויות לבעלי קרקע- 119,066 אלפי ש"ח 4. ערבויות נוספות- 1,008 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
אשראי פיננסי בריבית בטווח שבין 0.75% - prime+0.6%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
ריבית מתחדשת לקרן. פירעון קרן עד 31.12.2028	מועדי פירעון קרן וריבית:
אין	תניות פיננסיות מרכזיות:
1) עילות העמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה, עילות הקשורות לעמידה בלוחות הזמנים בקשר הפרויקט, לרבות, התחלת ביצועו, רציפות וקצת התקדמות ביצועו, מכירות	תניות מרכזיות אחרות:

תיאור עסקי התאגיד

פירוט	נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%
<p>בפרויקט וכיו"ב, חריגה מתקציב הפרויקט ושינוי/היווצרות שליטה.</p> <p>(2) חתימת החברה על כתב התחייבות, על פיו בין היתר, החברה מתחייבת כי לא תעביר או תשעבד את מניות הלווה וכי הינה אחראית לנכונות המצגים מטעם הלווה בהסכם הליווי.</p>	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse:
<p>בדרי"כ עם סיום הפרויקט. התאגיד הבנקאי רשאי, מדי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הבצוע ושיעור המכירות.</p>	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
<p>להבטחת פירעון התחייבויות הלווה לטובת התאגיד הבנקאי, תועמדה, בין היתר, הבטחות המפורטות להלן:</p> <p>(1) בעלי הקרקע המפונים (שלב א') יצרו משכנתאות בדרגה ראשונה שנרשמו לטובת הבנק, מוגבלות כל אחת לסכום של 750 מיליוני ש"ח על זכויות כל אחד מבעלי הקרקע המפונים במקרקעין.</p> <p>(2) שעבוד מלוא זכויות הלווה בפרויקט ובמקרקעי הפרויקט, ובכלל זה שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה כלפי כל בעלי הקרקע בפרויקט על פי הסכם הפינוי בינוי וכן כלפי צדדים שלישיים כמקובל, לרבות זכויותיה מכוח הסכמי מכר של יח"ד בפרויקט.</p> <p>(3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלווה על פי הסכמי מכר של יח"ד בפרויקט.</p> <p>(4) ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום מצד החברה וחברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה אשר מחזיקה במלוא הון מניות הלווה לטובת התאגיד הבנקאי.</p>	בטחונות:

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 100%

הסכום המובטח 31.12.2025	פירוט	סוג
משכנתא- 750 מליון ₪. שעבודים - ללא הגבלה בסכום	כמפורט לעיל	כמפורט לעיל

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

31.12.2025	סעיף
400,308	הכנסות ממכירת דירות
137,486	הכנסות משירותי בניה
358,057	עלות הקמת דירות
179,737	רווח גולמי צפוי
(20,059)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)
159,678	רווח כלכלי צפוי ⁷²
-	החזר הלוואות מזנין/ משלימי הון עצמי
62,180	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
(147,855)	התאמות אחרות לעודפים (בעיקר התאמות הנובעות מפרויקט התחדשות)
74,003	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
74,003	יתרת עודפים למשיכה
ראה טבלה ח' לעיל.	מועד צפוי למשיכת עודפים
ראה טבלה ח' לעיל	תנאים מתלים למשיכת עודפים

⁷² הנתון לוקח בחשבון הוצאות שלא ניתן להכיר בהם במסגרת הרווח הגולמי וחלקן הוכרו ברווח והפסד עד לתקופה זו.

א. מכבי יפו הצגת הנכס:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 33%	סעיף
יפו-תל אביב	שם הפרויקט
המקרקעין הידועים כמגרשים 101-105, 113, 116-117 המהווים חלק מחלקות 3 ו-4 בגוש 6992 וחלק מחלקות 41-42, 44-48 ו-57 בגוש 7046 וחלק מחלקות 31 ו-33 בגוש 7057, המצויים בחלק מהשטח ה"כלוא" בין הרחובות ירושלים, היינריך היינה ונס לגויים לבין פארק דוידוב בתל אביב	מיקום הפרויקט
הפרויקט כולל 631 יח"ד (וכן כ- 1000 מ"ר שטחי מסחר) ב- 8 מגרשים המחולקים ל- 3 שלבים בהתאם להתקדמות התכנון ו/או הביצוע, מתוכן 336 יח"ד לשיווק במסלול "מחיר למשתכן", 292 יח"ד לשיווק בשוק החופשי ו- 3 יח"ד שייבנו לדיוור ציבורי ללא תמורה: שלב א' - 194 יח"ד (מתוכן 112 יח"ד במסלול מחיר למשתכן) - מגרשים 103, 104 ו- 105 - בהקמה (היתרי בניה מלאים התקבלו בחודש 03/2025). שלב ב' - 338 יח"ד (מתוכן 224 יח"ד במסלול מחיר למשתכן) - מגרשים ו- 116-117, 101-102 - קיימים היתרי חפירה ודיפון והיתרי בניה מלאים. שלב ג' - מגרש 113 - 99 יח"ד לשוק חופשי (מתוכן 3 יח"ד לדיוור ציבורי) - קיימת החלטת ועדה למתן היתר מלא בתנאים מחודש 01/25 וכן היתר חפירה ודיפון מחודש 12/25.	תיאור קצר של הפרויקט
33.33%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הסכם שיתוף במקרקעין. לפרטים ראו להלן.	מבנה האחזקה בפרויקט
משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "לוינשטיין") ⁷³ (33.33%) וצמח המרמן בע"מ (להלן: "צמח") ⁷⁴ (33.33%).	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד יחסי.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2019	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-17.4 דונם	שטח הקרקע הרשום עליה ייבנה הפרויקט
שלב א' - רבעון 3 2027 שלב ב' - מגרשים 101,102 - רבעון 1 2029 שלב ב' - מגרשים 116-117 - רבעון 4 2028 שלב ג' - רבעון 4 2029	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
2024	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
רבעון 2 2030	מועד סיום שיווק צפוי
מגרשים 102-105 - צ.מ.ח המרמן בע"מ מגרשים 101,113 ו- 116-117 - החברה	הסכמים עם קבלני ביצוע
שלב א' - מגרשים 103, 104 ו-105 רבעון 1 2024; שלב ב' - מגרשים 101-102, 116 ו-117 - רבעון 3 2025; שלב ג' - מגרש 113 - טרם החלו	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)
הסכמי חכירה מול רמ"י ועיריית תל אביב.	זכויות משפטיות בקרקע
על פי תנאי המכרז - רמ"י - חוזה בניה ביחס להקמת יח"ד למשתכן	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
אין נושאים חריגים	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים

⁷³ לוינשטיין הינה חברה ציבורית שניירות הערך של רשומים למסחר בבורסה. למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בלוינשטיין הינם ה"ה שאול ורחל לוטן.
⁷⁴ למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בצמח הינה קבוצת עזריאלי בע"מ.

תיאור עסקי התאגיד

ב. מצב תכנוני לפרויקט:

מצב תכנוני נוכחי: נתונים לפי 100% חלק החברה: 33%.

הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סוג מלאי
-	631	כ- 52,700	יחידות דיור
כולל 15% העמסת שטחי שירות	ל.ר.	1,150	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

ג. עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):

שנת 2023	שנת 2024	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25	כל התקופה	נתונים לפי חלק החברה: 33%
146,269	146,269	146,269	146,269	146,269	146,269	146,269	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁷⁵
16,563	19,257	24,627	25,065	25,936	31,804	31,804	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	10,939	11,173	16,455	22,702	30,481	30,481	עלויות מצטברות בגין בניה
15,965	22,362	22,863	24,093	25,391	26,418	26,418	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
178,797	198,827	204,932	211,882	220,298	234,972	234,972	סה"כ עלות מצטברת
178,797	198,827	194,056	197,046	197,535	204,185	204,185	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	3,372	4,380	4,380	4,380	4,380	4,380	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
31,025	37,595	29,796	29,357	28,486	22,618	22,618	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
214,333	209,138	210,727	205,445	199,199	191,419	191,419	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,873	11,856	12,800	11,569	10,272	8,969	8,969	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
247,231	261,961	257,703	250,751	242,337	227,386	227,386	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
		17%	21%	30%	35%	35%	שיעור השלמה לשלב א' [הנדסי] (לא כולל קרקע) %
						רבעון 4 2029	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט⁷⁶

שנת 2024	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25	שנת 2025 כל התקופה	נתונים על הכנסות לפי חלק החברה: 33%, נתוני יח"ד, מ"ר ושטחים לפי 100%
147	18	3	21	148	190	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (יחידות דיור (#))
11,898	1,248	164	1,869	11,403	14,685	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (יחידות דיור (מ"ר))
37,718	45,549	-	40,953	-	43,294	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח יחידות דיור (שוק חופשי) ללא מע"מ ⁷⁷)
16,704	16,702	17,047	16,640	16,794	16,769	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח יחידות דיור (משתכן) ללא מע"מ)

⁷⁵ עלויות הקרקע כוללות גם את העלות שהוקצתה במסגרת רכישת מניות אלעד. עלות זו התוספה לכל תקופות הדיווח לעיל. החברה מכירה בעלויות החל ממועד השלמת הרכישה ולא ממועד ההצגה.

⁷⁶ בתקופת הדוח חוזים של 175 יח"ד מתוך הני"ל היו מותנים היות והם של יח"ד בשלב ב'. לאחר תקופת הדוח התקבלו היתרי הבניה לשלב ב' והחוזים הפכו מחייבים.

⁷⁷ בניכוי הכנסות מרכיב מימון משמעותי: לשנת 2024 - 36,270 Q1/25, 45,549 Q3/25, 39,698.

תיאור עסקי התאגיד

שנת 2024	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25	שנת 2025 כל התקופה	נתונים על הכנסות לפי חלק החברה : 33%, נתוני יח"ד, מ"ר ושטחים לפי 100%
147	165	168	189	337	337 ⁷⁸	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (#)
11,898	13,146	13,311	15,180	26,583	26,583	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: יחידות דיור (מ"ר)
37,718	37,807	37,807	37,841	37,841	37,841	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח) יחידות דיור (שוק חופשי) ⁷⁹
16,704	16,702	17,047	16,640	16,794	16,794	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח) יחידות דיור (משתכן)
480,181	481,781	481,781	481,781	481,781	481,781	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
100,183	107,667	108,601	119,402	182,002	182,002	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁸⁰
23%	26%	27%	30%	54%	54%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה ⁸¹ (%)
481	463	460	439	291	291	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (#)
39,614	38,366	38,201	36,332	24,929	24,929	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (מ"ר)
198,827	194,056	197,046	197,535	204,185	204,185	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
					59	מספר חוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד סמוך למועד חתימת הדוח (#)
					-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד סמוך למועד חתימת הדוח [בש"ח] (שוק חופשי)
					19,953	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד סמוך למועד חתימת הדוח [בש"ח] (משתכן) כולל מע"מ

ה. הכרה בהכנסה

סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים (באלפי ש"ח) כולל רכיב מימון משמעותי	נתונים לפי חלק החברה : 33.3%
50,348	35,376	עד ליום 31 בדצמבר 2025
7,228	9,206	רבעון 1 2026
14,806	9,518	רבעון 2 2026
3,844	10,516	רבעון 3 2026
15,672	15,042	רבעון 4 2026
21,084	58,545	שנת 2027
59,466	33,711	שנת 2028
285	12,641	שנת 2029
11,8221	-	שנת 2030 ואילך
184,555	184,555	סה"כ

⁷⁸ מתוך כלל ה-337 יחיד 162 יחיד הן עבור שלב א' ו-175 יחיד הינן בשלב ב'.
⁷⁹ בניכוי הכנסות מרכיב מימון משמעותי: לשנת 2024 -36,270, 36,375 Q1/25, 36,375 Q2/25, 36,412 Q3/25, 36,412 Q4/25.

⁸⁰ סך הכנסות בניכוי רכיב מימון משמעותי הינו 179,646 אלפי ₪.
⁸¹ שיעור השיווק לפי מסי יחיד שנמכרו מתוך כלל יחיד לשיווק בשלב.

תיאור עסקי התאגיד

1. רוחניות גולמית:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	חלק החברה: 33%
462,596	480,181	481,781	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
385,811	420,571	462,358	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח) ⁸²
40,217	40,217	40,217	מתוכן עלויות בקשר עם הקצאת עלות הרכישה
76,785	59,610	59,640	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט לפני הקצאת עלות הרכישה (באלפי ש"ח)
36,568	19,393	19,423	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט אחרי הקצאת עלות הרכישה (באלפי ש"ח) ⁸³
-	-	3,054	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה (באלפי ש"ח)
36,568	19,393	16,369	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
17%	13%	12%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט לפני הקצאת עלות רכישה (%)
8%	4%	4%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט לאחר הקצאת עלות רכישה (%) ⁸⁴
		42,569	מחיר ממוצע למ"ר מגורים (לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (בש"ח) כולל מע"מ

2. ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	נתונים לפי חלק החברה: 33%
(29,978)	(14,989)	16,369	14,989	29,978	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)
22,739	11,369	16,369	(11,369)	(22,739)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

3. מימון ספציפי:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (שלב א' – הסכם ליווי ויתרת השלבים - מימון קרקע)

פירוט	נתונים לפי חלק החברה: 33%
שלב א' - 24,434 אלפי ש"ח שלב ב' - 66,180 אלפי ש"ח	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2025 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2025 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
שלב א' - 17,989 אלפי ש"ח שלב ב' - 70,429 אלפי ש"ח	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2024 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2024 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:
10.06.2019; 28.12.2021; 24.06.2024 ליווי שלב ב' – אושרה מסגרת. טרם נחתם הסכם.	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
אשראי כספי 123,246 אלפי ש"ח, ערבויות מכר 152,837 אלפי ש"ח, ערבויות אחרות 4,000 אלפי ש"ח	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
אשראי כספי 32,631 אלפי ש"ח, ערבויות מכר 103,882 אלפי ש"ח, ערבויות אחרות 1,656 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים + 0.65% וכן עמלות נוספות כמקובל	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית]:
הלוואות קרקע מתחדשת כל חודש. אשראי להקמה – דצמבר, 2027	מועדי פירעון קרן וריבית:
אין	תניות פיננסיות מרכזיות:

82 עלות הפרויקט ורווח הפרויקט כוללים הקצאת עלות רכישה מניות אלעד שיוחסה לפרויקט. עקב כך, רוחיות הפרויקט כבר נכללה בהון העצמי של החברה במועד רכישת אלעד ויתרת הרווח הגולמי מקורה במכירות מעל המחיר במועד רכישת המניות ורכיב מימון.

83 עלות הפרויקט ורווח הפרויקט כוללים הקצאת עלות רכישה מניות אלעד שיוחסה לפרויקט. עקב כך, רוחיות הפרויקט כבר נכללה בהון העצמי של החברה במועד הרכישה ויתרת הרווח הגולמי מקורה במכירות מעל המחיר במועד רכישת המניות ורכיב מימון.

84 עלות הפרויקט ורווח הפרויקט כוללים הקצאת עלות רכישה מניות אלעד שיוחסה לפרויקט. עקב כך, רוחיות הפרויקט כבר נכללה בהון העצמי של החברה במועד הרכישה ויתרת הרווח הגולמי מקורה במכירות מעל המחיר במועד רכישת המניות ורכיב מימון.

תיאור עסקי התאגיד

פירוט	נתונים לפי חלק החברה: 33%
עילות העמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה, עילות הקשורות לעמידה בלוחות זמנים בקשר הפרויקט, לרבות, התחלת ביצועו, רציפות וקצב התקדמות ביצועו, מכירות בפרויקט וכיו"ב. חריגה מ תקציב הפרויקט ושינוי/היווצרות שליטה אצל כל אחד מיחיד הלוות. יובהר כי, התקיימות אירוע הפרה לגבי אחת הלוות (למעט חריג, כפי שנקבע, הקשור להפרה בפרויקט אחר של מי מבין הלוות), ייחשב גם כאירוע הפרה לגבי הלוות הנוותרות. במקרה של העמדה לפירעון מיידי, לאחר מימוש כל הבטחונות, יתרת החוב (ככל ותוותר) תחולק בין הלוות לפי חלקן היחסי.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
בדר"כ עם סיום הפרויקט. התאגיד הבנקאי רשאי, מדי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הביצוע ושיעור המכירות	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
להבטחת פירעון התחייבויות הלוות לטובת התאגיד הבנקאי יועמדו, בין היתר, הבטחונות המפורטות להלן: (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה על כלל זכויות הלוות על פי חוזה החכירה, אליו תצורף התחייבות חתומה על ידי רמ"י רישום משכנתא לטובת המלווה. (2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכויות הלוות על פי הסכם הניהול והשיתוף והסכם הבניה. (3) רישום משכנתא ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת המלווה על זכויות הלוות במקרקעין. (4) שעבוד שוטף ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על הפרויקט ועל הנכסים והזכויות הקשורות אליו, לרבות הזכויות הנובעות מהסכמי הרכישה של היחידות והשטחים בפרויקט; ההסכמים עם הקבלנים ואדריכל הפרויקט, על בטוחותיהם; פוליסות הביטוח של הפרויקט; זכויות הלוות לקבלת סכומים מרשויות המס; וכן כספים שיעמדו לזכות הלוות מפעם לפעם בחשבון הפרויקט.	בטחונות:

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות:

הסכום המובטח 31.12.2025	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	כמפורט לעיל	כמפורט לעיל

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

31.12.2025	סעיף (לפי חלק החברה 33%)
481,781	הכנסות ממכירת דירות
462,358	עלות מכירות דירות
40,217	מתוכו עלויות בקשר עם הקצאת עלות הרכישה
59,640	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט לפני הקצאת עלות הרכישה
19,423	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט אחרי הקצאת עלות הרכישה
(14,215)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת גלויות מימון, שיווק ומכירה)
45,425	רווח כלכלי צפוי ⁸⁵
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
45,623	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
40,217	התאמות אחרות לעודפים
90,048	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
90,048	יתרת עודפים למשיכה
ראה סעיף ח' לעיל	מועד צפוי למשיכת עודפים
ראה סעיף ח' לעיל	תנאים מתלים למשיכת עודפים

⁸⁵ הנתון לוקח בחשבון הוצאות שלא ניתן להכיר בהם במסגרת הרווח הגולמי וחלקן הוכרו ברווח והפסד עד לתקופה זו.

א. הצגת הנכס:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 50%	סעיף
פארק בית הכרם	שם הפרויקט
רחוב הארזים 8-14, גוש 30263 חלקה תאי שטח 100,200,201,203,300,301,400,401	מיקום הפרויקט
סה"כ 401 יח"ד על פני 13 מבני מגורים וכן שטחי מסחר 200 מ"ר מעל קומות מרתף-2 מבני ציבור	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
חלק החברה באמצעות חברה בת	מבנה האחזקה בפרויקט
אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד יחסי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2026 (הגעה ל-100% חתימות) ⁸⁶	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ - 17,850 מ"ר	שטח הקרקע הרשום עליה ייבנה הפרויקט
רבעון 4 2031	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
רבעון 4 2025	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
רבעון 2 2032	מועד סיום שיווק צפוי
נחתם הסכם עם קבלן הריסה, חפירה ודיפון	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון 4 2026	מועד התחלת עבודות הקמה צפוי
זכויות חוזיות מכוח הסכמי פינוי בינוי	זכויות משפטיות בקרקע
החברה התחיבה לתת כ-154 יח"ד בבנין לבעלי זכויות מכח הסכמי פינוי- בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
אין	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
אין נושאים חריגים	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים

ב. מצב תכנוני לפרויקט:

מצב תכנוני נוכחי - נתונים לפי 100% חלק החברה: 50% מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025

הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סוג מלאי
-	401	33,731	יחידות דיור
-	ל.ר.	200	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

⁸⁶ חתימתה של עיריית ירושלים, אשר לה זכויות בדירה אחת בפרויקט, טעונה אישורו של שר הפנים, אולם החברה הגיעה עם העירייה להסכמות המאפשרות להמשיך את קידומו של הפרויקט, במקביל להמשך התהליך לקבלת אישור שר הפנים כאמור. לפרטים ראה דיווח מידי מיום 18.3.26 אסמכתא מס' 2026-01-024208 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ג. עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):

שנת 2023	שנת 2024	כל התקופה	נתונים לפי חלק החברה: 50%
19,665	19,665	21,990	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁸⁷
-	328	338	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
3,777	6,011	6,689	עלויות מצטברות בגין בניה
-	123	467	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
23,442	26,127	29,484	סה"כ עלות מצטברת
23,442	26,127	29,484	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
18,871	18,871	16,546	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
12,794	12,794	12,456	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
332,940	332,940	310,363	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
16,731	16,731	16,264	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
381,337	381,337	355,630	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה ממוצע לכל השלב [הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4 2031			מועד השלמת בנייה צפוי

ד. רווחיות גולמית:

שנת 2025	נתונים לפי חלק החברה 50%	
479,473	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח) ⁸⁸	
385,114	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)	
19,665	מתוכנן עלויות בקשר עם הקצאת עלות הרכישה	
94,359	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט לפני הקצאת עלות הרכישה (באלפי ש"ח)	
74,694	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט אחרי הקצאת עלות הרכישה ⁸⁹	
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)	
74,694	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)	
20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט לפני הקצאת עלות רכישה (%)	
16%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט לאחר הקצאת עלות רכישה (%) ⁹⁰	
44,000	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר מגורים לפני חושב רווח גולמי שטרם הוכר (בש"ח) כולל מע"מ
30,000	מסחרי	

⁸⁷ עלויות הקרקע כוללות גם את העלות שהוקצתה במסגרת רכישת מניות אלעד. עלות זו התוספה לכל תקופות הדיווח לעיל.

⁸⁸ הכנסות כוללות הכנסות מדמי יזום מהשותף ואינן כוללות הכנסות משרותי בניה.

⁸⁹ עלות הפרויקט ורווח הפרויקט כוללים הקצאת עלות רכישה מניות אלעד שיוחסה לפרויקט. עקב כך, רווחיות הפרויקט כבר נכללה בהון העצמי של החברה במועד רכישת אלעד ויתרת הרווח הגולמי מקורה במכירות מעל המחיר במועד רכישת המניות ורכיב מימון.

⁹⁰ עלות הפרויקט ורווח הפרויקט כוללים הקצאת עלות רכישה מניות אלעד שיוחסה לפרויקט. עקב כך, רווחיות הפרויקט כבר נכללה בהון העצמי של החברה במועד רכישת אלעד ויתרת הרווח הגולמי מקורה במכירות מעל המחיר במועד רכישת המניות ורכיב מימון.

ה. ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	נתונים לפי חלק החברה: 50%
46,463	23,232	74,694	23,232	46,463	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)
18,192	9,529	74,694	9,529	18,192	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

ו. מימון ספציפי:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט: לא קיים מימון ספציפי לפרויקט. קיימות הסכמות מול תאגיד בנקאי, ההסכם טרם נחתם.

ז. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי בין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח)

31.12.2025	סעיף (לפי חלק החברה 50%)
479,473	הכנסות ממכירת דירות ⁹¹
385,114	עלות מכירות דירות
19,665	מתוכן עלויות בקשר עם הקצאת עלות הרכישה
94,359	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט לפני הקצאת עלות הרכישה
74,694	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט אחרי הקצאת עלות הרכישה ⁹²
(6,800)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת גלויות מימון, שיווק ומכירה וכן עלויות בקשר עם הקצאת עלות הרכישה)
67,894	רווח כלכלי צפוי ⁹³

⁹¹ הכנסות כוללות הכנסות מדמי יזום מהשותף ואינן כוללות הכנסות משרותי בניה.

⁹² עלות הפרויקט ורווח הפרויקט כוללים הקצאת עלות רכישה מניות אלעד שיוחסה לפרויקט. עקב כך, רוחיות הפרויקט כבר נכללה בהון העצמי של החברה במועד רכישת אלעד ויתרת הרווח הגולמי מקורה במכירות מעל המחיר במועד רכישת המניות ורכיב מימון.

⁹³ הנתון לוקח בחשבון הוצאות שלא ניתן להכיר בהם במסגרת הרווח הגולמי וחלקן הוכרו ברווח והפסד עד לתקופה זו.

א. הצגת הנכס:

נתונים לפי 100% חלק החברה: 33%	סעיף
TRES- מתחם קרול פתח תקווה	שם הפרויקט
פינת הרחובות קרול-אורלוב- רופין בפתח תקווה. גוש 6362 חלקות 75-78,80,81	מיקום הפרויקט
הפרויקט מקודם על ידי החברה ושני שותפים נוספים בחלקים שווים (33%), על מקרקעין בשטח רשום כולל של כ-5,500 מ"ר עליהם קיימים 5 מבני רכבת הכוללים 96 יח"ד. הפרויקט יכלול את הקמתם של 3 מבנים חדשים בני 30 עד 35 קומות מעל קומות מסחר, תעסוקה, שטחים ציבוריים ומרתפים הכוללים סה"כ 359 יח"ד מתוכן 263 יח"ד לשיווק, כ-2,300 מ"ר של שטחי מסחר וכ-1,800 מ"ר שטחי תעסוקה. לפרויקט קיים היתר הריסה חפירה, ודיפון וכן ניתנה החלטת ועדה למתן היתר בנייה בתנאים. לאחר תאריך המאזן, עם התקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכמי הפינוי בינוי שלחה החברה הודעת פינוי לכל בעלי הזכויות בפרויקט.	תיאור קצר של הפרויקט
33%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
הסכם המחאת זכויות והסכם שיתוף	מבנה האחזקה בפרויקט
כל ב.י. מזון בע"מ ונדל"ן חכם ייזום בע"מ	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד יחסי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2025 (הגעה ל-100% חתימות)	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ- 5,500 מ"ר	שטח הקרקע הרשום עליה ייבנה הפרויקט
רבעון 3 2031	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
רבעון 4 2025	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
רבעון 1 2032	מועד סיום שיווק צפוי
החברה עתידה לבצע את עבודות החפירה והדיפון בפרויקט	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון 3 2026	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)
זכויות חוזיות מכוח הסכמי פינוי בינוי	זכויות משפטיות בקרקע
החברה התחילה לתת כ-96 יח"ד בבנין לבעלי זכויות מכח הסכמי פינוי- בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
אין	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
אין נושאים חריגים	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים

ב. מצב תכנוני לפרויקט:

מצב תכנוני נוכחי - נתונים לפי 100% חלק החברה: 33% מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025

הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סוג מלאי
-	359	29,852	יחידות דיור
-	-	1,770	שטחי מסחר
-	-	1,250	שטחי תעסוקה

ג. עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):

כל התקופה	נתונים לפי חלק החברה: 33%
4,950	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
1,599	עלויות מצטברות בגין בניה
-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
6,549	סה"כ עלות מצטברת
6,549	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	
3,263	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
11,274	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
190,269	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
9,617	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
214,423	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
ל.ר.	שיעור השלמה ממוצע לכל השלב [הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
2031	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. שיווק הפרויקט ⁹⁴

Q4/25	שנת 2025 כל התקופה	נתונים לפי חלק החברה: 33%
26	26	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (יחידות דיור #)
2,439	2,439	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (יחידות דיור מ"ר)
24,853	24,853	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח)
26	26	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: (יחידות דיור #)
2,439	2,439	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: (יחידות דיור מ"ר)
24,853	24,853	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח)
266,194	266,194	סה"כ הכנסות צפויות מכלל השימושים בפרויקט (באלפי ש"ח)
60,614	60,614	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)

⁹⁴ החוזים הינם מותלים בקבלת היתר בניה.

תיאור עסקי התאגיד

Q4/25	שנת 2025 כל התקופה	נתונים לפי חלק החברה: 33%
8%	8%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) ⁹⁵
237	237	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (#)
25,581	25,581	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: יחידות דיור (מ"ר)
6,549	6,549	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
	12	מספר חוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד סמוך למועד חתימת הדוח (#)
	28,090	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד סמוך למועד חתימת הדוח [בש"ח] כולל מע"מ

ה. רווחיות גולמית:

שנת 2025	נתונים לפי חלק החברה 33%	
278,194	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח) 96	
220,972	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)	
57,222	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט לפני הקצאת עלות הרכישה (באלפי ש"ח)	
57,222	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)	
57,222	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)	
21%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
31,000	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר מגורים (לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר [בש"ח] כולל מע"מ
25,000	מסחרי	
10,000	תעסוקה	

ו. ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	נתונים לפי חלק החברה: 33%
-26,091	-13,045	57,222	13,045	26,091	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)
11,368	5,955	57,222	-5,955	-11,368	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

⁹⁵ שיעור השיווק לפי מס' יח"ד שנמכרו מתוך כלל יח"ד לשיווק בפרויקט.
⁹⁶ ההכנסות כוללות הכנסות מדמי יזום ואינן כוללות הכנסות משרותי בניה.

ז. מימון ספציפי:

פירוט	נתונים לפי חלק החברה: 33%
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2025 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2025 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2024 מוצג כהלוואות לזמן קצר:
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2024 מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
שני גופים מממנים חוץ בנקאיים	מוסד מלווה:
18 בנובמבר, 2025. הליווי טרם נפתח במלואו.	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
(1) 1. אשראי כספי – 51,077 אלפי ₪ (2) ערבויות בעלי קרקע- 87,205 אלפי ₪ (3) ערבויות חוק מכר – 252,667 אלפי ₪ (4) ערבויות כספיות- 1,667 אלפי ₪	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
(1) אשראי כספי- 51,077 אלפי ₪ (2) ערבויות בעלי קרקע- 85,285 אלפי ₪ (3) ערבויות חוק מכר- 248,638 אלפי ₪ (4) ערבויות כספיות- 1,667 אלפי ₪	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
אשראי פיננסי בריבית בטווח שבין 0.35%-0.4% +prime	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
רבת משולמת מהליווי. תוקף המסגרת עד מועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 30.9.2030	מועדי פירעון קרן וריבית:
אין	תניות פיננסיות מרכזיות:
עילות העמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה, ביטול הסכם הפינוי ובינוי, עילות הקשורות לעמידה בלוחות הזמנים בקשר הפרויקט, לרבות, התחלת ביצועו, רציפות וקצב התקדמות ביצועו, חריגה מתקציב הפרויקט, מכירות בפרויקט, רווחיות הפרויקט וכיו"ב, הפרה של תנאי הסכם הליווי ו/או ההתחייבויות מכוחו ושינוי/היווצרות שליטה בכל אחד מיחיד היזם. אחריות יחיד הלווה כלפי הגורם המלווה הינה ביחד ולחוד. במקרה של העמדה לפרעון מיידי, אחריות החברה תהא בשיעור של עד 50%.	תניות מרכזיות אחרות:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse:
בדרי"כ עם סיום הפרויקט. התאגיד הבנקאי רשאי, מדי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הבצוע ושיעור המכירות.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
(1) משכנתה בדרגה ראשונה וכן משכון מדרגה ראשונה מוגבלים (כ"א) בסך של 1.5 מיליארד ש"ח לטובת הגורם המלווה, על מלוא זכויות בעלי היחידות במקרקעין כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי וכן על המקרקעין ועל מלוא זכויות בעלי היחידות בקשר עם הפרויקט. (2) שעבוד קבוע וצף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט (לרבות מכוח הסכמי הפינוי בינוי והסכמים אחרים עם צדדים שלישיים בקשר עם הפרויקט כגון הסכמי רכישה של יחידות הפרויקט) ומלוא זכויות הלווה בחשבון הבנק שיוקם בקשר עם הפרויקט.	בטחונות:

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות:

הסכום המובטח 31.12.2025	פירוט	סוג
משכנתא- 1,500 מיליון שעבודים- ללא הגבלה	כמפורט לעיל	כמפורט לעיל

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

31.12.2025	סעיף (לפי חלק החברה 33%)
278,194	הכנסות ממכירת דירות
220,972	עלות מכירות דירות
0	עלויות בקשר עם הקצאת עלות הרכישה
57,222	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט לפני הקצאת עלות הרכישה
57,222	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט אחרי הקצאת עלות הרכישה
(14,299)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת גלויות מימון, שיווק ומכירה)
42,923	רווח כלכלי צפוי ⁹⁷
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
6,549	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
1869	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	התאמות אחרות לעודפים
51,341	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
51,341	יתרת עודפים למשיכה
ראה סעיף ז' לעיל	מועד צפוי למשיכת עודפים
ראה סעיף ז' לעיל	תנאים מתלים למשיכת עודפים

⁹⁷ הנתון לוקח בחשבון הוצאות שלא ניתן להכיר בהם במסגרת הרווח הגולמי וחלקן הוכרו ברווח והפסד עד לתקופה זו.

8.10.4 ההסתדרות גבעתיים (שלב א')

א. הצגת הנכס:

נתונים לפי 100% חלק החברה : 100%	סעיף
ההסתדרות, גבעתיים (שלב א')	שם הפרויקט
ההסתדרות 11-3 וההסתדרות 4 גוש 6162 חלקות 122,160	מיקום הפרויקט
סה"כ 250 יח"ד (מתוכנן 130 יח"ד לשיווק) על פני 2 מבני מגורים בעלי 25 קומות.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות חברה בת.	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2025 (מועד הגעה ל-100% חתימות)	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
3,903 מ"ר	שטח הקרקע הרשום עליה ייבנה הפרויקט
רבעון 3 2031	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
רבעון 4 2026	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
רבעון 1 2032	מועד סיום שיווק צפוי
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון 4 2026	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)
זכויות חוזיות מכוח הסכמי פינוי בינוי	זכויות משפטיות בקרקע
החברה התחילה לתת כ-120 יח"ד בבנין לבעלי זכויות מכח הסכמי פינוי-בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
אין	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
ל.ר.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
אין נושאים חריגים	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים

ב. מצב תכנוני לפרויקט:

מצב תכנוני נוכחי - נתונים לפי 100% חלק החברה : 100% מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025

הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סוג מלאי
-	250	24,278	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

ג. עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):

שנת 2023	שנת 2024	כל התקופה	נתונים לפי 100% חלק החברה : 100%
5,964	6,647	12,113	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
113	113	128	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
2,750	2,80	3,695	עלויות מצטברות בגין בניה
14,800	14,900	15,806	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
23,626	24,459	31,742	סה"כ עלות מצטברת
23,626	24,459	31,742	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
6,150	5,467	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
71,114	71,114	71,099	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
264,202	264,152	263,258	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
16,223	16,123	15,218	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
357,688	356,855	349,575	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שיעור השלמה ממוצע לכל השלב [הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
		רבעון 3 2031	מועד השלמת בנייה צפוי

ד. רווחיות גולמית:

שנת 2025	נתונים לפי 100% חלק החברה 100%
484,788	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
349,674	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
135,114	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט לפני הקצאת עלות הרכישה (באלפי ש"ח)
135,114	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
135,114	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
28%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
43,758	מחיר ממוצע למ"ר מגורים (לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
-	(בש"ח) כולל מע"מ
	מגורים
	מסחרי

ה. ניתוח רגישות:

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	נתונים לפי חלק החברה : 100%
(48,023)	(24,011)	135,114	24,011	48,023	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)
24,513	12,840	135,114	(12,840)	(24,513)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

ו. מימון ספציפי:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט: לא קיים מימון ספציפי לפרויקט.

ז. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי בין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ש"ח)

31.12.2025	סעיף (לפי חלק החברה 100%)
484,788	הכנסות ממכירת דירות
349,674	עלות מכירות דירות
-	עלויות בקשר עם הקצאת עלות הרכישה
135,114	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט לפני הקצאת עלות הרכישה
135,114	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט אחרי הקצאת עלות הרכישה
(28,074)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת גלויות מימון, שיווק ומכירה)
242,155	רווח כלכלי צפוי ⁹⁸

המידע המפורט בסעיף 8.10 זה כולל הערכות של החברה לגבי נתונים עתידיים שטרם התממשו ואין וודאות אם ועד כמה יתממשו והוא לפיכך מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. להלן רשימה בלתי ממצה של גורמים אשר עשויים לשנות את התממשות הערכות החברה:

- ההערכה בדבר הרווח הגולמי הצפוי ויתרת עודפים הצפויה בפרויקט ושיעורו, מתבססת על הנחות, תחזיות או תכניות עבודה של החברה. הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט למועד הדוח ועל ההנחה כי המחירים יישארו ללא שינוי מהותי וכל יחה"ד תימכרנה. הערכת ההוצאות הצפויות מבוססת בחלקה על חוזים חתומים עם קבלני משנה ויועצים. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עשויים להיות שונים מהמידע המפורט לעיל אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא יתממשו כולן או חלקן.
- בפרויקטים אשר בהם מקודמים שינויים לתוכניות בניין עיר תקפות אין ודאות לגבי אישור השינויים, היקפם, תנאיהם ומועדם.
- ההערכה בדבר מועד תחילת הבנייה מבוססת בין היתר על תחזית ביחס לקצב השלמת הליכי התכנון והרישוי, הערכות לגבי קיום תנאים מקדמיים פרטניים בכל פרויקט וכן ביחס לקצב הפיתוח העירוני, שיאפשרו תחילת הבנייה ועשויה שלא להתממש ככל והליכים אלה יתמשכו או כתוצאה מגורמים אחרים אשר אינם בשליטת החברה. עוד ובנוסף יתכן עיכוב עקב מחלוקות לגבי דמי שכירות, היטלים ואגרות מול בעלי הקרקע ו/או הרשויות הרלוונטיות.
- ההערכה ביחס לקצב השלמת הבנייה מבוססת על ניסיון העבר של החברה ועשויה להשתנות בעקבות השפעת שינויים בתוכניות ובקצב אישורן, ברישוי, בקבלת אישורי רשויות הדרושים למסירת הדירות ואכלוסן - טופס 4 ותעודות גמר, בהכשרה וחיבור תשתיות דרושות לאכלוס, ועבודות פיתוח אחרות באתרי הבניה או סמוך להם, ובתהליכי מסירת הדירות מול כל רוכש ורוכש וכן בגורמים חיצוניים נוספים.
- הערכת החברה בגין הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים תלויה, בין היתר, בשלבי התקדמות הבניה ובעיתוי השלמת הליכי אישורי האכלוס.

⁹⁸ הנתון לוקח בחשבון הוצאות שלא ניתן להכיר בהם במסגרת הרווח הגולמי וחלקן הוכרו ברווח והפסד עד לתקופה זו.

9. שיווק ומכירות

השיווק של יחידות הדיור הנבנות על ידי החברה נעשה בחלקו באמצעות משווקים חיצוניים עצמאיים ובחלקו על ידי עובדי החברה. תגמולי העוסקים בשיווק נקבעים בחלקם כסכום קבוע ובחלקם לפי אחוז ממכירת יחידות הדיור, כאשר לעובדי החברה מתווסף תשלום חודשי בסיסי קבוע. לחברה אין הסכמי שיווק עם משווק מהותי ואין לה תלות במי מהשווקים האמורים.

בנוסף, הקבוצה פעילה באמצעי המדיה העיקריים, וכן מפעילה אתר אינטרנט בו מוצג מידע לגבי הפרויקטים בביצוע, הפרויקטים בעבר ומגוון שירותים אינפורמטיביים מקוונים נוספים בקשר לפעילות החברה.

יצוין, כי במסגרת שיווק יחידות הדיור, מציעה החברה ללקוחותיה מודל המאפשר תנאי תשלום של כ-15% מהתמורה במועד חתימת חוזה המכר והיתרה בסמוך למועד המסירה (ללא הצמדה למדד). בהתאם למדיניות החברה הסכמי מכר הכוללים תנאי תשלום כאמור, מוגבלים אך ורק להיקף של עד 25% מסך יחידות למכירה בכל פרויקט. בנוסף מנהיגה החברה בחלק מהפרויקטים, מבצעי מימון (85-15) באמצעות הלוואת גישור שהוצאותיה (כולל ריבית קבועה) ממומנות ע"י החברה ומשולמות על ידיה מראש, בהיקף ובמועד (החל ממועד קבלת היתר בניה) לפי שיקול דעת החברה,, באופן שמאפשר הקדמה משמעותית של התקבולים והקטנת החשיפה בהתאם.

ביום 23 במרץ 2025, פורסמה החלטת בנק ישראל, לפיה מבצעי המימון השונים בהם נוקטות החברות הפועלות בתחום הפעילות של החברה טומנים בחובם עלייה בסיכון, הן לרוכשים והן ליזמים ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית (זאת מכיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על ידי רוכשים שישנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה). לאור זאת, פרסם בנק ישראל הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק. ההנחיות, אשר יעמדו בתוקפן עד ליום 31 בדצמבר 2026, הינן כדלקמן: (א) קביעת מגבלה על הקצאת הון נוסף לפרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עולה על 25%⁹⁹; (ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בגין הלוואות בולט או הלוואות בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים.

להערכת החברה, מדיניות החברה הקובעת כי הסכמי המכר הכוללים תנאי תשלום כאמור, מוגבלים להיקף של עד 25% מסך יחידות בכל פרויקט, תביא לכך שהמגבלות אשר הושתו על ידי בנק ישראל כמתואר לעיל לא ישפיעו באופן מהותי על יכולת השיווק של החברה.

10. רכוש קבוע ומתקנים

לפירוט בדבר הרכוש הקבוע של החברה ראה באור 9 בדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

11. הון אנושי

11.1. גמולם של נושאי משרה בחברה מוסדר במסגרת מדיניות התגמול, אשר הינה בתוקף ל-3 שנים בכל פעם, והמתעדכנת מעת לעת. לפרטים בדבר תנאי העסקת נושאי המשרה הבכירה בחברה - ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח.

11.2. עובדי הבניין בחברה נחלקים לעובדים שכירים, המועסקים ישירות על ידי החברה ולעובדים המועסקים באמצעות תאגידים המורשים להעסקת עובדים זרים בענף הבניין.

⁹⁹ בהתייחס לפרויקטים קיימים בהם שיעור זה עולה על 20% ערב מועד התחילה, הקצאת ההון הנוספת תחול רק אם שיעור הדירות כאמור עולה ב-5 נקודות אחוז או יותר מהשיעור במועד התחילה.

תיאור עסקי התאגיד

- 11.3. על עובדי הבניין של החברה חל הסכם קיבוצי כללי בענף הבנייה, התשתיות, צמ"ה, עבודות ציבוריות ושיפוצים, המסדיר ומעדכן את תנאי ההעסקה של העובדים בענפים האמורים (שכר, תנאים סוציאליים ותנאים נלווים). החברה מקפידה על קיום חוקי הבטיחות המתחייבים בקשר עם עובדי הבניין באתריה ובכלל זה על קיומה של הדרכה מוסמכת לעבודה בגובה לכל עובד בסמוך לתחילת עבודתו באתר הבנייה.
- 11.4. התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעביד מבוצעות באמצעות הפקדות בקרנות פנסיה, ביטוחי מנהלים, בקופה מרכזית לפיצויים ובהפרשות בספרי החברה.
- 11.5. החברה מקפידה לשמר ולקדם את הידע והמומנטים של עובדיה, בין היתר, באמצעות שליחתם לימי עיון ו/או השתלמויות מקצועיות ו/או באמצעות אספקת מאגרי מידע רלוונטיים לעובדיה.
- 11.6. להלן התפלגות המועסקים על ידי החברה בהתאם למבנה הארגוני:

מחלקה	2025	2024
מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון	2	2
הנדסה	32	26
התחדשות עירונית	6	5
כספים	12	9
משפטית	5	4
שיווק	8	8
מטה	13	12
פיתוח עסקי	3	2
פועלים	-	8
סה"כ	81	76

12. הון חוזר

- 12.1. לחברה הון חוזר שלילי נכון ליום 31.12.2025 ההון החוזר השלילי הסתכם לסך של כ-76 מיליון ש"ח.
- 12.2. הונה החוזר של החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר המוצג בדוח הכספי כמפורט להלן, (הסכומים המוצגים להלן הינם באלפי ש"ח):

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סה"כ
נכסים שוטפים	727,136	(436,965)	290,171
התחייבויות שוטפות	803,056	(65,855)	737,201
עודף (הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות)	(75,920)	(371,110)	(447,030)

ההבדל בין ההון החוזר השלילי שנכלל בדוחות הכספיים לבין ההון החוזר השלילי לתקופה של שנים עשר חודשים, נובע מהעובדה שתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה בין 3 ל-4 שנים. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילויות אלה. לפריטים נוספים בקשר עם ההון החוזר בדוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה ראה סעיף 3 לפרק ב' "דוח דירקטוריון החברה" המצורף לדוח תקופתי זה.

13. השקעות

חברה מוחזקת – ישראל אירופה (א.א.) בע"מ

בחודש אוגוסט 2022 התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור לחברה, להקצאת 50% מהזכויות בחברת ישראל אירופה (א.א.) בע"מ, חברה הפועלת בתחום ההתחדשות העירונית בתמורה ל-5.4 מליון ש"ח וכן התחייבות להעמדת השקעות/הון עצמי שיידרש לחברה המוחזקת בקשר עם הפרויקטים בהם תפעל ועד לסך של כ-150 מליון ש"ח. ההתחייבות להעמדת השקעות/הון עצמי מוגבלת לתקופה של 5 שנים ממועד החתימה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 30 באוגוסט, 2022 אסמכתא מס' 2022-01-089991 (המידע מהווה הכללה על דרך ההפניה).

14. נדל"ן להשקעה

החברה מחזיקה בזכויות ובנכסים אשר משמשים לנדל"ן להשקעה. הזכויות כוללות, בעיקר, דירות תחת חוק עידוד השקעות הון בפרויקטים שהחברה סיימה לבנות בפארק תל אביב (18 יח"ד) ובאפטאון אשדוד מ1 בנין 1 (20 יח"ד). בנוסף, החברה מחזיקה בזכויות להקמת שטחי מסחר בהיקף של כ-160 מ"ר פרויקט באלנבי, ת"א וכן כ-5,600 מ"ר בפרויקט באשדוד מתוכו כ-600 מ"ר הינו בנוי ומושכר בחלקו החל משנת 2026 (לאחר קבלת תעודת גמר). החברה אמדה את שווי הנכסים והזכויות בהתאם להערכת שמאי.

15. מימון

פעילות החברה וחברות בנות שלה ממומנת באמצעות הון עצמי, תקבולים מרוכשי הדירות, אשראי מתאגידים בנקאיים שניתן באמצעות ליווי כפרויקט סגור הניתן פר פרויקט או באמצעות אשראי מתאגידים בנקאיים שניתן בכפוף לשעבוד קרקע ו/או בטוחות אחרות בקשר לקרקעות בתכנון או עתודות קרקע (טרם כניסה לשלב ליווי) (להלן: "הגוף המממן" ו-"הסכמי הליווי", לפי העניין) וכן באמצעות גיוס חוב ציבורי.

15.1 הסכמי ליווי פיננסי לפרויקטים

15.1.1 במסגרת הסכמי הליווי מתקשרת החברה עם מוסדות פיננסיים לצורך קבלת ליווי שוטף לכל אורך חיי הפרויקט. קרי, המימון משמש לצורך רכישת המקרקעין עליהם ייבנה הפרויקט (ככל ומדובר בעסקת מזומן ולא בעסקת קומביניציה בה התמורה למוכר נעשית מתוך תקבולים עתידיים ו/או על ידי שירותי בנייה), לצורך תשלומי המיסים בגין העסקה ומימון עלויות הבנייה, כאשר בנוסף מעמיד הגורם המממן את הערבויות הנדרשות, בין היתר, להבטחת תקבולי הרוכשים בהתאם לחוק הבטחת השקעות. לרוב מסגרת האשראי שמעמיד הגוף המממן ניתנת לכל שלב ושלב בנפרד, ומותנית בקבלת היתרי בנייה ו/או עמידה ביעדי בנייה ו/או יעדי מכירות שנקבעים בהסכמי הליווי והפקדת הון עצמי. הגוף המממן שולט על הכנסות והוצאות הפרויקט באמצעות חשבון פרויקט סגור שבו מתנהלות הכנסות והוצאות הפרויקט ("חשבון הליווי").

15.1.2 הסכמי הליווי של החברה הינם מסוג Recourse, עם זכות חזרה לחברה, המובטחים בין השאר בשעבוד ראשון וקבוע על כל זכויות החברה הקיימות ו/או העתידיות שתהיינה לחברה בפרויקט, לרבות המקרקעין עליהם ייבנה הפרויקט, שעבוד על חשבון הליווי של הפרויקט, מתווה ההסכמים המקנה זכויות לחברה על המקרקעין (הסכם פיתוח, הסכמים שונים מול הרשויות המקומיות ועוד) והסכמים מול ספקים אחרים ביחס לפרויקט. לרוב נדרשת החברה להעמיד שיעור הון עצמי מינימלי לצורך העמדת מסגרות האשראי על ידי הגוף המממן, כאשר שיעור ההון העצמי משתנה בהתאם למורכבות והיקף הפרויקט ובדרך כלל עומד על 10% עד 15%. הסכמי הליווי ניתנים לתקופות שונות, בכפוף לצורך

שבגינתו ניתן המימון, כאשר לרוב ברגע שמתחיל שלב בניית הפרויקט לאחר קבלת היתרי הבנייה, הסכמי הליווי ניתנים לתקופה של כ-5 שנים ונושאים ריבית שנתית משתנה עם מרווח קבוע מעל ריבית הפריים על מסגרת האשראי המנוצלת. יצוין כי עד ליום 31 בדצמבר 2025 ונכון למועד חתימת הדוח לא ידוע לחברה על הפרות של הסכמי הליווי.

במסגרת הסכמי האשראי והליווי של החברה, התחייבו החברה ואלעד כלפי מוסדות פיננסיים, שלא לפעול באופן שהחזקותיהם המצרפיות, של מר יעקב דוניץ, מר נסים אחיעזרא (שביום 31.12.2022 חדל להיות חלק מגרעין השליטה) וגיי. טי. אל. וי 2 (פי. אי) שותפות מוגבלת ביחד (או באמצעות מי מהם בכל הרכב שהוא) (להלן: "הקרן") במניות החברה יקנה להם פחות מ-30% מזכויות ההצבעה בחברה או באופן שיווצר לחברה בעל שליטה חדש שאינו אחד מבעלי השליטה המצוינים לעיל מבלי שהתקבלה לכך הסכמת הבנק בכתב ומראש. לאחר הפיכת החברה ביום 8 בינואר, 2026 לחברה ללא גרעין שליטה קיבלה החברה את הסכמת כל המוסדות הפיננסיים לעיל לביטול התניות כאמור, תוך התחייבות כי לא ייווצר בעל שליטה /דבוקת שליטה בחברה, ללא קבלת הסכמתם מראש ובכתב. בנוסף, התחייבה החברה לתאגיד בנקאי להתניות פיננסיות, כמפורט בסעיף 15.7 להלן, וכן התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף לטובת גורם אחר. בהון המניות ובזכויות ההצבעה, אלא בהסכמת הבנק בכתב ומראש; התניות פיננסיות – כמפורט בסעיף זה להלן.

15.2 מסגרת אשראי מתאגידים בנקאיים

סעיף	יום 31 בדצמבר 2025 העומד לרשות החברה (אלפי ש"ח)	יום 31 בדצמבר 2025 אשראי מנוצל בפועל (אלפי ש"ח)	סמוך למועד חתימת הדוח אשראי העומד לרשות החברה (אלפי ש"ח)	סמוך למועד חתימת הדוח אשראי מנוצל בפועל (אלפי ש"ח)
אשראי כספי (ליווי פרויקטים ואשראי סולו	1,038,622	487,437	957,001	509,505
ערבויות חוק מכר	1,040,014	265,350	1,019,498	291,240
ערבויות לבעלי הקרקע	206,271	288,206	376,238	290,749
ערבויות כספיות אחרות	56,852	51,528	33,960	30,669

(* לקבוצה ישנן 25 הלוואות שונות סה"כ.

יצוין כי מלבד מסגרות האשראי שהועמדו לקבוצה בפרויקטים השונים של החברה ושל אלעד וכנגד שעבוד זכויות מי מהן באותם פרויקטים, לחברה ולאלעד הועמדו מסגרות אשראי סולו מתאגידים בנקאיים (כל מסגרת אשראי סולו מגובה, בין היתר, בעודפי הפרויקטים המלווים על ידי אותו התאגיד הבנקאי שהעמיד את מסגרת האשראי) בהיקף כולל של כ-200 מיליון ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד חתימת הדוח). יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת הלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, ערבויות לטובת חברות בנות, לפי הענין (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו 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 האשראים הלא מהותיים בהיקפם של החברה/החברות הבנות שסכומם המצטבר צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של האשראים המהותיים שהועמדו לחברה/לחברות הבנות שסכומם צוין לעיל.

תיאור עסקי התאגיד

עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה נכון למועד הדוח, 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 (להלן: "התאגידים הלוויים"), כוללים עילות לפרעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווי הלא 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 לבנק המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (להלן: "העילות הלא פיננסיות"). ככלל, מניסיון החברה, (הן לגביה והן למיטב ידיעתה, לגבי חברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), אלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, במקרה של אי עמידתו של התאגיד הלווי בעילות הלא פיננסיות, הבנקים המלווים לא נוהגים לדרוש את פרעון המיידית בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (הן לגביה והן למיטב ידיעתה, לגבי חברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהבנקים המלווים כלל מתייחסים לאי עמידת התאגיד הלווי 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, להערכת החברה אין לראות בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות ברמת ודאות גבוהה להביא להעמדה בפועל לפירעון מיידי של האשראים האמורים ולפיכך אין החברה מדווחת אודות אי עמידה בעילות לא פיננסיות כאמור. ברי שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווי 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.

15.3 שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית:

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	ריבית ממוצעת (משוקללת)	ריבית אפקטיבית
הלוואות לזמן ארוך וחלויות שוטפות:			
ממקורות בנקאיים	-	-	-
מקורות שאינם בנקאיים (אגרות חוב)	300,035	4.26%	5.20%
הלוואות לזמן קצר:			
ממקורות בנקאיים	487,437	6.72%	6.57%

15.4 אשראי בריבית משתנה:

להלן נתונים בדבר אשראי בריבית משתנה שהועמדו לחברה על ידי גורמים מממנים (באלפי ש"ח – מאוחד):

מנגנון השני	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2025	שיעור הריבית המקסימלית במהלך תקופה של שנים עשר חודשים שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	שיעור הריבית המזערית במהלך תקופה של שנים עשר חודשים שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	שיעור הריבית הסמוך למועד חתימת הדוח
פריים	487,437	7.50%	6.25%	6% - 7%

15.5 תעודות התחייבות של החברה

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה אשר הינן הלוואות מהותיות לחברה, לרבות לעניין, תנאי אגרות החוב, דירוג אגרות החוב ומועד פרעון, ראה סעיף 8 לדוח דירקטוריון החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורף בפרק ב' לדוח תקופתי זה.

15.6 ערבויות

לחברה מסגרת אשראי מבנקים לצורך ערבויות שהסתכמו ביום 31.12.2025 וסמוך למועד פרסום הדוח, בחלוקה כדלקמן (באלפי ש"ח):

סוג הערבות	סמוך למועד הדוח	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023
ערבויות חוק מכר	291,240	264,119	380,908	580,144
ערבויות לבעלי קרקע	292,556	290,013	279,122	349,776
ערבויות כספיות אחרות ¹⁰⁰	28,861	49,721	26,607	24,260
סה"כ	612,658	603,853	686,637	954,181

בנוסף, העמידה החברה ערבויות לטובת תאגיד בנקאי, שאינן מוגבלות בסכום, להבטחת פירעון מסגרות אשראי שונות וואו חובות וואו התחייבויות מכל סוג שהוא שהועמדו וואו יועמדו על ידי התאגיד הבנקאי לחברות בנות שהינן בבעלותה המלאה של החברה.
להלן פרוט בדבר ערבויות נוספות של אלעד:

- א. אלעד העמידה ערבות מוגבלת בסכום לטובת תאגיד בנקאי בישראל להבטחת פירעון התחייבויות חברה מאוחדת (66.66%) לאותו תאגיד בנקאי. יתרת הסכום הנערב ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ-10,000 אלפי ש"ח.
- ב. אלעד ערבה באופן מלא לכל ההתחייבויות הכספיות של חברה בת שלה (100%) בקשר עם תשלום היטל ההשבחה שיחול בקשר עם חלקה של החברה הבת (100% מהממכר כהגדרתו בהסכם המכר) בקשר עם עסקת הרכישה ממנורה כמותואר בבאור ג'7 (7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025. כן יצוין כי אלעד ערבה לחלק החברה המאוחדת (100% מהממכר) באשראי הבנקאי שניתן על ידי הבנק במסגרת רכישת הזכויות ממנורה.
- ג. אלעד העמידה ערבות בלתי מוגבלת בסכום לטובת תאגיד בנקאי בישראל להבטחת פירעון מלוא התחייבויותיו של שותף במקרקעין של אלעד לאותו תאגיד הבנקאי¹⁰¹. יתרת סכום האשראי הכספי הנערב נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ-26 מיליון ש"ח.
- ד. אלעד העמידה ערבות בלתי מוגבלת בסכום לטובת תאגיד בנקאי בישראל להבטחת פירעון מלוא התחייבויותיה של חברת בת לתאגיד הבנקאי. יתרת הסכום הנערב נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ-78 מיליון ש"ח.
- ה. אלעד ושותפותיה במתחם הצפוני העמידו ערבות בסך 5 מיליון ש"ח להבטחת התחייבות החברה למתן דירה חלופית לזכאים (חלקה של החברה בערבות האמורה 1/3, כפי חלקה בזכויות במתחם האמור).

100 בעיקר לרשויות.
101 לעניין זה ראו בסעיף 8.9.5 לעיל ("המתחם הצפוני").

נכון לתאריך המאזן עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות בהן היא מחויבת מכוח הסכמים עם תאגידים בנקאיים, מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ומכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה, כמפורט להלן:

אמת המידה	ערך נכון ליום 31.12.25 (מיליוני ש"ח/%)
מכוח הסכמים עם תאגידים בנקאיים	
הון עצמי ¹⁰² (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) שלא יפחת מסך של 500 מיליון ₪	1,008
יחס הון ¹⁰³ עצמי למאזן (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) שלא יפחת מ-20%	45%
הון עצמי ¹⁰⁴ (בהתאם לדוחות הכספיים של אלעד) שלא יפחת מסך של 150 מיליון ₪	300
יחס הון עצמי למאזן (בהתאם לדוחות הכספיים של אלעד) שלא יפחת מ-15%	30%
יחס חוב פיננסי נטו ¹⁰⁵ ל-CAP ¹⁰⁶ (בהתאם לדוחות הכספיים של אלעד) לא יעלה על 85%	61%
מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')	
הון עצמי ¹⁰⁷ (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) שלא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח, במשך שני (2) רבעונים רצופים.	1,015
יחס הון ¹⁰⁸ עצמי למאזן (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ-15% במשך שני (2) רבעונים רצופים.	45%
יחס חוב פיננסי נטו ¹⁰⁹ ל-CAP ¹¹⁰ (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה על 82%.	43%
מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')	
הון עצמי ¹¹¹ (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) שלא יפחת מסך של 620 מיליון ש"ח, במשך שני (2) רבעונים רצופים.	1,015
יחס הון עצמי למאזן (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ-20% במשך שני (2) רבעונים רצופים.	49%
יחס חוב פיננסי נטו ¹¹² ל-CAP ¹¹³ (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה על 77% במשך שני (2) רבעונים רצופים.	43%

102 לעניין זה – "הון עצמי" – ללא זכויות מיעוט.
 103 לעניין זה – "הון עצמי" – ללא זכויות מיעוט.
 104 לעניין זה – "הון עצמי" – כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, כפי שמופיע בדוח הכספי המאוחד המבוקר או הסקור של אלעד, לפי העניין. באחד מהתאגידים הבנקאים ההתחייבות הינה ללא זכויות המיעוט.
 105 לעניין זה – "חוב פיננסי" – סך כל החובות וההתחייבויות הכספיים של אלעד (לרבות בגין ערבויות שניתנו על ידי אלעד להבטחת חובות והתחייבויות כספיים מהסוגים המפורטים להלן, של חברות קשורות ו/או צדדים שלישיים אחרים כלשהם) – (1) לבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) הנובעים מאג"ח על כל סוגיו, לרבות אג"ח סטרייט (straight bonds) ואג"ח להמרה; (3) בגין הלוואות שנתקבלו מתאגידים קשורים או מצדדים שלישיים כלשהם או בגין סכומים שגויסו בדרך אחרת (למעט הלוואות בעלים אשר תהיינה נחותרות) ושהינם בעלי אופי של נטילת חבות או שהתוצאה הכלכלית שלהן היא נטילת חבות; (4) בגין סכומים שנתקבלו כתוצאה ממכירה או ניכיון של חובות חייבים (receivables), חשבונות, שטרות או נכסים פיננסיים אחרים, בתנאים המאפשרים חזרה אל המוכר (recourse) במקרה של אי פירעון במועד של חובות החייבים, החשבונות, השטרות או הנכסים הפיננסיים האחרים האמורים; ו- (5) בגין סכומים שגויסו בעסקאות אחרות ושמוגדרים כחוב פיננסי לפי כללי החשבונות; "חוב פיננסי נטו" – חוב פיננסי בניכוי מזומן ושווי מזומן (לרבות השקעות לזמן קצר) ופיקדונות לזמן קצר.
 106 לעניין זה – "CAP נטו" – הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו (כהגדרת מונחים אלה לעיל).
 107 לעניין זה – "הון עצמי" – הון עצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, אחרונים שפורסמו) בתוספת הלוואות ושטרי הון שנקבע בתנאיהם שהם נחותרים לאגרות החוב (סדרה ב') במקרה של פירוק וכן כי נקבע בתנאיהם כי הם נפרעים (קרן וריבית) אך ורק לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב').
 108 שם.
 109 לעניין זה – "חוב פיננסי נטו" – חוב לזמן קצר מנושים פיננסיים וחוב לזמן ארוך מנושים פיננסיים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה (להלן בסעיף זה יחדיו ובנפרד: "נושים פיננסיים"), בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים (המסווגים כנכסים שוטפים), פיקדונות לזמן קצר ופיקדונות וחשבונות בנק מיועדים (להלן בסעיף זה יחדיו ובנפרד: "מזומנים ושווי מזומנים") (לרבות מזומנים ושווי מזומנים המוגבלים בשימוש ולמעט: (1) מזומנים ושווי מזומנים מוגבלים לטובת הבטחת חוב שאינו לנושים פיננסיים; ו- (2) מזומנים ושווי מזומנים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות שלא במסגרת הסכמי מימון בנקאיים לצורך הקמת פרויקטים בליווי ו/או שלא לצורך רכישת קרקעות למטרה יזמית.
 110 לעניין זה – "CAP נטו" – הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו.
 111 לעניין זה – "הון עצמי" – הון עצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, אחרונים שפורסמו) בתוספת הלוואות ושטרי הון (קרן בלבד) שנקבע בתנאיהם שהם נחותרים (קרן וריבית) לאגרות החוב (סדרה ג') במקרה של פירוק וכן כי נקבע בתנאיהם כי הם נפרעים (קרן וריבית) אך ורק לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג').
 112 לעניין זה – "חוב פיננסי נטו" – חוב לזמן קצר מנושים פיננסיים וחוב לזמן ארוך מנושים פיננסיים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה (להלן בסעיף זה יחדיו ובנפרד: "נושים פיננסיים"), בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים (המסווגים כנכסים שוטפים), פיקדונות לזמן קצר ופיקדונות וחשבונות בנק מיועדים (להלן בסעיף זה יחדיו ובנפרד: "מזומנים ושווי מזומנים") (לרבות מזומנים ושווי מזומנים המוגבלים בשימוש ולמעט: (1) מזומנים ושווי מזומנים מוגבלים לטובת הבטחת חוב שאינו לנושים פיננסיים; ו- (2) מזומנים ושווי מזומנים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות שלא במסגרת הסכמי מימון בנקאיים לצורך הקמת פרויקטים בליווי ו/או שלא לצורך רכישת קרקעות למטרה יזמית.
 113 לעניין זה – "CAP נטו" – הון עצמי בצירוף חוב פיננסי נטו.

15.8 שעבודים

לצורך הבטחת המימון הבנקאי מכל סוג שהוא שהועמד לחברה על ידי תאגיד בנקאי, שעבדה החברה בשעבוד קבוע את מניותיה בחברה בת בבעלותה המלאה ואת המוניטין שלה. לפרטים בדבר התחייבויות לשעבוד הכלולות בהסכמי ליווי בנקאי, ראה באור 17ג' לדוחות הכספיים המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

16. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים לדוח תקופתי זה בפרק ג' להלן.

17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

במסגרת תכנונם ובנייתם של הפרויקטים כפופה החברה להסדרים חקיקתיים שונים בקשר עם איכות הסביבה הנוגעים לנטרול המפגעים וההשפעות החיצוניות העלולות להיגרם על ידי פרויקט הבנייה, כגון: מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, רעש, פסולת, פגיעה בקרקע, בעתיקות וכדומה. החברה נעזרת ביועצים מקצועיים לרבות מהנדסים הבוחנים עוד בשלבי תכנונו המוקדם של הפרויקט את ההשפעות העתידיות, ופועלים להתאמת התכנון והביצוע לדרישות הדין ו/או הרשויות המתאימות, בין היתר, כתנאי מתחייב לקבלת היתרי בניה ו/או תעודות גמר. להערכת החברה, נכון למועד הדוח לא קיימת לה חשיפה מהותית, אם בכלל, לסיכונים אלה. עלויות יישום הדין בקשר עם איכות הסביבה אינן מהותיות והן נלקחות בחשבון בתמחור הפרויקטים.

18. מגבלות חקיקה ופיקוח על פעילות החברה בתחום הבנייה למגורים

במסגרת פעילותה בתחום הבנייה למגורים כפופה החברה לשורה ארוכה של הוראות חקיקה, תקנים ודרישות מצד הרשויות המקומיות, בעיקר במישור התכנון והבנייה של הפרויקטים ובמערכת היחסים עם רוכשי הדירות וכן לאילוצים ותכתיבים ייחודיים שונים. להלן פרטים ביחס לעיקריים שבהם:

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה")

תכנונם והקמתם של פרויקטים כפופים לחוק התכנון והבניה, על תקנותיו, צווים מכוחו וכן תקנים המתפרסמים על ידי משרד התמ"ת ועל ידי מכון התקנים הישראלי, לרבות לעניין רישוי, קבלת היתרי בניה, הקפדה על איכות חומרי הבנייה ואופן הבנייה, בטיחות באתרי הבניה והוצאת כל האישורים הנדרשים לאכלוס. הליכי התכנון והבנייה, לרבות קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות הינם ממושכים ותלויים בגורמים השלטוניים הממונים על הסדרתם כגון: ועדות התכנון המקומיות והמחוזיות, משרד הפנים ואף בגורמים שונים המגישים התנגדויות ו/או הליכים אחרים, מעצם זכותם לפי דין. על מנת לעמוד בדרישות החוק, מעסיקה החברה מהנדסים וכן מתקשרת עם יועצים מקצועיים חיצוניים, אשר תפקידם להכין את התוכניות הרלוונטיות ולטפל באישורן אצל רשויות התכנון ובהוצאת היתרי בניה בהתאם. כחלק מההליך לקבלת היתר בניה נדרשת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבנייה ועל עמידתה בתקנים. החברה מקפידה על קיום דווקני של הוראות התקינה. בסיום בנייתו של כל בניין מקבלת החברה את אישורי הרשויות המוסמכות, לרבות אישורי מכון התקנים לתחומים בהם נדרש אישור זה, אישור רשויות כיבוי אש, אישורי עיריות ורשויות מוסמכות אחרות.

רישוי קבלנים

קבלן מבצע ובונה, כפופה החברה להוראות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 המסדיר את נושא רישום ורישוי הקבלנים ומסווגם בהתאם להיקף הבנייה המאושרת לגביהם. לחברה הסיווג הקבלני הגבוה ביותר ג-5, המאפשר לה לבצע עבודות בינוי בהיקף בלתי מוגבל.

חוק המכר (דירות)

ההתקשרות עם רוכשי יח"ד כפופה להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי הדירות), תשל"ה-1974, ותקנות וצווים אשר הותקנו לפיהם (ביחד להלן: "חוק המכר דירות"). חוק המכר דירות מטיל חובות שונות על מי שבונה דירות על מנת למוכרן לאחרים, ובכלל זה בקשר עם תקינות הבנייה ואיכותה ותקופות בדק ואחריות בגין אי התאמות בדירות הנמכרות. בהתקשרויות החברה עם קבלני המשנה מקפידה החברה, ככל הניתן, כי קבלני המשנה יקבלו על עצמם את האחריות לתקינות הבנייה ואיכותה בתחומי המומחיות הספציפיים שלהם.

בהתאם לחוק המכר דירות, נדרשת החברה לצרף לחוזה ההתקשרות עם רוכש הדירה, מפרט טכני הכולל תכניות של הדירה הנמכרת והמוצג עפ"י הוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשע"ה - 2015. בחוק קבועה הסטייה המותרת בין מידות וכמויות המצוינות במפרט הטכני ובין המידות והכמויות בפועל.

חוק המכר קובע פיצוי קבוע לרוכש, ללא הוכחת נזק, בגין איחור במסירת הדירה העולה על שלוש ימים מהמועד המוסכם, בשיעורים המפורטים שם, פרט למקרים בהם הרוכש גרם לאיחור או כאשר החוזה סוכל.

כן נקבע בחוק, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן לקבוע הצמדה של התשלומים בגין מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה בלבד וכי הצמדה תוגבל ל- 40% ממחיר הדירה בלבד. בחוק המכר מוסדרים גם לוחות זמנים (כנגזרת ובתלות במועדי קבלת אישורים והשלמת הליכים סטטוטוריים ע"י רשויות המדינה), לקיום התחייבויות החברה לרישום זכויות הרוכשים בדירותיהם בלשכת רישום המקרקעין.

במסגרת ההתקשרות עם רוכשי יח"ד על החברה להבטיח את הכספים המשולמים לה על חשבון תמורת רכישת הדירה בהתאם לאחת הדרכים המפורטות בחוק המכר דירות. החברה נוהגת ליישם התחייבות זו בעיקר, בדרך של הוצאת ערבויות בנקאיות לרוכשי יח"ד, המתבטלות עם מסירת יח"ד, רישום הערות האזהרה על שם הרוכשים, או חתימת הסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל כמוקדם מבניהם.

חוק המכר דירות קובע כי לא ניתן לקבל מרוכש סכום העולה על 7% ממחיר יח"ד מבלי לתת לו בטוחה הקבועה בחוק. נקבע כי על המוכר ליידע את הרוכש בכתב בכל מקרה בו לא ניתן ליווי פיננסי לפרויקט וכן להודיע לרוכש על זכותו לקבל בטוחה על פי החוק הנ"ל. בנוסף נקבע הסדר לפיו תשלום התמורה לחשבון הליווי של הפרויקט יבוצע אך ורק באמצעות שוברים שינפיק הבנק המלווה.

כמו כן נקבע מנגנון בקרה רחב סמכויות של ממונה במשרד השיכון על רישום עסקאות מכר דירות, בירור פניות הציבור, הפרת חובות מצד בנק מלווה ותיקון ואכיפה של ליקויים בהתנהלות הנ"ל.

בטיחות בעבודה

פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התש"ל - 1970 ותקנותיה מסדירות את נהלי העבודה אשר נועדו להבטיח את בטיחות העובדים באתרי הבניה של החברה. כחלק מההקפדה על ביצוע האמור, התקשרה החברה עם חברה חיצונית למתן שירותי ממונה בטיחות פיקוח וייעוץ שוטפים על הבטיחות באתריה וכן מוצב עוזר בטיחות בכל אתר בניה כמתחייב. באתרים בהם החברה פועלת קבלן ראשי מותקנת תוכנה ייעודית לדיווח על מפגעי בטיחות, דירוג בטיחות אתר, זיהוי פנים ובקרת כניסה ונוכחות, ניהול יומן עבודה ומעקב רישוי והיתרי עבודה. כמו כן, בחודש נובמבר 2022 הצטרפה החברה לתכנית כוכבי בטיחות, פרי יוזמה של התאחדות הקבלנים בוני הארץ והסתדרות

עובדי הבניין, שתכליתה יצירת שינוי תרבותי עמוק בתחום הבטיחות בענף הבניה. במסגרת האמור הטמיעה החברה מערך נהלים בנושא, מבצעת תדריכים יומיים לעובדים באתריה, ואף עברה בהצלחה הסמכה לשני כוכבי בטיחות. ביום 19 באוקטובר 2025 פורסמו ברשומות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה) (תיקון), התשפ"ו – 2025 ("התקנות") התקנות יכנסו לתוקף 12 חודשים ממועד פרסומן ברשומות (קרי - 19 באוקטובר 2026). התקנות מרחיבות את מעגל האחראיות כך שיחול גם על יזמים וקבלנים, וכן על בעלי תפקידים חדשים דוגמת מנהלי אתרים ובקרי בטיחות ומסדירות את החובות המוטלות עליהם. על היזמים יהא למנות בקר בטיחות אשר ישמש כחוליה המקשרת בין מבצע הבניה לבין היזם. כמו כן, התקנות קובעות כי באתר בניה ששטחו לפי היתר הבניה 15 אלף מ"ר לפחות, על היזם למנות מנהל אתר ולדווח על מינויו למשרד העבודה. החברה החלה את היערכותה לקראת כניסת התקנות לתוקף וזאת, בין היתר, ע"י בחינת הסכמי ההתקשרות עם הקבלנים והתאמת הסעיפים הרלוונטיים, בחינת נהלי החברה בתחום הבטיחות והתאמתם (ככל שנדרש) וכן עיגון של דרישות התקנות במנגנוני הניהול והפיקוח הקיימים בחברה והטמעתם בקרב הגורמים הרלוונטיים.

19. הליכים משפטיים

לפירוט בדבר ההליכים המשפטיים המהותיים של החברה ראה באור 17א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

20. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה והחברות המוחזקות להמשיך בבניה ותכנון של הפרויקטים הקיימים. כמו כן החברה והחברות המוחזקות פועלות באופן שוטף לאיתור קרקעות שיאפשרו הרחבת פעילותה ובוחנת הזדמנויות לרכישת קרקעות/איתור פרויקטים, לרבות בתחום ההתחדשות העירונית תוך התמקדות בקרקעות בייעוד מגורים (כולל עירובים שימושים) בהתאם למתווה הפעילות של החברה שהוא פיתוח של מתחמי מגורים שלמים. החברה מתעתדת לפעול לאיתור פרויקטים חדשים והתקשרויות בעסקאות, כשלנגד עיניה עומדת אסטרטגיית החברה להתמקדות במתחמי מגורים גדולים באזורי הביקוש (כולל עירוב שימושים). החברה עשויה לשתף פעולה עם צדדים שלישיים ולרבות עם צדדים אשר מקדמים/פועלים בתחום ההתחדשות העירונית וכן להשתתף במכרזים נוספים בתחום פעילותה לרבות במכרזי פינוי בינוי ומתחמי דיור להשכרה. לצד האמור, החברה פועלת ותפעל לשמור על מדיניות פיננסית שהולמת את רמת הדירוג של החברה¹¹⁴ בכל הקשור לשמירה על רמת מינוף ונזילות.

כל האמור בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אין לחברה ודאות מלאה אם יתגשם, מתי ובאיזו מידה. האמור מבוסס על כוונות ותכניות הנהלת החברה נכון למועד הדוח אשר אינן בשליטתה המלאה של החברה בין היתר בשל השפעות של גורמים חיצוניים רבים. כוונות ותכניות אלו עשויות להשתנות מסיבות שונות, ביניהם מצב המשק בכלל ומצב ענף הבניה בפרט.

114 A3.il באופק יציב. לפרטים אודות דירוג החברה ואגרות החוב (סדרה ב') ו-1(סדרה ג') של החברה על ידי חברת מידרוג בע"מ ראו בדוח הדירוג האחרון אשר צורף לדיווח מיידי של מידרוג מיום 29 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 104352-15-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

21. דיון בגורמי סיכון –

להלן פירוט גורמי הסיכון העיקריים אשר להערכת החברה עלולים להשפיע על פעילות החברה:

21.1 סיכוני מאקרו

תנאים מקרו כלכליים – מאחר ופעילות החברה מתבצעת כולה בישראל, משבר בכלכלה העולמית ובדגש השפעתו על הכלכלה והמשק המקומי ותנאים מקרו כלכליים קשים, עלולים לגרום לירידה בהיקפי הסחר ולשינויים בהיקפי הצריכה הפרטית. לגורמים אלה עלולה להיות השפעה שלילית על היקף המכירות והתוצאות העסקיות של החברה שכן הדבר עלול להביא, בין היתר, לפגיעה ביכולת המימון של לקוחות פוטנציאלים לבצע עסקת רכישה.

איומים ביטחוניים – להחמרה במצב הביטחוני והמדיני באזור, השלכה מסוימת על תוצאותיה העסקיות של החברה. הסלמה במצב הביטחוני עלולה להביא, בין היתר: לסגירה של אתרי בנייה בהם פועלת החברה, לירידה בביקוש לדירות מגורים, למחסור בכוח אדם בענף הבניה והתייקרות עבודות הבניה. יצוין כי, בפרויקטים בהם מתקשרת החברה עם קבלן ביצוע חיצוני, התמורה (על פי רוב) הינה תמורה פאושלית ולוחות הזמנים הינם קשיחים (למעט חריגים) בהתאם ללוחות הזמנים אותם העריכה החברה.

שינוי בשיעורי הריבית במשק – לשינויים בשיעור הריבית במשק עלולה להיות השלכה על תוצאותיה העסקיות של החברה. שינויים כאמור משפיעים הן על הביקוש לדירות שכן יש להם השפעה על כדאיות ההשקעה בנדל"ן ועל עלויות המשכנתא של רוכשי דירות, והן על עלויות המימון של החברה. לפרטים בקשר עם השלכות עליית הריבית על פעילות החברה ראה סעיף 6 לעיל.

סיכוני סייבר – במהלך השנים האחרונות חל גידול משמעותי בעוצמת איומי הסייבר, הן מבחינת היקפם, הן מבחינת גורמי האיום והן בהיבטי תחכום וזמינות כלי התקיפה, כאשר מגמה זו צפויה להימשך גם בעתיד. "אירוע סייבר" משמעו אירוע אשר במהלכו מתבצעת תקיפת מערכות ותשתיות מבוססות מחשב על ידי, או מטעם, גורם שבכוונתו להסב נזק לחברה. קיים סיכון בחדירת גורם זר למערכות המידע, גניבת ידע ו/או שתילת תוכנות-זדון שביכולתן לפגוע באופן חלקי או מלא בפעילות הקבוצה, הנתמכת על ידי מערכות המידע. אירוע אבטחת מידע, לרבות ניסיון לבצע אירוע כאמור, ביחס למערכות הטכנולוגיות ו/או ביחס למידע האגור בהן, עלולים לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה. ההשלכות העיקריות הצפויות בתרחיש זה תהיינה: הפרעה לפעילותה השוטפת של החברה ומתן השירותים בנכסיה; אובדן מידע אשר עשוי לפגוע בניהול ההתקשרויות והגבייה; דליפת מידע סודי; דליפת פרטי מידע אישי, אשר עשויים לחשוף את החברה להליכים משפטיים ו/או רגולטוריים; וכן תשלום פיצויים ו/או קנסות; פגיעה במוניטין החברה; ונזקים כספיים (לרבות משאבים לצורך טיפול באירועי אבטחת מידע, וכדומה). כחלק מאסטרטגיית החברה לצמצום החשיפה לאירוע סייבר ולצמצום השלכותיו, ככל ויתרחש, הקבוצה מחזיקה מערכות אבטחת מידע ומשקיעה, מעת לעת, בשדרוג ועדכון מערכות אלו, מתוך מטרה להגן על מערכות המידע של החברה ממתקפת סייבר או לאפשר יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה. כמו כן, במהלך שנת 2025 הקבוצה יישמה את תכונת העבודה להגנת מידע ופרטיות, ערכה והטמיעה נהלים מתאימים וביצעה בקרה שוטפת על יישומם, וזאת, בין היתר, כחלק מהערכות הקבוצה לתיקון 13 לחוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981. דירקטוריון החברה מינה אחראי להגנת מידע בחברה וכן מנהלת מאגרי מידע כמתחייב עפ"י החוק כאמור ותקנותיו. הקבוצה דואגת לגיבוי מערכות המידע שלה למקרה של קריסת מערכות, בנוסף לגיבוי פיזי והימצאותו של מידע אצל צדדי ג' כגון: תאגידים בנקאיים/ עורכי דין/ יועצים וכו' ופועלת כל העת לשמירה

על רמת אבטחת מידע נאותה תוך בחינה שוטפת וביצוע עדכונים, ככל שנדרש. תחום עיסוקה של החברה אינו מחייב זמינות מידית ו/או קריטית ומקנה לה זמן התאוששות סביר, ככל ואירוע כאמור יארע.

21.2 סיכונים ענפיים

הכבדה במדיניות מתן אשראי – הפעלת מדיניות מחמירה על ידי הבנקים בקשר למתן אשראי ליזמים ו/או משכנתאות ללקוחות פרטיים עלולה להפחית את יכולת החברה לקבל מימון, להפחית את רמת הביקוש לדירות ולהשליך על מחירן ולהשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה.

שינויים רגולטורים – שינויים רגולטורים בענף הבנייה והדיור ו/או מעורבות רגולטורית, בין היתר, כתוצאה מהפעלת לחצים ציבוריים על הרגולטורים וגורמי ממשלה, עלולים לגרום להגדלת היצע הקרקעות ולהורדת מחירי הדירות.

העדר עתודות קרקע – הפקעת קרקעות על ידי המדינה, הטלת מגבלות רגולטוריות ומגבלות מצד רשויות מקומיות, לרבות תכניות בנין עיר המגבילות שימושים בקרקע, עלולות לצמצם את זמינות הקרקעות ולייקר את עלותן.

שינויים במדד תשומות הבנייה – מדד התשומות משקף את השינוי בעלות התשומות המשמשות להקמת הפרויקטים, ובין היתר, שינויים במחירי חומרי הגלם בענף, כגון הברזל. התקשרויות מול קבלני משנה וספקים נעשות על דרך כלל בצמוד למדד תשומות הבניה. על מנת להקטין את חשיפת החברה לעלויות מדד, פועלת החברה כי ההתקשרויות מול רוכשי יח"ד תעשינה אף הן בצמוד למדד כאמור, בכפוף להוראות חוק המכר כאמור בסעיף 18.3 לעיל.

תחרות – לפרטים ראה סעיף 7.7 לעיל.

כוח אדם – זמינות כוח האדם בענף הבנייה מושפעת ממדיניות הממשלה המשתנית בקשר עם הבאת העובדים הזרים ואופי העסקתם וכן מהמצב הביטחוני, המשפיע על זמינותם של הפועלים. רמת זמינות נמוכה של כוח אדם משפיעה לרעה על הרווחיות משתי סיבות עיקריות: (א) הגדלת עלויות העסקה; (ב) התארכות משך הבנייה וכתוצאה מכך התייקרותה.

מדיניות ממשלתית והליכי תכנון ורישוי – למדיניות הממשלה בענף הבניה, לרבות לעניין מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י, יוזמות כדוגמת פרויקט "מחיר למשתכן" ומכסות של עובדים זרים, ישנה השפעה על היקפי הביקוש לדירות חדשות, על לוחות הזמנים להתקדמות בפרויקטים ומשכך גם על היקף פעילות החברה ותוצאות פעילותה.

קידום של פרויקטים אותם בכוונת החברה ליזום כפופים, בין היתר, באישורי תכניות בנין עיר ובקבלת היתרי בניה התואמים לתכניות המתאר הקיימות. הליכים אלו לקבלת האישורים הנדרשים אורכים מטבעם זמן רב ואין וודאות כי יתקבלו בסופו של דבר. להתארכות משמעותית של הליכי תכנון ואישור של פרויקט, עלולה להיות השפעה על כדאיותו הכלכלית.

21.3 סיכונים ייחודיים לחברה

פינויים בפרויקטים של החברה – מימוש הזכויות של החברה בפרויקטים של התחדשות עירונית ו/או בפרויקטים אחרים מסוימים כפוף להשלמת פינוי המתחמים מיושביהם. נושא הפינויים הינו מורכב ומטופל ע"י החברה ויועציה החיצוניים ברגישות מרבית.

חשיפה להעמדת חוב החברה לפירעון מידי בשל הפרה של שותף – לחב' אלעד שותפויות עם צדדי ג' במספר פרויקטים מהותיים. במסגרת הסכמי המימון לפרויקטים אלה נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי של החוב, אשר חלקן עשוי להתקיים גם בעת הפרה של אחד השותפים בלבד. החברה מעריכה את הסיכון כנמוך ולא מהותי, בין היתר בשל זהות השותפים, איתנותם הפיננסית והיות מרביתן חברות ציבוריות אשר נתונות הפיננסים פומביים.

בטבלה שלהלן סיכום גורמי הסיכון, מדורגים בקטגוריות לפי השפעתם, לדעת הנהלת החברה, על פעילותה:

מידת השפעה על פעילות החברה של סיכונים מקרו

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	גורמי הסיכון
	+		תנאים מקרו כלכליים
	+		איומים ביטחוניים
	+		שינויים בשיעורי הריבית
	+		סיכוני סייבר

מידת ההשפעה על פעילות החברה של סיכונים ענפיים

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	גורמי הסיכון
	+		הכבדה במדיניות מתן אשראי לרוכשי זירות
	+		שינויים רגולטורים
			סיכונים סביבתיים
+			העדר עתודות קרקע
+			שינויים במדד תשומות הבניה
+			תחרות
	+		כוח אדם
	+		מדיניות ממשלתית והליכי תכנון ורישוי

מידת ההשפעה על פעילות החברה של סיכונים ייחודים לחברה

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	גורמי הסיכון
+			פינויים בפרויקטים של החברה
+			חשיפה להעמדת חוב החברה לפירעון מידי בשל הפרה של שותף

תאריך: 26 במרץ 2026



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

ליום 31 בדצמבר 2025

הדירקטוריון של אחים דוניץ בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ואת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והחברות המאוחדות שלה לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "תקופת הדיווח").

דו"ח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הוא מידע הכולל תחזיות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינם בשליטת החברה בלבד. מידע צופה פני עתיד מבוסס על המידע הקיים בחברה למועד הדו"ח, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד פרסום הדו"ח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה, הואיל והתממשותן מושפעת, בין היתר, מגורמים אשר אינם בשליטת החברה בלבד ואשר לא ניתן להעריכם באופן מלא מראש. במקרים מסוימים ניתן לזהות קטעים המכילים מידע צופה פני עתיד על ידי הופעת מילים כגון: "להערכת החברה", "החברה מעריכה", "בכוונת החברה", "החברה צופה", "החברה מצפה" וביטויים דומים, אך ייתכן כי מידע זה יופיע גם בניסוחים אחרים. המידע הצופה פני העתיד המופיע בדו"ח זה מתייחס אך ורק למועד פרסום הדו"ח והחברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות מידע זה ככל שמידע נוסף יגיע לידיעתה, למעט כמתחייב על פי דין. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים, ה-IFRS, ומצורפים לדוח התקופתי לשנת 2025 (פרק ג' להלן) (להלן: "הדוחות הכספיים").

דוח דירקטוריון זה מצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. דוח הדירקטוריון נערך מתוך הנחה שבפני הקורא מצויים הדוחות הכספיים וכן יתר חלקי הדוח התקופתי לשנת 2025. ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, נכלל תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעת החברה אינו בהכרח מהותי.

1. כללי

1.1. הקבוצה פועלת, (במישרין ובאמצעות חברות בנות), בענף הבנייה ועוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה, שיווק ומכירה, בעיקר של פרויקטים למגורים, תוך התמקדות, על פי רוב, בפרויקטים רחבי היקף הכוללים בנייה של מתחמי מגורים גדולים באזורי הביקוש.

1.2. ביום 23 בינואר 2025 הודיעה ע.ש.א.ז. חברת שותף כללי בע"מ ("ע.ש.א.ז."), אשר נמנתה אותה על בעלי השליטה בחברה, כי התקשרה בהסכם להפצת חלק מהחזקותיה בחברה למשקיעים מסווגים במסגרתו מכרה למשקיעים מסווגים 1,120,000 מניות של החברה במחיר של 250 ש"ח במספר עסקאות מחוץ לבורסה וכן העניקה לאותם משקיעים מסווגים אופציות לרכישה של 840,000 מניות של החברה במחיר של 272.5 ש"ח למניה (בכפוף להתאמות כמקובל) אשר רובן המוחלט מומשו

במהלך שנת 2025. לאחר תאריך המאזן, ביום 8 בינואר 2026, הודיעה ע.ש.א.ז. לחברה כי ביצעה הפצה נוספת של 1,573,532 מניות רגילות של החברה, במחיר של 270.83 ש"ח למניה, למשקיעים מסווגים (שחלקם היו בעלי עניין בחברה לפני ההפצה וחלקם נהפכו לבעלי עניין בחברה בעקבותיה, דוגמת מגדל, הפניקס והראל וכן מר גדעון תדמור אשר החל להיות בעל עניין בחברה מספר ימים לאחר רכישת מניות מע.ש.א.ז.). בעקבות ההפצה חדלו ע.ש.א.ז. (קרן JTLV) ומר יעקב דוניץ מלהיות בעלי שליטה בחברה, כך שהחברה הינה חברה ללא דבוקת שליטה ובהתאם תמה ההתחייבות לתיחום פעילות בין ע.ש.א.ז. (באמצעות חברה קשורה לה) לבין החברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים של החברה מימים 23 בינואר 2025 ו-8 בינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-006334 ו-2026-01-003517, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

לאור האמור פנתה החברה לכל המוסדות הפיננסיים איתם התקשרה בהסכם (לרבות באמצעות חברות בנות של החברה), קיבלה את הסכמתם, וחתמה עם כל אחד מבין המוסדות הפיננסיים האמורים, על מסמך במסגרתו נתן כל מוסד פיננסי את הסכמתו להפצה שביצעה ע.ש.א.ז. ואשר כתוצאה ממנה חדלו ע.ש.א.ז. ומר יעקב דוניץ מלהיות בעלי שליטה בחברה. כמו כן, תוקנו התחייבויות החברה לאי שינוי שליטה כך שהחברה התחייבה כי לא ייווצר בעל שליטה ו/או דבוקת שליטה בחברה מבלי שתתקבל הסכמת המוסד הפיננסי לכך מראש ובכתב (לרבות לזהות בעל השליטה ו/או דבוקת השליטה, לפי העניין).

החברה השקיעה משאבים רבים בקידום והובלת הפרויקטים ובכלל זה הובלת תהליכי התכנון והרישוי בגינם.

1.3. נכון לסמוך למועד פרסום דוח זה, החברה עוסקת בייזום, תכנון, בנייה ושיווק של פרויקטים לבניה ולמגורים, הכוללים כ-27,000 יחידות דיור ("יח"ד"), ב-55 פרויקטים וקרקות (בחלקם יחד עם שותפים) (להלן: "צבר הפרויקטים"). מתוך צבר הפרויקטים, 18 פרויקטים הינם בעלי ת.ב.ע. מאושרות להקמת כ-8,500 יח"ד (כולל פרויקטים בביצוע) ו-10 פרויקטים הכוללים כ-4,400 יח"ד שהן בהליכי תכנון מתקדמים. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח, לחברה כ-3,000 יח"ד שקיבלו היתרי בניה (לרבות החלטות ועדה למתן היתרים) ב-10 פרויקטים (כולל פרויקטים בביצוע). 24 פרויקטים מתוך צבר הפרויקטים הינם פרויקטים מותלים בהתחדשות עירונית וכן 3 קרקעות מתוך צבר הפרויקטים הינן בשלבי תכנון ראשוניים, להם-היקף כולל של כ-14,000 יח"ד, מתוכן כ-3,000 יח"ד קיימות (ברובם חלק החברה 50%), לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

1.4. עדכונים בקשר עם פרויקטים של הקבוצה

בתקופת הדוח המשיכה החברה לפעול לאיתור הזדמנויות יזמיות חדשות וכניסה לפרויקטים חדשים, זאת לצד קידום הפרויקטים הקיימים. במהלך תקופת הדוח מכרה החברה 262 יח"ד בהיקף כולל של כ-540 מ' ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים). לאחר תאריך המאזן, מכרה החברה 88 יח"ד בהיקף כולל של כ-168 מיליון ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים) וכן נחתמו 54 בקשות רכישה בהיקף של כ-158 מיליון ש"ח (כולל מע"מ, כולל חלק השותפים). מתוך היקף יח"ד שמכרה החברה בתקופת הדוח, 189 יח"ד הינן בקשר לפרויקטים קרול TRES ומכבי יפו (שלב ב') אשר שיוקם החל אך טרם ניתן להכיר בהכנסות בגינם. מתוך היקף יח"ד שמכרה החברה לאחר תקופת הדוח, 26 הינן בקשר לפרויקטים קרול TRES, מתחם צפוני (בלוק 3) אשר שיוקם החל אך טרם ניתן להכיר בהכנסות בגינם (להערכת החברה).

1.4.1. לאחר תאריך המאזן ועד למועד חתימת הדוח, נבחרה החברה ע"י נציגות דיירים כיום להובלת פרויקט נוסף של פינוי בינוי במתחם "יד לבנים" בשכונת נווה שאנן בחיפה, הכולל 80 יח"ד קיימות ו- 360 יח"ד מתוכננות.

1.4.2. במהלך תקופת הדוח חתמה הקבוצה על הסכמי פינוי בינוי עם 677 בעלי זכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית. החל מה-1.1.2026 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, החתימה הקבוצה 242 הסכמי פינוי בינוי נוספים. כמו כן, בתקופת הדוח השלימה הקבוצה התקשרות בהסכמי פינוי בינוי עם בעלי זכויות בפרויקטים שונים של הקבוצה, באופן שהביא לרוב מיוחס כהגדרתו בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו - 2006, אשר יאפשרו קידום ייזום, תכנון והקמה של כ-1,700 יח"ד.

1.4.3. להלן פירוט המכירות ושיעור ביצוע בפרויקטים בשיווק:

שיעור שיווק(*) נכון ליום 31.12.25	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 31.12.25	מכירות יח"ד בשנת 2024	מכירות בתקופת הדוח 1-12/25				בקשות רכישה בסמוך לפרסום הדוח	מכירות מיום ועד 1.1.26 לסמוך לפרסום הדוח	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנמכרו באותה תקופה ללא מע"מ וללא נטרול רכיב מימון ככל וישנו				שיעור הביצוע	חלק החברה	היקף יח"ד בשיווק	פרויקט
			Q1	Q2	Q3	Q4			Q1	Q2	Q3	Q4				
95%	58	17	1	1	1	7	-	1	23,345	23,893	27,440	26,294	100%	100%	¹ 61	UPTOWN אשדוד
84%	162	135	18	3	-	6	-	2	17,803	17,047	-	17,235	35%	33%	194	מכבי יפו- שלב א'
52%	175	12	-	-	21	142	1	57	-	-	17,337	16,781	זניח	33%	234	מכבי יפו- שלב ב' ²
94%	50	3	-	1	-	1	-	1	-	22,817	-	24,466	100%	100%	53	גבעת שמואל
100%	70	4	-	1	-	-	-	-	-	31,283	-	-	100%	100%	70	אורבן פארק, שלב ג'
38%	23	6	-	2	1	1	1	1	-	28,036	26,995	30,266	91%	50%	60	יפה נוף 120, שלב א'
55%	32	14	2	1	1	1	-	-	23,376	24,778	24,500	24,754	24%	100%	58	קרית האמנים בנין 7
ל.ר.	1	3	-	-	1	-	-	-	-	-	31,323	-	100%	100%	³ 4	פארק ת"א – שלב ב'
25%	27	4	3	3	16	1	2	-	37,860	39,270	29,373	30,142	15%	100%	107	נווה מגן החדשה (שלב א')

¹ בנוסף, ישנן 20 יח"ד שהחברה פנתה להכלילן תחת חוק עידוד השקעות הון.

² יצוין כי ההסכמים מותגים בקבלת היתר בניה לבנין שהתקבל לאחר תאריך המאזן.

³ היקף יח"ד לשיווק הינו יח"ד גמורות במלאי, לאחר השלמת הקמת הפרויקט, לרבות מסירת הדירות, בשנת 2023.

שיעור שיווק(*) נכון ליום 31.12.25	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 31.12.25	מכירות יח"ד בשנת 2024	מכירות בתקופת הדוח 1-12/25				בקשות רכישה בסמוך לפרסום הדוח	מכירות מיום ועד 1.1.26 לסמוך לפרסום הדוח	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנמכרו באותה תקופה ללא מע"מ וללא נטרול רכיב מימון ככל וישנו				שיעור הביצוע	חלק החברה	היקף יח"ד בשיווק	פרויקט
			Q1	Q2	Q3	Q4			Q1	Q2	Q3	Q4				
10%	26	ל.ר.	-	-	-	26	7	12	-	-	-	24,854	ל.ר.	33%	263	פרויקט קרול, TRES ⁴
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	ל.ר.	50%	247	פארק בית הכרם ⁴
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	-	-	26	14	-	-	-	-	ל.ר.	100%	241	מתחם צפוני, בלוק 3 ⁵
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	-	-	15	-	-	-	-	-	ל.ר.	50%	157	רוטשילד ⁴ B

(*) לפי מספר יחידות לשיווק

⁴ יצוין כי ההסכמים מותנים בקבלת היתר בניה לבנין וצו התחלת עבודה.

⁵ יצוין כי ההסכמים מותנים בתנאי מפסיק של קבלת היתר בניה לבנין וחתימה על הסכם ליווי.

1.4.4. ביום 12 בינואר 2025 אושרה תוכנית בנין עיר במתחם "נחל הבשור" תל אביב-יפו, ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב למתן תוקף בתנאים כמקובל וביום 1 ביולי 2025 פורסמה התכנית ברשומות. במסגרת התוכנית יהרסו 128 יח"ד במבני המגורים הקיימים ויוקמו במקומם 6 מבנים חדשים הכוללים 346 יח"ד (כולל 10% דירות בהישג יד). המתחם הוכרז כמתחם לפינוי בינוי (במסלול מיסוי) ביום 12 בינואר 2026. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8.9.6 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.4.5. ביום 6 בפברואר 2025 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון למתן היתר בניה מלא, בתנאים כמקובל, לבניין מס' 8 בפרויקט קרית האומנים בראשל"צ (106 יח"ד). ביום 5 במאי 2025 התקבל היתר בניה לבניין מס' 7 בפרויקט (106 יח"ד) וביום 21 באוגוסט 2025 חתמה החברה (באמצעות חברת הפרויקט) על הסכם עם תאגיד בנקאי לליווי הקמת בנינים 7 ו-8. לפרטים נוספים ראה סעיפים 8.9.3 ו-8.10.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה, וכן דיווח מידי מיום 21 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-062579) אשר האמור בו מובא בזאת על דבר ההפניה.

1.4.6. בחודש פברואר 2025 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בגבעתיים (בס"ק זה: "הוועדה") מתן היתרי הריסה, חפירה ודיפון לשלב א' של פרויקט חברה בת במתחם ההסתדרות בגבעתיים, הכולל שני בניינים בני 250 יח"ד סה"כ. כמו כן, בחודש דצמבר 2025 התקבלו היתרי חפירה ודיפון לשלב א' כאמור. בחודש יולי 2025 אישרה הוועדה, בתנאים כמקובל, מתן היתר בניה לשלב א'. כמו כן, ביום 10 ביולי 2025 התקבלו בידי החברה חתימות מאת כל (100%) בעלי הזכויות בקשר עם הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה וכן דיווח מידי מיום 13 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-051355), אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.4.7. ביום 18 בפברואר 2025 התקשרה החברה (באמצעות ישראל אירופה (א.א.) בע"מ, חברה כלולה של החברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%) (בס"ק זה: "חברת הפרויקט"), בהסכם פינוי בינוי עם כ-74% מבעלי הזכויות בקשר עם פרויקט אסף שמחוני, נתניה ובכך נחצה סף החתימות הנדרש על פי דין ועל פי ההסכם. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.4.8. ביום 19 בפברואר 2025 התקבל היתר בניה מלא לשלב א' של פרויקט "נווה מגן החדשה" ברמת השרון (164 יח"ד). כמו כן, ביום 13 במאי 2025 נחתם הסכם עם תאגיד בנקאי לליווי שלב א' של הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.10.2 לפרק א' לדוח תקופתי זה וכן דיווח מידי מיום 14 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033626) אשר האמור בו מובא בזאת על דבר ההפניה. לפרטים אודות התקדמות הביצוע והשיווק בפרויקט ראה סעיף 1.4.3 לעיל.

1.4.9. בחודש מרץ 2025 התקבלו היתרי בניה מלאים לשלוש מגרשי שלב א' (103-105) בפרויקט "יפו-תל אביב". ביום 31 בדצמבר 2025 וביום 1 בינואר 2026 התקבלו היתרי בניה מלאים לשניים ממגרשי שלב ב' בפרויקט (מגרשים 101-102) וביום 10 במרץ 2026 התקבלו היתרי בניה מלאים ליתרת מגרשי שלב ב' (116-117). לשלב ג' (מגרש 113) קיימת החלטת ועדה למתן היתר בניה מלא בתנאים. לכל השלבים קיימים היתרי חפירה ודיפון (היתר חפירה ודיפון לשלב ג' התקבל בחודש דצמבר 2025). במהלך חודש אוגוסט 2025 החלו עבודות חפירה ודיפון בארבעה מגרשים (101, 102, 116 ו-117), שלושה מתוכם בביצוע ע"י החברה, בתמורה לעלות + 7.5%. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8.10.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה. לפרטים אודות התקדמות הביצוע והשיווק בפרויקט ראה סעיף 1.4.3 לעיל.

1.4.10. ביום 10 במרץ 2025 התקבל בידי החברה פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו לפיו החליטה הוועדה לאשר את תוכנית בנין עיר במתחם "דרך השלום" תל אביב-יפו למתן תוקף, בתנאים כמקובל וביום 1 ביולי 2025 פורסמה התכנית ברשומות. במסגרת התוכנית יורסו 150 יח"ד במבני המגורים הקיימים ויוקמו 490 יח"ד (מתוכן יוקצו 10% מיח"ד עבור דיור להשכרה). ביום 26 בדצמבר 2025 ניתן צו הכרזה על המתחם כמתחם לפינוי בינוי (במסלול מיסוי). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.6 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.4.11. ביום 13 במרץ 2025 התקשרה חברת הפרויקט (כהגדרתה בסעיף 1.1.3 לעיל) בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי עם כ-71% מבעלי הזכויות בקשר עם פרויקט התנועה הציונית, נתניה ובכך נחצה סף החתימות הנדרש על פי דין ועל פי ההסכם. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.4.12. ביום 27 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה (באמצעות חברה בת) בהסכם לרכישת החזקות שותף של החברה, שהינו צד ג', בפרויקט יפה נוף שלב ב' בחיפה. ביום 27 באפריל 2025 נחתם ההסכם בין הצדדים לרכישת כלל זכויות השותף כך שעם השלמת העסקה תחזיק החברה במלוא (100%) זכויות הזים בשלב ב' של הפרויקט, אשר תחילת שיווקו ו/או הקמתו צפויה בשנת 2026. לפרטים נוספים ראה סעיפים 8.8.1 ו-8.9.3 לפרק א' לדוח תקופתי זה ודיווחים מיידיים מימים 30 במרץ 2025 ו-28 באפריל 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-021865 ו-2025-01-029674, בהתאמה) אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.4.13. ביום 8 באפריל 2025, התקשרה החברה עם שני תאגידים – צדדים שלישיים, במערך הסכמים אשר מכוחם יומחו לחברה שליש (1/3) מהזכויות והחובות בפרויקט התחדשות עירונית בשלבי תכנון מתקדמים, אשר נמצא לאחר החתמת 100% מהדיירים על הסכמי פינוי בינוי, בפתח תקווה. בחודש נובמבר 2025 חתמו החברה ושותפותיה על הסכם עם שני גופים מממנים חוץ בנקאיים לליווי ההקמה של הפרויקט. כמו כן, ביום 26 בפברואר 2026, עם התקיימות כל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם פינוי הבינוי, שלחה החברה הודעת פינוי לכל בעלי הזכויות בפרויקט, לפינוי דירותיהם ומסירת החזקה בהן לחברה בתוך 90 ימים. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 9 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026280), מיום 20 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-089528) ומיום 26 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-018015) אשר האמור בהם מובא בזאת על דבר ההפניה. לפרטים אודות התקדמות השיווק בפרויקט ראה סעיף 1.4.3 לעיל.

1.4.14. ביום 20 במאי 2025 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באשדוד שימוש חורג מהיתר לצמיתות, בתנאים, באופן שכ-600 מ"ר בפרויקט החברה ב"אפטאון" אשדוד (שלב א') ביעוד למגורים, ישמשו למסחר. ביום 21 בינואר 2026 התקבלה תעודת גמר לשטחי המסחר כאמור. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיפים 8.9.1 ו-8.9.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.4.15. במהלך שנת 2025 השלימה החברה (באמצעות חברת הבת אלעד) התקשרויות בהסכמי קומבינציה עם בעלי קרקע בפרויקט "נווה הדרים" ראש"צ, באופן שהגדיל את אחיזתה בקרקע לשיעור של כ-95%. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.4 לפרק א' לדוח

1.4.16. ביום 6 באוגוסט 2025 אישרה רשות הרישוי המקומית בירושלים מתן היתר בניה בתנאים כמקובל, ל-401 יח"ד בפרויקט פינוי ובינוי בשכונת בית הכרם בירושלים. ביום 18 במרס,

2026 הושלמו 100% חתימות בעלי הזכויות בפרויקט על הסכמי פינוי באופן שמאפשר הוצאתו אל הפועל. חתימתה של עיריית ירושלים, אשר לה זכויות בדירה אחת בפרויקט, טעונה אישורו של שר הפנים, אולם החברה הגיעה עם העירייה להסכמות המאפשרות כאמור להמשיך את קידומו של הפרויקט, במקביל להמשך התהליך לקבלת אישור שר הפנים כאמור. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.10.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה וכן דיווח מיידי מיום 18 במרץ 2026 (מס' אסמכתא 024208-01-2026) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך של הפניה. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.10.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.4.17. ביום 14 בספטמבר 2025 אישרה רשות הרישוי המקומית בירושלים מתן היתר הריסה, חפירה ודיפון בתנאים כמקובל, ל- 334 יח"ד שיבנו בפרויקט פינוי בינוי בדרך בית לחם בירושלים ובחודש דצמבר 2025 התקבל ההיתר כאמור. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.9.6 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.4.18. ביום 6 בנובמבר 2025 התקבל בידי החברה פרוטוקול ועדת המשנה להתחדשות עירונית של מרחב תכנון מקומי חיפה לפיו החליטה הוועדה לאשר את תוכנית בנין עיר במתחם "החותרים" שבקריית אליעזר, חיפה, בתנאים כמקובל וביום 18 בינואר 2026 קיבלה התכנית תוקף. במסגרת התוכנית יורשו 107 יח"ד במבני המגורים הקיימים ויוקמו 503 יח"ד (מתוכן 396 יחידות לשיווק). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.6 לפרק א' לדוח תקופתי זה וכן דיווח מיידי מיום 9 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 01-2025-084806) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.4.19. ביום 17 בדצמבר 2025 השלימה החברה החתמת 100% מהדיירים על הסכמי פינוי בינוי בפרויקט רוטשילד חיפה (מתחם A). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.9.6 לפרק א' לדוח תקופתי זה וכן דיווח מיידי מיום 18 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 01-2025-100883) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.4.20. ביום 22 בדצמבר 2025 התקשרה החברה (באמצעות ישראל אירופה (א.א.) בע"מ, חברה כלולה של החברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%) (בס"ק זה: "**חברת הפרויקט**"), בהסכם פינוי בינוי עם כ-70% מבעלי הזכויות בקשר עם פרויקט אחד העם, חדרה ובכך נחצה סף החתימות הנדרש על פי דין ועל פי ההסכם. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.8.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה וכן דיווח מיידי מיום 23 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 01-2025-102218) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.4.21. בשים לב לביאור ג' (7) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025, המצורפים לדוח תקופתי זה, בקשר עם מקרקעין בפינת הרחובות רוטשילד – יהודה הלוי ובצלאל יפה בת"א, בו מחזיקה החברה בשיעור של 50% (באמצעות חברת פרויקט בבעלות מלאה של החברה) ומקדמת יחד עם צד ג' המחזיק אף הוא ב-50% ("חברת הפרויקט" ו-"צד ג'"), כהגדרתם בביאור), לרבות לעניין זכות אשר ניתנה לאותו צד ג' לחייב את חברת הפרויקט לרכוש ממנו את יתרת זכויותיו במקרקעין, כנגד תשלום תמורה בסך של 100 מיליוני ש"ח ובתוספות כפי שהוסכם ("האופציה"), החברה וצד ג' הסכימו להאריך את התקופה בה רשאי צד ג' לממש את האופציה וכי זו תחול עד ולא יאוחר מיום 15 באפריל 2026, שעד למועד זה יבחנו חלופות צד ג', בהן, בין היתר, מימוש האופציה או מכירת חלקו לגורם חיצוני אחר.

1.4.22. ביום 11 במרץ 2026 התקבל בידי החברה פרוטוקול הוועדה המחוזית מרחב ירושלים ("הוועדה") לפיו, החליטה הוועדה לאשר הפקדת תב"ע להתנגדויות בתנאים (כפי שפורטו

בהחלטת הוועדה) המתייחסת לפרויקט ארמון הנציב כ"א, ירושלים, בו מחזיקה החברה (באמצעות חברה בת) בשיעור של 50% ("התכנית" ו-"הפרויקט"). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 8.9.6 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה:

- 1.5.1. לפרטים אודות הסביבה הכלכלית והשפעת אירועי מאקרו על פעילות החברה, ראו סעיף 6 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- 1.5.2. ביום 6 בינואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים המפורטים להלן: (א) דיון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024; (ב) חידוש מינויו של משרד רואה החשבון המבקר BDO כמשרד רואה חשבון מבקר יחיד של החברה חלף הכהונה הכפולה של שני משרדי רואי חשבון מבקרים משותפים כפי שהיה עד כה; (ג) מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים (למעט דח"צים); (ד) אישור מדיניות תגמול עדכנית לחברה; (ה) עדכון תנאי הכהונה של מר רונן יפו, מנכ"ל החברה בעיקרם לעניין תמהיל הזכאות לבונוס שנתי והגדרת "הרווח" לחישוב. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620707), מיום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627297) ומיום 6 ינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001904), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.
- 1.5.3. ביום 7 בינואר 2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף במסגרתו הוצעו לציבור והונפקו 150 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה. ביום 22 ביולי 2025 השלימה החברה הרחבה של היקף אגרות החוב (סדרה ג') בהיקף של 100 מיליוני ש"ח ע.נ. כמו כן, לאחר מועד הדוח, ביום 17 בפברואר 2026 השלימה החברה הרחבה נוספת של היקף אגרות החוב (סדרה ג') בהיקף של 100 מיליוני ש"ח ע.נ. כך שלאחר הרחבת הסדרה ונכון למועד הדוח, סך הערך הנקוב שבמחזור של אגרות החוב (סדרה ג') עומד על סך של 350 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג') של החברה ראו סעיף 9 לדוח דירקטוריון זה.
- 1.5.4. ביום 27 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021771) אשר האמור בו מובא בזאת על ההפניה.
- 1.5.5. ביום 27 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה הארכת תוקף תכנית הרכישה העצמית של מניות החברה עד ליום 31 במרץ 2026 (חלף יום 31 במרץ 2025). בתקופת הדוח נרכשו במסגרת תכנית הרכישה 1,488 מניות רגילות של החברה תמורת סך כולל של כ-280 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021764) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.
- 1.5.6. ביום 16 ביוני 2025 התכנסה ואישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים המפורטים להלן: (1) הארכה ועדכון תנאי ההתקשרות של ההסכם עם מר חן מרדכי להעמדת שירותיו כיו"ר דירקטוריון החברה לתקופה נוספת עד ליום 30 ביוני 2028; (2) הארכת תנאי כהונתו של מר יעקב דוניץ הנמנה על בעלי השליטה בחברה, ללא שינוי כלשהו בתנאי כהונתו לתקופה של 3 שנים נוספות, החל מיום 20 ביוני, 2025; (3) הארכת התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ייעוץ וניהול עם ע.ש.א.ז. ניהול בע"מ לרבות ההתחייבות לתיחום הפעילות של חלק מבעלי השליטה בחברה, ללא שינוי כלשהו בתנאיו (למעט עדכון זניח בתמהיל היקפי סוגי השירותים שיועמדו לחברה במסגרת הסכם הניהול המוצע, בינם לבין עצמם, וכמפורט בסעיף 4.2.1(ג) לדוח הזימון). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 11 במאי 2025 ו-16 ביוני 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-032806 ו-2025-01-042994), בהתאמה, אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.5.7. ביום 21 ביולי 2025 אישרה ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול) את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות לנושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה, בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, החל מיום 1 אוגוסט 2025 ועד ליום 31 באוגוסט 2025, בגבול כיסוי אחריות בסך של 40,000,000 ש"ח, למקרה ולתקופה, בסכום השתתפות עצמית שלא יעלה על סך של 20,000 ש"ח לתביעה, ו-120,000 ש"ח לתביעה בתביעות הקשורות לדיני ניירות ערך בישראל, ובתמורה לפרמיה שנתית שלא תעלה על סך של כ-73,500 ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 21 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054243), אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.5.8. ביום 2 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים המפורטים להלן: (א) דיון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024; (ב) חידוש מינויו של משרד רואה החשבון המבקר BDO; (ג) מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים (שאינם דירקטורים חיצוניים); (ד) מינויו של מר אילן פן, כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה שלישית. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מימים 22 ביולי 2025 ו-2 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-054595 ו-2025-01-066498, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 27 בנובמבר 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 28 בנובמבר 2025. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 27 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-093675), אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.5.9. ביום 4 במרץ 2026, השלימה החברה פידיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה מיום 18 בינואר 2026 בקשר עם הפדיון המוקדם המלא של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-007453), אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.5.10. ביום 18 במרץ 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מתן מענק והעמדת הלוואה על ידי קרן JTLV למר רונן יפו, מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מימים 12 במרץ 2026 ו-18 במרץ 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-022354 ו-2026-01-024332, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

2. מצב כספי ותוצאות הפעילות העסקית

2.1 להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן של החברה (במליוני ש"ח):

הסברי החברה	אחוז מהמאזן ליום 31.12.24	31.12.24	סך השינוי ביחס ליום 31.12.24	אחוז מהמאזן ליום 31.12.25	31.12.25	מידע כספי
הקיטון בהון העצמי נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד בסך של כ- 13 מליון ₪ (בקיזוז חלקה של חברה בת בחלוקה) ומהפסד בשנת הדוח.	53%	1,037	(22)	45%	1,015	הון עצמי
הגידול בהיקף המאזן נובע בעיקר מהשקעות במלאי קרקעות, מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה ומלאי קרקעות שוטף וכן מגידול בהיקף נכסים בגין חוזים עם לקוחות ומגידול בהשקעות בחברות מוחזקות ובחייבים לזמן ארוך כתוצאה מהשקעות ומתן הלואות.	-	1,960	272	-	2,232	סה"כ המאזן
		(116)			(76)	הון חוזר
		0.83			0.91	יחס ההון חוזר
הגידול נובע מהשקעות במלאים בהקמה, עם התקדמות הבצוע כן מהשקעות מרישום מלאי מול התחייבות לבעלי קרקע בפרויקט נווה מגן החדשה (שלב א'), בנכוי הכרה בעלויות ביחס לחלק המכור. בנוסף, החברה סווגה את עלויות בנין 8 בקרית האמנים בסך של כ- 50 מליון ש"ח כמלאי שוטף חלף מלאי קרקעות. יצוין כי יתרת המלאי בבניה כוללת 46 יח"ד עבור בעלי קרקע הזכאים לדירות בפרויקטים קרית האמנים בנין 7 ונווה מגן החדשה שלב א' שיוכרו ברווח והפסד רק עם התקימות התנאים המתלים הקבועים בחוזים עמם.	24%	471	110	26%	581	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה ומלאי מקרקעין שוטף
הגידול נובע מהתקדמות הבצוע ביחס לתקבולים ממכירת דירות בפועל, בעיקר ביפה נוף שלב א' וכן מגידול הנובע מהתקדמות ביצוע דירות לבעלי קרקע אשר יפנו את דירתם בד בבד עם מסירת הדירה החדשה (בינוי-פינוי-בינוי) בקרית אמנים ועד מועד מסירת הדירה הישנה והחדשה ההכנסה מוכרת אל מול סעיף זה. מאידך, חל קיטון בנכסים בגין חוזים	2%	34	52	4%	86	נכסים בגין חוזים עם לקוחות

הסברי החברה	אחוז מהמאזן ליום 31.12.24	31.12.24	סך השינוי ביחס ליום 31.12.24	אחוז מהמאזן ליום 31.12.25	31.12.25	מידע כספי
עם לקוחות בפרויקט מכבי יפו לאור קבלת היתר הבניה לשלב א' (מגרשים 103-105) במהלך השנה.						
כמוסבר לעיל	29%	577	150	33%	727	סה"כ נכסים שוטפים
הגידול נובע בעיקר מהשקעות החברה בקידום ופתוח הפרויקטים וכן מהיוון מימון.	60%	1,169	45	54%	1,263	מלאי קרקעות
הנדל"ן להשקעה כולל דירות תחת חוק עדוד השקעות הון לתקופה של 5 שנים בת"א ובאשדוד, שטחי מסחר בנויים וקרקעות למסחר באלנבי בת"א ובאשדוד. בתקופת הדוח החברה, רשמה החברה עליית ערך נדל"ן להשקעה (בקשר עם נכסיה המיועדים לשימוש כמסחר) בסך של כ-2.6 מליון ₪ וכן נרשמו השקעות באותם נכסים.	8%	155	3	7%	158	נדל"ן להשקעה
הגידול בנכסים שאינם שוטפים נובע בעיקר מגידול במלאי מקרקעין, מרישום נכס זכות שימוש בקשר עם שכירת משרדיה החדשים של החברה, מגידול בחייבים לזמן ארוך הנובע בעיקר מהלוואות לשותפים וכן מהשקעות בחברות כלולות.	71%	1,383	122	67%	1,505	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
הגידול נובע בעיקר מגידול באשראים לזמן קצר, בין היתר, בפרויקטים בהקמה, וכן ממיון חלויות שוטפות לזמן קצר.	21%	408	82	22%	490	הלוואות מתאגידים בנקאיים
ללא שינוי משמעותי.	2%	33	3	2%	36	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
הגידול נובע מרישום התחייבות לבעלי קרקע בפרויקט שבנייתו החלה בתקופה, בנכוי התקדמות בבצוע ההתחייבות בתקופה.	4%	69	14	4%	83	התחייבויות לבעלי קרקע
ללא שינוי. לאחר תאריך המאזן נפרעה הסדרה במלואה.	3%	50	(1)	2%	49	חלויות שוטפות של אגרות חוב
כמוסבר לעיל.	35%	693	110	36%	803	סה"כ התחייבויות שוטפות
הקיסון נובע ממיון לזמן קצר של חלות שוטפות.	2%	35	(35)	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים

הסברי החברה	אחוז מהמאזן ליום 31.12.24	31.12.24	סך השינוי ביחס ליום 31.12.24	אחוז מהמאזן ליום 31.12.25	31.12.25	מידע כספי
בתקופה קודמת היתרה כללה את סדרה ב' של החברה אשר בתקופה הנוכחית הינה התחייבות שוטפת. במהלך השנה החברה בצעה גיוס של סדרה ג' בהיקף של 250,000,000 ע.ג.נ. ללא שינוי משמעותי.	2%	47	202	11%	249	אגרות חוב
כמוסבר לעל.	4%	87	1	4%	88	מסים נדחים
	12%	230	184	19%	414	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

2.2 להלן תמצית תוצאות הפעילות של החברה (במיליוני ש"ח):

הערות	סה"כ 2023	סה"כ 2024	סה"כ 2025	סעיף
בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסות ממכירות והתקדמות הבצוע בפרויקטים הבאים: קרית אמנים בנין 7, נווה מגן החדשה שלב א', יפה נוף שלב א', מכבי יפו (שלב א'). כמו כן, הוכרו הכנסות ועלויות ממכירת דירות גמורות – באשדוד, גבעת שמואל ובאורבן פארק שלב ג'.	308	175	166	הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה
יצוין כי בפרויקטים קרית אמנים בנין 7 ונווה מגן החדשה שלב א' ישנן 50 דירות אשר החברה טרם הכירה בהכנסה בגינן בשל אי התקיימות כלל התנאים המתלים בהסכמים בגינן. החברה טרם מכירה בהכנסות מפרויקטים שמכירתם החלה אולם בנייתם טרם החלה כגון: פרויקט קרול TRES. בפרויקט מכבי יפו (שלב ב') החלו העבודות בתקופה אולם טרם התקבל היתר בניה מלא. בנוסף, השנה החלה החברה להכיר בהכנסות ממתן שירותי בניה לשותפים בפרויקט מכבי יפו (שלב ב') שהקמתו החלה ברבעון השלישי. בגין הפרויקט החברה זכאית להחזר ההוצאות בתוספת 7.5%.	240	138	118	עלות המכירות
	68	37	48	רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים
	22.1%	21.1%	28.9%	שיעור רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים (ב-%)
הפחתת עלויות שנרשמו בספרי החברה בקשר עם רכישת אלעד, בהתאם לשווים במועד הרכישה. העלויות מופחתות ע"פ קצב המכירות והתקדמות הבצוע.	26	11	5	עלות המכירות- הפחתת הקצאת עלות הרכישה
הרווח הגולמי אינו כולל 50 דירות בעלי קרקע שההסכם בגינם עדיין מותנה, כמוסבר לעיל.	42	26	43	רווח גולמי
החברה שערכה את נכסיה המשמשים לנדליין מניב על בסיס הערכות שמאי שהתקבלו בהיקף של 3 מליון ₪.	3	52	3	עליית ערך נדליין להשקעה
בהתאם לטיפול החשבונאי עלויות שיווק שוטפות מוכרות במועד הוצאתן ועל כן, שיווק החברה ביצעה לטובת פתיחת פרויקטים חדשים ומיתוג החברה נזקפו לרווח והפסד בתקופה.	6	6	12	הוצאות מכירה ושיווק
בתקופת הדוח נכללו הוצאות בהיקף של כ-3 מליון ₪ בקשר עם הליכים משפטיים שהתנהלו, בנוסף, חל גידול בעלויות מטה ושירותים נלווים לאור הגידול בהיקף פעילות החברה.	22	27	34	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות כוללות בעיקר הכנסות משכירת בנכסיה המניבים של החברה, בניכוי הוצאות בגין תביעה שהתבררה	(1)	(1)	4	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
כמפורט לעיל.	18	46	(4)	רווח (הפסד) תפעולי
	5.8%	26.3%	(2.4%)	שיעור רווח (הפסד) תפעולי (ב-%)

הערות	סה"כ 2023	סה"כ 2024	סה"כ 2025	סעיף
הוצאות המימון כוללים בעיקר הוצאות בקשר עם פרויקטים בהקמה בנכוי הכנסות מימון מרכיב מימון משמעותי בהסכמים בהם התמורה אינה לינארית.	19	8	6	הוצאות מימון, נטו
הפסד הנובע מהוצאות שוטפות בחברה כלולה שפעילותה בתחום ההתחדשות העירונית.	-	-	2	הפסדי חברות מוחזקות
כמוסבר לעיל.	(1)	38	(12)	רווח (הפסד) לפני מס
לחברה הכנסות בשיעור מס של 23% וחלקן תחת חוק עדוד השקעות הון בשיעור של 11%.	1	(8)	-	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
	0.4	30	(12)	רווח (הפסד) לתקופה
	-	17.1%	(7.2%)	שיעור רווח נקי (ב-%)
	0.06	3.93	(1.50)	רווח (הפסד) בסיסי למניה
	0.06	3.93	-	רווח מדולל למניה

3. נזילות (באלפי ש"ח)

הסבר	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	סעיף
התזרים השלילי בשנה שמש, בעיקר, להשקעות בפרויקטים ובמלאי בנינים בהקמה וכן לתשלום להתחייבויות לזכאים ולתשלומי מימון.	(42,788)	38,802	(230,106)	תזרים מזומנים שנבע מפעילות (שמש) לפעילות) שוטפת
המזומנים שמשו בעיקר למתן הלואות לזמן ארוך והשקעה בחברות כלולות בנכוי קיטון במזומנים מוגבלים.	(4,255)	(13,836)	(938)	תזרים מזומנים שנבע מפעילות (שמש) לפעילות) השקעה
המזומנים נבעו בעיקר מגיוס אג"ח סדרה ג' וכן מנטילת אשראי לזמן קצר, נטו בנכוי פרעונות אג"ח סדרה ב'.	39,889	(24,370)	231,590	תזרים מזומנים שנבע מפעילות (שמש) לפעילות) מימון

3.1. האמצעים הנזילים של החברה והחברות בנות, כוללים מזומנים ושווי מזומנים בתאגידים בנקאיים ליום 31.12.2025 אשר הסתכמו לסך של כ-24 מליוני ש"ח וכן מסגרות אשראי שאינן מנוצלות בחברה בסך של כ-123 מליוני ש"ח ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות באלעד בסך של כ-83 מליוני ש"ח, בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים לחברה מזומנים של כ-10 מליוני ש"ח וכן מסגרות בלתי מנוצלות בחברה ובאלעד בהיקף של כ-200 מליוני ש"ח. להערכת החברה, ביכולתה להאריך את תוקף האשראים שהועמדו לה בהגיע מועד פרעונם.

3.2. בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה גרעון בהון החוזר.

3.3. להלן פרטים אודות ההון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים וכן ההון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים לתקופה של 12 חודשים:

סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	סעיף
דוחות כספיים מאוחדים (באלפי ש"ח)			
290,171	(436,965)	727,136	נכסים שוטפים
737,201	(65,855)	803,056	התחייבויות שוטפות
(447,030)	(371,110)	(75,920)	עודף (גרעון) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
דוחות כספיים נפרדים (באלפי ש"ח)			
288,844	(77,436)	366,280	נכסים שוטפים
167,382	(20)	167,402	התחייבויות שוטפות
121,462	(77,416)	198,878	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

3.4. הגרעון בהון החוזר בחברה נובע בעיקר ממלאי קרקעות המוצג בזמן ארוך ואשר ממומן באשראי לזמן קצר או אשראי לתקופה העולה על שנים עשר חודשים, אולם יתרת תקופת האשראי נכון למועד הדוח הינה לתקופה הקצרה משנים עשר חודשים. החברה צופה בסבירות גבוהה כי האשראי יוארך עד למועד הבשלת הקרקעות לפרויקטים בהקמה בליווי בנקאי.

במועד אישור הדוחות בחן דירקטוריון החברה את התזרים החזוי של החברה עד ליום 31 בדצמבר 2027, בהתחשב ביתרות המזומנים של החברה, ההכנסות, ההוצאות וההשקעות הצפויות בחברה בתקופת התזרים וכן את התחייבויות החברה השוטפות והצפויות. בחינה זו התבססה בנוסף על הערכת החברה למקורות מסוגים שונים, וביניהם: עודפים מפרויקטים, יכולת החברה לחדש אשראים למלאי מקרקעין, אפשרות להארכת המסגרות העומדות לרשותה בסולו והיכולת לקבל אשראי בגין המלאי הלא מבוטל של קרקעות שבהן אין אשראי או שהאשראי זניח. מקורות אלו ישרתו את החברה, בין היתר, בתקופת המלחמה, ככל ותחודש.

בהמשך לבחינתו זו קבע דירקטוריון החברה כי אין בגירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כאמור, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

יובהר כי המידע לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ועשוי שלא להתממש או להתממש בדרך אחרת מזו המתוארת לעיל, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה. מידע זה נסמך בעיקר על הערכות החברה המבוססות על ההכנסות הצפויות של החברה וכן על הערכות החברה המבוססות על הוצאות והשקעות עתידיות של החברה והתחייבויותיה הצפויות, על יכולתה לחדש ו/או להאריך תוקפם של אשראים שהועמדו לה וכן לקבל אשראי חדש. במידה והערכות החברה לא תתממשה או תתממשה בצורה שונה, וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (לרבות גורמי הסיכון המפורטים בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025), עשוי הדבר להשפיע על תזרים המזומנים החזוי של החברה.

4. מימון**4.1 מקורות מימון**

מימון פעילות החברה (לרבות חברות בנות של החברה), בעיקר לצורך הקמת הפרויקטים אותם מקדמת החברה, מתבצע בעיקרו מהון עצמי, אגרות חוב, אשראי בנקאי, אשראי ספקים ותקבולים מרוכשי דירות. לכל פרויקט קיימות מסגרות אשראי.

להלן מקורות המימון העיקריים ליום 31.12.2025:

מליוני ש"ח	% מסך המאזן	סעיף
490	22%	אשראי מתאגידים בנקאיים
36	2%	מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין חוזים
393	18%	התחייבויות אחרות (בעיקר התחייבות למוכרי מקרקעין וזכאים ויתרות זכות אחרות)
298	13%	אגרות חוב ⁶
1,015	45%	הון
2,232	100%	סה"כ

למידע נוסף אודות מימון פעילות החברה, ראו סעיף 15 בפרק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

5. תכנית רכישה עצמית

ביום 21 בפברואר 2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 20 מיליון ש"ח ("התכנית"), בתוקף מיום 31 במרץ 2023 ועד ליום 30 במרץ 2024. לפרטים אודות התכנית ועיקרי נימוקי הדירקטוריון לאישור התכנית, ראה דיווח מידי של החברה מיום 22 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-016774) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

התכנית האורכה פעמיים ועד ליום 31 במרץ 2026 במסגרת התוכנית, החברה רכשה סה"כ 57,287 מניות בתמורה לסך של כולל של כ-8,629 אלפי ש"ח המהווים כ-43.15% מסך התוכנית שאושרה.

⁶ לפרטים אודות אגרות חוב שגייסה החברה מהציבור ראו סעיף 9 להלן.

6.1 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה סבור, כי בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), בשים לב להיקף פעילות החברה, תחום פעילותה ומורכבותה והרכב הדירקטוריון הכולל דירקטורים בעלי השכלה, ניסיון וכישורים ניהוליים ומקצועיים, המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יעמוד על דירקטור אחד. נכון למועד הדוח, עם סיווגה של הדירקטורית יפעת סמאט-שליט, כל שמונת הדירקטורים של החברה סווגו ע"י דירקטוריון החברה כבעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם, ניסיונם העסקי והידע והניסיון שלהם בנושאים פיננסיים. לפרטים נוספים אודות דירקטורים הללו, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח תקופתי זה - פרטים נוספים על התאגיד ("פרק ד'").

6.2 גילוי בדבר דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראות בדבר שיעור מינימלי של דירקטורים בלתי תלויים. בחברה מכהנים שני דירקטורים חיצוניים ודירקטורית בלתי תלויה. לפרטים נוספים אודות דירקטורים הללו, ראו תקנה 26 לפרק ד'.

6.3 המבקרת הפנימית

6.3.1 שם המבקרת הפנימית: רוחמה גריבה סלמן - רו"ח ממשרד ר. סלמן ושות' – רואי חשבון.

לפרטים נוספים אודות רו"ח רוחמה גריבה סלמן ראה תקנה 26 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

6.3.2 תאריך תחילת כהונה: 28 במרץ 2024

למיטב ידיעת דירקטוריון החברה, בהסתמך על הודעתה, המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, בהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת") ובהוראות סעיף 3(א) לחוק הביקורת. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, המבקרת הפנימית אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של תאגיד הקשור אליה ולא מתקיימים קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים של המבקרת הפנימית עם החברה או גוף קשור אליה.

6.3.3 הגורם החיצוני

המבקרת הפנימית מעניקה שירותי ביקורת פנים כמינוי אישי, כגורם חיצוני, באמצעות משרדה, וכן מעסיקה עובדים בעלי מיומנויות שונות ומומחים בתחומם.

6.3.4 מועד אישור המינוי ותמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו בישיבותיהם מיום 25 במרץ 2024 ומיום 28 במרץ 2024, בהתאמה, את מינוי המבקרת הפנימית. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים, כי בהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה ולחובות, לסמכויות ולתפקידים המוטלים על המבקרת הפנימית בהתאם לדין, כי המבקרת הפנימית בעלת כישורים, ניסיון, היכרות של החברה ועיסוקיה ויכולת לבצע את עבודת הביקורת בחברה.

6.3.5. הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית

יו"ר דירקטוריון החברה נקבע כממונה הארגוני על המבקרת הפנימית.

6.3.6. תכנית העבודה

תכנית העבודה של הביקורת הפנימית בחברה הינה שנתית ומוגשת על ידי המבקרת הפנימית לוועדת הביקורת של החברה ולאישור דירקטוריון החברה אחת לשנה. תכנית העבודה מבוססת, בין היתר, על סקר הערכת סיכונים שביצעה המבקרת הפנימית בשנת 2025 ומתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים.

ביום 24 במרץ 2025 אישרה ועדת הביקורת של החברה את תכנית העבודה השנתית של המבקרת הפנימית לשנת 2025, בתקציב של כ- 250 שעות. עבודת הביקורת לשנת 2025 בהתאם לתוכנית כאמור, כללה בדיקת עומק של עסקאות בעלי עניין ושל תשלומים וניהול מוטבים.

השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השנתית הינם בעיקרם תיעודף נושאים לפי סדר חשיבותם, תוך התבססות על סקר הסיכונים והתפתחויות בפעילות החברה. הגורמים המעורבים בקביעת תכנית העבודה ואישורה הינם הנהלת החברה, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. תכנית העבודה השנתית מותירה בידי המבקרת הפנימית שיקול דעת לסטות ממנה בהתאם לצורך, בכפוף לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

6.3.7. היקף העסקה ושכר טרחה

המבקרת הפנימית הועסקה בשנת 2025 בהיקף של כ-210 שעות עבודה. היקף העסקת המבקרת נקבע בכל שנה עם אישור תכנית העבודה, בין היתר, בשים לב להיקף תכנית העבודה לשנה הרלוונטית, למורכבות תכנית העבודה ולרגישות הנושאים הנבדקים באותה שנה. מספר שעות זה מתאים לדעת החברה הן לגודל החברה והן לאופי הפעילות. למבקרת הפנים משולמת תמורה כספית, בהתאם לתכנית הביקורת השנתית שאושרה בוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. לדעת הדירקטוריון לא סביר שלצורת תגמול זו תהא השפעה על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקרת. בגין השירותים שניתנו על ידה בשנת 2025 הסתכם שכר הטרחה לסך של כ- 49 אלפי ש"ח.

6.3.8. תקנים מקצועיים

התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורכת המבקרת הפנימית את הביקורת הפנימית הינם כמתואר בסעיף 6.3.2 לעיל. דירקטוריון החברה הסתמך על דיווחי המבקרת הפנימית בדבר עמידתה בתקנים המקצועיים לפיהם היא עורכת את הביקורת הפנימית.

6.3.9. גישה למידע

למבקרת הפנימית ניתנה גישה חופשית בלתי מוגבלת כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.

6.3.10. דוחות הביקורת הפנימית

דוחות המבקרת הפנימית מופצים בכתב באופן שוטף למנכ"ל ולחברי ועדת הביקורת ונדוניים בישיבות ועדת הביקורת במועדים כמפורט להלן. המלצות ועדת הביקורת מובאות בפני הדירקטוריון בישיבותיו.

מועד הגשת הדוח	מועד הדיון בדוח בוועדת הביקורת
04.09.2025	29.09.2025
18.03.2026	22.03.2026

6.3.11. הערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את פעילות המבקרת הפנימית

להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית לשנת 2025 הינם סבירים בהתחשב בהיקף הפעילויות העסקיות ובמבנה הארגוני של החברה, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. כמו כן, להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, תגמול המבקרת הפנימית אינו מהווה גורם משפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי בעריכת הביקורת הפנימית.

6.4. רואה החשבון המבקר של החברה

6.4.1. שם רואה החשבון המבקר של החברה: משרד זיו האפט, BDO רואי חשבון.

6.4.2. ביום 6 בינואר 2025 האסיפה הכללית אישרה את ההחלטה למינוי משרד BDO כרואה החשבון המבקר היחיד של החברה, חלף הכהונה הכפולה של שני משרדי רואי החשבון המבקרים המשותפים.

6.4.3. להלן פירוט שכר הטרחה אשר לו היה זכאי רואה החשבון המבקר במסגרת שירותי ביקורת, בגין שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס שאינם מהותיים, שניתנו לחברה ולחברות בנות בשנים 2024-2025.

שנה	רואה החשבון המבקר	שכ"ט בגין שירותי ביקורת ומס (באלפי ש"ח)
2025	BDO זיו האפט	680
2024	בייקר טילי הורוביץ, סבו, טבת & כהן טבח ו-BDO זיו האפט	210
	BDO זיו האפט	470

שכר הטרחה של משרד רואה החשבון המבקר נקבע על סמך היקף שעות העבודה אשר נדרשות לצורך ביצוע עבודות שירותי הביקורת ושירותי המס, והוא מאושר על ידי דירקטוריון החברה. לדעת דירקטוריון החברה, שכר הטרחה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

7. תרומות

החברה אימצה מדיניות תרומות הכוללת מסגרת התקציבית (בסכום שאינו מהותי לחברה) ועקרונות מנחים על פיהן תנתב החברה את תקציב התרומות. במסגרת התרומות של החברה, החברה אימצה יחידה צבאית הפועלת במסגרת עמותת "גדולים במדים". בשנת 2025 סך התרומות אותן תרמה החברה הסתכמו בסך של כ-71 אלפי ש"ח.

8. פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה

8.1 פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') של החברה

ביום 4 במרץ 2026, השלימה החברה פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

בשים לב לאמור בסעיף 9.2.8 לשטר הנאמנות, הסכום ששולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, במסגרת הפדיון המוקדם היה הגבוה מבין 3 החלופות המפורטות בסעיף האמור בשטר הנאמנות. בהתאם, תמורת הפדיון המוקדם ששולמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הייתה על פי חלופה מס' 2, היינו, הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם. בהתאם, שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה קרן בסך של 49,977 אלפי ש"ח וריבית בסך של 299 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידית של החברה מיום 19 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-007453) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

8.2 פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ג') של החברה

9 בינואר 2025	מועד הנפקה
150,000,000 ש"ח ע.נ.	ערך נקוב במועד ההנפקה
24 ביולי 2025 17 בפברואר 2026	מועד הרחבת הסדרה
250,000,000 ע.נ. (לתאריך הדוח) 350,000,000 ע.נ.	ערך נקוב נכון ליום 31.12.2025
אגרות החוב אינן צמודות למדד הצמדה כלשהו	ערך נקוב צמוד ליום 31.12.2025
254,425 אלפי ש"ח. כ-	שווי בבורסה ליום 31.12.2025
- אלפי ש"ח.	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2025
249,441 אלפי ש"ח.	השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.54%	סוג ושיעור הריבית השנתית
אין	בסיס הצמדה
חצי שנתיים, ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל).	מועדי תשלום הריבית
שלושה (3) תשלומים שנתיים, לא שווים, כדלהלן: תשלום ביום 31 בדצמבר 2027 בשיעור של 33.5% מהקרן; תשלום ביום 31 בדצמבר 2028 בשיעור של 46.5% מהקרן והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2029 בשיעור של 20% מהקרן, והנושאת ריבית שנתית כאמור להלן.	מועדי תשלום קרן
אין	זכות המרה
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ג'), ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחן, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות פדיון מוקדם ביוזמת החברה

פרטים אודות הנאמן

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	שם הנאמן
מיכל אבטליון	שם האחראי בחברת הנאמנות
יד חרוצים 14, תל אביב-יפו 6770007.	כתובת הנאמן
טלפון- 03-6389200, פקס- 03-6389222, כתובת מייל- michal@rpn.co.il	פרטי התקשרות של הנאמן

פרטים אודות חברת הדירוג

מידרוג בע"מ	שם חברה מדרגת
A3.il (stable)	הדירוג נכון למועד ההנפקה
A3.il (stable)	דירוג נכון למועד הדוח ותאריך הדוח
3 בדצמבר 2024	מועד מתן הדירוג למועד ההנפקה
29 בדצמבר 2025	מועד מתן דירוג נוסף

פרטים נוספים

כן	האם החברה עמדה במהלך שנת הדיווח, בתום שנת הדיווח ונכון למועד דוח זה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות.
לא	האם עד בסמוך למועד הדוח התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי או למימוש בטוחות.
כן	האם הסדרה מהותית

לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה ואופן עמידתה בהן ליום 31 בדצמבר 2025, ראו סעיף 15 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

לפרטים בדבר התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.4 לשטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה).

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולעובדיה על פועלם ותרומתם לחברה.

רונן יפו, מנכ"ל

חן מרדכי, יו"ר הדירקטוריון

לכבוד
הדירקטוריון של אחים דוניץ בע"מ (להלן "החברה")
פארק עסקים יקום, בנין D,
יקום
ג.א.נ.

הנדון: מכתב הסכמה להכללה הניתן מכוח תשקיף מדף של החברה מחודש נובמבר 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן, על בסיס תשקיף מדף של החברה מחודש נובמבר 2025 שבנדון:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ, 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לתקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ, 2026 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9'ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט

רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: 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

אחים דוניץ בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
1	דוח רואה חשבון המבקר - דוחות כספיים שנתיים
2	דוח רואה חשבון המבקר - ביקורת על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות על השינויים בהון העצמי
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-49	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
50	נספח לדוחות הכספיים - רשימת חברות הקבוצה

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של אחים דוניץ בע"מ

חוות הדעת

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

הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעה ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

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

בסיס לחוות הדעת

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

ענייני מפתח בביקורת

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

מדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן

החברה פועלת, בין היתר, בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים (להלן - "הפרויקט") ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דוח בינלאומי מספר 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאור 22א' (כללי דיווח ומדיניות חשבונאית) 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 שהתנהו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (להלן - שיעור ההתקדמות) על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרויקט. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, תהליך זה כולל הפעלת שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי חומרי הגלם/החזרה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתכניות הפרויקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת תקציב העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו. שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על הערכות ואומדנים הכוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההתקדמות" עלויות שאינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי. מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבניה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות. שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון:

מלאי בנינים ודירות למכירה, הכנסות, עלות ההכנסות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות. ביקורת על שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת שיעור ההתקדמות, לפיכך זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת. המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור התקדמות של מחויבות ביצוע שמקומות לאורך זמן וביקורנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות המפתח בתהליך.

בחירת מדגם של פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים וביצוע, בין היתר ובאופן מדגמי, את הנהלים הבאים:

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

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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 החלטות 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 שווה בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים, או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר



הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

● **מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.**

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, 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 מזהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

פסקת קישור

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

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

תל אביב, 26 במרץ 2026

זיו האפט
רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקרן 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

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של אחים דוניץ בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 99(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

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

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על הכנסות; (3) בקרות על רכש (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

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

תל אביב, 26 במרץ 2026

זיו האפט
רואי חשבון

אחים דוניץ בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	באור	<u>סעיף</u>
			נכסים שוטפים
22,971	23,517		מזומנים ושווי מזומנים
32,438	723	3	מזומנים מוגבלים בשימוש
15,866	35,745	'א4	חייבים ויתרות חובה
34,233	86,024	'ג5	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
110,082	531,264	5	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
360,924	49,863	'א6	מלאי קרקעות שוטף
576,514	727,136		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
1,168,889	1,213,925	'ב6	מלאי קרקעות
154,633	158,133	7	נדל"ן להשקעה
27,285	49,973	8 ב' ג'	השקעות בחברות מוחזקות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
997	1,071		נכסי הטבה מוגדרת, נטו
3,790	5,498	9	רכוש קבוע, נטו
811	15,715	10	נכס בגין זכות שימוש, נטו
7,519	38,621	'ב4	חייבים זמן ארוך
19,276	21,880	20	מסים נדחים
1,383,200	1,504,816		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,959,714	2,231,952		סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אחים דוניץ בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח) - המשך

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	באור	סעיף
התחייבויות שוטפות			
407,614	490,383	11	אשראי מתאגידים בנקאיים
50,008	48,770	12	חלויות שוטפות של אגרות חוב
10,566	41,971	13	ספקים ונותני שירותים
115,530	96,432	14	זכאים ויתרות זכות
68,960	82,923	5'ג', 2'ד'17	התחייבויות לבעלי קרקע
6,914	5,541		מסים לשלם
33,091	35,757	ג'5	מקדמות מלקוחות והתחייבות בגין חוזים
678	1,279		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
693,361	803,056		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
34,658	-	11	הלוואות מתאגידים בנקאיים
47,379	249,441	12	אגרות חוב
14,017	14,070		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
45,375	47,544	ד'17	התחייבויות לבעלי קרקע
1,338	14,522		התחייבות בגין חכירה
86,980	88,255	ו'20	מסים נדחים
229,747	413,832		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
923,108	1,216,888		סה"כ התחייבויות
הון			
19,212	19,212	18	הון מניות
686,399	686,399		פרמיה על מניות
4,455	8,017		קרנות הון
400,417	375,603		עודפים
(81,256)	(81,536)		מניות באוצר
1,029,227	1,007,695		סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה
7,379	7,369		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,036,606	1,015,064		סה"כ הון
1,959,714	2,231,952		סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

רננה פולק ברזילי סמנכ"ל כספים	רונון יפו מנכ"ל	חן מרדכי יו"ר הדירקטוריון	26 במרץ, 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------------	--------------------	------------------------------	--

אחים דוניץ בע"מ
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (באלפי ש"ח)

סעיף	לשנה			באור
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
הכנסות				
ממכירת דירות ושירותי בניה בקומבינציה	308,433	174,841	161,488	'א19
שירותי בניה	-	-	5,158	
סה"כ הכנסות	308,433	174,841	166,646	
עלויות				
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה בקומבינציה	239,653	137,837	113,287	'ב19
שירותי בניה שניתנו	-	-	4,798	
עלות הדירות שנמכרו – הפחתת עודף עלות רכישה	26,262	10,980	5,242	15
שנוצר בצרוף עסקים	1	1	-	
עסקאות משותפות, נטו				
סה"כ עלויות	265,916	148,818	123,327	
רווח גולמי	42,517	26,023	43,319	
עליית (ירידת) ערך גדל"ן להשקעה	3,070	51,749	2,678	
הוצאות מכירה ושיווק	6,503	6,470	11,900	'ג19
הוצאות הנהלה וכלליות	22,362	27,163	34,772	'ד19
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(1,549)	(1,710)	3,999	'ה19
רווח (הפסד) תפעולי	18,271	45,849	(4,674)	
הכנסות מימון	1,987	1,397	3,476	'ו19
הוצאות מימון	20,709	9,076	9,510	'ז19
הוצאות מימון, נטו	18,722	7,679	6,034	
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות	(30)	4	(1,836)	
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(481)	38,174	(12,544)	
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	957	(7,841)	632	20
רווח כולל (הפסד) לשנה	476	30,333	(11,912)	
רווח כולל (הפסד) לשנה המיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה	485	30,343	(11,902)	
	(9)	(10)	(10)	
סה"כ	476	30,333	(11,912)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אחים דוניץ בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (באלפי ש"ח) - המשך

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	באור	סעיף
				רווח (הפסד) למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב
0.06	3.93	(1.54)	21	רווח (הפסד) בסיסי למניה
0.06	3.93	-	21	רווח מדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אחים דוניץ בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

<u>סעיף</u>	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	עודפים	קרנות הון	מניות באוצר	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	19,212	686,399	369,589	1,530	(72,907)	1,003,823	7,398	1,011,221
רווח לשנה	-	-	485	-	-	485	(9)	476
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	(8,349)	(8,349)	-	(8,349)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	19,212	686,399	370,074	1,530	(81,256)	995,959	7,389	1,003,348
רווח לשנה	-	-	30,343	-	-	30,343	(10)	30,333
קרן הון הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	2,925	-	2,925	-	2,925
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	19,212	686,399	400,417	4,455	(81,256)	1,029,227	7,379	1,036,606
דיבידנד	-	-	(12,912)	-	-	(12,912)	-	(12,912)
הפסד לשנה	-	-	(11,902)	-	-	(11,902)	(10)	(11,912)
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	(280)	(280)	-	(280)
קרן הון הנפקת אופציות לעובדים	-	-	-	3,562	-	3,562	-	3,562
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	19,212	686,399	375,603	8,017	(81,536)	1,007,695	7,369	1,015,064

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אחים דוניץ בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	<u>סעיף</u>
476	30,333	(11,912)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(8,182)	41,754	(176,103)	רווח (הפסד) לשנה
(36,688)	(31,844)	(43,106)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
(357)	(2,838)	(2,248)	ריבית ששולמה
1,800	1,397	3,263	מסים ששולמו
163	-	-	ריבית שהתקבלה
			מסים שהתקבלו
(42,788)	38,802	(230,106)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) שוטפת
13,321	(9,756)	31,715	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(2,050)	(919)	(3,271)	מימוש (השקעה) במזומנים ופקדונות וחשבונות בנק מיועדים
(5,521)	(5,400)	(10,585)	רכישת רכוש קבוע
(5,265)	(1,792)	(725)	השקעה בחברה כלולה
(441)	(4,552)	(17,250)	מתן הלוואה לחברה כלולה
(4,680)	(1,405)	(822)	מתן הלוואות לזמן ארוך
-	9,698	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
381	290	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
			תמורה ממימוש רכוש קבוע
(4,255)	(13,836)	(938)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
79,122	(30,771)	48,111	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(800)	(965)	(1,009)	אשראי מתאגיד בנקאי, נטו
-	57,374	247,688	פרעון התחייבות בגין חכירה
(30,084)	(50,008)	(50,008)	הנפקה אגרות חוב
(8,349)	-	(280)	פרעון אגרות חוב נטו
-	-	(12,912)	רכישת מניות באוצר
			דיבידנד ששולם
39,889	(24,370)	231,590	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(7,154)	596	546	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
29,529	22,375	22,971	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
22,375	22,971	23,517	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אחים דוניץ בע"מ
נספח לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (באלפי ש"ח):

<u>סעיף</u>	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(3,070)	(51,749)	(2,678)
אופציות לעובדים	-	1,460	2,142
תוצאות עסקיות של חברות ועסקאות משותפות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני	31	(4)	1,836
פחת והפחותות	1,244	1,163	1,495
מסים על ההכנסה	(957)	7,841	(632)
שינוי בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	259	(166)	(74)
רווח הון	(144)	(216)	-
גריעת רכוש קבוע	-	-	(649)
הוצאות מימון, נטו	18,722	7,679	6,034
סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים	16,085	(33,992)	7,474
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה ונכסים בגין חוזים עם לקוחות	41,849	110,429	(85,869)
ירידה (עליה) במלאי בנינים בהקמה ומקרקעין לבניה	(39,613)	(23,971)	(98,294)
עליה (ירידה) מקדמות מרוכשי דירות	(52,189)	8,432	2,666
עליה (ירידה) בספקים וקבלני משנה	(7,874)	(3,428)	31,405
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, התחייבויות למוכרי מקרקעין והטבות בשל עובדים לזמן קצר	33,560	(15,716)	(33,485)
סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות	(24,267)	75,746	(183,577)
סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת	(8,182)	41,754	(176,103)

נספח ב' - פעילות שלא במזומן (באלפי ש"ח):

<u>סעיף</u>	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה	1,194	-	15,483
סווג מלאי בנינים בהקמה לנדל"ן להשקעה	55,950	40,927	-

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאורים לדוחות כספיים

באור 1 כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

אחים דוניץ בע"מ (להלן: "החברה"), התאגדה בישראל ביום 9 בספטמבר 1968. כתובתה הרשמית היא: פארק עסקים יקום, קבוץ יקום. החברה הינה חברה ציבורית ומנייתיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החברה והחברות המוחזקות פועלות בענף הבניה ועוסקות בייזום, תכנון, פיתוח, בניה, שיווק ומכירה בעיקר של פרויקטים למגורים.

בנוסף, החברה מחזיקה בנדל"ן להשקעה בחלק מהפרויקטים שהקימה ו/או מקימה, המוצגים לפי שווי הוגן. נכון למועד פרסום הדוח החברה הינה חברה ללא בעל שליטה.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

מונח הגדרה

החברה אחים דוניץ בע"מ

הקבוצה אחים דוניץ בע"מ והחברות המוחזקות שלה המצוינות בבאור 8 להלן.

חברות מאוחדות/בנות חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS10) אשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.

אלעד אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ, חברה מוחזקת בשיעור 100%

חברה בשליטה משותפת חברה, המוחזקת בשליטה משותפת עם גורם אחר ואשר השקעת הקבוצה בה, במישרין או בעקיפין, נכללת בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

חברה כלולה חברה כלולה הינה חברה אשר לקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלה, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת על בסיס השווי המאזני.

חברות מוחזקות חברות מאוחדות ו/או חברות כלולות.

צדדים קשורים כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי 24.

בעלי עניין ובעל שליטה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010.

ג. השלכות מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע של ארגוני טרור מרצועת עזה, בעקבותיה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חברות ברזל". ההתמודדות עם מספר חזיתות, ובעיקר המשך הלחימה בעזה, בחזית הצפונית מול ארגון הטרור חיזבאללה ומבצע "עם כלביא" מול מדינת איראן לצד הסלמה מתמשכת אל מול שלוחיה כמו החות"ם, כל אלה השפיעו וממשיכים להשפיע במידה מסוימת על המשק הישראלי. בחודש אוקטובר 2025, נחתם הסכם הפסקת אש. ביום 28 בפברואר 2026 פתחה מדינת ישראל במתקפת פתע של מבצע "שאגת הארי" בשיתוף פעולה מלא עם ארצות הברית מול מדינת איראן. מבצע זה הפך למערכה רב זירתית, לרבות מול חיזבאללה בחזית הצפונית בלבנון וכן במתקפות כנגד מדינות נוספות ("המלחמה"). בשים לב לאמור הוכרז ברחבי מדינת ישראל על 'מצב מיוחד בעורף' אשר הוביל לגיוס כוחות מילואים נרחבים ובהתאם על פי הנחיות פיקוד העורף

לסגירת המרחב האווירי של ישראל לזמן מה, סגירת מוסדות חינוך, ולפיכך לשיבוש חלקי של הפעילות הכלכלית בישראל.

על אף שלמלחמה היו וישנן השפעות מסוימות על פעילות החברה, לרבות בשל מצבת חלקית של כח אדם בקרב ספקים וקבלנים של החברה, לתאריך המאזן ולמועד חתימת הדוח לא הייתה למלחמה השפעה מהותית על פעילות ותוצאות החברה.

הימשכות המערכה הרב זירתית כאמור לאורך זמן והשלכותיה על המצב הביטחוני, מדיני וכלכלי, עלולות לייקר את ההתקשרויות של החברה עם קבלני משנה בפרויקטים בתכנון ו/או בבצוע, בין היתר לאור מחסור בכוח אדם אצל חלק מקבלני הביצוע/משנה בשל הגבלות על כניסה של עובדים מיהודה ושומרון, הידללות של כוח האדם ממדינות זרות ואף אי זמינותם של חומרי גלם (על רקע, בין היתר, משבר הסחר עם טורקיה כמפורט להלן). לעניין זה יודגש כי, החברה רשומה בפנקס הקבלנים כקבלן לעבודות הנדסה בנאיות (מס' 1158) ומסוגלת בסיווג ג-5 המאפשר לה לבצע עבודות בנייה בהיקף בלתי מוגבל ובכך להקטין חשיפה זו באופן משמעותי.

בשלב זה, החברה איננה צופה שינוי מהותי לרעה באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים מהפרויקטים (לרבות המועד הצפוי למשיכתם).

עם זאת, לנוכח אי הוודאות כאמור, רמת הביקושים לדירות חדשות, קצב התקדמות הבנייה, קצב המכירות והשיוק, יכולת החברה למשיכת עודפים מפרויקטים בביצוע ויכולת החברה להוציא לפועל פרויקטים בתכנון, החברה איננה יכולה לעת הזאת לצפות את מלוא או חלקן של השפעות והשלכות של שינויים גאו – פוליטיים, או ביטחוניים עתידיים על פעילותה ותוצאותיה העסקיות של החברה ולכן היא ממשיכה לעקוב ולבחון את ההתפתחויות.

יחד עם זאת, חוסנה הפיננסי של החברה אשר מחזיקה במסגרות אשראי בלתי מנוצלות בתאגידים בנקאיים בהיקפים משמעותיים וכן שיעור לא מבוטל של קרקעות ללא אשראי/אשראי זניח בגינן, יאפשר לה גמישות בניהול התזרים. לחברה מלאי קרקעות הממומן באשראי, שהחברה מעריכה שתוכל להאריך וכן חוב נטו ל – cap נטו נמוך משמעותית מהתחייבויותיה, המאפשרים לה נגישות לחוב נוסף, ככל ותצטרך.

באור 2 עיקרי המדיניות החשבונאית

א. ציות לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים מציינים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. לקבוצה מחזור תפעולי בקשר עם המלאי בנינים בהקמה הינו כ-4 שנים. לפיכך, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי. בשאר פעילויות הקבוצה, כגון נדל"ן להשקעה, המחזור התפעולי הינו שנה.

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

ג. בסיס המדידה בדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים על בסיס העלות ההיסטורית, למעט נכסים והתחייבויות שונים המוצגים בהתאם לשוויים ההוגן.

ד. גורמים לחוסר ודאות באומדנים מהותיים

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם

עליהן. להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר ודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה.

(1) **מלאי** - שווי מימוש נטו של המלאי נסקר בסוף כל תקופת דיווח. גורמים העשויים להשפיע על מחירי מכירה כוללים את הדרישה הקיימת בשוק למלאי החברה, פעילות של המתחרים בשוק, מחירי חומרי גלם ועבודה.

(2) **מסים על ההכנסה** - המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים במועד מימושם של הפרשים הזמניים וכן על יכולת החברה לממש את הטבת המס בגינם. שינויים בהנחות אלו עשויים להביא לשינויים מהותיים בערכם בספרים של המסים הנדחים ובהוצאות המס. לפרטים נוספים - ראו ביאור 20.

(3) **נדל"ן להשקעה** - לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה עלי ידי שמאי. הגישה שבה נמדד הנדל"ן להשקעה היא שיטת החילוץ או גישת השוואה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופת דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה - ראה ביאור 7.

(4) **תביעות** - החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר שלה ושלם, אם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים.

(5) **אומדן התחייבות למוכרי מקרקעין** - התחייבות לבעלי קרקעות הנרכשות בתמורה להעברת חלק מההכנסות ממכירת יחידות דיוור שייבנו על הקרקעות, נמדדות בהתאם לערך נוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד ע"י רוכשי יחידות הדיוור כאשר הם מהווים לתאריך הדוחות הכספיים. בחישוב ההתחייבויות הנ"ל החברה אומדת את גובה התקבולים הצפוי של מכירת הדירות שממנו נגזרים התשלומים למוכרי המקרקעין. האומדנים נעשים ע"י הנהלת החברה ובהתבסס על מחירונים בהתאם למצב השוק.

(6) **הפרשה לאחירות הפרוייקט** - במועד הכרה בהכנסה ממכירת דירות נדרשת החברה לחשב את עלויות הפרוייקט לצורך כך משתמשת החברה באומדנים בדבר העלויות הצפויות לגמר הפרוייקט ולאחירות החברה בגין הביצוע. לצורך אומדן ההפרשה לאחירות הפרוייקט, החברה עושה שימוש בניסיון העבר לגבי תביעות אחירות וכן בשינויי מגמה אשר מצביעים על כך שמידע בדבר עלויות עבר שונה מתביעות עתידיות צפויות. גורמים שעשויים להשפיע באופן מהותי על האומדן כוללים את איכות המוצרים ועלויות עבודה.

(7) **חוזים עם לקוחות:**

מדידת התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן - החברה אומדת את סך העלות להשלמת כל פרויקט בהתבסס על הערכות והסכמים לגבי עלויות של חומרים, לגבי עלויות של עבודה, לגבי ביצועים של קבלני משנה ועוד. כמו כן, החברה מקצה את עלויות הפרוייקט המשותפות לכלל הדירות בפרוייקט.

ה. **שווי הוגן**

מדידת שווי הוגן:

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיימים עבורה מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. החברה מודדת שווי הוגן תחת הנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת התחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו. במדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי, החברה מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. מדרג השווי ההוגן:

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

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.
- רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

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

ו. דוחות מאוחדים

(1) חברות בנות

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלו באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות. הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות כספיים של ישות לכלית אחת החל מהמועד שבו מושגת שליטה ועד למועד שבו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם. כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את החלק בהון החברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה, לרבות תקבולים על חשבון כתבי אופציה וניירות ערך המירים אחרים המהווים מכשירים הוניים בחברות בנות שאינם מוחזקים על ידי החברה.

ז. הסדרים משותפים, חברות כלולות ועסקאות משותפות

כאשר לחברה קיימות זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות משותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות.

כאשר לחברה יש את הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות אחרת, אך כוח זה אינו מהווה שליטה או שליטה משותפת באותה המדיניות, לחברה יש השפעה מהותית באותה ישות, אשר תסווג כחברה כלולה. השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני. הדוחות הכספיים של החברות הכלולות ושל העסקאות המשותפות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת הוכרו בדוחות הכספיים של החברה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. אם חלקה של החברה בהפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת שווה או עולה על זכויותיה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, החברה מפסיקה להכיר בחלקה בהפסדים נוספים. החברה מבצעת בחינה של ירידת ערך להשקעה נטו בחברה כלולה או בעסקה משותפת בכללותה כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה.

ח. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה ישות (להלן - מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של החברה.

ט. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מידי ופיקדונות לפי דרישה (לרבות פיקדונות לפי דרישה עם מגבלות על השימוש הנובעות מחוזה עם צד שלישי).

כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, שניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ושחשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר התקופה לפירעון היא עד 3 חודשים ממועד הרכישה.

י. מכשירים פיננסיים

להלן המדיניות החשבונאית המיושמת בגין מכשירים פיננסיים:

(1) מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים

מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים כוללים השקעות במכשירי חוב, לקוחות וחייבים אחרים, מזומנים ושווי מזומנים, הלוואות ואשראי שנתקבלו ואשראי ספקים וזכאים אחרים. ההכרה לראשונה במכשירים פיננסיים שאינם נגזרים הינה לפי שווי הוגן בתוספת, לגבי מכשירים שאינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, כל עלויות העסקה הישירות הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים נמדדים כמפורט בהמשך. מכשיר פיננסי מוכר כאשר הקבוצה מקבלת על עצמה את התנאים החוזיים של המכשיר. נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכסים הפיננסיים פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה לאחרים את הנכסים הפיננסיים מבלי להשאיר בידה שליטה בנכס או מעבירה למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהנכס. רכישות ומכירות של נכסים פיננסיים הנעשות בדרך הרגילה, מוכרות במועד העסקה, משמע, במועד בו התחייבה הקבוצה לקנות או למכור את הנכס. התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות הקבוצה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

הלוואות וחייבים

הלוואות ויתרות חובה הינן נכסים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות ויתרות חובה נמדדות לפי העלות המופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית לאחר ייחוס של עלויות עסקה ובניכוי הפסדים לירידת ערך.

הלוואות ואשראי נושאי ריבית

הלוואות ואשראי נושאי ריבית מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה מיוחסות ישירות (לדוגמא, עלויות גיוס הלוואה). לאחר ההכרה הראשונה הלוואות ואשראי נושאי ריבית מוצגים לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית הלוואות בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות. רווחים והפסדים מוכרים בדוח רווח והפסד בעת גריעת הלוואה וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

(2) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים הצמודים למדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית המדד בפועל.

יא. נכסים והתחייבויות הנובעים מחוזים עם לקוחות

(1) לקוחות:

החברה מציגה זכות בלתי מותנית לקבל תמורה כחייבים בגין חוזים (לקוחות). זכות לתמורה אינה מותנית אם נדרש רק חלוף זמן עד שייגיע מועד פירעונה, גם אם היא עשויה להיות כפופה להחזר בעתיד.

(2) התחייבויות בגין חוזים:

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

(3) עלויות להשגה ולקיום של חוזים:

החברה מכירה 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). החברה מפחיתה עלויות להשגה ולקיום של חוזים על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם ההעברה ללקוח של הסחורות או של השירותים אליהן הן מתייחסות.

יב. רכוש קבוע

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש לצורך פעילות החברה, אשר חזוי כי ישתמש בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה על פי מודל העלות לפיו פריטי רכוש קבוע מוצגים במאזן לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן ליחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימושו המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

<u>סעיף</u>	<u>אורך חיים שימושיים</u>	<u>שיעור פחת</u>
מחשבים	3 שנים	33%
ריהוט וציוד משרדי	5-17 שנים	20% - 6%
שיפורים במושכר (*)	10 שנים	10%
כלי רכב	7 שנים	15%
מכונות וציוד בניה	5-7 שנים	15%-20%

* או לפי תקופת ההשכרה, כנמוך.

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי אומדן בדרך של "מכאן להבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני במועד המכירה או הוצאה משימוש ונזקף לדוח רווח והפסד.

יג. מלאי מקרקעין בניינים בהקמה ודירות למכירה

מלאי בלתי שוטף כולל מלאי שאינו מיועד ואינו צפוי להתממש בתוך שנה או בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

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

קרקע הנרכשת בעסקאות בינוי-פינוי-בינוי נאמדת במועד קבלת היתר לדירת התמורה לצורך אומדן ההכנסות, והרישום החשבונאי של עלות המלאי שתשמש את השלבים הבאים בפרויקט, תרשם במועד מסירת הזכויות בדירה המתפנה.

יד. עסקאות קומבינציה

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. במקרה שהחברה אינה מסוגלת לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של הקרקע, אז המדידה לראשונה היא בהתייחס לשווי הוגן של שירותי הבנייה.

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם, מוכרת בגובה שווייה ההוגן כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות מדי תקופה, והשינויים בהתחייבויות נזקפים למלאי/מימון מדי תקופה.

טו. נדל"ן להשקעה

החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן, לפיו שינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד.

טז. היוון עלויות אשראי

החברה הכירה בעלויות אשראי כהוצאה בתקופת התהוותן, למעט במקרים שבהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים, שאז עלויות אלו הונו כחלק מהעלות של אותם נכסים. החברה היוונה עלויות אשראי כאשר הושקעו סכומים בגין הנכס והתהוו עלויות אשראי וזאת בתקופה בה מבוצעות הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. החברה הפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו הושלמו. במהלך תקופות ממושכות שבהן הופסק הפיתוח הפעיל של נכס כשיר, החברה השהתה את היוון עלויות האשראי.

יז. (1) ירידת ערך נכסים פיננסיים

ירידת ערך של נכס פיננסי נבחנת כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לכך שאירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים של הנכס הפסד מירידת ערך של נכס פיננסי, הנמדד לפי עלות מופחתת, מחושב כהפרש בין ערך הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית עבור נכסים פיננסיים מהותיים, נבחן הצורך בירידת ערך על בסיס כל נכס בנפרד. עבור יתר הנכסים הפיננסיים נבחן הצורך בירידת ערך באופן קולקטיבי, לפי קבוצות בעלות מאפייני סיכוני אשראי דומים. כל ההפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח והפסד.

הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן ליחסו באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד מירידת הערך. ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת ובגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהינם מכשירי חוב, נזקף לרווח והפסד. ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהינם מכשירי הון, נזקף ישירות להון.

(2) נכסים שאינם פיננסיים

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של הקבוצה, שאינם מלאי ונכסי מס נדחים נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס.

הסכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו (שווי הוגן, בניכוי הוצאות מכירה). בקביעת שווי השימוש, מהוונת הקבוצה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מיסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס. למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים ובקבוצות אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של הנכס או של יחידה מניבת מזומנים אליה הנכס משתייך עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד.

הפסדים מירידת ערך שהוכרו בתקופות קודמות נבדקים מחדש בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים לכך שההפסדים קטנו או לא קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, אחרי ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

יח. מסים שוטפים ונדחים

הסכום הנזקף במסים שוטפים מחושב על בסיס חוקי המס שנחקקו, או שחקיקתם הושלמה למעשה לתאריך המאזן. הנהלת החברה בוחנת מדי תקופה את פוזיציות המס שננקטו בשומות מס, בהתייחס למצבים בהם תקנות המס החלות נתונות לפרשנות, ויוצרת הפרשות, במידת הצורך, על בסיס הסכומים שצפוי כי ישולמו לרשויות המס. הקבוצה מכירה במסים נדחים באופן מלא, על בסיס שיטת ההתחייבות, בגין הפרשים זמניים בין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות, הכלולים בדוחות הכספיים, לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצרכי מס. עם זאת, מסים נדחים אינם מוכרים, אם ההפרשים הזמניים נוצרים בעת ההכרה הראשונית בנכס או בהתחייבויות, שלא במסגרת צירוף עסקים, אשר במועד העסקה אין להם כל השפעה על הרווח או ההפסד - בין אם החשבונאי או זה המדווח לצרכי מס.

מסים נדחים נקבעים לפי שיעורי המס וחוקי המס שנחקקו, או שחקיקתם הושלמה למעשה לתאריך המאזן, והצפויים לחול בעת מימוש נכס המס הנדחה או יישוב התחייבות המס הנדחה. ההכרה בנכסי מסים נדחים נעשית בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצרכי מס, בגבולות סכום הפרשים, שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

בחישוב המסים הנדחים, לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד קרוב לוודאי שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, וזאת לאור מדיניות הקבוצה שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנדים הכרוכים בתוספת מס, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה להתחייב בה. נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים במאזן כנכסים בלתי שוטפים והתחייבויות לזמן ארוך, בהתאמה. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבויות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה יישות החייבת מס ולאותה רשות מס.

יט. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחוייבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחוייבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות.

(1) אחריות וגמר

ההפרשות לאחריות ולגמר מחושבות בהתאם להערכת המנהלים ומוכרות בדוחות הכספיים במקביל למועד ההכרה ברווח.

(2) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית בהווה או מחוייבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחוייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

כ. תשלום מבוסס מניות

החברה הכירה בעסקאות תשלום מבוסס מניות, לעובדים ונותני שירותים לחברה. עסקאות אלו כוללות עסקאות עם עובדים ועם נותני שירותים שתסולקנה במכשירים הונניים של החברה- מניות. לגבי עסקאות תשלום מבוסס מניות לעובדים המסולקות במכשירים הונניים, שווי ההטבה נמדד במועד ההענקה בהתייחס לשווי ההוגן של המכשירים ההונניים המעונקים. שווי ההטבה של עסקאות תשלום מבוסס מניות מוכר ברווח או הפסד, אלא אם ההוצאה נכללה בעלות של נכס, כנגד קרן הון על פני תקופת ההבשלה בהתבסס על האומדן הטובה ביותר הניתן להשגה של מספר המכשירים ההונניים החזויים להבשיל.

כא. הכנסות מהקמה ומכירה של דירות למגורים

החברה פועלת בתחום הנדל"ן בייזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את דירת המגורים כמחויבויות ביצוע.

החברה מכירה בהכנסה לגבי כל חוזה למכירת דירה בנפרד. החברה מכירה בהכנסה מהקמה וממכירה של דירות למגורים לאורך זמן, מאחר וביצועי החברה לא יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה ולחברה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. קביעת החברה כי יש לה זכות הניתנת לאכיפה לתשלום עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד מהווה שיקול דעת שמשפיע באופן מהותי על מועד עיתוי ההכרה בהכנסה מחוזים אלה והיא מתבססת על בחינת מכלול הוראות הדין והחקיקה בנושא.

החברה מודדת את ההתקדמות על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (שיטה המבוססת על תשומות), למעט עלויות שאינן מתארות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות הקרקע, עלויות שהתהוו כתוצאה מהיוון מימון וכיוצ"ב. עלויות הקרקע ועלויות הבנייה המשותפות בכל פרויקט מוכרות ברווח או הפסד בהתאם למדידת ההתקדמות של הפרויקט. עלויות ישירות בגין דירות שטרם נמכרו ועלויות קרקע ועלויות בנייה משותפות שטרם הוכרו ברווח או הפסד מוצגות כמלאי דירות למכירה.

במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבנייה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות. החברה מספקת לרוכשי דירות אחריות לבדק מכוח חוק. אחריות זו אינה מספקת שירות נוסף, ולכן היא אינה מטופלת כמחויבות ביצוע נפרדת, אלא כהפרשה. כאמור בסעיף 2טז' לעיל מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר מקרקעין, החברה מתאימה את מחיר העסקה בגין רכיב זה הנובע מהתמורה מראש וכן מכירה בהוצאות ריבית על ההתחייבות בגין חוזה שהוכרה. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי בניה.

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.

כב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל, 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (18 IFRS) הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1"). מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים. התקן החדש יכול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי. התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדדה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרפו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על ההכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של החברה. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS34, דיווח כספי לתקופות ביניים. התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2027 או לאחריה. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי. החברה בוחנת את ההשפעה האפשרות של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש על הדוחות הכספיים המאוחדים.

שינויים חשבונאיים

יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית:

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

- 1. מדידת שווי הוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד הכרה לראשונה**
יש למדוד את הקרקע בהתאם לשווי הוגן כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי התחייבות למתן שירותי בניה בתוספת שווי התחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע שהיה נאמד אילו היתה נערכת הערכת שווי לקרקע.
עיתוי מדידת שווי הקרקע – לעמדת סגל הרשות, בעסקאות קומבינציה, יש למדוד את שווי הקרקע במועד הכרה לראשונה כאשר מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד השגת השליטה על המקרקעין. קרי, כאשר החברה יכולה לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים.
- 2. מדידה עוקבת של התחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים מפונים והתחייבויות נוספות קשורות:**
ההתחייבויות לתשלום דמי שכירות לדיירים מפונים והתחייבויות נוספות קשורות מהוות התחייבות פיננסית. בהתאם לעמדת הסגל, בשים לב כי תשלומי דמי השכירות לדיירים משתנים כתלות בביצועי החברה והם אינם משקפים עדכון לעלות הקרקע, יש להכיר בכל שינוי אומדן בהתחייבות זאת כהוצאה או הכנסה בדוח על הרווח או הפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי בניה לדיירים המפונים.
- 3. מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע:**
עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם לפני השגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש (בדרך כלל רף של 67%) אם בידי החברה ראיות חזקות לכך שתנאי החברה בנכס מתקיימים קודם למועד השגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש. יחד עם זאת, בהתאם לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות לפני מועד החתימה עם נציגות הדיירים המפונים.
- 4. הקצאת עלויות טרום ביצוע:**
יש להקצות על בסיס סביר את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בנייה לדיירים המפונים לבין עלות מכירת דירות חדשות ללקוחות.

5. **מדידת רכיב מימון ממשמעותי:**

יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה במועד ההכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעדכן או ישתנה בתקופות עוקבות.

6. **הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר:**

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

באור 3 - מזומנים מוגבלים בשימוש

היתרה כוללת מזומנים בחשבונות ליווי בנקאיים סגורים המשמשים את הפרויקטים וכן פקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים להבטחת אשראים לא כספיים שהועמדו על ידם. באשר לשעבודים, ראה באור 17' להלן.

באור 4 (א) - חייבים ויתרות חובה (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	סעיף
5,523	20,923	מקדמות לספקים וקבלני משנה
765	2,181	מוסדות
2,014	5,211	הוצאות מראש
870	623	מוכרי מקרקעין
267	241	חברות קשורות
1,513	1,536	הכנסות לקבל
4,914	5,030	אחרים
15,866	35,745	סה"כ

באור 4 (ב) - חייבים לזמן ארוך (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	סעיף
7,519	19,816	הלוואות לצד ג ובעלי ענין
-	5,000	מקדמות
-	13,805	אחרים
7,519	38,621	סה"כ

באור 5 - מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומקדמות מלקוחות (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2025		א. הרכב:
82,461	501,293	27,621	29,971	
110,082	531,264	5,388	51,541	דירות גמורות (1)
				סה"כ

כולל עלויות אשראי שהונו בסך של

- (1) דירות גמורות הינן 3 דירות בפרויקט אפטאון אשדוד בבנין שבניתו הסתיימה השנה, 3 דירות בפרויקט פארק ת"א ששתיים מתוכן משמשות כדירות לדוגמא וכן 3 דירות בפרויקט דוניץ גבעת שמואל שהסתיים בשנת 2024.
ב. החברה צופה כי סך של כ- 347 מליון ש"ח מתוך היתרה של מלאי בניינים ימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

ד. להלן יתרות בניינים בהקמה, נכסים בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מלקוחות בגין לפי פרויקטים (באלפי ש"ח) מבוקר:

מקדמות מלקוחות		נכסים בגין חוזים עם לקוחות (*)		מלאי בניינים בהקמה		שם הפרויקט
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
644	-	16,233	-	24,952	-	UPTOWN אשדוד, בנין 1 מו(ראה באור ג'2)
11,503	11,816	-	(1) 30,007	-	63,130	קרית האמנים, בנין 7 (ראה באור ג'1)
1,985	559	-	4,043	-	179,595	נווה מגן החדשה רמת השרון שלב א (ראה באור ג'5)
18,614	-	2,409	-	-	-	אורבן פארק (שלב ג') (ראה סעיף ד' להלן)
-	22,875	-	8,096	-	204,185	מכבי יפו (ראה באור 6 ג' (9) להלן)
345	311	15,591	20,598	57,509	54,383	פארק זאבי חיפה (שלב א') (ראה סעיף ז' להלן)
33,091	35,561	34,233	62,744	82,461	501,293	סך הכל

(*) הנכסים בגין חוזים עם לקוחות המוצגים בטבלה אינם כוללים נכסים בגין חוזים עם לקוחות בקשר עם פרויקטים שבנייתם הסתיימה ובהם דירות שנמכרו לאחר הסיום ויתרת התמורה מהדיירים תשולם ב-2026.

(1) כולל סך של 24,742 אלפי ₪ בגין דירות שימסרו למפונים תמורת פינוי דירותיהם

ה. בתקופת הדוח נמכרה היח"ד שנותרה בפרויקט והשיווק הסתיים.

באור 5 - מלאי בניינים בהקמה, דירות למכירה ומקדמות מלקוחות (המשך)

- ו. ביום 7 ביולי, 2021 התקשרה אלעד עם צד ג' (להלן: "השותף") בהסכם לרכישת 50% מזכויות והתחייבויות השותף בהסכם שיתוף למקרקעין במרכז הכרמל, חיפה (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע שבתוקף ניתן להקים על המקרקעין 216 יח"ד, שטח מסחר, שטחי חניה ושטחי פיתוח.
- שלב א' של הפרויקט כולל 79 יח"ד (בשני בניינים) מתוכן 60 יח"ד לשיווק וכן מרתפי חניה. לשלב א' התקבל היתר בניה בחודש נובמבר, 2021 והבניה והשיווק החלו. סיום הבניה צפוי בשנת 2026.
- שלב ב' של הפרויקט יכלול הקמתן של כ- 137 יח"ד (בשני בניינים) (לפי התב"ע שבתוקף) – אלעד והשותף מקדמות תכנון מפורט לשלב זה. בחודש אפריל, 2025 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות השותף.
- ז. לגבי שיעבודים, ראה באור 17 ג' להלן.

באור 6 - מלאי קרקעות

א. הרכב (באלפי ש"ח) מלאי שוטף

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	סעיף
-	49,863	פרוייקט קרית האמנים בנין 8 (ראה ג' (1) להלן)
65,224	-	פרוייקט קרית האמנים בנין 7 (ראה ג' (1) להלן)
96,873	-	נווה מגן החדשה, רמת השרון שלב א' (ראה ג' (5) להלן)
198,827	-	מכבי יפו, תל אביב-יפו (ראה ג' (9) להלן)
360,924	49,863	סך הכל
37,192	973	כולל עלויות אשראי שהווננו בסך של

באור 6 - מלאי קרקעות (המשך)

ב. הרכב (באלפי ש"ח) מלאי לא שוטף

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	סעיף
120,476	85,723	פרויקט קרית האמנים (ראה ג'1) להלן)
62,062	69,851	קרקע באשדוד (ראה ג'2) להלן)
48,917	65,184	מתחם ההסתדרות, גבעתיים (ראה ג'3) להלן)
5,395	7,706	רח' המרי, גבעתיים (ראה ג'4) להלן)
37,450	38,458	נווה מגן החדשה, רמת השרון (שלב ב', ג') (ראה ג'5) להלן)
355,211	369,799	קרקע מתחם צפוני, ת"א (ראה ג'6) להלן)
124,581	124,833	קרקע ברחוב רוטשילד, תל אביב-יפו (באור ג'7) להלן)
66,621	66,624	קרקע בהוד השרון (ראה ג'8) להלן)
72,676	84,758	קרקע פארק זאבי חיפה (שלב ב') (באור ז'15 לעיל)
60,943	64,543	קרקע באלנבי 43, תל אביב (ראה ג'10) להלן)
20,511	21,078	קרקע בנווה הדרים, ראשון לציון (ראה ג'11) להלן)
51,070	53,408	קרקע באור יהודה (ראה ג'12) להלן)
19,257	19,368	זכויות יזום רמת השרון (ראה ג'13) להלן)
26,128	29,484	רחוב הארזים, בית הכרם ירושלים (ראה ג'14) להלן)
-	6,549	פרויקט קרול, TRES פתח תקוה (ראה ג'15) להלן)
3,209	4,334	פרויקט נחל הבשור, תל אביב-יפו (ראה ג'16) להלן)
2,872	5,297	פרויקט דרך השלום, תל אביב-יפו (ראה ג'17) להלן)
24,268	25,835	פרויקט מתחם החותרים, חיפה (ראה ג'18) להלן)
14,911	19,315	פרויקט דרך בית לחם, ירושלים (ראה ג'19) להלן)
14,648	16,757	פרויקט ניצנה, בת ים (ראה ג'20) להלן)
29,538	22,718	פרויקטים בהתחדשות עירונית/פינוי בינוי (ראה ג'21) להלן)
8,145	12,303	מקרקעין אחרים
1,168,889	1,213,925	סך הכל
105,860	135,127	כולל עלויות אשראי שהונו בסך של

ג. נתונים נוספים

1. חברה בת בבעלות מלאה הינה הבעלים של קרקע בהיקף כולל של כ-17.5 דונם (להלן: "המגרש"), המהווה חלק ממתחם פינוי בינוי סלע בראשון לציון (להלן: "המתחם").

בהתאם לתוכנית שבתוקף במתחם מותרת בנייתן של 1,386 יח"ד ב-14 בניינים וזאת בכפוף לפינייים של 276 בתי אב של המפונים, אשר יקבלו תחת הדירות שיתפנו יח"ד חדשות במתחם. החברה הבת בוחנת בשיתוף עיריית ראשון לציון מספר חלופות לעדכון תכנון במסגרת תב"ע בסמכות ועדה מקומית/מחוזית (להלן: "פרויקט קרית האמנים").

החברה הבת בונה את הפרויקט במספר שלבים, כאשר השלב הראשון כלל 464 יח"ד בחמישה בניינים שבנייתם הסתיימה עד דצמבר 2021. השלב השני, כלל 106 יח"ד בבניין אחד (בניין מס' 6) שנבנה ואוכלס, למעט יח"ד שנותרה בבניין ומשמשת כדירה לדוגמא. השלב השלישי כולל 106 יח"ד בבניין אחד (בנין מס' 7) והשלב הרביעי עתיד לכלול גם כן 106 יח"ד בבניין אחד (בנין מס' 8). נכון לתאריך המאזן, התקבל היתר בניה מלא לשלב השלישי והעבודות החלו. בנוסף, התקבלה החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון למתן היתר בניה מלא לשלב הרביעי (בנין 8) בפרויקט.

נכון לתאריך הדוח חתמה החברה חוזה פינוי עם 271 מפונים מתוך 281 המפונים בפרויקט ומתוכן מסרה 180 יח"ד בבניינים אותם בנתה. 101 יח"ד מתוך הדירות שיבנו בבנינים 7,8 ימסרו למפונים ובכך יסתים אכלוסם בדירות חדשות.

2. ביום 16 במרץ, 2011 זכתה החברה במכרזים של רשות מקרקעי ישראל לחכירת 3 מגרשים במער'ר דרום באשדוד עליהם ניתן לבנות 265 יח"ד, בתמורה לסך של כ-140 מליוני ש"ח בתוספת הוצאות פיתוח. כמו כן זכאית החברה

לזכויות נוספות הנובעות משינוי תכנוני בתב"ע הקיימת בשיעור כולל של כ-14.72% (להלן: "פרויקט UPTOWN" (אשדוד). החברה בנתה עד לתקופת הד"ח 216 יח"ד במתחם ב-3 בניינים, שכולם אוכלסו.

לאור תוכנית שפורסמה למתן תוקף בחודש אוקטובר, 2024 לחברה זכויות נוספות להקמת 253 יח"ד וכן 5,680 מ"ר שטחי מסחר, כאשר 600 מ"ר מתוכם הינם בבניין UPTOWN אשדוד, בנין 1 מו לעיל, שבנייתו הסתיימה בסוף שנת 2024. שטחי הסחר בבניין 1 מו וכן יתרת שטחי המסחר במקרקעין לעיל סווגו לנדל"ן להשקעה לאור כוונת החברה להחזיקם כנדל"ן להשקעה.

3. חברה בת אושרה על ידי בעלי דירות בחודש ספטמבר 2020 לצורך בצוע פרויקט להתחדשות עירונית שיכלול כ-500 יח"ד, מתוכן 332 יח"ד לשיווק ברחוב ההסתדרות בגבעתיים. נכון למועד הדוח נחתמו הסכמים עם 100% מבעלי הדירות. כניסת ההסכם לתוקף מותנית בהתקיימותם של תנאים מתלים וביניהם:

אישור ת.ב.ע, הכרזת כמתחם פינוי בינוי, קבלת היתר וכיוצ"ב, תנאים אלו טרם התקיימו במלואם. נכון למועד הדוח הת.ב.ע בתוקף, אושרה תוכנית איחוד וחלוקה, המתחם הוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מסוי. בחודש פברואר 2025 אשרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בגבעתיים מתן היתרי הריסה, חפירה ודיפון של שלב א' בפרויקט שיכלול הקמה של 250 יח"ד, מהן 130 יח"ד לשיווק. בחודש דצמבר 2025 התקבלו היתרי חפירה ודיפון של שלב א' בפרויקט.

4. חברה מוחזקת (בשיעור 70%) אושרה על ידי בעלי דירות לצורך בצוע פרויקט להתחדשות עירונית שיכלול כ-105 יח"ד מתוכן כ-63 יח"ד לשיווק ברחוב המרי בגבעתיים. נכון למועד הדוח, נחתמו הסכמים עם כל בעלי הדירות וההסכם נכנס לתוקף. נכון למועד הדוח הת.ב.ע בתוקף, המתחם הוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מסוי והתקבלה החלטת ועדה מקומית לתכנון ולבניה בגבעתיים להיתרי הריסה ל-7 בניינים קיימים ולבניה של 4 בניינים (105 יח"ד).

5. חברה נכדה בבעלות מלאה (אחים דוניץ רמת השרון) אושרה בחודש אפריל 2020 על ידי נציגות בעלי הזכויות במתחם נווה מגן החדשה ברמת השרון (להלן: "הדיירים"), הכולל 108 דירות מגורים ו-4 חנויות (להלן: "המתחם"), כיום לביצוע פרויקט פינוי-בינוי. נכון למועד הדוח, דוניץ רמת השרון החתימה 100% מכלל הדיירים על הסכם פינוי בינוי (להלן: "ההסכם"). כניסתו לתוקף של ההסכם הותנתה בתנאים מתלים, ועיקרם קבלת היתר בניה.

למתחם תב"ע מחוזית מאושרת לבניית 435 יח"ד וכן תכנית איחוד וחלוקה מאושרת. עפ"י התב"ע המתחם מחולק לשלושה שלבים נפרדים. המתחם מוכרז כמתחם התחדשות עירונית.

בשנת 2023 התפנו דיירי שלב א', והמבנים נהרסו. כתוצאה מכך, רשמה החברה בספריה התחייבות בקשר עם הקמת הדירות החדשות לבעלי הדירות שהתפנו בסך של כ-74 מיליון ש"ח. העבודות החלו בשנת 2024, לאחר סיום עבודות התשתית ובחודש פברואר, 2025 התקבל היתר בניה מלא לשלב זה. חלק מהדיירים בשלב א' יהיו דיירים משלב ג', כך שלגביהם הטיפול החשבונאי יהיה כעסקת בינוי-פינוי-בינוי.

6. אלעד מימשה בשנת 2015 אופציה שהוענקה לה לרכוש 1/3 מהזכויות במתחם הצמוד לחלקו הצפוני של המקרקעין המתואר שם (קרקע זו נקראת "המתחם הצפוני"). רכישת המתחם הצפוני הושלמה בינואר, 2016. לאלעד התקשרות בהסכם שיתוף עם יתרת המחזיקים במתחם הצפוני לפיתוח משותף של המתחם.

בחודש מאי, 2023, ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב החליטה לדחות את כל העררים שהוגשו על החלטתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו ולאשר את הת.ב.ע החדשה (להלן: "הת.ב.ע החדשה"). במסגרת התב"ע החדשה שבתוקף, אושרה הקמת 1,870 יח"ד (מתוכן 174 יח"ד להשכרה שמחציתן השכרה לטווח ארוך ומחציתן דיור בהישג יד), 300 יחידות בייעוד דיור מוגן, כ-10 אלפי מ"ר בייעוד מסחר וכ-2,500 מ"ר בייעוד תעסוקה.

ישום התב"ע החדשה ומימוש זכויות הבנייה בקרקע, כפופים בין היתר, לקיום מלוא ההתחייבויות הצדדים כלפי העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב לרבות בהתאם לכתבי התחייבויות שנחתמו בין הצדדים ולהשלמת תנאים שנקבעו בתב"ע החדשה לקבלת היתרי בנייה.

כך, בין היתר, על הקרקע ישנה התחייבות כלפי מנהל מקרקעי ישראל לבצע פינויים לזכאים כנגד תשלום מזומן של 50 אלף דולר וכן מתן דירה בת 4 חדרים בפרויקט (להלן: "הזכאים"). עיריית תל אביב, גיבשה קריטריונים למתן פיצוי למחזיקים שאינם הזכאים, לפיצוי מהחברה והשותפים בפרויקט, על פיהם פועלת החברה להחתמת אותם המחזיקים. עם אישור הת.ב.ע כללה החברה בספריה הפרשות בסך של כ-23 מיליון ש"ח רק בקשר עם חלק מהזכאים ו/או אותם מחזיקים אשר הסכם הפינוי עמם השתכלל ושהינם בעלי זכות לדיור חלופי ו/או לפיצוי כספי מכח הסכם פינוי. עלות זו מוכרת כחלק מעלויות הפרויקט. לענין התחייבות לדמי יזום לבעל ענין, ראה באור 22א' (3) להלן.

בחודש מאי, 2023 התקשרה אלעד עם שותפותיה במתחם הצפוני (להלן: "המוכרות"), אשר החזיקו ב-2/3 בלתי מסוימים (בחלקים שווים) מזכויות הפיתוח האמורות, בעסקת קומבינציית "תמורות" ביחס למלוא זכויותיהן בחלק מהמקרקעין הכוללים את הזכות להקמת כ-680-725 יח"ד למגורים בפרויקט אשר מיועדות למכירה (להלן: "מקרקעי הקומבינציה"), בתמורה לשיעור של 16.67% לכל אחת מהמוכרות (וביחד 33.34%) מסך התקבולים שיתקבלו בידי

החברה בגין מכירת מקרקעי הקומביניציה בנכוי הוצאות מסוימות כפי שהוסכמו בין הצדדים (להלן: "הסכם הקומביניציה").

בד בבד עם ההתקשרות בהסכם הקומביניציה, התקשרה אלעד בהסכם למתן שירותי בניה, בין היתר, לצורך בניית "דירות הזכאים" (שאינן מיועדות למכירה), היחידות המיועדות להשכרה ושטחי המסחר במקרקעין נשא הסכם הקומביניציה (להלן: "הסכם שירותי הבניה") לפיו, בגין שירותי הבניה תשלם כל אחת מהמוכרות לאלעד 1/3 מעלויות ההקמה של היחידות/שטחים נשוא שירותי הבניה באותו השלב, לרבות הוצאות כמקובל, בתוספת דמי ניהול ותקורה כמפורט בהסכם ובהיקף שאינו מהותי לחברה.

אלעד תדאג להעמיד לרשות המוכרות, ככל ויידרשו, הלוואה, מהחברה או מגורם המלווה את הפרוייקט לצורך תשלומי מיסים בקשר עם הסכם הקומביניציה ו/או הסכם שרותי הבניה.

הסכם הקומביניציה והסכם שירותי הבניה נכנסו לתוקף עם אישור התב"ע החדשה כאמור אולם טרם הושלמו. החברה מקדמת את הגשת ההיתרים. למתחם אושרו תוכניות הבינוי למתחם שבהסכם הקומביניציה. החברה החלה בשיווק דירות הנמצאות במתחם הקרוי "בלוק 3" שהינו חלק מהסכם הקומביניציה (שיווק של כ-240 יח"ד).

7. אלעד, באמצעות חברה בת (חברה מוחזקת ב-100%) (להלן: "חברת הפרוייקט") מחזיקה משנת 2018 ב-50% ממקרקעין בפנינת הרחובות רוטשילד – יהודה הלוי ובצלאל יפה בת"א. ביתרת הזכות מחזיק מוסד פיננסי שאינו צד קשור לחברת הפרוייקט (להלן: "צד ג'"). הצדדים (באחריות חברת הפרוייקט לפי הסכם שיתוף שנחתם ביניהם) מקדמים תב"ע להקמת פרויקט משותף כפי חלקם במגרש. במסגרת ההסכם ניתנה לצד ג' הזכות לחייב את חברת הפרוייקט לרכוש ממנה את יתרת זכויותיה במקרקעין, כנגד תשלום תמורה בסך של 100 מיליון ש"ח ובתוספות כפי שהוסכם. נכון למועד פרסום הדוח, הזכות האמורה מוקנית לצד ג' עד 15 באפריל, 2026. חיובים בהיטלי השבחה שיחולו על המקרקעין יחולו על החברה הבת. לאחר תאריך המאזן, הודיע צד ג' כי הוא מממש את האופציה בתמורה לכ-136 מיליון ₪.

8. בחודש דצמבר, 2018 חתמה אלעד ביחד עם צדדי ג' על הסכם לרכישת הבעלות והחזקה הבלעדיים במקרקעין בשטח של כ-146 דונם המצויים בהוד השרון המיועדים לשימוש חקלאי בתמורה לסך של כ-199 מיליון ש"ח (חלק החברה 26.66% כ-53 מיליון ש"ח). אלעד חתמה עם יתרת צדדי ג' על הסכם שיתוף לצורך קידום הליכים תכנוניים ביחס למקרקעין.

9. אלעד ביחד עם עוד 2 חברות (צדדי ג' שאינם קשורים לחברה) מחזיקות בחלקים שווים ביניהן (1/3 כל אחת) (להלן ביחד: "החברות") בזכויות חכירה ב-8 מגרשים בהם יבנו 631 יח"ד, אשר מתוכם 336 יח"ד במסגרת מחיר למשתכן ו-295 יח"ד בשוק חופשי במתחם "מכבי יפו" בת"א, מכח זכיה במכרז. בין החברות נחתם הסכם שיתוף. החברות עמדו בהתחייבותן לקידום הפיננסיים הכלולים במכרז. לחברות היתרים לחפירה ודיפון לכל 8 מגרשים. החברה החלה בבצוע עבודות בניה לפי היתר מלא ל-3 מגרשים הכוללים 194 יח"ד ב-8 בנינים (109 יח"ד משויכות ל"מחיר למשתכן" והיתרה בשוק חופשי) וכן החלו עבודות בתקופת הדוח ב-4 מגרשים נוספים מתוקף היתר החפירה ודיפון. היתר בניה מלא התקבל עבור אחד המגרשים בדצמבר, 2025 ועבור 3 מגרשים נוספים התקבלו היתרים לאחר תאריך המאזן, בינואר ובמרס, 2026. אחד השותפים בפרוייקט, שהינו חברה קבלנית מבצעת את הבנייה עבור השותפים ביחס ל-3 המגרשים הכוללים 194 יח"ד וכן מגרש נוסף בן 104 יח"ד. החברה תבצע עבור השותפים את הבנייה ביחס ליתרת המגרשים. תמורת הבנייה נקבעת במנגנון של עלות + 7.5%.

10. בחודש דצמבר, 2020 התקשרה אלעד בהסכם לרכישת מבנה ברח' אלנבי בתל אביב בתמורה ל-55.1 מיליון ש"ח (כולל 15% שמוצג כנדל"ן להשקעה). אלעד חתמה על הסכם שיתוף עם בעלי זכויות של מגרש צמוד לצורך קידום של פרויקט משותף אשר יכלול, בכפוף לקבלת האישרורים הנדרשים בדיון, פרויקט למגורים מעל קומת מסחר.

11. בחודש פברואר, 2021, התקשרה אלעד בהסכם מכר לרכישת 15% מזכויות במושע במקרקעין בראש"צ בתמורה ל-15 מיליון ש"ח. החברה קדמה הסכמי קומביניציה עם יתרת הבעלים. נכון למועד הדוח, חתמה אלעד על הסכם קומביניציה עם מספר בעלי זכויות המחזיקים בכ-95% מהזכויות בעתודת הקרקע. בהתאם להסכם, בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים, התחייבה החברה לתכנן ולבנות עבור המוכרים יחידות בהתאם לשווי המשקף שיעור קומביניציה של 38.5% בקשר עם יחידות ביעוד למגורים ובשיעור שיקבע ע"י גורם מוסכם ביחס ליתרת השימושים.

12. אלעד מחזיקה באמצעות חברה מאוחדת (66.66%) במקרקעין באור יהודה. במקרקעין ישנן זכויות להקמת שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף כולל של כ-23,500 מ"ר.

13. אלעד התקשרה עם מספר צדדי ג' שאינם קשורים לחברה וכן עם צד קשור נכון לאותו מועד בהסכמים (שחלקם מותנים) לרכישת אופציה לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים של מגרשים מרשות מקרקעי ישראל ברמת השרון ביעוד למגורים. אלעד קבלה הודעה מרשות מקרקעי ישראל על שמירה של מגרש. טרם שולמו דמי החכירה.

14. אלעד (באמצעות חברה בת בשרשור) חתמה על הסכם פינוי עם 100% מבעלי הזכויות בפרויקט התחדשות עירונית בשכונת בית הכרם, בירושלים. הפרויקט צפוי לכלול 401 יח"ד, מתוכן 154 יח"ד לבעלי הקרקע. חלק החברה הבת של אלעד בפרויקט הינו 50% (ביתרת הזכויות מחזיק שותף (צד ג') בלתי קשור). החברה הבת תנהל את הפרויקט כנגד תמורה שהוסכמה בין השותפים. לפרויקט ת.ב.ע. מאושרת ובתקופת הדוח התקבל היתר הריסה למבנים וכן התקבל היתר לחפירה ודיפון למלוא הפרויקט. טרם פונו בעלי הקרקע וטרם החלו העבודות.

15. בחודש אפריל 2025 התקשרה החברה, יחד עם שתי חברת (צדדי ג' שאינם קשורים לחברה) במערך הסכמים אשר מכוח יומחו לחברה 1/3 מהזכויות והחובות בפרויקט התחדשות עירונית בשלבי תכנון מתקדמים בפתח תקווה, אשר נחתמו בו הסכמים לפינוי-בינוי עם 100% מהדיירים. נחתם הסכם ליווי אולם העבודות טרם החלו. הפרויקט צפוי לכלול הקמה של כ-360 יח"ד מתוכן 96 לבעלי הקרקע. החברה התחייבה להעמיד את מלוא ההון העצמי שידרש בפרויקט (כהלוואה נושאת רבית שתפרע במועד חלוקת העודפים) והיא זכאית לקבל דמי יזום בסך של כ-20 מליון ₪. לאחר תאריך המאזן, נמסרו הודעות פינוי והשיווק החל.

16. בחודש דצמבר 2023 התקשרה החברה עם צד ג' בלתי קשור בהסכם בקשר לפרויקט פינוי בינוי ברח' נחל הבשור בתל אביב-יפו (להלן: "הפרויקט"), לחברה הומחו 40% מהזכויות וההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, כנגד תשלום החזר הוצאות והשקעות שביצע השותף בקשר עם הפרויקט עד למועד החתימה על ההסכם. שיעור החתימות על הסכם פינוי בינוי בפרויקט הינו 80%. במסגרת הפרויקט המתוכנן ייחרסו 4 מבנים קיימים בהם 128 יח"ד ובמקומם צפוי להיבנות מתחם מגורים חדש ובו כ-346 יח"ד, ב-6 מבנים (מתוכן כ-218 יח"ד לשיווק) מתוכם 10% דיור בהשג יד וכן שטחי מסחר נלווים. בחודש יולי, 2025, תב"ע חדשה למתחם בו מצוי הפרויקט פורסמה ברשומות. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2026 המתחם הוכרז כמתחם לפינוי-בינוי (מסלול מיסוי).

הסכמי הפינוי בינוי כוללים תנאים מתלים מקובלים בהסכמים מסוג זה, כגון: חתימתם של הבעלים על הסכם הפינוי בינוי בשיעור הקבוע בהסכם, הכרזת הפרויקט כמתחם לפינוי-בינוי, השלמת הליך אישור התב"ע, אישור הפרויקט כפרויקט התחדשות עירונית בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל והתקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט.

שירותי ניהול לפרויקט יינתנו על ידי החברה והשותף, בהתאם לחלקם כאמור, כאשר מלבד תקורות לשני הצדדים תהא זכאית החברה לדמי ניהול ודמי הצלחה בשיעורים כפי שנקבעו בהסכם.

17. החברה חתמה על הסכם פינוי בינוי עם 90% מדיירי מתחם בדרך השלום, במזרח תל אביב-יפו, המורכב ממספר בניינים (150 יח"ד ושטחי מסחר) (להלן: "ההסכם" ו-"המתחם" בהתאמה). החברה מתכננת להקים במתחם כ-490 יח"ד, מתוכן 340 יח"ד לשיווק (כולל 10% דיור בהישג יד) וכן כ-1,500 מ"ר שטחי מסחר, מתוכם 590 מ"ר אשר יוקנו לבעלים. בחודש יולי, 2025 פורסמה תכנית לבנין עיר לפרויקט ובחודש דצמבר 2025 המתחם הוכרז כמתחם לפינוי-בינוי (מסלול מיסוי). נכון למועד הדוח, טרם התקיימו כל התנאים המתלים לכניסת ההסכם לתוקף.

18. חברה בת של אלעד חתמה על הסכמי פינוי בינוי עם 73% מבעלי זכויות במתחם הכולל 107 יחידות דיור בקרית אליעזר, חיפה (להלן: "הפרויקט") כשמתוכן כ-13 יח"ד שהינן בבעלות החברה. בפרויקט מתוכננת הקמת כ-503 יח"ד (מתוכם כ-399 יח"ד לשיווק). בנובמבר, 2025 החליטה הוועדה לאשר את תוכנית בנין עיר של הפרויקט בתנאים כמקובל והיא קבלה תוקף לאחר תאריך המאזן, בינואר 2026. במסגרת התוכנית ייחרסו 107 יח"ד במבני המגורים הקיימים ויוקמו 503 יח"ד (מתוכן 396 יחידות לשיווק).

הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים כמקובל, אשר עיקריהם: סיום החתמת כל הבעלים (לרבות בדרך של החלטה שיפוטית), אישור תב"ע, קבלת היתר בניה, הכרזת מתחם הפרויקט כמתחם לפינוי בינוי, קבלת ליווי בנקאי והעמדת הערבויות לבעלים.

19. אלעד חתמה על הסכמי פינוי בינוי מחייבים עם כ-88% מבעלי זכויות בבניין הכולל 72 יח"ד במקרקעין בירושלים (להלן: "הבעלים"), בפרויקט מתוכננת הקמת 2 בניינים, הצפויים לכלול 334 יח"ד (מתוכן 262 יח"ד לשיווק) וכן שטחי מסחר ותעסוקה (להלן: "הפרויקט"). בחודש אוקטובר, 2024 פורסמה התכנית למתן תוקף.

הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים כמקובל, אשר עיקריהם: סיום החתמת כל הבעלים (לרבות בדרך של החלטה שיפוטית), אישור תב"ע, קבלת היתר בניה בתוך 12 חודשים מהחלטת ועדה

מקומית לתכנון ובניה, הכרזת מתחם הפרויקט כמתחם לפינוי בינוי, קבלת ליווי בנקאי והעמדת הערבויות לבעלים.
נכון למועד זה, התנאים המתלים טרם התמלאו.

20. אלעד חתמה על הסכמי פינוי בינוי עם 75% מבעלי זכויות במתחם הכולל 452 יחידות דיור בבת ים (להלן: "הפרויקט"). בפרויקט מתוכננת הקמת כ-1,500 יח"ד (מתוכם כ-1,046 יח"ד לשיווק). הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים כמקובל, אשר עיקריהם: סיום החתמת כל הבעלים (לרבות בדרך של החלטה שיפוטית), אישור תב"ע, קבלת היתר בניה, הכרזת מתחם הפרויקט כמתחם לפינוי בינוי, קבלת ליווי בנקאי והעמדת הערבויות לבעלים.

21. החברה התקשרה בהסכמים להמחאת זכויות לידיה בחברות הפועלות בתחום ההתחדשות העירונית להן פרויקטים המקודמים על ידיהן וכן התקשרה עם חברות הפועלות בתחום התחדשות עירונית בהסכמים לרכישת פעילותן בפרויקטים ו/או בהסכמים לשיתופי פעולה בתחום התחדשות עירונית. כמו כן, הקבוצה מקדמת פרויקטים בתחום התחדשות עירונית מתוך אמצעייה העצמיים. הקבוצה מקדמת את הפרויקטים ופועלת להוצאתם לפועל. בין הפרויקטים נכללים:

(א) חברה בת של אלעד חתמה על הסכמי פינוי בינוי עם 90% מבעלי זכויות במתחם הכולל 48 יחידות דיור ברחוב משגב עם בתל אביב-יפו (להלן: "הפרויקט"). בפרויקט מתוכננת הקמת כ-126 יח"ד (מתוכם כ-78 יח"ד לשיווק כולל דיור בהישג יד). הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים כמקובל, אשר עיקריהם: סיום החתמת כל הבעלים (לרבות בדרך של החלטה שיפוטית), אישור תב"ע, קבלת היתר בניה, הכרזת מתחם הפרויקט כמתחם לפינוי בינוי, קבלת ליווי בנקאי והעמדת הערבויות לבעלים.

(ב) אלעד חתרה על הסכמי פינוי בינוי עם 80% מבעלי זכויות במתחם בשכונת ארמון הנציב בירושלים. חלק החברה בפרויקט הינו 50% והיתרה מוחזקת באמצעות שותף שאינו צד קשור לחברה. במסגרת הפרויקט החברה מתכננת להרוס 2 בניינים קיימים ובמקומם להקים 297 יח"ד בשני בניינים (מתוכם 243 יח"ד לשיווק) ושטחי מסחר נלווים, והכל בכפוף לאישור תכנית בנין עיר אשר החברה מקדמת. הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים כמקובל, אשר עיקריהם: סיום החתמת כל הבעלים (לרבות בדרך של החלטה שיפוטית), אישור תב"ע, קבלת היתר בניה, הכרזת מתחם הפרויקט כמתחם לפינוי בינוי, קבלת ליווי בנקאי והעמדת הערבויות לבעלים.

(ג) אלעד חתמה על הסכמי פינוי בינוי עם כ-80% מבעלי זכויות במתחם קשאני הכולל 54 יחידות דיור בירושלים (להלן: "הפרויקט"). בפרויקט מתוכננת הקמת כ-243 יח"ד (מתוכם כ-189 יח"ד לשיווק וכן שטחי מסחר). חלק אלעד בפרויקט 50%. הוצאתו לפועל של הפרויקט כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים כמקובל, אשר עיקריהם: סיום החתמת כל הבעלים (לרבות בדרך של החלטה שיפוטית), אישור תב"ע, קבלת היתר בניה, הכרזת מתחם הפרויקט כמתחם לפינוי בינוי, קבלת ליווי בנקאי והעמדת הערבויות לבעלים.

ד. לענין שעבודים, ראה באור 17 ג' להלן.

באור 7 - נדל"ן להשקעה

א. בהמשך לאמור בבאורים טז', ג'6 (2) ו-ג'6 (10) לעיל, החברה מסווגת חלק משטחי המסחר המיועדים בפרויקט אפטאון אשדוד ובפרויקט ברחוב אלנבי, ת"א וכן יח"ד שיועדו להשכרה תחת חוק עדוד השקעות הון ושבייתן נסתיימה לנדל"ן להשקעה. להלן התנועה (באלפי ₪).
ב. התנועה :

	31.12.2024	31.12.2025	
יתרת פתיחה:	70,250	154,633	
שערוך	51,749	2,678	
גריעה	(9,698)	-	
מיון ממלאי בנינים בהקמה נטו	40,927	-	
תוספות	1,405	822	
יתרת סגירה	154,633	158,133	

ג. לחברה הכנסות משכירות, נטו בתקופת הדוח בסך של כ-3,011 אלפי ₪ מדירות מושכרות תחת חוק עדוד השקעות הון. שטח המסחר הבנוי באשדוד קבל תעודת גמר לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר, 2026.

באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

1. פירוט החברות המוחזקות העיקריות של החברה:

שם החברה	תחום פעילות	מדינת התאגדות	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר 2025	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר 2024
דוניץ נכסי מקרקעין 1990 בע"מ	החזקה	ישראל	100%	100%
דוניץ - קרית האמנים בע"מ (*)	בניה	ישראל	100%	100%
דוניץ יזום ופיתוח בע"מ (*)	בניה	ישראל	100%	100%
אחים דוניץ בגבעתיים (2012) בע"מ אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	בניה	ישראל	70%	70%
(ראה באור 15)	בניה	ישראל	100%	100%
קבוצת ביתא בע"מ	התחדשות	ישראל	100%	100%

(*) החברה ערבה לערביויות חברת בת. ראה באור 17' להלן.

2. דיבדנדים מחברות מאוחדות:

במהלך שנת 2025 התקבל מחברת הבת דוניץ נכסי מקרקעין 1990 בע"מ דיבדנד בסך של 1,975 אלפי ₪.

ב. חברות מוחזקות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

(1) היקף ההשקעה בחברות כלולות (אלפי ש"ח)

מוצג בנכסים	שיעור בעלות	מדינת התאגדות	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
לב ראשון אחזקה ושירותים בע"מ	34%	ישראל	169	169
ישראל אירופה (א.א.) בע"מ	50%	ישראל	24,551	15,030
ביתא רוטשילד בע"מ	50%	ישראל	11,437	-
מתאגדים פלטפורמה דיגיטלית בע"מ	50%	ישראל	741	-
הגדוד העברי 63 תל אביב (מ.א) בע"מ	50%	ישראל	10,065	8,494
סה"כ			46,963	23,693

חברת לב ראשון אחזקה ושירותים בע"מ, מספקת שירותי אחזקה וניהול למרכז המסחרי שנבנה ע"י שותפות לב ראשון. לפרטים אודות המרכז המסחרי ראה סעיף ג' להלן.
 חברת ישראל אירופה (א.א.) בע"מ הינה חברה יזמית העוסקת בתחום התחדשות עירונית- ראה באור 2'17(ז) להלן.
 חברת הגדוד העברי 63 תל אביב (מ.א.) בע"מ הינה חברה המחזיקה מקרקעין בתל אביב עליו מיועד לקום בנין מגורים.
 חברת ביתא רוטשילד בע"מ הינה חברה שלה התקשרות עם בעלי דירות בשכונת קרית אליעזר, חיפה. ראה להלן באור 2'17(2) להלן.

(2) הרכב ההשקעה בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני (אלפי ש"ח):

ליום 31		סעיף
ליום 31	ליום 31	
2024	2025	
23,630	48,735	עלות השקעה בהון והלוואות
63	(1,772)	חלק ברווחים (הפסדים) שנצברו מתאריך הרכישה נטו
23,693	46,963	סה"כ

באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)-

(3) חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה

הדוחות הכספיים של החברות הכלולות לא צורפו בשל חוסר מהותיות.

(4) פרטים בדבר דיבידנד שנתקבל או שהחברה זכאית לקבלו מחברות כלולות

החברה לא קיבלה בשנים 2023-2025 דיבידנד מחברות כלולות.

ג. עסקה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני-

מידע כללי וחלק החברה בשווי מאזני (אלפי ש"ח)

ליום 31		מדינת התאגדות	שיעור בעלות	סעיף
ליום 31	ליום 31			
2024	2025			
581	580	ישראל	34%	שותפות לב ראשון (היקב) - חלק החברה בשווי מאזני
2,430	2,430			עודף עלות השקעה על שווי מאזני
3,011	3,010			סה"כ

פרטים נוספים

שותפות לב ראשון (היקב) הינה שותפות לא רשומה שהוקמה בשנת 1986 לצורך הקמת מבנה מסחרי, משרדים ומגדל מגורים בלב ראשון לציון. המבנה כולל שטחים מסחריים ושטחי משרדים. נכסי השותפות כוללים שתי חנויות, חלק מחניון וכן זכויות בניה ל-60 יח"ד בהתאם לתב"ע הקיימת. החברה בוחנת מספר חלופות למימוש הזכויות כאמור ו/או להגדלתן באמצעות קידום תב"ע. נכון ליום 31.12.2025 לא חלה התקדמות בקידום התב"ע.

באור 9 - רכוש קבוע, נטו (באלפי ש"ח)

סך הכל	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מכונות וציוד	שיפורים במושכר	משרדי מכירות	ההרכב:
						עלות
5,746	2,111	-	355	2,848	432	יתרה ל-1 בינואר 2025
3,271	1,144	-	-	2,127	-	תוספות
(647)	-	-	-	(647)	-	גריעות
8,370	3,255	-	355	4,328	432	יתרה ל-31 בדצמבר 2025
						פחת שנצבר
1,956	1,021	-	355	580	-	יתרה ל-1 בינואר 2025
916	606	-	-	310	-	תוספות
-	-	-	-	-	-	גריעות
2,872	1,627	-	355	890	-	יתרה ל-31 בדצמבר 2025
5,498	1,628	-	-	3,438	432	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025

סך הכל	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מכונות וציוד	שיפורים במושכר	משרדי מכירות	ההרכב:
						עלות
7,930	1,327	1,269	616	2,784	1,934	יתרה ל-1 בינואר 2024
923	859	-	-	64	-	תוספות
3,107	75	1,269	261	-	1,502	גריעות
5,746	2,111	-	355	2,848	432	יתרה ל-31 בדצמבר 2024
						פחת שנצבר
4,402	871	1,144	615	270	1,502	יתרה ל-1 בינואר 2024
588	225	52	1	310	-	תוספות
3,034	75	1,196	261	-	1,502	גריעות
1,956	1,021	-	355	580	-	יתרה ל-31 בדצמבר 2024
3,790	1,090	-	-	2,268	432	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

באור 10 - נכס זכות שימוש, נטו

מידע לגבי פעילות חכירה

בשנת 2021 שכרה אלעד משרדים ביקום בשטח ברוטו של כ- 540 מ"ר לתקופה של 5 שנים ו-4 חודשים (כולל 4 חודשי גרייס עד לסיום עבודות התאמות למושכר) ואופציה ל-5 שנים נוספות. החברה רשמה נכס זכות שימוש, נטו וכן רכוש קבוע בקשר לרכיבי השכירות והשיפורים במושכר (ראה באור 9 לעיל). בחודש פברואר, 2023, שכרה החברה שטח נוסף של 280 מ"ר וכן שטח מחסן וחניות אשר ישמשו כמשרדי החברה לתקופה של כ-3 שנים (כולל תקופת גרייס של חודשיים לביצוע עבודות התאמות למושכר) ואופציה ל-5 שנים נוספות ותקופת גרייס של 2 חודשיים עד לסיום התאמות במושכר. החברה רשמה נכס זכות שימוש.

בנוסף, שכרה החברה בחודש אוקטובר 2022 משרדים בראשון לציון בשטח של כ-150 מ"ר לתקופה של שנתיים (כולל תקופת גרייס של חודשיים לביצוע עבודות התאמות למושכר) עם שתי תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת. החברה רשמה נכס זכות שימוש.

בתקופת הדוח, חתמה החברה על הסכם שכירות עם צד קשור באותו מועד להשכרת שטח של 1,700 מ"ר בתמורה ל-75 ₪ למ"ר בבנין בפארק עסקים יקום. השכירות הינה לתקופה של 5 שנים ו-5 שנים אופציה. ההסכם יחליף את הסכמי השכירות ביקום לעיל. החברה הכירה בנכס בגין זכות שימוש ובהתחייבות לזכות שימוש בהיקף של כ-15 מיליון ₪.

באור 11- הלוואות מתאגידים בנקאיים (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	שעור רבית ממוצע ליום 31 בדצמבר, 2025	(א) ההרכב:
407,614	490,383	6.72%	הלוואות לזמן קצר
34,658	-		הלוואות לזמן ארוך
<u>442,272</u>	<u>490,383</u>		סך הכל

ההלוואה לזמן ארוך עומדת לפרעון בשנת 2026.

(ב) אמות מידה

במסגרת הסכמים עם תאגידים בנקאיים התחייבו החברה ואלעד לעמוד באמות מידה ויחסים פיננסיים הכוללים התחייבות בקשר ליחס חוב נטו ל-CAP נטו וכן בקשר לסכום ההון העצמי. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 החברה ואלעד עומדות באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לכל אחת מהן.

באור 12 - אגרות חוב (באלפי ש"ח)

א. התרכב:

31 בדצמבר, 2024 יתרה לאחר ניכוי חלויות שוטפות	31 בדצמבר, 2024 חלויות שוטפות	31 בדצמבר, 2025 יתרה לאחר ניכוי חלויות שוטפות	31 בדצמבר, 2025 חלויות שוטפות	שיעור ריבית נקובה %	בסיס הצמדה	סדרת אגרות חוב
47,379	50,008	-	48,770	3.47	לא צמוד	סדרה ב', ראה ב (1)
-	-	249,441	-	5.54	לא צמוד	סדרה ג', ראה ב (2)

ב. תנאי אגרות חוב ומידע נוסף:

(1) בחודש אוגוסט, 2023, החברה השלימה את הליך החלפת אגרות החוב (סדרה א') של אלעד באגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה ב') שהנפיקה החברה בהיקף זהה של 119,996,400 ע.ג. אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. אגרות החוב נושאות רבית המשולמת כל חצי שנה בשיעור זהה לזה שהיה לסדרה א' של אלעד (3.47%) והן תפרענה ב-4 תשלומים בכל אחד מהימים 31 בדצמבר לשנים 2023 עד וכולל 2026. אגרות החוב דורגו במועד הנפקתם בדרוג A3 עם אופק יציב.

בחודש ינואר, 2024 בצעה החברה הרחבה של סדרה ב' ב-60,000,000 ע.ג. נוספים בתמורה לסכום של 57,750 אלפי ש"ח (לאחר ניכיון). שיעור הריבית האפקטיבית השנתית להרחבת הסדרה הינו 5.65%.

לאחר תאריך המאזן הודיעה החברה על בצוע פרעון מוקדם לסדרת אג"ח ב'. נכון למועד פרסום הדוח, הסדרה נפרעה במלואה.

(2) בחודש ינואר, 2025 בצעה החברה הנפקה של סדרה ג' ב-150,000,000 ע.ג. בתמורה לסכום של 148,839 אלפי ש"ח (לאחר הוצאות נדחות). סדרה ג' תיפרע בשלושה תשלומים החל מיום 31 בדצמבר, 2027. הרבית בשיעור 5.54% תפרע בתשלומים חצי שנתיים. שיעור הרבית האפקטיבית השנתית להרחבת הסדרה הינו 5.61%. בחודש יולי, 2025 בצעה החברה הרחבה של סדרה זו בהיקף של 100,000,000 ע.ג. בתמורה לסכום של 101,054 אלפי ש"ח המשקף רבית אפקטיבית בשיעור של 5.13%.

לאחר תאריך המאזן בצעה החברה הרחבה של סדרה ג' בעוד 100,000,000 ע.ג. בתמורה לסכום של כ-102.97 מליון ש"ח, המשקף רבית אפקטיבית בשיעור של 4.80%.

ג. התניות פיננסיות- סדרה ג'

להלן פירוט ההתניות הפיננסיות להן התחייבה החברה בגין הנפקת אגרות החוב סדרה ג':
 (1) הון עצמי מינימלי – ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 620 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.
 (2) חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו – לא יעלה על 77% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.
 (3) הון עצמי למאזן, נטו ממקדמות לרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות לבעלי קרקע בגין עסקאות קומבינציה ו/או עסקאות תמורות ו/או עסקאות התחדשות עירונית – לא יפחת מ- 20% במשך שני רבעונים רצופים.
 אי עמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל במשך שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג').

חלוקה – החברה רשאית לבצע חלוקה בכפוף למגבלות המצטברות הבאות: סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה של החברה על פי דין שנצברו על פי דוחותיה המאוחדים, המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו בנטרול התאמות מסוימות; בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-720 מיליון ש"ח וכן יחס חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 70%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות זה וביצוע החלוקה לא יביא את החברה להפרת איזו מהתחייבויותיה המהותיות כאמור; לא מתקיימת עילת פירעון מידי לרבות לאחר חלוקה ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה.
 נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ד. למידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית ונזילות, ראה באור 16 להלן. למידע בדבר התחייבויות החברה המובטחות בשעבודים ראה באור 17ג' להלן.

ה. אגרות החוב של החברה מדורגות 3A.il.

באור 13 - ספקים ונותני שירותים (באלפי ש"ח)

ליום		התרכב:
ליום	ליום	
31 בדצמבר	31 בדצמבר	
2024	2025	
5,151	14,872	חובות פתוחים
5,415	27,099	שיקים לפרעון
10,566	41,971	סה"כ

באור 14 - זכאים ויתרות זכות (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	ההרכב:
64,380	48,412	דמי יזום לשלם (1)
12,339	1,252	הפרשות לגמר והשלמה בין הפרוייקטים
3,379	2,070	הפרשות לבדק ולתביעות
5,464	5,695	בעלי ענין וצדדים קשורים
11,704	3,231	מוסדות
1,392	2,070	התחייבות בשל חופשה והבראה
1,503	1,576	שכר ונלוות
4,037	20,077	הוצאות לשלם (2)
1,056	469	רביית לשלם
6,375	5,205	שכירות לשלם
3,901	6,375	אחרים והכנסות מראש
115,530	96,432	סה"כ

(1) סך של כ-23 מליוני ש"ח יפרע בעת קבלת היתרי בניה בפרוייקט רמת השרון של החברה, ולא יאוחר מתאריך 11 באפריל 2026. יתרת התחייבות הינה בגין פרוייקט פארק ת"א (ראה להלן ביאור 22 (3)).
(2) סך של כ-8 מליון ₪ הינו בקשר עם פסק דין, ראה באור 17א' להלן.

באור 15 - צירוף עסקים

ביום 8 ביוני 2022, אושרה ע"י האסיפה הכללית של החברה עיסקת רכישת מלוא החזקותיהם של בעלי המניות בחברת אלעד בתמורה להקצאת סך כולל של 2,760,670 מניות בנות 1 ש"ח כ"א של החברה, כאשר 2,484,879 מניות מתוכן הוקצו ל- ג"י טי.אל.וי 2 (אלעד מגורים החדשה) שותפות מוגבלת ו-275,791 מניות יוקצו למנכ"ל אלעד באותו המועד.

כתוצאה מהשלמת העסקה הכירה החברה בדוחות בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי מדידה סופית בהתבסס על הערכת שווי סופית על ידי מעריך שווי חיצוני ביחס לשווי ההוגן של הנכסים המזוהים שנרכשו והתחייבויות שניטלו.
בהתאם לכך, החברה כוללת בדוח המאוחד על הרווח הכולל את תוצאות פעילות אלעד החל מיום 30 ביוני 2022. בנוסף, רשמה החברה בספריה גידול בהון בהיקף של כ-550 מליון ש"ח וגידול נוסף בהון העצמי (בסעיף העודפים) כנגד רישום רווח מרכישה במחיר הזדמנותי בהיקף של כ-68 מליון ש"ח.
להלן השווי ההוגן של הנכסים המזוהים והתחייבויות של אלעד במועד הרכישה (באלפי ש"ח).

באור 15 – צירוף עסקים (המשך)

<u>שווי הוגן</u>	<u>סעיף</u>
	נכסים:
511,533	סה"כ נכסים שוטפים
907,969	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
1,419,502	סך הכל נכסים
	התחייבויות וזכויות שאינן מקנות שליטה:
462,939	התחייבויות שוטפות
345,503	התחייבויות שאינן שוטפות
808,442	סך התחייבויות וזכויות שאינן מקנות שליטה
611,060	סך עלות הרכישה

העלות הכוללת של צירוף העסקים הסתכמה בסך של 611,060 אלפי ₪, וכללה הנפקת מניות רגילות בשווי הוגן כולל של 543,024 אלפי ש"ח (אשר מייצג את המחיר המצוטט של מניות החברה במועד התקיימות התנאים המתלים להשלמת העסקה וכן רווח מרכישה במחיר הזדמנותי בסך 68,037 אלפי ₪ שנרשמה בשנת 2022.

באור 16 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

מנכ"ל החברה אחראי לניהול האשראי והסיכונים בחברה. החברה פועלת לצמצום הסיכונים והחשיפות בעיקר הכלכליות, באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות במידת האפשר.

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון שינויים במדד תשומות הבניה אשר משפיע בעיקר על מחירי חומרי הגלם. כל מקרה נבחן לגופו בשיקולי עלות/תועלת ובעת שעלות עסקת הגידור רנטבילית לדעת הנהלת החברה היא יוצאת לפועל. החברה מנהלת מעקב שוטף אחרי התפתחויות במדד תשומות הבניה. הפיקוח על ביצוע המדיניות בחברה ומתן תגובה להתפתחויות חריגות נתון בידי האחראי על ניהול הסיכונים בחברה. הפיקוח נעשה באמצעות דיווח בעת הצורך של האחראי על הסיכונים לדירקטוריון החברה.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה, ומהפעילות הפיננסית שלה, כולל פיקדונות בבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים, ומכשירים פיננסיים אחרים. בנוסף החברה חשופה לסיכון אשראי בגין חייבים ויתרות חובה.

החברה מחזיקה מזומנים, השקעות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים בעלי דרוג גבוה בישראל. חובות הלקוחות משולמים, על פי רוב, לפי התקדמות הביצוע ולחברה מעקב שוטף אחר איחורים בתשלומי הלקוחות. בכל מקרה, לחברה אין ריכוז משמעותי של סיכון אשראי, היות והחברה פועלת בתחום הנדל"ן, בו מובטחת תמורת המכירה על ידי היחידות עצמן כיוון שמסירת הדירות מתבצעת רק בגמר התשלום בעדן.

הערך הפנקסני של חייבים ויתרות חובה מייצג את החשיפה המקסימלית לסיכון אשראי.

2. סיכון ריבית

סיכון ריבית הינו הסיכון של תנודות בשווי ההגון או בתזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי בעקבות שינויים בשיעורי ריבית השוק.

3. סיכון מדד תשומות הבנייה

התקשרויות החברה עם נותני שירותי הבנייה, בעיקר קבלנים ראשיים, נעשית באמצעות חוזים הצמודים למדד תשומות הבנייה ומכאן חשיפת החברה בסעיף עלות מכירת הדירות. מאידך, חוזי המכר עם הלקוחות צמודים למדד תשומות הבנייה ומכאן חשיפת החברה בסעיף הכנסות ממכירת דירות. מכיוון שהחברה חשופה למדד הן בסעיף ההכנסות והן בסעיף הוצאות, היא מעריכה כי החשיפה נטו לשינויים במדד תשומות הבניה אינה מהותית.

4. סיכון נזילות

החברה בוחנת את הסיכון למחסור במזומנים באמצעות תקציבים חודשיים ויומיים. החברה מתקשרת בהסכמי ליווי עם תאגידים בנקאיים לפרויקטים אשר כוללים, בין היתר, מסגרות אשראי אשר ישמשו לתשלומים בפרויקטים אותם מבצעת החברה. החברה בוחנת, הן במועד העמדת הליווי והן בכל מועד העמדת אשראי את יתרות המסגרות העומדות לרשותה ובודקת האם ישנן יתרות מספקות.

ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

באור 16 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)

הערך בספרים	סך הכל	משנתיים			עד שנה	סעיף	
		מ-3 מעל 5 שנים	שנים עד 5 שנים	עד 3 שנים			
490,383	521,373	-	-	-	521,373	הלוואות מתאגידים בנקאיים	
298,211	341,392	-	52,770	125,460	97,600	65,562	אגרות חוב
41,971	41,971	-	-	-	-	41,971	ספקים ונותני שירותים
96,432	91,499	-	2,371	1,735	2,804	84,589	זכאים ויתרות זכות
5,541	5,541	-	-	-	-	5,541	מסים לשלם
15,801	20,549	10,649	3,974	1,987	1,987	1,952	התחייבות בגין חכירה
130,467	9,581	-	-	-	-	9,581	התחייבויות לבעלי קרקע
14,070	19,521	15,183	4,338	-	-	-	זכאים ויתרות זכות זמן ארוך
1,092,876	1,051,427	25,832	63,453	129,182	102,391	730,569	סה"כ

ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)

הערך בספרים	סך הכל	משנתיים			עד שנה	סעיף	
		מ-3 מעל 5 שנים	שנים עד 5 שנים	עד 3 שנים			
443,350	467,329	-	-	-	34,664	432,665	הלוואות מתאגידים בנקאיים
97,387	105,208	-	-	-	51,730	53,478	אגרות חוב
10,566	10,566	-	-	-	-	10,566	ספקים ונותני שירותים
115,530	114,019	-	5,385	24,508	3,112	81,014	זכאים ויתרות זכות
6,914	6,914	-	-	-	-	6,914	מסים לשלם
2,042	2,134	-	394	380	430	930	התחייבות בגין חכירה
108,181	14,663	-	-	-	-	14,663	התחייבויות לבעלי קרקע
14,017	16,766	12,576	4,190	-	-	-	זכאים ויתרות זכות זמן ארוך
797,987	737,599	12,576	9,969	24,888	89,936	600,230	סה"כ

ב. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בריבית פריים: רווח (הפסד) מהשינוי, לפני מס (אלפי ש"ח)

שנה	עליה של 2%	עליה של 1%	ירידה של 1%	ירידה של 2%
2025	(9,786)	(4,893)	4,893	9,786
2024	(8,824)	(4,412)	4,412	8,824

באור 16 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

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

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

להלן פירוט התחייבות פיננסית אשר ערכה בספרים אינו תואם את שווייה ההוגן (אלפי ש"ח):

סעיף	שווי הוגן ליום		שווי הוגן ליום	
	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024
אגרות חוב סדרה ב' חברת הבת	48,770	97,387	49,713	97,186
אגרות חוב סדרה ג'	249,441	-	254,425	-

השווי הוגן של אגרות חוב נקבע תוך שימוש במחיר מצוטט בשוק לתאריך המאזן.

ד. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון העצמי שלה הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

באור 16 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון (באלפי ₪)

יתרה ליום 1 בינואר 2025	תזרים מזומנים	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	סעיף
442,272	48,111	-	490,383	אשראי מתאגיד בנקאי
97,387	(50,008)	1,391	48,770	אגרות חוב סדרה ב'
-	247,688	1,753	249,441	אגרות חוב סדרה ג'
539,659	245,791	3,144	788,594	סה"כ

יתרה ליום 1 בינואר 2024	תזרים מזומנים	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	סעיף
473,043	(30,771)	-	442,272	אשראי מתאגיד בנקאי
89,639	7,366	382	97,387	אגרות חוב סדרה ב'
562,682	(23,405)	382	539,659	סה"כ

באור 17 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות

א. התחייבויות תלויות

למועד הדוח, לא קיימים הליכים משפטיים אשר סכום החשיפה הכולל בגינם מוערך כמהותי לחברה. למועד הדוח קיימים הליכים משפטיים שהוגשו ע"י רוכשי דירות כנגד החברה בסך כולל של כ-4 מליון ש"ח. החברה כוללת בספריה הפרשות בגין הליכים משפטיים כפי שמוצאת לנכון בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים. להערכת הנהלת, החברה החברה לא תידרש לשלם סכומים בגין הליכים משפטיים מעבר לסכומי הפרשות הנכללים בספריה.

יצוין, כי בנוסף על האמור לעיל, בחודש דצמבר 2020 הוגשה בבית המשפט המחוזי כנגד אלעד, תביעה כספית וצו עשה לתיקון ליקויים ופגמים ברכוש המשותף על ידי נציגות הבית המשותף וכן על ידי בעלים של 21 דירות (מתוך 67 דירות) בפרויקט בית וגן (שלב א') בסך של כ-30 מיליון ש"ח בגין ליקויי בניה, ירידת ערך, עוגמת נפש ועוד. בנובמבר, 2025 התקבל פסק דין חלקי בתביעה וביום 25 בדצמבר, 2025 התקבל פסק הדין המשלים, במסגרתם חויבה אלעד בתשלום סך כולל של כ-10.9 מליון ש"ח, שנכון למועד הדוח חלקו שולם וחלקו כלול בהוצאות לשלם. אלעד הגישה לאחר תאריך המאזן ערעור לבית המשפט העליון על חלק מרכיבי פסק הדין המשלים וכן הוגשה בקשה לעיכוב ביצוע חלקי. במסגרת החלטת בית המשפט המחוזי על עיכוב ביצוע חלקי של פסק הדין המשלים עד לקבלת החלטת בית המשפט העליון בבקשה לעיכוב ביצוע כאמור, הפקידה אלעד בקופת בית המשפט, לאחר תאריך המאזן, סך של כ-6.2 מ' ₪. החברה כללה הוצאות בסעיף הנהלה וכלליות בסך של כ-3 מליון ₪ ובסעיף הוצאות אחרות הוצאות בסך של כ-7.2 מליון ₪ בקשר עם ההליך.

ב. ערבויות

1. החברה ואלעד ערבות לכל התחייבויותיהן של חלק מהחברות הבנות (חברות פרויקט) וכן להתחייבויותיה של חברת פרויקט (חברה נכדה) כלפי תאגיד בנקאי ללא הגבלה בסכום.

באור 17 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

2. אלעד העמידה ערבות חברה לטובת שותף בפרויקט המתחם הצפוני, להבטחת התחייבויותיו לתאגיד הבנקאי. חלק השותף באשראי הינו כ-26 מיליון ש"ח.
3. אלעד העמידה ערבות לטובת חברה בת (100%) בקשר עם התחייבות החברה הבת בתשלומי היטלים בקשר עם הסכם כמפורט בבאור ג'6 (6) (7) לעיל וכן בקשר עם התחייבויות חברת הבת לתאגיד בנקאי.
4. אלעד העמידה ערבות מוגבלת בסכום ובהיקף החזקת אלעד בחברה בת שלה (בשיעור 66.7%) לתאגיד בנקאי אשר העמיד מימון למקרקעין המוחזקים על ידי חברה בת.
5. אלעד העמידה ערבות בלתי מוגבלת לטובת תאגיד בנקאי שהעמיד אשראי לחברה בת בסך של כ-78 מיליון ש"ח.
6. אלעד ושותפותיה במתחם הצפוני העמידו ערבות בסך 5 מיליון ש"ח להבטחת התחייבות אלעד והשותפות למתן דירה חלופית לצדדי ג (חלקה של החברה 1/3), כפי חלקה בזכויות במתחם האמור.

ג. שיעבודים

1. ההרכב:

(א) יתרות ההתחייבויות והערבויות המובטחות של החברה הן כדלקמן (באלפי ש"ח):

31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	סעיף
442,272	490,383	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
305,729	339,734	ערבויות שניתנו על ידי תאגידים בנקאיים לצד ג'
380,908	264,119	ערבויות שניתנו על ידי תאגידים בנקאיים לרוכשי דירות

(ב) להבטחת ההתחייבויות והערבויות האמורות שועבדו לטובת אותם תאגידים בנקאיים נכסי דלא נידי, זכויות בפרויקטים וחשבונות בנקים, זכויות ביטוח, זכויות חוזיות וקרקעות של החברה.

2. החברה התחייבה לתאגיד בנקאי ולמחזיקי אגרות חוב שלא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה.
3. החברה וחברות מוחזקות מתקשרות בהסכמי ליווי עם תאגידים בנקאיים להקמת פרויקטים, ובמסגרתם משעבדות במשכנתאות או משכונים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום את כל זכויותיהן במקרקעין עליהם נבנים הפרוייקטים, לרבות: פקדונות, חשבונות של הפרוייקטים וכן התמורות, הפירות, ההכנסות והזכויות שנבעו מהחשבונות, זכות לקבלת החזרים מרשויות המס, זכות לקבלת בטחונות וואו ערובות שניתנו להן בקשר עם הפרוייקטים, מקרקעין על המחובר אליהם ועל כל פירותיהם, ציוד וואו מלאי המצויים עליהם וואו במקום אחר לצרכי הפרוייקטים, זכויות הביטוח המתייחסות אליהם וזכויות כלפי צד ג' בקשר עם המקרקעין, לרבות לביצוע עבודות וואו לקבלת כספים ממזמין עבודה ולרבות זכות לשיפוי וואו לפיצוי כלפי צד ג' וזכויות לקבלת פטור, הנחה וואו הקלה ביחס למקרקעין וואו לכל עסקה בו ולקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא וכן זכויות בדירות שפוננו ע"י בעלי הקרקע בפרוייקטים של התחדשות עירונית. כמו כן, שיעבדו החברה וחברות מוחזקות מקרקעין לטובת אשראים לרכישת מקרקעין.

באור 17 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

4. להבטחת התחייבויותיהן של חברות בנות ו/או נכדות כלפי תאגיד בנקאי ולהבטחת ערבות החברה להתחייבויותיהן של אותן חברות בנות ו/או נכדות כלפי תאגיד בנקאי שיעבדה החברה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום את כל מניותיה (100%) בחברות הבנות, ובכלל זה פקדון בבנק וחשבון כספי הקשור אליו, בו מופקדות המניות הנ"ל, לרבות כל הדיבידנדים, כספים, נכסים וזכויות אחרות המגיעים ושיגיעו לחברה בגין המניות.

ד. התקשרויות

(1) התקשרויות בהסכמי פינוי בינוי - במסגרת פעילות החברה וחברות בנות בתחום ההתחדשות העירונית נחתמים הסכמים עם דיירים לשם קידום פרויקטים שיכללו את הריסת המבנה הקיים ומתן דירות חדשות לדיירים. במסגרת ההסכם נקבעים תנאים מתלים לכניסתו של ההסכם לתוקף וביניהם - חתימת כלל הדיירים על הסכם פינוי בינוי, אישור ת.ב.ע להגדלת הזכויות, הכרזה על המתחם כמתחם פינוי בנוי, קבלת היתר בניה, חתימה על הסכם ליווי וכיוצ"ב.

(2) חברה כלולה (מוחזקת בשיעור של 50%) מקדמת פרויקט פינוי-בינוי, המורכב ממספר בניינים ברחוב רוטשילד, חיפה (להלן: "הפרויקט"). בפרויקט, שהינו בשותפות עם צד ג' בלתי קשור (50%), מתוכננת הקמת 9 בניינים בשלשה שלבים, הצפויים לכלול סך כולל של 760 יח"ד (מתוכם 168 יחידות הבעלים), וכן שטחי מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים, והכל בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת. הוצאתו לפועל של הפרויקט מותנת בהתקיימות תנאים מתלים, אשר טרם התקיימו נכון למועד זה. נכון למועד הדו"ח, בשני שלבים ישנם 100% חתימות, וכן התקבלו היתר הריסה ומתן היתר בניה בתנאים למתחמים. בקשר עם אחד המתחמים (מתחם A) התקבלה החלטת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכרזה על המתחם כמתחם פינוי-בינוי.

(3) התקשרויות עם שותפים או צדדים נוספים בפרויקטים -

א. לחברה הסכמות עם צד ג' בלתי קשור לפיהן עבור טיפול בכל ענייני הבעלים בפרויקטים של התחדשות עירונית (ובעיקרם החתמתם על הסכמים, ניהול קשר שוטף עם, ליווי הליך פינויים וסיוע בניהול תביעות כנגד דיירים סרבנים), היא זכאי לחלק ברווחי הפרויקט בשיעור שבין 25%-30%, לפי מנגנון מדורג בהתאם לשיעור הרווח הכולל בפרויקט.

ב. בהמשך לאמור בבאור ג'10 (לעיל, בחודש דצמבר, 2020 חתמה אלעד על הסכם השיתוף פעולה עם בעלי זכויות במגרש הצמוד למגרש שהחברה הבת רכשה את הזכויות בו, שהינם צד ג' שאינו קשור לחברה הבת (להלן - "השותף"), וזאת לצורך קידום וזום המגרשים. הסכם השיתוף קובע, כי החל מהקמת הפרויקט, כל אחד מהצדדים יהיה בעל זכויות ל-50% מהזכויות וההתחייבויות בפרויקט. בנוסף, השותף יהיה רשאי לחייב את אלעד בהעמדת חלקו בהון העצמי ככל שיידרש על ידי תאגיד

בנקאי לצורך הקמת הפרויקט בריבית כפי שסוכמה בין הצדדים. כמו כן הסכם השיתוף קובע מנגנון לחלוקת הרווחים באופן שבו תעשה התחשבות להשבת עלות הרכישה של אלעד ועלות הרכישה של השותף בחלוקה הראשונה ורק לאחריה תבוצע חלוקת יתרת הרווח בחלקים שווים.

ג. בהמשך לאמור בבאור ג'14 ו-ג'18, 21(א) ו-ד(2) להלן לעיל, במהלך שנת 2021 רכשה אלעד את מלוא הזכויות בחברת קבוצת ביתא בע"מ, חברה העוסקת בקידום מתחמי פינוי בינוי. במסגרת הסכם רכישת המניות נקבע מנגנון תמורה לבעלי המניות הקודמים אשר כולל תשלום עבור כל יח"ד נוספת שתאושר בפרויקטים שנרכשו וכן החזר הוצאות בעלים. אלעד תכיר בהתחייבות זו בעת התהוותה.

ד. במסגרת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית מתקשרות החברה ואלעד עם צדדי ג' בהסכמים לשיתופי פעולה לצורך קידום מתחמי התחדשות עירונית. הסכמי השיתוף קובעים את חלוקת העבודה בין הצדדים, אופן קבלת החלטות, חלק כל שותף בפרויקט, אופן העמדת המימון לפרויקט וכו'.

בחלק מן ההתקשרויות לשותף יש אפשרות לקבל מהחברה מימון בשיעור ריבית כפי שיקבע על ידי החברה עד למועד שיקבע להשבתו, והכל כפי שיוסכם בין הצדדים. בנוסף, במסגרת חלק מההסכמים החברה ו/או השותפים זכאים לתשלומים עבור ניהול הפרויקטים ו/או בצוץ הפרויקט המהוים על פי רוב בשיעור מהכנסות/מהוצאות הפרויקט.

באור 17 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

- ה. בהמשך לאמור בבאור ג' (20) לעיל, במסגרת רכישת החתימות והחזר הוצאות עבר בפרויקט "ניצנה" בבת ים, התחייבה אלעד לשלם אחוז מסוים מהתקבולים, בכפוף לעמידה ביעדי רווחיות בפרויקט, למוכרים. אלעד תכיר בהתחייבות זו בעת התהוותה.
- ו. בחודש אוגוסט 2022 חתמה החברה עם צד ג', שאינו קשור לחברה, על הסכם לרכישת 50% ממניות חברה, אשר מקדמת הסכמי התחדשות עירונית. במועד ההשלמה שלמה החברה סך של כ-6 מליון ש"ח עבור החזר הוצאות השותף ועבור תפעול החברה הנרכשת. בנוסף, התחייבה החברה להעמיד הון עצמי לצורך בצוע הפרויקטים ותפעול החברה המשותפת בסך של עד 150 מליון ש"ח. נקבע מנגנון מוסכם לקבלת החלטות באשר לפרויקטים אשר יקודמו במסגרת החברה הכלולה והסכם הצבעה משותף. ההון העצמי יושקע בתקופה של עד 5 שנים מיום 30 באוגוסט, 2022.
- ז. החברה התקשרה עם השותפים בפרויקט מכבי יפו למתן שירותי בניה להקמת 4 מגרשים הכוללים 333 יח"ד בתמורה להחזר עלות הבניה בתוספת 7.5%. החברה החלה בהקמת 3 מהמגרשים בתקופת הדוח, במסגרת היתרי חפירה ודיפון.

באור 18 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2025	סעיף
מונפק ונפרע	רשום	
9,025,444 ⁽¹⁾	20,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024	סעיף
מונפק ונפרע	רשום	
9,025,444 ⁽¹⁾	20,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א (1) ראה סעיף ג' להלן.

ב. זכויות הנלוות למניות

- כל מניה רגילה בחברה מקנה למחזיק בה זכות לקבלת דיבידנדים ומניות הטבה אם וכאשר יחולקו, באופן יחסי לשיעור החזקתו בהון המניות הנפרע או שזוכה כנפרע. כמו כן מקנה כל מניה זכות שווה לקבל הזמנות לאסיפות כלליות של החברה, להשתתף ולהצביע בהן.
- המניות סחירות בבורסה בניירות ערך בתל-אביב.

באור 18 - הון עצמי (המשך)

ג. מניות באוצר

החזקות חברה מאוחדת במניות החברה הינן כדלקמן:

ליום 31		סעיף
ליום 31	ליום 31	
בדצמבר 2024	בדצמבר 2025	
1,250,837	1,250,837	מספר מניות
13.86%	13.86%	שיעור מההון המונפק (ב-%)
72,907	72,907	עלות (באלפי ש"ח), (כולל מניות רדומות שבוטלו)

בעקבות רכישה עצמית הפכו מניות אלה של החברה למניות רדומות אשר אינן מקנות זכויות הצבעה, אולם הן מזכות בזכויות לקבלת דיבידנדים.

החזקות החברה במניות החברה הינן כדלקמן: (ראה ביאור 18 ה')

ליום 31		סעיף
ליום 31	ליום 31	
בדצמבר 2024	בדצמבר 2025	
54,311	55,846	מספר מניות
0.60%	0.62%	שיעור מההון המונפק (ב-%)
8,349	8,629	עלות (באלפי ש"ח)

ד. דיבידנד

במהלך שנת 2025 הכריזה ושילמה החברה דיבידנד (בנטרול חלקה של החברה המאוחדת) סך כולל של כ- 12,912 אלפי ש"ח.

ה. תוכנית לרכישה עצמית של מניות

בחודש פברואר, 2023 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית בהיקף של עד 20 מליון ש"ח. התוכנית הינה לתקופה של שנה החל מה-31 במרץ, 2023. עד למועד הדוח רכשה החברה מניות בסך של כ-8.6 מליון ש"ח (55,846 ע.ג. מניות) התוכנית הוארכה עד 31 במרץ 2026.

1. ביום 11 באפריל, 2024 אישר דירקטוריון החברה פירסום מתאר אופציות לעובדים להקצאה של עד 186,500 אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד 186,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("האופציות"), לעובדים, שני נותני שירותים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה. בשנת 2024 הקצתה החברה מכוח המתאר כמות של 127,125 כתבי אופציה לעובדים ולנותני שירותים בחברה ובשנת 2025 הוקצו 11,375 אופציות נוספות. האופציות הינן ברות מימוש ב-4 מנות שוות, כאשר המנה הראשונה מבשילה לאחר 24 חודש ולאחר מכן המנות יבשילו כל שנה. האופציות ניתנות למימוש עד לתום 6 שנים מיום הקצאתן ובכפוף להסכם ההקצאה. תוספת המימוש לאופציות שהונפקו בשנת 2024 נקבעה על סכום של 200.4 ש"ח למניה. החברה אמדה את מחיר כל 1 אופציה בחבילה לפי מודל בלק אנד שולץ (תחת הנחה של רבית חסרת סיכון 4.17% ותנודתיות 47.15%) בכ-95.86 ש"ח ושוי כלל האופציות מוערך בכ-12.2 מליון ש"ח, אשר יפרסו לאורך 5 שנים. תוספת המימוש לאופציות שהונפקו בשנת 2025 (תחת הנחה של רבית חסרת סיכון 3.97% ותנודתיות 48.7%) נקבעה על סכום של 224.39 ש"ח למניה. החברה אמדה את מחיר כל 1 אופציה בחבילה לפי מודל בלק אנד שולץ בכ-107.59 ש"ח ושוי כלל האופציות מוערך בכ-1.2 מליון ש"ח, אשר יפרסו לאורך 5 שנים. החברה כוללת במאזנה במסגרת קרנות ההון ובדוח על תוצאות הפעילות את החלק היחסי של שווי ההטבה שנתנה.

באור 19 - נתונים נוספים לדוח רווח והפסד (באלפי ש"ח)

א. הכנסות

2023	2024	2025
279,653	165,700	147,618
28,780	9,141	13,870
308,433	174,841	161,488

ההרכב:

ממכירת דירות
שירותי בניה בעסקאות קומבינציה
סה"כ הכנסות

ב. עלות המכירות

2023	2024	2025
212,547	129,974	103,555
27,106	7,863	9,732
239,653	137,837	113,287

ההרכב:

מכירת דירות
שירותי בניה בעסקאות קומבינציה

ג. הוצאות מכירה ושיווק

2023	2024	2025
5,238	3,788	6,777
439	1,595	4,486
826	1,087	637
6,503	6,470	11,900

ההרכב:

עלות השגת חוזה
פרסום
אחרות
סה"כ

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

2023	2024	2025
8,792	10,830	14,254
4,447	8,460	6,988
1,130	1,167	1,496
-	-	2,752
7,993	6,706	9,282
22,362	27,163	34,772

ההרכב:

משכורות ונלוות
דמי ניהול
פחת
הוצאות בגין תביעה שהתבררה (ראה באור 17א' לעיל)
אחרות (כולל בעיקר יעוץ מקצועי, משרדיות ואחזקת
משרד)
סה"כ

באור 20 - **מסים על ההכנסה (המשך)**

ג. **שיעורי המס והפסדים לצורכי מס**

שיעור המס הרלוונטי לחברה על הכנסות רגילות בשנים 2022-2024: 23%. לגבי הכנסות עליהן יחול חוק עדוד השקעות הון יחול שיעור מס בשיעור 11%, בכפוף לעמידת החברה בתנאי חוק עדוד השקעות הון ובכתבי האישור וביניהם- השכרת הדירות לתקופה של 5 מתוך 7 שנים ראשונות לסיום ההקמה, המשך החזקת החברה בדירות ועמידה במחירי שכירות, והכל כפי שנקבע בכתב האישור ובחוק. המסים השוטפים והנדחים לתקופות מדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים לעיל. לחברת בת שנרכשה ב-2020 הפסד לצורכי מס בסך 54,077 אלפי ש"ח. נכון לתאריך המאזן, חברת הבת זקפה בספריה מס נדחה בגין ההפסד לצורכי מס בסך 8,200 אלפי ש"ח.

ד. **מרכיבי הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה (אלפי ש"ח)**

2023	2024	2025	סעיף
			הוצאות מסים שוטפים
-	214	-	בגין שנים קודמות
3,690	3,436	697	בגין התקופה השוטפת
3,690	3,650	697	
			הוצאות (הכנסות) מסים נדחים
			שינויים אחרים
(4,647)	4,191	(1,329)	
(957)	7,841	(632)	סך (הכנסות) הוצאות מסים על ההכנסה

ה. **התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים (אלפי ש"ח):**

2023	2024	2025	סעיף
(481)	38,174	(12,544)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטורי
(111)	8,780	(2,885)	מס מחושב לפי שיעורי מס רגילים
			תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
			נטרול מס מחושב בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הפרשים תמידיים נטו
7	1	423	הכנסות החייבות בשיעורי מס שונים
278	15	232	רווחים (הפסדים) והפרשים שלא נוצרו בגינם מסים נדחים, נטו
(1,645)	(2,600)	361	הפרשים אחרים
516	1,937	1,100	
(2)	(292)	137	
(957)	7,841	(632)	סה"כ

באור 20 - מסים על ההכנסה (המשך)

1. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.
להלן פירוט נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים (אלפי ש"ח):

סך הכל	אחרים	נדל"ן להשקעה	הפרשי עתוי בגין בניינים בהקמה נטו ומלאי	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	הטבות לעובדים	סעיף
						יתרת מס נדחה ליום
(67,704)	668	(6,234)	(82,928)	20,725	65	1 בינואר 2025
1,329	(51)	(601)	3,303	(1,487)	165	שינויים שנזקפו לרווח והפסד
						יתרת מסים נדחים ליום
66,375	617	(6,835)	(79,625)	19,238	230	31 בדצמבר 2025
21,880						נכלל במסגרת נכסים שאינם שוטפים
88,255						נכלל במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות
						יתרת מס נדחה ליום
(63,513)	172	(1,576)	(85,332)	23,231	(8)	1 בינואר 2024
(4,191)	496	(4,658)	2,404	(2,506)	73	שינויים שנזקפו לרווח והפסד
						יתרת מסים נדחים ליום
(67,704)	668	(6,234)	(82,928)	20,725	65	31 בדצמבר 2024
19,276						נכלל במסגרת נכסים שאינם שוטפים
86,980						נכלל במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

באור 21 - רווח למניה (אלפי ש"ח)

2023	2024	2025	סעיף
485 (*)	30,343	(11,902)	א. רווח בסיסי למניה
7,746,289	7,720,296	7,718,761	רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה
485	30,343	-	ב. רווח מדולל למניה
7,746,289	7,720,296	-	הרווח ששימש לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מפעילויות נמשכות הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה
-	6,858	-	התאמות:
844	-	-	אופציות הניתנות להמרה למניות
7,747,133	7,727,154	-	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה
			ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה

(*): לאחר ישום התאמה למפרע, ראה באור 20טז'.

באור 22 - צדדים קשורים ובעלי עניין (אלפי ש"ח)

2023	2024	2025	א. להלן פרטי העסקאות
5,064	7,750	6,988	דמי ניהול, מענקים ונלוות
302	841	1,244	אחרות (דמי שכירות ובטוח דירקטורים)
334	339	375	שכר דירטורים חיצוניים
604	624	488	פחת והפחתות
225	-	-	הוצאות מימון
(120)	-	-	הכנסות אחרות

- מר יעקב דוניץ מכהן כדירקטור פעיל בחברה בתמורה לסך של 750 אלפי ₪ בשנה. ההסכם הוארך ביוני, 2025 ב-3 שנים נוספות.
- החל מיום 1 ביולי 2022 מכהן מר רונן יפו כמנכ"ל החברה וחברות בנות שלה. בתמורה לכהונתו הוא זכאי מר רונן יפו לדמי ניהול חודשיים בסך 160 אלפי ₪ צמוד למדד, וכן לתנאים נלוים ולמענק שנתי המותנה בתוצאות החברה ובעמידה ביעדים, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. בחודש יולי 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מתן מענק בשיקול דעת בסך של כ-242 אלפי ₪ למר רונן יפו. ביום 20 במאי 2024 אשרה האסיפה כללית של החברה מענק חד פעמי למר רונן יפו, מנכ"ל החברה בקשר עם שנת 2023 בסך של 978 אלפי ש"ח. בחודש מרס 2025 שולם למר רונן יפו מנכ"ל החברה מענק חד פעמי בקשר עם שנת 2024 בסך של 965 אלפי ₪. וכן מענק שיקול דעת בסך 523 אלפי ₪. בגין שנת 2025 נרשמה הפרשה עבור מענק מדיד ובשיקול דעת בהיקף של 1,286 אלפי ₪.
- בחודש אפריל 2017, התקשרה אלעד עם מר רונן יפו בהסכם לדמי ייזום בפרוייקט של אלעד בת"א. בהתאם להסכם, זכאי מר רונן יפו ל-10% מהרווח של אלעד בפרוייקט והכל לפי התנאים ומועדי התשלום כפי שפורטו בהסכם. התמורה תעמוד לזכות מר רונן יפו במועד סיום הפרוייקט או במועד שבו יבואו היחסים בין הצדדים לכדי סיום. לאור אישור הת.ב.ע החברה אמדה את ההתחייבות שהתגבשה לדמי יזום למר רונן יפו בסך של כ-26 מליון ₪ אל מול סעיף מלאי קרקעות. ההתחייבות הובאה בחשבון במסגרת הערכת השווי ההוגן של הנכס האמור, שנכללה בעבודת הקצאת עלות הרכישה.
- ביוני, 2022 התקשרה החברה בהסכם ניהול עם חברת הניהול של הקרן (להלן- "חברת הניהול") אשר הוארך ביוני 2025 לתקופה של שלוש שנים נוספות, למתן שירותי דירקטורים (למעט דירקטור חיצוני וואו דירקטור בלתי תלוי לחברה או לחברות בנות שלה), מתן שירותי ועדה מייעצת להנהלת החברה ומתן שירותי פתוח עיסקי שיכללו בין היתר ליווי פיננסי, בדיקת כדאיות, מתן אנליזות, ליווי בהסכמים, יעוץ אסטרטגי, יעוץ בתחום שוק ההון וכו'. שירותי הניהול יעמדו לתקופה שאינה קצובה כל עוד הקרן הינה בעלת השליטה בחברת הניהול או שהשותפות הייעודית הינה בעלת השליטה בחברה, והכל כפי שנקבע בהסכם (לאחר תאריך המאזן, חדלה הקרן מלהיות בעלת שליטה בחברה). תמורת הניהול תשלם החברה 1.85 מליון ₪ צמוד למדד בשנה דמי הניהול ישולמו כל 3 חודשים מראש. תוקפו של ההסכם ל-3 שנים וכל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מראש של 120 יום.

באור 22 - צדדים קשורים ובעלי עניין (אלפי ש"ח) (המשך)

5. לחברה מספר התקשרויות עם חברה הקשורה לבעלת השליטה בה במועד ההתקשרויות בקשר עם משרדי החברה ביקום:
- א. התקשרות מחודש פברואר, 2021 לפיו תשכור אלעד מהמשכירה משרדים בשטח ברוטו של כ- 540 מ"ר לתקופה של 5 שנים ו- 4 חודשים ו- 5 שנים אופציה. אלעד תשלם למשכירה סך של 69 ₪ למ"ר בגין כל מ"ר משטח המושכר ברוטו עבור כל חודש במהלך תקופת השכירות (כולל שיפורים במושכר).
- ב. התקשרות מחודש פברואר, 2023 לפיו תשכור החברה מהמשכירה שטח ברוטו של כ- 217 מ"ר עבור משרדים נוספים לתקופה של כ- 3 שנים עם אופציה ל- 5 שנים נוספות. דוניץ תשלם למשכירה סך של 70 ₪ למ"ר בגין כל מ"ר מהשטח המושכר ברוטו (לא כולל שטחי המחסן) וכן סכומים עבור חניות.
- ג. התקשרות מחודש יולי 2025, לפיו תשכור החברה מהמשכירה שטח של 1,700 מ"ר בתמורה ל- 75 ₪ למ"ר בבנין בפארק עסקים יקום, חלף השטחים האמורים בסעיפים א-ב לעיל. השכירות הינה לתקופה של 5 שנים ו- 5 שנים אופציה.
6. בחודש ינואר 2022 אשרה ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה את התקשרות חברה בת של אלעד עם צד קשור לקרן בעלת השליטה באותה עת לרכישת מלוא זכויות הקרן (25%) בפרוייקט של התחדשות עירונית בירושלים בו שותפה גם החברה הבת של אלעד (25%) ביחד עם צד ג' נוסף המחזיק ביתרת הזכויות בפרוייקט, בתמורה להחזר הלוואות בעלים שהועמדו לחברה בת של אלעד עם הקרן וכהשקעות בפרוייקט ויתרה בסך 6 מליון ₪ במועד קבלת ההיתר בסך 2 מליון ₪ בעת קבלת טופס 4 למבנה הראשון.
7. בחודש מאי 2023 אושרה התקשרות החברה עם מר חן מרדכי לכהונה כיו"ר קבוע של דירקטוריון החברה החל מחודש יולי, 2023 בתמורה לסך של 30 אלף ש"ח בחודש (צמוד למדד). השרותים שינתנו על ידי מר חן מרדכי יהיו בהיקף משרה שלא יפחת מ- 25% ולתקופה של שנתיים אשר נתנת להארכה. בחודש יוני, 2025 עודכנה ההתקשרות למתן שירותים בהיקף שלא יפחת מהיקף של 50% משרה ובתמורה לכ- 50 אלפי ₪ בחודש. ההתקשרות העדכנית הינה לתקופה של 3 שנים.
8. מנכ"ל החברה ובנו של אחד מבעלי שליטה בחברה, כל אחד בנפרד, רכשו יח"ד בפרוייקט יפו-תל אביב של החברה. בתקופת הדוח נחתמו הסכמי מכירה של 2 יח"ד בפרוייקט נווה מגן החדשה (שלב א') למנכ"ל החברה ולקרובו. לאחר תאריך המאזן אשר דירקטוריון החברה מכירה של 3 יח"ד למנכ"ל החברה, יו"ר דירקטוריון החברה וקרובו.

ב. יתרות צדדים קשורים ובעלי עניין (אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
27,153	23,031	זכאים ויתרות זכות
2,016	15,658	התחייבות בגין חכירה

באור 23 - אירועים אחרי תאריך המאזן

ביום 18 במרס 2026 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מענק למר רונן יפו בסך של 5 מליון ₪ אשר יכול וישמש, בין היתר, לרכישת מניות החברה על ידי מר רונן יפו וכן העמדת הלוואה על ידי ע.ש.א.ז ניהול בע"מ אשר בבעלות פרטית של בעלי השליטה בקרן JTLV (ולא החברה) בסך של כ- 3.8 מליון ₪ לרכישת מניות החברה המוחזקות למועד זה על ידי ג'יי.טי.אל.וי. 2 (אלעד מגורים החדשה) שותפות מוגבלת.

רשימת חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025 *

<u>%</u> <u>שליטה</u>	<u>%</u> <u>בעלות</u>	<u>שיעור בעלות ושליטה</u>
100	100	דוניץ נכסי מקרקעין 1990 בע"מ
100	100	דוניץ – קרית האמנים בע"מ
100	100	דוניץ יזום ופיתוח בע"מ
100	100	אחים דוניץ רמת השרון (2012) בע"מ
34	34	לב ראשון-לציון אחזקה ושרותים בע"מ
70	70	אחים דוניץ בגבעתיים (2012) בע"מ
100	100	אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ
50	50	ישראל אירופה (א.א.) בע"מ
<u>חברות מוחזקות של חברה מוחזקת מהותית אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ</u>		
66.66%	66.66%	אמות נוה סביון בע"מ
100%	100%	אלעד ישראל ע.ר. יזמות בע"מ
50%	50%	הגדוד העברי 63 תל אביב (מ.א) בע"מ

(*) הרשימה אינה כוללת חברות מוחזקות שאינן פעילות.

אחים דוניץ בע"מ

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה**

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
1	דוח רואה חשבון המבקרים
2-3	נתונים על המצב הכספי
4	נתוני רווח והפסד
5-6	נתונים על תזרימי המזומנים
7-14	מידע נוסף



לכבוד

בעלי המניות של

אחים דוניץ בע"מ

א.ג.נ.,

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

חוות הדעת

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

הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעה ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

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

.1

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקרן 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 למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 99 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.
- 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

1.



ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 26 במרץ 2026

זיו האפט
רואי חשבון

אחים דוניץ בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	מידע נוסף	סעיף
			נכסים שוטפים
15,162	20,185		מזומנים ושווי מזומנים
6,072	104		מזומנים מוגבלים בשימוש
2,972	9,947	1-ב	חייבים ויתרות חובה
16,233	23,280		נכסים בגין חוזים עם לקוחות
236,947	299,328		חברות מוחזקות
33,897	13,466		מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
311,283	366,310		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
81,684	98,335		מלאי קרקעות
94,427	97,597		נדל"ן להשקעה
757,133	850,477		השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
500	15,637		נכס בגין זכות שימוש
2,732	5,223		רכוש קבוע, נטו
1,108	1,071		נכסי הטבה מוגדרת, נטו
-	13,805	1-ב	חייבים לזמן ארוך
937,584	1,082,145		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,248,867	1,448,455		סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אחים דוניץ בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	מידע נוסף	סעיף
			התחייבויות שוטפות
81,750	84,330	2-ב	הלוואות מתאגיד בנקאי
50,008	48,770		חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,823	14,416		ספקים ונותני שירותים
26,244	15,958	3-ב	זכאים ויתרות זכות
2,021	2,611		מסים לשלם
644	196		מקדמות מלקוחות
383	1,121		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
162,873	167,402		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
47,416	249,478		אגרות חוב
9,191	9,358		עתודה למס נדחה
160	14,522		התחייבויות בגין חכירה
57,767	273,358		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
219,640	440,760		סה"כ התחייבויות
			הון עצמי
19,212	19,212		הון מניות
686,399	686,399		פרמיה על מניות
4,455	8,017		קרנות הון
400,417	375,603		עודפים
(81,256)	(81,536)		מניות באוצר
1,029,227	1,007,695		סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה
1,248,867	1,448,455		סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רננה פולק ברזילי סמנכ"ל כספים	רונן יפו מנכ"ל	חן מרדכי יו"ר הדירקטוריון	26 במרץ, 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------------	-------------------	------------------------------	--

אחים דוניץ בע"מ

נתונים על רווח והפסד מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	מידע נוסף	סעיף
122,638	92,313	40,389		הכנסות
-	-	7,698		ממכירת דירות
122,638	92,313	48,087		שירותי בניה
				סה"כ הכנסות
90,355	61,043	24,091		עלויות והוצאות
-	-	7,161		עלות הדירות שנמכרו
1	1	-		שרותי בניה
90,356	61,044	31,252		עסקאות משותפות, נטו
				סה"כ עלויות
32,282	31,269	16,835		רווח גולמי
-	50,341	2,616		עליית ערך נדל"ן להשקעה
1,690	2,858	6,310		הוצאות מכירה ושיווק
11,776	18,861	23,997		הוצאות הנהלה וכלליות
(577)	(569)	(1,529)		הכנסות אחרות, נטו
19,393	60,460	(9,327)		רווח תפעולי
6,617	14,251	16,332		הכנסות מימון
7,733	1,207	2,020		הוצאות מימון
(1,116)	13,044	14,312		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(*) (14,027)	(29,069)	(15,783)		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
4,250	44,435	(10,798)		רווח לפני מסים על ההכנסה
3,765	14,092	1,104	ג	מסים על ההכנסה
485	30,343	(11,902)		רווח השנה
485	30,343	(11,902)		רווח כולל לשנה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אחים דוניץ בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
485	30,343	(11,902)	רווח השנה
(36,406)	10,514	(144,064)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
(5,061)	(9,563)	(18,098)	ריבית ששולמה
(26)	(691)	(348)	מסים ששולמו
2,505	901	620	ריבית שהתקבלה
(38,503)	31,504	(173,792)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
2,751	(5,666)	5,963	מימוש (השקעה) במזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים
(2,021)	(919)	(3,226)	רכישת רכוש קבוע
(4,090)	(5,400)	(10,585)	השקעה בחברה כלולה
381	290	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(2,979)	(11,695)	(7,848)	מזומנים נטו, (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
82,522	(23,290)	2,580	אשראי מתאגיד בנקאי, נטו
(306)	(456)	(405)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(8,349)	-	(280)	רכישת מניות באוצר
(30,084)	(50,008)	(50,008)	פרעון אגרות חוב
-	57,374	247,688	הנפקת אגרות חוב
-	-	(12,912)	דיבידנד ששולם
43,783	(16,380)	186,663	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
2,301	3,429	5,023	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
9,432	11,733	15,162	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
11,733	15,162	20,185	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

אחים דוניץ בע"מ

נספח לנתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
--	--	--

סעיף

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

-	(50,341)	(2,616)
-	929	1,434
14,028	29,069	15,783
655	695	1,081
3,765	14,092	1,104
148	(166)	38
(143)	(216)	-
1,116	(13,044)	(14,312)
19,569	(18,982)	2,512

עליית ערך נדל"ן להשקעה
הנפקת אופציות לעובדים
תוצאות עסקיות של חברות ועסקאות משותפות מוחזקות המטופלות
בשיטת השווי המאזני
פחת והפחתות
מסים על הכנסה
שינוי בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
הפסד (רווח) הון
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(39,866)	8,766	(159,895)
14,485	13,022	8,315
(14,579)	(1,957)	(448)
(46)	975	12,593
(15,969)	8,690	(7,141)
(55,975)	29,496	(146,576)

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, חברות מוחזקות ונכסים בגין
חוזים עם לקוחות
ירידה במלאי בניינים בהקמה ומקרקעין לבניה
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
עליה (ירידה) בספקים וקבלני משנה
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, התחייבויות למוכרי מקרקעין
והטבות בשל עובדים לזמן קצר
סה"כ שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות

סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

(36,406)	10,514	(144,064)
----------	--------	-----------

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
--	--	--

סעיף

דיבידנד מחברת בת
נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
סוג מלאי בניינים בהקמה לנדל"ן להשקעה

-	-	1,975
1,194	-	15,483
-	44,086	-

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

א. כללי

1. המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970.
2. במידע כספי זה - חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (להלן: "הדוחות הכספיים המאוחדים").
3. המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בשינויים המתחייבים, למעט בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:
 - (א) הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, למעט בגין חברות מוחזקות.
 - (ב) יתרה בגין חברות מוחזקות מוצגת כסכום נטו המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.
 - (ג) סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
 - (ד) חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה.
 - (ה) סכומי תזרימי המזומנים משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות שיוצגו בנפרד.

ב. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

(1. חייבים ויתרות חובה (באלפי ש"ח))

		<u>סעיף</u>
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
-	2,430	הכנסות לקבל וחייבים
262	-	מוכרי מקרקעין
2,169	5,954	מקדמות לספקים וקבלני משנה
150	194	אחרים
391	1,369	הוצאות מראש
<u>2,972</u>	<u>9,947</u>	סה"כ חייבים ויתרות חובה

(2) הלוואות מתאגיד בנקאי (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	שיעור הריבית	סעיף
81,750	84,330	פריים+0.74%	הלוואות לזמן קצר

(3) זכאים ויתרות זכות (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	סעיף
7,327	1,253	הפרשות לגמר והשלמה
1,397	743	הפרשות לבדק ותביעות
2,277	1,621	הוצאות אחרות לשלם
2,677	3,647	עובדים
10,525	2,335	מוסדות
1,653	1,286	בעלי עניין
4	1,039	חברות קשורות
384	4,034	שונים והכנסות מראש
26,244	15,958	סה"כ זכאים ויתרות זכות

(4) גורמי סיכון פיננסיים

מנכ"ל החברה אחראי לניהול האשראי והסיכונים בחברה. החברה פועלת לצמצום הסיכונים והחשיפות הכלכליות באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות במידת האפשר.

החברה מנהלת מעקב שוטף אחרי התפתחות במדד תשומות הבניה. הפיקוח על ביצוע המדיניות בחברה ומתן תגובה להתפתחויות חריגות נתון בידי האחראי על ניהול הסיכונים בחברה. הפיקוח נעשה באמצעות דיווח בעת הצורך של האחראי על הסיכונים לדירקטוריון החברה.

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון שינויים במדד תשומות הבניה אשר משפיע בעיקר על מחירי חומרי הגלם. כל מקרה נבחן לגופו בשיקולי עלותותועלת ובעת שעלות עיסקת הגידור רנטבילית לדעת הנהלת החברה היא יוצאת לפועל.

1. סיכון אשראי

א. סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם צד נגדי לעסקה לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות.

לחברה אין ריכוז משמעותי של סיכון אשראי, היות והחברה פועלת בתחום הנדל"ן בו מובטחות המכירות על ידי היחידות הנמכרות עצמן עד למסירתן, המתבצעת רק בגמר התשלום בעדן.

ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים לסך של 20,185 אלפי ש"ח ו-15,162 אלפי ש"ח בהתאמה, ופקדונות לזמן קצר לסך של 104 אלפי ש"ח ו-6,072 אלפי ש"ח בהתאמה. כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים.

2. סיכון ריבית

סיכון ריבית הינו הסיכון של תנודות בשווי ההוגן או בתזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי בעקבות שינויים בשיעורי ריבית השוק.

3. סיכון נזילות

מדיניות החברה הינה לשמור על אמצעים נזילים שיאפשרו עמידה בהתחייבויות החברה.

ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

סעיף	עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים עד 5 שנים	סך הכל	הערך בספרים
הלוואות מתאגיד בנקאי	89,452	-	-	89,452	84,330
אגרות חוב	65,562	97,600	125,460	341,392	298,248
התחייבות לספקים ונותני שירותים	14,416	-	-	14,416	14,416
זכאים ויתרות זכות מסים לשלם	12,119	-	-	12,119	12,119
התחייבויות בגין חכירה	1,796	1,991	3,982	9,760	2,611
סה"כ	185,956	99,591	127,451	469,750	427,367

ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)

סעיף	עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 שנים עד 5 שנים	סך הכל	הערך בספרים
הלוואות מתאגיד בנקאי	81,933	-	-	81,933	81,750
אגרות חוב	54,478	51,730	-	106,208	97,424
התחייבות לספקים ונותני שירותים	1,823	-	-	1,823	1,823
זכאים ויתרות זכות מסים לשלם	25,390	647	-	26,037	26,244
התחייבויות בגין חכירה	432	137	-	569	2,021
סה"כ	166,077	52,514	-	218,591	209,805

4. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הערך בספרים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות מוחזקות, אשראי מתאגיד בנקאי, ספקים וקבלני משנה, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות למוכרי מקרקעין תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

5. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בריבית פריים: רווח (הפסד) מהשינוי לפני מס (באלפי ש"ח)

<u>שנה</u>	עליה של 2%	עליה של 1%	ירידה של 1%	ירידה של 2%
2025	(1,670)	(835)	835	1,670
2024	(1,630)	(815)	815	1,630

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן \ ובמדד תשומות הבניה: רווח (הפסד) מהשינוי לפני מס (באלפי ש"ח)

<u>שנה</u>	עליה של 2%	עליה של 1%	ירידה של 1%	ירידה של 2%
2025	(54)	(27)	27	54
2024	284	142	(142)	(284)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או הפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

6. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון העצמי שלה הינן:

1. לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי ענין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילות העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

7. להלן דוח תנאי הצמדה של היתרות הכספיות: (באלפי ש"ח)

31 בדצמבר 2024 צמוד מדד (*)	31 בדצמבר 2024 לא צמוד	31 בדצמבר 2025 צמוד מדד (*)	31 בדצמבר 2025 לא צמוד	<u>סעיף</u>
				נכסים
-	21,234	-	20,289	מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש
-	2,581	-	8,578	חייבים ויתרות חובה
16,233	-	-	23,280	נכסים בגין חוזים עם לקוחות חברות מוחזקות
-	236,947	-	307,857	נכסי הטבה מוגדרת, נטו
-	1,108	-	1,071	חייבים לזמן ארוך
-	-	-	13,805	
16,233	261,870	-	374,880	סה"כ נכסים
				התחייבויות
-	81,750	-	84,330	הלוואות מתאגיד בנקאי
-	97,424	-	298,248	אגרות חוב
-	1,823	-	14,416	התחייבות לספקים ונותני שירותים
-	26,036	-	12,119	זכאים ויתרות זכות מסים לשלם
2,021	-	2,611	-	
-	543	-	15,643	התחייבות בגין חכירה
2,021	207,576	2,611	424,756	סה"כ התחייבויות
14,212	54,294	(2,611)	(49,876)	סה"כ נכסים בניכוי התחייבויות

(*) מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה.

אחים דוניץ בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ג. מסים על ההכנסה

1. ההרכב (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
27	2,367	937	מסים שוטפים על ההכנסה
-	-	-	מסים בגין שנים קודמות
<u>3,738</u>	<u>11,725</u>	<u>167</u>	מסים נדחים לשנת הדוח, נטו
<u>3,765</u>	<u>14,092</u>	<u>1,104</u>	סה"כ מסים על ההכנסה

2. שומות סופיות

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת מס 2020, על פי סעיף 145 לפקודת מס הכנסה, בכפוף לתנאים הקבועים בה.

3. מיסוי בתנאי אינפלציה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה-1985 הנהיג מדידה של התוצאות לצרכי מס על בסיס ריאלי. החברה נישומה לפי החוק ה"ל. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק ה"ל המגביל את תחולתו משנת 2008 ואילך. בהתאם לכך, החל משנת 2008 נמדדות התוצאות לצרכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן לתקופה שעד 31 בדצמבר 2007.

4. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2023-2025 הינו 23%, יתרות המסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס זה.

5. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

מסים נדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים (באלפי ש"ח):

סך הכל	אחרים	נדל"ן להשקעה	הפרשי עיתוי בגין בניינים בהקמה נטו ומלאי	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	הטבות לעובדים	סעיף
(9,191)	668	(5,654)	(16,142)	11,872	65	יתרת נכס מס נדחה ליום 1 בינואר 2025
(167)	(51)	(601)	3,534	(3,214)	165	שינויים שנזקפו לרווח והפסד
<u>(9,358)</u>	<u>617</u>	<u>(6,255)</u>	<u>(12,608)</u>	<u>8,658</u>	<u>230</u>	יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2025
2,534	172	-	(12,310)	14,680	(8)	יתרת נכס מס נדחה ליום 1 בינואר 2024
(11,725)	496	(5,654)	(3,832)	(2,808)	73	שינויים שנזקפו לרווח והפסד
<u>(9,191)</u>	<u>668</u>	<u>(5,654)</u>	<u>(16,142)</u>	<u>11,872</u>	<u>65</u>	יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024

ד. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות ועסקאות משותפות

1. הרכב יתרות בגין חברות מוחזקות (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	שיעור הריבית %	סעיף
757,133	850,477		השקעות בחברות מוחזקות בהן בצירוף רווחים
215,814	225,368	5.02%	שנצברו, נטו
21,133	73,959		הלוואות
4	-	-	יתרות בחייבים ויתרות חובה
			יתרות בזכאים ויתרות זכות

(*) ישום למפרע ראה ביאור 2 טז' לבאורים לדוחות המאוחדים.

2. ערבות פיננסית - לעניין ערבויות שהחברה ערבה להתחייבויותיהם של חברות מוחזקות לתאגיד בנקאי ראה באור 18 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

3. הכנסות מחברות מוחזקות (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
670	811	1,286	השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות
2,416	10,050	13,510	הכנסות מימון, נטו
3,086	10,861	14,796	סה"כ הכנסות מחברות מוחזקות

4. להלן פירוט עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות:

א. ביום 27 בנובמבר, 2018 עודכן הסכם התקשרות בין החברה לבין החברה המאוחדת דוניץ קרית האמנים (להלן: "דוניץ קרית האמנים"), לפיו כנגד שירותים של ניהול תכנון וביצוע פרויקט קרית האומנים, תשלם דוניץ קרית האמנים סך של 600 אלפי ש"ח לשנה צמוד למדד תשומות הבניה לחודש 10.2019, החל מתאריך 01/10/23 תשלם דוניץ קרית האמנים סך של 100,000 ₪ לחודש צמוד למדד תשומות הבניה לחודש 8/23.

ב. בשנת 2009 נחתם בין החברה לבין דוניץ קרית האמנים הסכם התקשרות, הכולל הוראות לגבי סכומים שהחברה הלוותה ו/או תלווה לדוניץ קרית האמנים בקשר עם הפרויקט. הסכם הלוואה כולל הוראה לגבי דרישת פרעון וכי הלוואה תוחזר לחברה תוך 30 ימים מדרישה בכתב ותשא ריבית שנתית, בשיעור הריבית בה מחויבת החברה על ידי תאגיד בנקאי מעת לעת. ביום 29 בדצמבר, 2022 נחתמה תוספת להסכם הלוואה בין החברה לבין דוניץ קרית האמנים לפיה הוארך מועד הפרעון של הלוואות שניתנו ו/או ינתנו עד לינואר, 2025. שיעור הרבית החל על הלוואה החל מתאריך 1.1.23 הינו בשיעור שנקבע על פי תקנות מכח סעיף 3 (י) לפקודת מס הכנסה. הלוואה הוארכה עד לינואר 2027.

ג. ביום 15 בינואר, 2020 נחתם בין החברה לבין החברה המאוחדת דוניץ יזום ופיתוח (להלן: "דוניץ יזום ופיתוח") הסכם לפיו, החברה תעמיד לדוניץ יזום ופיתוח מימון על פי שיקול דעתה הבלעדי, בסך כולל שלא יעלה על 90 מליון ש"ח, לצורך כיסוי התחייבויותיה במסגרת פעילותה. הלוואה תישא רבית בשיעור בה התחייבה החברה בגין קבלת האשראי. זמן פרעון הלוואה הינו 14 בינואר, 2021 אולם בהסכמת הצדדים בכתב, יוארך מועד הפרעון. ביום 1 בינואר, 2021 דוניץ יזום ופיתוח המירה הלוואה בסך של 64 מליון ש"ח לשטרי הון. שטרי הון לא ישאו רבית והפרשי הצמדה, תאריך הפרעון לא יחול לפני 5 שנים מתאריך הוצאת שטרי הון, לדוניץ יזום ישנה אפשרות לדחות את מועד פרעונות שטרי הון עד לפירוקה. ביום 29 בדצמבר 2022, נחתמה תוספת להסכם הלוואה בין החברה לבין דוניץ יזום ופיתוח לפיה הוארך מועד הפרעון של הלוואה עד ליום 14 בינואר 2027, ושיעור הרבית החל מתאריך 1 בינואר 2023, הינו בשיעור שנקבע על פי תקנות מכח סעיף 3 (י) לפקודת מס הכנסה.

ד. בחודש אוקטובר 2022, נחתם הסכם לשירותי יעוץ וניהול בין החברה לבין חברת ישראל אירופה (א.א) בע"מ. החברה רכשה 50% מהונה המוקצה במהלך חודש ספטמבר 2022.

החברה תספק שירותי ניהול ותכנון והקמת פרויקטים, תמורת סך של 35,000 ש"ח לחודש. סכום דמי הניהול יהיה צמוד למדד 8/22, ויתעדכן אחת לשנה קלנדרית. תוקפו של ההסכם לחמש שנים.

ה. ביום 13 באוגוסט, 2023 נחתם הסכם בין החברה לבין חברת אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ (להלן: "אלעד"). החברה העמידה הלוואה לאלעד בסך 119,996,400 ש"ח, בדרך של נטילת חוב לאלעד לבעלי האג"ח במסגרתו הוחלפו אג"ח מאלעד לדוניץ. קרן הלוואה תיפרע ב- שלושה תשלומים שנתיים בשיעור של 25.00375%, החל מ- 31 בדצמבר 2024-2025, תשלום הקרן האחרון ישולם ב- 31 בדצמבר 2026 בשיעור של 24.98875% מהקרן.

הרבית תשולם מדי כל חצי שנה, בימים 30 ביוני, ו- 31 בדצמבר בשנים 2023-2026, בשיעור רבית שנתית קבועה 3.47% ורבית אפקטיבית (המשקפת את הפרמיה וההוצאות הנדחות) בשיעור 5.49298%.

יתרת הלוואת אלעד נושאת רבית בשיעור שנקבע על פי תקנות מכח סעיף 3 (י) לפקודת מס הכנסה.

5. דיבידנד מחברות מוחזקות (באלפי ש"ח)

לשנה	לשנה	לשנה	סעיף
שנסתיימה	שנסתיימה	שנסתיימה	
ביום 31	ביום 31	ביום 31	
בדצמבר	בדצמבר	בדצמבר	
2023	2024	2025	
-	-	1,975	דיבידנד מחברות מוחזקות



אחים דונין בע"מ

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה: אחים דוניץ בע"מ (להלן: "אחים דוניץ" או "החברה")

מס' חברה ברשם החברות: 520038605

מען רשום: פארק עסקים יקום בנין E יקום 6097200

(תקנה 25א)

כתובת דוא"ל: OrlyG@dunietz-elad.co.il

(תקנה 25א)

טלפון: 09-8638573

(תקנה 25א)

פקס: 09-7734903

(תקנה 25א)

תאריך המאזן: 31.12.2025

(תקנה 9)

תאריך הדוח: 26.3.2026

(תקנות 1 ו-7)

תקנה 19: דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

מצורף בדרך של הפניה לטופס דיווח המתפרסם יחד עם דוח זה.

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל

להלן תמצית תוצאות הפעילות של החברה (באלפי ש"ח):

ס"ה"כ 2023	ס"ה"כ 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	רבעון 4 2025	ס"ה"כ 2025	סעיף
308,433	174,841	34,194	41,238	36,080	55,134	166,646	הכנסות ממכירת דירות ומתן שירותי בניה
239,653	137,837	27,277	27,864	26,969	35,975	118,085	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה שנתנו
1	1	-	-	-	-	-	עסקאות משותפות, נטו
68,779	37,003	6,917	13,374	9,111	19,159	48,561	רווח גולמי לפני עלות הקצאת
22%	21%	20%	32%	25%	35%	29%	שיעור רווח גולמי לפני הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים (ב-%)
26,262	10,980	1,717	1,176	1,379	970	5,242	עלות הדירות שנמכרו - הפחתת עודף עלות רכישה שנוצר בצרוף עסקים
42,517	26,023	5,200	12,198	7,732	18,189	43,319	רווח גולמי
14%	15%	15%	30%	21%	33%	26%	שיעור רווח גולמי (ב-%)
-	51,749	-	-	-	2,678	2,678	עליית ערך נדל"ן להשקעה
6,503	6,470	2,347	1,700	2,864	4,989	11,900	הוצאות מכירה ושיווק
22,362	27,163	6,262	7,686	9,156	11,668	34,772	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,549)	(1,710)	(402)	(679)	(1,052)	6,132	3,999	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
15,201	45,849	(3,007)	3,491	(3,236)	(1,922)	(4,674)	רווח (הפסד) תפעולי
5%	26%	(9%)	8%	(9%)	(3%)	(3%)	שיעור רווח (הפסד) תפעולי (ב-%)
18,722	7,679	1,732	1,543	1,881	878	6,034	הוצאות מימון, נטו
(30)	4	-	-	(820)	(1,016)	(1,836)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
(3,551)	38,174	(4,739)	1,948	(5,937)	(3,816)	(12,544)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(18)	7,841	(1,179)	520	(589)	773	(632)	מסים על ההכנסה
(3,533)	30,333	(3,560)	1,428	(5,348)	(4,432)	(11,912)	רווח (הפסד) לתקופה
(3,533)	30,333	(3,560)	1,428	(5,348)	(4,432)	(11,912)	רווח (הפסד) כולל
(1%)	17%	(10%)	3%	(15%)	(8%)	(7%)	שיעור רווח נקי (ב-%)
(0.46)	3.93	(0.46)	0.16	(0.70)	(0.12)	(1.54)	רווח (הפסד) בסיסי למניה
-	3.93	-	0.16	-	-	-	רווח מדולל למניה

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת וחברות כלולות מהותיות¹

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	סה"כ ע.ג. בש"ח	עלות מתואמת באלפי ש"ח	ערך מאזני מותאם באלפי ש"ח	סכומי הלוואות שניתנו ע"י החברה האם	שיעור ההחזקה בהון/ בהצבעה/ בסמכות למנות דירקטורים ב-%
דוניץ נכסי מקרקעין 1990 בע"מ	רגילה	6,750,866	6,750,866	14,314	13	--	100
דוניץ - קרית האמנים בע"מ	רגילה	100	100	0	93,342	100,846	100
דוניץ יזום ופיתוח בע"מ	רגילה	100	100	0	6,325	184,938	100
אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	רגילה	10,000	10,000		548,237	135,268	100
ישראל אירופה (א.א) בע"מ	רגילה	9,000	1,000	1	24,550	--	50

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בשנת הדיווח

בתקופת הדוח השקיעה החברה בחברת ישראל אירופה (א.א) בע"מ סך של כ-9,502 אלפי ש"ח.

¹ לא כולל חברות לא פעילות או שפעילותן זניחה עבור החברה. מניות החברות בטבלה לעיל אינן רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדוח (באלפי

ש"ח):

שם החברה	רווח (הפסד) לשנה ²	דיבידנד ודמי ניהול שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי בגין שנת 2025 או לתקופה שלאחר מכן	דיבידנד ודמי ניהול שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי בגין שנת 2025 או לתקופה שלאחר מכן	מועד התשלום דיבידנד ודמי ניהול שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי בגין שנת 2025 או לתקופה שלאחר מכן	הכנסות (הוצאות) ריבית	השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות
דוניץ – קרית האמנים בע"מ	8,204	--	--	--	4,940	1,286
דוניץ יזום ופיתוח בע"מ	5,096	--	--	--	5,284	--
אחים דוניץ רמת השרון (2012) בע"מ	2,401	--	--	--	213	--
אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	(16,930)	--	--	--	2,092	--

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

לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ג') של החברה אשר הונפקו בשנת 2025, לרבות הרחבה של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, ראה סעיף 2.5 לפרק א' וכן סעיף 8 לפרק ב' לדוח תקופתי זה.

בתקופת הדוח לא אירעו הפסקות מסחר (למעט הפסקות מסחר קצובות בגין פרסום דוח מהותי כגון דוח כספי).

² רווח (הפסד) כולל לשנה זהה לרווח (הפסד) לשנה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח)

להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין תקופת הדיווח (כפי שהוכרו בדוחות הכספיים) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד בשליטתו ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו. סכומי התגמול מובאים במונחי עלות מעביד. שלושת נושאי המשרה הבכירה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בתאגיד, שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בתאגיד נכללים במסגרת חמשת בעלי התגמולים שלהלן, וכן התגמולים לבעלי העניין בחברה שניתנו להם על ידי התאגיד או תאגיד בשליטתו בקשר עם שירותים שנתנו כבעל תפקיד בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו.

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר / גמול	החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד בשליטתו														
3,612	-	-	-	-	-	-	2,326	-	1,286	-	3.46%	100%	מנכ"ל	רונן יפו
1,751	-	-	-	-	-	-	-	160	290	1,301	0.08% (בדילול מלא)	100%	סמנכ"ל הנדסה	ניר גוטמן
1,553	-	-	-	-	-	-	1,213	160	180	-	0.08% (בדילול מלא)	100%	סמנכ"ל הנדסה בחברה בת	יצחק בוכריס
1,347	-	-	-	-	-	-	-	160	190	997	0.08% (בדילול מלא)	100%	משנה למנכ"ל	אבי יעקב
1,284	-	-	-	-	-	-	-	160	200	924	0.08% (בדילול מלא)	100%	סמנכ"ל כספים	רננה פולק - ברזילי
בעלי התגמולים מבין בעלי עניין ו/או קרוביהם שאינם נמנים לעיל														
486	-	-	-	-	-	-	486	-	-	-	-	50%	יו"ר דירקטוריון	חן מרדכי
821	-	-	-	-	-	-	821	-	-	-	5.40%	50%	דירקטור פעיל	יעקב דוניץ
2,411	-	- ³	-	-	-	-	2,411	-	-	-	-	כמפורט בס"ק 6 להלן		ע.ש.א.ז. ניהול בע"מ

³ לפרטים אודות הסכמי שכירות בין החברה (לרבות באמצעות חברת הבת אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ) לבין חברה המצויה בבעלות משותפת ובחלקים שווים של קרן גי.י. טי. אל. וי 2 (אשר למועד המאזן נמנתה על בעלי השליטה בחברה), וצד ג' בלתי קשור, ראה תקנה 22 להלן.

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר / גמול	החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	375	-			דירקטורים חיצוניים/בלתי תלויים ⁴

⁴ גמול דירקטורים בגין שנת 2025 לה"ה יפעת סאמט שליט, אילן פן ואגדה דניאל נמרי – לפרטים נוספים ראה ס"ק 9 להלן.

1. רונון יפו –

מר רונון יפו מכהן החל מיום 01 ביולי 2022 כמנכ"ל החברה וחברות בנות שלה, בהתאם להסכם למתן שירותי ניהול מיום 20.06.2022 (ועדכון לו אשר אושר על ידי האסיפה הכללית ביום 6 בינואר 2025)⁵ בהיקף שלא יפחת ממשרה מלאה. מכוח ההסכם, מר יפו זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 160 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש מאי 2022 ובתוספת מע"מ כדין) וכן זכאי מר יפו להעמדת רכב חברה מקבוצת מחיר 7 לשימוש וטלפון סלולרי (החברה נושאת בהוצאותיהם, לרבות המס בגין ההטבות הגלומות בגינם), למחשב נייד, עיתון כלכלי יומי, פטור של 28 ימי עבודה בכל שנה ממתן השירותים ולהחזר הוצאות בגין השירותים.

מענק שנתי – החל משנת 2025 מר יפו זכאי למענק שנתי בסך של עד 3 מיליוני ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן) אשר מורכב ממענק על בסיס יעדים מדידים וממענק בשיקול דעת.

מענק על בסיס יעדים מדידים – (א) בכפוף לעמידה ברווח⁶ שנתי של לפחות 35 מיליוני ש"ח, מר יפו יהיה זכאי לרכיב מענק שנתי מדיד בגין עמידה ביעד רווח כדלקמן: 2.75% בגין רווח בסך של עד 35 מיליוני ש"ח; 3% בגין רווח בסך של למעלה מ-35 מיליוני ש"ח ועד 56 מיליוני ש"ח; 3.25% בגין רווח בסך של למעלה מ-56 מיליוני ש"ח; (ב) בהתאם לעמידה ביעדים איכותיים מדידים אשר יקבעו בתחילת כל שנה מתוך רשימה סגורה המפורטת במדיניות התגמול של החברה. משקלם הכולל של היעדים האיכותיים מדידים יהיה בשיעור של עד 40% מתקרת המענק על בסיס יעדים מדידים, אשר הינה בסך של 2,500 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן).

עוד יצוין כי אם בשנה מסוימת ינבע לחברה הפסד לפני מס, חישוב הרווח רק בשנה העוקבת ייערך בקיזוז הפסד כאמור בשנה הקודמת.

בגין שנת 2025, זכאי מר יפו למענק שנתי בסך של 750 אלפי ש"ח צמוד על בסיס עמידה ביעדים איכותיים שנקבעו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בקשר עם קידום פרויקטים בשנת 2025.

מענק בשיקול דעת - רכיב מענק בשיקול דעת בסך הגבוה מבין: (א) שיעור של 25% מסך התגמול המשתנה בפועל (היינו בונוס שנתי והוני); או (ב) סך של מכפלת דמי הניהול ב-3, אשר משקלו מתוך הבונוס השנתי ייקבע על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה במועד אישור תכנית היעדים השנתית. בגין שנת 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק בשיקול דעת למר רונון יפו בסך השווה למכפלת דמי הניהול ב-3 (סך של כ-536 אלפי ש"ח).

⁵ יצוין כי, עד למועד מינויו של מר יפו לתפקיד מנכ"ל החברה, כיהן מר יפו כמנכ"ל אלעד החל משנת 2009.

⁶ "רווח" – רווח שנתי מאוחד לפני מס של החברה, אשר יחושב עפ"י הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים (מאוחדים) של החברה בנטרול: (א) הוצאות שנרשמו בספרים בגין מענקים ותגמול הוני לנושאי משרה; וכן (ב) השפעת הטיפול החשבונאי במסגרת עסקת המיזוג עם אלעד ("העסקה") אשר כתוצאה ממנו יוחס עודף עלות לנכסים, נטו, באופן שרווחיות פרויקטים מסוימים אשר נרכשו מאלעד נזקפה להון, כביטוי לשווי הכלכלי של העסקה, שלא דרך דו"ח רווח והפסד (וישירות מול ההון העצמי) ("הטיפול החשבונאי"), ומופיע בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, מאותו מועד, כהוצאה תחת סעיף "עלות המכירות – הפחתת הקצאת עלות הרכישה"

לפירוט נוסף בקשר עם מנגנון המענק השנתי למר יפו, ראה סעיף 1.5 לדוח זימון אסיפה אשר פורסם על ידי החברה ביום 25 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-627297) וכן סעיף 8 למדיניות התגמול של החברה אשר צורפה לדוח הזימון הנ"ל.

ההסכם ניתן לסיום ע"י כ"א מהצדדים בהודעה של 6 חודשים מראש. במועד סיום ההתקשרות זכאי מר יפו למענק הסתגלות בסך השווה לדמי ניהול של 3 חודשים.

כמו כן, בהתאם להסכם מחודש אפריל 2017, זכאי מר יפו בעבור פעולות ייזום בקשר עם רכישת מקרקעין במתחם הצפוני בתל אביב והכשרתם, לתמורה בשיעור של 10% מהרווח הנקי של הפרויקט שיוקם עליהם ואשר ישולמו באופן יחסי במועד סיום כל בניין בפרויקט, או במועד סיום ההתקשרות בין הצדדים לפי המוקדם (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6 לדוח זימון אסיפה מתוקן מיום 31 במאי, 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-056016) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2. ניר גוטמן

ניר גוטמן מועסק ע"י החברה כסמנכ"ל הנדסה החל מיום 1 באוקטובר 2021, בשכר חודשי העומד החל מיום 1 בינואר 2025 ע"ס של 78,750 ₪ ברוטו (חלף סך של 75,000 ₪). בהתאם לתנאי ההעסקה, מעמידה החברה למר גוטמן רכב חברה ונושאת בהוצאותיו, לרבות הטבת המס הגלומה בגינו בשיעור של 90%. יתר התנאים הנלווים כוללים, בין היתר, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, ביטוח בגין אובדן כושר עבודה, טלפון סלולרי, מחשב נייד, קרן השתלמות, חופשה שנתית בת 20 ימים, דמי הבראה בגין 10 ימים בשנה, הוצאות בגין ארוחות וימי מחלה – צבירה על פי דין, בתשלום מלא החל מהיום הראשון. כמו כן, החל משנת 2025 זכאי מר גוטמן למענק שנתי על בסיס עמידה ביעדים מדידים וכן על בסיס שיקול דעת. ההעסקה הינה לתקופה בלתי קצובה וניתנת לסיום ע"י כל צד במתן הודעה מוקדמת בת 60 ימים.

לאחר תאריך המאזן אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה למר גוטמן מענק שנתי בגין שנת 2025 בסך של כ-290 אלפי ש"ח, על בסיס עמידה ביעדים איכותיים מדידים שנקבעו בתחילת השנה ורכיב שק"ד בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

3. איציק בוכריס

איציק בוכריס מכהן בתפקיד סמנכ"ל הנדסה בחברה הבת אלעד, החל משנת 2011. בעבור שירותיו זכאי מר בוכריס לדמי ניהול חודשיים בסך של כ-78 אלפי ש"ח (בצירוף מע"מ כדון), צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש מרץ 2018. כמו כן זכאי מר בוכריס להחזר הוצאות רכב וגילום שווי רכב, 21 ימי היעדרות, טלפון סלולרי, מחשב נייד, ארוחות וימי מחלה, עלויות ביטוח מקצועי, והחזר הוצאות אשר הוצאו במסגרת תפקידו, כנגד הצגת קבלות. הסכם השירותים הינו לתקופה בלתי קצובה וניתנת לסיום ע"י כל צד במתן הודעה מוקדמת בת חודשיים.

4. אבי יעקב

אבי יעקב מכהן בתפקיד משנה למנכ"ל החברה. שכרו החודשי של מר יעקב הינו בסך של כ-53 אלפי ש"ח. בנוסף זכאי מר יעקב לתנאים נוספים כדלהלן: טלפון נייד, עלות הוצאות בקשר עם רכב בדרגה 6 כאשר החברה נושאת בהוצאותיו, לרבות הטבת המס הגלומה בגינו, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, ביטוח בגין אובדן כושר עבודה, טלפון סלולרי, מחשב נייד, קרן השתלמות, חופשה שנתית בת 20 ימים, דמי הבראה ע"פ דין, הוצאות בגין ארוחות וימי מחלה – צבירה על פי דין, בתשלום מלא החל מהיום הראשון. כמו כן, החל משנת 2025 זכאי מר יעקב למענק שנתי על בסיס עמידה ביעדים מדידים וכן על בסיס שיקול דעת. ההעסקה הינה לתקופה בלתי קצובה וניתנת לסיום ע"י כל צד במתן הודעה מוקדמת בת 90 ימים.

לאחר תאריך המאזן אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה למר יעקב מענק שנתי בגין שנת 2025 בסך של כ-190 אלפי ש"ח, על בסיס עמידה ביעדים איכותיים מדידים שנקבעו בתחילת השנה ורכיב שק"ד, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

5. רננה פולק - ברזילי

רננה פולק – ברזילי ("רננה") מכהנת בתפקיד סמנכ"לית הכספים של החברה. שכרה החודשי של רננה, החל מיום 1 בינואר 2025 הינו בסך של 54 אלפי ש"ח ברוטו (חלף סף של 45 אלפי ש"ח). בהתאם לתנאי ההעסקה, מעמידה החברה לרננה רכב חברה ונושאת בהוצאותיו, לרבות הטבת המס הגלומה בגינו. יתר התנאים הנלווים כוללים, בין היתר, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, ביטוח בגין אובדן כושר עבודה, טלפון סלולרי, מחשב נייד, קרן השתלמות, חופשה שנתית בת 20 ימים, דמי הבראה בגין 10 ימים בשנה, הוצאות בגין ארוחות, עיתון, אגרות ודמי חבר וימי מחלה – צבירה על פי דין, בתשלום מלא החל מהיום הראשון. כמו כן, זכאית רננה למענק שנתי על בסיס יעדים מדידים ועל בסיס שיקול דעת, בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה. ההעסקה הינה לתקופה בלתי קצובה וניתנת לסיום ע"י כל צד במתן הודעה מוקדמת בת 60 ימים וכן מענק הסתגלות ל-60 ימים.

לאחר תאריך המאזן אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לרננה מענק שנתי בגין שנת 2025 בסך של כ-200 אלפי ש"ח, על בסיס עמידה ביעדים איכותיים מדידים שנקבעו בתחילת השנה ורכיב שק"ד, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

6. ע.ש.א.ז. ניהול בע"מ ("חברת הניהול")

חברת הניהול (אשר הינה חברת הניהול של הקרן כהגדרתה בפרק א' לדוח זה) מעניקה לחברה ולחברות בנות שלה, החל ממועד השלמת עסקת הרכישה של אלעד (קרי: מיום 20 ביוני 2022), בעצמה ו/או באמצעות חברות בנות שלה ונושאי משרה במי מהן ו/או באמצעות עובדים שלה ו/או נותני שירותים לחברת הניהול ו/או לחברות בנות שלה, שירותים כדלקמן: (א) שירותי דירקטורים לפי הצורך (למעט דח"צים ו/או דב"תים). במסגרת זו מכהנים כדירקטורים בחברה ה"ה שלמה גוטמן, אריאל רוטר ועמיר בירם; (ב) שירותי ועדה אקזקטיבית אשר תלווה את החברה ותייעץ לה במכלול פעילותה, לרבות בנושאים שוטפים ועסקאות על הפרק; (ג) שירותי פיתוח עסקי הכוללים, בין היתר, השבחה ותכנון של פרויקטים קיימים ופרויקטים בשלבים מוקדמים, קידום עסקאות, הצגת עסקאות פוטנציאליות וכן שירותי ייעוץ וליווי נוספים אם וככל שיידרשו לחברה לצורך קידום ופיתוח עסקיה הקיימים והעתידיים; (ד) שירותי ליווי פיננסי הכוללים, בין היתר, סיוע לחברה וליווי החברה בבדיקת כדאיות והיתכנות לפרויקטים, מתן אנליזות לפי הצורך, ליווי החברה בהסכמי רכישה ומימון, סיוע מול תאגידים בנקאיים ומוסדיים, סיוע בגיוסי חוב פרטיים/ציבוריים וסיוע בגיוס הון פרטי/ציבורי ככל שיידרש;

(ה) מבלי לגרוע מן האמור תדאג חברת הניהול להעמיד לטובת החברה עובדים של הקרן להם קיימת מומחיות בתחום התכנון והבנייה, אשר יעצו, יסייעו וילוו את פעילות החברה בתחומים האמורים.

היקף השירותים המפורטים בס"ק (ב) עד (ה) לעיל לא יפחת מכ-20% (א) משרה לכל אחד משלושת הדירקטורים האמורים בסעיף (א) לעיל; (ב) 20% משרה למנהל כספים בכיר; ו-50% (ג) משרה לסמנכ"ל התכנון והפיתוח העסקי של הקרן.

בתמורה למתן השירותים כמפורט לעיל, זכאית חברת הניהול לדמי ניהול שנתיים בסך של 1,850,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כד"ן), אשר ישולמו מראש ב-4 תשלומים רבעוניים.

הסכם הניהול עם חברת הניהול ניתן לסיום ע"י כל צד בהודעה בת 120 ימים מראש.

ביום 16 ביוני 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברת הניהול, לרבות הארכת תוקפה של ההתחייבות לתיחום פעילות של חלק מבעלי השליטה בחברה, ללא שינוי כלשהו בתנאי ההסכם הקיים (למעט עדכון זניח של תמהיל היקפי סוגי השירותים, בינם לבין עצמם, שיועמדו לחברה), לתקופה של 3 שנים נוספות ועד ליום 19 ביוני 2028.

לפרטים אודות הסדר לתיחום פעילות בין החברה לחברת הניהול ראה סעיף 2.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה. לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול ראה סעיף 5 לדוח זימון אסיפה מתוקן מיום 31 במאי, 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-056016) וכן סעיף 1.3 לדוח זימון אסיפה מיום 11 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-032806) אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 11 בינואר 2026 חדלה הקרן מהיותה בעלת שליטה בחברה ובאותו מועד פקע גם הסדר תיחום הפעילות כאמור (ראה דיווח מיידי מיום 11 בינואר 2026 אסמכתא מס' 2026-01-004947, אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה).

7. מרדכי חן

מר מרדכי חן ("מר מרדכי") מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל החל מיום 1 ביולי 2023. ביום 16 ביוני 2025, אישרה האסיפה הכללית את חידוש ועדכון תנאי ההסכם מול מר מרדכי ובין היתר, את היקף השירותים הניתנים על ידו להיקף משרה שלא יפחת מ-50% (חלף 25%), והכל לתקופה של 3 שנים נוספות ועד ליום 30 ביוני 2028.

להלן תמצית תנאי כהונתו העדכניים של מר מרדכי כיו"ר דירקטוריון החברה:

שירותי יו"ר הדירקטוריון – מר מרדכי ימשיך להעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון (באמצעות חברה בבעלותו או עוסק מורשה, לפי בחירתו וכנגד חשבונית כד"ן), בהתאם לד"ן, ובכלל זה: (א) יעמיד את קשריו הענפים ויסייע לחברה באיתור הזדמנויות עסקיות; (ב) יפעל לניווט והתווית אסטרטגית הפעולה של החברה תוך יישום האסטרטגיה שנקבעה ע"י דירקטוריון החברה; וכן (ג) יפעל לקידום ופיתוח עסקי החברה.

גמול תודשי – החל מחודש יולי 2025, מר מרדכי זכאי בעבור שירותיו כאמור, לגמול חודשי בסך של 50 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור תנאי הכהונה באסיפה הכללית ובתוספת מע"מ כד"ן (חלף 30 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן) ("הגמול החודשי"). יצוין כי מעבר לגמול החודשי, לא יהיה זכאי מר מרדכי לגמול שנתי וגמול השתתפות בשיבה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) תש"ס – 2000.

מענק שנתי – מר מרדכי חן זכאי למענק שנתי בסך של עד 1,250 אלפי ש"ח על בסיס יעדים פיננסיים כמותיים/מדידים. בכפוף לעמידה ברווח⁷ שנתי של לפחות 35 מיליוני ש"ח, מר מרדכי יהיה זכאי לרכיב מענק שנתי מדיד בגין עמידה ביעד רווח כדלקמן: 1.375% בגין רווח בסך של עד 35 מיליוני ש"ח; 1.5% מהסכום העודף של הרווח למעלה מ-35 מיליוני ש"ח ועד 56 מיליוני ש"ח; וכן 1.625% בגין רווח בסך של למעלה מ-56 מיליוני ש"ח.

עוד יצוין, כי אם בשנה מסוימת ינבע לחברה הפסד לפני מס, חישוב הרווח רק בשנה העוקבת ייערך בקיזוז הפסד כאמור בשנה הקודמת.

הודעה מוקדמת - כל צד רשאי לסיים את ההתקשרות, בכל עת, בכפוף להודעה מראש ובכתב בת 120 יום.

8. יעקב דוניץ

החל מיום 01.07.2022 מכהן מר דוניץ כדירקטור פעיל בחברה בהיקף שלא יפחת מ-50% משרה, מכוח הסכם למתן שירותי ניהול אשר נוסחו אושר ע"י האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה במסגרת אישור עסקת רכישה השליטה באלעד כמפורט בסעיף 2.2 לפרק א' לדוח זה, ואשר אושר מחדש ללא שינוי כלשהו על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 16 ביוני 2025.

בעבור שירותיו של מר דוניץ, זכאי מר דוניץ (לרבות באמצעות חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוניץ) לתמורה חודשית בסך של 62.5 אלפי ש"ח צמוד למדד (הידוע בחודש יוני 2022) ובתוספת מע"מ כדין. ההסכם בתוקף ל-3 שנים נוספות ועד ליום 19 ביוני 2028, וניתן יהא לסיום ע"י כל צד בהודעה בת 30 ימים מראש. במקרה של הפסקת ההתקשרות בהסכם הניהול מכל סיבה שהיא, תשלם החברה למר דוניץ את התמורה מדי חודש למשך שלושה (3) חודשים נוספים, אשר יהוו תקופת הסתגלות.

במסגרת תפקידו אחראי מר דוניץ לשירותים נוספים מעבר לכהונתו כדירקטור בחברה על פי דין, כדלקמן: (1) ממלא מקום יו"ר הדירקטוריון של החברה; (2) סיוע בניווט החברה והתווית אסטרטגית הפעולה שלה; (3) קידום החברה ופיתוחה; (4) איתור הזדמנויות עסקיות בתחום הפעילות של החברה; (5) סיוע בקבלת מימון לחברה, לרבות גיוסי הון/חוב.

9. גמול דירקטורים

לדירקטורים אילן פן, יפעת סאמט-שליט ואגדה דניאל נמרי המפורטים להלן משולם גמול קבוע בהתאם לדרגת החברה כנקוב בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

ראה סעיף 2.3 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

תקנה 22: עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

⁷ ראה הי"ש 6 לעיל.

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

לפירוט בדבר הסכמי ניהול בין החברה לבין הנמנים על בעלי השליטה בחברה ראה האמור תחת תקנה 21 לעיל.

עסקאות אחרות

1. שכירות

אלעד שוכרת את משרדיה בפארק העסקים יקום החל מחודש פברואר 2021 מחברה המצויה בבעלות משותפת ובחלקים שווים של קרן גי. טי. אל. וי 2 הנמנית על בעלי השליטה בחברה, וצד ג' בלתי קשור ("המשכירה"), בשטח ברוטו של כ-540 מ"ר לתקופה של 5 שנים ו-4 חודשים ותקופת אופציה בת 5 שנים נוספות, בתמורה לסך של 69 ש"ח למ"ר ובסה"כ כ-642 אלפי ש"ח לשנה (הכולל שיפורים במושכר).

בחודש פברואר 2023 שכרה החברה שטח נוסף (כ-217 מ"ר וכן שטח מחסן) לשימוש כמשרדי מטה החברה בפארק העסקים בקיבוץ יקום, במחיר של 70 ש"ח למ"ר (לא כולל מחסן). העסקה סווגה ע"י ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה.

ביום 21 ביולי 2025 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקת שכירות לא חריגה (לאחר שזו סווגה ככזו על ידי ועדת הביקורת של החברה) עם המשכירה. בהתאם לעיקרי תנאי הסכם השכירות החדש, החברה תשכור שטחי משרד חדשים בפארק העסקים יקום בשטח ברוטו כולל של כ-1,700 מ"ר (חלף שטח ברוטו כולל של כ-800 מ"ר), לתקופה של 5 שנים עם אופציה ל-5 שנות שכירות נוספות ("המושכר").

דמי השכירות החודשיים בקשר עם המושכר החדש הינם 75 ש"ח למ"ר (צמוד למדד). כמו כן תשלם החברה דמי ניהול לחברת הניהול אשר מוחזקת אף היא בין היתר על ידי קרן גי. טי. אל. וי 2, בסך חודשי של 20 ש"ח למ"ר (צמוד מדד).

המושכר החדש הינו ברמת מעטפת, כאשר המשכירה תישא בעלויות התאמת המושכר עד לסך של 2,750 ש"ח למ"ר. בנוסף, תקציב עבודות ההתאמה של החברה למושכר, כפי שאושר באורגנים של החברה הינו בסך של עד 2,750 ש"ח למ"ר. לחברה ניתנה תקופת "גרייס" לביצוע עבודות ההתאמה במושכר (עד ליום 28 בפברואר 2026) ובמהלכה היתה החברה פטורה מתשלום דמי השכירות ודמי הניהול.

2. בחודש מאי 2024 נרכשה ע"י בנו של ה"ה עמיר בירם הנמנה על בעלי השליטה בחברה, דירה בפרויקט משותף של החברה ("מכבי יפו", תל אביב (בו מחזיקה החברה בשיעור של 33%). העסקה אושרה ע"י דירקטוריון החברה לאחר שסווגה על ידי ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאיננה "עסקה חריגה".

3. בחודש ינואר 2022 אישרה ועדת הביקורת של אלעד כעסקה לא חריגה את התקשרות חברה בת של אלעד לרכישת מלוא זכויותיה של הקרן מבעלי השליטה בחברה, בפרויקט של התחדשות עירונית בירושלים (פרויקט בית הכרם), בתמורה שיתרתה בסך 8 מיליון ש"ח אשר תשולם במועד קבלת היתר בניה למבנה הראשון ו-2 מיליון ש"ח נוספים בעת קבלת טופס 4 למבנה הראשון.

תקנה 24: מניות וני"ע המירים המוחזקים ע"י בעלי עניין בתאגיד, בחברת בת או בחברה קשורה סמוך ככל

האפשר לתאריך הדוח

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה, בקשר עם החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה בניירות הערך

של החברה, סמוך לתאריך פרסום הדוח⁸:

שם בעל העניין	כמות מניות	כמות אופציות	זכויות בהון	זכויות בהצבעה	זכויות בהון - דילול מלא	זכויות בהצבעה - דילול מלא
יעקב דוניץ	484,000	-	5.40%	6.27%	5.32%	6.16%
גדעון תדמור	390,500	-	4.35%	5.06%	4.29%	4.97%
רוני יפו	309,913	-	3.46%	4.02%	3.40%	3.95%
הפניקס בית השקעות בע"מ - קופות גמל	1,045,982.4 1	-	11.66%	13.55%	11.49%	13.32%
הפניקס בית השקעות בע"מ - קרנות נאמנות	127,169.17	-	1.42%	1.65%	1.40%	1.62%
הפניקס בית השקעות בע"מ - עשיית שוק	2,388.75	-	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%
הפניקס בית השקעות בע"מ - נוסטרו	63,523	-	0.71%	0.82%	0.70%	0.81%
הפניקס פיננסים בע"מ - משתתף	4,611	-	0.5%	0.06%	0.5%	0.06%
מנורה החזקות בע"מ - קופות גמל ופנסיה	1,306,851	-	14.57%	16.93%	14.36%	16.65%
מנורה מבטחים החזקות בע"מ (חשבון נוסטרו)	11,100	-	0.12%	0.14%	0.12%	0.14%
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ - קופות גמל	680,371	-	7.59%	8.81%	7.47%	8.67%
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ (חשבון נוסטרו)	27,291	-	0.30%	0.35%	0.30%	0.35%

⁸ בשים לב כי חלק מבעלי העניין רשאים לדווח על שינוי בהחזקה באופן מצטבר.

1.08%	0.93%	1.10%	0.95%	-	85,008	הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ – קרנות נאמנות
6.92%	5.97%	7.04%	6.06%	-	543,259	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסיים בע"מ - משתתף
1.32%	1.14%	1.34%	1.15%	-	103,373	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסיים בע"מ - קרנות נאמנות
-	-	-	-	-	55,799	אחים דוניץ (החברה)
0	13.74%	0	13.95%	-	1,250,837	דוניץ נכסי מקרקעין
0.09%	0.08%	0	0	7,000	-	אורלי גרנות - בן אב"י
0.09%	0.08%	0	0	7,000	-	רננה פולק ברזילי
0.09%	0.08%	0	0	7,000	-	אסף יוגב
0.09%	0.08%	0	0	7,000	-	מיכאל לוי
0.03%	0.03%	0	0	2,625	-	חיים משה שטרן
0.09%	0.08%	0	0	7,000	-	ניר גוטמן
0.09%	0.08%	0	0	7,000	-	אברהם יעקב
0.09%	0.08%	0	0	7,000	-	מתניה שי
0.09%	0.08%	0	0	7,000	-	עידן ראובן אברהם

תקנה 24א: הון רשום, מונפק ונפרע וניירות ערך המירים

הסבר	מספר מניות/ ני"ע המירים	סעיף
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת	20,000,000	הון מניות רשום
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת	9,025,444	הון מניות מונפק
בניכוי 55,799 מניות המוחזקות על ידי החברה ("המניות הרדומות")	8,969,645	הון מניות מונפק לחישוב זכויות בהון
בניכוי 1,250,837 מניות המוחזקות על ידי דוניץ נכסי מקרקעין (1990) בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה וכן בניכוי המניות הרדומות.	7,718,808	הון מניות מונפק לחישוב זכויות הצבעה

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה למועד הדוח

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראה דיווח מידי מיום 4 במרץ 2026 (אסמכתא מס' 2026-01-019560) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

שם	חן מרדכי	יעקב דוניץ	שלמה גוטמן	אריאל רוטר	עמיר בירם	אילן פן	יפעת סאמט-שליט	אגדה דניאל נמרי
מספר זהות	040189631	053400883	069323277	040539330	058783291	050729730	037582319	200154607
תאריך לידה	03.10.1980	10.03.1955	18.02.1964	31.07.1980	06.06.1964	20.09.1951	12.08.1975	12.11.1981
מען להמצאת כתבי דין	שמעון 90, מודיעין מכבים רעות	מבואות 41, סביון	מנשה 13, מודיעין	בן שפרוט 2, תל אביב	ברקת 8, מבשרת ציון	יהודה הלוי 1, תל אביב	אלוף מיכאל בן גל 9א, תל אביב-יפו	אברהם בויאר, תל אביב, 6912714
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית / ארה"ב
חברות בוועדות דירקטוריות	לא	לא	לא	לא	לא	לא	ועדת ביקורת/תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת/תגמול, ועדה לבחינת דוחות כספיים
דירקטור חיצוני/בלתי תלוי	לא	לא	לא	לא	לא	לא	דירקטורית בלתי תלויה	דירקטורית חיצונית
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם עובד התאגיד, בחברה בת, בחברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונתו כדירקטור	12.04.2021	28.1.1993	20.06.2022	20.06.2022	20.06.2022	24.09.2019	12.09.2022	23.10.2024
החל מיום 16.02.2023 מכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה								
השכלה	רו"ח, תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות באוניברסיטה העברית י-ם	תואר ראשון במדעי המחשב מהטכניון, תואר שני בפילוסופיה מאוניברסיטת ת"א	רו"ח, תואר ראשון בחשבונאות ומימון, המכללה למנהל המסלול האקדמי; תואר שני במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת בן גוריון	רו"ח, תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון, האוניברסיטה העברית	רו"ח, תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון, האוניברסיטה העברית	תואר ראשון בכלכלה באוניברסיטה העברית י-ם Ph.D במינהל - אימפריאל קולג' לונדון	תואר ראשון במשפטים, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל אביב; תואר שני במשפטים (התמחות במשפט מסחרי), אוניברסיטת תל אביב
התעסקות בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש דירקטור	בעלים של שהם יועצים פיננסיים (ח.מ) בע"מ - ייעוץ פיננסי, דירקטור עצמאי בהאנטר קפיטל חיתום בע"מ מיום 25.01.2021 עד ליום 01.07.2022, יו"ר דירקטוריון חברה משנת 2023 ועד היום, חבר בוועד המנהל של עמותת החוט המשולש משנת 2024 ועד היום.	יו"ר דירקטוריון החברה עד ליום 30.06.2022, דירקטור פעיל בחברה החל מיום 01.07.2022, דירקטור בחברה בת, מנכ"ל דירקטור באי. איי. מחקר ופיתוח בע"מ, ובחברות בנות, וכן מנכ"ל בסיסגין סיסטמס ג'נירטיורס בע"מ, דירקטור בקנדיבור בע"מ, דירקטור בקוקוהאב (איי אי מערכות שיחה) בע"מ עד ליום 01.12.2024, דירקטור באל או די	שותף מנהל בקרנות JTLV, דירקטור ב-ע.ש.א. חברת שותף כללי בע"מ, ע.ש.א.ז. ניהול בע"מ, אם.אפ.אם ניהול 2022 בע"מ גיי.טי.אל.וי 2 (שותף כללי) שותפות מוגבלת, גיי.טי.אל.וי 2 (פ.א.) שותפות מוגבלת, קרן גיי.טי.אל.וי 3 שותפות מוגבלת, גיי.טי.אל.וי 2 (אלעד מגורים החדשה) שותפות מוגבלת, גיי.טי.אל.וי 2 (דוניץ) שותפות מוגבלת, יקום פיתוח בע"מ, לב עיר ימים נכסים בע"מ הפסנתר ניהול בע"מ גיי.טי.אל.וי ישרוב בע"מ גיי.טי.אל.וי כפר כלי כסף בע"מ שלמה גוטמן בע"מ ש.ג. ניהול משפחתי בע"מ גיי.טי.אל.וי 3 ש.כ. בע"מ עידית (גיי.טי.אל.וי) בע"מ, שמן נדל" מניב בע"מ, וכן בישויות שונות של השותפויות קרן גיי.טי.אל.וי 3 וקרן גיי.טי.אל.וי 2, וכן כמפורט בדיווח מידי מיום 21.06.2022 אסמכתא מס' 2022-01-062802 (למעט גילדב השקעות בע"מ גיי.טי.אל.וי 2 מדף 2 שותפות מוגבלת, האנטר קפיטל בע"מ ושלמה גוטמן בע"מ, בהן חדל לכהן) בסר הנדסה ופיתוח בע"מ, גינדאס - העמותה להתחדשות עירונית	שותף מנהל בקרנות JTLV (החל משנת 2015), דירקטור באם.אפ.אם ניהול 2022 בע"מ, בן צבי שותפות מוגבלת בע"מ, הימאים 88 בע"מ, אנגלי האור בע"מ, רוטר נדלן בע"מ, רוטר אחזקות בע"מ, בקרנות שונות של גיי.טי.אל.וי 3 וכן בישויות נוספות כמפורט בדיווח מידי מיום 21.06.2022 אסמכתא מס' 2022-01-062802 (למעט עילדב השקעות בע"מ גיי.טי.אל.וי 2 מדף 2 שותפות מוגבלת, האנטר קפיטל בע"מ ושלמה גוטמן בע"מ, בהן חדל לכהן) בסר הנדסה ופיתוח בע"מ, גינדאס - העמותה להתחדשות עירונית	שותף מנהל בקרנות JTLV (החל משנת 2015), דירקטור באם.אפ.אם ניהול 2022 בע"מ, בן צבי שותפות מוגבלת בע"מ, הימאים 88 בע"מ, אנגלי האור בע"מ, רוטר נדלן בע"מ, רוטר אחזקות בע"מ, בקרנות שונות של גיי.טי.אל.וי 3 וכן בישויות נוספות כמפורט בדיווח מידי מיום 21.06.2022 אסמכתא מס' 2022-01-062802 (למעט עילדב השקעות בע"מ גיי.טי.אל.וי 2 מדף 2 שותפות מוגבלת, האנטר קפיטל בע"מ ושלמה גוטמן בע"מ, בהן חדל לכהן) בסר הנדסה ופיתוח בע"מ, גינדאס - העמותה להתחדשות עירונית	עד לחודש 01/22 דירקטור חיצוני בחברת קולפלנט ביוטכנולוגיות בע"מ ומאז דירקטור בה, וכן עד ליום 01.12.2024 דירקטור באי.איי מערכות שיחה בע"מ, מנהל פן הוצאה לאור של ספרים.	יועצת עסקית ומשפטית בכירה עצמאית, דירקטורית חיצונית באל על נתיבי אוויר לישראל בע"מ, סמנכ"לית ויועצת משפטית טריו דיסקונט קפיטל בע"מ עד שנת 2024.	נציגה בכירה / אקזקיוטיב דירקטור בבנק גיי ספרא סרסין בע"מ - בנקאות פרטית, שותפה / מנהלת פלטפורמה ב-iAngels Crowd פלטפורמה LTD קפיטל בע"מ עד שנת 2024, וקרן להשקעות הון סיכון עד שנת 2021, דירקטורית מטעם הציבור בבניין הקאמרי תל אביב, המשכן לאמנויות הבמה תל אביב ובית לסינ תל אביב עד שנת 2021.

			<p>עיסוקים בע"מ, ג. טלדנה נכסים בע"מ, אחזקות שימור נוה צדק בע"מ, ד"ר געת נכסים בע"מ, בקרנות שונות של ג"ט.א.ל.וי 3 וכן בישויות נוספות כמפורט בדיווח מידי מיום 21.06.2022 אסמכתא מס' 2022-01-062799 (למעט גיי.טי.א.ל.וי 2 מדף 2 שותפות מוגבלת, האנטר קפיטל בע"מ ושלמה גוטמן בע"מ, בהן חדל לכהן) בסר הנדסה ופיתוח בע"מ, ושותפויות שונות מקבוצת JTLV וכן העמותות להלן: אקדמיה בצלאל, חוט המשולש, עמותת קמח, עמותת רוח חדשה, גינדאס - העמותה להתחדשות עירונית חברתית (ע"ר), עמותת מתייצבים אל הדגל.</p>	<p>חברתית (ע"ר), וכן תאגידים נוספים מקבוצת JTLV.</p>	<p>062796. מפתן עיר הקודש בע"מ, בסר הנדסה ופיתוח בע"מ, גינדאס - העמותה להתחדשות עירונית חברתית (ע"ר), וכן תאגידים נוספים מקבוצת JTLV.</p>	<p>בע"מ עד ליום 11.11.2025</p>		
--	--	--	--	--	---	--------------------------------	--	--

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד (שלא צוינו במסגרת תקנה 26 לעיל)

שם	רונן יפו	אורלי גרנות - בן אב"י	רננה פולק-ברזילי	חיים שטרן	ניר גוטמן	מיכאל לוין	אסף יוגב	אברהם יעקב	רוחמה גריבה סלמן	מתניה שי	עידן ראובן אברהם
מספר זהות	032257164	028992378	032813651	058718271	025685439	037107554	059222521	050933712	058707456	039550744	036738565
תאריך לידה	16.07.1975	28.1.1972	02.09.1978	23.05.1964	02.12.1973	12.09.1985	23.01.1965	24.10.1951	17.02.1964	19.03.1984	01.05.1985
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת, בחברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	מנכ"ל	סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה	סמנכ"ל כספים	חשב	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל תחום התחדשות עירונית	סמנכ"ל שיווק	משנה למנכ"ל	מבקרת פנימית	מנהל פיתוח עסקי	מנהל מטה וקשרי משקיעים
האם בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד	כן (מכח תפקידו)	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונתו	01.07.2022	20.03.2013	01.12.2022	20.06.2010	01.10.2021	18.01.2022	01.01.2024	01.01.2024	28.03.2024	28.08.2024	28.08.2024

<p>עורך דין, בוגר במשפטים המכללה למנהל</p>	<p>בוגר בכלכלה ומנהל עסקים אוניברסיטת אריאל מוסמך במשפטים המכללה למנהל</p>	<p>רו"ח, בוגרת חשבונאות וכלכלה (האוניברסיטה העברית), מוסמכת בניהול פיננסי (האוניברסיטה העברית)</p>	<p>בוגר ומוסמך במנהל עסקים אוניברסיטת בר אילן תעודה מקצועית בניהול פיננסי ונדל"ן</p>	<p>בוגר במנהל עסקים, אוניברסיטת דרבי מוסמך במנהל עסקים (התמחות בשיווק) אוניברסיטת רייכמן המרכז הבינתחומי, הרצליה</p>	<p>עורך דין; בוגר משפטים במרכז האקדמי רמת גן</p>	<p>הנדסה אזרחית בטכניון</p>	<p>רואה חשבון; לימודים מכללת רמת גן</p>	<p>תעודת רואה חשבון; תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן</p>	<p>עורכת דין; בוגרת משפטים המכללה למנהל</p>	<p>בוגר הנדסה אזרחית בטכניון. תואר שני במנהל עסקים באוניברסיטת קולומביה בניו יורק</p>	<p>השכלה</p>
<p>מנהל מטה וקשרי משקיעים בחברה, יועץ משפטי ועוזר מנכ"ל בחב' אלעד</p>	<p>מנהל פיתוח עסקי בחברה, מנהל מחלקה בחב' פז בע"מ כלכלה והנדסה בע"מ</p>	<p>רו"ח - בעלת משרד ר.סלמן ושות', רואי חשבון, בעלים של חברת רוס ייעוץ וליווי פיננסי בע"מ וכן סמנכ"לית כספים בחברה ציבורית – פלנטארק ביו בע"מ</p>	<p>משנה למנכ"ל ומנהל כוח אדם ומשאבי אנוש ובחב' אלעד ישראל מגורים החדשה עד שנת 2023</p>	<p>סמנכ"ל שיווק בחברה, מנהל שיווק באלעד ישראל מגורים החדשה עד שנת 2023</p>	<p>סמנכ"ל פיתוח עסקי, עוזר מנכ"ל ומנהל שיווק בחברה</p>	<p>סמנכ"ל הנדסה בחברה. מנכ"ל פארק בבלי וסמנכ"ל הנדסה בקבוצת תשובה עד שנת 2021.</p>	<p>חשב בחברה</p>	<p>סמנכ"ל כספים בחברה, מנהלת אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ עד שנת 2022</p>	<p>סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה</p>	<p>מנכ"ל החברה, מנכ"ל אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ ואלעד ישראל מגורים בע"מ</p>	<p>ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות</p>

תקנה 26ב: מורשה חתימה עצמאי

בחברה לא קיים מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27: רואה החשבון המבקר של התאגיד

בשנת הדוח כיהן בחברה רואה החשבון המבקר - משרד זיו האפט (BDO) מדרך מנחם בגין 48 תל אביב.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

בשנת הדיווח לא נעשה שינוי בתקנון החברה.

תקנה 29: החלטות והמלצות דירקטוריון החברה:

1. לפרטים בדבר החלטות דירקטוריון החברה בקשר עם חלוקות דיבידנד, לרבות בדרך של ביצוע רכישה עצמית, ראו סעיף 4 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
2. לפרטים אודות הקצאה של 11,375 כתבי אופציה לעובדים בשנת הדוח, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065211), אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.
3. ביום 4 במרץ 2026, השלימה החברה פידיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה מיום 18 בינואר 2026 בקשר עם הפדיון המוקדם המלא של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-007453), אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

החלטות אסיפה מיוחדת:

- (1) ביום 6 בינואר 2025 נדונו ואושרו באסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי מניות החברה, מעבר לנושאי אסיפה שנתית סטנדרטית, הנושאים הבאים; (א) אישור מדיניות תגמול עדכנית לחברה; ו- (ב) עדכון תנאי הכהונה של מר רונן יפו, מנכ"ל החברה בעיקרם לעניין תמהיל הזכאות לבונוס שנתי והגדרת "הרווח" לחישוב. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 25 בדצמבר 2024 ו- 6 בינואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2024-01-627297 ו- 2025-01-001904, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.
- (2) ביום 16 ביוני 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים המפורטים שלהלן: (א) הארכה ועדכון תנאי ההתקשרות של ההסכם עם מר חן מרדכי להעמדת שירותיו כיו"ר דירקטוריון החברה, בעיקרם לעניין היקף המשרה והגמול הקבוע בגינה; (ב) הארכת תנאי כהונתו של מר יעקב דוניץ הנמנה על בעלי השליטה בחברה, ללא שינוי כלשהו בתנאי כהונתו; ו- (ג) הארכת התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ייעוץ וניהול עם ע.ש.א.ז. ניהול בע"מ, לרבות ההתחייבות לתיחום הפעילות של חלק מבעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 11 במאי 2025 ו- 16 ביוני 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-032806 ו- 2025-01-042944, בהתאמה) אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.
- (3) ביום 2 בספטמבר 2025 נדון ואושר באסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי מניות החברה, מעבר לנושאי אסיפה שנתית סטנדרטית, הארכת מינויו של מר אילן פן, כדירקטור חיצוני בחברה

לתקופת כהונה (שלישית) בת 3 שנים וכן תנאי כהונתו הכוללים גמול דירקטורים בגובה הסכום 'הקבוע', בהתאם לתקנות הגמול, כפי שיעודכנו מעת לעת, ובהתאם לדרגה שבה תסווג החברה במועד הרלוונטי, למתן התחייבות לשיפוי ולפטור כמקובל בחברה ולהכללתו בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 22 ביולי 2025 ו- 2 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-054595 ו- 2025-01-066498, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

(4) ביום 18 במרץ 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מענק למר רונן יפו, מנכ"ל החברה, שיועמד על ידי שותפויות מקרן JTLV (גיי.טי.אל.וי 2 (דוניץ) שותפות מוגבלת וגיי.טי.אל.וי 2 (אלעד מגורים החדשה)) (ולא החברה) בסך של 5 מליון ₪ אשר יכול וישמש, בין היתר, לרכישת מניות החברה על ידי מר רונן יפו וכן העמדת הלוואה על ידי ע.ש.א.ז. ניהול בע"מ אשר בבעלות פרטית של בעלי השליטה בקרן JTLV (ולא החברה) בסך של 3,868,265 ₪ לרכישת מניות החברה המוחזקות למועד זה על ידי גיי.טי.אל.וי 2 (אלעד מגורים החדשה) שותפות מוגבלת. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-014101), אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29א: החלטות התאגיד

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי נושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח:

(1) ביום 21 ביולי 2025 ובהתאם לתנאי תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ולהוראות מדיניות התגמול של החברה, אישרה ועדת התגמול של החברה התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות לנושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה, החל מיום 1 באוגוסט 2025 ועד ליום 31 באוגוסט 2026. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 21 ביולי, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-054243) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(2) ביום 20 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה עדכון לנוסח כתבי ההתחייבות למתן פטור ושיפוי מראש וכן את הענקתם לנושאי משרה בחברה ולדירקטורים בחברה (הן אשר אינם נמנים על בעלי השליטה בחברה והן אשר נמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם), המכהנים וכן כפי שיכהנו בה מעת לעת. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 15 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-042819) ומיום 21 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-052269), אשר האמור בהם מהווה הכללה על דרך ההפניה.

רון יפו
מנכ"ל

חן מרדכי
יו"ר הדירקטוריון

חלק ה'

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות")**

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9(בא) לתקנות הדוחות

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אחים דוניץ בע"מ (להלן - "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רוני יפו, מנכ"ל.
2. רו"ח רננה פולק ברזילי, סמנכ"לית כספים.
3. עו"ד אורלי גרנות - בן אב"י, יועצת משפטית ומזכירת החברה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל 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 למנכ"ל 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 החשבוניות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקרות מפתח ובדיקת האפקטיביות שלהן. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות על תהליך עריכה וסגירה של הדוחות הכספיים, בקרות ברמת הארגון, בקרות כלליות של מערכות המידע ובקרות על מלאי בניינים למכירה.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

א. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9 ב(ד)(1) לתקנות הדוחות

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, רונן יפו, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אחים דוניץ בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2025 (להלן - "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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

תאריך

רונן יפו, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, רו"ח רננה פולק ברזילי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אחים דוניץ בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2025 (להלן - "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 במרץ 2026

רו"ח רננה פולק ברזילי, סמנכ"לית כספים

תאריך