

לוינסקי – עופר בע"מ דו"ח תקופתי לשנת 2025

החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח").

דירקטוריון החברה החליט כי החברה תדווח על פי כל ההוראות החלות על תאגיד קטן וקבועות בתקנה 5ד' לתקנות הדיווח, החל מן הדוחות התקופתיים לשנת 2013.

ביום 8 באוגוסט 2017 הנפיקה החברה לראשונה תעודות התחייבות לציבור ולכן החל מתקופת הדיווח שהתחילה ביום 1 ביולי 2018 מדווחת החברה לפי מתכונת דיווח רבעונית, וימשיכו לחול עליה כל ההוראות החלות על תאגיד קטן, למעט תקנה 5ד(5) לתקנות הדיווח.

תוכן ענינים

<u>עמודים</u>	
77 - 1	תיאור עסקי החברה
108 - 78	דוח דירקטוריון
176 - 109	דוחות כספיים
196 - 177	פרטים נוספים
199 - 197	הצהרות מנהלים
—	מכתב הסכמה של רואי החשבון בקשר לתשקיף מדף

פרק 1- תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

עמוד	סעיף	
3	1	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד
3	1.1	כללי
3	1.2	מבנה ההחזקות של החברה
4	1.3	רכישות מהותיות, רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל
4	1.4	תחום פעילות החברה
4	2	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
7	3	חלוקת דיבידנד
8	4	מידע כספי
9	5	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים
17	6	תיאור עסקי החברה
17	6.1	מבנה השוק
17	6.2	מאפייני פעילות החברה בתחום הייזום והבניה
23	6.3	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
23	6.4	גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם
24	6.5	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם
24	6.6	מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו
24	6.7	תמצית התוצאות
25	6.8	נתונים מצרפיים של פרויקטי נדל"ן יזמי
27	6.9	פרויקטים שאינם מהותיים מאוד
37	6.10	פרויקטים מהותיים מאוד
56	6.11	פרויקט שהחברה התחייבה בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') למסור עליו גילוי במתכונת החלה על פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד
61	6.12	אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד
63	7	כושר ייצור
63	8	רכוש קבוע
63	9	הון אנושי
64	10	הון חוזר
65	11	
66	00	מימון
71	13	מיסוי
71	14	סיכונים סביבתיים
71	15	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
77	016	הסכמים מהותיים
77	17	הליכים משפטיים
77	18	יעדים ואסטרטגיה עסקית
78	019	גורמי סיכון של החברה

תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.

כללי

1.1

החברה הואגדה בחודש אפריל 1977 בשם פז חן בע"מ. ביום 1 באפריל 2012 שינתה החברה את שמה למינרלי אוצרות טבע בע"מ וביום 18 באוגוסט 2013 שינתה החברה את שמה ללוינסקי - עופר בע"מ.

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה מאז שנת 1987.

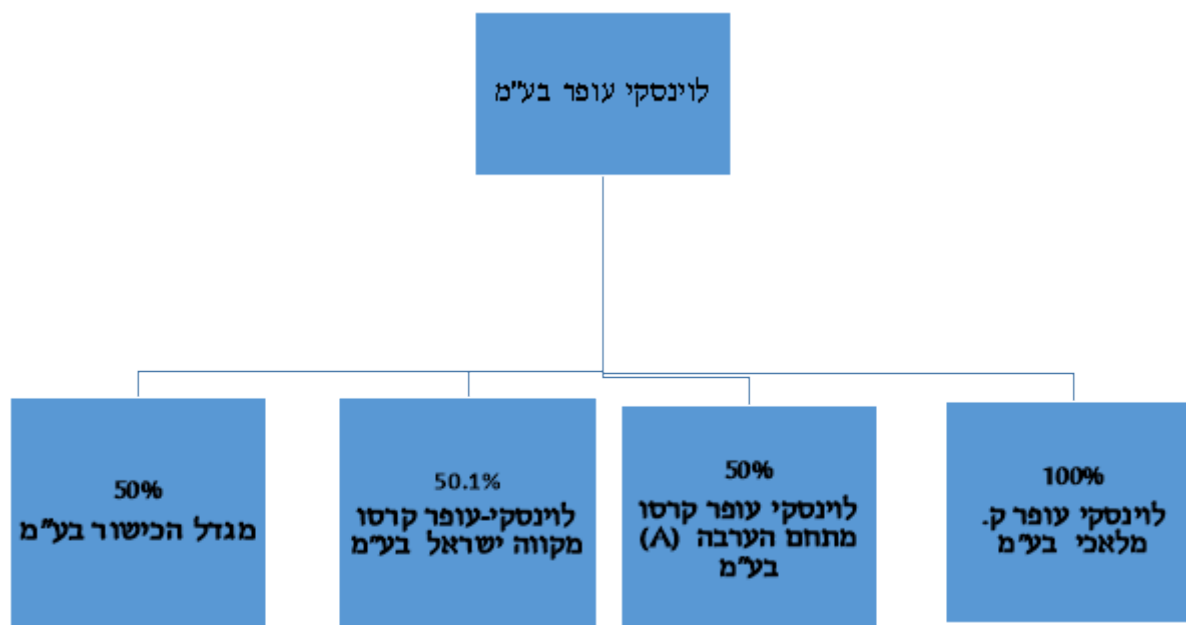
משנת 2013 החברה נשלטת ע"י ה"ה ברוך אופיר ארביב ויוסף לוינסקי, שמרבית החזקותם בחברה היא באמצעות א.ל.ד. יחד החזקות בע"מ ("א.ל.ד."), חברה פרטית המוחזקת על ידיהם בחלקים שווים. משנת 2014 החברה נשלטת גם ע"י א. ליבנטל אחזקות בע"מ ("ליבנטל"), חברה ציבורית בשליטת מר ארביב. ההחזקה של ליבנטל היא באמצעות ליבנטל חברה לבניין בע"מ ("ליבנטל בניין"), שהיא חברה בת בבעלות מלאה של ליבנטל.

במחצית הראשונה של שנת 2025 התקשרה החברה בהסכם השקעה עם קבוצת צילו בלו בע"מ ("צילו בלו") לפיו הוקצו לצילו בלו מניות של החברה ("הסכם ההשקעה עם צילו בלו"). במקביל, חתמו א.ל.ד., ה"ה ארביב ולוינסקי וחברות פרטיות בבעלות ה"ה ארביב ולוינסקי על הסכם שליטה משותפת עם צילו בלו ("הסכם השליטה המשותפת"). בעקבות ההסכמים האמורים החברה נשלטת גם על ידי צילו בלו. לפרטים אודות הסכם ההשקעה והסכם השליטה המשותפת, ראו סעיף 2.1 להלן; לפרטים אודות השליטה בחברה ראו תקנה 24 בפרק "פרטים נוספים".

לאחר חילופי השליטה בחברה בשנת 2013 שונה תחום פעילותה של החברה לתחום יזמות נדל"ן ובניה.

מבנה החזקות של החברה

1.2



בנוסף, החברה מחזיקה במספר חברות שאינן פעילות, חלקן מיועדות להיות חברות פרויקט בפרויקטים עתידיים של החברה.

1.3 רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל
בתקופת הדוח, ובשלוש השנים שקדמו לדוח, החברה לא רכשה, מכרה או העבירה נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל.

1.4 שינוי מהותי באופן ניהול עסקי התאגיד
ביום 23 בפברואר 2025 התקשרה החברה בהסכם השקעה עם צילו בלו, ובמקביל נחתם הסכם שליטה משותפת בין בעלי שליטה בחברה לבין צילו בלו. בהתאם להוראות ההסכם, ביום 6 במאי 2025 מונו ה"ה דוד זבידה ויואב שפר לדירקטורים בחברה מטעם צילו בלו.

על פי הסכמים שנחתמו עם בעלי השליטה, א.ל.ד מספקת לחברה שירותי מנהל כללי המועמדים באמצעות מר יוסף לוינסקי, וצילו בלו מספקת לחברה שירותי ניהול ובקרה המועמדים באמצעות נושאי משרה בכירים מטעמה. לפרטים ראו ביאורים 1'ג' ו-2'ג' בדוחות הכספיים.

1.5 תחום פעילות החברה
תחום פעילותה של החברה הינו יזמות נדל"ן ובניה, הכולל בניה ופיתוח בעסקות התחדשות עירונית, וכן בניה ופיתוח של מקרקעין פנויים, בעסקאות רגילות או בעסקאות קומבינציה. בהסכם ההשקעה עם צילו בלו, נקבע כי כל עוד (1) צילו בלו תהיה בעלת שליטה בחברה, ו- (2) נושא משרה בצילו בלו יכהן כנושא משרה בחברה, החברה לא תעסוק בפעילות שאינה יזום, בניה ופיתוח (ופעולות נלוות לכך) של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בישראל, אלא אם כן ייקבע אחרת על-ידי דירקטוריון החברה בהחלטה פה אחד. ההגבלה לעיל לא תחול על הפרוייקטים הקיימים של החברה, ועל הפעילות בנכסים הקיימים של החברה.

2. השקעות בהון החברה ועסקות מהותיות במניותיה בשנתיים האחרונות

2.1 הסכם השקעה עם צילו בלו
ביום 23 בפברואר 2025 התקשרה החברה בהסכם עם צילו בלו לפיו, בכפוף להתמלאות תנאים מתלים, יוקצו לצילו בלו מניות של החברה. צילו בלו היא חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). להלן עיקרי העסקה:
העסקה ופרטי התמורה: החברה תקצה לצילו בלו, בהקצאה פרטית, 17,293,524 מניות רגילות של החברה. המניות יוקצו במחיר במזומן של 2.71 ש"ח לכל מניה, ובתמורה כוללת בסך של 46,865,450 ש"ח שתשולם במועדים כדלקמן:

(א) 20,054,000 ש"ח אשר ישולמו בתוך 60 ימים ממועד התקיימות התנאים המתלים כנגד הקצאת 7,400,000 מניות רגילות ("מועד ההשלמה הראשון");
(ב) 26,811,450 ש"ח ישולמו עד ליום 1 ביוני 2026 כנגד הקצאת 9,893,524 מניות רגילות ("מועד ההשלמה השני").

כמות המניות ומחירן כפופים להתאמות מקובלות במקרה של שינוי הון, חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד בתקופה שעד להקצאת המניות.

תיחום פעילות:

החל ממועד ההשלמה הראשון וכל עוד (1) צילו בלו תהיה בעלת שליטה בחברה, ו- (2) נושא משרה בצילו בלו יכהן כנושא משרה בחברה, יחולו ההוראות הבאות:

- החברה לא תעסוק בפעילות שאינה יזום, בניה ופיתוח (ופעולות נלוות לכך) של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בישראל, אלא אם כן ייקבע אחרת על-ידי דירקטוריון החברה בהחלטה פה אחד. ההגבלה לעיל לא תחול על הפרוייקטים הקיימים של החברה, והפעילות בנכסים הקיימים של החברה.
- צילו בלו לא תעסוק בפעילות התחדשות עירונית, למעט ביחס לפעילויות המוחרגות, כהגדרתן להלן, אלא בכפוף למתן זכות סירוב ראשונה לחברה ליזום את הפרוייקט החדש.

הפעילויות המוחרגות:

- (1) עסקאות, השקעות ופעילות, ללא הגבלה, בפרוייקטים קיימים של צילו בלו;
- (2) רכישת פרויקטים פעילים (דהיינו – שהחל בהם שלב היזום והושגו חתימות של מעל 50% מהדיירים) בתחום פעילות התחדשות עירונית;
- (3) עסקאות והשקעות, לרבות רכישה והחזקה בתאגידים ושותפויות (פרטיים או ציבוריים) הפועלים בתחום פעילות התחדשות עירונית;
- (4) פעילות התחדשות עירונית בעקבות מכרז (או הליך תחרותי דומה לו) אשר החברה אינה עומדת בתנאי מתנאיו ואין ביכולתה למלא אחר תנאי כאמור;
- (5) השקעה בתאגידים המעמידים אשראי לפעילות התחדשות עירונית.

הוראות נוספות:

ההסכם כולל הוראות מקובלות נוספות בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת מצגים של החברה והתחייבות לשיפוי במקרה של הפרתם, מגבלות שונות בפעילות החברה במהלך התקופה שעד מועד ההשלמה הראשון, וכיו"ב, וכן כולל ההסכם הוראות בנוגע להלוואת ביניים שהועמדה עד להשלמת העסקה.

כניסת הסכם ההשקעה לתוקף

התנאים המתלים התמלאו והחברה הקצתה לצילו בלו 20,054,000 מניות, מתוכן 5,16,052 מניות ביום 7 במאי 2025, ו- 2,233,948 מניות ביום 29 ביוני 2025.

ביום 6 במאי 2025 מונו נציגי צילו בלו, ה"ה דוד זבידה ויואב שפר, כדירקטורים בחברה.

הסכם שליטה משותפת

במקביל לחתימת הסכם ההשקעה נחתם ביום 23 בפברואר 2025 הסכם שליטה משותפת בין א.ל.ד יחד החזקות בע"מ ("א.ל.ד יחד"), מר ברוך אופיר ארביב, מר יוסף לוינסקי, וחברות פרטיות בבעלות מלאה של ה"ה ארביב ולוינסקי ("קבוצת אלד") לבין צילו בלו.

ההסכם כולל הוראות מקובלות בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת, תיאום מוקדם של הצבעה באסיפות הכלליות של החברה, ושוויון במספר הדירקטורים שיוצעו על-ידי הצדדים; זכות סירוב ראשונה בהעברת מניות, זכות הצטרפות למכירת מניות, חובת הצטרפות למכירת מניות, אפשרות להשתתף ברכישת מניות נוספות של החברה שיבצע מי מהצדדים, וכיו"ב.

בהסכם השליטה המשותפת ניתנה לצילו בלו זכות לרכוש מא.ל.ד יחד מניות של החברה שינבעו ממימוש כתבי אופציה (סדרה 1)¹ או אופציות לא סחירות שהוקצו לא.ל.ד על פי הסכם הניהול הקודם לפיו סיפקה א.ל.ד יחד שירותי ניהול לחברה, ככל שאלה ימומשו, במחיר זהה למחיר מימוש האופציות.

בהסכם השליטה המשותפת נקבע כי א. ליבנטל אחזקות בע"מ ("ליבנטל"), בעלת שליטה בחברה שהיא בשליטתו של מר ברוך אופיר ארביב, תהא רשאית להצטרף להסכם השליטה המשותפת ולהוות חלק מקבוצת אלד, וזאת בתוך 12 חודשים ממועד ההשלמה הראשון. אם ליבנטל לא תצטרף כצד להסכם השליטה המשותפת בתוך פרק הזמן האמור, ויתקיים אחד מאלה (א) מר ארביב או נעבר מותר שלו יחדל להיות בעל שליטה בליבנטל או (ב) שיעור ההחזקות של ליבנטל בחברה יהווה פחות ממחצית מהחזקות קבוצת אלד, יחולו שינויים בהסכם השליטה המשותפת אשר יקנו לצילו בלו זכויות עודפות על-פני קבוצת אלד, ובכלל זאת זכות להציע למינוי את מרבית הדירקטורים בחברה, וזכות הכרעה ביחסים בין הצדדים בהצבעה באסיפות הכלליות של החברה.

ביום 19 במרס 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בליבנטל את הצטרפותה להסכם השליטה המשותפת.

על פי הסכם השליטה המשותפת, בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים של החברה, החל מ-19 בספטמבר 2025 ("מועד התחילה") שירותי הניהול יועמדו לחברה על ידי א.ל.ד יחד וגם באמצעות אדם או גוף שיקבע על-ידי צילו בלו.² 2/3 מדמי הניהול השוטפים עבור השירותים שיועמדו ממועד התחילה ישולמו על ידי החברה לאלד יחד, ו-1/3 מדמי הניהול השוטפים ישולמו על ידי החברה לצילו בלו.

החל ממועד ההשלמה הראשון ועד למועד התחילה תשלם א.ל.ד יחד לצילו בלו חלק מדמי הניהול שא.ל.ד יחד תקבל מהחברה בתקופה האמורה עבור שירותי ניהול, כדלקמן:

- שלישי מדמי הניהול החודשיים השוטפים שהחברה תשלם לא.ל.ד יחד בגין התקופה שממועד ההשלמה הראשון.
- מחצית מדמי הניהול המשתנים בגובה 4% מרווחי פרויקטים שהחברה תשלם לא.ל.ד יחד עם סיומם של פרויקטים שחל בהם "אירוע משכלל" בתקופת תחולתם של הסכמי הניהול הקודמים של א.ל.ד יחד עם החברה (להלן: "דמי הניהול של גמר פרויקטים"), ככל שא.ל.ד יחד תקבל תשלום כאמור מהחברה לאחר מועד ההשלמה הראשון ולפני מועד התחילה.

החל ממועד התחילה, אם החברה תשלם לא.ל.ד יחד דמי ניהול של גמר פרויקטים בתקופת הסכם זה, א.ל.ד יחד תשלם לצילו בלו מחצית מהם.

לפרטים על הסכם הניהול של החברה עם א.ל.ד יחד שחל עד ליום 18 בספטמבר 2025, ראו ביאור 27'ג' בדוחות הכספיים ותקנה 22א(1) בפרק פרטים נוספים.

¹ כתבי האופציה (סדרה 1) פקעו בספטמבר 2025.

2.2 הנפקת כתבי אופציה (סדרה 2)

ביום 31 ביולי 2025 הנפיקה החברה 2,400,000 כתבי אופציה (סדרה 2) הניתנים למימוש ל- 2,400,000 מניות רגילות של החברה, במסגרת הנפקה לציבור שכללה גם אגרות חוב (סדרה ה') בערך נקוב כולל של 60,000,000 ש"ח. ניירות הערך הונפקו ב-75,000 יחידות, כשהרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

מחיר	כמות ניירות הערך ביחידה
1,000 ש"ח	1,000 ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה ה')
-	40 כתבי אופציה (סדרה 2)
1,000 ש"ח	סה"כ המחיר ליחידה

כתבי האופציה (סדרה 2) ניתנים למימוש למניות רגילות עד ליום 31 בדצמבר 2028. מחיר המימוש לכל כתב אופציה הוא 7.60 ש"ח. ההנפקה בוצעה על פי תשקיף מדף של החברה מיום 15 בספטמבר 2023, ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 30 ביולי 2025. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף מיום 31 ביולי 2025 אסמכתא 2025-01-057102 ודיווח מידי מיום 4 באוגוסט 2025 אסמכתא 2025-01-057509 המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

3. חלוקת דיבידנד

- 3.1 החברה לא חילקה דיבידנדים בשנתיים האחרונות ולא אימצה כל מדיניות לעניין חלוקת דיבידנדים.
- 3.2 ליום 31 בדצמבר 2025 אין לחברה יתרת רווחים הניתנת לחלוקה.
- 3.3 מגבלות על חלוקת דיבידנד
 - להלן יפורטו המגבלות על ביצוע חלוקה שנקבעו במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב מסדרות ד' ו-ה' של החברה. החברה לא תבצע חלוקה אם:
 - החלוקה תגרום לכך שההון העצמי של החברה לאחר החלוקה, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת מ-80 מיליון ש"ח.
 - החלוקה תגרום לכך שהיחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה יהיה נמוך מ-12%.
 - כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, תתקיים עילה מהעילות לפירעון מידי הקבועות בשטר הנאמנות.
 - יהיה חשש סביר שהחלוקה תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בחבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.
 - במקרה בו תהיה בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות.

2023	2024	2025	
11,633	27,768	36,446	הכנסות מחיצונים
-	-	-	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
11,633	27,768	36,446	סך הכל הכנסות
			עלות ההכנסות
-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
(13,819)	(27,090)	(33,898)	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
-	-	-	עלויות אשר מהוות הכנסה בתחום פעילות אחר
(13,819)	(27,090)	(33,898)	סך הכל עלויות
-	21,652	-	הכנסות ממכירת זכויות בפרויקט ומכירת מקרקעין
(12,997)	2,647	(8,916)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
(12,997)	2,647	(8,916)	סך רווח (הפסד)
211,826	194,368	266,660	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
181,171	161,016	218,091	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

לפירוט על ההתפתחויות בנתונים הכספיים לעיל, ראו הסברי הדירקטוריון בפרק 2 של הדוח.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים

פעילות החברה הינה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. פעילות החברה אינה מושפעת באופן מהותי מגורמים חיצוניים ייחודיים לה, אלא מגורמים חיצוניים ענפיים, המאפיינים בדרך כלל את הפעילות בנדל"ן. תוצאות החברה עשויות להיות מושפעות ממדיניות הממשלה והרשויות המקומיות ושינויים רגולטורים, שינויים בשיעור האינפלציה ובשיעור הריבית במשק, מהיקף הפעילות הכלכלית במשק ומהמצב הביטחוני והמדיני. להלן יובאו נתונים והערכות של החברה בנוגע להשפעה האפשרית של מגמות, אירועים והתפתחויות מקרו-כלכליות וגורמים חיצוניים אחרים אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה.

אזהרת מידע צופה פני עתיד : הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד האוצר, Standard & Poor's Maalot וגופים נוספים. תחזיות והערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, אשר מתבססות, בין היתר, על הנתונים האמורים, מהוות "מידע צופה פני עתיד" כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, שהתממשותם אינה בשליטת החברה ולפיכך הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן שינויים במצב השוק, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 19 להלן.

המלחמה בעזה ובזירות נוספות והמצב הביטחוני

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע של חמאס מרצועת עזה ובהמשך מתקפות מצד חיזבאללה מלבנון, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל". במהלך השנים 2024–2025 נמשכו התקיפות לעבר ישראל, לרבות תקיפות ישירות מצד איראן ומיליציות הפועלות בחסותה. בחודשים נובמבר 2024 וינואר 2025 נחתמו הסכמי הפסקת אש עם לבנון ועם חמאס, במסגרתם הושבו לישראל חלק מהאנשים שנחטפו לעזה ב-7 באוקטובר 2023. ביוני 2025 פתח צה"ל במבצע "עם כלביא" נגד מתקני הגרעין האיראניים ובכירי מערכת הביטחון במדינה; בתגובה, שיגרה איראן אלפי טילים וכתב"מים שגרמו לנפגעים ולנזקים כבדים. ארצות הברית הצטרפה למערכה, וב-24 ביוני 2025 נחתם בתיווך אמריקאי הסכם הפסקת אש עם איראן, שסיים את המבצע. באוקטובר 2025 הושגה הפסקת אש נוספת עם חמאס, ולאחריה כל החטופים שנתרו בחיים וגופות חטופים חללים הושבו לישראל. האירועים המלחמתיים וגיוס מילואים נרחב גרמו להאטה בפעילות העסקית בישראל.

ביום 28 בפברואר 2026 החלה מתקפה משולבת של ישראל וארצות הברית בשם "שאגת הארי" נגד מטרות באיראן. כתוצאה מכך הוכרז מצב חירום במדינה אשר כולל, בין היתר, סגירה חלקית או מלאה של עסקים, סגירת המרחב האווירי, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמערכת החינוך, ירידה בהיקף כוח העבודה עקב גיוס מילואים נרחב וצמצום בהיקף העובדים הזרים.

ביום 2 במרס 2026 התרחבה הלחימה והיא כוללת מתקפות הדדיות מול ארגון "חיזבאללה" מלבנון. נכון למועד חתימת דוח זה, הלחימה מול איראן וחיזבאללה נמשכת, ואין ודאות באשר להימשכות הפסקת האש בחזית הדרומית, ולהשלכות המצב הביטחוני.

עיקרי השפעות המלחמה על החברה

הן בתקופת המלחמה בעזה והן בעת הנוכחית, החברה המשיכה וממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של הגורמים המוסמכים, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הפרויקטים של החברה. נכון לתאריך חתימת הדוח, משרדי החברה עובדים באופן מלא, אתר הבנייה בפרויקט "שינקין" פועל ואין מחסור בפועלים וחומרי גלם. ביחס ל- 15 דירות מתוך כלל הדירות לשיווק בפרויקט (20 דירות) נחתמו הסכמי מכר, 10 מתוכם במודל שבו 20-30% מתמורת המכירות משולמים בעת חתימת החוזה והיתרה תשולם לקראת מועד האכלוס.

להערכת החברה לא צפויים להיות עיכובים מהותיים במועד סיום הביצוע של הפרויקט, אך הדבר תלוי בכך שלא תחול החמרה במצב הביטחוני. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בהתחייבויותיה הפיננסיות. לאור חוסר הוודאות בנוגע למצב הבטחוני, אין ביכולת החברה להעריך את מלוא השפעות העתידיות שלו על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של הקבוצה בפרט. המצב הבטחוני עלול להשפיע על המשק בכלל ועל פעילות הקבוצה בפרט, ובין היתר להביא להתארכות הליכי התכנון, הרישוי והביצוע, להתייקרות עלויות המימון והבנייה (לרבות כח אדם וחומרי גלם), לפגיעה בזמינות ובאספקה של כח אדם וחומרי גלם, לעיכוב בהשלמת פרויקטים ומסירת יחידות לרוכשים, לדרישות להגדלת הון עצמי בפרויקטים של החברה, לדחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (המותנים, בין היתר, בהתקדמות קצב הבניה והשיווק בפרויקטים), לירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני הביצוע, לפגיעה ביכולתם הכלכלית של רוכשים פוטנציאליים, לירידה בביקושים ליחידות המשווקות על ידי החברה, לירידת מחירי המכירה, לאי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם וכד', באופן שעלול להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני ההכנסות, עלויות ורווחיות החברה והמועדים החזויים למשיכת עודפים.

יובהר כי הערכות החברה בדבר ההשלכות הפוטנציאליות של המצב הבטחוני על פעילותה הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשל"ח 1968 והינו בגדר הערכה בלבד, המתבסס על המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית בהתאם למידע הקיים בידי החברה במועד אישור הד"חות. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, שהתממשותם אינה ודאית ומותנה בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי בין היתר, כתוצאה, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם המצב הבטחוני, ו/או התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19.

שינויים בשיטת המשטר בישראל

בחודש דצמבר 2022 הוקמה ממשלה חדשה. ממועד הקמתה פעלה הממשלה החדשה לקידום שינויים משמעותיים במערכת המשפט ולחיצוק הרשות המבצעת על חשבון שתי הרשויות האחרות. השינויים והצהרות הממשלה בקשר עם כוונותיה הובילו למחאה ציבורית רחבה. עם פרוץ המלחמה בעזה חדלה הממשלה לקדם את השינויים האמורים, אך החל מהמחצית השנייה של שנת 2024 חודשו המהלכים. לשינויים כאמור עלולה להיות השפעה לרעה על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, על דירוג האשראי של המשק הישראלי ועוד. בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות ככל שתהיינה, על המשק או על תוצאותיה של החברה.

מדיניות הממשלה, בנק ישראל ורשויות התכנון

מדיניות הממשלה והמפקח על הבנקים בבנק ישראל ביחס לענף הנדל"ן, ובפרט בנושא הבניה למגורים, משפיעה על הענף, וכתוצאה מכך על עסקי החברה. למדיניות השפעה על צד ההיצע, בין היתר דרך מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות לגבי כוח האדם בענף הבניה, מסים ומכסים על תשומות בענף הבניה, הגבלות על מתן אשראי בנקאי לקבלנים והתניית התקשרויות עם רוכשים בערבויות להבטחת התחייבויות החברות הקבלניות.

למדיניות השפעה על צד הביקוש, בין היתר דרך מדיניות מיסוי, מדיניות מונטרית, התערבות בשיעורי הריבית על ריבית משכנתאות, הגבלות על חשיפה כוללת לענף של בנקים ומוסדות פיננסיים, הגבלות על השיעור המרבי ממחיר יח"ד שלגביו ניתן להעמיד אשראי, ועל תמהיל ריבית האשראי, ומדיניות מטבע המשפיעה על כדאיות השקעות חלופיות מחוץ לישראל. ענף הבנייה מתאפיין במחסור מתמשך בעובדים, הנובע בעיקר מהגבלות ביטחוניות על העסקת עובדים פלשתינאים. המחסור בעובדים גורם לגידול בעלויות העסקת עובדים ולהתארכות משך הבניה.

לנכונות רשויות מקומיות לקדם ולאשר פרויקטים של התחדשות עירונית השפעה מכרעת על היקף הפעילות בתחום זה.

היקף הפעילות במשק

להיקף הפעילות במשק השפעה על זמינות ועלות כוח האדם העומד לרשות ענף הבנייה, ועל עלויות הקרקע ותשומות הבנייה האחרות. כן יש להיקף הפעילות במשק השפעה על הביקושים, רמת מחירי המכירה, זמינות האשראי ומחירו.

המצב הביטחוני והמדיני

משברים ביטחוניים ומדיניים באים לידי ביטוי במחסור כוח אדם בענף הבנייה וכן בהתייקרות עלות הבנייה.

הכלכלה הישראלית בשנת 2025

• פעילות כלכלית ותוצר ויציבות פיננסית

על פי התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מינואר 2026 ("התחזית")³, במהלך שנת 2025 חלה צמיחה בתוצר המקומי בישראל בשיעור של 2.8%, לעומת צמיחה של 0.6% בשנת 2024. על פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 5.2% בשנת 2026 ובשיעור של 4.3% בשנת 2027.

דוח היציבות הפיננסית של המחצית השנייה של שנת 2025 שפרסם בנק ישראל ביום 19/1/2026⁴ העריך את יציבות כלכלת ישראל על רקע ההתאוששות החדה שנרשמה במהלך הרבעון השלישי של השנה, בעקבות מבצע "עם כלביא".

מחברי הדוח מציינים כי הנתונים המאקרו-כלכליים משקפים התאוששות חדה בפעילות הריאלית (צמיחה של 11% במהלך הרבעון השלישי), לצד רמת אינפלציה שנכנסה אל תוך תחום היעד (2.4%) והפחתת הריבית לרמה של 4%. יחד עם זאת, נותרו סיכונים לעלייה מחודשת באינפלציה על רקע מגבלות היצע, והפעילות הכלכלית בעולם ממשיכה להתרחב בקצב מתון.

ביחס לשוק הדיור, מחברי הדוח מציינים כי חלה האטה במהלך שנת 2025, המשתקפת ברמה נמוכה של עסקאות בהשוואה לשנים האחרונות ורמת גבוהה של מלאי דירות לא מכורות שבידי הקבלנים. זאת, לצד ירידה במחירי הדירות בכל חודשי המחצית השנייה של 2025. בהתייחס לפעילות בענף הבנייה, מחברי הדוח מציינים כי הפעילות בענף גבוהה. בארבעת הרבעים שהסתיימו ברבעון השלישי של שנת 2025 נרשמה עלייה של כ-31% בהתחלות הבניה ביחס לארבעת הרבעים הקודמים, בעוד שסיימי הבניה רשמו עלייה של כ-4.3% ביחס לאותה התקופה.

לבסוף, כותבים מחברי הדוח כי אי הוודאות המקומית והגלובלית המשיכה להשתקף בתנודתיות בשווקים הפיננסיים. עם זאת, השקל התחזק בכ-6% מול הדולר ומדדי המניות המקומיים בלטו לטובה. פרמיית הסיכון של המשק ירדה באופן משמעותי לאחר מבצע "עם כלביא" והכרזת הפסקת האש, ורמתה בסיום המחצית גבוהה אך במקצת בהשוואה לרמתה טרם המלחמה.

• דירוג האשראי

דירוג האשראי של ישראל על ידי Fitch ועל ידי S&P הוא A. דירוג האשראי של ישראל על ידי Moody's הוא Baa1. בחודש נובמבר 2025 הודיעה Fitch שהיא משאירה את דירוג האשראי של ישראל ללא שינוי, ברמה A עם תחזית שלילית. S&P שינתה בנובמבר 2025 את תחזית האשראי משלילית ליציבה. בחודש ינואר 2026 הודיעה Moody's שדירוג האשראי של ישראל ישאר Baa1 עם תחזית יציבה.

• אינפלציה וריבית

בשנת 2025 חלה התמתנות באינפלציה, והאינפלציה השנתית עומדת על 2.6% (לעומת 3.4% בשנת 2024). נוכח הירידה באינפלציה, ביצע בנק ישראל שתי הפחתות של 0.25% בריבית, האחת בנובמבר 2025, והשניה בינואר 2026. במועד הדו"ח עומדת ריבית בנק ישראל על 4%.

³ פרסום מ-5.1.2026, בקישור: <https://www.boi.org.il/94464?culture=he>
⁴ <https://www.boi.org.il/94815?culture=he>

• ענף הבנייה למגורים

השפעות הריבית על ענף הבנייה

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת מינוף גבוהה. שינויים בשערי הריבית משפיעים על ריבית המשכנתאות, על הביקושים, ועל עלות האשראי למימון פרויקטים לבניה. שינויים בלתי צפויים בשערי הריבית עשויים להשפיע על רווחיות הפעילות ועל תזרים המזומנים של החברה.

העלאות ריבית משמעותיות מפחיתות את הביקוש לדירות, ומגדילות את עלות הבניה. בשל פרק הזמן הארוך שחולף מייזום פרויקט בניה ועד להשלמתו, מועצמת ההשפעה של שינויים כאלה על סקטור הבניה.

תשומות הבנייה

מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים עלה בשנת 2025 ב-5.1%, שיעור גבוה מבשנת 2024 בה עלה המדד ב-2.9%. עליית המדד נבעה מגידול ברכיב שכר העבודה, אשר עלה ב-9.1% (לעומת עליה של 4.8% בשנת 2024), ברכיב מחירי חומרים ומוצרים, אשר עלה ב-2.4% (לעומת עליה של 1.2% בשנת 2024), וברכיב הוצאות כלליות אשר עלה ב-3.3% (לעומת עליה של 1.8% בשנת 2024). רכיב שכירת ציוד עלה ב-0.2% (לעומת עליה של 3% בשנת 2024). המשך הגידול בתשומות הבניה משפיע על עלויות הבנייה של החברה ועלול להפחית את רווחיות הפרויקטים של החברה.

נתוני מכירות ומחירים

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2025 נמכרו כ-34,030 דירות חדשות, ירידה של 25.5% לעומת שנת 2024. ברבעון הרביעי של שנת 2025 נמכרו 8,670 דירות חדשות, ירידה של 3.4% לעומת הרבעון השלישי. בחודש דצמבר 2025 נמכרו 3,680 דירות חדשות, עלייה של 22.5% לעומת נובמבר 2025.⁵

היקף המכירות במשק הושפע משינוי מודל התשלום עבור דירות חדשות. על רקע העלייה בסביבת הריבית ואתגרי המשק בעקבות מלחמת חרבות ברזל, והקשחת התנאים לקבלת משכנתאות, חל מעבר משמעותי לעסקאות מכר דירות במודל תשלום של 20-80. במסגרת עסקאות אלו, הרוכשים משלמים מקדמה של 20-30% בלבד ממחיר הדירה, ויתרת התשלום נדחית סמוך למועד האכלוס, בשונה מהמצב שהיה מקובל בעבר, לפיו התשלום מתבצע בהתאם להתקדמות הבנייה. כמו כן, פעמים רבות יתרת התמורה אינה צמודה למדד תשומות הבנייה או מדד אחר, ואף ניתן סבסוד משמעותי של ריבית המשכנתא.

מבחינת מחירים, בשנת 2025, עליית מחירי הדירות הסתכמה בשיעור של 0.4%, זאת לאחר שבמרבית החודשים במהלך 2025 חלה ירידה במחירי הדירות.⁶

שינוי במודל התשלומים ומגמות מימון

⁵ פרסום מ-12.2.2026, בקישור: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/047/04_26_047b.pdf
⁶ פרסום מ-15.2.2026, בקישור: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2026/052/10_26_052b.pdf

היקף המכירות במשק הושפע משינוי מודל התשלום עבור דירות חדשות.

על רקע העלייה בסביבת הריבית ואתגרי המשק בעקבות המצב הבטחוני, והקשחת התנאים לקבלת משכנתאות, חל מעבר משמעותי לעסקאות מכר דירות במודל תשלום של 20-80 (ולעיתים אף 10-90). במסגרת עסקאות אלו, הרוכשים משלמים מקדמה של 10%-20% בלבד ממחיר הדירה, ויתרת התשלום נדחית סמוך למועד האכלוס, בשונה מהמצב שהיה מקובל בעבר, לפיו התשלום מתבצע בהתאם להתקדמות הבנייה. כמו כן, פעמים רבות יתרת התמורה אינה צמודה למדד תשומות הבנייה או מדד אחר, ואף ניתן סבסוד משמעותי של ריבית המשכנתא.

בחודש אפריל 2025 קבע המפקח על הבנקים הוראות חדשות המטילות על המערכת הבנקאית מגבלות בקשר למתן מימון במכירת דירה בדחיית תשלום ובמימון הלוואות בולט/בלון, בתוקף עד לסוף שנת 2026. על פי הוראות אלה:

יוגבל שיעור ההלוואות לדיור מסוג בולט או בלון בסבסוד קבלן ל-10% מסך ההלוואות לדיור המועמדות בכל חודש;

אשראי בפרויקטים שבהם ניתנה דחיית תשלום בהיקף של יותר מ-40% ממחיר הדירה בלפחות 25% מחוזי המכירה הוא אשראי בסיכון מוגבר, ויכלל בחובות שישוקללו לסיכון ב-150% (בפרויקטים קיימים ההוראה תחול רק אם בלפחות 30% מחוזי המכירה ניתנה דחיית תשלום כאמור).

ההוראות החדשות עשויות לפגוע בביקושים לדירות מגורים, להגביל את גמישות החברה בתנאי התשלומים ולהשפיע על תזרים התקבולים בפרויקט שביזום. מכירות החברה בפרויקט "שינקין" בשנת 2024 ובתקופת הדוח נעשו ברובן בתנאי "80:20".

החברה מעריכה כי גובה הריבית ימשיך להכביד על ענף הנדל"ן ושוק הדיור בכלל וישפיע לרעה על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.

השפעות פיננסיות על החברה

• הגנות והצמדה למדד

בהסכמים למכירת דירות של החברה נכללת הצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים. מנגנון זה הגן על החברה מהתייקרות אינפלציונית בתשומות הבניה. בחודש יולי 2022 בוצע שינוי בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, שמגביל את האפשרות של שימוש בהצמדה למדד כדי להתגונן מפני חשיפה אינפלציונית. במסגרת השינוי נקבע כי עד 20% ממחיר הדירה לא יוצמדו למדד בכלל ומיתרת ה-80% ניתן יהיה להצמיד למדד רק מחצית. למועד הדוח, לחברה אין הגנות מפני חשיפה אינפלציונית. מכירות במודל תשלום של 20%-80% שבו נמכרו חלק מהדירות בפרויקט "שינקין", ובו משווקות הדירות שטרם נמכרו בפרויקט, מגדילות את צרכי המימון של החברה, ואת חשיפתה לאינפלציה.

• עלויות מימון ואשראי

סך האשראי שהיה לחברה ב- 31 לדצמבר 2025 הינו כ- 208.3 מ' ש"ח. כ- 24.5% מסך האשראי, שהם כ- 51 מיליון ש"ח, הינו אשראי לא צמוד בריבית משתנה מבוססת ריבית פריים. ברמת האשראי האמורה, כל שינוי של 1% בריבית הפריים יביא לשינוי שנתי של כ- 0.5 מיליון ש"ח בהוצאות המימון של החברה.

יתרת האשראי שהיה לחברה ב- 31 בדצמבר 2025, המסתכם בכ- 157.3 מיליון ש"ח, הינו אשראי לא צמוד בריבית קבועה, במח"מ של 1.66. אינפלציה מפחיתה את הריבית הריאלית המשולמת על החוב. ההשפעה אינה מבוטאת בדיווח הכספי, שהינו נומינלי.

המלאי הזמין למכירה של החברה הוא קטן, ולהערכת החברה גם בתנאי השוק הנוכחיים ניתן יהיה למכרו במחירים ובטווחי הזמן המוערכים בדוחות המעקב שנערכים במסגרת הלינווי הבנקאי לפרויקטים.

תיאור עסקי החברה

6.

מבנה השוק

6.1

שוק הבניה הוא שוק תחרותי, המתאפיין במספר רב של משתתפים. בשוק מספר רב של חברות שהיקפי הפעילות שלהן גדולים בהרבה משל החברה, ומספר רב מאוד של חברות שהיקפי פעילותן דומים, או עולים, על היקף הפעילות של החברה. להערכת החברה, חלקה בשוק הינו זניח. תחום ההתחדשות העירונית מאופיין על ידי פעילות של מספר רב של חברות קטנות/בינוניות, כאשר התחום מואץ בשנים האחרונות בעקבות הצלחה של פרויקטים שבוצעו והיכולת של התחום לייצר היצע של דירות באזורי ביקוש שאין בהם קרקע פנויה.

התחרות בשוק המגורים לבניה מתוחמת בד"כ לאזור גיאוגרפי מסוים - עיר, שכונה וכ"ו"ב. בכל אזור מתנהלת התחרות בשני מישורים: תחרות על רכישת יחידות קרקע לבניה או התקשרות עם דיירים במבנים קיימים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ותחרות על מכירת דירות לקונים.

מאפייני פעילות החברה בתחום הייזום והבניה

6.2

הפרויקטים של החברה הינם פרויקטי בניה שבהם החברה פועלת כחברה יזמית. הפרויקטים של החברה הם בגוש דן, בעיקר בחולון, רמת גן וגבעתיים. לחברה גם פרויקטים בבני-עיי"ש, קריית מלאכי ובאר-שבע.

מרבית הפרויקטים של החברה הינם למגורים, חלקם למשרדים ומסחר וחלקם מיועדים לשימושים מעורבים (בעיקר מגורים עם מסחר ומשרדים).

מרבית הפרויקטים הם פרויקטים של התחדשות עירונית.

החברה מתקשרת בהסכמי ליווי פיננסי לפרויקטי הבניה שלה, שבמסגרתם מפקחים הפרויקטים על ידי שמאי מפקח מטעם הבנק המלווה, והוצאות ביצוע הפרויקטים משולמות מחשבון בנק ייעודי לפרויקט בבנק המלווה.

הפרויקט בביצוע של החברה בשנת 2025 הינו פרויקט התחדשות עירונית של הריסה ובניה במסלול תמ"א 38. פרויקטים עתידיים של התחדשות עירונית שהחברה מקדמת מתוכננים להתבצע כפרויקטי הריסה ובניה בחלקם במסלול תמ"א 38 ובחלקם כפרויקטי פינוי ובינוי.

מסלול תמ"א 38 - תמ"א 38 היא תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. על פי החלטות משיבות מס' 634 ומס' 669 של הוועדה הארצית לתכנון ובניה מיום 5 בנובמבר 2019 ומיום 5 באפריל 2022, התכנית תהיה בתוקף עד לאוקטובר 2023, בכפוף לחריגים שנקבעו בהחלטה מיום 5 באפריל 2022 (ר' סעיף 15יב' להלן).

התכנית נועדה לאפשר את חיזוקם של מבנים שאינם בנויים על פי תקן ישראלי 413 ואשר הוצא להם היתר לבנייתם קודם ל-1 בינואר 1980, באופן שייתר כל הוצאה כספית לבעלי הדירות במבנים, ע"י מתן זכויות בניה נוספות במקרקעין.

זכויות הבניה הנוספות ניתנות לניצול כתוספת יחידות דיור למבנה קיים (תמ"א 38/1), או ע"י הריסת המבנה הקיים ובניית בניין חדש במקומו (תמ"א 38/2).

במהותן, עסקות תמ"א 38, בכל מסלוליהן, הן עסקות קומבינציה שבהן מספק הקבלן היוזם שירותי בניה לבעלי זכויות בקרקע, מקבל זכויות במקרקעין בתמורה לשירותי הבניה, בונה על המקרקעין, ומוכר שטחים מבונים בזכויות המקרקעין שרכש.

עסקות תמ"א 38 נבדלות מעסקות קומבינציה על קרקע פנויה בכך שהמקרקעין בהם מבוצעות העסקות הם מקרקעין בנויים ומאוכלסים. בעסקות תמ"א 38/2 המבנים הקיימים נהרסים, דבר היוצר צורך בטיפול בפינוי בעלי הדירות מהמבנים, והעמדת מימון ע"ח הקבלן לשכירת דיור חלופי ולהוצאות מעבר דירה עבור בעלי הזכויות במבנים שיהרסו ("הדיירים").

מבחינה רישומית, בפנקס המקרקעין שבו רשומות זכויות הדיירים יתווספו הערות אזהרה לטובת הקבלן, ובתום הבניה גם לטובת רוכשי השטחים המבונים מהקבלן. כן נרשמת משכנתא ראשונה על כל המקרקעין לטובת הבנק המלווה ו/או חברת הביטוח עמם מתקשר הקבלן בהסכם ליווי פיננסי. רוכשי הדירות מובטחים בערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("חוק המכר - ערבויות"). במקרים בהם מימון ה"הון העצמי" בפרויקט מתקבל מ-"משלמי הון" נרשם על המקרקעין שעבוד/משכנתא שני/ה ו/או שלישית בדרגה לזכויות הבנק המלווה וחברת הביטוח לטובת "משלים ההון". במהלך או לאחר הבניה, במקרקעין עליהם רשום בית משותף שבו מבוצעת עסקת תמ"א 38/2 הכוללת הריסה ובניה, יימחק רישום הבית המשותף המשקף את המצב לפני ההריסה, ויבוצע רישום בית משותף חדש, המשקף את מצב הזכויות לאחר הבניה החדשה, או, לחלופין, יתוקן צו הבתים המשותפים כך שיתווספו תתי חלקות חדשות עבור הדירות החדשות.

בפרויקטים מורכבים הבנויים על מספר חלקות עשוי להידרש איחוד ו/או חלוקה מחדש של חלקות בטרם רישום הבתים המשותפים.

הבטחות הניתנות לדיירים בעסקות תמ"א הן ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח הערוכות לפי חוק המכר - ערבויות, וכן ערבויות אוטונומיות להבטחת משכנתא שניתנה בעבר על הנכס, תשלום דמי השכירות, ותשלומי מיסים, ולעיתים גם ערבויות להבטחת רישום הבית המשותף החדש, ואחריות בדק.

האישורים הנדרשים לביצוע פרויקט תמ"א 38 הם אישור ועדה מקומית לתכנון ובניה, והיתר בניה, המוצא לאחר אישור הוועדה ומילוי התנאים בהם הותנה האישור. לעיתים עשוי להיות צורך בפניה לוועדה מחוזית לתכנון ובניה. פרק הזמן להשגת האישורים אינו קבוע, הוא משתנה בין ערים

שונות ואזורים שונים.

חוקי המס מקנים הטבות מס שונות לדיירים המתקשרים בעסקת תמ"א 38, שהעיקריות בהן הינן הפחתה בהיטל השבחה, פטור ממס שבח (מוגבל בתקרה) על התמורה הנובעת מהזכויות לפי תמ"א 38, ומע"מ בשיעור אפס על שירותי הבניה לדיירים.

שלבים עיקריים בתמ"א 38 :

- א. איתור פרויקטים פוטנציאליים.
- ב. בחינה ראשונית ע"י החברה לעניין כדאיות הפרויקט.
- ג. בחירת נציגות דיירים.
- ד. מפגש של נציגי החברה עם נציגות הדיירים.
- ה. מינוי עורך דין על ידי הדיירים כבא כוחם, ואישור החברה ע"י הדיירים כחברה היזמית.
- ו. חתימת הסכם בין החברה לבין ב"כ הדיירים לפיו ב"כ הדיירים יספק שירותים משפטיים לדיירים והחברה תממן את עלות השירותים, במחיר מוסכם.
- ז. חתימת הסכמים עם דיירים.
- ח. עריכת תכנון לפרויקט.
- ט. קבלת הסכמה עקרונית של גופי התכנון ברשות המקומית לעקרונות התכנון.
- י. הגשת בקשה לשינוי/אישור תב"ע, ככל שנדרש.
- יא. הגשת בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- יב. אישור ועדה מקומית למתן היתר בניה, בכפוף לתנאים.
- יג. חתימת הסכם לליווי פיננסי בין היזם ומוסד פיננסי.
- יד. ביצוע התנאים בהם מותנה היתר הבניה, תשלום היטלי השבחה ואגרות בניה, קבלת היתר בניה וצו התחלת עבודה.
- טו. פינוי הדיירים ומעבר הדיירים לדירור חלופי.
- טז. הריסת המבנה הקיים במקרקעין ובניית הפרויקט.

סדר השלבים עשוי להיות שונה מהסדר המובא לעיל.

לדוגמה - לעיתים דיירים ממנים עו"ד כבא כוחם ובוחרים נציגות לפני שהם בוחרים בחברה היזמית; לעיתים נחתם הסכם עם עו"ד לפני מינויו ע"י הדיירים; תכנון ראשוני לפרויקט יכול להיעשות גם לפני שנחתמים הסכמים עם השיעור הנדרש מקרב הדיירים לצורך ביצוע פרויקט (על פי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, המפקח על רישום מקרקעין רשאי לאשר ביצוע עבודות הריסה של בנין והקמתו מחדש במסגרת תוכנית חיזוק גם על פי דרישה של בעלי דירות אשר בבעלותם 80% מהדירות ומהרכוש המשותף); הסכם עם בנק מלווה יכול להיחתם לאחר הוצאת היתר בניה; לעיתים פינוי הדיירים מהמקרקעין נעשה בטרם הוצאת היתר הבניה, ועוד.

מהות התחייבויות הצדדים, תנאים מתלים, סיכונים ויכולת כל צד לסגת מהפרויקט:

בשלבים שפורטו בס"ק א'-ה' לעיל אין לחברה מחויבות חוזית כלפי הדיירים או בא כוחם, ואין

לדיירים או בא כוחם מחויבות חוזית כלפי החברה.

בשלב ו', לאחר חתימת הסכם בין החברה לב"כ הדיירים, נקבעות מחויבויות הצדדים אשר יחולו אם החברה תשמש כחברה היזמית בפרויקט. ב"כ הדיירים מתחייב כלפי החברה לטפל במטלות הנוגעות לממשק של הדיירים עם החברה - לטפל בהחתמת הדיירים על ההסכמים עם החברה, על המסמכים שיש להמציא לרשויות התכנון, לבנק המלווה, ועל המסמכים הנדרשים לביצוע הרישום בפנקס המקרקעין. החברה מתחייבת לשלם לב"כ הדיירים שכר טרחה מוסכם עבור ייצוג הדיירים בעסקה, וביצוע השירותים הכרוכים בכך.

בשלב ז' שבו נחתמים חוזים בין החברה לדיירים ישנן התחייבויות הדדיות בין הצדדים להסכם. בחוזים עם הדיירים נקבעות במפורט התמורות שיסופקו לכל דייר, ונקבע מנגנון להעברת זכויות הבניה במקרקעין, למעט הזכויות בשטחי הבניין המיועדים לדיירים. בחוזים נקבע, בין היתר, כי לצורך הבטחת הליווי הבנקאי לפרויקט יירשמו שעבוד ו/או משכנתא ראשונה בדרגה על המקרקעין לטובת הגורם המממן בעסקת הליווי הבנקאי, לרבות על זכויות הדייר במקרקעין, וכי העמדת שירותי הבנייה תובטח בערבויות בשווי הדירה החדשה לפי חוק המכר - ערבויות.

בחוזים נקבע גם מנגנון להערכת התמורה העתידית שיקבל הדייר, לביצוע התאמות כספיות כאשר שווי הדירה שתסופק לדייר נמוך או גבוה מהערך הנגזר מזכויותיו במקרקעין, ולהסדרת מחלוקות במקרה של חילוקי דעות בין הדיירים לבין עצמם בנוגע לחלוקת הדירות בפרויקט. החברה מתחייבת בחוזים לשלם לדיירים דמי שכירות לתקופה בה יפנו את דירותיהם לצורך ביצוע הפרויקט ולשאת בהוצאות המעבר.

החוזים עשויים לכלול תנאים מתלים, המשקפים סיכונים בשלב של חתימת החוזים, ואשר במקרה שאינם מתקיימים ניתן לבטל את ההתקשרות. תנאים מתלים כאמור כוללים, בין היתר, קבלת ליווי בנקאי בתוך תקופה שנקבעת בחוזה, הוצאת היתר בניה תוך תקופה שנקבעת בחוזה, חתימת חוזים עם כל הדיירים, שיתוף פעולה של הדיירים בקידום הפרויקט, ופינוי דירות על ידי הדיירים כנדרש לביצוע הפרויקט.

לאחר התקיימות התנאים המתלים, התקשרות בהסכם הליווי, קבלת היתר בניה, ופינוי הדיירים, חשופה החברה לסיכונים הרגילים שיש בפרויקטים של בניה יזמית, כגון עיכובים בבניה עקב מחסור בכוח אדם, קשיי שיווק, התייקרות עלות המימון, ועוד.

מסלול פינוי בינוי

מסלול שמטרתו הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות במסגרת שכונה חדשה, תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבנייה. פינוי בינוי מעוגן במספר חוקים ותקנות, בין היתר: חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ("חוק הרשות להתחדשות עירונית"), חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("חוק פינוי ובינוי") חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 ("חוק פיצויים") חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965, תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022 ("תקנות הכינוס") ועוד. מטרתם של פרויקטים במתכונת פינוי-בינוי היא לגרום לניצול יעיל יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור.

לפי חוק פינוי בינוי, הרוב הנדרש לאישור פרויקט פינוי בינוי הינו רוב של בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם 66% לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ וכן מתקיימים בהם שני אלה:

- (1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד - בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות;
- (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמוד לדירותיהם. (להלן: "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות").

בחישוב הרוב המיוחס בבית משותף שבו שש דירות או יותר, ייחשב מי שבבעלותו יותר מ-30% מהדירות כבעלים של 30% מהדירות, בתוספת שליש מיתרת חלקו בדירות שמעל 30%.

בחוק פינוי ובינוי נקבע כי בעל דירה המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי-בינוי, למרות קיומו של רוב מיוחס כאמור, יישא באחריות לנזקי שאר הדיירים כתוצאה מעיכוב העסקה, בתנאים שנקבעו בחוק פיצויים. כמו כן רשאי בית המשפט לאשר את ביצוע העסקה, ולמנות עורך דין או רואה חשבון, שיתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב. בנוסף, בית משפט רשאי לקבוע כי בחישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יובאו בחשבון זכויותיו או חלק מזכויותיו של בעל דירה שלא הסכים לכריתת עסקת פינוי ובינוי, אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין, או שהתנגדותו נובעת מפיצול הדירה שבבעלותו לדירה אחת נוספת לפחות שלא כדין, ובלבד שבתביעה הוגשו ראיה לבניה או שימוש כאמור לעיל וראיה לכך שיותר ממחצית מכלל בעלי הדירות בבית המשותף שבו נמצאת דירתו של בעל הדירה שמתנגד, שיש בבעלותם יותר ממחצית מהרכוש המשותף בבית המשותף, מסכימים לכרות עסקת פינוי ובינוי. לעניין זה "כלל בעלי הדירות בבית המשותף" – לרבות בעלי הדירות המתנגדים.

לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה יקיים היזם כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתתף בכינוס כאמור, שבו יציג את סוג העסקה המוצע על ידו. לא יאוחר משבועיים לפני חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות בבית המשותף מסמך עיקרי הצעה, שבו יפורטו, בין השאר, העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטוחות שהוא מציע לבעלי הדירות, וכן פרטים על אודות ניסיונו המקצועי.

מסמך עיקרי ההצעה יכלול את כל המידע הנדרש לפי תקנות הכינוס.

נחתמה עסקת פינוי ובינוי לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או לפני שנמסר מסמך "עיקרי הצעה", רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף להחליט על ביטול העסקאות, כל עוד לא חתמו על עסקאות כאמור 40% מבעלי הדירות בבית המשותף.

התקשרות בין יזם לבין בעל דירה במתחם פינוי בינוי, תכלול, בין היתר, את כל אלה:

- העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה.
- המועדים המרביים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת היתר בנייה ולמסירת הדירה החדשה לבעל הדירה.
- פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו של

הגורם כאמור, לרבות לעניין ניסיונו בתחום.

- התחייבות מטעם היזם להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם לפי החוזה.

בחוק פינוי ובינוי נקבעו מועדים המאפשרים לרוב בעלי הדירות בבית משותף להחליט באסיפה כללית כי כל בעל דירה בבית המשותף יהיה רשאי לבטל את העסקה (בהודעה בכתב ליזם) בקרות אחד המקרים הבאים: (א) עברו שנתיים מהמועד שנחתם הסכם פינוי ובינוי ראשון והיזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות; (ב) עברו ארבע שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות; (ג) עברו 4.5 שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא הגיש תוכנית מפורטת למוסד התכנון המוסמך (סעיף זה לא יחול על מתחם שהוכרז לבקשת רשות מקומית).

יזם אשר עסקה עמו בוטלה בהתאם לאמור לעיל, יהיה זכאי לתשלום על פי הוראות שתיקבענה על ידי שר המשפטים ובהסכמת שר הבינוי והשיכון. טרם נקבעו הוראות בדבר תשלום כאמור.

מנהל הרשות להתחדשות עירונית יכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לפי אחד מהמסלולים האלה:

(1) לבקשת רשות מקומית, או מיוזמתו בהסכמת רשות מקומית – אם יש בשטח 24 יחידות לפחות, ומוצעת לגבי השטח תכנית לפינוי לשם בינוי או לשם עיבוי הבנייה, שכולל לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם ("תכנון ראשוני לפינוי ובינוי"); שר הבינוי והשיכון, בהסכמת שר האוצר, רשאי לקבוע בתקנות תנאים נוספים להכרזה לפי פסקה זו;

(2) לבקשת יזם, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר בתקנות בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון – אם יש בשטח 24 יחידות לפחות, ויש תכנון ראשוני לפינוי ובינוי; הכרזה לפי פסקה זו תינתן רק לאחר התייעצות עם מנהל רשות המסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים לפי פסקה זו.

על אף האמור בס"ק (2) לעיל, רשאי מנהל הרשות להכריז באופן האמור באותה פסקה ועל פי הכללים שנקבעו מכוחה על שטח שיש בו 12 יחידות לפחות כעל מתחם פינוי ובינוי, ובלבד שהן כלולות בתכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות לפחות ("השטח המתוכנן"), ויראו כמתחם אחד את כל השטחים שהוכרז עליהם כמתחם פינוי ובינוי שהם חלק מהשטח המתוכנן.

המסלול המפורט בס"ק (2) - הכרזת מנהל הרשות להתחדשות עירונית מקנה הטבות במס שבח, במס רכישה, במע"מ על שירותי הבנייה לדיירים המפונים, וכן בדחיית המועד הקובע את חבות המס. היטל ההשבחה בשל אישורה של תכנית פינוי-בינוי הוא 25% מההשבחה, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע כי תחול באזור מסוים חובת תשלום ששיעורה מחצית או רבע ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל.

שלבי הפרויקט, התחייבויות הצדדים, תנאים מתלים, סיכונים ויכולת כל צד לסגת מהפרויקט: השלבים בביצוע פרויקט "פינוי בינוי" דומים לאלה שתוארו לפרויקט תמ"א 38. קידום פרויקט פינוי ובינוי כרוך בדרך כלל גם בשינוי תב"ע, בדרך כלל בסמכות ועדה מחוזית ולעיתים בסמכות

וועדה מקומית.

הסכמי פינוי בינוי בין החברה לבעלי הזכויות במקרקעין דומים בעיקרם להסכמי תמ"א 38. התנאים המתלים יכללו התייחסות לשינוי הנדרש במצב התכנוני, שהינו בדרך כלל, גם שינוי תב"ע בנוסף להוצאת היתרי בניה שבהם מותנים הסכמי תמ"א 38. ההסכמים מקנים לחברה את מלוא זכויות הבניה במתחם, פרט לזכויות לדירות החליפין שיימסרו לבעלי הזכויות במקרקעין.

החברה עשויה להחליט שלא לקדם פרויקט משיקולים של כדאיות כלכלית ו/או כתוצאה משינויי מדיניות ארציים או מקומיים ו/או מסיבות אחרות המשפיעות על הנחות הבסיס לפיהן החליטה החברה לקדם את הפרויקט מלכתחילה.

לאחר שנחתמה עסקת פינוי ובינוי, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באספה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם יזם בעסקת פינוי ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי, אם התקיים אחד מאלה:
(1) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה, או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה;

(2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 1א83 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

נחתמה עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם פינוי ובינוי או במתחם שקיבל אישור מקדמי לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ויש במתחם כאמור 120 יחידות לפחות, יוארכו בשנה התקופות האמורות לעיל.

היו לכל היותר 40% מהדירות בבית המשותף דירות ציבוריות, יימנו השיעורים האמורים בס"ק (1) מהדירות שאינן דירות ציבוריות בלבד; בסעיף קטן זה, "דירה ציבורית" – כהגדרתה בסעיף 9 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017.

שר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין תשלום ליזם שעסקה עימו בוטלה לפי ההוראות לעיל.

בחלק מההסכמי ההתחדשות העירונית של החברה נקבע כי התקשרות היזם עם קבלן מבצע תהיה עם חברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ [חברה בבעלות מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בחברה (להלן: "חברת לוינסקי")] ו/או חברה או קבלן בעל רישיון עם ניסיון קודם בתחום הבניה, בעל ניסיון מוכח בפרויקטים שהושלמו בסדר גודל ובהיקף דומה לפרויקט, רשום בפנקס הקבלנים המתנהל מכוח חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969, ובעל סיווג מתאים לביצוע הפרויקט.

החברה לא תבצע את הפרויקטים באמצעות חברת לוינסקי אם לא יתקבל לכך אישור באופן הנדרש לאישור התקשרות עם בעל שליטה.

חברת לוינסקי וחברת יוסף לוינסקי הנדסה בע"מ, הנשלטות על ידי מר יוסף לוינסקי, מעמידות לטובת החברה ולטובת חברות בנות וחברות כלולות של החברה, ללא עלות וללא נטילת אחריות

מצדן, את הסיווג הקבלני שלהן. החברה לקחה על עצמה את מלוא האחריות בקשר עם השימוש שתעשה בסיווג הקבלני כאמור. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ב-21 בדצמבר 2022 (בהמשך לאישורים משנים קודמות, שהאחרון בהם ניתן ב-16 בפברואר 2020), את קבלת הסיווג הקבלני ללא עלות וללא נטילת אחריות מצד החברות בעלות הסיווג הקבלני. העסקה אושרה כ"עסקה מזכה" על פי תקנה 1(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").

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

ר' סעיף 15 להלן.

6.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

ענף הבניה מתאפיין בחשיפה פיננסית גבוהה הנובעת משלושה גורמים עיקריים: רמת מינוף גבוהה; תקופה ממושכת הנדרשת לביצוע פרויקטים, משלב רכישת קרקע דרך שלב התכנון ועד לגמר ביצוע; וחוסר הוודאות באשר לתזרים מזומנים בפרויקט.

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בענף הייזום והבניה הינם:

- יכולת פיננסית המאפשרת מימון עצמי וחיצוני לביצוע פרויקטים.
- יכולת איתור קרקעות לביצוע פרויקטים, ותמחור, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים עתידיים.
- יכולת להתנהל מול דיירים במתחמי התחדשות עירונית, ולהביא לבחירתם בחברה ולחתימה על הסכם עמה.
- ביצוע פרויקטים בפרק זמן קצר יחסית, בקרה תקציבית ובקרה בתהליך על כל אחד מהפרויקטים.
- יכולת לשווק ולמכור פרויקטים במהירות.
- מיצוב ומיתוג נכונים של החברה והפרויקטים ושמירה על מוניטין.

6.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום יזום פרויקטים הינם:

- צורך באיתנות פיננסית המאפשרת קבלת מימון נוח לביצוע פרויקטים והשקעה של ההון העצמי הנדרש.
- צורך בידע וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע ופיקוח על פרויקטים בתחום הנדל"ן ובהתנהלות מול רשויות התכנון.
- להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום יזום פרויקטים הם:
 - תקופת ביצוע ארוכה של פרויקטים.
 - התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים.

6.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הייזום והבנייה מאופיין בתחרות בעצימות גבוהה. עיקר התחרות היא בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, אולם גם לפרויקטים באזורים אחרים ישנה השפעה

תחרותית. בנוסף, באזורים בנויים קיימת תחרות מול היצע נכסים מיד שנייה. התחרות באה לידי ביטוי במחיר, תנאי מימון, מפרט טכני, איכות בניה ועוד, וכושר התחרות מושפע גם ממיתוג החברה עצמה כחברה בעלת מוניטין בענף. כמו כן, קיימת תחרות עזה בין יזמים בשלב איתור הקרקעות ורכישתן ובשלב ההתקשרות עם דיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית. בשוק קיימות חברות רבות שהיקפי הפעילות שלהן גדולים בהרבה מזה של החברה, וחברות רבות מאוד שהיקפי פעילותן דומים, או עולים, על היקף הפעילות של החברה. להערכת החברה, חלקה בשוק הינו זניח.

6.7 תמצית התוצאות (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
11,633	27,768	36,446	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(12,997)	2,647	(8,916)	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
(12,997)	2,647	(8,916)	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק החברה)
211,946	194,368	266,660	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

6.8 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים של נדל"ן יזמי ("הפרויקטים")

בסעיפים 6.8-6.12 תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

מונח	הסבר
"עלות קרקע"	בפרויקט התחדשות עירונית - העלויות הכרוכות בהשגת הזכויות בקרקע בה יבוצע הפרויקט, הכוללות את עלות בניית דירות חדשות לדיירים (כשהיא מחושבת בעת קבלת החזקה במקרקעין על בסיס דוח האפס שנערך לפרויקט, ומתבטאת ברישום התחייבות למתן שירותי בניה), עלות עו"ד המייצג את הדיירים, עמלות תיווך, עלות שכ"ד שמשולם עבור דירות חלופיות לדיירים בתקופת הבניה, עלויות הובלה הכרוכות במעבר דירות על ידי הדיירים לתקופת הבניה, היטל השבחה ומס רכישה ועלויות אחרות הקשורות לרכישת הקרקע.
"עלות בניה"	בפרויקט התחדשות עירונית - לרבות עלות תכנון וללא עלות הקרקע.
"פרויקטים בהקמה"	פרויקטים שהקמתם החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות הקמתם, והקמתם לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.
"פרויקטים בתכנון"	פרויקטים שמתקיימים בהם כל אלה: (א) ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתם טרם החלה; (ב) התקיים לגביהם אחד מאלה: (1) להערכת הנהלת החברה הקמתם צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח; (2) התקבל לגביהם היתר בניה.
"יחס החלפה"	בפרויקט התחדשות עירונית - היחס בין כלל היחידות המתוכננות לבניה בפרויקט לבין יחידות החליפין לדיירים.

6.8.1 פרויקט בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח

לחברה פרויקט אחד בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - פרויקט "שינקין" בגבעתיים.

נתונים כספיים (באלפי ש"ח) 2025	
32	מספר יח"ד כולל (#)
16,788	יתרת מלאי בספרים (במונחי עלות)
2,575	רווח גולמי צפוי כולל
3	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת (#)
5	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן חוזי מכירה מחייבים (#)
-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך חתימת הדוח (עד ליום 26 במרס 2026) (#)

פרויקט בהקמה שהחברה מעמידה לו מימון -

פרויקט התחדשות עירונית (הריסה ובנייה) של קרסו נדל"ן בעיר בע"מ ("קרסו נדל"ן בעיר") ברחוב שנקר 10, 12, 14 בחולון, חלקה 113 בגוש 7165, להקמת 168 דירות, מהן 46 דירות חליפין לדיירים והשאר לשיווק. על פי הסכם בין החברה לקרסו נדל"ן בעיר, החברה מעמידה הלוואה בגובה מחצית מההשקעות הנדרשות לפרויקט, ומחצית מהעודפים מהפרויקט ישולמו לחברה לפרעון הלוואה.

האשראי מוצג בדוחות הכספיים כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד (ר' ביאור 14'א' בדוחות הכספיים). לפרטים על ההסכם והפרויקט ר' סעיף 11.2 להלן.

6.8.2 צבר הכנסות ומקדמות

להלן יובא גילוי אודות ההכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים. הנתונים מתייחסים לפרויקט "שינקין", שצפוי להסתיים בשנת 2026:

מקדמות ותקבולים אחרים הצפויים להתקבל במסגרת חוזי מכירה מחייבים באלפי ש"ח	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (*)		
5,000	3,500	רבעון 1	2026
28,068	3,626	רבעון 2	
-	-	רבעון 3	
-	-	רבעון 4	
33,068	7,126		סה"כ

(*) כולל הכנסות בעין ממתן שירותי בניה לדיירים שטרם נזקפו לדוח רווח והפסד.

6.8.3 ספקים וקבלני משנה

לחברה מספר ספקים שמשקל הרכישות מהם הינו מעל 5% מכלל רכישות החברה. להלן פרטים על הספקים העיקריים:

אחריות הקבלן	קיום ביטוח להתקשרות עם הקבלן/ספק	המוצר או השירות אותו הוא מספק	תלות מיוחדת / בקבלן / ספק	משקל הקבלן/ספק מכלל רכישות החברה (%)	היקף רכישות בשנת 2025 אלפי ש"ח	האם צד קשור	
קיימת אחריות לבטיחות בעבודה ולנזקים בתקופת העבודה לרבות בתקופת הבדק	קיים	קבלן לעבודות גמר	אין	29%	5,716	לא	קבלן א'
		קבלן לעבודות שלד		19%	3,809		קבלן ב'
קבלן אינסטלציה	6%	1,226		קבלן ג'			
קבלן מיזוג אוויר	6%	1,205		קבלן ד'			
לא	לא						

החברה מעסיקה קבלנים וספקים מורשים על פי החקיקה והתקינה הרלבנטית, בעלי ניסיון ויכולות מקצועיות.

סיכוני אשראי

החברה משלמת לספקים במוצע בתנאי שוטף + 45 יום. בשל תנאים אלה, שבהם התשלום נעשה לאחר אספקת הטובין או מתן השירות, החברה אינה חשופה בדרך כלל לסיכוני אשראי.

חשיפה לשינויים בעלויות הפרויקט

החברה מתקשרת עם קבלנים וספקים במחירים קבועים מראש. בדרך כלל ההתקשרות עם קבלנים היא פאושלית, ואילו ההתקשרות עם ספקים היא לפי מחיר ליחידה וכמויות המסופקות בפועל, והתמורה הכוללת נקבעת על פי הכמות המסופקת. הרכישות נעשות על פי התקדמות הפרויקטים, והחברה חשופה לסיכון של התייקרויות בתשומות הנרכשות.

אחריות וביטוח

לחברה אחריות כלפי רוכשי דירות, וכלפי הדיירים, לדירות שיסופקו להם, על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר-אחריות").

לספקים ולקבלנים שמעסיקה החברה אחריות חוזית כלפי החברה, ואחריות על פי הדין. בחוזים של החברה עם קבלנים הם נדרשים להחזיק ביטוח אחריות מקצועית וביטוח צד שלישי בהיקפים שנקבעים בחוזה, ולעדכן את סכומי הכיסוי אם הדבר יידרש ע"י הבנק המלווה.

בחוזים של החברה עם הקבלנים והספקים נקבעת אחריותם לטיב העבודה ולחומרים למשך תקופה המוגדרת בחוזה, ונקבע שהקבלן יהיה אחראי כלפי החברה למשך התקופות הקבועות בחוק המכר - אחריות. על פי החוזים הקבלן מתחייב לשפות את החברה על כל סכום בו תיתבע החברה בידי צד ג' בגין ליקויים ו/או נזקים שנגרמו כתוצאה מביצוע רשלני או לקוי של העבודות, ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך.

התחייבויות הקבלנים בחוזה ההתקשרות של החברה עימם, ואחריותם למשך התקופות הקבועות בחוק המכר - אחריות, כולל התחייבותם בגין בדק, מובטחת בערבויות אישיות. בנוסף לכך, להבטחת אחריות בדק החברה עשויה לדרוש מהקבלן ערבות בדק, או לעכב חלק מהתשלום החוזי. זאת - בדרך כלל במקרים של התקשרות חד פעמית עם קבלן שאינו עובד עם החברה באופן קבוע.

6.9 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

לחברה 16 פרויקטים שמתקיים לגביהם אחד או יותר מהתנאים הבאים:

- א. יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר או ההפסד הגולמי המצטבר שנגרם מן הפרויקט, לפי הגבוה, מהווים 10% או יותר מסך הון החברה ב- 31.12.2025.
 - ב. יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה בשנת 2025 או בשנת 2024 - לפי הגבוה.
 - ג. יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט מהווה 10% או יותר מסך נכסי החברה ב- 31.12.2025.
- בפרויקטים בחברה כלולה המוצגת בשווי המאזני או בעסקה משותפת בדיקת התקיימות התנאים שלעיל נעשתה לפי החלק שיש לחברה בחברה הכלולה/העסקה המשותפת.

בסעיף 6.10 להלן יובא תיאור מפורט של חמישה מהפרויקטים של החברה שהינם מהותיים מאוד – שינקין, השיטה, הכישור, בני עיי"ש ואהרונוביץ.

בפרויקטי "שינקין" ו"הכישור" מתקיימים שלושת התנאים שפורטו לעיל. בשאר שלושת הפרויקטים שלהלן יובא תיאור מפורט שלהם מתקיימים התנאים האמורים בס"ק (א) ו-(ב), יתרת ההכנסות ויתרת הרווח הצפויות מהם הן הגבוהות ביותר מבין כל הפרויקטים שבהם מתקיימים התנאים האמורים בס"ק (א) ו-(ב), והיתר בניה צפוי להתקבל בהם תוך שלוש שנים.

הפרויקטים האחרים שהינם מהותיים מאוד, כולל פרויקטים שהיתר בניה בהם צפוי להתקבל תוך יותר משלוש שנים, נכללים בסעיף 6.9 זה יחד עם הפרויקטים שאינם מהותיים מאוד, וכן בסעיף 6.10 להלן.

6.9.1 פרויקט בתכנון

לחברה פרויקט אחד בתכנון – פרויקט קרסקי ברמת גן. הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי.

א. נתונים כלליים על הפרויקט

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים, באלפי ש"ח	מועד תחילת בניה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בניה משוער בפרויקט
קרסקי	קרסקי 8 וחצור 17 ברמת-גן, גוש 6158 חלקות 434 ו-435	2013 ו-2015	9,606	2026	2029

שם	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט %	זכויות בנייה לכל הפרויקט						האם הושג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט	קרסקי
		לשיווק		דירות חליפין לדיירים		יח"ד בפרויקט מצב תכנוני נוכחי ומתוכנן			
		מ"ר ממוצע	יח"ד	מ"ר ממוצע	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)		
קרסקי	100	97	25	69	14	77	39	כן	התקבל

ב. נתונים על העלויות בפרויקט

עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד 31.12.25 (באלפי ש"ח)				שם
סה"כ	תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח	קרסקי
9,606	3,365	1,970	4,251	קרסקי

ג. שיווק

שיווק הפרויקט טרם החל.

ד. מידע נוסף

מידע על אשראי לליווי הפרויקט:

אלפי ש"ח	
17,000	תקרת אשראי פיננסי
17,000	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן
103,223	תקרת אשראי ערבביות
103,223	יתרה לניצול ערבביות לתאריך המאזן
120,223	סה"כ מסגרת אשראי
לא	Non - recourse
פריים + 0.5%	טווח ריביות אשראי פיננסי
לא צמודה	ריבית צמודה/לא צמודה
כן	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פירסום הדו"ח (כן/לא)

6.9.2 **עתודת קרקע**

לחברה פרויקט אחד של עתודת קרקע - פרויקט באר-שבע.

א. נתונים כלליים

חלק התאגיד האפקטיבי	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע – חלק החברה בלבד ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)					מועד הרכישה	מיקום
	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלות מקורית		
25%	1,173	-	1,173	-	-	4/21	רח' זלמן שז"ר, פינת דרך חברון, גוש 38049, חלקים מחלקות 35 ו-36

סטטוס הליכי תכנון (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאה לפועל ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתנו)	זכויות בניה- לכל הפרויקט						שטח במ"ר
	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן			מצב תכנוני נוכחי			
	סה"כ מ"ר ברוטו	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	סה"כ מ"ר ברוטו	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	
לצורך המצב התכנוני המבוקש, יידרש שינויי תב"ע בסמכות הוועדה המחוזית. בקשה לשינוי תב"ע נמצאת בהכנה, לאחר שהתכנון המוצע הוצג לגופי התכנון בעיריית באר שבע. הבקשה צפויה להגשה בשנת 2026.	59,600	72	600	-	ל/ר	ל/ר	מגורים
	10,350	ל/ר	ל/ר	12,500			מסחר
	48,105	ל/ר	ל/ר				משרדים

6.9.3

פרויקטים אחרים

לחברה מספר פרויקטים אחרים שהיא פועלת לקידומם. הפרויקטים נחשבים מהותיים מאוד, אך לא סווגו בחמשת הפרויקטים המהותיים ביותר, כמפורט ברישא של סעיף 6.9 לעיל.

6.9.3.1 להלן פרטים על פרויקטים שהחברה צופה שיתקבלו עבורם היתרי בניה בתוך 3 שנים. הפרויקטים הינם פרויקטי התחדשות עירונית מותנים.

זכויות בניה מתוכננות לכל הפרויקט						חלק החברה בפרויקט (%)	מיקום מקרקעי הפרויקט	שם
לשיווק		דירות חליפין לדיירים		סה"כ מתוכנן				
מ"ר	יח"ד	מ"ר	יח"ד	מ"ר	יח"ד			
17,800	207	8,200	96	26,000	303	50 (**)	עין יהב 3-13 (אי-זוגיים) בחולון, גוש 7127, חלקות 70-71	עין יהב 3-13
3,200	41	1,000	12	4,200	53	100	ההסתדרות 111, חולון, גוש 6021 חלקה 193	ההסתדרות

ט משותף עם קרסו נדל"ן בע"מ, המיועד לביצוע באמצעות חברה ייעודית. לפרטי ההתקשרות ר' סעיף 11.3.

סטטוס הליכי תכנון	תאריך צפוי להגשת בקשה להיתר בניה	צפי העלויות (מ' ש"ח) ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	צפי העלויות הכרוכות בפינוי דיירים עימם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית (מ' ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע הצפוי עם דיירים עימם נחתם הסכם פינוי	חתימת בעלי דירות קיימות בפרויקטים של התחדשות עירונית			שם	
					שיעור חתימות (הסכמה) הנדרש להתחלת הפרויקט	חתימות מתוך סך הדיירים ליום 31.12.25			
						שיעור דיירים שחתמו	מספר דיירים שחתמו		משך הזמן מתחילת ביצוע החתמות בשנים
בקשה להיתר בניה, על בסיס התב"ע הקיימת, צפויה להיות מוגשת ב-2026.	2026	2.7 3.3	16.4	3.2	67%	87%	83	7	עין יהב 3-13
בקשה להיתר בניה, על בסיס התב"ע הקיימת, צפויה להיות מוגשת ב-2026.	2026	ל / ר - 100%) (חתימות)	2.0	4.42	80%	100%	12	8	ההסתדרות

להלן פרטים על פרויקטים מותנים שהחברה צופה שיעברו יותר משלוש שנים לקבלת היתרי בניה עבורם, ועל כן סווגו כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד, בהתעלם מהיקפם הכספי הפוטנציאלי. כל הפרויקטים הם פרויקטי התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי.

חלק החברה בפרויקט	זכויות בניה לכל הפרויקט							שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט	מיקום	שם
	לשיווק		דירות חליפין		מתוכנן					
	תעסוקה ומסחר	יח"ד	מ"ר	יח"ד	מ"ר	יח"ד	מ"ר			
50% ⁽¹⁾	67,163 מ"ר	451	(א)	270	(א)	721	(א)	15,000	רח' הערבה 18-26, 27-39 ואילת 56 בחולון, גוש 7127 חלקות 30, 32, 48, 138, 140, 141, 142 ו-143.	הערבה צפון - יוספטל
50% ⁽¹⁾	800 מ"ר	221	(א)	96	(א)	317	(א)	5,500	רח' הערבה 10,12,14 בחולון, גוש 7127 חלקות 34-36	הערבה 10,12,14
50% ⁽¹⁾		547	(א)	238	(א)	785	(א)	15,000	רח' הערבה 9, 1,3,5,7, ו-2,4,6 בחולון, גוש 7127 חלקות 37-39, 42, 129-131 יוטבתה 2, גוש 7127 חלקה 72	הערבה מתחם C
50% ⁽¹⁾		221	(א)	96	(א)	317	(א)	3,800	רח' יוטבתה 3,5,7 גוש 7127 חלקות 69, 70 ו-72	יוטבתה 3,5,7
50% ⁽¹⁾	-	124	(א)	54	(א)	178	(א)	2,500	העבודה 14,16,18 בחולון גוש 7127 חלקה 66	העבודה 14,16,18
100%	-	ר' סעיף 6.12	(א)	503	(א)	ר' סעיף 6.12	(א)	ר' סעיף 6.11	רח' תהילה 2252-526, 533-538 רח' הטיילת 523/524, 527-532 ורח' הדס 510, 512-516 ו-551 בקריית מלאכי, גוש 2405 חלקות 14, 9, 17, 19, 25, 30, 43, 45-50	קריית מלאכי

שם	חתימת בעלי דירות קיימות בפרויקטים של התחדשות עירונית						
	משך הזמן מתחילת ביצוע החתמות, בשנים	הערכת משך הזמן להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש לפרויקט, בשנים	מספר חתימות מתוך סך הדיירים ליום 31.12.25	מספר דירות דיור ציבורי – עמידר (ב)	שיעור חתימות מתוך סך הדיירים ליום 31.12.25	שיעור חתימות הנדרש להתחלת הפרויקט	תאריך צפוי להגשת בקשה להיתר בניה
הערבה יוספטל צפון -	7	ל/ר	202 מתוך 270	10	77.7%	66.7%	(א)
הערבה 10,12,14	7	ל/ר	77 מתוך 96	5	84.6%	66.67%	(א)
הערבה מתחם C	7	ל/ר	199 מתוך 238	7	83.8%	66.67%	(א)
יוטבתה 3,5,7	7	ל/ר	68 מתוך 96	4	73.8%	66.67%	(א)
העבודה 14,16,18	7	ל/ר	41 מתוך 54	3	80.4	66.67%	(א)
קרית מלאכי	8	ל/ר	333 מתוך 503	80	78.5%	66.7%	(א)
בז'רנו	3.5	2	67 מתוך 176	-	38.3%	67%	(א)
שפרינצק	3	ל/ר	51 מתוך 70	-	73.1%	67%	(א)
מקווה ישראל (ג)	8	1	90 מתוך 141	-	63.8%	66.67%	(א)

- (א) למועד הדוח לא קיים תכנון סופי לפרויקטים. לפיכך לא נקבע תאריך להגשת תכנית בניה ולא ניתן להעריך את השטח לבניה (במ"ר), ואת העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים.
- (ב) עמידר אינה נוהגת לחתום על הסכמי התחדשות עירונית בשלבים מוקדמים של הפרויקטים, ולכן לא ניתן לקבל את חתימתה על הסכמי הפינוי והבינוי של הפרויקטים בשלב בו הם מצויים.
- (ג) ביחס לבניין אחד מתוך חמישה הבנינים שעם דייריהם נחתמו הסכמים, הדיירים הודיעו על ביטול ההסכם ועל כוונתם להתקשר עם יזם אחר. המחלוקת מתבררת בהליך בוררות.

6.9.3.3 למיטב ידיעת החברה ביחס לפרויקטים שבסעיף 6.9.3:

- (א) התכנון לפרויקטים, למעט פרויקט הערבה צפון- יוספטל, הינו בהלימה למדיניות גופי התכנון/הרשות המקומית.
- (ב) בבנינים שלגביהם יש לחברה הסכמים עם חלק מהדיירים אין יזמים נוספים המחתימים את יתר הדיירים.
- (ג) במתחם "קיבוץ גלויות" בקריית מלאכי יש יזם נוסף, שחתם על הסכמים עם דיירים בבנינים הסמוכים לבנינים שעם דייריהם יש לחברה הסכמי פינוי בינוי.
- (ד) אין דיירים מוגנים שההסכמים עימם עלולים לעכב את הפרויקטים ואין מבנים לשימור בשטחי הפרויקטים שהימצאותם עלולה לעכב את הפרויקטים.
- (ה) באף אחד מפרויקטי הפינוי בינוי לא הוכרז מסלול מיסוי/רשויות מקומיות.

6.9.3.4 הטיפול החשבונאי בפרויקטי התחדשות עירונית המסווגים כפרויקטים אחרים

החברה מכירה בהתחייבות למתן שירותי בניה בשלב שבו נמסרת לה החזקה במקרקעין. לפרטים על הטיפול החשבונאי בפרויקטי התחדשות עירונית ר' ביאור ד2' בדוחות הכספיים.

6.10 פרויקטים מהותיים מאוד

לחברה 16 פרויקטים שהינם מהותיים מאוד על פי אחד או יותר מהתנאים הבאים:

(1) יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר או ההפסד הגולמי המצטבר שנגרם

מן הפרויקט, לפי הגבוהה, מהווים 10% או יותר מסך ההון המאוחד ב- 31.12.2025.

(2) יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום

ביצועו מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה בשנת 2025 או בשנת 2024 - לפי הגבוהה.

(3) יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט מהווה 10% או יותר מסך נכסי החברה ב-31.12.2025.

בפרויקטים של חברה כלולה או עסקה משותפת המוצגת בגישת השווי המאזני וסווגו כמהותיים מאוד התנאים שלעיל מתקיימים ביחס לחלק שיש לחברה בחברה הכלולה/העסקה המשותפת.

להלן יובא תיאור מפורט של חמישה מהפרויקטים המהותיים מאוד - "שינקין", "השיטה", "הכישור", "בני עייש, ו-"אהרונוביץ".

בפרויקטי "שינקין" ו-"הכישור" מתקיימים שלושת התנאים שפורטו לעיל. בשאר שלושת הפרויקטים מתקיימים התנאים האמורים בס"ק (א) ו-(ב), יתרת ההכנסות ויתרת הרווח הצפויות מהם הן הגבוהות ביותר מבין כל הפרויקטים שבהם מתקיימים התנאים האמורים בס"ק (א) ו-(ב), והיתר בניה צפוי להתקבל בהם תוך שלוש שנים. "השיטה" ו-"אהרונוביץ" הם פרויקטים מותנים של התחדשות עירונית.

הפרויקטים האחרים שהינם מהותיים מאוד, כולל פרויקטים שצפויה קבלת היתר בניה בהם תוך יותר משלוש שנים, נכללים בסעיף 6.9 לעיל, יחד עם הפרויקטים שאינם מהותיים מאוד.

6.10.1 שינקין

א. הצגת הפרויקט

פרטים	
שינקין	שם הפרויקט
שינקין 46, גבעתיים, גוש 6166 חלקה 57.	מיקום הפרויקט
בניה למגורים במסגרת תמ"א 38/2: נהרס מבנה קיים שבו 12 יח"ד וחנות ונבנה מבנה חדש שבו יהיו 32 יח"ד וחנות.	תיאור הפרויקט
100%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במקרקעין.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	שמות שותפים בפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
החל משנת 2014; עסקת תמ"א 38	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
919 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
2023	מועד תחילת עבודות ההקמה
2026	מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה
2022	מועד התחלת השיווק
2026	מועד סיום השיווק צפוי
זכויות מכח הסכם תמ"א 38/2	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם עם קבלן לביצוע עבודות שלד (ללא חומרים) תמורת כ- 8.5 מ' ש"ח והסכם עם קבלן לביצוע עבודות גמר (ללא חומרים) תמורת כ- 7.9 מ' ש"ח.	הסכמים עם קבלני ביצוע
תמ"א 38/2	הסכמים מיוחדים
אין	חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט
לא נאמד	אומדן שווי מימוש נטו
אזור עירוני מפותח	תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני ליום 31.12.2025			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	32	3,163 מ"ר	יחידות דיור
-	-	71 מ"ר	מסחר
-	-	--	זכויות בניה לא מנוצלות

ג. עלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
22,926	22,790	23,021	23,250	23,479	23,708	(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁽¹⁾	עלויות שהושקעו
3,113	3,113	3,113	3,113	3,113	3,113	(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
12,240	26,687	35,682	39,757	43,113	47,271	(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה, תכנון ואחרות	
525	525	525	525	525	525	(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
38,804	53,115	62,341	66,645	70,230	74,288	(א+ב+ג+ד)	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
731	867	636	386	157	500	(ה)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	אומדני עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	-	-	(ו)	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
45,905	25,544	16,393	13,123	9,767	7,376	(ז)	עלויות בגין בניה, תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	-	(ח)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד ⁽²⁾	
46,636	26,411	17,029	13,509	9,924	7,876	(ה+ו+ז+ח)	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
11.40%	46.3%	66.6%	73.9%	82.8%	90%		שיעור השלמה הנדסי (%)	
					2026		מועד השלמת בניה צפוי	

(1) עיקר הסכום, 19,302 אלפי ש"ח, נובע מרישום עלות רעיונית של רכישת הקרקע מהדיירים.

ד. שיווק

להלן נתונים על שיווק 20 הדירות בפרויקט המיועדות לשיווק (12 דירות נוספות וחנות הן דירות חליפין לדיירים) ⁽¹⁾.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				
4	8	1	-	-	2	3	(#)	יח"ד	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
522	698	108	-	-	138	246	(מ"ר)	יח"ד	
32,933	33,687	31,627	-	-	39,756	36,706			
4	12	13	13	13	15	15	(#)	יח"ד	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
522	1,219	1,320	1,320	1,320	1,457	1,457	(מ"ר)	יח"ד	
33,142	33,454	33,350	33,350	33,350	33,955	33,955	ש"ח		
89,689	89,810	90,091	90,258	90,393	90,671	90,671	באל (א)	שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט ⁽³⁾
37,583	62,435	66,151	66,318	66,453	72,036	72,036	פי ש"ח (ב)		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר ⁽³⁾
41.9%	69.5%	73.4%	73.5%	73.5%	79.4%	79.4%	ב/א		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה ⁽⁴⁾
25.0%	60.7%	66.2%	65.0%	65.0%	73.4%	73.4%	%		שיעור שיווק דירות ליום האחרון של התקופה ⁽⁴⁾
16	8	7	7	7	5	5	(#)	יח"ד	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
1,519	822	714	714	714	584	584	(מ"ר)	יח"ד	
13,378	12,796	14,167	16,645	16,843	15,019	15,019			סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
							(#)	יח"ד	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
							(מ"ר)	יח"ד	
							ש"ח	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (לפני מע"מ) ⁽⁴⁾

(1) שטח עיקרי ("שטח פלדה") ללא מרפסות שמש, מרפסות גג, מחסנים, חניות וגינות.

(2) מחיר למ"ר שטח עיקרי, כמפורט בהערה (1).

(3) נתוני השיווק לעיל כוללים הכנסות בעין של 19,302 אלפי ש"ח ממכירת שירותי בניה לדיירים, בתמורה לדירותיהם שנהרסו, ו- 2,729 אלפי ש"ח מצבירת רבית רעיונית על ההכנסות בעין. כן נכללות הכנסות כספיות משדרוג דירות החליפין של הדיירים. הנתונים אינם כוללים 1,422 אלפי ש"ח בגין רכיב מימון משמעותי שנכלל בחלק מחוזי המכר וונזקף לרווח והפסד כהכנסת מימון. סכום ההכנסות בעין זהה לעלות הרעיונית של רכישת הקרקע מהדיירים ונזקף כהכנסה בהדרגה, בהתאם.

(4) שיעור השיווק של דירות הינו מתוך כלל הדירות לשיווק - 20 דירות, ומבלי להתייחס ל- 12 דירות וחנות שיימסרו לדיירים.

ה. הכנסות ומקדמות (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / יוכרו בגין חוזים חתומים (*)	
18,429	64,832	עד ליום 31.12.2025
32,998	7,204	שנת 2026
51,427	72,036	סה"כ

(*) ההכנסות כוללות את יתרת ההכנסות בעין ממתן שירותי בניה לדיירים בסך 19,302 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, וריבית רעיונית על ההכנסות האמורות בסך 2,729 אלפי ש"ח. סכום ההכנסות בעין זהה לעלות הרעיונית של רכישת הקרקע מהדיירים ונזקף כהכנסה בהדרגה, בהתאם.

ההכנסות אינן כוללות 1,422 אלפי ש"ח בגין רכיב מימון משמעותי שנכלל בחלק מחוזי המכר ונזקף לרווח והפסד כהכנסת מימון.

המודל השיווקי

בחלק מהסכמי המכירה של דירות בפרויקט תנאי התשלום הם במודל שיווקי שבו 20-30% מהתמורה משולמת במועד החתימה על חוזה המכירה ויתרת התמורה תשולם לפני האכלוס, וזאת בידיעת הבנק המלווה של הפרויקט. 10 יח"ד מתוך 20 יח"ד המיועדות לשיווק בפרויקט נמכרו תוך שימוש במודל זה.

ו. אומדן שיעור רווחיות גולמית צפויה

2023	2024	2025	
89,689	89,810	90,671	הכנסות צפויות בגין הפרויקט באלפי ש"ח (1) (2)
(78,241)	(79,526)	(82,164)	עלויות צפויות בפרויקט באלפי ש"ח (3) (4)
11,448	10,284	8,507	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט באלפי ש"ח
480	3,655	5,932	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בר"ה באלפי ש"ח
10,968	6,629	2,575	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר בר"ה באלפי ש"ח
12.8%	12.7%	9.4%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
34,023	34,039	31,914	מחיר ממוצע למ"ר (יח"ד למגורים), ללא מע"מ, לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר, בש"ח

(1) כולל 19,302 אלפי ש"ח שהינם הכנסה בעין ממכירת שירותי בניה לדיירים, ו- 2,729 אלפי ש"ח זקיפת ריבית רעיונית על ההכנסה בעין.

(2) ההכנסות אינן כוללות כ- 1,422 אלפי ש"ח בשנת 2025 וכ- 1,312 אלפי ש"ח בשנת 2024 שסווגו כהכנסות מימון בגין רכיב מימון משמעותי בעסקות המכירה.

(3) כולל 19,302 אלפי ש"ח שהינם עלות רעיונית של רכישת הקרקע מבעלי הזכויות בבניין שנהרס.

(4) הנתונים כוללים גם עלויות מימון שהוצאו עד שלב קבלת היתר הבניה ומהוונות לפרויקט, בסך 525 אלפי ש"ח.

ז. ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר באלפי ₪					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(186)	(93)	2,575	93	186	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
400	200	2,575	(200)	(400)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
-	-	2,575	60	120	השפעת שינוי במדד תשומות הבניה על ההכנסות
-	-	2,575	(20)	(40)	השפעת שינוי במדד תשומות הבניה על עלויות ההקמה

ח. התאמה בין רווח גולמי צפוי ליתרת העודפים הצפויה למשיכה

באלפי ש"ח	
8,507	רווח גולמי צפוי
5,840	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט לפי דוח מעקב במסגרת הליווי הפיננסי לפרויקט
14,347	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט לפי דוח מעקב במסגרת הליווי הפיננסי לפרויקט
7,161	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
(383)	(כולל פירוט למהות התאמה זו)
21,125	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
21,125	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
2026	מועד צפוי למשיכת יתרת עודפים
ר' בסעיף ט' להלן.	תנאים מתלים למשיכת עודפים
	(א) התאמות אחרות לעודפים
525	היוון מימון
3,311	הוצאות שלא שולמו מחשבון הליווי
(1,545)	הוצאות פירסום ותקורה
(2,062)	הוצאות מימון
(612)	הפרשים אחרים
(383)	

ט. מימון

(1) הסכם ליווי בנקאי

יתרות בדוח על המצב הכספי:	
31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר 21,521 אלפי ש"ח
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך -
31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר 8,648 אלפי ש"ח
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך -
מוסד מלווה	בנק ירושלים בע"מ ("הבנק" או "בנק ירושלים") והראל חברה לביטוח בע"מ ("המבטח")
תאריך אישור הלוואה/מסגרת תאריך נטילת הלוואה	ההסכם נחתם ע"י הבנק והמבטח ביום 29.03.2022; הוצאו פוליסות ביטוח להבטחת חוזי רכישה והסכמים עם דיירים החל משנת 2023. ההלוואות נלקחו בחודשים 8/23 - 6/25
סה"כ מסגרת אשראי ותנאיה	15 מ' ש"ח אשראי (מסגרת בסיסית) ו- 9 מ' ש"ח (מסגרת נוספת) 36.1 מ' ש"ח ערבויות בעלים 2.091 מ' ש"ח ערבויות שכ"ד ו/או ערבויות מיסים 92.79 מ' ש"ח פוליסות לרוכשים
יתרת מסגרת אשראי שטרם נוצלה	2.5 מ' ש"ח.
יתרת ערבויות/פוליסות ליום 31.12.25	62.7 מ' ש"ח
עמלות ופרמיות	דמי ניהול בשיעור של 0.6%. עמלות ערבויות/פרמיות בשיעור שנתי של 0.7% 45,000 ש"ח בגין הכנת מסמכים משפטיים.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	מסגרת בסיסית - פריים + 1.1%. מסגרת נוספת - פריים + 2.1%. שיעור הריבית השנתי ב-31.12.25 היה 6.85%, ו-7.85%.
מועדי פרעון קרן וריבית	עד גמר הפרויקט.
תניות פיננסיות מרכזיות	אובליגו החברה בבנק בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם פרויקטים אחרים המשועבדים לטובת הבנק ו/או בקשר עם כל פעילות אחרת של החברה ו/או של קבוצת לווים שהחברה חלק ממנה בבנק לא יעלה בכל מקרה על סך של 39.4 מ' ש"ח.
תניות מרכזיות בהסכם הליווי (*)	רווחיות הפרויקט על פי דו"ח המפקח, לא תפחת מ-15%. אם הרווחיות תפחת מ-15% כאמור, תשקיע החברה בפרויקט הון עצמי נוסף בסכום אשר יביא לכיסוי ההפרש בין רווחיות הפרויקט בפועל לבין רווחיות פרויקט של 15%.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות האם התקיימו התנאים	השלמת בניית הפרויקט, קבלת טופס 4 והמצאת אישור מהנדס, מסירת החזקה לרוכשי הדירות כשהן מושלמות על פי חוזי המכירה, פירעון האשראים לבנק, ביטולן של הערבויות/הפוליסות לרוכשים, והשבת כל ערבות/בטוחה אחרת שניתנו על ידי הבנק ו/או המבטח וקבלת אישור פקיד שומה לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין - באם ידרש בנוסף על האמור לעיל ההסכם קובע כי הבנק והמבטח רשאים: <ul style="list-style-type: none"> - על פי שיקול דעתם המוחלט לשחרר, יתרות כספים עודפות מתוך חשבון הפרויקט, עוד בטרם התמלאו כל התנאים הנ"ל. - לקבוע כי יתרת חשבון הפרויקט לא תועבר לחברה על אף שהתמלאו כל התנאים לעיל אלא תשמש כבטוחה נוספת לפרויקטים אחרים של החברה עם הבנק או המבטח. על פי הוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק החברה התחייבה כי לא תבקש למשוך עודפים מחשבון הליווי הבנקאי, אם כתוצאה ממשיכתם

<p>העודפים שיוותרו בחשבון לאחר סיום הפרויקט יפחתו מ- 1,208 אלפי ש"ח, אלא אם כן יתקבל אישור רשות המיסים למשיכתם.</p>	
<p>לא התקיימו התנאים לשחרור עודפים.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - שעבוד קבוע ושעבוד צף לטובת הבנק והמבטח, מדרגה ראשונה ושווה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלוא זכויות החברה במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם. - משכנתאות לטובת הבנק והמבטח, בדרגה ראשונה שווה על הזכויות במקרקעין בסך 125 מיליון ש"ח. - משכון קבוע לטובת הבנק והמבטח, בדרגה ראשונה ושווה בסך 125 מיליון ש"ח, וללא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלוא זכויות הבעלים במקרקעין, על פי הסכם התמ"א והסכמים לטובת הבנק והמבטח ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בקשר עם. - שעבוד כל חשבון שמנוהל בבנק וכל פקדון ו/או כספים ו/או ני"ע ו/או זכות לקבלת כספים ו/או כיר"ב, מכל סוג שהוא, שיש לחברה בבנק, קיימים או עתידיים. - שטרי חוב חתומים על ידי החברה. - הוראה בלתי חוזרת המופנית לשלטונות מע"מ. - יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר חתום בידי החברה, לטובת הבנק ו/או המבטח. - הסכם שיפוי חתום על ידי החברה. 	<p>בטחונות</p>

י. שעבודים המוטלים על הפרויקט

<p>סכום מובטח ליום 31.12.25</p>	<p>פירוט</p>	<p>סוג</p>	
<p>אשראי 21.5 מליוני ש"ח</p> <p>ערבויות ופוליסות 62.7 מליוני ש"ח</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. שעבוד קבוע ושעבוד צף לטובת הבנק והמבטח, מדרגה ראשונה ושווה, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלוא זכויות החברה במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם. 2. משכנתאות לטובת הבנק והמבטח, בדרגה ראשונה שווה, על הזכויות במקרקעין בסך 125 מיליון ש"ח. 3. משכון קבוע לטובת בנק ירושלים והמבטח, בדרגה ראשונה ושווה, בסך 125 מיליון ש"ח, וללא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלוא זכויות הבעלים במקרקעין, על פי הסכם התמ"א וההסכמים לטובת הבנק והמבטח ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בקשר עמם. 4. שעבוד בדרגה ראשונה ושווה על כל חשבון של החברה שמנוהל בבנק וכל פקדון ו/או כספים ו/או ני"ע ו/או זכות לקבלת כספים ו/או כיר"ב, מכל סוג שהוא, קיימים ועתידיים. 	<p>דרגה I</p>	<p>שעבוד</p>

6.10.2 השיטה

א. הצגת הפרויקט

פרטים	שם הפרויקט
השיטה	מיקום הפרויקט
חולון רחוב השיטה 23, 25, 27, 29, 31 ו-33, ורחוב מוהליבר 1, 3, 5, חולון, גוש 6021, חלקות 317-319 ו-514-519	
פרויקט מותנה של התחדשות עירונית- פינוי בינוי	תיאור הפרויקט
137 יח"ד	מספר יחידות קיימות
כ- 472 יח"ד, וכ- 1,670 מ"ר שטחי מסחר (בכל הפרויקט. מתוכו חלק החברה הוא 51%)	מספר יחידות מבוקשות
כ- 335 יח"ד (בכל הפרויקט. מתוכן חלק החברה הוא 51%)	מספר יחידות הדיור הצפויות לשיווק
51%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במקרקעין.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים")	שמות שותפים בפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
החל משנת 2016, הסכמי פינוי בינוי	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
לא	האם מתחם הפינוי בינוי הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית
74%	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.25
101	מספר הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.25
66%	שיעור החתימה הנדרש להתחלת הפרויקט
7	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחלטות
כ- 21 מ' ש"ח.	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה- אומדן
3.45	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שחתמו- אומדן
3.45	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שטרם חתמו- אומדן
כ- 9 מ' ש"ח	צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות פינוי לדיירים שטרם חתמו ועלויות הריסה- אומדן
9,400 מ"ר	שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט
2027	מועד תחילת עבודות ההקמה הצפוי
2031	מועד סיום עבודות ההקמה הצפוי
2027	מועד התחלת שיווק בפרויקט הצפוי
2030	מועד סיום שיווק צפוי
אין	הסכמים עם קבלני ביצוע
זכויות מכוח הסכמי פינוי בינוי	זכויות משפטיות בקרקע
הסכמי פינוי בינוי; הסכם עם יובלים בנוגע לביצוע הפרויקט במשותף	הסכמים מיוחדים
אין	חשיפה לביטול ההסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין
-	חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט
לא נאמד	אומדן שווי מימוש נטו
אזור עירוני מפותח	תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

הסכמים מיוחדים

ביום 28 במרס 2024, התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") למכירת 49% מפרויקט "השיטה" בחולון, ולכניסת יובלים כשותפה בפרויקט, בתמורה המשקפת שווי פרויקט של 30-50 מיליון ש"ח. עיקרי ההסכם:

1. התמורה מיובלים לחברה עבור ה-49% שנמכרו מורכבת מ:
 - תשלום של 15 מיליון ש"ח. 5 מ' ש"ח שולמו, ו-10 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים מקבלת היתר לבניית הבניינים הראשונים אשר יוקמו בפרויקט.
 - תמורה נוספת, עד לסכום של 10 מ' ש"ח, אם במועד קבלת היתר הבניה הראשון בפרויקט (שאינו היתר הריסה, חפירה ודיפון), רווחיות הפרויקט תהיה מעל 18% רווח לעלות בהתאם לדו"ח האפס שיוכן על ידי שמאי הצדדים ("דו"ח האפס"). דו"ח האפס יכלול בין יתר ההוצאות את מס הרכישה שיחול על יובלים בגין ההסכם, את דמי הניהול ליובלים (ר' להלן), וכן תוספת הוצאה של דמי ייזום בסך של כ-30.2 מיליון ש"ח לכלל הפרויקט המשקפת את תמורת הממכר. תוספת התמורה תחושב באופן יחסי לשיעור הרווח שמעל 18%.
 - החזר של 49% מההוצאות שהחברה הוציאה בפרויקט עד למועד החתימה על ההסכם, בסך של כ-1.25 מ' ש"ח.
 2. החברה תרשום ברשם החברות שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 49% מהפרויקט לטובת יובלים.
 3. הסכמות על ניהול השותפות בפרויקט:
 - הפרויקט ינוהל על ידי וועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים וההחלטות בו יתקבלו פה אחד.
 - הצדדים יפעלו במשותף לצורך ניהול וביצוע כל הפעולות הנדרשות להקמת הפרויקט, וישאו בכל העלויות וההוצאות בקשר עם הפרויקט על פי חלקיהם היחסיים בפרויקט.
 - יובלים תהיה זכאית לדמי ניהול עבור ניהול ביצוע ותיאום הפרויקט בשיעור 2.2% מסך העלויות הכולל של הפרויקט, בהתאם לדוח האפס. דמי הניהול ישולמו בפריסה חודשית החל ממועד קבלת היתר הבניה הראשון ועד לסיום הקמת הפרויקט.
 - ההון העצמי שיידרש לפרויקט יושקע על ידי שני הצדדים בהתאם לחלקיהם היחסיים בפרויקט.
 - במקרה בו יתברר כי קיים חוב, שנוצר או שעילתו נוצרה לפני מועד חתימת ההסכם, והם לא נכללו במפורש בהסכם או בנספחיו החברה תשפה את יובלים בגין כל הפסד, נזק, אבדן, חבות או הוצאה שיגרמו, וכן תשפה את יובלים בגין כל דרישה ו/או תביעה שעילתה טרם חתימת ההסכם.
- במקביל להתקשרות החברה ויובלים בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בחברה, מר יוסף לוינסקי ומר ברוך אופיר ארביב בהסכם עם יובלים בו התחייבו לשפות את יובלים כדלקמן:
- בגין כספים שיובלים תשלם לחברה, אם במועד קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, רווחיות הפרויקט בהתאם לדו"ח האפס תהא נמוכה מ-18% רווח לעלות. השיפוי ישולם תוך 14 יום מיום קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, ויהיה בסכום שלאחר קבלתו רווחיות יובלים בפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מסך העלויות;
 - אם הפרויקט לא יצא לפועל כתוצאה מאי התקיימות התנאים המתלים בהסכם הפינוי-בינוי שנחתם בין החברה לבעלי הזכויות במקרקעין, ו/או אם לא יתקבל היתר בניה לפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם בין החברה ליובלים. השיפוי יהיה על כל הסכומים שישולמו על ידי יובלים לחברה עד לאותו מועד ועל כל ההוצאות שתוציא יובלים בפרויקט.
- התחייבות השיפוי מובטחת בשעבוד על מניות שה"ה לוינסקי וארביב מחזיקים בחברה פרטית. רכישת 49% מהזכויות בפרויקט ע"י יובלים אושרה ביום 27 במרס 2024 ע"י ב"כ בעלי הזכויות בפרויקט.

ב. מצב תכנוני

הערות	מצב תכנוני נוכחי ליום 31.12.2025		סוג מלאי
	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	
	110	12,900	יח"ד
	-	-	שטחי מסחר
			זכויות בנייה לא מנוצלות

מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
החברה מקדמת תב"ע נקודתית, בהתאם לעקרונות תב"ע ח/619 "התחדשות עירונית של חולון", המיועדת להגשה בשנת 2026.	472	טרם תוכנן	יח"ד
		1,670	שטחי מסחר
		-	זכויות בנייה לא מנוצלות

ג. עלויות באלפי ש"ח

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				עלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
65	32 ^(*)	32	32	32	32	(א) עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	-	(ב) עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
2,457	1,801 ^(*)	1,818	1,864	2,311	2,574	(ג) עלויות מצטברות בגין בניה, תכנון ואחרות
403	558	602	602	652	748	(ד) עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
2,925	2,391 ^(*)	2,452	2,498	2,995	3,354	סה"כ עלות מצטברת בספרים (א+ב+ג+ד)

(*) לאחר החזר חלק יחסי מהוצאות הפרויקט עם צירוף קבוצת יובלים בע"מ לפרויקט.

ד. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

ה. מימון

לא נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.10.3 בני עיי"ש

א. הצגת הפרויקט

פרטים	שם הפרויקט
בני עיי"ש מועצה מקומית בני עיי"ש, רח' האלון, גוש 486 חלקות 141-148	מיקום הפרויקט
פרויקט לבניית 176 יח"ד, בשטח עיקרי כולל של 16,680 מ"ר, במסגרת עסקת קומבינציה.	תיאור הפרויקט
176 יח"ד	מספר יחידות
128 יח"ד בשטח ממוצע של 95 מ"ר.	מספר יחידות הדיור הצפויות להישאר לחברה (יח"ד לשיווק) ושטחן הממוצע
48 יח"ד בשטח ממוצע של 95 מ"ר.	מספר יחידות הדיור הצפויות להימסר לבעלי הקרקע ושטחן הממוצע
100%, כפוף לזכויות בעלי הקרקע עימם נחתם הסכם הקומבינציה.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
זכויות על פי הסכם קומבינציה עם בעלי הקרקע.	מבנה האחזקה בפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2022, עסקת קומבינציה	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
7,600 מ"ר	שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט
2026	מועד תחילת עבודות ההקמה הצפוי
2029-2030	מועד סיום עבודות ההקמה הצפוי
2026	מועד תחילת שיווק בפרויקט צפוי
2029	מועד סיום שיווק צפוי
אין	הסכמים עם קבלני ביצוע
זכויות מכוח הסכם קומבינציה	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם לרכישת מקרקעין בקומבינציה	הסכמים מיוחדים
ר' "הסכמים מיוחדים" להלן.	חשיפה לביטול ההסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
לא נאמד	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
יש	תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

הסכמים מיוחדים

ביום 22 ביוני 2022 התקשרה החברה עם צד שלישי (להלן: "המוכרת") בהסכם קומבינציה (להלן: "הסכם הקומבינציה" ו/או "ההסכם"), ביחס למקרקעין בחלקות 141-148 בגוש 486 בשטח של כ- 7,500 מ"ר ביישוב בני עיי"ש.

בהסכם נקבע, בין היתר:

קביעת חלקיהן היחסיים של החברה ושל המוכרת בשטחים המבונים בפרויקט תיעשה באופן ששווי היחידות שישויכו לחברה ישקף רווח של 18% מעלות הפרויקט בהתאם לדו"ח אפס ("אחוז הקומבינציה"). חלקה של המוכרת לפי רווח של עד 18% הוא 27%. החלק מהרווח שמעל 18% ועד 20% יחולק לפי אחוז הקומבינציה, והחלק מהרווח שמעל 20% יחולק בחלקים שווים בין החברה למוכרת. קביעת העלות וקביעת הרווח ייעשו על פי דוחות שמאי הבנק המלווה שיעמיד ליווי פיננסי לפרויקט. חלוקת הרווח שמעל ל- 18% תיעשה בכסף ולא ביחידות.

למוכרת זכות להמיר את זכותה לקבלת יחידות דיור בתמורה כספית.

החברה תעמיד או תגרום לכך שבנק יעמיד למוכרת הלוואה בסך של 37.5 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה") שתובטח בשעבוד זכויות המוכרת במקרקעין, וזכויותיה לפי הסכם הקומבינציה,

ותהיה הלוואת Non-recourse. החברה תשתתף ב-300 אלפי ש"ח מתשלומי הריבית בהם תחויב המוכרת.

בהסכם נקבעו הוראות בנוגע לשיתוף הפעולה בין הצדדים, אבני דרך לקידום הפרויקט, וכן תנאים בהם תעמוד לצדדים זכות לבטל את ההתקשרות. בהסכם תנאי מפסיק, שיחול במקרה שבו התב"ע לא תאושר למתן תוקף תוך 42 חודשים.

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני נוכחי ומתוכנן

הערות	סוג מלאי	
	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)
בחדש ינואר 2025 ניתן תוקף לתב"ע שאושרה ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מרכז. בחודש ינואר 2026 אישרה הועדה המרחבית לתכנון ובניה מתן היתר בניה בתנאים לפרויקט. להערכת החברה, היתר חפירה ודיפון לפרויקט צפוי להתקבל במחצית הראשונה של שנת 2026.	176	16,680
	-	-
	-	-
		זכויות בנייה לא מנוצלות

ג. עלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
60	60	60	60	60	60	(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	247	247	(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
534	751	866	2,136	3,837	4,589	(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה, תכנון ואחרות
57	103	120	161	213	304	(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
651	914	1,046	2,357	4,357	5,200		סה"כ עלות מצטברת בספרים (א+ב+ג+ד)

ד. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

ה. מימון

טרם נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.10.4 הכישור

א. הצגת הפרויקט

פרטים	שם הפרויקט
הכישור	מיקום הפרויקט
רח' הכישור 4 ו-6, חולון, גוש 6805 חלקות 16-17.	תיאור הפרויקט
פרויקט להקמת מבנה בן 6 קומות + 3 קומות גלריה מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף חניה.	שטחי בניה מתוכננים בפרויקט
כ-6,700 מ"ר שטחי מסחר, כ-29,300 מ"ר שטחי לוגיסטיקה, כ-275 מקומות חניה לשטחי לוגיסטיקה וחניון תת-קרקעי שבו יהיו כ-309 חניות.	שטחי בניה הצפויים להישאר לחברה
50% מתוך שטחי הבניה המתוכננים בפרויקט במישרין, ו-50% לחברה המוחזקת מגדל הכישור בע"מ, שהחברה מחזיקה בה 50%.	שטחי בניה הצפויים להימסר לבעלי הקרקע
קומבינצית תמורות. ר' "הסכמים מיוחדים" להלן, ס"ק (2)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
50% כ-26.5% במישרין, וכ-23.5% באמצעות החברה הכלולה מגדל הכישור בע"מ (לפי חלק החברה- מחצית- בחברה הכלולה)	מבנה האחזקה בפרויקט
כ-26.4% החברה כ-26.4% פנמרה השקעות בע"מ ("פנמרה") כ-47.2% מגדל הכישור בע"מ (המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה ופנמרה) ("מגדל הכישור").	שמות שותפים בפרויקט
פנמרה (50% במישרין ובעקיפין).	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
<ul style="list-style-type: none"> איחוד יחסי של חלק החברה בשיעור 50% בעסקה המשותפת של החברה ופנמרה ביחס לכ-53% מהפרויקט. חלק החברה בשיעור 50% מרווחי (הפסדי) החברה הכלולה – מגדל הכישור בע"מ שבבעלותה 47% מהפרויקט יוצג על בסיס אקוויטי. 	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2019 - רכישת מקרקעי הכישור 4 ע"י מגדל הכישור; 2021 – רכישת מקרקעי הכישור 6.	שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט
12,163 מ"ר	מועד תחילת עבודות הקמה צפוי
2026	מועד סיום עבודות הקמה צפוי
2029	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי
2026	מועד סיום שיווק צפוי
2029	הסכמים עם קבלני ביצוע
אין	זכויות משפטיות בקרקע
זכויות מכוח הסכם קומבינציה והסכמי רכישה (ראו "הסכמים מיוחדים").	הסכמים מיוחדים
ר' פירוט להלן	חשיפה לביטול ההסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין
ר' "הסכמים מיוחדים" להלן, ס"ק (2)	חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט
-	אומדן שווי מימוש נטו
לא נאמד	תשתיות בקרבת הפרויקט
אזור עירוני מפותח	נושאים מיוחדים
במקרקעי הכישור 6 קיים מבנה אשר ייהרס לצורך הקמת הפרויקט. המבנה ושטחי חצר מושכרים לשוכר יחיד עד ליום 30.4.2027. דמי השכירות השנתיים, הצמודים למדד המחירים לצרכן, הינם כ-1 מיליון ש"ח. בהתאם לחוזה השכירות, ניתן לסיים את הסכם השכירות בהודעה מוקדמת של 8 חודשים.	
נמסרה לשוכר הודעה מוקדמת כי השכירות תסתיים ב-7 במאי 2026.	

הסכמים מיוחדים

(1) הסכם להקמת חברת מגדל הכישור

בשנת 2019 נחתם הסכם בין החברה לפנמרה להקמת חברת מגדל הכישור, כחברה ייעודית

שמטרתה לפעול במשותף לביצוע עסקת קומביניציה במקרקעין ברחוב הכישור 4 בחולון, ("מקרקעי הכישור 4") (ר' ס"ק 2' להלן). חלקו של כל צד בעסקה הינו 50%. ההסכם קובע הוראות לאופן ניהול העסקה המשותפת. בנוסף, ההסכם קובע כי החברה תדאג לגורם מממן אשר יעמיד מימון להוצאות הפרויקט עד לתחילת הליווי הבנקאי וכן להון העצמי הנדרש לביצוע הפרויקט. הוצאות המימון יחולו על מגדל הכישור. כל אחד מהצדדים יהיה אחראי בנפרד, על פי חלקו היחסי בעסקה המשותפת, בכל מחויבות כספית כלפי הבנק המלווה ו/או משלים הון. החברה תעמיד לחברה היעודית שירותי הנה"ח ושירותי ניהול לפרויקט, בתשלום. בהסכם נקבע מנגנון בוררות למקרה שיתגלעו חילוקי דעות בין הצדדים.

(2) הסכם קומביניציה לרכישת מקרקעי הכישור 4

ביום 30 במאי, 2019 התקשרה מגדל הכישור בעסקת קומביניציה עם בעלת הזכויות במקרקעי הכישור 4 (להלן בהתאמה: "עסקת הקומביניציה" ו"המוכרת"). במסגרת עסקת הקומביניציה, הוסכם כדלקמן:

- (1) מגדל הכישור תרכוש 76% מזכויות המוכרת במקרקעי הכישור 4 והמוכרת תקבל 24% משטחי המשרדים והמסחר שתבנה מגדל הכישור במקרקעין, על פי התב"ע הקיימת;
- (2) במקרה שבו מגדל הכישור תבנה על המקרקעין שטחים נוספים מעבר לשטח המינימלי (המוגדר כסך כל שטחי הבניה על פי התב"ע התקפה למועד החתימה, וכן הקלות שניתן לקבלן במסגרת אותה תב"ע), בשל שינוי או הקלות בתב"ע, תקבל המוכרת 26% מהשטחים הנוספים;
- (3) במקרה בו יצורפו חלקות סמוכות לפרויקט באופן שיגדיל את זכויות הבניה, תקבל המוכרת 25% מתוספת זכויות הבניה המיוחסות למקרקעין בלבד;
- (4) מגדל הכישור תעמיד למוכרת אשראי או תסדיר עבורה אשראי בסכום כולל של כ-17.5 מיליון ש"ח, וכן מימון נוסף עבור הוצאות שהתחייבה לשאת בהם בהתאם להוראות ההסכם, כגון מס שבח, היטלי השבחה וכו'. המימון יועמד באופן מדורג, בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם. פירעון החוב יכול שיתבצע במזומן, או בהמרה של השטחים להם זכאית המוכרת.
- (5) בנוסף לכל סעד על פי דין, במקרה של התקיימות אחד מהתנאים שלהלן ההסכם יהיה ניתן לביטול מידי:
 - א. במקרה בו יינתן כנגד מגדל הכישור צו קבלת נכסים, כינוס נכסים, פירוק, מינוי נאמן או מנהל מיוחד (זמני או קבוע), או אם מגדל הכישור תערוך הסדר נושים – וזאת בתנאי שהצו לא בוטל בתוך 30 ימים ממועד הטלתו, או אם מסיבה כלשהי נבצר ממגדל הכישור להמשיך בבנייה.
 - ב. במקרה בו יוטל עיקול או שעבוד על זכויות מגדל הכישור, אשר לא יוסר בתוך 30 ימים ממועד הטלתו.
- (6) מועדי שלבי הביצוע, לרבות התחלת הבנייה, התקדמותה וסיומה הוגדרו בהסכם כתנאים יסודיים, אשר הפרתם מקנה למוכרת זכות לבטל את ההסכם ולתבוע דמי נזק ופיצויים ממגדל הכישור.
- (7) במקרה בו מגדל הכישור לא תחל בביצוע הבנייה (למרות קיום היתר בנייה) מסיבה התלויה בה, רשאית המוכרת לבטל את ההסכם בהודעה חד-צדדית, לאחר מתן התראה של 90 ימים מראש.

תוספת להסכם הקומביניציה

בחודש אוגוסט 2025 נחתמה תוספת להסכם הקומביניציה, במסגרתה הוסכם, בין היתר, כדלקמן:

- (1) חלף בניית הפרויקט על מקרקעי הכישור 4 בלבד, ימומשו זכויות הבניה במשותף יחד עם החלקה הגובלת, הכישור 6, לשם הקמת פרויקט מאוחד למסחר ותעשייה קלה.
- (2) חלף בניית יחידות ומסירתן למוכרת, שונה מנגנון התמורה כך שהמוכרת תהיה זכאית ל-12.1% מסך התקבולים ממכירת יחידות הפרויקט, אך לא פחות מתמורת מינימום בסך של 60 מיליון ש"ח ("תמורת המינימום"). תמורת המינימום תשולם למוכרת בשמונה

- תשלומים: 4 מיליון ש"ח במועד חתימת התוספת להסכם, 25 מיליון ש"ח עם פתיחת חשבון ליווי בנקאי לפרויקט, והיתרה בסך 31 מיליון ש"ח ב-6 תשלומים רבעוניים שווים ועוקבים, החל מהרבעון העוקב לפתיחת הליווי הבנקאי.
- (3) ככל שבחלוף 12 חודשים ממועד קבלת אישור אכלוס לפרויקט יותרו זכויות שטרם נמכרו, המוכרת תהיה זכאית לקבל בהן בעלות יחסית, או לדרוש ממגדל הכישור לרכוש את יתרת חלקה לפי דוח שמאי.
- (4) במסגרת הסכם הליווי הבנקאי, המוכרת תפרע את מלוא חובה בגין הלוואות (אשר יתרתן נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עמדה על כ-14.6 מיליון ש"ח), עד להשלמת מכירת כל הזכויות בפרויקט. ממועד חתימת התוספת להסכם ועד לפירעון החוב בפועל, תישא מגדל הכישור במחצית מהוצאות הריבית בגין הלוואות אלו.
- (5) מגדל הכישור תשלם למוכרת תשלום נוסף בסך של כ-7.66 מיליון ש"ח. הסכום שולם למוכרת במועד החתימה.
- (6) החל ממועד חתימת התוספת להסכם ועד לחתימת הסכם הליווי הבנקאי לפרויקט, תשלם מגדל הכישור למוכרת תשלום חודשי בסך של 70,000 ש"ח (חלף תשלום חודשי קודם וכולל הפרשי עבר).
- (7) עודכנו לוחות הזמנים לפרויקט, במסגרתם נקבע, בין היתר, כי בניית הפרויקט תושלם בתוך 48 חודשים ממועד חתימת התוספת להסכם.

(3) הסכם לרכישת מקרקעי הכישור 6

ביום 28 בדצמבר 2021 התקשרה החברה במשותף עם פנמרה ("הרוכשות"), בשני הסכמים לרכישת מקרקעין בשטח כולל של 6,425 מ"ר ברחוב הכישור 6, חלקה 16 בגוש 6805, בחולון ("מקרקעי הכישור 6"). מקרקעי הכישור 6 גובלים במקרקעי הכישור 4 שבבעלות חברת מגדל הכישור (ר' ס"ק (1) ו-(2) לעיל).

הרכישה היא מצדדים שלישיים, שאינם קשורים לרוכשות, בתמורה כוללת של 50.6 מיליון ש"ח (בהתאמה: "התמורה" ו"ההסכמים"), ששולמה בשנת 2022 ומומנה מהלוואה שנתקבלה (ר' ביאור 15'א'3 בדוחות הכספיים).

הרוכשות קנו את מקרקעי הכישור 6 בחלקים שווים ביניהן.

מצב תכנוני

מצב תכנוני מתוכנן (*)			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
בחודש דצמבר 2024 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובנייה בחולון ("הועדה") את התכנית לצרכי רישום שהגישה החברה לאיחוד מקרקעי הכישור 4 ו-6.	ל/ר	6,733	שטחי מסחר
		29,300	שטחי לוגיסטיקה
		309	מקומות חניה לרכבים
		275	מקומות חניה לשטחי לוגיסטיקה
בחודש ספטמבר 2025 אישרה הועדה מתן היתר מותנה בתנאים לביצוע הריסה, דיפון וחפירה במקרקעין. בקשה למתן היתר בניה מצויה בהכנה, וצפויה להיות מוגשת בשנת 2026.	ל/ר		זכויות בנייה לא מנוצלות

(*) חלק החברת במישרין ובעקיפין – 50%

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				עלויות שהושקעו	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
29,239	29,239	29,239	29,239	35,148	35,303	(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
168	168	168	168	168	168	(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
2,544	2,997	3,226	3,361	3,988	4,028	(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה, תכנון ואחרות
2,939	2,939	3,510	4,092	4,705	5,587	(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
34,890	35,343	36,143	37,129	44,009	45,086		סה"כ עלות מצטברת בספרים (א+ב+ג+ד)

ב. עלויות (באלפי ש"ח)*

* חלק החברה בפרויקט המשותף לחברה ולפנמרה השקעות בע"מ ("פנמרה"), כולל מחצית מעלויות הפרויקט בהן נושאת חברת מגדל הכישור בע"מ, שהחברה ופנמרה מחזיקות בה בחלקים שווים.

ג. שיווק

טרם הוחל בשיווק משמעותי של הפרויקט.

מגדל הכישור, החברה ופנמרה ("המוכרות") התקשרו בהתקשרות מותנית עם צד שלישי למכירת כ-6,700 מ"ר שטחי מסחר ואחסנה, ומרתפים הכוללים כ-304 חניות ושטחי אחסנה בפרויקט, בתמורה כוללת של 125 מיליוני ש"ח.

חלק מתנאי ההתקשרות לא התקיימו עד למועד שנקבע לקיומם, ולקונה זכות לבטל את ההתקשרות. עדיין לא שולמה למוכרות תמורה כלשהי.

ד. מימון

1. הכישור 4

הלוואה למגדל הכישור המובטחת במגרש "הכישור 4"

יתרות בדוח הנפרד על המצב הכספי של מגדל הכישור בע"מ :	
31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר
18,000	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך
31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר
18,000	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך
	בנק מזרחי טפחות בע"מ ("הבנק")
	מוסד מלווה
	תאריך אישור ונטילת הלוואה
31 דצמבר 2025	
	סה"כ מסגרת אשראי ותנאיה
18 מיליון ש"ח (ביחסים בין החברה לפנמרה, אחריות כל אחת מהלוות היא 50%).	
	יתרת מסגרת אשראי שטרם נוצלה
אין	
	יתרת ערבויות/פוליסות ליום 31.12.25
אין	
	עמלות ופרמיות
10,000 ש"ח עמלה בגין העמדת אשראי	
פריים + 1.5%. שיעור הריבית השנתי ב-31.12.25 היה 7.25%. שיעור ריבית אפקטיבית: 7.45%.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
פרעון קרן - 31.3.2026; ריבית - מדי 3 חודשים	
	מועדי פרעון קרן וריבית
אין	
	תניות פיננסיות מרכזיות
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse
	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות האם התקיימו התנאים
לא רלבנטי	

<p>(1) משכנתא בדרגה ראשונה בסך 22 מיליון ש"ח על הנכס הידוע כחלקה 17 בגוש 6805 ברחוב הכישור 4 בחולון ("המקרקעין").</p> <p>(2) שעבוד קבוע ושעבוד צף, שניהם מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלווה מכל מין וסוג שהן במקרקעין, בפרויקט שייבנה במקרקעין (להלן: "הפרויקט"), על זכויות הלווה בחשבונות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלווה כלפי מי שמכרו להן את המקרקעין, על זכויות הלווה על פי הסכמי שכירות שלפיהם מושכרים המקרקעין, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמקרקעין, לרבות כספים שיגיעו ללווה מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.</p> <p>(3) ערבויות של החברה ושל פנמרה בסך 22 מ' ש"ח.</p>	<p>בטחונות</p>
--	----------------

(1) שעבודים המוטלים על מקרקעי הכישור 4:

סכום מובטח ליום 31.12.25 באלפי ש"ח	פירוט	סוג	
18,000	<p>1. משכנתא בדרגה ראשונה בסך 22 מיליון ש"ח על המקרקעין.</p> <p>2. שעבוד קבוע ושעבוד צף, שניהם מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלווה מכל מין וסוג שהן במקרקעין, בפרויקט שייבנה במקרקעין, על זכויות הלווה בחשבונות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלווה כלפי מי שמכרו להן את המקרקעין, על זכויות הלווה על פי הסכמי שכירות שלפיהם מושכרים המקרקעין, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמקרקעין, לרבות כספים שיגיעו ללווה מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.</p>	דרגה I	שעבוד

2. הכישור 6 -

(1) הלוואה בנקאית

יתרות בדוח על המצב הכספי	
20,060	מוצג כהלוואות לזמן קצר
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך
20,060	מוצג כהלוואות לזמן קצר
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך
	בנק מזרחי טפחות בע"מ ("הבנק")
31 דצמבר 2025	תאריך אישור ונטילת הלוואה
40,120 אלפי ש"ח (ביחסים בין החברה לפנמרה, אחריות כל אחת מהלוות היא 50%).	סה"כ מסגרת אשראי ותנאיה
אין	יתרת מסגרת אשראי שטרם נוצלה
אין	יתרת ערבויות/פוליסות ליום 31.12.25
23,000 ש"ח עמלה בגין העמדת אשראי	עמלות ופרמיות
פריים + 1.5%. שיעור הריבית השנתי ב-31.12.25 היה 7.25%. שיעור ריבית אפקטיבית: 7.45%.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
פרעון קרן - 31.3.2026; ריבית - מדי 3 חודשים	מועדי פרעון קרן וריבית
אין	תניות פיננסיות מרכזיות
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse
לא רלבנטי	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות האם התקיימו התנאים
<p>(1) משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום על הנכס הידוע כחלקה 16 בגוש 6805 ברחוב הכישור 6 בחולון ("המקרקעין").</p> <p>(2) שעבוד קבוע ושעבוד צף, שניהם מדרגה ראשונה, על כל</p>	<p>בטחונות</p>

<p>זכויות הלוות מכל מין וסוג שהן במקרקעין, בפרויקט שייבנה במקרקעין ("הפרויקט"), על זכויות הלוות בחשבונות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלוות כלפי מי שמכרו להן את המקרקעין, על זכויות הלוות על פי הסכמי שכירות שלפיהם מושכרים המקרקעין, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמקרקעין, לרבות כספים שיגיעו ללוות מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.</p> <p>(3) כל הבטוחות שניתנו לבנק על ידי מי מהלוות או על ידי מגדל הכישור בע"מ ("מגדל הכישור") להבטחת אשראי כלשהו יבטיחו גם את ההלוואה. הבטוחות יבטיחו גם אשראי אחר שהבנק נתן ו/או ייתן למי מהלוות או למגדל הכישור.</p>	
--	--

(2) שעבודים המוטלים על מקרקעי הכישור 6:

סכום מובטח ליום 31.12.25 באלפי ש"ח	פירוט	סוג	
58,120	<p>1. משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום על המקרקעין.</p> <p>2. שעבוד קבוע ושעבוד צף, שניהם מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלוות מכל מין וסוג שהן במקרקעין, בפרויקט שייבנה במקרקעין, על זכויות הלוות בחשבונות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלוות כלפי מי שמכרו להן את המקרקעין, על זכויות הלוות על פי הסכמי שכירות שלפיהם מושכרים המקרקעין, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמקרקעין, לרבות כספים שיגיעו ללוות מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.</p>	דרגה I	שעבוד

6.10.5 אהרונביץ

א. הצגת הפרויקט

פרטים	
אהרונביץ	שם הפרויקט
רח' אהרונביץ 73,75,77 חולון, גוש 6043, חלקות 1642-1645	מיקום הפרויקט
פרויקט מותנה של התחדשות עירונית- פינוי בינוי	תיאור הפרויקט
40	מספר יחידות קיימות
כ- 120	מספר יחידות מבוקשות
כ- 81 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 80 מ"ר	מספר יחידות הדיור הצפויות לשיווק
40 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 80 מ"ר	מספר יחידות הדיור הצפויות להימסר לבעלי הקרקע ושטחן הממוצע
100%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במקרקעין בעלות	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אין	מבנה האחזקה בפרויקט
עלות	שמות שותפים בפרויקט
החל מ-2021, הסכמי פינוי בינוי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
לא	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
78.95%	האם מתחם הפינוי בינוי הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית
30	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.25
67%	מספר הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.25
7	שיעור החתימה הנדרש להתחלת הפרויקט
8 מ' ש"ח	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחלטות עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה- אומדן
כ- 3.0	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שחתמו- אומדן
כ- 3.0	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שטרם חתמו- אומדן
2 מ' ש"ח	צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות פינוי לדיירים שטרם חתמו ועלויות הריסה- אומדן
1,979 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2027	מועד תחילת עבודות ההקמה הצפוי
2030	מועד סיום עבודות ההקמה הצפוי
2027	מועד התחלת שיווק בפרויקט הצפוי
2030	מועד סיום שיווק צפוי
-	הסכמים עם קבלני ביצוע
זכויות מכוח הסכמי פינוי בינוי	זכויות משפטיות בקרקע
הסכמי פינוי בינוי	הסכמים מיוחדים
-	חשיפה לביטול ההסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין
-	חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט
לא נאמד	אומדן שווי מימוש נטו
אזור עירוני מפותח	תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

ב. מצב תכנוני

הערות	מצב תכנוני נוכחי ליום 31.12.2025		סוג מלאי
	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	
	40	3,200	יח"ד
	לא רלבנטי		זכויות בנייה לא מנוצלות

הערות	מצב תכנוני מתוכנן		סוג מלאי
	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	
החברה מכינה בקשה להיתר בניה שבכוונתה להגיש בשנת 2026.	120	9,700	יח"ד
	-		זכויות בנייה לא מנוצלות

ו. עלויות באלפי ש"ח

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				עלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
-	-	-	-	-	-	(א) עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	-	(ב) עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
590	794	786	926	926	1,261	(ג) עלויות מצטברות בגין בניה, תכנון ואחרות
58	98	128	146	163	188	(ד) עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
694	892	914	1072	1,089	1,449	סה"כ עלות מצטברת בספרים (א+ב+ג+ד)

ג. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

ד. מימון

לא נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

6.11 פרויקט שהחברה התחייבה בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') למסור עליו גילוי

במתכונת החלה על פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד

פרויקט מלאכי

כללי

החברה שעבדה כבטוחה לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה את כל מניותיה בלוינסקי- עופר ק. מלאכי בע"מ ("ק. מלאכי"), חברה בבעלותה המלאה של החברה אשר מיועדת להיות חברת הפרויקט של פרויקט זה. לפרטים בדבר התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ר' פרק ה' לדוח הדירקטוריון.

א. הצגת הפרויקט

פרטים	
קריית מלאכי	שם הפרויקט
חלק מהפרויקט יוקם במתחם קיבוץ גלויות בקריית מלאכי, שכולל כיום את גוש 2405, גוש 2407 חלקות 9-11 ו-51, וגוש 2471 חלקה 182 ("מתחם קיבוץ גלויות"), וחלקו יוקם בקרקע משלימה	מיקום הפרויקט
פינוי בינוי: הריסת 19 מבנים קיימים שבהם 503 יח"ד בחלקות 9-14, 16-17, 19, 25, 30, 31, 43, 45-48, ו-49-50 בגוש 2405 המהווים חלק ממתחם קיבוץ גלויות, ובניית מבני מגורים בהיקף הנדרש לצורך השגת כדאיות כלכלית בהתאם להוראות תקן 21.1 של לשכת השמאים.	תיאור קצר של הפרויקט
מתחם קיבוץ גלויות טרם הוכרז כ"מתחם פינוי בינוי" לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016.	
100%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במבנים הקיימים במקרקעין ("הדיירים").	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט
בעלות. באמצעות החברה הבת לוינסקי עופר ק. מלאכי בע"מ	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	שמות שותפים בפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
החל מ-2019; עסקות פינוי בינוי.	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
לא ניתן להערכה במועד הדוח	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה
78.54%	שיעור חתימות מתוך סך הדיירים פרט לעמידר
בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: א. בבעלותם 3/5 לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם 3 דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר מ-2 בעלי דירות; ב. למעלה ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף צמודים לדירותיהם; "מקבץ" הינו בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תכנית מפורטת. הפרויקט ניתן לפיצול למתחמי משנה, כך שבתחילה יבוצעו מתחמים בהם כבר הושג שיעור החתימות הנדרש. ב-18 מתוך 19 הבניינים, שבהם בסך הכל 489 דירות, שיעור הדירות שבהן הושגו חתימות, יחד עם דירות עמידר, עולה על שיעור החתימות הנדרש*. בניין אחד, שבו 14 דירות, מהן דירה אחת של עמידר, טרם הושגו חתימות בשיעור הנדרש. חתימת עמידר צפויה להינתן לאחר אישור תב"ע.*	שיעור חתימות (הסכמה) הנדרש להתחלת הפרויקט, הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט

פרטים	
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי בינוי	333 (*)
מספר הדירות בבעלות עמידר	80 (*)
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	ראו להלן, "מצב תכנוני"
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	ראו להלן, "מצב תכנוני"
מועד סיום עבודות ההקמה המתוכנן	טרם נקבע.
מועד התחלת שיווק המתוכנן	טרם נקבע.
מועד סיום שיווק צפוי	טרם נקבע.
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתמו.
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות מכוח הסכמי פינוי בינוי
הסכמים מיוחדים	1. הסכמי פינוי בינוי (**) 2. סיכום עם עיריית קריית מלאכי (***)
מועד תחילת עבודות הקמה הצפוי	טרם נקבע.
חשיפה לביטול ההסכמים עם בעלי הזכויות במקרקעין	אין
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא נאמד
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	אזור עירוני מפותח
נושאים מיוחדים	--

(*) עמידר אינה נוהגת לחתום על הסכמי התחדשות עירונית בשלבים מוקדמים של הפרויקטים, ולכן לא ניתן לקבל את חתימתה על הסכמי הפינוי והבינוי של הפרויקט בשלב בו הוא מצוי. בהנחה שעמידר תחתום על הסכמי הפינוי והבינוי, שיעור ההסכמה של בעלי הדירות הוא 81.9%.

(**) ההסכמים כוללים תנאים מתלים, ולחברה זכות לבטל את ההתקשרות במקרה שהתנאים המתלים אינם מתקיימים בתוך תקופה שנקבעה בחוזה. תנאים מתלים כאמור כוללים, בין היתר, אישור תב"ע, הכרזת הפרויקט כחלק מ"מתחם" בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, הכרזת הפרויקט כפרויקט פינוי-בינוי על-ידי הרשויות המתאימות, קבלת ליווי בנקאי, הוצאת היתר בניה וחתימת חוזים עם 80% מהדיירים.

החברה רשאית לוותר או לדחות את המועד להתקיימות התנאים המתלים. בנוסף, החברה רשאית להודיע על ביטול ההסכם בהתקיים תנאים מסוימים המפורטים בהסכם, שהינם, בין היתר, תנאים הפוגעים בכדאיות הפרויקט.

הפרה מהותית של התחייבויות החברה בהסכמים תקנה לדיירים את הסעדים הנובעים מהפרת הסכם, שעשויים לכלול ביטול ופיצויים.

החוזים מקנים לחברה את מלוא זכויות הבניה בפרויקט, פרט לזכויות לדירות החליפין שיימסרו לדיירים.

ההתקשרות בין ק. מלאכי לדיירים כוללת, בין היתר, את כל אלה:

- העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל דייר.
- המועדים המרביים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת היתר בניה ולמסירת הדירה החדשה לדייר.
- פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו.
- התחייבות מטעם ק. מלאכי להעמיד ערבויות לטובת הדייר להבטחת התחייבויותיה לפי החוזה.

(***) הפרויקט הינו חלק ממתחם "קיבוץ גלויות". המתחם כולל כ-110 דונם ויש זום נוסף המקדם פרויקט של פינוי בינוי במתחם, ביחס לבניינים נוספים שבהם, במצטבר, 289 דירות. עיריית קריית מלאכי פועלת לקידום פינוי ובינוי של כלל המתחם, שהבניינים הקיימים בו ישנים, מצבם התחזוקתי גרוע, ואין בהם ממ"דים. לצורך ביצוע הפרויקט ידרשו תב"ע חדשה, בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובנייה או ותמ"ל, ר"הסכם גג" או הסדר אחר של עיריית קריית מלאכי עם רשות מקרקעי ישראל שיאפשר הקצאת קרקע משלימה ליזמים, לצורך יצירת כדאיות כלכלית.

החברה מעריכה כי לצורך קבלת האישורים לפרויקט היא תידרש להקצות שטחים למטרות

ציבוריות או לבצע מטלות ציבוריות.

על פי סיכום שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ביום 6 במאי 2021, ונחתם על ידי החברה ביום 15 ביוני 2021, יפעלו העירייה והחברה לקידום פרויקט פינוי בינוי במתחם "קיבוץ גלויות" בקריית מלאכי.

הסיכום מתייחס לפרויקט פינוי בינוי במתחם קיבוץ גלויות בגוש 2405, גוש 2407 חלקות 51, 9-11, וגוש 2471 חלקה 182, וכולל את הפרויקט של היזם הנוסף במתחם. הסיכום מתייחס לפרויקטים במקובץ כ"פרוייקט".

עיקרי הסיכום:

החברה, יחד עם שאר היזמים במתחם (להלן, יחדיו: "היזמים"), תפעל כיזם מוביל לקידום התב"ע לפרויקט במימון היזמים, מבלי להמתין למימון הרשות להתחדשות עירונית. היזמים יפעלו על חשבונם להכין תב"ע חדשה למתחם הפרויקט בהיקף של כ-4,500 יח"ד, במקום הרשות להתחדשות עירונית ו/או הרשות המקומית.

חלקו של כל יזם בתב"ע ובקרקע יהיה בהתאם לחלקו היחסי במספר הדירות שיפוננו על ידיו. היזם המוביל, בשיתוף העירייה, יעשו כל שלאל ידם לקדם את הליכי התכנון במהירות האפשרית תוך כדי הסרת חסמים ככל הניתן, וזאת לאור היקף הפרויקט וחשיבותו לעיר. היזם המוביל יפעל בשיתוף העירייה להגשת התב"ע לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה תוך 180 יום.

היזם המוביל ימנה פרויקטור לפרויקט אשר ירכז ויתאם את הנדרש לקידום הפרויקט ועמידה בלוח הזמנים, וימסור דוח חודשי על התקדמות התכנון ו/או הפרויקט לכל הגורמים המעורבים בפרויקט.

העירייה תדאג להקצאת יתרת הזכויות, ותפעל מול הגורמים הרלבנטיים, באופן שיביא את יחס הדירות בפרויקט ל-9:1, וזאת בקרקע משלימה במתחם תימורים המשווק על ידי העירייה ומצוי בבעלות רמ"י ו/או בכל מתחם אחר שניתן להקצות לטובת הפרויקט. בין החברה לבין היזם הנוסף סיכום בעל-פה לפיו כל יזם יישא בהוצאות קידום התב"ע בהתאם לחלקו היחסי בפרויקט.

מובהר כי הפרויקט המיועד של החברה בקריית מלאכי יבוצע בנפרד, ואינו קשור לפרויקט של היזם הנוסף.

בהתאם לסיכום, ולאחר שהתב"ע המיועדת הוצגה בפגישה שהתקיימה ביום 9 בדצמבר 2021, בראשות ראש העיר ובהשתתפות מהנדס העיר, צוות התכנון, והגורמים המקצועיים מטעם החברה, החברה הגישה את התב"ע המוצעת עבור מתחם קיבוץ גלויות ביום 30 בדצמבר 2021. ביום 22 בדצמבר 2021 התקבל בחברה מכתב נושא תאריך 29 ביוני 2021, החתום על ידי ראש העיר ומהנדס העיר, בנוגע לפרויקט.

במכתב נכתב כי העירייה רואה חשיבות רבה בביצוע פרויקטים של פינוי בינוי בעיר, כי העירייה תשתף פעולה עם תושבי העיר ויזמים מטעמם כדי להביא לפיתוח שכונות חדשות בעיר, וכי העירייה תפעל מול רשויות התכנון ורשות מקרקעי ישראל ככל שניתן על מנת להביא להצלחת פרויקטים של פינוי בינוי בעיר. בנוסף, נכתב במכתב מיום 29 ביוני 2021, כלהלן -

"3. כפי הידוע לכם המפתח להצלחת הפרויקטים של פינוי בינוי מותנה בקרקע משלימה.

קרקע משלימה יכולה להיות אך ורק באמצעות רשות מקרקעי ישראל, ובהתאם לזאת רמ"י תיקבע בבוא העת את הדרך והאופן של הקצאת הקרקע המשלימה.

4. מעבר לאמור לעיל, העירייה לא חתמה עם חברת לוינסקי עופר בע"מ או כל יזם אחר על שום הסכם או התחייבות בעניין והיא אף לא יכולה להיות צד לחוזה כאמור, הואיל והיא איננה הבעלים של הקרקע המשלימה.

הגם שהמכתב מעיריית קריית מלאכי נושא תאריך 29 ביוני 2021, הוא התקבל בחברה רק ביום 22 בדצמבר 2021, והחברה לא ידעה על קיומו לפני מועד זה.

המכתב התקבל במצורף להודעת דוא"ל של מהנדס העיר מיום 22 בדצמבר 2021, שעל פי הנאמר בה מנהלת לשכת ראש העיר קיבלה כתובת דוא"ל שגויה, וייתכן כי המכתב מיום 29 ביוני 2021, לא הגיע, ולפיכך הוא התבקש על ידי ראש העיר לשלוח אותו שוב.

החברה פרסמה דיווח מידי על המכתב ביום 26 בדצמבר 2021. ב-28 בדצמבר 2021, בעקבות הדיווח המידי, הוגשה נגד החברה והדירקטורים בקשה לאישור תביעה ייצוגית. הבקשה אושרה בחלקה ונדחתה בחלקה בהחלטה מיום 14 בדצמבר 2023 של בית המשפט המחוזי בתל אביב. פרטים על ההליכים מובאים בסעיף 17 להלן.

ג. מצב תכנוני

על פי התב"ע המוצעת למתחם "קיבוץ גלויות" שהחברה הכינה בשנת 2021, מתוכננת הריסת הבניינים הקיימים במתחם, שבהם בסך הכל כ- 800 דירות, ובנייה של כ- 3,200 דירות, שטחי מסחר, תעסוקה, וכן שטחי ציבור.

אישור התב"ע, ככל שיינתן, יאפשר לחברה לבנות, בחלק המתחם שבו יש לחברה הסכמי פינוי בינוי כאמור כ-2,012 דירות בכפוף להשגת כדאיות כלכלית בהתאם לתקן 21.1 של לשכת השמאים, באמצעות הקצאת קרקע משלימה.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה של קריית מלאכי אישרה ביום 28 באוגוסט 2022 את התב"ע המוצעת למתחם קיבוץ גלויות, תוך המלצה לגורמים הסטטוטוריים הרלבנטיים - הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ו/או הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל), לאשר את התב"ע; זאת, לאחר שמועצת העיר בישיבתה מיום 22 באוגוסט 2022 המליצה לוועדה המקומית על אישור התכנית.

ביום 23 בנובמבר 2025 אישרה עיריית קריית מלאכי מסמך מדיניות עדכני בנושא התחדשות עירונית.

החברה מקיימת דיונים עם עיריית קריית מלאכי לבדיקת התאמות תכנוניות, ככל שיידרשו, להשגת כדאיות כלכלית.

למועד דוח זה טרם נקבעה קרקע משלימה, ולא נחתם הסכם בין החברה לרמ"י.

ד. עלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				עלויות שהושקעו	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
823	823	823	823	823	823	(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	-	(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
3,565	3,601	3,912	(*)3,833	(*) 3,699	(*) 3,602	(ג)	עלויות בגין בניה, תכנון ואחרות
645	902	996	1,094	1,281	1,376	(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
5,033	5,326	5,731	5,750	5,803	5,801		סה"כ עלות מצטברת (א+ב+ג+ד)

* הקיטון נובע מקבלת החזרי הוצאות מהיזם הנוסף הפועל במתחם קיבוץ גלויות.

ה. שיווק
טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

ו. מימון
טרם נלקח מימון לפרויקט.

6.12 אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד:

המידע המתואר לעיל בקשר עם המקרקעין והפרויקטים, לרבות תכניות עתידיות, הערכות החברה בקשר עם המועדים המתוכננים להתחלה וסיום בניה של פרויקטים, המצב התכנוני, עלויות הפרויקטים, וההכנסות והרווחים הצפויים מן הפרויקטים, הינו מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. מידע צופה פני עתיד אינו עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכוני אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור אינו ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים, לרבות באופן מהותי, מאלו המוצגים לעיל. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד הדוח, היינו, לגבי מרבית הפרויקטים – לפני קבלת היתרי בניה, ובחלק מהפרויקטים – לפני אישור תב"ע, לפני חתימה על הסכמי ליווי בנקאי, לפני חתימה על הסכמי ביצוע עם קבלנים, ובחלק מהפרויקטים של התחדשות עירונית – לפני חתימת הסכמים עם בעלי זכויות במקרקעין בשיעור הנדרש לביצוע הפרויקטים, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן:

1. יחולו עיכובים בקבלת זכויות הבעלות במקרקעין או שלא יושגו או יחולו עיכובים בהשגת הסכמים עם דיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית;
2. יחולו עיכובים בקשר עם הוצאת היתרי בניה, לרבות עקב צורך בעריכת תכנון חוזר לפרויקט בעקבות שינויים במדיניות הרשויות המקומיות, בין היתר במקרה של החלת שינויי המדיניות גם על תוכניות שהוכנו קודם לשינוי המדיניות;
3. היתרי הבניה שיינתנו יהיו שונים מהערכות החברה;
4. יחולו שינויים במצב המשק, במצב שוק הנדל"ן, במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין בפרט;
5. יחולו שינויים בעלויות הביצוע, חומרי הגלם, או בעלויות המימון הדרושות לבניה במקרקעין או בזמינות כוח האדם לביצוע הפרויקטים;
6. יחולו שינויים במחירים בהם יימכרו הדירות שייבנו בפרויקטים;
7. קצב המכירות בפרויקטים יהיה איטי מהצפוי;
8. יחולו שינויים בנתונים מקרו כלכליים, בנתונים עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה, או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 לדוח;
9. יחול שינוי במתווה הפעילות בפרויקטים המיועדים לביצוע בשיתוף עם יזמים אחרים;
10. תחול החמרה בסביבה הכלכלית, לרבות כתוצאה מאינפלציה, עלייה ברמת הריבית במשק, פיחות בשער המטבע או שינוי מיסוי;
11. התחדשות המלחמה בעזה או נגד איראן;
12. שינויים במצב הביטחוני או המדיני של מדינת ישראל או בהשפעתם הכלכלית.

כּוּשֵׁר יִיצוּר

7.

כּוּשֵׁר הַיִּיצוּר הַפּוֹטְנִיצִיאִלִי שֶׁל הַחֲבֵרָה נִגְזֵר מֵהִמָּאֲפִיִּינִים הַבָּאִים:

- הַהוֹן הָעֵצְמִי שֶׁל הַחֲבֵרָה, יִכּוֹלֶתָה לַגָּיִס הוֹן עֵצְמִי נוֹסֶף, וְיִכּוֹלֶתָה לַגָּיִס מִיִּמּוֹן חִיצוֹנִי.
- יִכּוֹלֶת הַחֲבֵרָה לַגָּיִס קִבְלָנִים לְבִיצוּעַ הַבְּנִיָּה שֶׁל הַדִּירוֹת שֶׁתִּמְכּוֹר.
- יִכּוֹלֶת הַחֲבֵרָה לַגָּיִס כּוּחַ אָדָם בְּתַחֲוֹם הַהַנְדָּסִי וְהַבִּיצוּעִי הַמֵּתָאִים לְסוּג וּלְכִמּוֹת הַפְּרוֹיִקְטִים שֶׁהַחֲבֵרָה תִּבְצַע.

רְכוּשׁ קְבוּעַ

8.

רְאוּ בְּאוּר 12 לְדוּחוֹת הַכְּסָפִיִּים.

הוֹן אָנוּשִׁי

9.

9.1 נוֹשְׂאֵי מִשְׂרָה

- א. לְפָרְטִים בְּדַבֵּר שִׁירוֹתֵי נִיהוּל שֶׁל מִנְכ"ל הַחֲבֵרָה, מֵרִ יוֹסֶף לוֹיִנְסְקִי (ר') בְּאוּר 1'27 ג' לְדוּחוֹת הַכְּסָפִיִּים וְתִקְנָה 22(1) בְּפָרֵק "פְּרָטִים נוֹסְפִים".
- ב. לְפָרְטִים בְּדַבֵּר הָעֵסְקֶת מִנְהַל הַכְּסָפִים וּמִזְכִּיר הַחֲבֵרָה, ר"ח יוֹנָתָן אֵיִזְקֶס⁷, ר' תִּקְנָה 21 ג' בְּפָרֵק "פְּרָטִים נוֹסְפִים".

9.2 עוֹבְדֵי הַחֲבֵרָה שְׂאִינָם נוֹשְׂאֵי מִשְׂרָה

הַחֲבֵרָה מְעַסִּיקָה שְׁלוֹשׁ עוֹבְדוֹת מִנְהַלָּה וְכְסָפִים.
חֶלֶק מֵעוֹבְדוֹת הַחֲבֵרָה נוֹתְנוֹת שִׁירוֹתֵים גַּם לְלִיבְנִטֵל בְּהִיקָף שֶׁל 10% מֵהִיקָף מִשְׂרָתָן. לְפָרְטִים עַל הַהֶתְקָשְׁרוֹת עִם לִיבְנִטֵל לְהַעֲמִדַת הַשִּׁירוֹתֵים ר' תִּקְנָה 22 ב' (4) בְּפָרֵק "פְּרָטִים נוֹסְפִים" וּבְאוּר 3'27 ד' לְדוּחוֹת הַכְּסָפִיִּים.

9.3 תְּלוֹת בְּנוֹשְׂאֵי מִשְׂרָה

בְּפְרוֹיִקְטִים שֶׁל הַתְּחַדְּשׁוֹת עִירוֹנִית יֵשׁ לְמַעֲרַכַת הַיַּחְסִים בֵּין הַדִּירִים לִיזְמִים תְּרוּמָה מְכַרְעַת לְהַשְׁלָמָה וּמִיִּמוּשׁ שֶׁל הָעֵסְקָה. מַעֲרַכַת הַיַּחְסִים עִם הַדִּירִים נִרְקַמַת יִשִּׁירוֹת מוֹל מִנְהַלִּי הַחֲבֵרָה, וּלְפִיכֵךְ בְּשֶׁלֶב הַקּוּדֵם לְחַתִּימַת הַסְּכָמִים עִם דִּירִים בְּפְרוֹיִקְטֵי, יֵשׁ לְחֲבֵרָה תְּלוֹת בְּמִנְהַלִּים בִּיחַס לְפְרוֹיִקְטֵי.

⁷ ר"ח אֵיִזְקֶס הֵינּוּ גַּם מִנְהַל הַכְּסָפִים וּמִזְכִּיר הַחֲבֵרָה שֶׁל לִיבְנִטֵל וּמוֹעֶסֶק יִשִּׁירוֹת עַל יְדֵה בְּהִיקָף שֶׁל 30% מִשְׂרָה.

הון חוזר

הרכב ההון החוזר של החברה ל- 31.12.2025 הינו:

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025	
78,057	(9,740)	87,797	נכסים שוטפים
(162,438)	239	(162,677)	התחייבויות שוטפות
(84,381)	(9,501)	(74,880)	עודף (גרעון) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

ההבדל בין ההון החוזר להון החוזר של החברה ל- 12 חודשים נובע מכך שמועד המימוש של חלק מהנכסים השוטפים של החברה ארוך ממועד פירעון התחייבויות שוטפות של החברה. ההתחייבויות הפיננסיות העומדות לפירעון בשנת 2026 כוללות אגרות חוב (סדרה ד') בע"נ כולל של 103.4 מ' ש"ח שמועד פירעונן הינו אוגוסט 2026, הלוואות בסך 21.52 מ' ש"ח ששימשו למימון פרויקט שינקין (ר' סעיף 6.10.1 ט') וצפויות להיפרע עם סיום הפרויקט בשנת 2026 ולאחר השלמת מכירת יתרת הדירות בפרויקט, והלוואות בנקאיות בסך כ- 28.6 מ' ש"ח המממנות השקעות בנכסי מקרקעין וצפויות להיות מוארכות (ר' סעיפים 12.5.1 ו- 12.5.2).

הנהלת החברה מעריכה כי החברה תפיק תזרימי מזומנים מהשקעה בהון החברה (ר' סעיף 2.1 לעיל), מפעילות שוטפת ומפעילות מימון שיכסו את הגרעון בהון החוזר.

הערכת החברה הינה מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. ההערכה כאמור עלולה שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19. הערכות ההנהלה לגבי יכולתה לעמוד בפירעון התחייבויותיה מבוססות על שילוב של ניסיון העבר, נתוני שוק המימון לענף בו עוסקת החברה וההיכרות עם נתני ומקבלי האשראי.

השקעות והלוואות מהותיות שהעמידה החברה

11.1 הלוואה למוניטין

החברה העמידה למוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ ("מוניטין") בשנת 2021 הלוואה בסך 34 מיליון ש"ח במסגרת עסקת קומבינציה לרכישת זכויות מוניטין במקרקעין בבאר שבע. לפרטים על ההתקשרות עם מוניטין ר' באור 11(1)ב' לדוחות הכספיים. ההלוואה למוניטין הועמדה ביחד עם רוכשות המקרקעין הנוספות - צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ ("צרפתי") וליבנטל ("הרוכשות").

בנוסף, הועמדה בשנת 2023 בתנאים זהים הלוואה בסך 2,907 אלפי ש"ח למימון הארכת חוזה הפיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל.

להלן פרטי ההלוואות:

שוי הוגן של ההלוואות	קרן ההלוואות	
31.12.25 – באלפי ש"ח		
34,198	36,907	ההלוואות
8,549	9,227	חלק החברה – 25%
כ- 3.0% (הריבית הינה בגובה דמי השכירות שמשלם שוכר הנכס. דמי השכירות החודשיים בדצמבר 2025 היו כ- 86.6 אלפי ש"ח, דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן).		שיעור הריבית
תקבולי הפרויקט שמיועד להקמה במקרקעין (ר' סעיף 6.9.2)		מועד פירעון קרן ההלוואות
בתחילת כל רבעון (מועד תשלום דמי השכירות ע"י שוכר הנכס)		מועד פירעון ריבית ההלוואות
שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות מוניטין במקרקעין והתחייבות של רמ"י לרשום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק.		בטחונות

ההלוואה למוניטין ממונת מהלוואה בסך 34 מיליון ש"ח שהרוכשות מקבלות מבנק לאומי. לפרטי ההלוואה מהבנק ר' באור 15א'2 לדוחות הכספיים.

11.2 הלוואה לקרסו נדל"ן בעיר בע"מ למימון פרויקט "שנקר"

החברה התקשרה עם חברת קרסו נדל"ן בעיר בע"מ (להלן: "קרסו נדל"ן בעיר") בהסכם לפיו הצדדים יפעלו במשותף בפרויקט התחדשות עירונית (הריסה ובנייה) של קרסו נדל"ן בעיר ברחוב שנקר 10, 12 ו-14 בחולון, חלקה 113 בגוש 7165 ("הפרויקט") להקמת כ-168 דירות, מהן 46 דירות חליפין לדיירים במבנים שיהרסו ו-122 דירות לשיווק.

ביצוע הפרויקט התחיל בנובמבר 2025 וצפוי להסתיים בשנת 2029.

על פי ההסכם עם קרסו נדל"ן בעיר, מימון ההשקעות הנדרשות לפרויקט יועמד על ידי הצדדים בחלקים שווים, והעודפים מהפרויקט יתחלקו ביניהם בחלקים שווים (חלק החברה בעודפי הפרויקט יהווה את החזר קרן ההלוואה ותשלום הריבית עליה).

קביעת המדיניות בקשר לניהול וביצוע הפרויקט תעשה על ידי קרסו נדל"ן בעיר, אך בנושאים מסוימים שפורטו בהסכם, ובכל עניין מהותי במסגרת הניהול השוטף של הפרויקט, קרסו נדל"ן בעיר תיוועץ בחברה ותביא בחשבון שיקולה את חוות דעתה של

החברה. במקרה של מחלוקת יובא העניין בפני עוה"ד שייצגו את הצדדים בהסכם, כמגשרים, וככל שלא ימצא פתרון מוסכם ימנו עוה"ד בורר בהסכמה. אם מי מהצדדים להסכם לא יעמיד חלק מהמימון הנדרש ממנו במועד כלשהו ("הצד המפר"), אזי הצד האחר ("הצד המקיים") יהיה רשאי להעמיד את המימון במקום הצד המפר. הצד המקיים יוכל לבחור אם העמדת המימון העודף על ידיו תיעשה כהלוואה, בתנאים שנקבעו בהסכם, ולחילופין להחליט על דילול זכויות הצד המפר בעודפי הפרוייקט על פי המנגנון שנקבע בהסכם, ובתוספת קנס בשיעור של 15% מהסכום שלא הועמד על ידי הצד המפר.

בוצעה הקטנת שיעור ההשתתפות של החברה, ושל חלקה בזכאות לקבלת עודפי הפרוייקט, אך חלקה יעמוד על 40% או יותר, יותר על כנו המנגנון בנוגע לקבלת החלטות המתואר לעיל. אם חלקה של החברה בזכאות לקבלת עודפי הפרוייקט יהא קטן מ-40%, לא יחול המנגנון האמור.

בוצעה הקטנת שיעור ההשתתפות של קרסו נדל"ן בעיר אך הוא יעמוד על 30% או יותר, יותר על כנו המנגנון בנוגע לקבלת החלטות המתואר לעיל. אם חלקה של קרסו נדל"ן בעיר בזכאות לעודפי הפרוייקט יהא קטן מ-30%, היא תשלם לחברה פיצוי מוסכם, ללא הוכחת נזק, בסכום ההפרש שבין חלקה של קרסו נדל"ן בעיר בעודפים לבין 30% מהעודפים.

יתרת ההלוואה ל-31.12.2025 היא 22,149 אלפי ש"ח.

קרסו נדל"ן בעיר מסרה הוראה בלתי חוזרת לחברת הביטוח המעמידה ליווי פיננסי לפרוייקט, לפיה כשישחררו עודפים מהפרוייקט תועבר מחציתם לחברה.

לפרטים נוספים ראו ביאור ב.14 בדוחות הכספיים.

להלן פרטים על הפרוייקט

<u>פרטים</u>	
שם הפרוייקט	שנקר
מיקום הפרוייקט	שנקר 10-14 בחולון, גוש 7165 חלקה 113
תיאור הפרוייקט	התחדשות עירונית- הריסת 3 מבנים שבהם 46 יח"ד וחנות ובניית מבנה חדש שבו יהיו 168 יח"ד.
מועד תחילת עבודות ההקמה	11/2025
מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה	2029

מימון

.12

12.1 יתרות אשראי

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי של החברה מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים ליום 31.12.2025, באלפי ש"ח:

	<u>סוג האשראי</u>
50,162	אשראי מתאגיד בנקאי – זמן קצר – ריבית משתנה
-	אשראי חוץ בנקאי – זמן קצר – ריבית משתנה
898	אשראי חוץ בנקאי – זמן קצר – ריבית קבועה

101,863 ⁸	אגרות חוב – זמן קצר – ריבית קבועה
55,414 ⁹	אגרות חוב – זמן ארוך – ריבית קבועה

12.2 יתרת מזומנים

יתרת המזומנים (כולל פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות) שבידי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה בכ- 23,104 אלפי ש"ח (31.12.2024 – 7,722 אלפי ש"ח).

12.3 מסגרות אשראי

לחברה אין מסגרות אשראי שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בפרויקטים.

⁸ הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה ד') הינו 103,423,296 ש"ח.
⁹ הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה ה') הינו 60,000,000 ש"ח

12.4 שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן פירוט שיעורי הריבית הממוצעת ושיעורי הריבית האפקטיבית על אשראי שקיבלה החברה שאינם מיועד לשימוש ייחודי במסגרת פרויקטי ליווי פיננסי והיה בתוקף בשנת 2025.

יתרה באלפי ש"ח ב- 31.12.2025		יתרה באלפי ש"ח ב-1.1.2025		שיעור הריבית		בסיס הצמדה	
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	אפקטיבית וממוצעת	שיעור הריבית		
898	-	898	-	12.2% (*)	15% מרווחי פרויקטי +10% "המכבי 6/8" ו"הנשיא 16/18"	ללא	הלוואות מאחרים לז"ק (1)
101,863	55,414	-	96,704	7.25%	5.03%	ללא	אג"ח (2)

(1) ר' באור 15ב'1 לדוחות הכספיים.

(2) ר' פרק ה' בדוח הדירקטוריון.

12.5 הלוואות מהותיות של החברה ליום 31.12.25

12.5.1 הלוואה מבנק לאומי ששימשה להעמדת מימון במסגרת עסקת קומבינציה

ביום 12 באפריל 2021 התקשרה החברה במשותף עם ליבנטל וצרפתי (להלן יחדיו: "הרוכשות") בעסקת קומבינציה לרכישת מקרקעין בבאר-שבע ממוניטין ("מוניטין") ובהסכם הלוואה לפיו העמידו הרוכשות למוניטין אשראי בסך 34 מיליון ש"ח. לפרטים על ההלוואה למוניטין ר' סעיף 11.1 לעיל. לפרטים על ההתקשרות עם מוניטין ראו באור 11ב' לדוחות הכספיים.

ההלוואה למוניטין מומנה מהלוואה בסך 34 מיליון ש"ח שהרוכשות קיבלו מבנק לאומי. לפרטים על ההלוואה הבנקאית, ראו באור 15א'2 לדוחות הכספיים.

12.5.2 הסכמי מימון לפרויקט שינקין

ר' לעיל בסעיף 6.10.1 ט'.

12.5.3 הסכמי מימון לפרויקט הכישור

ר' לעיל בסעיף 6.10.5 ה'.

12.5.4 אגרות חוב (סדרה ד')

אגרות חוב בע"נ כולל של כ- 103,423 אלפי ש"ח נושאות ריבית שנתית קבועה של 4.5%, ומועד פירעונן חל ב-31 באוגוסט 2026. לפירוט ר' דוח הדירקטוריון פרק ה'.

12.5.5 אגרות חוב (סדרה ה')

אגרות חוב בע"נ כולל של 60,000 אלפי ש"ח נושאות ריבית שנתית קבועה של 6%, ומועד פירעונן חל בשנים 2027-2031. לפירוט ר' דוח הדירקטוריון פרק ה'.

12.6 מגבלות בהסכמי מימון

12.6.1 מגבלות בהסכמי ליווי פיננסי

החברה התקשרה בהסכמי ליווי פיננסי ("הסכמי הליווי") לפרויקט "שינקין" ולפרויקט "קרסקי". הסכם הליווי לפרויקט שינקין הוא עם בנק ירושלים וחברת הביטוח הראל. הסכם הליווי לפרויקט קרסקי הוא עם בנק הפועלים בע"מ.

הסכמי הליווי מבוצעים בשיטה של "פרויקט סגור": החברה פותחת חשבון בנק ייחודי לפרויקט הספציפי בגינו ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים ממכירות יחידות הדור, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במסגרת הליווי הבנקאי מעמיד הבנק אשראי לצורך מימון ביצוע הפרויקט והבניה. בנוסף מעמידים הבנק המלווה וחברת הביטוח את הערבויות הנדרשות להבטחת התשלומים ו/או ביצוע הבניה, לרבות בטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות.

העמדת מסגרת האשראי לצורך מימון הבניה מותנית בהעמדת הון עצמי, עמידה ביעדי תקציב ולוחות זמנים לבניה וקצב מכירה של יחידות דיור שנקבעים ביחס לכל שלב בפרויקט. ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכמי ליווי יכול להשתנות במהלך הפרויקט בהתאם לעמידת החברה באבני דרך של שיעור מכירות וביצוע כפי שנקבעו בהסכם הליווי הרלוונטי לפרויקט.

האשראי ניתן כנגד שעבוד הזכויות במקרקעי הפרויקט, שעבוד כל הזכויות האחרות של החברה בפרויקט, ושעבוד זכויות אחרות של החברה לרבות זכויות חוזיות, זכויות על פי פוליסות ביטוח ותקבולי הפרויקט. בנוסף לריבית ולעמלות עבור הוצאת בטוחות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), נדרשת החברה לתשלום עמלות שונות, לרבות, בין היתר, עמלת ליווי.

טרם התחלת הפרויקט, וכתנאי לקבלת אישור רשות המיסים כי מכירות בפרויקט לא יחויבו בתשלום מס שבח על ("טופס 50"), חותמים החברה והבנק המלווה על הסכמה כי שחרור חלק מעודפי הפרויקט לחברה יותנה בהבטחת חבות המס של החברה שתנבע מהפרויקט.

בהסכם הליווי של פרויקט שינקין, החברה התחייבה לכך שחברת א.ל.ד יחד החזקות בע"מ, עופר השקעות ויזמות בע"מ, יוסף לוינסקי ניהול והשקעות 2002 בע"מ, יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב יתחייבו כלפי הבנק שלא למשכן ו/או לשעבד (למעט לטובת גוף מוסדי או בנקאי) ו/או למכור ו/או להעביר את מניותיהם בחברה ו/או בבעלי המניות בחברה - באופן שיביא להעברת שליטה – בין במישרין ובין בעקיפין - בלי הסכמת הבנק מראש ובכתב. הבנק לא יסרב לתת הסכמתו אלא מטעמים סבירים בלבד.

בהסכם הליווי של פרויקט קרסקי החברה התחייבה שלא יחול שינוי במבנה שלה על ידי מיזוג ולא יחול שינוי בשליטה בה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.

12.6.2 מגבלות באגרות החוב שהנפיקה החברה

ר' סעיף ה' בדוח הדירקטוריון.

12.6.3 ערבויות אישיות שניתנו

ר' תקנה 22(11) בדוח פרטים נוספים.

12.6.4 עמידה במגבלות החלות על התאגיד

נכון ליום 31.12.2025 ולתאריך אישור הדוחות הכספיים, עומדת החברה בכל המגבלות והתנאים הנכללים בהסכמי המימון שהיא צד להם.

12.7 צרכי מימון בשנת 2026

החברה תצטרך לגייס מקורות מימון בשנת 2026. לפירוט על תכניות המימון של החברה ראו באור 1 בדוחות הכספיים.

13. מיסוי

ראו באור 20 לדוחות הכספיים.

14. סיכונים סביבתיים

ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים. עם זאת, לנושא איכות הסביבה יש השפעה על תחומי פעילותה של החברה. החברה צריכה לפעול לנטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, ופגיעה בקרקע. נושאים אלה מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בניין עיר, היתרי הבניה, והוראות הרשויות המפקחות על פיהם פועלת החברה. בחלק מהמקרים נדרשת בחינת ההשפעה על הסביבה טרם תחילת הפעילות בפרויקט. החברה לא הפרישה סכומים כלשהם בגין סיכונים סביבתיים.

15. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות;

מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

להלן פרטים על הוראות דין, מגבלות ופיקוח החלים בתחום פעילותה של החברה.

א. חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב, משפיעים על תעריפי היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים השפעה על רווחיות הפרויקטים.

ב. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות),

התש"ל-1970

קובעים מגבלות והסדרים לגבי ביצוע הבנייה ומטילים סנקציות פליליות בגין בנייה ללא קבלת היתרים מתאימים. לצד החקיקה והתקנות, קיימים תקנים העוסקים בהליכי תכנון המבנים, בבטיחות הבנייה, באיכות חומרי הבניה (לרבות בטון, פלדה, עץ וכדומה), בחיפויים וגימורים ובבנייה ירוקה. לעתים, עמידה בתקנים אלו מהווה תנאי לקבלת היתרי בנייה לפרויקט. רשויות הפיקוח על הבנייה מטילות אף הן מגבלות שונות על הליכי הבנייה.

ג. חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973

כל מכירה של נדל"ן בשלב בניה כפופה להוראות חוק זה. החוק, וחקיקת משנה על פיו, קובעים את החובות החלות על המוכר בשלב הבניה ולאחריה.

ד. חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 תיקון 9 (יולי 2022)

התיקון כולל, בין היתר, הוראה, לפיה תשלומים על חשבון התמורה לא יוצמדו למדד כלשהו ולא

תתווסף עליהם ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום לפי החוק המקנה את הזכות לריבית פיגורים. עם זאת, הצדדים להסכם רשאים לקבוע ביניהם כי עד מחצית מכל תשלום יוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. ההצמדה כאמור תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר, ולא תחול ככל שתהיה דחייה במועד המסירה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחובה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש. עוד קובע התיקון כי איחור במסירת הדירה לתקופה שעולה על חודש ימים, יזכה את הקונה בפיצויים עבור כל חודש של איחור או חלק ממנו בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, או בהתאם למפורט להלן, לפי הגבוה מביניהם: עבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה הקבוע בחוזה המכר ("המועד החוזי") ועד ארבעה חודשים מהמועד החוזי – סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה ("דירה דומה"); עבור תקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר המועד החוזי וסיימה בתום עשרה חודשים מהמועד החוזי – סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25; עבור תקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החוזי – סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5. הפיצויים ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. חובת הפיצוי לא תחול אם הקונה גרם לאיחור במסירה, או שהחובה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

ה. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("חוק המכר הבטחת השקעות")

מסדיר את חובתו של יזם הבונה יחידות דיור לשם מכירתן להבטיח את כספי רוכשי היחידות על פי אחת מהבטחות המוסדרות בחוק (הערת אזהרה, ערבות בנקאית, פוליסת ביטוח). בהבהרה שפרסם הממונה על חוק המכר נקבע ביחס לפרויקטים מסוג הריסה ובניה מחדש כי על היזם לעמוד בהוראות חוק המכר ועליו להודיע לבעלי הדירות על קבלת בטוחה, אשר תהא בהתאם לשווי הדירה החדשה/דירת התמורה המסוימת שיקבל בעל הדירה.

ו. תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה), התשפ"א-2021

התקנות קובעות כללים בדבר השלמת הבנייה של דירה חדשה ואופן מסירתה לרוכש.

ז. חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

ח. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963

ענף הנדל"ן וענף הבניה למגורים בפרט מושפעים ממדיניות הממשלה על תחום הבניה, לרבות מיסוי המוטל על מכירה/רכישה/השכרה של דירות. החוק מעניק הקלות מס ופטורים שונים החלים ביחס לפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.

ט. חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969

החוק קובע כי רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. כל עוד לא יהיה לחברה סיווג קבלני בהתאם לחוק רישום קבלנים תשתמש החברה בשירותי קבלנים רשומים בפרויקטים שתבצע.

י. פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התשל"ל-197

הפקודה ותקנותיה מסדירות, בין היתר, את נהלי העבודה אשר נועדו להבטיח את בטיחות העובדים באתרי בניה.

יא. תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה) (תיקון), התשפ"ו-2025

בחודש אוקטובר 2026 עתידות להיכנס לתוקפן תקנות בטיחות חדשות אשר נועדו לשפר את רמת הבטיחות באתרי בניה ולצמצם את הסיכונים לעובדים והמבקרים באתר, בין היתר באמצעות מינוי בעלי תפקידים נוספים בתחום הבטיחות, הרחבת מעגל האחראים לבטיחות באתר, הגברת חובות הדיווח, הטלת אחריות בנושאים מסוימים גם על מזמין העבודה (ולא רק על מבצע הבניה) והרחבת סמכויות מפקח העבודה האזורי. התקנות צפויות להשפיע על כלל הגורמים המעורבים בפרויקטי בניה - יזמים, קבלנים, מנהלי פרויקטים, מהנדסים וחברות ביצוע. בעקבות התקנות החדשות, בין היתר, ייתכן ויידרשו שינויים ארגוניים, מינוי בעלי תפקידים חדשים, עדכון נהלים פנימיים והיערכות מוקדמת להכנת תוכנית בטיחות בהתאם לדרישות התקנות החדשות. לפי התיקון, יזמים

עשויים להידרש, בין היתר: (א) להיות מעורבים באופן פעיל ומתמשך בנוגע לבטיחות באתר, ניהול סיכוני בטיחות, לרבות באמצעות הקצאת משאבים, מנגנוני דיווח, פרוטוקולי פיקוח ומערכות בקרה פנימיות; (ב) שלא לאשר למבצע הבניה להתחיל את עבודות הבניה באתר, אלא לאחר שהוכנה תוכנית בטיחות, נחתם הסכם עם מבצע הבניה המפרט את המשאבים שיוקצו ליישום תוכנית הבטיחות ומונה בקר בטיחות בהתאם לתקנות; (ג) למנות בקר בטיחות אשר יפעל כגורם מקשר בנושאי בטיחות בין היזם למבצע הבניה, יבקר באתר בתדירות הנדרשת לפי התקנות (לרבות בשלבים קריטיים) ויערוך דוחות ביקורת. בקר הבטיחות נדרש, בין היתר, לוודא את יישום תוכנית הבטיחות, הטיפול בסיכוני הבטיחות, שימוש באמצעי מיגון לעובדים וקיום הדרכות לעובדים באתר.

יב. תכנית מתאר ארצית 38

(1) תכנית מתאר ארצית 38 (אפריל 2005)

חלה על מבנים קיימים אשר הוצא להם היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי (ת"י 413) פטר אותם מתחולתו. התוכנית מתירה תוספת קומה על בנין קיים בהיקף קומה קיימת ובנוסף הרחבות לדירות הקיימות עד 25 מ"ר לדירה.

(2) תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 2 (פברואר 2010)

התוכנית התירה להחיל את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 גם במקרה של הריסה ובניה מחדש. שילוב של זכויות הבניה הקיימות יחד עם זכויות הבניה מכוח התמ"א יוצרים כדאיות להריסת הבניין ובניית בנין חדש.

(3) תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3 (יולי 2011)

מטרתו העיקרית של התיקון השלישי הינה להקל על תושבי הפריפריה במימון עבודות חיזוק מבני מגורים. עד לתיקון השלישי זכויות הבניה שהיו מוקנות לדיירים נגעו להקמת קומה נוספת אחת מכוח התמ"א. התיקון החדש מגדיל את זכויות הבניה המוקנות לדיירים שפועלים בהתאם לתכנית. התיקון השלישי לתמ"א 38 פוטר את הדיירים מתשלומי מס שבח שונים בעבור חצי הקומה הנוספת, היות והוא קובע כי זכויות הבניה בקומה זו נובעות גם הן מהתמ"א ועל כן פטורות ממס.

(4) תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3א' (2017)

מטרתו העיקרית של התיקון היא להבהיר ולפשט את דרך חישוב זכויות הבניה בפרויקט תמ"א 38, תוך כדי התייחסות להיקף הבניה הקיימת במבנים המיועדים להריסה. החישוב מתבצע בין השאר על ידי בחינת זכויות הבניה בתוכניות המאושרות ומספר הקומות בבנין הקיים.

(5) תוקף תכנית מתאר ארצית 38

בהמשך להחלטה קודמת של המועדה הארצית לתכנון ולבניה (להלן בסעיף זה: "המועצה") מיום 5.11.19 בקשר עם תמ"א 38, במסגרתה פורטו הקשיים הכרוכים בתמ"א 38 והומלץ על קידום חלופה תכנונית, ולאחר שהליכי החקיקה בנושא התארכו, החליטה המועצה ביום 5.4.2022 לתקן את החלטתה הקודמת ולקבוע כדלקמן:

1. הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול עד לתאריך 1 באוקטובר 2023, ולאחר מועד זה יפקעו הוראותיה באופן סופי.
 2. למרות האמור בסעיף 1, הוראות תמ"א ימשיכו לחול לתקופה אחרונה נוספת, עד לתאריך 18.5.2026, ובלבד שהוועדה המקומית הנוגעת בדבר הודיעה עד ליום 1.5.2023 כי היא מעוניינת בהארכת התמ"א, והגישה עד למועד האמור תכנית עירונית מחליפה (לפי סעיף 23 לתמ"א או תכנית התחדשות עירונית כוללת).
- ביום 20 באפריל 2023 עדכנה המועצה את החלטתה (החלטה מס' 686), וקבעה הסדרים משלימים לגבי רשויות מקומיות שהודיעו על רצונן בהארכת התמ"א, אך טרם השלימו את הגשת התכנית המחליפה. בהתאם להחלטה זו:

- ברשויות מקומיות מסוימות המנויות בהחלטה (ובהן רמת גן וגבעתיים שבהן יש לחברה פרויקטי תמ"א מתוכננים), הוארך תוקף התמ"א עד ליום 29 בפברואר 2024.
- נקבע כי ככל שרשויות אלה הגישו את התכנית המחליפה לוועדה המחוזית עד ליום 1 בפברואר 2024 – ימשיכו הוראות התמ"א לחול בתחומן עד ליום 18 במאי 2026 (או עד לאישור התכנית המחליפה, לפי המוקדם).

היה ולא הוגשה

• תכנית כאמור עד ליום 1 בפברואר 2024 – יפקעו הוראות התמ"א באותן רשויות ביום 29 בפברואר 2024.

לאחר ה-18 במאי 2026 יפקע תוקפה של תמ"א 38, והיתרי בנייה יינתנו מכוחן של התכניות העירוניות המחליפות (מכוח סעיף 23 לתמ"א) או מכוח "חלופת שקד" (תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה), לפי העניין.

(6) תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה ("חלופת שקד")

החלטת המועצה הארצית מחודש אפריל 2022 בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 התקבלה על רקע הליך החקיקה של תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה (תוכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותוכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב – 2021, שאושר במליאת הכנסת ביום 30/6/2022 ("תיקון 139" או "חלופת שקד"). התיקון נועד לייצר חלופה לתמ"א 38, שתיתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38 שעיקרם - הצורך בתכנון מיטבי במסגרת תוכנית מפורטת של ממש, היעדר אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור ולעירוב שימושים, והצורך בראייה תכנונית רחבה אשר תקטין את החשש מסיכול התחדשות עירונית במתחם בשל היתר נקודתי למגרש אקראי. על רקע זה ולצורך כך, במסגרת תיקון 139 הורחבו סמכויות הוועדות המקומיות, אשר הוסמכו לאשר תוכניות לחיזוק מבנים במספר מסלולים:

(1) מסלול הריסה ובנייה מחדש – במסלול זה לכל ועדה מקומית סמכות לאשר תוכנית מפורטת אשר, בין היתר, תגדיל את שטחי הבנייה מעל מפלס הקרקע עד 400% מסך שטחי הבנייה הקיימים. כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף שטחי שירות וכן שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש ולהגדיל את שטחי הבנייה במגרש לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש מעל פני הקרקע;

(2) מסלול הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, המאפשר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שלא נמצא בו המבנה הטעון חיזוק עד 300% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, וכן רשאית הוועדה לאשר הוספה של שטחי שירות ושימושים נוספים בדומה למסלול (1) לעיל;

(3) מסלול חיזוק – מסלול זה יתאפשר רק אם תיווכח הוועדה כי פתרון זה עדיף על פני הריסה ובנייה מחדש, ובמסגרתו יהיה ניתן, בין להוסיף במגרש שימושים מסוימים לצורכי ציבור, ולהגדיל את שטחי הבנייה לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 14% מסך השטח הכולל המותר לבנייה;

(4) מסלול חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, בשיעור של עד 100% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק.

בכל המסלולים מוקנית למוסדות התכנון סמכות לכלול בתוכנית הוראות בדבר שימושים לצורכי ציבור ושטחי מסחר.

כדי לייעל ולזרז את מימושו של תוכניות לעמידות בפני רעידת אדמה במסלולים החדשים, נקבע כי לוועדות המקומיות סמכות להחליט, במסגרת החלטתן על אישור תוכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התוכנית, וזאת בכפוף ובהתאם לתקנות שהותקנו על ידי שר הפנים לעניין זה ("תקנות רישוי מהיר"). עוד נקבעו בתיקון 139 הוראות בדבר ביטול אפשרות לקבלת הקלות במתכונתן הנוכחית (הרשאה לבצע עבודות בחריגה מהוראות תוכנית, שאינה מהווה "סטייה ניכרת"), וכן שינויים נוספים שמטרתם לייעל ולקצר את הליכי האישור של תוכניות.

ביום 20/11/2023 פורסמו תקנות התכנון והבנייה (תוכנית לרישוי מהיר), תשפ"ד - 2023. התקנות מאפשרות הגשת תכנית לרישוי מהיר לפי תיקון 139, במסלול הריסה ובנייה מחדש ובמסלול עיבוי וחיזוק, ומסמיכות את הוועדה המקומית לאשר תכנית כאמור ולתת היתר על פי התוכנית תוך 90 יום מהגשת הבקשה וכלל המסמכים הנדרשים. קידום התוכנית לרישוי מהיר בשני המסלולים יכול להתבצע באחד משני ההליכים הבאים: (א) הליך המאפשר בהוראת שעה ל-4 שנים (שלאחריו יתאפשר ההליך השני בלבד), כי לאחר הדיון בוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית, תתבצע בקרה מרחבית לבקשה להיתר, ורשות הרישוי היא זו שתדון ותחליט בבקשה להיתר. החלת הוראת שעה זו בוועדה המקומית הותנתה בקבלת החלטה על ידה תוך 60 ימים ממועד כניסת התקנות לתוקף, דהיינו עד ליום 20/3/2024; ו- (ב) הליך אשר במסגרת הדיון בוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית, אותה הוועדה המקומית תאשר את היתר הבנייה מכוחה.

ג. חוק התחדשות עירונית, התשע"ה-2015

במסגרת חוק זה, הוקמה הרשות להתחדשות עירונית, הפועלת תחת משרד הבינוי והשיכון.

הרשות פועלת, בין היתר, על מנת לקדם ולעודד מיזמים להתחדשות עירונית, להגדיל ולהאיץ את היקפי המימוש של תהליכי התחדשות עירונית, זיהוי והסרת חסמים, איתור אזורים עירוניים בנויים המתאימים למיזמי התחדשות עירונית, גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחום זה, ליווי בעלי הדירות במתחמי התחדשות עירונית במטרה להגן על זכויותיהם וסיוע בהתארגנותם לשם מימוש מיזמי התחדשות עירונית, פיתוח אמות מידה ועקרונות מנחים לתכנון מיזמי התחדשות עירונית ועוד.

יד. חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו – 2016

מטרת החוק האמור והתקנות מכוחו הינה לקדם פעילות להתחדשות עירונית, ובכלל זה להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית (כגון תמ"א 38, פינוי ובינוי וכו'), באמצעות תמריצים שהחוק מאפשר להקנות למיזמים. במסגרת החוק הוקמה רשות ממשלתית להתחדשות עירונית. בסמכות הרשות לתת תמריצים, בין היתר, באמצעות תקציבים לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית לעשות כן.

טו. חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017

מטרת החוק האמור הינה, בין היתר, להסדיר הוראות שיש לכלול בהסכמים לביצוע עסקת פינוי-בינוי או עסקת תמ"א 38 (להלן ביחד: "עסקת התחדשות עירונית"), ובכלל זאת: פרק הזמן המקסימאלי לביצוע שלבים שונים במסגרת עסקת ההתחדשות העירונית; העקרונות לקביעת התמורה אותה יקבל בעל הדירה; עקרונות לבחירתו של הגורם אשר יבצע את עבודות הבניה; התחייבויות להעמדת בטחונות לשם הבטחת התחייבויותיה של החברה היזמית.

טז. חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006

החוק נועד להקל על ביצוע עסקאות פינוי ובינוי. החוק מאפשר התמודדות עם התנגדות בלתי-סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות, חרף העובדה ששיעור משמעותי מבין בעלי הדירות מעוניינים בעסקת פינוי ובינוי. במקרה בו בעלי דירות מסרבים להצטרף למיזם פינוי ובינוי מסיבות שאינן סבירות, תקום לשאר בעלי הדירות עילת תביעה בזיקין בדמות חיובם של המסרבים בתשלום פיצוי לשאר בעלי הדירות, בשל הנזק שנגרם להם מאבדן העסקה וכן בית המשפט מוסמך לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עו"ד או רו"ח להתקשר בעסקה בשם הדייר הסרבן.

יז. תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה),

התשפ"ב-2022

התקנות מפרטות הוראות ליזמים טרם חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה, בנוגע לכינוס משותף לבעלי הדירות והודעה עליו, תוכנו של מסמך עיקרי הצעה, צורתו ואופן מסירתו, וכן אופן מסירת הודעה על חתימת עסקה ראשונה.

יח. חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954, התקנות וההוראות מכוחו

החוק, התקנות וההוראות מכוחו מסדירים את שירות הפיקוח על העבודה ואת סמכויות מפקחי העבודה, וקובעים הוראות למעבידים הנוגעות בבטיחות בעבודה ולגיהות מקצועית, לרבות בנושאי ועדות וממונים על בטיחות ועוזרי בטיחות.

יט. חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984.

מטרת החוק היא למנוע השלכה והעברה של פסולת מסוגים שונים באופן לא מוסדר, לרבות פסולת בניין.

כ. דיני איכות הסביבה

לעיל.

14

סעיף

ר'

הסכמים מהותיים

ההסכמים המהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל בהם התקשרה החברה מתחילת שנת 2025 ועד למועד הדוח, או שהיו בתוקף בתקופה האמורה, הינם:

- 16.1 הסכם ניהול עם א.ל.ד לפיו הועמדו לחברה שירותי ניהול למשך שלוש שנים החל מ-19 בספטמבר 2022 באמצעות מר יוסף לוינסקי כמנהל כללי של החברה. לפרטים בדבר ההסכם ר' באור 1'ג'27 בדוחות הכספיים, תקנה 22א(1) לפרק "פרטים נוספים" ודיווח מידי מיום 7.2.2023 אסמכתא 2023-01-013030.
- 16.2 הסכם שאושר על ידי האסיפה הכללית ב-20 באוקטובר 2024 למכירת זכויות החברה במקרקעין בהרצליה לחברות בבעלות בעלי שליטה בחברה. לפרטים ר' באור 10'ג'27 בדוחות הכספיים, ותקנה 22א'3 בפרק "פרטים נוספים".
- 16.3 הסכם מ-23 בפברואר 2025 עם קבוצת צילו בלו בע"מ בע"מ ("צילו בלו") לפיו, הוקצו לצילו בלו מניות של החברה ונקבעו הסדרים לתיחום פעילות. לפירוט ראו סעיף 2.1 לעיל וביאור 11'ג'27 בדוחות הכספיים.
- 16.4 הסכם ניהול עם א.ל.ד להעמדת שירותיו של מר יוסף לוינסקי כמנכ"ל החברה לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 19 בספטמבר 2025. לפרטים בדבר ההסכם, ראו באור 1'ג'27 בדוחות הכספיים, תקנה 22א(2) לפרק "פרטים נוספים" ודיווח מידי מיום 4.9.2025, אסמכתא 2025-01-067145.
- 16.5 הסכם ניהול עם צילו-בלו לקבלת שירותי ניהול ובקרה הכוללים: ניהול אסטרטגי ועסקי, ניהול פיננסי וכספי, ליווי משפטי, קשרי משקיעים וניהול ותכנון, לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ב-19 בספטמבר 2025. לפרטים בדבר ההסכם ראו באור 2'ג'27 בדוחות הכספיים, תקנה 22א(3) לפרק "פרטים נוספים" ודיווח מידי מיום 4.9.2025 אסמכתא 2025-01-067145.
- 16.6 כתבי שיפוי ופטור. לפרטים ר' תקנה 29א בפרק "פרטים נוספים על התאגיד".

הליכים משפטיים

ר' ביאור 21 בדוחות הכספיים.

יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה תמקד את פעילותה בתחום הייזום והבניה. האסטרטגיה העסקית של החברה בתחום זה הינה להגדיל את היקפי פעילותה, בעיקר תוך התמקדות באזורי הביקוש של גוש דן.

19.1 סיכוני מאקרו

פעילות החברה בתחום הבניה ממומנת בעיקר מאשראי. עלייה בריבית במשק תגדיל את הוצאות המימון של החברה. אינפלציה ורמה גבוהה של ריבית על המשכנתאות צפויה להשפיע לרעה על הביקוש לדירות ועל שוק הנדל"ן בכללותו. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום למחסור בכוח אדם, עיכובים במסירת דירות, ולהתייקרות עלויות הבנייה. שינוי שיטת המשטר בישראל אותו מקדמת הקואליציה שנבחרה בבחירות לכנסת שהתקיימו באוקטובר 2022 צפוי לגרום, לפי ההערכות המקובלות, אם יתממש, לפגיעה כלכלית משמעותית במשק הישראלי, בין היתר עקב הפחתה בהשקעות זרות, הוצאת כספים מישראל, העתקת פעילות חברות טכנולוגיה ישראליות לחו"ל, פיחות במטבע, והעלאות ריבית. בשלב זה, בשל חוסר הוודאות בנוגע להתפתחויות עתידיות בנוגע לשינוי שיטת המשטר, אין באפשרות החברה לאמוד את השלכותיה האפשריות על פעילותה ותוצאותיה העסקיות.

19.2 סיכונים ענפיים

פעילות החברה מושפעת ממצב ענף הנדל"ן בישראל ובכלל זה, המצב הכלכלי, אפשרויות המימון, שיעורי אינפלציה, שיעורי ריבית, מדיניות הממשלה, בנק ישראל ורשויות מקומיות. ענף הנדל"ן מושפע גם מהיצע של כוח אדם מקצועי, מתנודות במחירי יחידות דיור ובשינויים בביקוש לבניה. כמו כן, הענף חשוף לעלייה במחירי תשומות הבנייה ולפגיעה בזמינות חומרי גלם וציוד, הנובעות, בין היתר, משיבושים בשרשרת האספקה ומגורמים גיאוגרפיים. להרעה במצב הענף השפעה שלילית על היקף הפעילות ועל המחירים בשוק הנדל"ן.

19.3 סיכונים מיוחדים לחברה

בפרויקטים של התחדשות עירונית יש למערכת היחסים בין הדיירים ליזמים תרומה מכרעת להשלמה ומימוש העסקה. מערכת היחסים עם הדיירים נרקמת ישירות מול מנהלי החברה, ולפיכך בשלב הקודם לחתימת הסכמים עם דיירים בפרויקט, יש לחברה תלות במנהלים ביחס לפרויקט.

19.4 להלן פירוט גורמי הסיכון על-פי טיבם ומידת השפעתם, להערכת הנהלת החברה, על

עסקי החברה:

<u>ההשפעה</u>	<u>גורם הסיכון</u>	<u>סוג הסיכון</u>
בינונית	האטה כלכלית בישראל	סיכונים מקרו
בינונית	שינוי שיטת המשטר בישראל	
גבוהה	המצב הביטחוני	
גבוהה	רמת ריבית גבוהה	
גבוהה	מדיניות הממשלה ובנק ישראל	סיכונים ענפיים
בינונית	מדיניות רשויות מקומיות, לרבות שינויים במדיניות במהלך תהליך תכנון הפרויקטים.	
נמוכה	רוויה בשוק הנדל"ן	
נמוכה	תלות במנהלים עד לחתימת הסכמים עם דיירים בפרויקטי התחדשות עירונית	סיכונים ייחודיים

הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לשנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 2025

דירקטוריון לוינסקי-עופר בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדיווח").

הנתונים הכספיים הכלולים בדו"ח מתייחסים לדוחות המאוחדים והינם בערכים מדווחים לחודש דצמבר 2025.

פרק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. התפתחויות בתחום הפעילות של החברה

תחום הפעילות של החברה הינו בניה יזמית, בעיקר למגורים. בשנת 2025 חלו אירועים חיצוניים שהשפיעו על המשק הישראלי והסביבה העסקית בה פועלת החברה. לפירוט על אירועים בסביבה העסקית שעשויים להשפיע על החברה ראו סעיף 5 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

2. הפניית תשומת לב על ידי רואי החשבון

מבלי לסייג את חוות דעתם, רואי החשבון מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ה'ה' בדבר אי הוודאות הקיימת לגבי הפעולות שהנהלת החברה והדירקטוריון נוקטים ועתידים לנקוט על מנת להפיק את המקורות הנדרשים לחברה בכדי לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

כמו כן, רואי החשבון מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ו' בדבר החלטת בית המשפט בבקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית נגד החברה ונושאי משרה בחברה.

3. המצב הכספי (באלפי ש"ח)

3.1. נכסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
4,136	19,531	מזומנים ושווי מזומנים
3,586	3,573	מזומנים מוגבלים
34,573	26,393	מלאי דירות ובניינים למכירה
133	133	מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים
8,944	28,499	הכנסות לקבל ממכירת דירות
3,148	3,966	הלוואה לשותף בעסקה משותפת
4,359	5,702	חייבים ויתרות חובה
58,879	87,797	סה"כ נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים - הגידול נטו מורכב בעיקר מ: (1) כ-19.7 מ' ש"ח שהתקבלו מהנפקת מניות לקבוצת צילו-בלו בע"מ בהתאם להסכם השקעה מיום 23.2.2025, לאחר הפחתת הוצאות המתייחסות לעסקה (ר' ביאור 11'ג27 לדוחות הכספיים) ו-(2) כ-59.1 מ' ש"ח שהתקבלו מהנפקה לציבור של אג"ח (סדרה ה') וכתבי אופציה (סדרה 2) (ר' ביאור 16'ב' לדוחות הכספיים); בניכוי (3) כ-9.2 מ' ש"ח שהושקעו בפרויקטים (4) כ-22 מ' ש"ח הלוואה שניתנה במסגרת הסכם עם קרסו נדל"ן בע"מ למימון מחצית מההון העצמי של פרויקט "שנקר" (ר' ביאור 14'ב' לדוחות הכספיים), (5) כ-5.1 מ' ש"ח ששימשו לפירעון הלוואה שניטלה להשלמת הון עצמי בפרויקט "שינקין", ו-(6) הוצאות שוטפות של החברה.

מלאי דירות ובניינים למכירה - הקיטון נטו בסך כ-8 מ' ש"ח לעומת דצמבר 2024 מורכב מ: (1) קיטון של כ-33 מ' ש"ח עקב הכרה בהכנסות ממכירות בפרויקט "שינקין" עם התקדמות ביצוע הפרויקט; (2) תוספת למלאי של כ-22.6 מ' ש"ח הנובעת מהתקדמות ביצוע פרויקט "שינקין"; ו-(3) תוספת למלאי של כ-4.7 מ' ש"ח הנובעת מהשקעות בפרויקט "קרסקי".

הכנסות לקבל ממכירות דירות - הגידול לעומת דצמבר 2024 נובע בעיקר מהכרה בהכנסות בפרויקט "שינקין" עם התקדמות הפרויקט. במרבית חוזי המכירה בפרויקט משולמים כ-20% מהתמורה עם חתימת החוזה וכ-80% הנותרים מיועדים להשתלם לקראת קבלת החזקה בדירות.

הלוואה לשותף בעסקה משותפת - הגידול בסך כ-0.8 מ' ש"ח לעומת דצמבר 2024 נובע מהלוואות נוספות שהועמדו לפנמרה השקעות בע"מ וצבירת ריבית.

3.2. נכסים לא שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
47,774	56,949	מלאי מקרקעין ואחר
32,639	32,639	מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים
250	830	חייבים ויתרות חובה ז"א
171	68	רכוש קבוע
17,274	26,846	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,113	8,401	חייבים בגין עסקת מכירת זכויות בפרויקט
8,993	31,397	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
9,680	11,138	צדדים קשורים – חייבים בגין עסקת מכירת מקרקעין
10,595	10,595	מיסים נדחים
135,489	178,863	סה"כ נכסים לא שוטפים

מלאי מקרקעין ואחר - הגידול לעומת דצמבר 2024 נובע מהוצאות תכנון והיוון עלויות מימון בפרויקטים.

השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - הגידול לעומת דצמבר 2024 נובע מהלוואות נוספות של כ- 6.2 מ' ש"ח לחברת מגדל הכישור בע"מ, כ- 2.1 מ' ש"ח לחברת לוינסקי עופר קרסו מקווה ישראל בע"מ וכ- 1.2 מ' ש"ח לחברת לוינסקי עופר מתחם הערבה (A) בע"מ. מנגד, ההשקעות הופחתו בכ- 0.7 מ' ש"ח עקב הפסדי החברות.

חייבים בגין עסקת מכירת זכויות בפרויקט - יתרת התמורה הבלתי מותנית המגיעה לחברה על פי ההסכם למכירת 49% בפרויקט "השיטה" (ר' ביאור ג'22 בדוחות הכספיים). היתרה אמורה להתקבל עם קבלת היתר בניה לפרויקט. הגידול לעומת דצמבר 2024 נובע מכך שהיתרה מוצגת בערך נוכחי.

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד – השינוי לעומת דצמבר 2024 נובע (1) ממתן הלוואה בשווי הוגן של כ- 22.8 מ' ש"ח לחברת קרסו נדל"ן בעיר בע"מ במסגרת ההתקשרות ביחס לפרויקט "שנקר" (ר' ביאור ב'14 לדוחות הכספיים וסעיף 11.2 לדוח תיאור עסקי החברה). (2) מירידה בסך 0.4 מ' ש"ח בשווי ההוגן של הלוואה שניתנה לבעל מקרקעין בבאר-שבע (ר' ביאור ג'14 לדוחות הכספיים וסעיף 11.1 לדוח תיאור עסקי החברה).

צדדים קשורים - חייבים בגין עסקת מכירת מקרקעין - התמורה המגיעה לחברה ממכירת זכויות החברה במקרקעין ברחוב "נורדאו" בהרצליה (ר' ביאור ג'27 לדוחות הכספיים). הגידול לעומת דצמבר 2024 נובע מכך שההתחייבות מוצגת בערך נוכחי.

3.3. התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
43,053	50,162	אשראי מתאגיד בנקאי
898	898	הלוואות אחרות לזמן קצר
176	-	התחייבות בגין חכירה
-	101,863	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,088	1,829	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
223	237	התחייבות מותנית לחברות שבבעלות בעלי שליטה
642	644	מקדמות מלקוחות
12,389	3,146	התחייבות למתן שירותי בניה
4,843	3,898	זכאים ויתרות זכות
64,312	162,677	סה"כ התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגיד בנקאי - הגידול נטו לעומת דצמבר 2024 נובע מהלוואות נוספות בסך כ- 13.1 מ' ש"ח שהתקבלו במסגרת הסכם הליווי של פרויקט "שינקין", בניכוי פירעון הלוואת השלמת הון בפרויקט בסך כ- 5.6 מ' ש"ח.

חלויות שוטפות של אגרות חוב - הגידול לעומת דצמבר 2024 נובע מהצגת יתרת אג"ח (סדרה ד') אשר מועד פירעון הוא באוגוסט 2026 כחלות שוטפת. בדצמבר 2024 היתרה הוצגה כהתחייבות לזמן ארוך.

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים - הקיטון לעומת דצמבר 2024 נובע מקיטון בהיקף ההתקשרויות עם ספקים ונותני שירותים עם ההתקדמות בבניית פרויקט "שינקין".

התחייבות למתן שירותי בניה - הקיטון נובע מהפחתת ההתחייבות בגין פרויקט "שינקין", עם ההתקדמות בביצוע הפרויקט.

זכאים ויתרות זכות - הקיטון לעומת דצמבר 2024 נובע מפירעון חלקי של חוב דמי ניהול לחברת הניהול (בעלת שליטה).

3.4. התחייבויות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
96,704	55,414	אגרות חוב
96,704	55,414	סה"כ התחייבויות לזמן ארוך

3.5.

אגרות חוב - הקיטון נטו מורכב מ:

- (1) קיטון בסך כ- 101.9 מ' ש"ח עקב גריעת יתרת אג"ח (סדרה ד') אשר מועד פירעון הוא באוגוסט 2026 מההתחייבויות לזמן ארוך, והצגתה כחלות שוטפת;
- (2) גידול בסך כ- 55.4 מ' ש"ח עקב הנפקת אג"ח (סדרה ה') באוגוסט 2025 (ר' ביאור 2'12 בדוחות הכספים).

3.5. הון עצמי

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
72,283	92,845	הון מניות ופרמיה על מניות
142	377	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
735	4,071	תקבולים על חשבון אופציות
(486)	(486)	מניות אוצר
(39,322)	(48,238)	יתרת הפסד
33,352	48,569	הון עצמי

הון מניות ופרמיה על מניות - הגידול מורכב מ: (1) כ- 19.7 מיליוני ש"ח הנובעים מהקצאת מניות לקבוצת צילו-בלו בע"מ (ראו ביאור 11'ג'27 בדוחות הכספיים), לאחר הפחתת הוצאות המתייחסות לעסקה; (2) כ- 145 אלפי ש"ח הנובעים מהקצאת 30,000 מניות עקב מימוש כתבי אופציה (סדרה 1); (3) כ- 712 אלפי ש"ח הנובעים מפקיעת כתבי אופציה (סדרה 1) ללא מימוש וסיווג יתרת קרן ההון בגינם להון מניות ועודפים.

קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות - הגידול נובע מזקיפת שווי ההטבה בגין אופציות שהונפקו למנהל הכספים של החברה בשנת 2025 (ראו ביאור 2'ה'24 בדוחות הכספיים).

תקבולים על חשבון אופציות - הגידול נטו מורכב מ: גידול של כ-4,071 אלפי ש"ח המיוחסים לתמורה מהנפקת כתבי אופציה (סדרה 2) באוגוסט 2025 (ר' ביאור 16' בדוחות הכספיים), בניכוי: קיטון עקב סיווג להון מניות ולעודפים של תקבולים שיוחסו לכתבי אופציה (סדרה 1), מתוכם כ- 23 אלפי ש"ח עקב מימוש כתבי אופציה, וכ- 712 אלפי ש"ח עקב פקיעת כתבי אופציה ללא מימוש.

יתרת הפסד - הגידול נובע מהפסדי החברה.

4. תוצאות הפעולות (באלפי ש"ח)

4.1 תוצאות הפעולות

לשנת		
2024	2025	
27,768	36,446	הכנסות ממכירת דירות
(27,090)	(33,898)	עלות ההכנסות
678	2,548	רווח (הפסד) גולמי
21,652	-	הכנסות ממכירת זכויות בפרויקט ומכירת מקרקעין

ה
ב

נסות ממכירת דירות – הגידול בהכנסות בשנת 2025 נובע מהתקדמות הבנייה בפרויקט "שינקין" וממכירות בפרויקט. ההכנסות חושבו בהתאם לשיעור הביצוע של הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025 (כ-90%) ולשיעור שיווק הפרויקט ליום זה (כ-73.4% מהדירות לשיווק).

בשנת 2024 נבעו ההכנסות בעיקרן מפרויקט "שינקין", וכן ממכירת יתרת המלאי בפרויקט "המכבי".

עלות ההכנסות – הגידול בעלות ההכנסות בשנת 2025 נובע מהתקדמות בבניית פרויקט "שינקין" וממכירות בפרויקט, ומהוצאות בדק בפרויקטים שהסתיימו בשנים קודמות. בתקופה המקבילה אשתקד נבעו עלות ההכנסות מפרויקט "שינקין", מעלות הדירה האחרונה שנמכרה בפרויקט "מכבי" ומעלויות תפעול אחרות.

רווח (הפסד) גולמי - הגידול ברווח הגולמי בשנת 2025 נובע בעיקר מפרויקט "שינקין". בשנת 2024 נבע הרווח הגולמי ממכירות בפרויקט "שינקין" וממכירת יתרת המלאי בפרויקט "המכבי" ללא רווח גולמי.

הכנסות ממכירת זכויות בפרויקט ומכירת מקרקעין – ההכנסות בשנת 2024 נבעו ממכירת 50% מהזכויות בפרויקט "השיטה" (ר' ביאור ג'22 בדוחות הכספים) וממכירת זכויות החברה במקרקעין ברח' נורדאו בהרצליה (ר' ביאור ג'27 בדוחות הכספים).

4.2 עלויות תפעול ושונות

לשנת		
2024	2025	
(665)	(526)	הוצאות מכירה ושיווק
(9,428)	(9,146)	הוצאות הנהלה וכלליות
19	(14)	התאמת התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה
620	3,246	הכנסות אחרות
-	(92)	הוצאות אחרות

הוצאות מכירה ושיווק - הוצאות בשנת 2025 נבעו משיווק דירות בפרויקט "שינקין".

הוצאות הנהלה וכלליות - הקיטון נטו מורכב מ: (1) קיטון של כ- 1 מ' ש"ח בדמי ניהול. בשנת 2025 דמי הניהול ששולמו היו דמי ניהול קבועים בלבד. בשנת 2024 כללו ההוצאות גם דמי ניהול משתנים בסך 1,050 אלפי ש"ח, שנזקפו להוצאות עקב מכירת 49% מפרויקט "השיטה" (ר' באור ג'22 לדוחות הכספיים); (2) גידול של כ-300 אלפי ש"ח בשנת 2025 בתשלומי פיצוי בגין איחורים בפרויקטים שהסתיימו.

הכנסות אחרות - הגידול נובע מפיצוי שנפסק בתביעה של החברה נגד חברת החשמל בגין איחורים בחיבור פרויקט "אגרובנק" לרשת החשמל (ר' ביאור ג'25 לדוחות הכספיים).

4.3 הוצאות והכנסות מימון

לשנת		
2024	2025	
(12,451)	(9,506)	הוצאות מימון
2,675	5,315	הכנסות מימון
(9,776)	(4,191)	הוצאות מימון, נטו

הוצאות מימון - הקיטון נובע בעיקר מפירעון הלוואה שהתקבלה ממניף שירותים פיננסיים בע"מ (ר' ביאור ג'27 לדוחות הכספיים).

הכנסות מימון - הגידול מורכב מ: כ- 0.7 מ' ש"ח ריבית רעיונית (בשיעור כ- 5% לשנה) בגין רכיב מימון משמעותי בהכנסות ממכירת דירות בפרויקט "שינקין" (ר' ביאורים ט'27) ו- 7' בדוחות הכספיים), וכ- 1.3 מ' ש"ח הפרש בין הריבית הרעיונית (בשיעור 15% לשנה) לבין הריבית החוזית בשיעור פריים+1% על היתרה לקבל ממכירת זכויות החברה במגרש "נורדאו", המוצגת בערכה הנוכחי (ר' ביאור ג'27 לדוחות הכספיים).

4.4. הוצאות מס

לשנת		
2024	2025	
(64)	-	הטבת מס (הוצאות מס)

4.5. רווח (הפסד)

לשנת		
2024	2025	
2,647	(8,916)	רווח נקי (הפסד) ורווח (הפסד) כולל
0.10	(0.29)	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה - בש"ח

4.6.

ההפסד בשנת 2025 נובע מההוצאות השוטפות של החברה, שעלו על ההכנסות בתקופה. בשנת 2024 הרווח נבע ממכירת 49% מפרויקט "השיטה" וממכירת מקרקעי "נורדאו" לבעלי שליטה בחברה (ר' ביאור ג'27'10 לדוחות הכספיים השנתיים).

5. נזילות ומקורות מימון

לשנת		
2024	2025	
(10,222)	(43,985)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
2,153	(29,318)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו) לפעילות השקעה
2,365	88,698	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת - המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת הוצאו לבניית פרויקט "שינקין", לקידום יתר הפרויקטים של החברה, להוצאות שוטפות ולתשלומי ריבית.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה - המזומנים ששימשו לפעילות השקעה שימשו ל: (1) הלוואה שנתנה החברה לקרסו נדל"ן בעיר בע"מ במסגרת ההתקשרות ביחס לפרויקט "שנקר" (ר' ביאור 14ב' בדוחות הכספיים); (2) הלוואות בעלים שהועמדו לחברות המוחזקות שמקדמות את פרויקטי "הערבה", "מקווה ישראל" ו-" הכישור"; (3) השקעות לקידום פרויקט "הכישור" בגין החלק בפרויקט המוחזק במישרין על ידי החברה.

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון – המזומנים שנבעו מפעילות מימון הינם: כ- 19.7 מ' ש"ח תמורה נטו מהנפקת מניות לקבוצת צילו בלו בע"מ, כ- 59.1 מ' ש"ח מהנפקת אגרות חוב (סדרה ה') וכתבי אופציה (סדרה 2), כ- 5.9 מ' ש"ח מהלוואות במסגרת הלוויי הפיננסי של פרויקט "שינקין", וכ- 3 מ' ש"ח נטו שהתקבלו מהרחבת סדרת אג"ח ד' במרס 2025.

פרק ב' - ממשל תאגידי

1. מדיניות החברה בעניין מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות תרומות. תרומות החברה בשנת 2025 הסתכמו ב- 7 אלפי ש"ח (2024 - 17 אלפי ש"ח), והיא לא התחייבה למתן תרומות נוספות.

2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כפי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, הינו דירקטור אחד. המספר נקבע לאור כך שהיקף פעילות החברה אינו גדול, והיא עוסקת בתחום פעילות אחד, שאינו כרוך במורכבות פיננסית.

הדירקטורית שסווגה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית הינה גב' אלה עומר. לפירוט ר' תקנה 26 בפרק ד' "פרטים נוספים".

3. **דירקטורים בלתי תלויים**
תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים מכלל הדירקטורים המכהנים בחברה.

4. **גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד**
שם המבקר הפנימי - ר"ח עופר אלקלעי, שותף במשרד ע. אלקלעי ושות', בעל ניסיון רב בתחום ביקורת פנימית.

תאריך תחילת כהונה - 29 ביוני 2020.
למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד ובתנאי סעיף 146(ב) לחוק החברות וכן הוא עומד בתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב - 1992.
קשרים עסקיים עם גוף קשור לחברה - במקביל למינויו כמבקר הפנימי בחברה, המבקר הפנימי מונה לכהן כמבקר הפנימי של בעלת שליטה בחברה - א. ליבנטל אחזקות בע"מ ("ליבנטל"). אין בכהונתו כמבקר הפנימי בליבנטל כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.

המבקר הפנימי אינו עובד של החברה, אלא מספק לה שירותי ביקורת פנים חיצוניים.

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי - יושב ראש דירקטוריון החברה.

תוכנית העבודה - תכנית העבודה של המבקר הפנימי היא שנתית.

השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת הינם בעיקר:

- הצעות המבקר הפנימי לתוכנית העבודה.
 - הצעות חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתבסס, בין היתר, על הצעות המבקר הפנימי, נושאים שנדונו בישיבות שוטפות של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, והתדירות שבה נבחנו הנושאים בשנים קודמות.
 - גודל החברה, המבנה הארגוני שלה, מהות פעילותה העסקית והיקפה.
- הגורמים המעורבים בהכנת תוכנית הביקורת מטעם החברה ואישורה:** המבקר הפנימי, ועדת הביקורת והדירקטוריון.

למבקר הפנימי שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה השנתית באישור ועדת הביקורת של החברה.

לא נבחנו עסקות מהותיות שבוצעו בתקופת הדוח.

ביקורת ביחס לתאגידים מוחזקים

לחברה אין תאגידים מוחזקים מהותיים, ואין לתאגידים המוחזקים של החברה פעילות מחוץ לישראל.

היקף העסקה

היקף העסקת המבקר הפנימי בשנת 2025 היה 100 שעות, שכולן הוקדשו לחברה. היקף השעות האמור נקבע לאחר שהוערך ע"י הצדדים כמשקף את רמת ההשקעה הנדרשת לצורך ביצוע הביקורת.

עריכת הביקורת - המבקר הפנימי מסר לחברה כי הוא עורך את ביקורתו בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית ועל פי התקנים המקצועיים המקובלים לביקורת פנימית וההנחיות המקצועיות של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.

לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בשים לב למקצועיותו, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך ומגיש את ממצאי הביקורת.

גישה למידע - החברה אפשרה למבקר הפנימי גישה חופשית לכל מידע שבבעלות החברה ובתאגידים שהיו בשליטתה במועד הדוח, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.

דין וחשבון המבקר הפנימי - דין וחשבון המבקר הפנימי יוגש בכתב ליושבת ראש ועדת הביקורת, ליושב ראש הדירקטוריון ולמנהל הכללי של החברה. נכון למועד זה, טרם הסתיימה הביקורת השנתית, ועל כן ועדת הביקורת טרם דנה בממצאיה.

הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי - להערכת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעולה ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בהתחשב בגודל החברה, במבנה הארגוני שלה, במהות פעילותה העסקית והיקפה, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית.

תגמול - בתקופת הדוח הסתכם שכרו של המבקר הפנימי בסך של כ- 35 אלפי ש"ח בעבור שירותי ביקורת פנימית. לדעת הדירקטוריון, התגמול הינו סביר ולא השפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

5.

שכר טרחה עבור שירותי רואה החשבון המבקר

שכר טרחת רואי החשבון המבקרים של החברה - קוסט פורר גבאי את קסירר - בגין שירותים לחברה ולחברות הבנות בשנים 2024 ו-2025, הינו:

2024	2025	
אלפי ש"ח		
493	450	שירותי ביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת
130	-	שירותים אחרים

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

פרק ג' - דיווח פיננסי

אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו באור 28 בדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025.

פרק ד' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

**(1) פרטים בדבר תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושנמצאות בידי הציבור בתאריך הדוח
(26 במרס 2026)**

ד'	סדרה
24 באוגוסט 2021; הרחבת הסדרה 6 במרס 2025	מועד הנפקה
99,873,000 ש"ח ב-24 באוגוסט 2021	השווי הנקוב של הסדרה במועד ההנפקה
103,423,296 ש"ח, לאחר הרחבת הסדרה ב-3,550,296 ש"ח ע"נ ב-6 במרס 2025	השווי הנקוב של הסדרה
אגרות החוב אינן צמודות	השווי הנקוב של הסדרה כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה לתאריך הדוח
1,550 אלפי ש"ח	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2025
101,863 אלפי ש"ח	השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים
101,282 אלפי ש"ח	השווי הבורסאי של הסדרה ליום 31 בדצמבר 2025
ריבית קבועה לא צמודה בשיעור שנתי של 4.5%.	סוג הריבית
31 באוגוסט 2026	מועד תשלום הקרן
תשלומים חצי שנתיים בימים 28 בפברואר ו-31 באוגוסט בכל אחת מהשנים 2022-2026.	מועדי תשלום הריבית
אינן צמודות	היו הקרן או הריבית צמודות, יפורטו בסיס ההצמדה ותנאיה
לא	תעודות ההתחייבות ניתנות להמרה לנייר ערך אחר

<p>החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם מלא או חלקי; תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון; ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה; הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין:</p> <p>(1) שווי השוק של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם;</p> <p>(2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;</p> <p>(3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%.</p> <p>"תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש סדרות אגרות חוב ממשלתי שקלי לא צמוד ושמסך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.</p>	<p>זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לניירות ערך אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה</p>
לא	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות
כן	האם הסדרה מהותית
אין	שינויים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

(2) פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד')

שם חברת הנאמנות	האחראי על הסדרה	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים
שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	מר אורי לזר, ר"ח, עו"ד	03-6237777	רח' יגאל אלון 94, תל אביב

(3)

(3) עמידה בתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')

בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב.

(4) כינוס אסיפת מחזיקי תעודות התחייבות במהלך שנת הדיווח

בשנת הדיווח לא התקיימו אסיפות של מחזיקי אגרות החוב.

(5) שעבוד להבטחת אגרות החוב

1. החברה שעבדה בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת של לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ ("ק. מלאכי") שבבעלות החברה שמספריהן 1-100, שהינן כל המניות הקיימות בהונה המונפק של ק. מלאכי, וכן את כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה מהמניות, לרבות כל מניות נוספות או נייר ערך אחר שיונפקו בקשר למניות האמורות, כל מניות נוספות של ק. מלאכי שיונפקו לחברה, ככל שיהיו כאלה, כל הזכויות הגלומות והנלוות למניות ק. מלאכי שבבעלות החברה, וכן הפירות הנובעים ממניות אלו וכל הזכויות וטובות ההנאה והקניין מכל מין וסוג המוקנות ושתוקנינה בגינן ו/או מכוחן, לרבות הכספים והנכסים שיגיעו או יוצאו במקומן או בגינן או מכוחן, לרבות, הזכות לדיבידנד בכסף ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין מניות אלו וכן זכויות לניירות ערך אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם מניות אלו וכל תמורה או הטבה מכל מין וסוג בקשר לזכויות כאמור, מניות הטבה, זכות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינן מכל סוג שהוא, וכן התמורה שתתקבל ממכירתן ו/או בגינן (המניות וכן כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה מהן יקראו להלן: "המניות המשועבדות").
2. השעבוד בוצע בדרך של רישום שעבוד אצל רשם החברות, רישום במרשם בעלי המניות של ק. מלאכי, ועל ידי הפקדה בידי הנאמן של תעודת מניה בגין המניות המשועבדות יחד עם שטר העברה של המניות המשועבדות חתום על ידי החברה וללא תאריך.
3. ק. מלאכי היא חברה ייעודית בבעלות מלאה של החברה, שמיועדת להקים את פרויקט קריית מלאכי. לפרטים אודות ק. מלאכי ואודות הפרויקט ר' סעיף 6.11 לדוח תיאור עסקי החברה.

תנאים נוספים

1. הגבלות שיחולו על ק. מלאכי ועל החברה בקשר עם החזקותיה בק. מלאכי:

א. ק. מלאכי לא תיקח הלוואות או אשראי מגופים פיננסיים, למעט אשראי שיועמד לה במסגרת הסכם ליווי פיננסי, ולמעט אשראי שלא ניתן יהיה לגבותו מאמצעה הכספיים של ק. מלאכי כל עוד יהיו במחזור אגרות חוב של החברה (להלן: "אשראי נחות").

ב. כל המימון שיידרש לפעילות ק. מלאכי ולא יינטל מהמקורות האמורים בס"ק א לעיל יועמד לה באמצעות הלוואות מהחברה הכפופות למגבלה שבס"ק ד להלן, ו/או באמצעות הלוואות בעלים המהוות אשראי נחות.

ג. ק. מלאכי לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסיה להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא, למעט שעבוד להבטחת מימון שישמש לפרויקט קריית מלאכי.

ד. ק. מלאכי לא תעביר לחברה כספים כהחזר הלוואות בעלים או כדיבידנד, אלא אם כן הכספים יועברו לצורך מימון התשלומים למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות.

ה. הגופים הפיננסיים שיעמידו לק. מלאכי אשראי במסגרת הסכם ליווי פיננסי יותרו על זכויות קיזוז ועיכבון המוקנות להם, אם זכויות אלה נובעות מפעילות שאינה קשורה לפרויקט קריית מלאכי, כך שזכויות הקיזוז והעיכבון כאמור תהיינה לגבי מלוא חובותיה והתחייבויותיה של ק. מלאכי כלפי הגופים הפיננסיים בקשר לפרויקט קריית מלאכי ולא בקשר להתקשרויות אחרות של ק. מלאכי עם הגופים הפיננסיים, והבטוחות שתיתן ק. מלאכי לגופים הפיננסיים האמורים לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו על ידם לק. מלאכי שלא לטובת פרויקט קריית מלאכי. העתק נאמן למקור של אישור הגופים הפיננסיים בנוגע לאמור, או אישור דומה מכל בחינה מהותית, יומצא לנאמן בסמוך להתקשרות בהסכם הליווי הפיננסי.

ו. החברה תודיע לנאמן בכתב, על כל כוונה לערוך שינוי במסמכי ההתאגדות של ק. מלאכי. החברה וק. מלאכי יתנגדו לעריכתו של כל שינוי שהוא במסמכי ההתאגדות של ק. מלאכי, אשר יפגע או עלול לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב בקשר עם תוקפו, יכולת אכיפתו ומימושו של השעבוד על הנכסים המשועבדים ובקשר עם מכירת המניות המשועבדות. החברה וק. מלאכי יתנגדו לכל הנפקה של ניירות ערך על ידי ק. מלאכי אשר יהיו עדיפים באיזה מתנאיהם על המניות המשועבדות.

ז. החזקת החברה בק. מלאכי תהיה החזקה ישירה, ולא באמצעות כל ישות אחרת שהיא.

2. **מכירת המניות המשועבדות** - החברה תהא רשאית למכור בכל עת את כל המניות המשועבדות כמקשה אחת, וכן תהיה רשאית למכור חלק מהמניות המשועבדות בעסקה אחת או מספר עסקאות (להלן: "המניות הנמכרות"), ובלבד שלא התקבלה החלטת הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או למימוש השעבוד על המניות הנמכרות, ובכפוף להתקיימות התנאים הבאים:

א. מלוא התמורה נטו בגין המניות הנמכרות תופקד ישירות בחשבון הנאמן, והוראה על כך תיקבע בהסכם לפיו ימכרו המניות הנמכרות. "התמורה נטו" לעניין זה הינה כל התמורה ממכירת המניות הנמכרות, כפי שתתקבל על-ידי החברה בפועל, בניכוי כלל ההוצאות, העמלות, התשלומים והמיסים אותם תידרש החברה לשלם בגין ביצוע המכירה האמורה;

ב. במכירה של כל המניות המשועבדות, כמקשה אחת:

- החברה תבצע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב.
 - התמורה נטו מהמכירה, בתוספת נכסים אחרים שיהיו בחשבון הנאמן, לא יפחתו מהסכום הנדרש לביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב. "נכסים אחרים שיהיו בחשבון הנאמן" לעניין זה הינם מזומן ו/או כל נכס אחר שבו ניתן להשקיע את הכספים בחשבון הנאמן על-פי הוראות שטר הנאמנות.
- ג. במכירה של חלק מהמניות המשועבדות:

- החברה תמשיך להחזיק, אחרי המכירה, במניות משועבדות שיהוו לפחות 50.01% מההון המונפק והנפרע ו-50.01% מזכויות ההצבעה בק. מלאכי, בדילול מלא.

- התמורה נטו מהמכירה, בתוספת נכסים אחרים שיהיו בחשבון הנאמן, ובתוספת שווי המניות המשועבדות שלא נמכרו, לא יפחתו מהערך ההתחייבותי המלא של יתרת אגרות החוב שבמחזור, ביום המכירה. שווי המניות המשועבדות שלא נמכרו יחושב לפי המחיר למניה שנקבע בעסקת המכירה, ובלבד שהמכירה הייתה לצד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה.

"הערך ההתחייבותי המלא" לעניין זה - סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב כפי שתהיה ביום המכירה, בתוספת סכומי הריבית שטרם שולמו על כל תוספותיהם, ככל שיחולו על פי האמור בשטר הנאמנות, ובתוספת ריבית פיגורים, ככל שתחול על פי האמור בשטר הנאמנות, כשהם מחושבים עד לתום תקופת ההתחייבות על-פי תנאי אגרת החוב.

- ניתן יהיה להשתמש בתמורה נטו מהמניות הנמכרות לפעולות הבאות בלבד: (1) לביצוע תשלומי הקרן ו/או הריבית למחזיקי אגרות החוב בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב; (2) לביצוע פדיון מוקדם חלקי או מלא של אגרות החוב (3) לרכישה של אגרות חוב במסגרת עסקאות בבורסה ו/או מחוץ לבורסה, ובלבד שיתקיימו התנאים המצטברים הבאים: (i) בהוראת הרכישה ייקבע חשבון הנאמן כחשבון שבו יופקדו אגרות החוב הנרכשות; (ii) הכספים שישולמו מחשבון הנאמן לצורך הרכישה לא יעלו על הערך ההתחייבותי של אגרות החוב הנרכשות במועד הרכישה; (iii) מחיר הרכישה לא יפחת מהערך הנקוב של אגרות החוב; (iv) אגרות חוב שירכשו כאמור יבוטלו ויימחקו מהמסחר בבורסה; ו-(v) החברה תמציא על כך אישור לנאמן.

- החברה תודיע בדוח מיידי על כוונתה לבצע עסקה למכירת המניות הנמכרות. בדוח המיידי תפורט התמורה ברוטו הצפויה בעד המניות הנמכרות במסגרת העסקה.

3. החלפת בטוחות - החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות למעט במקרים הבאים:

- א. אם החברה תפקיד בחשבון הנאמן כספים במזומן ו/או פיקדון/נות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגה/ן לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר הנאמנות תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות (תנאי הערבות/יות כאמור תהיינה זהות במהותן לתנאי אגרות החוב), שתוקפה/ן עד 30 יום לאחר מועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על-פי שטר הנאמנות, בסכום השווה, יחד עם כספים במזומן ופיקדונות כאמור, לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב;
- ב. ככל שתתקבל החלטה מיוחדת בדבר החלפת בטוחות באספת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך;
- ג. בהתאם להוראות לעניין מכירת המניות המשוועדות (ר' סעיף 2 לעיל - "מכירת המניות המשוועדות").

6) הגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות

אגרות חוב (סדרה ד')

- החברה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') שיונפקו ויהיו במחזור לא יעלה 150 מיליון ש"ח ("מגבלת הערך הנקוב המירבי") והרחבת הסדרה תעשה בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:
- א. הבורסה תאשר את הרישום למסחר של אגרות החוב שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה;
 - ב. במועד הרחבת הסדרה לא תהיה עילה לפירעון של אגרות החוב;
 - ג. הרחבת הסדרה לא תביא לקיומה של עילה כאמור, וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה בקשר עם עילות פירעון מיידיות;
 - ד. במועד הרחבת הסדרה לא תהיה הפרה מצד החברה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות שלא תוקנה, והרחבת הסדרה לא תגרום להפרה כאמור;
 - ה. טרם קבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים (ככל שמתקיים שלב מקדים של קבלת התחייבויות ממשקיעים מסווגים) או טרם ההצעה לציבור (ככל שלא מתקיים שלב מקדים של קבלת התחייבויות ממשקיעים מסווגים) או השלמת הצעה פרטית, לפי העניין, בקשר עם הרחבת הסדרה, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי נכון למועד האישור מתקיימים התנאים לעיל, וכי הרחבת הסדרה עומדת במגבלת הערך הנקוב המירבי.

החברה תהיה רשאית להנפיק כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב מסדרה ד', בכפוף לכך שבמועד ההנפקה יתקיימו התנאים המפורטים לעיל ושהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב שיונפקו עקב מימוש כתבי האופציה האמורים במקרה בו כל כתבי האופציה ימומשו, יחד עם הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שיהיו במחזור במועד הנפקת כתבי האופציה, לא יעלה על מגבלת הערך הנקוב המירבי.

אגרות חוב (סדרה ד')

אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו.

(7) התחייבויות נוספות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') כפי שנקבעו בשטר הנאמנות

פרטים בדבר התניות הפיננסיות העיקריות להן התחייבה החברה בשטר הנאמנות ועמידת

החברה בתניות הפיננסיות:

עמידת החברה בתניות הפיננסיות			תניה פיננסית
במועד בו נבחנת העמידה בהן, כפי שנקבע בשטר הנאמנות	ביום 26.3.2026 (סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים)	ביום 31.12.2025	
תנאים שאם לא יתקיימו תשולם תוספת ריבית של 0.5% לשנה			
הון עצמי של 48.6 מיליוני ש"ח	הון עצמי של כ- 48.6 מיליוני ש"ח	הון עצמי של כ- 48.6 מיליוני ש"ח	הון עצמי של לפחות 32 מיליון ש"ח.
ב- 31.12.2025 הון עצמי של 48.6 מיליוני ש"ח	התניה אינה נבחנת למועד זה	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם הפיננסי נטו של החברה הינו 20.6%.	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם הפיננסי נטו של החברה על פי הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה בלבד (דוחות סולו) יהיה נמוך מ- 12%.
עילות שבהתקיימן תקום לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב זכות להעמדת היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות:			
עמידת החברה בתניה			העילה
ב- 31.12.2025 הון העצמי הינו 48.6 מיליוני ש"ח	התניה אינה נבחנת למועד זה	ההון העצמי הינו 48.6 מיליוני ש"ח	אם ההון העצמי בדוחות הכספיים שתפרסם החברה יהיה נמוך מ- 28 מיליון ש"ח.
לא רלבנטי			אם במשך תקופה של 12 חודשים רצופים מתחילת תשלום תוספת הריבית על-פי סעיף 10.1 לשטר הנאמנות החריגה לא תתקן. הזכות על-פי סעיף זה תחול גם אם החריגה תתקן, אך התיקון יחול לאחר שחלפו למעלה מ- 12 חודשים רצופים של חריגה.
התחייבויות לעניין חלוקה: החברה לא תבצע חלוקה אם			

עמידת החברה בתניות הפיננסיות			תניה פיננסית
במועד בו נבחנת העמידה בהן, כפי שנקבע בשטר הנאמנות	ביום 26.3.2026 (סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים)	ביום 31.12.2025	
לא בוצעה חלוקה			החלוקה תגרום לכך שההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחת מ- 80 מיליון ש"ח.
לא בוצעה חלוקה			החלוקה תגרום לכך שהיחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה יהיה נמוך מ-12%.

(8) התחייבויות נוספות שנקבעו בשטר הנאמנות

לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') יחולו הגבלות הפעילות הבאות:

א. החברה לא תבצע פרויקטים של "מחיר למשתכן" ללא התקשרות בהסכם ליווי פיננסי עם מוסד פיננסי המורשה לפעול בישראל כבנק או מבטח.

ב. עיקר פעילותה של החברה יהיה בתחום של ייזום והקמת פרויקטים של בנייה בישראל. לעניין זה, "החברה" – החברה יחד עם חברות בשליטתה; יראו את עיקר פעילות החברה כפעילות בישראל אם לפחות 90% מהנכסים המוצגים במאזן המאוחד הנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו לפני כל אירוע רלבנטי יהיו בישראל.

ג. ק. מלאכי היא חברה ייעודית שהוקמה לצורך הקמת פרויקט קריית מלאכי, והיא לא תבצע כל פעילות שאינה קשורה לפרויקט, מלבד פעילויות נלוות¹.

כרית ריבית - כבטוחה נוספת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ועד לפירעונן המלא החברה אחראית לכך שבחשבונות בנק מיוחדים לעניין זה יימצא בכל עת סכום השווה לריבית הקרובה שיש לשלם על אגרות החוב בכל סדרה.

(9) תעודות התחייבות שנפרעו במלואן בשנת הדיווח

אין.

¹ דוגמאות לפעילויות נלוות עשויות להיות, בין היתר ומבלי לגרוע מכלליות האמור, שימושי ביניים במקרקעין עד לתחילת הבניה, פעילויות בנוגע למקרקעין סמוכים, פעילויות בנוגע לקרקע משלימה, פעילויות בנוגע לתכניות בניין עיר בקריית מלאכי, מתן שירותים לבעלי הזכויות במקרקעין ובמקרקעין סמוכים, ועוד. בדבר סיכום עם עיריית קריית מלאכי שבמסגרתו תפעל החברה לקידום שינוי תב"ע שיחול גם על מקרקעין הסמוכים למקרקעין שלגביהם התקשרה החברה בהסכמי פינוי ובינוי ר' באור 11א' לדוחות הכספיים.

א. גילוי בדבר אגרות החוב (סדרה ה')

(1) פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ה') שהנפיקה החברה ושנמצאות בידי הציבור

בתאריך הדוח (26 במרס 2026)

מועד הנפקה	4 באוגוסט 2025	
השווי הנקוב של הסדרה במועד הנפקה	60,000,000 ש"ח	
השווי הנקוב של הסדרה		
השווי הנקוב של הסדרה כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה לתאריך הדוח	קרן וריבית אגרות החוב אינן צמודות	
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2025	-	
השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	55,414 אלפי ש"ח	
השווי הבורסאי של הסדרה ליום 31.12.2025	56,088 אלפי ש"ח	
סוג הריבית	ריבית קבועה לא צמודה בשיעור שנתי של 6%. לפירוט על התנאים לתוספת ריבית ר' ס"ק 8 להלן.	
מועדי תשלום הקרן	30.6.2027	10% מהקרן
	30.6.2028	20% מהקרן
	30.6.2029	20% מהקרן
	30.6.2030	20% מהקרן
	30.6.2031	30% מהקרן
מועדי תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים ב-31 בדצמבר 2025, ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026-2030, וב-30 ביוני 2031.	
היו הקרן או הריבית צמודות, יפורטו בסיס ההצמדה ותנאיה	הקרן וריבית אגרות החוב אינן צמודות	
תעודות ההתחייבות ניתנות להמרה לנייר ערך אחר	לא	
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לניירות ערך אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה	החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם מלא או חלקי; תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון; ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה; הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי השוק של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות	

<p>החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ("שווי השוק של יתרת אגרות החוב" ו- תקופת הדגימה", בהתאמה), מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. על אף האמור לעיל, במידה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון (ביחד עם תשלום הריבית), הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל) העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו המועד על חשבון תשלום הריבית כאמור ("הסכום ששולם ברבעון"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת סכום הריבית שישולם במועד התשלום, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור.</p> <p>(2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל.</p> <p>(3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.75%. היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם. לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה- ממוצע משוקלל של התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי מסחר, המסתיימת שני ימי מסחר לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתי שקלי לא צמוד ושמשך חייהן המשוקלל זהה למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.</p>	
<p>במקרה ולא תהיה במחזור סדרת אגרות חוב ממשלתית בעלת מח"מ הזהה למח"מ אגרות החוב, אזי תשואת האג"ח הממשלתי תחושב לפי ממוצע התשואה של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות בעלות מאפיינים כמפורט בהגדרה זו לעיל ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה ממח"מ אגרות החוב במועד הרלבנטי, וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך ממח"מ אגרות החוב במועד הרלבנטי, ואשר שקלולן ישקף את מח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי.</p>	
<p>לא</p>	<p>ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות</p>

(2) התחייבויות נוספות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') כפי שנקבעו בשטר הנאמנות

פרטים בדבר התניות הפיננסיות העיקריות להן התחייבה החברה בשטר הנאמנות ועמידת

החברה בתניות הפיננסיות:

תניה פיננסית	עמידת החברה בתניות הפיננסיות ביום 31.12.2025
תנאים שאם לא יתקיימו תשולם תוספת ריבית של 0.5% לשנה	
הון עצמי של לפחות 32 מיליון ש"ח.	הון עצמי של כ- 48.6 מיליוני ש"ח ^(*) .
היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי הכספיים הנפרדים של החברה בלבד (דוחות סולו) יהיה נמוך מ-12%.	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 20.6% ^(*) .
עילות בהתקיימן תקום לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב זכות להעמדת היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב לפירעון מידי ו/או למימוש בטוחות:	
העילה	עמידת החברה בתניה ביום 31.12.2025
אם ההון העצמי בדוחות הכספיים שתפרסם החברה לאחר ה-31.12.2025 במשך שני רבעונים רצופים יהיה נמוך מ-32 מיליון ש"ח.	ההון העצמי הינו 48.6 מיליוני ש"ח ^(*)
אם בדוחות כספיים שתפרסם החברה לאחר ה-31.12.2025 היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי הכספיים הנפרדים של החברה בלבד (דוחות סולו) יהיה נמוך מ-10% במשך שני רבעונים רצופים.	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה הינו 20.6% ^(*) .
התחייבויות לעניין חלוקה: החברה לא תבצע חלוקה אם	
החלוקה תגרום לכך שההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחת מ-80 מיליון ש"ח.	לא בוצעה חלוקה
החלוקה תגרום לכך שהיחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה יהיה נמוך מ-12%	לא בוצעה חלוקה

לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים, החברה עומדת בתניות הפיננסיות להן התחייבה בשטר הנאמנות לאגרות החוב.

(*) בהתאם לתנאי השטר, תיבדק עמידת החברה בתנאים החל מהדוח שיפורסם בגין הרבעון הראשון של שנת 2026.

פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ה')

שם חברת הנאמנות	האחראית על הסדרה	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	עו"ד מיכל אבטליון - ראשוני	03-6389200	רח' יד חרוצים 14, תל אביב

התחייבויות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') כפי שנקבעו בשרט הנאמנות

1. הגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות – החברה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ה') שיונפקו ויהיו במחזור לא יעלה 150 מיליון ש"ח ("מגבלת הערך הנקוב המירבי") והרחבת הסדרה תעשה בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן: הבורסה תאשר את הרישום למסחר של אגרות החוב שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה; במועד הרחבת הסדרה לא תהיה עילה לפירעון של אגרות החוב, והרחבת הסדרה לא תביא לקיומה של עילה כאמור, וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה בקשר עם עילות פירעון מיד; במועד הרחבת הסדרה לא תהיה הפרה מצד החברה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות שלא תוקנה, והרחבת הסדרה לא תגרום להפרה כאמור; במועד הרחבת הסדרה לא יתקיימו התנאים לתשלום תוספת ריבית בהתאם לאמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשרט הנאמנות; טרם קבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים (ככל שמתקיים שלב מקדים של קבלת התחייבויות ממשקיעים מסווגים) או טרם ההצעה לציבור (ככל שלא מתקיים שלב מקדים של קבלת התחייבויות ממשקיעים מסווגים) או השלמת הצעה פרטית, לפי העניין, בקשר עם הרחבת הסדרה, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי נכון למועד האישור מתקיימים התנאים לעיל, וכי הרחבת הסדרה עומדת במגבלת הערך הנקוב המירבי.

החברה תהיה רשאית להנפיק כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב מסדרה ה', בכפוף לכך במועד ההנפקה יתקיימו התנאים המפורטים לעיל ושהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב שיונפקו עקב מימוש כתבי האופציה האמורים במקרה בו כל כתבי האופציה ימומשו, יחד עם הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ה') שיהיו במחזור במועד הנפקת כתבי האופציה, לא יעלה על מגבלת הערך הנקוב המירבי.

החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על-פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, יחס המרה, דרגת פירעון במקרה של פירוק, ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בהתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות. החברה לא תהא רשאית להנפיק סדרות אגרות חוב נוספות שאינן מובטחות בשעבוד, ואשר תהיה להן עדיפות על פני אגרות החוב מסדרה ה' בעת פירוק החברה.

2. התאמת שיעור הריבית

1. אם במועד כלשהו לאחר 31.12.2025 שביחס אליו תפרסם החברה דוחות כספיים, סקורים או מבוקרים, יתקיים אחד מהתנאים הבאים או שניהם, יוגדל שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב, בהתאם לאמור להלן:

1.1. ההון העצמי של החברה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה יפחת מ-32 מיליון ש"ח.

- 1.2. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה על פי הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה בלבד (דוחות סולו) יהיה נמוך מ-12%. "חוב פיננסי נטו" לעניין זה- סך החוב של החברה לבנקים, מוסדות פיננסיים וגופים העוסקים במתן אשראי, בתוספת חוב החברה למחזיקי אגרות חוב של החברה, ובניכוי הנכסים הפיננסיים של החברה, כולל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור: מזומנים, שווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר, נכסים פיננסיים נזילים, ניירות ערך סחירים, לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, פיקדונות וחשבונות בנק מיועדים (לרבות חשבונות בנק המשמשים את החברה בפרויקטים בליווי פיננסי, וחשבונות המיועדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה), הלוואות של החברה לבעלי קרקע במסגרת עסקאות קומבינציה ו/או עסקאות תמורה ו/או עסקאות התחדשות עירונית, הלוואות של החברה לשותפים בעסקאות משותפות, ותשלומים ששולמו כמקדמה על חשבון רכישת נכסים והם בני השבה, והכל כפי שירשמו בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה בלבד.
2. שיעור הריבית השנתית יוגדל, בשיעור של 0.25% לשנה לכל חריגה בנפרד, ובשיעור כולל של עד 0.5%. העלאת שיעור הריבית בגין חריגה מכל תנאי תיעשה רק פעם אחת, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שאותה חריגה תימשך. בכל מקרה לא יוגדל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בגין החריגות האמורות ביותר מ-0.5%.
3. התחייבויות לעניין חלוקה- החברה לא תבצע חלוקה אם:
1. החלוקה תגרום לכך שההון העצמי של החברה לאחר החלוקה, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת מ-80 מיליון ש"ח.
 2. החלוקה תגרום לכך שהיחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה יהיה נמוך מ-12%. "חוב פיננסי נטו" לעניין זה - כמשמעו בסעיף 2.1.2 לעיל.
 3. כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, תתקיים עילה מהעילות לפירעון מידי הקבועות בשטר הנאמנות.
 4. במקרה בו תהיה בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות.
 5. כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור יהיה חשש סביר שהחלוקה תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בחביותיה הקיימות והצפויות, לרבות חביותיה על פי אגרות החוב, בהגיע מועד קיומן.
4. שעבוד שלילי
- עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה לא תיצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או התחייבות, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש, בהחלטה מיוחדת. על אף האמור החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי, בכפוף לתנאים הבאים:
1. מתן הודעה לנאמן בכתב לפחות שבעה ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כאמור על

הכוונה ליצור את השעבוד; וכן

2. בד בבד עם יצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי כאמור תיצור החברה שעבוד שוטף לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בדרגה שווה ופרי פסו על פי יחס החובות ביניהם, אשר יהיה בתוקף עד סמוך לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, או עד למועד ביטול והסרת השעבוד השוטף לטובת אותו צד שלישי, לפי המוקדם.

5. הגבלות פעילות

1. החברה לא תבצע פרויקטים של "מחיר למשתכן" ללא התקשרות בהסכם ליווי פיננסי עם מוסד פיננסי המורשה לפעול בישראל כבנק או מבטח.

2. עיקר פעילותה של החברה יהיה בתחום ייזום והקמת פרויקטים של בנייה בישראל. "החברה" לעניין זה - החברה יחד עם חברות בשליטתה. יראו את עיקר פעילות החברה כפעילות בישראל אם לפחות 90% מהנכסים המוצגים במאזן המאוחד הנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו לפני כל אירוע רלבנטי יהיו בישראל.

פרק ה'–גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדיווח

למועד הדוח מתקיימים בחברה "סימני אזהרה" כמשמעם בתקנה 10(ב)14 לתקנות הדיווח, בשל תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, גרעון בהון החוזר ל-12 חודשים בסך של כ- 84.4 מיליון ש"ח, גרעון בהון החוזר בסך של כ- 74.9 מיליון ש"ח, והפניית תשומת הלב בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר בדבר אי הוודאות הקיימת לגבי הפעולות שהנהלת החברה והדירקטוריון נוקטים ועתידים לנקוט על מנת על מנת לעמוד באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב וכן להפיק את המקורות הנדרשים לחברה בכדי לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת נבע בעיקרו ממיעוט פרויקטים בבניה בשנים 2024 ו-2025, וממכירות בתנאי "80:20".

החברה צופה כי במהלך 12 החודשים הבאים היא תקבל היתרים שיאפשרו התחלת בביצוע פרויקטי קרסקי, בני עי"ש, והכישור. לפי הנחות התזרים, המימון הנדרש לפרויקטים, פרט להון העצמי, יתקבל מאת הגורם שיעמיד את הליווי הפיננסי, ומתמורות ממכירות.

לחברה מספר פרויקטים נוספים שביצועם מיועד להתחיל בשנת 2027, וצפי ההון העצמי שיידרש עבורם בתקופה האמורה הוא כ- 20-40 מ' ש"ח לכל פרויקט. התחלת הפרויקטים ופתיחת הליווי הבנקאי לפרויקטים יבוצעו רק לאחר שהחברה תבטיח את המקורות להון העצמי.

להלן תזרים המזומנים החזוי של החברה ובו פירוט התחייבויות החברה והמקורות הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן עד ל-31 בדצמבר 2027:

2027	2026	הנחות	
באלפי ש"ח			
7,505	19,531		יתרת פתיחה
			מקורות:
			תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
6,000	21,629	1	משיכה מחשבונות ליווי פיננסי של פרויקטים
108	395		תזרים מהשכרת נכסים
282	597		תקבולי ריבית
			תזרים מזומנים מפעילות מימון
-	26,811	2	הנפקת מניות
-	70,000	3	נטילת אשראי מתאגידים פיננסיים או גיוס אג"ח
25,000	-	4	נטילת אשראי בשעבוד עודפי פרויקטים
8,500	28,560	5	קבלת/מיחזור הלוואות בשעבוד מקרקעין בבאר שבע ובחולון
			תזרים מזומנים מפעילות השקעה
-	4,487	6	פירעון חלקי של הלוואה שהחברה העמידה למימון פרויקט
10,000	-	7	מכירת זכויות בפרויקט "השיטה"
44,852	152,479		סה"כ מקורות
			תזרים מזומנים לפעילות מימון:
(9,900)	(111,658)	8	פירעון אגרות חוב ותשלום ריבית
(8,840)	(30,294)	9	פירעון/מיחזור הלוואות
			תזרים מזומנים לפעילות השקעה
(1,940)	(9,877)	10	השקעה במלאי לא-שוטף
(28,104)	(4,513)	11	הוצאות טרום ליווי והפקדת הון עצמי בחשבונות ליווי פיננסי
(3,598)	(8,163)	12	תזרים מזומנים לפעילות שוטפת
(46,382)	(164,505)		סה"כ שימושים
5,013	7,505		יתרת סגירה של מזומנים

הנחות לתזרים המזומנים החזוי:

שנת 2026

1	<p align="center"><u>משיכה מחשבונות ליווי של פרויקטים</u></p> <p>שחרור יתרת עודפי פרויקט "שינקין", שצפוי להסתיים בשנת 2026.</p>
2	<p align="center"><u>הנפקת מניות</u></p> <p>החלק מהשקעת קבוצת צילו-בלו בע"מ שצפוי להתקבל ברבעון השני של שנת 2026, בהתאם להסכם ההשקעה שנחתם ב-23 בפברואר 2025 (ר' ביאור 27'ג'11 לדוחות הכספיים)</p>
3	<p align="center"><u>נטילת אשראי מתאגידים פיננסיים או גיוס אג"ח</u></p> <p>כ- 70 מיליון ש"ח מגיוס חוב מתאגידים פיננסיים ו/או הנפקת אגרות חוב .</p>
5	<p align="center"><u>קבלת/מיחזור הלוואות בשעבוד מקרקעין בבאר שבע ובחולון</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • הלוואה שיתרתה ל- 31.12.2025 היא כ- 8.5 מ' ש"ח (חלק החברה) המובטחת במקרקעי פרויקט "באר-שבע" (ר' באור 15'א'2 לדוחות הכספיים). • הלוואה שיתרתה ל- 31.12.2025 היא כ- 20.1 מ' ש"ח (חלק החברה) המובטחת במקרקעי "הכישור 6" (ר' באור 15'א'3 לדוחות הכספיים). עם תחילת הבניה המתוכננת של פרויקט "הכישור" בכוונת החברה להחליף את הלוואה באשראי במסגרת הסכם ליווי פיננסי לפרויקט.
6	<p align="center"><u>פירעון חלקי של הלוואה שהחברה העמידה למימון פרויקט</u></p> <p>פירעון חלקי של הלוואה שהחברה העמידה לקרסו נדל"ן בעיר בע"מ במסגרת העסקה למימון פרויקט "שנקר". הפירעון יתבצע כשיתקיימו התנאים להתחלת הליווי של הפרויקט ויחזור עודף ההון העצמי שהושקע בפרויקט על ידי היזם מעל לנדרש בהתאם להסכם הליווי הפיננסי של הפרויקט (ר' ביאור 14'ב').</p>
8	<p align="center"><u>פירעון אגרות חוב ותשלום ריבית</u></p> <p>פירעון אג"ח סדרה ד' ותשלומי ריבית שוטפים</p>
9	<p align="center"><u>פירעון/מיחזור הלוואות</u></p> <p>ר' סעיף 5 לעיל.</p>
10	<p align="center"><u>השקעה במלאי לא שוטף</u></p> <p>הוצאות תכנון ואחרות בגין פרויקטים שהחברה מקדמת ועדיין אינם בביצוע.</p>
11	<p align="center"><u>הוצאות טרום ליווי והפקדת הון עצמי בחשבונות ליווי פיננסי של פרויקטים</u></p> <p>הוצאות והפקדת הון עצמי בחשבונות ליווי פיננסי של פרויקטי "קרקס", "הכישור" ו-"בני עיי"ש".</p>

תזרים מזומנים לפעילות שוטפת	12
הוצאות התפעול שאינן משולמות מחשבונות ליווי פיננסי של הפרויקטים.	

שנת 2027

משיכה מחשבונות ליווי של פרויקטים	1
שחרור הון עצמי בפרויקטים של החברה בכפוף לעמידה ביעדי מכירות וביצוע שנקבעו בהסכמי הליווי של הפרויקטים.	
נטילת אשראי בשעבוד עודפי פרויקטים	4
הנפקת אגרות חוב ו/או גיוס חוב מתאגידים פיננסיים, שיובטח בשעבוד עודפי פרויקטים.	
קבלת/מיחזור הלוואות בשעבוד מקרקעין בבאר שבע ובחולון	5
מיחזור הלוואה שיתרתה ל-31.12.2025 (חלק החברה) היא כ- 8.5 מ' ש"ח ומובטחת במקרקעי פרויקט "באר-שבע" (ר' באור 15'א2' לדוחות הכספיים).	
מכירת זכויות בפרויקט "השיטה"	7
10 מיליון ש"ח המהווים את יתרת התמורה הלא מותנית ממכירת 49% מהזכויות בפרויקט "השיטה", שמועד תשלומם הינו עם קבלת היתר בניה ראשון לפרויקט (שאינו היתר הריסה, חפירה ודיפון) (ר' באור 22'ג' לדוחות הכספיים).	
פירעון אגרות חוב ותשלום ריבית	8.
פירעון 10% מקרן אגרות חוב סדרה ה' ביום 30 ביוני 2027 ותשלומי ריבית שוטפים	
פירעון/מיחזור הלוואות	9
ר' סעיף 5 לעיל.	
השקעה במלאי לא שוטף	10
הוצאות תכנון ואחרות בגין פרויקטים שהחברה מקדמת ועדיין אינם בביצוע.	
הוצאות טרום ליווי והפקדת הון עצמי בחשבונות ליווי פיננסי של פרויקטים	11
הפקדת יתרת ההון העצמי בפרויקטי "הכישור" ו"בני עיי"ש", והפקדת הון עצמי בפרויקט "השיטה".	
תזרים מזומנים לפעילות שוטפת	12
הוצאות התפעול שאינן משולמות מחשבונות ליווי פיננסי של הפרויקטים.	

אזהרת מידע צופה פני עתיד : הנתונים המובאים בדוח תזרים המזומנים החזוי כלול בסעיף זה מבוססים על תחזיות והערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, אשר מתבססות, בין היתר, על הנתונים האמורים, מהוות "מידע צופה פני עתיד" כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, שהתממשותם אינה בשליטת החברה ולפיכך הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן שינויים במצב השוק, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 19.4 בדוח תיאור עיסקי החברה.

יוסף לוינסקי, מנכ"ל

ברוך אופיר ארביב, י"ר דירקטוריון

תאריך: 26 במרס, 2026

לוינסקי-עופר בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

109-111	דוח רואה החשבון המבקר
112	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
113	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
114	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
115 -116	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
117 - 175	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
176	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מאוחדות

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של לוינסקי עופר בע"מ

חוות הדעת

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

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ-3.4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות בדוח המאוחד על רווח או הפסד מהוות כ-0% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר שדוחותיו הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואה החשבון המבקר האחר.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואה חשבון מבקר אחר, 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 ובשותפויות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואה החשבון המבקר האחר הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

הדגש עניין - מצבה הפיננסי של החברה

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ה' בדוחות הכספיים המאוחדים, מבלי לסייג את חוות דעתנו לעיל, בדבר אי הוודאות הקיימת לגבי הפעולות שהנהלת החברה והדירקטוריון נוקטים ועתידיים לנקוט על מנת להפיק את המקורות הנדרשים לחברה בכדי לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין. כמו כן, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ה' בדבר החלטת בית המשפט לאישור הגשת תביעה ייצוגית נגד החברה ונושאי משרה בחברה. חוות דעתנו אינה כוללת שינוי מהנוסח האחד בנוגע לעניין זה.

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 לגבי 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.

הכרה בהכנסה ממכירת דירות:

ההכרה בהכנסה מפרויקטים הוא נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המהותיות ועל שיקול הדעת של ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי הכרוך בנושא זה. המורכבות ושיקול הדעת קשורים להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקט, הכנסות צפויות המבוססות על אומדני הנהלה או חוות דעת מומחה ושיעור ההשלמה אשר משמש את החברה להכרה בהכנסה. זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כמתואר בביאור 3 בדוחות הכספיים המאוחדים.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

כמענה לבחינת ההכרה בהכנסה ממכירת דירות של החברה ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- ביצענו נהלים מפורטים בפרויקטים. נהלים אלו כללו בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו חוזים, שינויים בחוזים והסכמים עם קבלני משנה.
- קראנו את דוחות הליווי של המפקח על מצב הפרויקט.
- בחנו את שיעור ההשלמה של הפרויקט וערכנו שיחות עם החברה וההנהלה.
- בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

פרעון התחייבויות החברה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין:

כאמור בביאור 1' בדוחות הכספיים המאוחדים נכון לשנת 2025, לחברה גרעון של כ- 84.3 מיליוני ש"ח בהון החוזר ל-12 חודשים ותזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת של כ- 44 מיליוני ש"ח. קיימת אי וודאות לגבי הפעולות שהנהלת החברה והדירקטוריון נוקטים ועתידים לנקוט על מנת להפיק את המקורות הנדרשים לחברה בכדי לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין. זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת בשל שיקול הדעת הנדרש כדי להעריך את נאותות הנחת העסק החי.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

כמענה לבחינת תזרים המזומנים החזוי של החברה ויכולתה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, בצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- קיבלנו תחזיות תזרים המזומנים של החברה לפרק זמן של שנתיים ממועד הדוחות הכספיים אשר הוכנה על ידי הנהלת החברה ואושרה על ידי הדירקטוריון, וביצענו בחינת סבירות ההנחות העומדות בבסיסן.
- הערכת תוכנית הנהלת ודירקטוריון החברה לעמידה בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.
- בחינת הנחות המפתח והערכות ההנהלה הכוללים שיקול דעת רחב בקביעת תזרים המזומנים החזוי.
- בחינה של אמות המידה בהתאם לשטרי הנאמנות ועמידת החברה באמות מידה אלה.
- בחינת נאותות הגילויים הקשורים למצב הפיננסי של החברה.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) 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 רואה חשבון מבקר אחר, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווה 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 והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה 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 מזוהים על אי תלותנו.

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

שותפת ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי היא טל קרן אשכנזי.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
26 במרץ 2026

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
4,136	19,531	5	נכסים שוטפים
3,586	3,573	6	מזומנים ושווי מזומנים
34,573	26,393	7	מזומנים מוגבלים
133	133	8,1'ג27	מלאי דירות ובניינים למכירה
8,944	28,499	9	מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים
3,148	3,966	'א11	הכנסות לקבל ממכירת דירות
4,359	5,702	10	הלוואה לשותף בעסקה משותפת
			חייבים ויתרות חובה
58,879	87,797		
			נכסים לא שוטפים
47,774	56,949	11	מלאי מקרקעין ואחר
32,639	32,639	8,1'ג27	מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים
171	68	12	רכוש קבוע
17,274	26,846	13	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,113	8,401	'ג22	חייבים בגין עסקת מכירת זכויות בפרויקט
8,993	31,397	14	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
9,680	11,138	10'ג27	צדדים קשורים- חייבים בגין עסקת מכירת מקרקעין
250	830		חייבים ויתרות חובה ז"א
10,595	10,595	20	מיסים נדחים
135,489	178,863		
194,368	266,660		
			התחייבויות שוטפות
43,053	50,162	'א15	אשראי מתאגיד בנקאי
898	898	'ב15	הלוואות אחרות לזמן קצר
176	-		התחייבות בגין חכירה
-	101,863	16	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,088	1,829	17	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
223	237	3'ג27	התחייבות מותנית לחברות שבבעלות בעלי שליטה
642	644	9	מקדמות מלקוחות
12,389	3,146		התחייבות למתן שירותי בנייה
4,843	3,898	16,18	זכאים ויתרות זכות
64,312	162,677		
96,704	55,414	16	התחייבויות לזמן ארוך
			אגרות חוב
96,704	55,414		
			הון
72,283	92,845	24	הון מניות ופרמיה על מניות
142	377		קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
735	4,071		תקבולים על חשבון אופציות
(486)	(486)		מניות אוצר
(39,322)	(48,238)		יתרת הפסד
33,352	48,569		
194,368	266,660		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

26 במרס, 2026

יונתן אייזקס
מנהל כספים

יוסף לוינסקי
מנכ"ל

ברוך אופיר ארביב
י"ר דירקטוריון

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
(למעט נתוני הפסד למניה)				
11,633	27,768	36,446	'א25	הכנסות ממכירת דירות
13,819	27,090	33,898	'ב25	עלות ההכנסות
(2,186)	678	2,548		רווח (הפסד) גולמי
-	21,652	-	10'ג27	הכנסות ממכירת זכויות בפרויקט ומכירת מקרקעין
(808)	(665)	(526)	'ג25	הוצאות מכירה ושיווק
(7,637)	(9,428)	(9,146)	'ד25	הוצאות הנהלה וכלליות
76	19	(14)		התאמת התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה
(35)	-	(92)		הוצאות אחרות
649	620	3,246	'ה25	הכנסות אחרות
(9,941)	12,876	(3,984)		רווח (הפסד) תפעולי
2,311	2,675	5,315	'ו25	הכנסות מימון
(7,988)	(12,451)	(9,506)	'ז25	הוצאות מימון
(5,677)	(9,776)	(4,191)		הוצאות מימון, נטו
(281)	(389)	(741)	13	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(15,899)	2,711	(8,916)		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
2,902	(64)	-	20	הטבת מס (הוצאות מס)
(12,997)	2,647	(8,916)		רווח נקי (הפסד) ורווח (הפסד) כולל
(0.54)	0.10	(0.29)	26	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה – בש"ח

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	קרן בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	תקבולים המיוחסים להנפקת כתבי אופציה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	תקבולים בגין אופציית המרה	מניות באוצר	הון ופרמיה על מניות	
32,783	(28,972)	-	-	1,298	(486)	60,943	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
10,777	-	-	735	-	-	10,042	הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
92	-	92	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	(1,298)	-	1,298	פקיעת כתבי אופציה (סדרה 1)
(12,997)	(12,997)	-	-	-	-	-	הפסד כולל
30,655	(41,969)	92	735	-	(486)	72,283	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
50	-	50	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
2,647	2,647	-	-	-	-	-	רווח נקי
33,352	(39,322)	142	735	-	(486)	72,283	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
19,682	-	-	-	-	-	19,682	הקצאת מניות
235	-	235	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
4,071	-	-	4,071	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה (סדרה 2)
145	-	-	(23)	-	-	168	מימוש כתבי אופציה (סדרה 1)
-	-	-	(712)	-	-	712	פקיעת כתבי אופציה (סדרה 1)
(8,916)	(8,916)	-	-	-	-	-	הפסד כולל
48,569	(48,238)	377	4,071	-	(486)	92,845	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
(12,997)	2,647	(8,916)	רווח נקי (הפסד)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</u>			
586	286	112	פחת והפחתות
(76)	(19)	14	התאמת התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה
174	1,191	-	הפחתת מקדמות לחברת ניהול בבעלות בעלי שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים
(47)	-	-	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
281	389	741	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(2,902)	64	-	הוצאת מס (הטבת מס)
(66)	(15)	-	התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד
92	50	235	עלות תשלום מבוסס מניות
10,243	9,775	4,191	הוצאות מימון, נטו
8,285	11,721	5,293	
<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>			
9,974	(8,268)	(18,874)	ירידה (עליה) בהכנסות לקבל ממכירת דירות
(4,673)	12,608	8,432	ירידה (עליה) במלאי דירות ובניינים למכירה
(2,201)	(427)	(9,175)	עליה במקרקעין לזמן ארוך ואחר
(1,704)	1,723	(1,494)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
-	(7,765)	-	חייבים בגין עסקת מכירת זכויות בפרויקט
-	(8,918)	-	צדדים קשורים – חייבים בגין עסקת מקרקעין
(549)	593	(259)	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(3,734)	(8,447)	(9,817)	שינוי בהתחייבות למתן שירותי בנייה, נטו
1,282	(918)	(2)	עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות
(1,429)	1,984	118	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(3,034)	(17,835)	(31,071)	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:			
(369)	-	-	מיסים ששולמו
(8,662)	(7,270)	(10,059)	ריבית ששולמה
1,088	515	768	ריבית שהתקבלה
(7,943)	(6,755)	(9,291)	
(15,689)	(10,222)	(43,985)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>			
2,380	2,621	13	משיכה פיקדונות מוגבלים, נטו
(4,409)	(4,033)	(9,242)	מתן הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
2,400	1,130	-	גביית הלוואה מחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
(727)	-	-	מתן הלוואה לזמן ארוך
(1,811)	(554)	(921)	מתן הלוואה לשותף בעסקה משותפת
4,420	3,000	380	גביית הלוואה משותף בעסקה משותפת
-	-	(19,539)	השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
88	-	-	והפסד
(11)	(11)	(9)	מכירת רכוש קבוע
			רכישת רכוש קבוע
<u>2,330</u>	<u>2,153</u>	<u>(29,318)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>			
50,106	39,962	17,456	קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(21,260)	(37,065)	(10,490)	פירעון הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(657)	(532)	(180)	פירעון התחייבות בגין חכירה
-	-	145	תמורה ממימוש כתבי אופציה (סדרה 1)
(44,247)	-	-	פירעון אגרות חוב
-	-	58,014	הנפקת אגרות חוב
10,042	-	19,682	הנפקת הון מניות
735	-	4,071	תמורה מהנפקת כתבי אופציה (סדרה 2)
<u>(5,281)</u>	<u>2,365</u>	<u>88,698</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(18,640)	(5,704)	15,395	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>28,480</u>	<u>9,840</u>	<u>4,136</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>9,840</u>	<u>4,136</u>	<u>19,531</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
<u>פעילויות מהותיות שלא במזומן</u>			
21,700	-	-	הכרה במלאי כנגד התחייבות בגין מתן שירותי בניה
-	21,600	-	מכירת מלאי מקרקעין כנגד הסבת הלוואה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

החברה עוסקת מאז 28 במאי, 2013 בתחום יזמות נדל"ן ובניה, בעיקר בתחום ההתחדשות העירונית (תמ"א 38).

החברה הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

א. השליטה בחברה הינה בידי:

מזכויות ההצבעה בחברה		בעל השליטה
31.12.2024	31.12.2025	
35.16%	27.26%	א. ליבנטל אחזקות בע"מ ("ליבנטל") (1)
31.05%	24.10%	א.ל.ד יחד החזקות בע"מ ("א.ל.ד") (2)
-	22.30%	צילו בלו בע"מ ("צילו-בלו") (3)
0.65%	0.50%	יוסף לוינסקי
0.29%	0.23%	ברוך אופיר ארביב

(1) ליבנטל הינה חברה ציבורית הנשלטת ע"י מר ברוך אופיר ארביב שהוא דירקטור ומנהל כללי שלה. ההחזקה של ליבנטל בחברה היא באמצעות חברה בת של ליבנטל שבבעלותה המלאה – ליבנטל חברה לבניין בע"מ ("ליבנטל בנין").

(2) א.ל.ד הינה חברה פרטית המוחזקת בחלקים שווים בידי ה"ה לוינסקי וארביב, באמצעות חברות בשליטתם.

(3) צילו בלו הינה חברה ציבורית הנשלטת ע"י מר דוד זבידה, באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה, א.ד אורעד שירותי ניהול בע"מ, וע"י סלע זהב דור 2 בע"מ, חברה משותפת של מר יצחק תשובה ורעייתו, הגב' שרון חיה חנה.

מר ארביב מכהן כיו"ר הדירקטוריון ומר לוינסקי מכהן כמנכ"ל החברה.

ב. החברה התקשרה ביום 23 בפברואר 2025 עם צילו בלו בהסכם השקעה שעל פיו החברה תקצה לצילו בלו כ- 17,294 אלפי מניות תמורת 46.9 מיליון ש"ח. במקביל, בעלי שליטה בחברה, א.ל.ד, ה"ה ברוך אופיר ארביב, ויוסף לוינסקי וחברות בבעלותם, חתמו על הסכם שליטה משותפת עם צילו בלו. הסכם ההשקעה נכנס לתוקף ברבעון השני של 2025, ובהתאם לו החברה הנפיקה לצילו בלו 7,400 אלפי מניות בתמורה כוללת במזומן של כ- 20.1 מיליון ש"ח, ונציגי צילו בלו, ה"ה דוד זבידה ויואב שפר, מוננו לדירקטורים בחברה. על פי הסכם ההשקעה תבוצע יתרת השקעת צילו בלו, לרכישת כ- 9,894 אלפי מניות נוספות בתמורה לכ- 26.8 מיליון ש"ח, עד ה- 1 ביוני 2026 (ר' ביאור 11'27).

ג. על פי הסכם ניהול בין החברה לבין א.ל.ד. שהסתיים ב-18 בספטמבר, 2022 (ר' ביאור 11'27), לפיו הועמדו לחברה שירותי ניהול של ה"ה לוינסקי וארביב כמנהלים כלליים משותפים, לא.ל.ד זכות לקבל מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים בגין פרויקטים שלגביהם חל בתקופת אותו הסכם "אירוע משכלל", כמשמעו בהסכם. א.ל.ד אישרה את הסכמתה לדחיית תשלום יתרת המקדמות בגין הפרויקטים הרלבנטיים ככל שלא יהיה לחברה מקור למימון התשלום, וזאת עד להשגת מקור מימון כאמור. בשנים 2024 ו-2025, ועד למועד חתימת הדוחות הכספיים, לא שולמו מקדמות לא.ל.ד.

באור 1: - כללי (המשך)

ד. הפרויקט המבוצע על ידי החברה מלווה בליווי פיננסי של בנק וחברת ביטוח, וכל הפרויקטים בתכנון מיועדים להתבצע בליווי פיננסי. תחילת ביצוע הפרויקטים שהחברה עוסקת בקידומם, כולם או חלקם, עשויה להתעכב עקב גורמים שאינם בשליטת החברה. עיכובים בפרויקטים עלולים לנבוע, בין היתר, משינויים במדיניות הרשויות המקומיות בנוגע להיקף הבניה במקרקעין, או עיכובים בקשר עם הוצאת היתרי בניה. עיכובים בפרויקטים של התחדשות עירונית עלולים לנבוע גם, בין היתר, מעיכובים בהשגת הסכמים עם בעלי דירות בבניינים המיועדים לפרויקטים של התחדשות עירונית ואשר טרם נחתמו בהם הסכמים עם כל בעלי הדירות.

ה. המצב הפיננסי של החברה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 44 מיליון ש"ח, גרעון בהון החוזר בסך של כ- 74.9 מיליון ש"ח, וגרעון בהון החוזר ל-12 חודשים בסך של כ- 84.4 מיליון ש"ח.

יתרות החוב העיקריות בהון החוזר ל-12 חודשים הינן:

- אגרות חוב (סדרה ד') בערך נקוב של כ- 103.4 מיליון ש"ח, העומדות לפירעון ביום 31 באוגוסט 2026.
- הלוואה בנקאית בסך של כ- 40.12 מיליון ש"ח המובטחת במקרקעין ברחוב הכישור 6 בחולון. הלוואה נלקחה בחודש מרס, 2023 במשותף, בחלקים שווים, על ידי החברה ופנמרה אחזקות בע"מ ("פנמרה") שהיא הבעלים של מחצית מהמקרקעין, והחליפה הלוואה קודמת שהתקבלה מהבנק בשנת 2022 והובטחה במקרקעין. חלק החברה בהלוואה ליום 31 בדצמבר, 2025 הוא כ- 20.06 מיליון ש"ח. מועד פירעון הלוואה הינו 31 במרס 2026 (ראו באור 15'א3). בכוונת החברה להחליף את הלוואה עם התחלת ביצוע פרויקט "הכישור" בשנת 2026 בהלוואה שתתקבל במסגרת הליווי הבנקאי של הפרויקט.
- הלוואה בנקאית בסך של כ- 34 מיליון ש"ח שנלקחה לצורך מימון עסקת באר שבע. הלוואה נלקחה במשותף על ידי החברה ושותפיה לעסקה חברת "צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ, וליבנטל, בעלת שליטה בחברה (ראו באור 15'א2). חלק החברה בהלוואה הוא כ- 8.5 מיליון ש"ח. מועד פירעון הלוואה הינו ביום 10 במאי, 2026. בכוונת החברה לחדש את הלוואה לתקופה של 12 חודשים. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון החידוש יאושר על ידי הבנק.

המקורות התזרימיים של החברה לשנתיים המתחילות ב- 1 בינואר 2026 הינם, בין היתר:

- מזומנים ושווי מזומנים שיתרתם ל-31 בדצמבר, 2025 הינה בסך של כ- 19.5 מיליון ש"ח.
- כ- 27 מיליון ש"ח של יתרת השקעה בהון המניות של החברה ע"י צילו בלו (ר' באור 11'ג27).
- עודפים בסך כ- 21.6 מיליון ש"ח מפרויקט "שינקין", הצפוי להסתיים במחצית הראשונה של שנת 2026.

בכוונת החברה לבצע מימון מחדש במהלך בשנת 2026 כ- 70 מיליון ש"ח מבנקים ו/או גופים מוסדיים ו/או לגייס בשוק ההון.

להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, החברה תעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין, לאור היקף העודפים הצפויים מהפרויקטים, עיתוי שחרורם הצפוי, התחייבות בעלי השליטה ואפשרויות המימון כאמור.

באור 1: - כללי (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת בתניות הפיננסיות של אגרות החוב שהנפיקה ונמצאות במחזור.

1. תביעה ייצוגית כנגד החברה ונושאי משרה בחברה

ביום 14 בדצמבר, 2023, ניתנה החלטה בבקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית נגד החברה ונושאי משרה בחברה ("הבקשה" או "בקשת האישור"). בית המשפט קיבל בהחלטתו חלק מן הבקשה, ודחה את יתרתה.

על פי ההחלטה אושרה הגשת תביעה ייצוגית בעילה לפיה ההתייחסות בדיווחי החברה למסמך שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ועל ידי החברה ("המסמך") כאל הסכם או סיכום מהווה "פרט מטעה" כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך").

על פי ההחלטה נדחתה הבקשה לאשר הגשת תביעה ייצוגית בעילות הבאות:

- העילה שהחברה הציגה פרט מטעה כי העירייה הקצתה לה קרקע משלימה, או שיש בידי החברה התחייבות של העירייה להקצאת קרקע משלימה, ובכך שלא פירטה שיש תנאים סטטוטוריים שצריכים להתקיים לצורך הקצאת קרקע משלימה.
- העילה שהחברה ביצעה הטעה בכך שלא דיווחה בחודש יוני 2021 על מכתב של העירייה נושא תאריך 29 ביוני, 2021, אשר הגיע לידי החברה רק בדצמבר 2021.

הוראות הדין שלפיהן אושרה הגשת התביעה כתביעה ייצוגית הן הוראות חוק ניירות ערך. נדחתה הבקשה לאשר את הגשת התביעה כתביעה ייצוגית גם בטענה להפרת הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, להפרת פקודת הנזיקין, ולהפרות חוזיות והפרת חובת תום הלב.

בהחלטה מצוין כי בשלב בקשת האישור על בית המשפט לבחון אם קיימת "אפשרות סבירה" להצלחת התביעה. במקרה של ההליך דנן, שבו יש מחלוקת עובדתית בין הצדדים שלא לובנו עד תום בשלב בקשת האישור, הנטל שחל על המבקשים להראות "אפשרות סבירה" הוא נמוך יותר. בנוגע לנזק הנטען, של ירידה במחיר ניירות הערך של החברה, נקבע בהחלטה, בין היתר, כי הוכח נזק לכאורה, כי על פניהן יש ממש בטענות החברה על טעויות בתחשיב המומחה מטעם המבקשים ביחס לנזק, וקבלת טענות החברה צפויה להקטין באופן משמעותי את שיעור הנזק הנטען, וכי פרסומים בתקשורת שהכילו פרטים שאינם נכונים תרמו לירידה במחיר ניירות הערך. נקבע כי בשלב הבא של ההליך יהיה על המבקשים להוכיח את הנזק על פי העילה שאושרה. בהחלטה צומצמה הגדרת הקבוצה שבשמה תוגש התביעה הייצוגית, והיא כוללת את בעלי המניות ובעלי אגרות החוב מסדרות ג ו-ד' פרט למשיבים אשר רכשו את ניירות הערך לאחר פרסום הדוח המיידי של החברה מיום 16 ביוני, 2021 ולא מכרו את כל ניירות הערך לפני פרסום הדוח המיידי של החברה מיום 26 בדצמבר, 2021.

בהמשך להחלטה, בחודש מאי 2024 הוגשה התביעה הייצוגית. לפי הנטען בתביעה הייצוגית שהוגשה, הנזק המצרפי למחזיקי המניות, ולמחזיקי אגרות החוב מסדרות ג' ו-ד', הוא כ- 13.3 מיליון ש"ח. החברה מכחישה את התביעה במלואה.

ביום 7 באוקטובר 2024 החברה הגישה כתב הגנה וביום 28 באוקטובר 2024 התובעים הגישו כתב תשובה. דיוני ההוכחות קבועים לחודש אפריל 2026.

להערכת יועציה המשפטיים של החברה לא ניתן להעריך בשלב זה את החשיפה הכספית לחברה.

באור 1: - כללי (המשך)

ז.

מבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר 2026 הכריזה ממשלת ישראל על מבצע "שאגת הארי" כנגד איראן (להלן - "המבצע"). החברה מבצעת מעקב שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות ופועלת בהתאם להנחיות של פיקוד העורף. נכון למועד פרסום הדוח, אין למלחמה השפעה מהותית על פעילות החברה. נכון למועד פרסום הדוח, קיים חוסר וודאות מהותי ביחס למשך המלחמה והתפתחותה, כאשר הימשכות המלחמה ו/או הרחבתה עשויה לגרור השלכות נרחבות על תחומים וענפים כלכליים רבים, לרבות תחום פעילות החברה, מעבר להשפעות לעיל.

באור 2: -

עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים IFRS Accounting Standards (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נכסים והתחייבויות פיננסיות המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הפרשות, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה בפעילות הבנייה והייזום עולה על שנה ונמשכת לרוב כארבע שנים (המחזור התפעולי של פרויקט מוגדר מיום קבלת היתר המותנה בתנאים לביצוע הפרויקט ועד לסיום בניית הפרויקט).

צפי מימוש הנכסים השוטפים וסילוק ההתחייבויות השוטפות:

מימוש/סילוק מאוחר מ-12 החודשים הקרובים	מימוש/סילוק ב-12 החודשים הקרובים	שנת 2025 נכסים שוטפים התחייבויות שוטפות
9,738	78,057	
237	162,438	
22,957	35,787	שנת 2024 נכסים שוטפים התחייבויות שוטפות
3,436	60,737	

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזהות בגין הסכמים לרכישת נכסי מקרקעין, כגון מיסים, אגרות והיטלים, עלויות בנייה וכן עלויות בגין הסכמים לביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית. העלויות בגין מיזמי התחדשות עירונית כוללות בין היתר הוצאות כגון תשלום לבאי כוח הדיירים ותשלומים לצדדים שלישיים שהיו מעורבים בהשגת ההסכמים. כמו כן, החברה מהוות לעלות מלאי בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר מתהוות החל מהתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע. עלויות ייזום ראשוניות אינן מהוות למלאי אלא נזקפות כהוצאה במועד התהוותן בדוח על הרווח או הפסד.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקות התחדשות עירונית בתמורה למתן דירה חדשה לכל אחד מבעלי הדירות מוכר לפי שוויו ההוגן במועד מסירת החזקה בבניין לחברה, במקביל להכרה בהתחייבות למתן דירות לבעלי הדירות בבניין. מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתחייבות למימון הקמת הנכס עד למועד קבלת ההיתר, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות. מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

עלויות המלאי של נדל"ן יזמי מוקצות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

1. עלויות ישירות הניתנות לזיהוי יוקצו באופן פרטני לכל דירה.
2. עלויות קרקע מוקצות לחוזים לפי יחס מחירי מכירה בניכוי עלויות בנייה.
3. עלויות בנייה משותפות שבלתי ניתנות לזיהוי פרטני לדירות, מוקצות לפי שטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין כולו.

ד. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מיסים). הכנסה מוכרת ברווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

תמורה משתנה

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת ב-IFRS15, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא ירחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עסקאות המבוצעות באשראי

בחלק מהעסקאות מעניקה החברה ללקוח תנאי אשראי לתקופה ארוכה משנה, ברוב המקרים מדובר בעסקאות הידועות כעסקאות "20/80" בהן משולמים כ- 20%-30% ממחיר החוזה בסמוך למועד החתימה ויתרת החוזה בסמוך למועד המסירה.

במקרים אלו מכירה החברה בהכנסה לפי הסכום המשקף את המחיר שהיה משולם בתנאי מימון רגילים בהתאם לחוק מכר, והיתרה מוכרת במסגרת הכנסות מימון. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך בגין שירות עתידי אותו מספקת החברה, צוברת החברה ריבית ומכירה בהוצאת מימון בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי. לרוב רלוונטי לעסקאות קומבינציה בהן מתקשרת החברה עם בעלי הקרקע.

החברה בחרה בהקלה האפשרית על פי IFRS15 לפיה היא לא מפרידה את מרכיב האשראי בעסקאות בהן תנאי האשראי הינן לתקופה של שנה או פחות ומכירה בהכנסה בהתאם לסכום התמורה שנקבע בהסכם גם אם הלקוח שילם במועד מאוחר או מוקדם יותר ממועד קבלת הסחורה או השירות.

עלויות לקיום חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים של החברה עם לקוחותיה היא נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה (למשל עמלות מכירה). עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים שסופקו במסגרת החוזה הספציפי.

יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת סעיף הכנסות לקבל.

סכומים אשר התקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף מקדמות מלקוחות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיור או המשרדים או שטחי המסחר, כמחויבויות ביצוע. החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי המקרה, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי המקרה במלואו. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד.

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, מכירה החברה בהכנסה בעת חתימת החוזה עם הלקוח, בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

החברה מהוונת עלויות אשראי לקרקעות לבניה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בניה ואין ביכולתה לבצע מכירה של דירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה לקרקעות. כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מיידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

מלאי המקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד מסירת החזקה בקרקע, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע, במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

החברה מקצה את עלויות הבנייה המשותפות, ובפרט עלויות הקרקע, באופן יחסי בין יחידות הדיור על בסיס יחס התמורות הצפויות בגין כל יחידת דיור.

ה. מיסים על ההכנסה

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

1. מיסים שוטפים

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

2. מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מיסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מיסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס. לא הוכרו מיסים נדחים בגין ההפסדים בחברות הכלולות והמאוחדות, בהיעדר צפי לנצלם בעתיד הנראה לעין.

1. מכשירים פיננסיים
נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי העלות ובתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת.

2. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחולת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, וזאת למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת, פרט להתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חוזיים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו השינוי אינו מהותי, החברה נדרשת לעדכן את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים ייזקפו לרווח או הפסד. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה החברה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

ז. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר החברה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, החוזר יוכר כנכס נפרד רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החוזר ההוצאה.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות 21 IFRIC, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

ח. השקעות בהסדרים משותפים

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

1. עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת. רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב- IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במיסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

ט. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

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

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

(א) מדידת שווי הוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה - יש למדוד את הקרקע בהתאם לשווייה ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע שהיה נאמד אילו הייתה נערכת הערכת שווי לקרקע.

עיתוי מדידת שווי הקרקע - לעמדת סגל הרשות, בעסקאות קומבינציה, יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה כאשר מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד השגת השליטה על המקרקעין. קרי, כאשר החברה יכולה לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים.

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

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(ו) הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר - יש להציג במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות מהענקת שירותי בניה לדיירים המפונים לבין הכנסות ממכירת דירות חדשות שהחברה בונה. כמו כן, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע-2010. (ר' ביאורים 25'א' ו-25'ב')

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות, ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו לפני מועד פרסומה.
עמדת הסגל מיושמת לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025. יישום עמדת הסגל מהווה שינוי במדיניות חשבונאית ומבוצעת למפרע.
ליישום עמדת הסגל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה החברה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם השפעה מהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.
לשיקולים בדבר הכרה בהכנסה ראו ביאור 2'ט'.
להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- מלאי דירות ובניינים למכירה

שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי, ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה.

- נכסי מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המיסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה אשר כנגדה ניתן יהיה לנצל הפסדים מועברים, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס. בהתאם לשינויים בהנחות אלו, החברה תיצור או תבטל הכרה בנכס מס נדחה.

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

עבודות על פי חוזה ביצוע

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

תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ההשלכות האפשריות על הדוחות הכספיים הן שינוי בגובה ההפרשה לתביעה או אי יצירת הפרשה לתביעה, או ביטול הפרשה לתביעה.

באור 4: - 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 (IFRS 18), 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 יכלול 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 יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מיסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2027 או לאחריה. בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

החברה לא יישמה את התקן החדש, והיא בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,808	2,225	מזומנים למשיכה מידית
2,328	17,306	שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר (1)
<u>4,136</u>	<u>19,531</u>	

(1) פיקדונות יומיים הנושאים ריבית בשיעור של כ-3.5% לשנה.

באור 6: - מזומנים מוגבלים

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
45	-	מזומנים בחשבונות ליווי פיננסי (1)
1,001	966	מזומנים ופיקדונות להבטחת אשראי (2)
2,540	2,607	מזומנים להבטחת תשלום ריבית לבעלי אגרות חוב (3)
<u>3,586</u>	<u>3,573</u>	

- (1) הסכומים מוחזקים בחשבון הליווי הפיננסי של פרויקט "שינקין" של החברה, משועבדים לבנק וחברת הביטוח המלווה, וניתן להשתמש בהם לתשלום הוצאות הפרויקט בהתאם להסכם הליווי של הפרויקט.
- (2) משועבדים לצורך הבטחת פירעון אשראי שניתן באמצעות כרטיסי אשראי וערבויות בנקאיות שהתקבלו מבנקים.
- (3) הסכומים מוחזקים בחשבון נאמנות, ומיועדים להבטחת תשלום הריבית החצי שנתית הבאה לבעלי אגרות החוב מסדרה ד' ("כרית ריבית").

באור 7: - מלאי דירות ובניינים למכירה

א. הרכב:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
27,397	16,788	פרויקט "התחדשות עירונית" בבניה (ב)
7,176	9,605	פרויקט "התחדשות עירונית" בתכנון (ג)
<u>34,573</u>	<u>26,393</u>	

ב. פרויקט התחדשות עירונית בבניה

שינקין, גבעתיים

פרויקט תמ"א 38/2 לבניית 32 דירות וחנות, מהן 20 דירות לשיווק ו-12 דירות וחנות חליפין לבעלי הזכויות בבניין שנהרס לצורך הקמת הפרויקט. ביצוע הפרויקט החל בחודש מאי 2023. לתאריך הדוחות הכספיים מתבצעות עבודות גמר.

בשנת 2023 הוכרה התחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הזכויות בבניין שנהרס לצורך הקמת הפרויקט בסך של 21,700 אלפי ש"ח, ונרשם מלאי בסכום זהה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בנייה הינה 3,146 אלפי ש"ח. בשנים 2022-2025 נמכרו 15 דירות תמורת כ- 51 מיליוני ש"ח, מהן 3 דירות נמכרו בשנת 2025 תמורת כ- 8.7 מיליון ש"ח (2024 – נמכרו 9 דירות תמורת כ- 36.6 מיליון ש"ח). כ- 1.4 מיליון ש"ח מכלל תמורת המכירות סווגו כרכיב מימון משמעותי (בגין 10 חוזים במתווה של 20:80). מתוך המכירות של 2025 כ- 0.1 מיליון ש"ח סווגו כרכיב מימון משמעותי (בגין חוזה אחד במתווה של 20:80 (2024 – 9 דירות בגין סווגו כ- 1.3 מ' ש"ח כרכיב מימון משמעותי).

בפרויקט נותרו לשיווק 5 דירות.

ג. פרויקט התחדשות עירונית בתכנון

קרסקי, רמת-גן

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית (תמ"א 38/2) ברחוב קרסקי 8 וחצור 17 ברמת גן. הפרויקט כולל הריסת 2 בנייני מגורים קיימים ובניית בניין מגורים שיכלול 39 דירות, מהן 25 דירות לשיווק ו-14 דירות חליפין לבעלי הדירות הקיימות.

באוקטובר 2025 ניתן היתר בניה לפרויקט, והחברה התקשרה עם בנק בהסכם ליווי פיננסי. הקמת הפרויקט צפויה להתחיל בשנת 2026.

הסכום המוצג כמלאי בפרויקט כולל עלויות ישירות מזוהות, לרבות מס רכישה, אגרות בניה, הוצאות תכנון, תשלום לבאי כוח הדיירים, הוצאות מימון שהונו והוצאות אחרות.

באור 8: - מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים

א. הרכב ותנועה:

נטו	מקדמות ששולמו ז"ק	מקדמות ששולמו ז"א	
33,963	274	33,689	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2024</u>
(1,191)	(141)	(1,050)	הופחת
32,772	133	32,639	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
-	-	-	הופחת
<u>32,772</u>	<u>133</u>	<u>32,639</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

ב. לפרטים על הסכם ניהול קודם של החברה עם א.ל.ד שקבע דמי ניהול משתנים ראו ביאור 1.ג'27.

באור 9: - הכנסות לקבל ממכירת דירות

א. הכנסות לקבל ממכירת דירות

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
598	-	הכנסות לקבל בגין דירה בפרויקט שהסתיים
20,216	39,793	חשבונות על התקדמות העבודה
(11,870)	(11,294)	בניכוי – מקדמות שהתקבלו
<u>8,346</u>	<u>28,499</u>	
<u>8,944</u>	<u>28,499</u>	סה"כ

ב. התחייבויות בגין מכירת דירות

(3,306)	(7,135)	מקדמות שהתקבלו
<u>2,664</u>	<u>6,491</u>	בניכוי – חשבונות על התקדמות העבודה
<u>(642)</u>	<u>(644)</u>	סה"כ

באור 10: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
2,197	2,189	מקדמות לספקים ע"ח עבודות וסחורות
135	814	מוסדות ממשלתיים
97	90	הוצאות מראש
130	9	בעלת שליטה
-	709	חברה כלולה בגין פרויקט משותף
1,800	1,891	אחרים
<u>4,359</u>	<u>5,702</u>	

באור 11 - מלאי מקרקעין ואחר

הרכב :

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
31,987	34,156	מקרקעין (1)
15,787	22,793	פרוייקטי התחדשות עירונית (2)
<u>47,774</u>	<u>56,949</u>	
		(1) להלן הרכב מלאי מקרקעין:
30,859	32,983	הכישור 6 (א)
1,128	1,173	באר-שבע (ב)
<u>31,987</u>	<u>34,156</u>	

א. הכישור 6

החברה וחברת פנמרה אחזקות בע"מ ("פנמרה") מחזיקות, בחלקים שווים, במקרקעין בשטח של 6,425 מ"ר ברח' הכישור 6 בחולון. חברת מגדל הכישור בע"מ ("מגדל הכישור") שבבעלות החברה ופנמרה (50% כל אחת) רכשה בעסקת קומביניציה מגרש גובל ברח' הכישור 4 (ר' ביאור 13ב'1). (החברה, פנמרה ומגדל הכישור יקראו להלן: "היזמיות")

פרוייקט "הכישור"

ביום 26 בדצמבר 2024 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה את תשריט איחוד שני החלקות ברחוב הכישור 4 וברחוב הכישור 6 לחלקה אחת ואת תשריט זיקות ההנאה לכלי רכב.

בכוונת היזמיות לבנות במקרקעין ברחוב הכישור 4 וברחוב הכישור 6 מבנה בן 6 קומות ו-3 קומות גלריה מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף חניה. המבנה מיועד לאחסנה (לוגיסטיקה) ומסחר. הפרוייקט מיועד לכלול כ- 6,700 מ"ר שטחי מסחר, כ- 29,300 מ"ר שטחי אחסנה, 275 מקומות חניה עבור שטחי האחסנה וחניון תת-קרקעי שבו יהיו כ- 309 חניות.

ביום 25 בספטמבר 2025 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון מתן היתר מותנה בתנאים לביצוע הריסה, דיפון וחפירה במקרקעין.

היזמיות מכינות בקשה להיתר בניה המיועד להגשה בשנת 2026.

באור 11 - מלאי מקרקעין ואחר (המשך)

ב. באר שבע

זכויות החברה בשיעור 25% בעסקת קומבינציה ביחס למקרקעין בבאר שבע, בשטח של 9,510 מ"ר.

1. התקשרות עם חוכר המקרקעין

ביום 12 באפריל 2021, התקשרה החברה עם מוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ (להלן: "מוניטין"), צד ג' שאינו קשור לחברה, בעסקת קומבינציה ביחס לזכויות מוניטין על פי הסכם פיתוח מהוון עם רשות מקרקעי ישראל שמועד סימום היה 3 בספטמבר, 2023, במגרש בשטח של 9,510 מ"ר המהווים חלק מחלקות 35 ו-36 בגוש 38049 בבאר שבע (להלן: "המקרקעין", "העסקה" ו- "הסכם הקומבינציה", בהתאמה). בחודש נובמבר 2023 שילמו היזמיות סך של כ- 2.9 מיליון ש"ח עבור הארכת חוזה הפיתוח עד ליום 19 בנובמבר 2026.

העסקה בוצעה במשותף עם ליבנטל, בעלת שליטה בחברה, ועם צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ ("צרפתי ושות'") (צרפתי ושות', החברה וליבנטל - "הרוכשות"). חלקה של החברה הוא 25%, חלקה של צרפתי ושות' הוא 50%, וחלקה של ליבנטל הוא 25%.

על פי התב"ע החלה על המקרקעין, ניתן לבנות בהם כ- 50 אלפי מ"ר שטחים עיקריים בייעוד מסחר ושירותים. בכוונת הצדדים לפעול, בשיתוף עיריית באר-שבע לשינוי התב"ע. במסגרת העסקה הרוכשות התחייבו, בין היתר, להגיש תכנית חדשה לצורך הגדלת זכויות הבניה והתרת עירוב שימושים, בתכנית שתכלול כ-90 אלפי מ"ר שטחי מגורים, תעסוקה, מסחר ומלונאות ו/או כל תכנית אחרת שתגדיל את זכויות הבניה במקרקעין ואת התמורה למוניטין, בהתאם לשיקול דעת הרוכשות ("התכנית החדשה").

התמורה למוניטין בהתאם לעסקה תהיה אחת מאלה, לפי בחירת הרוכשות:

- (1) 5,300 מ"ר משטחי המסחר בהתאם לתכנית החדשה.
- (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדו"ח שוטף של שמאי הבנק המלווה, וכן חניות צמודות בהתאם לחלקה היחסי בפרויקט, מבלי שיועברו לידי מוניטין שטחי מלונאות.

בעסקה נקבעו מנגנונים המאפשרים לרוכשות להמיר את שטחי המסחר בתמורה אחרת, באמצעות שטחים או קומבינציית תמורות. הסכם הקומבינציה מותנה באישור התוכנית החדשה, הארכת תקופת הפיתוח בהתאם להסכם הפיתוח והעברת הזכויות על פיו לרוכשות, ובהגדלת זכויות הבניה על המקרקעין. ככל שהתוכנית החדשה לא תאושר עד ליום 1 במאי, 2026, ובכפוף לגורמים מעכבים (לרבות התנגדויות/עררים/צווי מניעה/תביעות וכל עיכוב אחר שאינו בשליטת הרוכשות), ההסכם יהיה בטל ומבוטל ומוניטין תהיה רשאית לעשות במקרקעין כרצונה בכפוף לפירעון האשראי שהרוכשות יעמידו לה.

באור 11 - מלאי מקרקעין ואחר (המשך)

הליך משפטי בנוגע לעסקה המשותפת בבאר-שבע והסכם פשרה שנחתם

ביום 21 במרס 2024 נשלח מכתב מטעם מוניטין לרוכשות עם טענה להפרת הסכם הקומבינציה, והודעה על החלפת הרוכשות ביזם אחר. ב- 27 במרס 2024 נשלח מכתב תגובה מטעם הרוכשות, הדוחה את טענות מוניטין.

לאחר בוררות נחתם ביום 3 בנובמבר 2024 הסכם פשרה בין הצדדים שעיקריו מובאים להלן:

1. הצדדים יפעלו במשותף עד לתאריך 15 באפריל 2025 לאישור עקרוני של התוכנית החדשה עליה הוסכם בהסכם הקומבינציה בוועדה המחוזית ובוועדה המקומית לתכנון ובניה. נציגת היזמים לעניין התכנון היא צרפתי.
2. ככל והצדדים יחליטו במשותף שלא להמשיך לקידום התוכנית החדשה, ו/או שאחד מהצדדים יבקש לא לקדם את התוכנית החדשה, הצדדים יפעלו להגשת בקשה להיתר בנייה בהתאם לתב"ע הקיימת עד ליום 15 באוגוסט 2025.
3. התמורה למוניטין שנקבעה בהסכם הקומבינציה תשונה, כך שמוניטין תקבל 30% משווי כל השטחים שייבנו ו-30% מהחניות בחניון שייבנה בפרויקט. הצדדים ישווקו את הפרויקט במשותף, והתמורה תחולק כך ש-30% ישולמו למוניטין, ו-70% לרוכשות. במקרה של מחלוקת תבוצע חלוקה בעין של השטחים.
4. ככל ויווצרו זכויות עתידיות נוספות במקרקעין הן יחולקו באופן הבא: 30% ישויכו למוניטין ו-70% ישויכו לרוכשות.
5. בנוסף להלוואה שהועמדה למוניטין במסגרת ההתקשרות משנת 2021 תעמיד צרפתי הלוואה למוניטין בסכום של 4 מיליון ש"ח. הלוואה תישא ריבית בשיעור פריים + 2%.

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

2. הלוואה למוניטין הממומנת בהלוואה מבנק לאומי

ר' ביאור 14'ג.

באור 11 - מלאי מקרקעין ואחר (המשך)

(2) פרויקטי התחדשות עירונית
הרכב:

31 בדצמבר		הפניה	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
5,308	5,801	א	קרית מלאכי
915	5,200	ב	בני עייש
2,393	3,354	ג	השיטה
2,237	2,453	ד	נרקיס
1,448	1,705	ה	בזרנו
892	1,449	ו	אהרונוביץ
767	1,269	ז	שפרינצק
602	684	ח	הסתדרות
1,225	878		אחרים (2 פרויקטים, 2024 - 3 פרויקטים)
15,787	22,793		

העלויות הישירות כוללות בין היתר הוצאות תכנון, תשלומים לבאי כוח הדיירים, עלויות אשראי והוצאות אחרות.

(א) פרויקט קריית מלאכי

פרויקט פינני ובינוי במתחם "קיבוץ גלויות" בקריית מלאכי, לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("ק. מלאכי"), חתמה הסכמי פינני בינוי עם בעלי דירות ב- 19 מבנים שבהם 503 דירות בחלק מגוש 2405 שבמתחם "קיבוץ גלויות" בקריית מלאכי, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית. למועד חתימת הדוח יש לק. מלאכי הסכמי פינני בינוי עם הבעלים של 78.54% מתוך כלל בעלי הדירות שאינן בבעלות עמידר ("עמידר" אינה נוהגת לחתום על הסכמי התחדשות עירונית בשלבים המוקדמים של הפרויקטים, ולכן לא ניתן לקבל את חתימתה בשלב בו מצוי הפרויקט).

על פי סיכום שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ביום 6 במאי 2021, ונחתם על ידי החברה ביום 15 ביוני 2021 (להלן: "הסיכום"), יפעלו העירייה והחברה לקידום פרויקט פינני בינוי במתחם "קיבוץ גלויות" בקריית מלאכי.

עיריית קריית מלאכי פועלת לקידום פינני ובינוי של כלל המתחם, שהבניינים הקיימים בו ישנים, מצבם התחזותי גרוע, ואין בהם ממ"דים.

על פי התב"ע המוצעת למתחם "קיבוץ גלויות" שהחברה הכינה בשנת 2021, מתוכננת הריסת הבניינים הקיימים במתחם, שבהם בסך הכל כ- 800 דירות, ובנייה של כ- 3,200 דירות, שטחי מסחר, תעסוקה, וכן שטחי ציבור.

אישור התב"ע, ככל שיינתן, יאפשר לחברה לבנות, בחלק המתחם שבו יש לחברה הסכמי פינני בינוי כאמור כ-2,012 דירות בכפוף להשגת כדאיות כלכלית בהתאם לתקן 21.1 של לשכת השמאים, באמצעות הקצאת קרקע משלימה.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה של קריית מלאכי אישרה ביום 28 באוגוסט 2022 את התב"ע המוצעת למתחם קיבוץ גלויות, תוך המלצה לגורמים הסטטוטוריים הרלבנטיים - הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ו/או הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל), לאשר את התב"ע; זאת, לאחר שמועצת העיר בישיבתה מיום 22 באוגוסט 2022 המליצה לוועדה המקומית על אישור התכנית.

ביום 23 בנובמבר 2025 אישרה עיריית קריית מלאכי מסמך מדיניות עדכני בנושא התחדשות עירונית. החברה מקיימת דיונים עם עיריית קריית מלאכי לבדיקת התאמות תכנוניות, ככל שיידרשו, להשגת כדאיות כלכלית.

למועד דוח זה טרם נקבעה קרקע משלימה, ולא נחתם הסכם בין החברה לרמ"י.

באור 11 - מלאי מקרקעין ואחר (המשך)

(ב) פרויקט בני עי'ש

מגרש ביישוב בני עי'ש עליו מיועד להיבנות פרויקט בהיקף של 176 יח"ד, מתוכן 128 דירות לשיווק, בשטח ממוצע של 95 מ"ר ליח"ד. החברה התקשרה בעסקת קומבינציה שבהתאם לעקרונותיה קביעת חלקיהן היחסיים של החברה ושל המוכרת בשטחים המבונים בפרויקט תיעשה באופן ששווי יחידות התמורה שישויכו ישקף רווח של 18% מעלות הפרויקט בהתאם לדו"ח אפס (להלן: "אחוז הקומבינציה"), חלקה של המוכרת לפי רווח של עד 18% הוא 27%. לאחר תאריך הדוחות הכספיים התקבל היתר בתנאים לבניית הפרויקט, והחברה מעריכה כי בניית הפרויקט תחל לקראת סוף שנת 2026.

(ג) פרויקט השיטה

פרויקט פינני בינוי ברח' השיטה וברח' מוהליבר בחולון, שמיועד לכלול כ- 472 יח"ד, מהן 338 יח"ד לשיווק, ו-134 יח"ד חליפין לבעלי הזכויות במקרקעין, וכ-1,670 מ"ר שטחי מסחר. הפרויקט משותף לחברה (51%) ולקבוצת יובלים השקעות בע"מ (49%). (ראו גם ביאור ג22)

(ד) פרויקט נרקיס

פרויקט תמ"א 38 ברח' הנרקיס בגבעתיים, שמיועד לכלול כ- 73 יח"ד, מהן 37 יח"ד לשיווק (בשטח של 3,886 מ"ר), ו-36 יח"ד חליפין לבעלי הזכויות במקרקעין (בשטח של כ- 2,662 מ"ר).

(ה) פרויקט בז'רנו

הפרויקט הוא פרויקט פינני בינוי בין הרחובות ביאליק, אבא הלל ובז'רנו ברמת גן. הוא מיועד לכלול את הריסת 15 הבניינים הקיימים על המקרקעין ובניית כ- 528 דירות חדשות כ- 2,300 מ"ר למסחר וכ- 8,600 מ"ר לתעסוקה, מתוכן תוקצינה לדיירים 176 דירות ויתרת ע- 352 יח"ד תהיה לשיווק. הפרויקט הוא פרויקט משותף של החברה (50%) ושל אקרו נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ (50%). בכוונת היזמים להגיש בשנת 2026 בקשה לתב"ע בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

(ו) פרויקט אהרונוביץ

פרויקט פינני בינוי ברח' אהרונוביץ בחולון, שמיועד לכלול כ- 121 יח"ד, מהן כ- 81 יח"ד לשיווק, ו- 40 יח"ד חליפין לבעלי הזכויות במקרקעין. בכוונת החברה להגיש בקשה להיתר בניה, על בסיס התב"ע הקיימת, בשנת 2026.

(ז) פרויקט שפרינצק

פרויקט פינני בינוי ברח' ב- 5 מבנים ברח' שפרינצק, חנקין וסוקולוב בחולון, שמיועד לכלול כ- 260 יח"ד, מהן כ- 190 יח"ד לשיווק, ו- 70 יח"ד חליפין לבעלי הזכויות במקרקעין. התכנון הינו בהתאם לתב"ע ח/619 - "תוכנית כוללת להתחדשות עירונית" של העיר חולון, וכפוף להיתרי הבניה שיתקבלו. לצורך בניית הפרויקט יידרש אישור הועדה המקומית לתוכנית. הפרויקט משותף לחברה (51%) ולקבוצת יובלים השקעות בע"מ (49%) ויבוצע באמצעות חברת פרויקט ייעודית. (ראו גם ביאור 11ב')

(ח) פרויקט ההסתדרות

פרויקט תמ"א 38 ברח' ההסתדרות בחולון, שמיועד לכלול כ- 53 יח"ד, מהן כ- 41 יח"ד לשיווק, ו- 12 יח"ד חליפין לבעלי הזכויות במקרקעין. בכוונת החברה להגיש בקשה להיתר בניה, על בסיס התב"ע הקיימת, בשנת 2026.

באור 12: - רכוש קבוע

שנת 2025

סה"כ	כלי רכב	משרדים אלפי ש"ח	שיפורים במושכר	מחשבים ריהוט וציוד
2,076	127	878	382	689
9	-	-	-	9
2,085	127	878	382	698
1,906	73	809	382	642
69	-	69	-	-
42	18	-	-	24
2,017	91	878	382	666
68	36	-	-	32

עלות
יתרה ליום 1 בינואר, 2025

תוספות במשך השנה:
רכישות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר, 2025

תוספות במשך השנה:
פחת בגין נכס זכות שימוש
פחת

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

יתרת עלות מופחתת ליום
31 בדצמבר, 2025

שנת 2024

סה"כ	כלי רכב	משרדים אלפי ש"ח	שיפורים במושכר	מחשבים ריהוט וציוד
4,517	127	3,330	382	678
11	-	-	-	11
(2,452)	-	(2,452)	-	-
2,076	127	878	382	689
4,071	53	3,046	382	590
215	-	215	-	-
71	19	-	-	52
(2,452)	-	(2,452)	-	-
1,906	72	809	382	642
171	55	69	-	47

עלות
יתרה ליום 1 בינואר, 2024

תוספות במשך השנה:
רכישות
גריעות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר, 2024

תוספות במשך השנה:
פחת בגין נכס זכות שימוש
פחת
גריעות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

יתרת עלות מופחתת ליום
31 בדצמבר, 2024

באור 13: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

א. ההרכב

31 בדצמבר		הפניה	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
8,721	15,268	ב'1	מגדל הכישור בע"מ
7,108	8,082	ב'2	לוינסקי-עופר קרסו מתחם "הערבה" א' (A) בע"מ
1,445	3,496	ב'3	לוינסקי-עופר קרסו מקווה ישראל בע"מ
<u>17,274</u>	<u>26,846</u>		

ב. פרטים בנוגע להשקעות בחברות כלולות

1. מגדל הכישור בע"מ (להלן: "מגדל הכישור")

מגדל הכישור בע"מ היא חברה המוחזקת, בחלקים שווים, על ידי החברה ופנמרה, אשר רכשה בשנת 2019 בעסקת קומבינציה את המקרקעין ברח' הכישור 4 בחולון. בשנת 2025 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון את איחוד החלקה עם חלקה גובלת ברח' הכישור 6 שבבעלות החברה ופנמרה.

לפירוט על הפרויקט המתוכנן לבניה ר' ביאור 11א'.

ההרכב:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
-	-	עלות המניות
(711)	(1,149)	הפסדים שנצברו ממועד הרכישה
<u>9,432</u>	<u>16,417</u>	הלוואת בעלים (1)
<u>8,721</u>	<u>15,268</u>	

(1) ההלוואה נושאת ריבית בשיעור 6.65% לשנה, מחושבת רבעונית ותיפרע מתקבולי הפרויקט.

באור 13: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של מגדל הכישור ומידע נוסף:

מאזני החברה

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		<u>נכסים</u>
90	16	מזומנים ושווי מזומנים
9,006	22,619	מלאי מקרקעין (1)
20,499	14,596	הלוואות שניתנו (2)
1	14	חייבים ויתרות חובה
<u>29,596</u>	<u>37,245</u>	
		<u>התחייבויות</u>
12,278	20,714	הלוואות מצדדים קשורים (3)
18,000	18,000	אשראי לזמן קצר (4)
736	738	זכאים ויתרות זכות
4	91	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
<u>31,018</u>	<u>39,543</u>	
		<u>הון</u>
-	-	הון מניות ופרמיה
(1,422)	(2,298)	יתרת הפסד
<u>29,596</u>	<u>37,245</u>	

- כולל מקדמות לבעל המקרקעין ע"ח עסקת קומבינציית תמורות, מס רכישה, הוצאות תכנון והוצאות הריסת המבנים שהיו על המקרקעין.
- הלוואה שניתנה לבעל המקרקעין במסגרת עסקת הקומבינציה מולו. ההלוואה מובטחת בשעבוד על הקרקע. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים + 1.5% עד לחודש ספטמבר 2025, והחל מאוקטובר 2025 היא נושאת ריבית בשיעור מחצית מריבית הפריים + 0.75%.
- ההלוואה נושאת ריבית בשיעור 6.65% לשנה, מחושבת רבעונית ותיפרע מתקבולי הפרויקט.
- ההלוואה נושאת ריבית של פריים+1.5% ועומדת לפירעון ביום 31 במרס 2026, החברה הגישה לבנק בקשה להארכת ההלוואה ב-6 חודשים שבתהליך בחינה ואישור בבנק. החברה ופנמרה ערבות ביחד ולחוד להלוואה זו.

דוחות רווח או הפסד של מגדל הכישור

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2	1	14	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>436</u>	<u>388</u>	<u>862</u>	הוצאות מימון, נטו
<u>458</u>	<u>405</u>	<u>876</u>	הפסד לתקופה

באור 13: - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

2. לוינסקי-עופר קרסו מתחם "הערבה" א' (A) בע"מ (להלן: "לוינסקי-עופר קרסו הערבה א")

לוינסקי-עופר קרסו מתחם "הערבה" א' (A) בע"מ מוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה ועל ידי חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "קרסו נדל"ן"). היא עוסקת בקידום מספר פרויקטים של התחדשות עירונית במתחם "הערבה" בחולון. הפרויקטים - הם בהיקף בניה משוער כולל של כ- 2,620 יח"ד, מהן 850 לדיירים וכ- 1,770 לשיווק (לא כולל בניה במתחם "הערבה צפון" - ראה ס"ק (ב) (חלק החברה 50%). הפרויקטים נמצאים בשלבי תכנון וייזום שונים. הם מיועדים לביצוע באמצעות מספר חברות פרויקט המשותפות לחברה ולקרסו נדל"ן. טרם הוגשו בקשות להיתרי בניה. ביניהם:

א. תת-פרויקט "עין-יהב"

בשנת 2025 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בחולון תוכנית עיצוב לפרויקט "עין יהב" ברח' עין-יהב 3-13 (אי-זוגיים) בחולון, שהינו אחד מתתי המתחמים במתחם "הערבה", בהתאם לתוכנית העיצוב יבנו כ- 317 יח"ד מהם כ- 221 יח"ד לשיווק ו- 96 יח"ד חליפין לבעלי הזכויות במקרקעין. בכוונת היזמים להגיש בשנת 2026 בקשה להיתר בניה.

ב. תת-פרויקט "הערבה צפון" (יוספטל)

לחברה ולקרסו נדל"ן הסכמי פינוי בינוי עם דיירים בבניינים הכוללים 270 יח"ד ברחובות הערבה ואילת בחולון. על שטח הפרויקט חלה תוכנית ההתחדשות העירונית 655/ח-505-0858258 "מרחב יוספטל - חולון" שקבלה תוקף בשנת 2025 ("התוכנית").

לאחר בדיקה כלכלית של תוכנית ההתחדשות העירונית האמורה, הגיעו החברה וקרסו נדל"ן למסקנה כי לפי התוכנית שאושרה אין כדאיות כלכלית לבניית פרויקט בשטח שבו מצויים הבניינים. לפיכך, בכוונת החברה וקרסו לפעול מול הועדה המחוזית לתכנון ובניה עיריית חולון, במטרה ליזום תכנית חדשה שתקנה כדאיות כלכלית לפרויקט.

בחודש דצמבר 2025 הגישו החברה וקרסו נדל"ן, יחד עם חברה נוספת שיש לה הסכמי פינוי ובינוי עם דיירים בבניינים הנמצאים בשטח שעליו חלה התוכנית, עתירה מנהלית כנגד אישור התוכנית.

3. לוינסקי-עופר קרסו מקווה ישראל בע"מ (להלן: "לוינסקי-עופר קרסו מקווה")

לוינסקי-עופר קרסו מקווה ישראל בע"מ היא חברה משותפת לחברה ולקרסו נדל"ן העוסקת בקידום פרויקט "מקווה ישראל" בחולון. החברה מחזיקה בה 50.01%, וקרסו נדל"ן מחזיקה ב- 49.99% הנותרים.

הפרויקט הינו פרויקט של פינוי בינוי ברחוב מקווה ישראל 2,4,6,8 והגלעד 1 בחולון לבניית כ- 497 יח"ד מהן כ- 356 יח"ד לשיווק ו- 141 יח"ד חליפין לבעלי הזכויות במקרקעין (בהתאם להוראת תב"ע ח/650 "התחדשות עירונית מתחם קוגל בחולון" שקיבלה תוקף בשנת 2024).

באור 14 : נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
-	22,840
8,993	8,557
8,993	31,397

(ב) הלוואה לקרסו נדל"ן בעיר בע"מ
(ג) הלוואה שניתנה לבעל מקרקעין בבאר שבע

ב. הלוואה לקרסו נדל"ן בעיר בע"מ

(1) כללי

החברה התקשרה בחודש ינואר 2022 עם חברת קרסו נדל"ן בעיר בע"מ (להלן: "קרסו נדל"ן בעיר") בהסכם לפיו הצדדים יפעלו במשותף בפרויקט התחדשות עירונית (הריסה ובנייה) של קרסו נדל"ן בעיר ברחוב שנקר 10, 12 ו-14 בחולון, (להלן בס"ק זה: "הפרויקט").

הפרויקט הינו פרויקט פינוי בינוי לבניית 168 דירות, מהן 46 דירות חליפין לדיירים במבנים שיהרסו ו-122 דירות לשיווק. בניית הפרויקט החלה בחודש נובמבר 2025.

(2) הלוואה שהועמדה לקרסו נדל"ן בעיר

על פי ההסכם עם קרסו נדל"ן בעיר, קרסו נדל"ן בעיר תישא בכל העלויות וההוצאות בקשר עם קידום הפרויקט, והחברה תעמיד לקרסו נדל"ן בעיר מימון בשיעור השווה למחצית מההוצאות בפרויקט, בהתאם להתקדמות הפרויקט ו/או על פי הסכם הליווי, לרבות על דרך של העמדת בטחונות (להלן: "המימון"). בתמורה להעמדת המימון, החברה תהיה זכאית למחצית מעודפי הפרויקט. עד ליום 31 בדצמבר 2025 העמידה החברה לקרסו נדל"ן בעיר הלוואות בסך של כ- 22.1 מיליון ש"ח.

(3) הצגה בדוח הכספי

ערך הלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נקבע על פי הערכת שווי שנתקבלה ממעריך שווי המבוססת על פי תזרימי המזומנים הצפויים מהלוואה.

להלן, נתוני הלוואה ועיקרי הנחות בהערכת השווי:

ליום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	
22,149	
22,840	

הלוואה הנומינלית שניתנה שווי הוגן של הלוואה עפ"י הערכת השווי

מודל היוון תזרימי המזומנים (DCF) המבוסס על תזרימי המזומנים הצפויים למחזיק הלוואה.

שיטת ההערכה

עמידת הפרויקט בתנאי הליווי (מכירת דירות) 30.9.2026
תאריך שחרור הון עצמי 31.12.2028
תאריך שחרור רווח 31.3.2029
שיעור ההיוון 20%

באור 14 : נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

ג. הלוואה שניתנה לבעל מקרקעין בבאר שבע

במקביל לחתימה על הסכם הקומבינציה עם מוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ (להלן: "מוניטין") לרכישת המקרקעין בבאר-שבע (ר' ביאור 11ב'), הרוכשות העמידו למוניטין אשראי בסך של כ- 34 מיליון ש"ח (חלק החברה 8.5 מיליון ש"ח) על פי הסכם הלוואה שנחתם עם מוניטין ב- 12 באפריל 2021 (להלן: "הסכם הלוואה").

ההלוואה למוניטין הועמדה ביחד עם רוכשות המקרקעין הנוספות - צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ ("צרפתי") וליבנטל ("הרוכשות").

בנוסף, הועמדה למוניטין בשנת 2023 הלוואה בסך 2,907 אלפי ש"ח למימון הארכת חוזה הפיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל.

להלן פרטי הלוואה:

שווי הוגן של הלוואה	קרן הלוואה	
31.12.25 – באלפי ש"ח		
34,198	36,907	ההלוואה
8,549	9,227	חלק החברה – 25%
כ- 3.0% (הריבית הינה בגובה דמי השכירות שמשלם שוכר הנכס. דמי השכירות החודשיים בדצמבר 2025 היו כ- 86.6 אלפי ש"ח, דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן).		שיעור הריבית
הפירעון הינו מתקבולי הפרויקט שמיועד להקמה במקרקעין		מועד פירעון קרן הלוואה
בתחילת כל רבעון (מועד תשלום דמי השכירות ע"י שוכר הנכס)		מועד פירעון ריבית הלוואה
שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות מוניטין במקרקעין והתחייבות של רמ"י לרשום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק.		בטחונות

לפרטים על ההסכמים עם מוניטין ביחס למקרקעין ראו ביאור 11ב'.

לצורך מימון הלוואה למוניטין התקשרו הרוכשות ביום 27 במאי 2021 בהסכם עם בנק לאומי, שבמסגרתו נלקחה הלוואה (ר' ביאור 15א').

באור 15: - הלוואות לזמן קצר

א. אשראי מתאגיד בנקאי

31 בדצמבר		ביאור
2024	2025	
אלפי ש"ח		
14,444	21,521	(1) אשראי במסגרת ליווי פרויקטי בניה
8,549	8,581	(2) אשראי למימון מגרש "באר-שבע"
20,060	20,060	(3) אשראי למימון מגרש "הכישור 6"
<u>43,053</u>	<u>50,162</u>	

(1) אשראי במסגרת ליווי פרויקטי בנייה

א. הלוואות ליווי פרויקט שינקין

הלוואות במסגרת הליווי הפיננסי לפרויקט "שינקין", שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025, כולל ריבית שנצברה, הינה כ- 21.5 מיליון ש"ח (מתוך מסגרת הלוואות בסך 24 מיליון ש"ח).

ההלוואות מועמדות במהלך ביצוע הפרויקט בהתאם לצרכי תזרים המזומנים של הפרויקט.

שיעור הריבית של הלוואות בסך 15 מ' ש"ח הינה פריים+1.1% ועל יתרת ההלוואות פריים + 2.1%. מועד פירעון הקרן והריבית הינו בתום הפרויקט.

ב. הלוואות "השלמת הון" לפרויקט שינקין

הלוואה התקבלה ביום 18 בדצמבר 2023 מהתאגיד הבנקאי המלווה את הפרויקט, כהלוואת השלמת הון בריבית פריים+7%. ההלוואה נפרעה בחודש אוגוסט 2025.

(2) אשראי למימון מגרש "באר-שבע"

הלוואה בנקאית שהתקבלה בחודש מאי 2021 למימון עסקת "באר שבע" בסך 34 מ' ש"ח. ההלוואה נלקחה על ידי החברה יחד עם השותפות לעסקה - צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ ("צרפתי") שחלקה בעסקה הוא מחצית, וליבנטל, בעלת שליטה בחברה, שחלקה בעסקה הוא 25%.

חלק החברה בעסקה הוא 25%.

ההלוואה שימשה להעמדת הלוואה לחוכרת הנכס (חברת מוניטין) (ר' ביאור 14ג').

ההלוואה מובטחת בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות מוניטין במקרקעין והתחייבות של רמ"י לרשום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות כלפי מוניטין לפי הסכם הקומבינציה ולפי הסכם ההלוואה, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות לקבלת סכומים מרשויות המס בקשר עם המקרקעין, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים שיעמדו לזכות הרוכשות בחשבון האשראי שנפתח לקבלת הלוואה, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויות מוניטין לקבלת דמי שכירות מהשוכרת במקרקעין, וערבות ללא הגבלה בסכום של צרפתי צבי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ, להבטחת חובותיה של צרפתי לבנק.

באור 15: - הלוואות לזמן קצר

שיעור הריבית של ההלוואה הינו פריים + 1.5% ומועד פירעונה הינו 10 במאי 2026. התחייבויות הרוכשות כלפי הבנק הן יחד ולחוד. הרוכשות צפויות להגיש במהלך חודש אפריל, 2026, בקשה לבנק להאריך את ההלוואה לתקופה נוספת. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון הארכת ההלוואה תאושר על ידי הבנק.

(3) אשראי למימון רכישת מגרש "הכישור 6"

הלוואה בנקאית שנטלו החברה ופנמרה ב- 30 במרס 2023, בסך 40.12 מ' ש"ח (חלקה של החברה הוא 20.06 מ' ש"ח, 50%). ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים + 1.5%, ומועד פירעונה הינו ב- 31 במרס 2026. ההלוואה החליפה הלוואה קודמת בסך 42.52 מ' ש"ח שנלקחה בשנת 2022 ושימשה למימון חלקי של רכישת המקרקעין ברחוב הכישור 6 בחולון.

הלוואה מובטחת בשעבוד המקרקעין, וכל הבטוחות שניתנו לבנק על ידי מי מהלוות או על ידי מגדל הכישור בע"מ ("מגדל הכישור") להבטחת אשראי כלשהו מבטיחות גם את ההלוואה. בנוסף, הבטוחות יבטיחו גם אשראי אחר שהבנק נתן ו/או ייתן למי מהלוות או למגדל הכישור. התחייבויות החברה ופנמרה כלפי הבנק הן יחד ולחוד. בכוונת החברה ופנמרה להחליף את ההלוואה הבנקאית במימון שיועמד במסגרת הסכם ליווי פיננסי לפרויקט. עד לתחילת הפרויקט בכוונת החברה ופנמרה להאריך את ההלוואה. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון בקשת הארכת ההלוואה הנמצאת בשלבי בחינה ואישור תאושר על ידי הבנק.

ב. הלוואות אחרות לזמן קצר

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
898	898
898	898

הלוואות משותפויות וולת'סטון (1,2)

(1) הלוואות משותפויות "וולת'סטון" שהתקבלו במקור להשלמת הון עצמי לפרויקט "המכבי 6/8"

החברה התקשרה ביום 24 באוקטובר 2018 בהסכם מימון עם וולת'סטון נדל"ן בע"מ ועם שותפויות מוגבלות שהשותף הכללי בהן הינו וולת'סטון נדל"ן בע"מ (להלן, יחדיו: "השותפויות") למסגרת הלוואות עבור פרויקט "המכבי 6/8" בסך כולל של 9 מ' ש"ח. ההלוואות נשאו ריבית בשיעור של 10% לשנה. ההלוואות התקבלו בשנת 2018. קרן ההלוואות והריבית על ההלוואות נפרעו במלואן ביום 1 במרס 2021. בנוסף התחייבה החברה לשלם לשותפויות, עם סיום הפרויקט, דמי פיקוח ויזום בשיעור של 15% מרווחי הפרויקט לאחר ניכוי הריבית שתשולם בגין ההלוואות הנ"ל, ועמלה בסך 250 אלף ש"ח.

באור 15: - הלוואות לזמן קצר

(2) הלוואות משותפיות "וולת'סטון" שהתקבלו במקור להשלמת הון עצמי לפרויקט "הנשיא 16/18"

החברה התקשרה ביום 4 בפברואר, 2019 בהסכם מימון עם וולת'סטון נדל"ן בע"מ ועם שותפיות מוגבלות שהשותף הכללי בהן הינו וולת'סטון נדל"ן בע"מ (להלן, יחדיו: "השותפיות") למסגרת הלוואות עבור פרויקט "הנשיא 16/18" בסך כולל של 10.6 מ' ש"ח. ההלוואות נשאו ריבית בשיעור של 10% לשנה. ההלוואות התקבלו בשנת 2019. קרן ההלוואות והריבית על ההלוואות נפרעו במלואן ביום 1 במרס 2021.

בנוסף, התחייבה החברה לשלם לשותפיות, עם סיום הפרויקט, דמי פיקוח ויזום בשיעור של 15% מרווחי הפרויקט לאחר ניכוי הרבית שתשולם בגין ההלוואות הנ"ל, ועמלה בסך 250 אלף ש"ח.

שינוי תנאי הלוואות "וולת'סטון"

ב-19 בספטמבר, 2019 שונו תנאי ההלוואות לעיל על פי הסכם בין הצדדים ("ההסכם"). ההלוואות הפכו להלוואות שאינן ספציפיות לפרויקטים, כל זכויותיהן של שותפיות וולת'סטון בעודפים מהפרויקטים הסתיימו, הוסרו כל השעבודים הרשומים לטובתן על הפרויקטים, ובוטלו ההוראות שניתנו לבנק המלווה לטובתן בקשר עם הפרויקטים.

בטחון להלוואות:

ערבות וכתב התחייבות בלתי חוזרת של א.ל.ד להבטחת האמור בהסכם, ולהבטחת פירעון סכום ההלוואות הכולל במלואו ובמועדו.

באור 16: - אגרות חוב

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
99,873	103,414	ע.ג. אגרות חוב סדרה ד'
(3,169)	(1,551)	יתרת ניכיון
96,704	101,863	אגרות חוב סדרה ד', נטו
-	60,000	ע.ג. אגרות חוב סדרה ה'
-	(4,586)	יתרת ניכיון
-	55,414	אגרות חוב סדרה ה', נטו
1,540	1,542	ריבית לשלם שנכללה בסעיף זכאים

למידע אודות השווי ההוגן של אגרות החוב ראו ביאור 19'ג' להלן.

א. אגרות החוב (סדרה ד')

אגרות חוב (סדרה ד') בריבית שנתית קבועה של 4.5% העומדות לפירעון בתשלום אחד ביום 31 באוגוסט, 2026.

ביום 24 באוגוסט, 2021, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ד') בערך נקוב כולל של כ- 99,873 אלפי ש"ח, בתמורה של כ- 91 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

ביום 6 במרס 2025 החברה הקצתה לצד ג' 3,550 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם, בתמורה כוללת של כ- 3,000 אלפי ש"ח, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב. אגרות החוב מובטחות בשעבוד על מניות החברה הבת לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ (ר') ביאור 11(2)א'.

כרית ריבית - כבטוחה נוספת למחזיקי אגרות החוב ועד לפירעון המלא מוחזק בחשבון בנק על שם הנאמן סכום הגדול מתשלום הריבית החצי שנתית הקרובה עבור אגרות החוב.

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות של אג"ח סדרה ד':

תנאים שאם לא יתקיימו תשולם תוספת ריבית של 0.5% לשנה לכל חריגה בנפרד, ובשיעור כולל של עד 1%:

1. הון עצמי של לפחות 32 מיליון ש"ח.
2. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה על פי הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה בלבד יהיה נמוך מ-12%.

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

במקרה של אי עמידה בתניה פיננסית, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.5% לשנה לכל חריגה בנפרד, ובשיעור כולל של עד 1%. העלאת שיעור הריבית בגין חריגה מאחת התניות כאמור לעיל תיעשה רק פעם אחת, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שאותה חריגה תימשך. בכל מקרה לא יוגדל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בגין החריגות האמורות ביותר מ-1%. תוספת הריבית תשולם בגין התקופה שממועד פרסום הדוחות הכספיים שבהם לא התקיים התנאי ועד למועד הראשון לאחריו שבו יפורסמו דוחות כספיים, סקורים או מבוקרים, שבהם יחזור התנאי להתקיים, או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם.

תנאי שאם לא יתקיים תשולם תוספת ריבית של 0.25% לשנה:

על פי תנאי אגרות החוב, אם לאחר שיחלפו שלוש שנים מהמועד שבו תוגש לאישור ועדה מחוזית לתכנון ובניה או הותמ"ל שינוי לתכנית בניין ערים לצורך פרויקט קריית מלאכי לא יושג אישור לתכנית אשר יאפשר את תחילת ביצוע הפרויקט תשולם תוספת ריבית של 0.25% לשנה.

תנאים שאם לא יתקיימו אגרות החוב ניתנות להעמדה לפירעון מידי:

על פי תנאי אגרות החוב, ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי, בין היתר, אם:

1. ההון העצמי של החברה יהיה נמוך מ-28 מיליון ש"ח.
2. אם במשך תקופה של 12 חודשים רצופים מתחילת תשלום תוספת הריבית של 0.5% לשנה, החריגה לא תתוקן. הזכות על פי תנאי זה תחול גם אם החריגה תתוקן, אך התיקון יחול לאחר שחלפו למעלה מ-12 חודשים רצופים של חריגה.

הגבלות על חלוקת דיבידנד

על פי תנאי אגרות החוב החברה לא תבצע חלוקת דיבידנד, בין היתר, אם:

1. החלוקה תגרום לכך שההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחת מ-80 מיליון ש"ח; או
2. החלוקה תגרום לכך שהיחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה יהיה נמוך מ-12%.

ב. אגרות חוב (סדרה ה')

ביום 4 באוגוסט 2025 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ה') בערך נקוב כולל של 60,000 אלפי ש"ח, ביחד עם כ-2,400 אלפי כתבי אופציה (סדרה 2). התמורה המיידית נטו מההנפקה (לאחר ניכוי הוצאות בסך כ-915 אלפי ש"ח) המיוחסת לאגרות החוב מסדרה ה' הינה כ-55,014 אלפי ש"ח. 4,071 אלפי ש"ח מתוך התמורה המיידית נטו מההנפקה יוחסו לקרן הון "תקבולים על חשבון אופציות".

אגרות החוב נושאות ריבית קבועה לא צמודה בשיעור שנתי של 6% (הריבית האפקטיבית הינה כ-8.55%), לפירעון בתשלומים חצי שנתיים ב-31 בדצמבר 2025, ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025-2030 וב-30 ביוני 2031. קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בחמישה תשלומים: 10% ביום 30 ביוני 2027, 20% ביום 30 ביוני בשנים 2028 עד 2030 (כולל), ו-30% ביום 30 ביוני 2031.

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה ה'): במקרה של אי עמידה באחד מהתנאים המפורטים להלן או בשניהם, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% לשנה לכל חריגה בנפרד ובשיעור כולל של עד 0.5%:

1. ההון העצמי של החברה יהיה נמוך מ- 32 מיליון ש"ח.
 2. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה על פי הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה בלבד (דוחות סולו) יהיה נמוך מ- 12%
- העלאת שיעור הריבית בגין חריגה מהתנאי האמור בס"ק 1. ו/או מהתנאי האמור בס"ק 2, תיעשה רק פעם אחת, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שאותה חריגה תימשך. בכל מקרה לא יוגדל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בגין החריגות האמורות ביותר מ-0.5%.
- בדיקת עמידת החברה בתנאים המפורטים לעיל תיעשה לא יאוחר מתום יום עסקים אחד לאחר כל פרסום של דוחות כספיים, סקורים או מבוקרים, על ידי החברה, למועד כלשהו שיחול לאחר ה-31.12.2025, כל עוד יהיו אגרות החוב במחזור.

תנאים שאם לא יתקיימו אגרות החוב ניתנות להעמדה לפירעון מידי:

התנאים המאפשרים את העמדת אגרות החוב לפירעון מידי הינם, בין היתר:

1. אם בדוחות כספיים שתפרסם החברה לאחר ה- 31.12.2025 ההון העצמי של החברה במשך שני רבעונים רצופים יהיה נמוך מ-32 מיליון ש"ח
2. אם בדוחות הכספיים שתפרסם החברה לאחר ה- 31.12.2025, היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה על פי הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה בלבד (דוחות סולו), יהיה נמוך מ-10% במשך שני רבעונים רצופים.

הגבלות על חלוקת דיבידנד:

על פי תנאי אגרות החוב חלות, בין היתר, הגבלות על חלוקת דיבידנד, לפיהן החברה לא תחלק דיבידנד אם:

1. החלוקה תגרום לכך שההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחת מ- 80 מיליון ש"ח.
2. החלוקה תגרום לכך שהיחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה יהיה נמוך מ-12%.

באור 17: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,089	957	חובות פתוחים
113	510	הוצאות לשלם
886	362	המחאות לפירעון
<u>2,088</u>	<u>1,829</u>	

באור 18: - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,540	1,543	ריבית לשלם בגין אג"ח סחירות
1,918	1,918	הוצאות לשלם
1,150	229	דמי ניהול לשלם
51	75	עובדים ומוסדות בגין שכר
10	5	מוסדות
174	131	אחרים
<u>4,843</u>	<u>3,898</u>	

באור 19: - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS9:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		נכסים פיננסיים
		נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת
3,148	3,966	הלוואה לשותף בעסקה משותפת
4,359	5,702	חייבים ויתרות חובה
8,113	8,401	חייבים בגין עסקת מכירת זכויות בפרויקט
9,680	11,138	צדדים קשורים- חייבים בגין עסקת מכירת מקרקעין
		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
8,993	31,397	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>34,293</u>	<u>60,604</u>	
		התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
43,053	50,162	אשראי לזמן קצר
898	898	הלוואות אחרות לזמן קצר
176	-	התחייבות בגין חכירה
96,704	157,277	אגרות חוב
223	237	התחייבות מותנית לחברות שבבעלות בעלי שליטה
2,088	1,829	ספקים
4,843	3,898	זכאים ויתרות זכות
<u>147,985</u>	<u>214,301</u>	התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדדים וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה מזהה ומעריכה סיכונים פיננסיים, כגון סיכון שער חליפין, סיכון מדדים וסיכון נזילות.

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לחברה הפסד. החברה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות הפיננסית שלה, לרבות מפיקדונות בבנקים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמו יתרות אלה לסך של כ- 81,168 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2024 - 23,432 אלפי ש"ח).

2. סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן של תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנה כתוצאה משינויים בשיעורי ריביות השוק. החשיפה של החברה לסיכון של שינויים בשיעורי ריביות השוק מתייחסת בעיקר לנכס לזמן ארוך ולהתחייבויות לזמן קצר וארוך של החברה הנושאות ריבית משתנה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמו יתרות הנכסים הנושאים ריבית משתנה בכ- 9,012 אלפי ש"ח ויתרות ההתחייבויות הנושאות ריבית משתנה בכ- 50,162 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2024 - יתרות הנכסים הנושאים ריבית משתנה הסתכמו בכ- 9,012 אלפי ש"ח ויתרות ההתחייבויות הנושאות ריבית משתנה הסתכמו בכ- 43,053 אלפי ש"ח).

להלן טבלת רגישות לשינויים בשיעור הריבית המשתנה (המבוססת על ריבית הפריים (לשנה))

עליית שער הריבית		ירידת שער הריבית	
ב- 0.5%	ב- 1%	ב- 0.5%	ב- 1%
באלפי ש"ח			
45	90	(45)	(90)
251	(502)	251	502

נכסים הנושאים ריבית משתנה
התחייבויות הנושאות ריבית משתנה

ג. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים, חייבים ויתרות חובה, זכאים ויתרות זכות, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים והלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם. להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של אגרות החוב:

31 בדצמבר			
2024		2025	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח			
-	-	22,800	22,149
9,121	8,993	9,235	8,557
<u>נכסים פיננסיים</u>			
הלוואה לקרסו נדל"ן בעיר בע"מ			
הלוואה לבעל מקרקעין בבאר-שבע			
<u>התחייבויות פיננסיות:</u>			
85,601	96,704	101,282	101,863
אגרות חוב ד' (השווי ההוגן נמדד לפי רמה 1)			
-	-	56,088	55,414
אגרות חוב ה' (השווי ההוגן נמדד לפי רמה 1)			

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. הלוואה לקרסו נדל"ן בעיר בע"מ

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן של נכס זה:
 השווי ההוגן של הנכס, נקבע בכל תקופת דיווח על בסיס חוות דעת של מעריך שווי שהוכנה, על בסיס מודל כלכלי המתבסס על הפרמטרים הבאים:

1. דוחות ליווי של הפרויקט שהוכנו על ידי השמאי המלווה של הפרויקט.
2. אומדן הרווח הצפוי בפרויקט, ולוחות הזמנים הצפויים לשחרור עודפי הפרויקט על ידי הבנק המלווה.
3. שיעור היוון - תזרים המזומנים החזוי מהפרויקט מהוון בשיעור היוון קבוע של 20% המשקלל את שיעור הרבית חסרת הסיכון, פרמיית הסיכון של ישראל, ביטא של קרסו נדל"ן ופרמיית סיכון ספציפית לפרויקט.
4. תקופת ההיוון - תזרים המזומנים החזוי מהוון בתקופה החזויה עד להשלמת הפרויקט. החברה רשמה הכנסה בגין התאמת ערך הנכס בסך 691 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025. השינויים בנכס נובעים בהתקדמות הפרויקט והרווחיות התפעולית של הפרויקט הכלול בתחשיב.

ה. הלוואה לבעל מקרקעין בבאר שבע

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן של נכס זה:
 השווי ההוגן של הנכס, נקבע בכל תקופת דיווח על בסיס חוות דעת של מעריך שווי שהוכנה, על בסיס מודל כלכלי המתבסס על הפרמטרים הבאים:

1. אומדן התמורות שהחייב יהיה זכאי לקבלן בהתאם לעסקת הקומבינציה בנכס (מגרש בבאר-שבע).
2. שיעור ההלוואה שניתנה לחייב מכלל אומדן התמורות – כ- 39%.
3. שיעור היוון – שיעור ריבית שוק המתאים לסיכון ההלוואה, המבוסס על הלוואה מגובה בביטחונות (שעבוד קרקע) לפי דירוג של baa1 מהוון בתקופה החזויה עד להשלמת הפרויקט.

החברה רשמה הוצאה בסך 541 אלף ש"ח בגין התאמת ערך לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025. השינויים בנכס נובעים מהתאמות בלוח הזמנים של הפרויקט הכלול בתחשיב.

ו. התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת הערך הפנקסני של התחייבות זו:
 הערך הפנקסני של ההתחייבות המותנית לחברות הפרטיות שבבעלות בעלי שליטה שמהן נרכשה פעילות המיזמים (ר' ביאור 27ג'3) (להלן: "החברות הפרטיות"), נקבע בכל תקופת דיווח באמצעות תחשיב של החברה, על בסיס מודל כלכלי המתבסס על הפרמטרים הבאים:

1. ההסתברות להשלמת המיזם - ההסתברות נאמדת בהתאם לשלבי התקדמות המיזם ומימון ביצועו.
2. אומדן הרווח הצפוי במיזם.
3. שיעור היוון - תזרים המזומנים החזוי מהמיזם מהוון בשיעור היוון קבוע של 10% המשקלל את הסיכון בעסקאות נדל"ן בתחום ההתחדשות העירונית. לאחר קבלת היתר בניה מהוון התזרים בשיעור של 6%.
4. תקופת ההיוון - תזרים המזומנים החזוי מהוון בתקופה החזויה עד להשלמת המיזם. החברה רשמה הוצאה בגין התאמת ההתחייבות המותנית בסך 14 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (2024 - הכנסה 19 אלפי ש"ח). השינויים בהתחייבות נובעים מעדכון אומדנים על לוחות הזמנים, התקדמות הפרויקטים והרווחיות התפעולית של הפרויקטים הכלולים בתחשיב.

השינויים נסקרים על ידי הדירקטוריון, לאחר שאושרו קודם לכן על ידי מנכ"ל החברה.

ז. ריכוז סיכון נזילות

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

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2025

סה"כ	יותר מחמש שנים	מארבע שנים עד חמש	משלוש שנים עד ארבע	משנתיים עד שלוש	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח							
157,277	27,707	11,083	11,083	11,083	5,541	101,863	אגרות חוב
1,829	-	-	-	-	-	1,829	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
237	-	-	237	-	-	-	התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה
50,162	-	-	-	-	-	50,162	אשראי מתאגיד בנקאי
898	-	-	-	-	-	898	הלוואות אחרות לזמן קצר
3,898	-	-	-	-	-	3,898	זכאים ויתרות זכות
<u>214,301</u>	<u>27,707</u>	<u>11,083</u>	<u>11,320</u>	<u>11,083</u>	<u>5,541</u>	<u>158,650</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2024

סה"כ	יותר משנתיים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
אלפי ש"ח				
96,704	-	96,704	-	אגרות חוב
2,088	-	-	2,088	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
223	223	-	-	התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה
43,053	-	-	43,053	אשראי מתאגיד בנקאי
898	-	-	898	הלוואות אחרות לזמן קצר
176	-	-	176	התחייבות בגין חכירה
4,843	-	116	4,727	זכאים ויתרות זכות
<u>147,985</u>	<u>223</u>	<u>96,820</u>	<u>50,942</u>	

א. ניתוח רגישות שיעור הריבית:

הטבלה שלהלן מציגה את הרגישות לשינוי אפשרי באופן סביר בשיעורי הריבית על החלק המושפע מכך בהלוואות החברה. כאשר כל המשתנים האחרים ללא שינוי, ההשפעה של שינויים בשיעורי הריבית על הרווח לפני מס של החברה תהיה כדלקמן:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
(861)	(1,003)	רווח (הפסד) מהשינוי:
861	1,003	עלייה בשיעור הריבית של 2%
		ירידה בשיעור הריבית של 2%

באור 20: - מיסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

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

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

ב. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ג. שומות מס

1. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2018.
2. לחברות הבנות שאינן פעילות, לא הוצאו שומות מס סופיות, אולם השומות של החברות הנ"ל לשנות המס עד וכולל שנת 2018 נחשבות כסופיות.
3. לחברות הבנות הפעילות טרם הוצאו שומות מס סופיות.

באור 20: - מיסים על ההכנסה (המשך)

ד. הפסדים מועברים לצרכי מס והפרשים זמניים אחרים

יתרת ההפסד העסקי להעברה ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לכ- 23.8 מיליון ש"ח. לחברה הפסדים עסקיים לצורכי מס מוערכים המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2025 לסך של כ- 23.8 מיליוני ש"ח. בגין חלק מסך הפסדים אלה ובגין הפרשים זמניים אחרים הניתנים לניכוי אשר עיקרם (מכוח סעיפים 18ד' ו-8א' לפקודת מס הכנסה) הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים, נטו בניכוי עתודות למסים נדחים בסך של 10.6 מיליוני ש"ח.

ה. מיסים נדחים

ההרכב:

דוחות על רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			דוחות על המצב הכספי 31 בדצמבר		
2023	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח					
(1,871)	219	(1,329)	(329)	(1,658)	התחייבויות מיסים נדחים הכנסות שהוכרו בגין מלאי דירות בהקמה
(2,202)	(512)	(1,874)	7,359	5,485	נכסי מיסים נדחים הפסדים מועברים לצורכי מס הפרשים זמניים בגין פרויקטים אחרים
1,015	283	3,231	3,498	6,729	
130	74	(28)	67	39	
(2,928)	64	-	10,595	10,595	הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים נכסי מיסים נדחים, נטו

לא הוכרו נכסי מיסים נדחים בגין הוצאות שיותר בעתיד לפי הוראות סעיף 18ד' בגין פרויקטים בתכנון, פרויקטים אחרים ומקרקעין בסך של כ- 8.1 מיליון ש"ח, בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

ו. הטבת מס (מיסים על ההכנסה) הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
(26)	-	-	מיסים בגין שנים קודמות מיסים נדחים, ראו גם סעיף ה' לעיל
2,928	(64)	-	
2,902	(64)	-	

באור 20: - מיסים על ההכנסה (המשך)

ז. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח הכולל היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום המיסים על ההכנסה שנזקף בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
(15,899)	2,712	(8,916)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(3,657)	624	(2,051)	מיסים על ההכנסה (הטבת מס) מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי עלייה (ירידה) במיסים על ההכנסה הנובעים מהגורמים הבאים:
37	30	18	הוצאות לא מוכרות לצרכי מס הפרשי עיתוי שלא נוצרו בגינם מיסים נדחים (ראו ה')
710	(931)	1,863	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
64	89	170	מיסים בגין שנים קודמות אחר
26	-	-	
(82)	252	-	
(2,902)	64	-	הוצאת מס (הטבת מס)

באור 21: - התחייבויות תלויות וערביות

א. התחייבויות תלויות

1. תביעה ייצוגית נגד החברה
ראו ביאור ו'.

2. תביעות נגד החברה

נגד החברה הוגשו תביעות שונות על ידי צדדים שלישיים בסכום כולל של כ- 2.8 מיליוני ש"ח. הנהלת החברה, בין השאר, על סמך חוות דעת שקיבלה מיועציה המשפטיים, זקפה בגין תביעות אלה, הפרשה בסך של כ- 1.5 מיליוני ש"ח. לדעת הנהלת החברה, סכום ההפרשה הכולל (בגין התביעות המצוינות בסעיף זה) מספק ומהווה כיסוי מתאים.

ב. ערביות

ליום 31 בדצמבר, 2025 קיימות התחייבויות תלויות בגין ערביות כדלקמן:
החברה ביחד עם פנמרה, בעלת המניות הנוספת בחברה הכלולה מגדל הכישור בע"מ, ערבות ביחד ולחוד להתחייבות לתאגיד בנקאי של החברה הכלולה עד לסכום מקסימלי של כ- 22,000 אלפי ש"ח. התחייבות החברה הכלולה לתאגיד הבנקאי לתאריך הדיווח הינה בסך 18,000 אלפי ש"ח.

באור 22: - התקשרויות

א. רכישת מקרקעין בבאר שבע

ראו ביאור 11(1)ב' בנוגע להסכם רכישת המקרקעין בעסקת קומבינציה בשנת 2021 ולשינויים בהסכם הקומבינציה שסוכמו ביום 3 בנובמבר 2024.

ב. פרויקט "שפרינצק" בחולון

פרויקט התחדשות עירונית המיועד להקמה בחלקות 100, 101 ו-103 בגוש 7170 וחלקות 105 ו-107 בגוש 6158 בחולון, באמצעות חברת לוינסקי - עופר מתחם שפרינצק בע"מ ("חברת שפרינצק"). החברה מחזיקה ב-51% ממניות חברת שפרינצק, וקבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") מחזיקה ב-49% הנותרים.

ביום 5 בספטמבר 2023 חתמה חברת שפרינצק על הסכמי פינוי בינוי עם 37 מתוך 51 מבעלי הדירות ועם 12 מתוך 23 בעלי הנכסים המסחריים בחלקות 100, 101 ו-103 בגוש 7170 ברחובות שפרינצק 12, חנקין 47-49 וסוקולוב 88 בחולון. שטח החלקות הכולל הוא 2,906 מ"ר. ביום 14 ביולי 2024 חתמה חברת שפרינצק על הסכמי פינוי בינוי עם 18 מבין 19 בעלי הדירות בשני בניינים ברח' שפרינצק 8 ו-10 בחולון (חלקות 105 ו-107 בגוש 6158) שטח החלקות הכולל הוא 1,140 מ"ר.

הפרויקט במקרקעין מיועד לכלול כ-260 דירות, מתוכן 70 דירות חליפין לבעלי הדירות בבניינים הקיימים, כ-190 דירות לשיווק, ושטחי מסחר. שטחי המסחר שייבנו יימסרו לבעלי שטחי המסחר הקיימים.

התכנון הינו בהתאם לתב"ע ח/619 - "תוכנית כוללת להתחדשות עירונית" של העיר חולון, וכפוף להיתרי הבניה שיתקבלו. לצורך בניית הפרויקט יידרש אישור הועדה המקומית לתוכנית. בין החברה ליובלים הסכם מיום 30 במאי 2024 בנוגע לחברת שפרינצק ולפרויקט. על פי ההסכם:

- חברת הפרויקט תקצה ליובלים מניות, כך שלאחר ההקצאה יהיו ליובלים 49% ממניות חברת הפרויקט, ולחברה יהיו 51% ממניות חברת הפרויקט. ההקצאה תיעשה בערכן הנקוב של המניות.
- המדיניות לגבי ניהול וביצוע הפרויקט תיקבע ע"י דירקטוריון חברת הפרויקט, שבו יהיו שני נציגים לחברה, ושני נציגים ליובלים (להלן יכוננו החברה ויובלים ביחד - "הצדדים"). כל ההחלטות בדירקטוריון חברת הפרויקט יתקבלו פה אחד.
- יובלים תהיה זכאית לדמי ניהול עבור ניהול ביצוע ותיאום הפרויקט בשיעור של 2% מרווחי הפרויקט שישולמו לה בכל שחרור עודפים, לאחר החזר ההון העצמי כולו או חלקו אשר הועמד על ידי הצדדים.
- פעילות חברת הפרויקט תמומן בידי הצדדים בהתאם לחלקיהם היחסיים בחברת הפרויקט. ההון העצמי והביטחונות שיידרשו לפרויקט יועמדו על ידי הצדדים בהתאם לחלקיהם היחסיים. יובלים תעביר לחברת הפרויקט את חלקה בהלוואות בעלים שהחברה העמידה לחברת הפרויקט. החברה תהיה זכאית למשוך מחברת הפרויקט את הסכום האמור, עם העמדתו לחברת הפרויקט על ידי יובלים.
- על אף שבהסכמי הפינוי בינוי נקבע כי החברה ערבה לכלל ההתחייבויות חברת הפרויקט, יובלים תשפה את החברה על פי חלקה במניות חברת הפרויקט (49%).

ג. פרויקט "השיטה"

פרויקט "השיטה" הינו פרויקט של התחדשות עירונית בגוש 6021 חלקות 317-319, 519-514 ברח' השיטה וברח' מוהליבר בחולון, שמיועד לכלול כ-448 יח"ד, מהן 314 יח"ד לשיווק, ו-134 יח"ד חליפין לבעלי הזכויות במקרקעין, וכ-3,350 מ"ר שטחי מסחר.

התכנון הינו בהתאם לתב"ע ח/619 - "תוכנית כוללת להתחדשות עירונית" של העיר חולון, וכפוף להיתרי הבניה שיתקבלו. לצורך בניית הפרויקט יידרש אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה לתוכנית.

חלק החברה בפרויקט הוא 51%. 49% הנותרים נמכרו ליובלים על פי הסכם מיום 28 במרס, 2024.

להלן עיקרי ההסכם:

1. תמורת ה-49% שנמכרו תשלם יובלים לחברה:
 - תשלום בסך של 15 מיליון ש"ח, מתוכם התקבלו 5 מיליון ש"ח. 10 מיליון ש"ח נוספים ישולמו בתוך 30 ימים מקבלת היתר לבניית הבניינים הראשונים אשר יוקמו בפרויקט.
 - תמורה נוספת, עד לסכום של 10 מיליון ש"ח, תשולם אם במועד קבלת היתר הבניה הראשון בפרויקט (שאינו היתר חפירה ודיפון), רווחיות הפרויקט תהיה מעל 18% רווח לעלות בהתאם לדו"ח האפס אשר יוכן על ידי שמאי הצדדים (להלן - דו"ח האפס). דו"ח האפס יכלול בין היתר את הוצאות מס הרכישה שיחול על יובלים בגין ההסכם, את דמי הניהול ליובלים (ראו להלן), וכן את תוספת ההוצאה של דמי הייזום בסך של כ- 30.2 מיליון ש"ח לכלל הפרויקט המשקפת את תמורת הממכר. תוספת התמורה תחושב באופן יחסי לשיעור הרווח שמעל 18%.
2. יירשם ברשם החברות שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 49% מהזכויות בפרויקט לטובת יובלים. השעבוד נרשם.
3. הסכמות על ניהול השותפות בפרויקט:
 - הפרויקט ינוהל על ידי ועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים וההחלטות בו יתקבלו פה אחד.
 - הצדדים יפעלו במשותף לצורך ניהול וביצוע כל הפעולות הנדרשות להקמת הפרויקט, ויישאו בכל העלויות וההוצאות בקשר עם הפרויקט על פי חלקיהם היחסיים בפרויקט.
 - יובלים תהיה זכאית לדמי ניהול עבור ניהול ביצוע ותיאום הפרויקט בשיעור של 2.2% מסך העלויות הכולל של הפרויקט, בהתאם לדוח האפס. דמי הניהול ישולמו בפריסה חודשית החל ממועד קבלת היתר הבניה הראשון ועד לסיום הקמת הפרויקט.
 - ההון העצמי שיידרש לפרויקט יושקע על ידי שני הצדדים בהתאם לחלקיהם היחסיים בפרויקט.
4. במקרה בו יתברר כי קיים חוב, שנוצר או שעילתו נוצרה לפני מועד חתימת ההסכם, והם לא נכללו במפורש בהסכם או בנספחיו החברה תשפה את יובלים בגין כל הפסד, נזק, אבדן, חבות או הוצאה שיגרמו, וכן תשפה את יובלים בגין כל דרישה ו/או תביעה שעילתה טרם חתימת ההסכם.

באור 22: - התקשרויות (המשך)

במקביל להתקשרות החברה ויובלים בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בחברה, מר יוסף לוינסקי ומר ברוך אופיר ארביב, בהסכם עם יובלים בו התחייבו לשפות את יובלים כדלקמן:

- בגין כספים שיובלים תשלם לחברה, אם במועד קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, רווחיות הפרויקט בהתאם לד"ח האפס תהא נמוכה מ-18% רווח לעלות. השיפוי ישולם תוך 14 יום מיום קבלת היתר בניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, ויהיה בסכום שלאחר קבלתו רווחיות יובלים בפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מסך העלויות;
- אם הפרויקט לא יצא לפועל כתוצאה מאי התקיימות התנאים המתלים בהסכם הפינוי-בינוי שנחתם בין החברה לבעלי הזכויות במקרקעין, ו/או אם לא יתקבל היתר בניה לפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם בין החברה ליובלים. השיפוי יהיה על כל הסכומים שישולמו על ידי יובלים לחברה עד לאותו מועד ועל כל ההוצאות שתוציא יובלים בפרויקט.

התחייבות השיפוי מובטחת בשעבוד על מניות שה"ה לוינסקי וארביב מחזיקים בחברה פרטית. (ר' ביאור 27ג'9).

רכישת 49% מהזכויות בפרויקט ע"י יובלים אושרה ביום 27 במרס, 2024, ע"י ב"כ בעלי הזכויות בפרויקט.

בעקבות חתימת ההסכם והעברת החזקה ב-49% מהפרויקט ליובלים, הוכרה הכנסה בשנת 2024 בסך כ- 12.8 מיליון ש"ח.

באור 23: - שעבודים

א. שעבודים של חשבונות בנק להבטחת אשראי בכרטיסי אשראי.

ב. שעבודים קבועים וצפים מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, סניף 268 על:

(א) כל זכויות החברה מכל מין וסוג שהן בפרויקט להקמת מבנה/ים ברחוב הכישור 6 באזור התעשייה חולון ("הפרויקט"), על המקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 6805 ששטחה הרשום הינו 6,425 מ"ר ("המקרקעין").

(ב) כל זכויות החברה בחשבונות הקשורים בפרויקט המתנהלים בבנק מזרחי טפחות בע"מ.

(ג) כל זכויות החברה במקרקעין עליהם ייבנה הפרויקט, לפי הסכמי מכר והסכמי שכירות שנחתמו בין החברה ופנמרה אחזקות בע"מ מצד אחד, לבין הרוכשים ושוכרי היחידות מצד שני.

(ד) כל זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.

(ה) כל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים, כולל זכויות לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 ולפי כל דין אחר.

ג. שעבוד צף מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות על כל זכויות החברה בכל הכספים ו/או

הפיקדונות ו/או הנכסים שמופקדים או שיופקדו או ירשמו בחשבון ע"ש החברה בסניף 412 המתנהל בבנק מזרחי טפחות בע"מ על שם החברה.

באור 23: - שעבודים (המשך)

ד. שעבוד לטובת הנאמן לאג"ח (סדרה ד') על 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת של לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ ח"פ 515749588 (להלן: "ק. מלאכי") שבבעלות החברה, שהינן כל המניות הקיימות בהונה המונפק של ק. מלאכי, וכן כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה מהמניות, לרבות כל מניות נוספות או נייר ערך אחר שיונפקו בקשר למניות האמורות, כל מניות נוספות של ק. מלאכי שיונפקו לחברה, ככל שיהיו כאלה, כל הזכויות הגלומות והנלוות למניות ק. מלאכי שבבעלות החברה, וכן הפירות הנובעים ממניות אלו וכל הזכויות וטובות ההנאה והקניין מכל מין וסוג המוקנות ושתוקנינה בגינן ו/או מכוחן, לרבות הכספים והנכסים שיגיעו או יוצאו במקומן או בגינן או מכוחן, לרבות, הזכות לדיבידנד בכסף ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין מניות אלו וכן זכויות לניירות ערך אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם מניות אלו וכל תמורה או הטבה מכל מין וסוג בקשר לזכויות כאמור, מניות הטבה, זכות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינן מכל סוג שהוא, וכן התמורה שתתקבל ממכירתן ו/או בגינן.

ה. שעבודים קבועים וצפים מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, מרכזי תל אביב, על כל זכויות החברה בקשר למקרקעין הידועים כמגרש מס' 124, חלק מחלקות 36,35 בגוש 38049 בבאר שבע:

(א) כלפי מדינת ישראל – רשות המיסים ואגף המכס והמע"מ (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד), לרבות זכויות החברה לקבלת החזרים המוטלים מכח כל דין והבטחות והערובות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות הנ"ל.

(ב) כלפי מוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ, כמפורט בהסכם האג"ח, יחד עם כל הביטחונות והערובות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות.

(ג) על הזכויות החוזיות לפי חוזה פיתוח והסכם קומבינציה לגבי חלק מהקרקע שעל המקרקעין, למעט התמורה לבעלים, ועל כל זכויות החברה כמפורט בשטר המשכון, לרבות כל המחובר אל הנכסים הממושכנים ושיחובר אליהם בעתיד ואת כל פירותיהם וכל יתר הזכויות בגינם לרבות זכויות בניה והזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים וכמו כן על כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיה לחברה כלפי צד שלישי, וכל זכויות החברה לקבלת פטור, הנחה, הקלה כלשהם ביחס לנכס ו/או לכל עסקה בו, ולקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא.

(ד) כלפי ש. שלמה מכירת רכב (2000) בע"מ (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד), בקשר עם הסכם שכירות, הארכת הסכם שכירות וכתב המחאת זכות בקשר למקרקעין, יחד עם כל הביטחונות והערובות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.

ו. שעבודים קבועים וצפים לטובת בנק ירושלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ על:

(א) כל זכויות החברה במקרקעין הידועים כחלקה 57 בגוש 6166, תא שטח (מגרש) 1 על פי תב"ע גב/מק/623 ברח' שינקין 46 בגבעתיים ("המקרקעין").

(ב) כל זכויות החברה בחשבון המנוהל בבנק ירושלים בע"מ.

(ג) זכויות ו/או כספים ו/או החזרים מאגף המכס והמע"מ, בקשר למקרקעין, לרבות עפ"י המחאות זכויות.

(ד) כל הזכויות לרבות כספים אשר יגיעו לחברה מרוכשי דירות במקרקעין.

(ה) כל הזכויות הנובעות ו/או ינבעו מביטוח המקרקעין והרכוש המשועבד לבנק ירושלים.

(ו) כל הזכויות לרבות זכויות לקבלת כספים מספקים, קבלנים וקבלני משנה של הפרויקט במקרקעין.

(ז) שעבודים נוספים כמפורט בהסכם ואג"ח.

באור 23: - שעבודים (המשך)

ז. שעבוד שלילי לאג"ח ה' - עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ה'), החברה לא תיצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או התחייבות, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש, בהחלטה מיוחדת.

באור 24: - הון

א. הרכב הון המניות

מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות (באלפים)	
33,511	50,000
26,081	50,000

מניות רגילות ללא ע.ג. ליום 31 בדצמבר, 2025
מניות רגילות ללא ע.ג. ליום 31 בדצמבר, 2024

ב. למניות זכויות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, וזכויות להשתתף בחלוקת דיבידנדים ובפירוק.

ג. הקצאת מניות לקבוצת צילו בלו בע"מ ("צילו-בלו")

בחודשים מאי ויוני 2025 הקצתה החברה לצילו בלו 7,400 אלפי מניות, תמורת סך 20,054 אלפי ש"ח, בהתאם להסכם השקעה עם צילו בלו מפברואר 2025 (ר' ביאור ג'11). על פי הסכם ההשקעה עד ליום 1 ביוני 2026, תבוצע יתרת השקעת צילו בלו, לרכישת כ- 9,894 אלפי מניות נוספות בתמורה לכ- 26,811 אלפי ש"ח.

ד. הנפקת אופציות (סדרה 2)

על פי דוח הצעת מדף מיום 30 ביולי 2025, הונפקו 2,400 אלפי כתבי אופציה (סדרה 2) רשומים על שם, הניתנים למימוש ל-2,400 אלפי מניות רגילות של החברה, עד ליום 31 בדצמבר 2028 (כולל), באופן שבו כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת, כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך של 7.60 ש"ח לכל כתב אופציה.

ה. עסקאות תשלום מבוססות מניות

(1) הקצאת אופציות לא.ל.ד.

על פי הסכם הניהול של החברה עם א.ל.ד, שהסתיים ביום 18 בספטמבר 2025, הוקצו ביום 31 ביולי 2023 לא.ל.ד 1,100 אלפי אופציות (לא סחירות). כל 10 אופציות ניתנות למימוש למניה רגילה אחת, במחיר מימוש של 10.96 ש"ח.

האופציות ניתנות למימוש החל מיום 19 בספטמבר 2024 ועד 31 ביולי 2027.

(2) הקצאת אופציות למנהל הכספים של החברה

ביום 10 במרס 2025 החברה הקצתה 250,000 אופציות עבור רו"ח יונתן אייזקס, המכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה, לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול רווח הון, בהתאם לתוכנית אופציות שאימצה החברה.

באור 24: - הון (המשך)

בהתאם לתוכנית האופציות:

- 1/3 מהאופציות הבשילו מיידית, 1/3 יבשילו כעבור שנה מיום ההקצאה ו- 1/3 יבשילו כעבור שנתיים מיום ההקצאה.
 - תוספת המימוש הינה 3.50 ש"ח לאופציה.
 - מועד המימוש האחרון הינו 4 שנים מיום ההקצאה (9 במרס 2029).
- בהתאם להערכת שווי שהחברה קיבלה ממעריך שווי, הערך הכלכלי של האופציות ליום ההקצאה היה 297 אלפי ש"ח, והוא נזקף לדוח רווח והפסד לאורך תקופת ההבשלה של האופציות באופן יחסי מול קרן הון.

1. מימוש ופקיעת כתבי אופציה (סדרה 1)

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 מומשו 302,299 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה ל- 30,230 מניות רגילות של החברה ללא ע"נ. התמורה הכוללת לחברה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1) היא כ- 145 אלפי ש"ח. ביום 29 בספטמבר 2025 פקעו יתר כתבי האופציה.

2. מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה וחברה מאוחדת. החברה מחזיקה ב-276,101 מניות, שהן מניות רדומות, שאינן מקנות לחברה זכויות כלשהן. החברה המאוחדת מחזיקה ב-52,729 מניות, שאינן מקנות לה זכויות הצבעה. שיעור החזקה של החברה והחברה המאוחדת במניות החברה הוא כדלקמן:

31 בדצמבר	
2024	2025
1.06	0.82
0.20	0.16
486	486

שיעור מכמות המניות המונפקת (ב-%)

שיעור בהון (ב-%)

עלות (באלפי ש"ח)

באור 25: - פירוטים נוספים לסעיפי הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			(א) הכנסות
8,745	20,128	26,029	הכנסות ממכירת דירות למגורים
2,888	7,640	10,417	הכנסות ממתן שירותי בניה
<u>11,633</u>	<u>27,768</u>	<u>36,446</u>	
			(ב) עלות ההכנסות
9,295	18,754	25,347	עלות דירות למגורים
4,524	8,336	8,551	עלות מתן שירותי הבניה
<u>13,819</u>	<u>27,090</u>	<u>33,898</u>	
			(ג) הוצאות מכירה ושיווק
775	616	498	פרסום
19	13	5	פחת והפחתות
14	36	23	אחרות
<u>808</u>	<u>665</u>	<u>526</u>	
			(ד) הוצאות הנהלה וכלליות
2,877	3,818	2,718	דמי ניהול (1)
1,738	1,718	1,782	שכר ונלוות
1,147	1,253	1,501	שירותים מקצועיים
540	303	108	פחת והפחתות
376	486	478	שכר וביטוח דירקטורים
293	177	197	הוצאות חברה ציבורית, לרבות אגרות שכירת משרד והוצאות נלוות בניכוי השתתפות ליבנטל (1)
81	186	540	הוצאות משפטיות
-	922	1,250	אחזקת משרד ושונות
585	565	572	
<u>7,637</u>	<u>9,428</u>	<u>9,146</u>	
			(1) ראו באור 27ג'
			(ה) הכנסות אחרות
-	-	2,736	פיצוי מחברת החשמל (*), נטו
649	620	510	הכנסות שכר דירה
<u>649</u>	<u>620</u>	<u>3,246</u>	

(*) פסק דין בתביעה נגד חברת החשמל

בחודש מאי 2025 התקבל פסק דין בתביעה שהחברה הגישה כנגד חברת החשמל לישראל בע"מ ("חברת החשמל"), לפיצוי על עיכוב באכלוס פרויקט "אגרובנק" בחולון ("הפרויקט"). התביעה הוגשה בבית משפט השלום בהרצליה, ונסבה על נזקי החברה מהתעכבות חברת החשמל בביצוע עבודות התשתית לשם חיבור הפרויקט לרשת החשמל, ובחיבור הפרויקט לרשת. העיכוב גרם לדחייה של כששה חודשים באכלוס הפרויקט. על פי פסק הדין שילמה חברת החשמל לחברה בחודש יולי 2027 פיצוי של כ-2.9 מיליון ש"ח, וכן החזר הוצאות ושכ"ט עו"ד. חברת החשמל הגישה ערעור על פסק הדין והחברה הגישה תשובה לערעור. טרם התקיים דיון בערעור.

באור 25: - פירוטים נוספים לסעיפי הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			(ו) הכנסות מימון
1,438	1,443	1,573	הכנסות ריבית מהלוואות שניתנו
873	624	2,370	הכנסות ריבית מפיקדונות ומחייבים
-	-	691	שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי דרך רווח והפסד
-	608	681	רכיב מימון משמעותי
<u>2,311</u>	<u>2,675</u>	<u>5,315</u>	
			(ז) הוצאות מימון
2,215	6,367	3,827	ריבית על הלוואות לזמן קצר וארוך
9,722	6,340	8,790	ריבית על אגרות חוב
-	-	541	שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי דרך רווח והפסד
723	1,274	421	הוצאות מימון אחרות
<u>12,660</u>	<u>13,981</u>	<u>13,579</u>	
<u>(4,672)</u>	<u>(1,530)</u>	<u>(4,073)</u>	בניכוי - הוצאות מימון שהונו
<u>7,988</u>	<u>12,451</u>	<u>9,506</u>	

באור 26: - רווח (הפסד) למניה בסיסי ומדולל

פרוט כמות המניות ורווח (הפסד) ששימשו בחישוב רווח (הפסד) למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2023		2024		2025	
רווח (הפסד) המיוחס	כמות מניות לבעלי מניות החברה	רווח (הפסד) המיוחס	כמות מניות לבעלי מניות החברה	רווח (הפסד) המיוחס	כמות מניות לבעלי מניות החברה
באלפים					
(12,997)	24,191	2,647	26,081	(8,916)	30,255
כמות המניות ורווח (הפסד) לצורך חישוב רווח (הפסד) בסיסי					
(12,997)	26,081	2,647	26,081	(8,916)	30,255
לצורך חישוב רווח (הפסד) מדולל					

באור 27: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

גמול דירקטורים	בעלת שליטה	י"ר דירקטוריון ומנכ"ל, בעלי שליטה	
<u>ליום 31 בדצמבר, 2025 (באלפי ש"ח)</u>			
-	9	7	חייבים ויתרות חובה
-	-	11,138	צדדים קשורים- חייבים בגין עסקת מכירת מקרקעין (ר' ביאור 10'ג27)
-	-	32,905	מקדמות ע"ח דמי ניהול משתנים לחברה בעלת שליטה
-	-	(229)	דמי ניהול לשלם לחברה בבעלות בעלי שליטה
(33)	-	(50)	גמול דירקטורים לשלם
-	-	(237)	התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה
<u>יתרות חובות שוטפים הגבוהות ביותר במשך השנה</u>			
-	-	50	יוסף לוינסקי
-	399	-	א. ליבנטל אחזקות בע"מ
<u>ליום 31 בדצמבר, 2024 (באלפי ש"ח)</u>			
-	130	19	חייבים ויתרות חובה
-	-	9,680	צדדים קשורים- חייבים בגין עסקת מכירת מקרקעין ר' ביאור 10'ג27)
-	-	32,905	מקדמות ע"ח דמי ניהול משתנים לחברה בעלת שליטה
(21)	-	(1,150)	דמי ניהול לשלם לחברה בבעלות בעלי שליטה
-	-	(223)	התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה
<u>יתרות חובות שוטפים הגבוהות ביותר במשך השנה</u>			
-	-	19	יוסף לוינסקי
-	672	-	א. ליבנטל אחזקות בע"מ

באור 27: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
2,877	3,818 (*)	2,718	1'ג27	דמי ניהול לחברת ניהול של בעלת שליטה
138	132	146	5'ג27	גמול דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה
540	540	935	2'ה24	תגמול והטבות לבעל עניין
				הוצאות הנהלה וכלליות - שכירות משרד ושירותים נלווים
104	129	54	2'ד27	השתתפות החברה בהוצאות ליבנטל
(186)	(160)	(122)	2-3'ד27	השתתפות ליבנטל בהוצאות החברה
(76)	(19)	14		שינוי בהתחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה
				יתרת הלוואות וחובות שוטפים הגבוהה ביותר במשך השנה
600	672	449		
<u>מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות</u>				
				צדדים קשורים ובעלי העניין המועסקים בחברה או מטעמה
3	3	5		דירקטורים שאינם מועסקים בחברה
3	3	3		
5	5	7		

(*) כולל דמי ניהול משתנים בסך של 1,150 אלפי ש"ח בגין מכירת 50% מפרויקט השיטה.

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999

(1) הסכם הניהול הנוכחי של החברה עם א.ל.ד. ("ההסכם הנוכחי עם א.ל.ד.")

הסכם ניהול עם א.ל.ד. יחד החזקות בע"מ ("א.ל.ד.") לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 19 בספטמבר 2025 ועד ליום 18 בספטמבר 2028, אושר באסיפה הכללית של החברה ביום 9 באוקטובר 2025, לאחר שביום 3 בספטמבר 2025 אושר בוועדת התגמול/ביקורת ובדירקטוריון החברה.

התנאים העיקריים של הסכם הניהול

ההסכם הינו לרכישת שירותי מנהל כללי שיסופקו לחברה ולחברות הבנות שלה על ידי א.ל.ד., באמצעות מר יוסף לוינסקי (להלן: שירותי הניהול מ-א.ל.ד.).

(א) התמורה

דמי ניהול חודשיים קבועים בסכום של 139 אלפי ש"ח לחודש, צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"), אשר יעודכנו בשיעור עליית המדד אחת לשלושה חודשים. המדד הבסיסי הינו מדד חודש נובמבר 2022.
א.ל.ד. תהיה זכאית לקבל דמי ניהול גם עבור ימי היעדרות של המנכ"ל בגין חופשה, עד ל-30 ימי עבודה לכל שנת עבודה. ימי החופשה לא יהיו ניתנים לפדיון ולא ייצברו למעלה משנתיים.

באור 27: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א.ל.ד. תהיה זכאית לקבל דמי ניהול בגין ימי היעדרות של המנכ"ל כתוצאה ממחלה (מהיום הראשון למחלתו) עד ל-30 ימי מחלה בשנה. לא נעדר המנכ"ל בגין מחלה, א.ל.ד. תהיה רשאית לצבור את הזכות לדמי ניהול בגין ימי מחלה עד לתקרה של 90 יום, אך לא תהיה רשאית לפדותם. לאחר ניצול סך ימי המחלה שיצברו כאמור, תפחית החברה את דמי הניהול שישולמו לא.ל.ד., באופן יחסי, בגין כל יום מחלה נוסף. דמי הניהול ישולמו אחת לחודש, לא יאוחר מהיום העשירי לכל חודש גרגוריאני, עבור שירותי הניהול שניתנו בחודש הקודם לו.

(ב) היקף העסקה ועיסוקים נוספים

שירותי מנכ"ל מא.ל.ד. יינתנו בהיקף משרה כולל של 100% ויסופקו ע"י מר לוינסקי באופן אישי. א.ל.ד. תהיה אחראית כלפי החברה למילוי תפקידו במסירות, בנאמנות ובמקצועיות. לא.ל.ד. ולמר לוינסקי עיסוקים נוספים, והחברה מאשרת הסכמתה לעיסוקים אלה, ובלבד שלא יהיה בהם כדי ליצור ניגוד עניינים עם מתן שירותי הניהול.

(ג) הוראות מעבר ביחס להסכמי ניהול קודמים בהם נקבעו דמי ניהול משתנים

הוראות הסכמי הניהול הקודמים של החברה עם א.ל.ד. בהם נקבעו דמי ניהול משתנים ימשיכו לחול בנוגע לדמי ניהול משתנים שנקבעו בהם (ראו ביאור 27ג'3), לרבות מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים, והשבת מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים ששולמו ביתר, ביחס לפרויקטים שלגביהם נוצרה לא.ל.ד. זכות לדמי ניהול משתנים או למקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים על פי הסכמי הניהול הקודמים. אם בתקופת הסכם הניהול הנוכחי החברה תשלם דמי ניהול משתנים בגובה 4% מרווחי פרויקטים עקב סיומם של פרויקטים שחל בהם "אירוע משכלל" בתקופת תחולתם של הסכמי הניהול הקודמים (להלן: "דמי הניהול של גמר פרויקטים"), מחצית אחת מדמי הניהול של גמר פרויקטים האמורים תשולם לא.ל.ד., והמחצית הנוספת תשולם לצילו בלו.

כן נקבעו בהסכם הוראות בדבר תיחום פעילות.

(2) הסכם ניהול של החברה עם קבוצת צילו בלו בע"מ ("צילו בלו")

הסכם ניהול עם צילו בלו לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 19 בספטמבר 2025 ועד ליום 18 בספטמבר 2028, אושר באסיפה הכללית של החברה ביום 9 באוקטובר 2025, לאחר שביום 3 בספטמבר 2025 אושר בוועדת התגמול/ביקורת ובדירקטוריון החברה.

התנאים העיקריים של הסכם הניהול

ההסכם הינו לרכישת שירותי ניהול ובקרה הכוללים: ניהול אסטרטגי ועסקי, ניהול פיננסי וכספי, ליווי משפטי, קשרי משקיעים וניהול ותכנון פרויקטים, שיסופקו לחברה ולחברות הבנות שלה על ידי צילו בלו (להלן: "שירותי הניהול מצילו בלו"). השירותים מצילו בלו יסופקו באמצעות נושאי משרה בכירים בצילו בלו, ובכללם: סמנכ"ל הכספים של צילו בלו, סמנכ"ל ההנדסה של צילו בלו, היועצת המשפטית הראשית של צילו בלו, וכן עובדים או נציגים נוספים מצילו בלו כפי שייקבעו מעת לעת, ובלבד שיהיו בעלי הכישורים הידע והניסיון המקצועי הנדרשים לתחומי השירות (להלן: "נותני השירותים מצילו בלו").

(א) התמורה

דמי ניהול חודשיים קבועים בסכום של 69,444 ש"ח לחודש. דמי הניהול יהיו צמודים למדד ויעודכנו בשיעור עליית המדד אחת לשלושה חודשים. המדד הבסיסי הינו מדד חודש נובמבר 2022. דמי הניהול ישולמו אחת לחודש, לא יאוחר מהיום העשירי לכל חודש גרגוריאני, עבור שירותי הניהול שניתנו בחודש שקדם לו.

באור 27: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

(ב) היקף העסקה ועיסוקים נוספים

שירותי הניהול מצילו בלו יינתנו בהיקף משרה כולל של 50% ויסופקו על ידי נותני השירותים מטעמה שפורטו בהסכם. צילו בלו מתחייבת לעדכן את החברה מראש ובכתב בדבר כל שינוי בזהות נותני השירותים. כל העלויות הכרוכות בהעסקת נותני השירות ישולמו על ידי צילו בלו בלבד, והיא תישא בהן באופן בלעדי. צילו בלו מתחייבת כי נותני השירות מטעמה ימלאו את תפקידם במסירות, בנאמנות ובמקצועיות. לצילו בלו ולנותני השירותים מטעמה עיסוקים נוספים, והחברה מאשרת הסכמתה לעיסוקים אלה, ובלבד שלא יהיה בהם כדי ליצור ניגוד עניינים ממשי או מהותי עם מתן שירותי הניהול לחברה לפי ההסכם המוצע.

(ג) תיחום פעילות בתקופת ההסכם

בתקופת ההסכם עם צילו בלו יפעלו צילו בלו ונותני השירותים מטעמה בהתאם להתחייבות לתיחום עיסוקים, כפי שנקבעה בהסכם ההשקעה מיום 23 בפברואר 2025 שנחתם בין החברה לצילו בלו (ראו ביאור 27'11 להלן).

(ד) תקופת ההסכם

כל צד להסכם יהיה רשאי להביא לסיום מוקדם בהודעה מראש של תשעים (90) ימים, ובלבד שבמהלך תקופת ההודעה המוקדמת תמשיך צילו בלו להעמיד לחברה את שירותי הניהול, והחברה תמשיך לשלם לצילו בלו את דמי הניהול בהתאם להסכם.

(ה) הוראות בנוגע לדמי ניהול משתנים על פי הסכמי ניהול קודמים עם א.ל.ד.

אם בתקופת הסכם הניהול הנוכחי על החברה יהיה לשלם דמי ניהול משתנים בגובה 4% מרווחי פרויקטים על פי הסכמי ניהול הקודמים של החברה עם א.ל.ד, שבהם נקבעו דמי ניהול משתנים (להלן: "הסכמי הניהול הקודמים"), עקב סיומם של פרויקטים שחל בהם "אירוע משכלל", כהגדרתו בהסכמי הניהול הקודמים (להלן: "דמי הניהול של גמר פרויקטים"), ישולמו דמי הניהול של גמר הפרויקטים בחלקים שווים – מחצית לצילו בלו ומחצית לא.ל.ד.

(3) הסכמי ניהול קודמים עם א.ל.ד (סעיפים הנוגעים לדמי ניהול משתנים)

(א) הסכם ניהול עם א.ל.ד לתקופה שבין 19.9.2022 ל-18.9.2025

הסכם ניהול עם א.ל.ד ל-3 השנים שהחלו ב-19.9.2022 והסתיימו ב-18.9.2025. ההסכם אושר באסיפה הכללית של החברה ביום 9.2.2023, לאחר שביום 21.12.2022 אושר בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה.

(1) הוראות מעבר ביחס להסכמי ניהול קודמים

הוראות הסכמי הניהול הקודמים של החברה ימשיכו לחול בנוגע לדמי ניהול משתנים שנקבעו בהם, לרבות מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים, והשבת מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים ששולמו ביתר, ביחס לפרויקטים שלגביהם נוצרה לא.ל.ד זכות לדמי ניהול משתנים או למקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים על פי הסכמי הניהול הקודמים.

באור 27: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

(ב) הסכם ניהול עם א.ל.ד לשלוש השנים שהסתיימו ב-18.9.2022

הסכם הניהול הינו לשלוש השנים שהחלו ב-19 בספטמבר 2019 והסתיימו ב-18 בספטמבר 2022. הוא אושר באסיפה הכללית של החברה ביום 12 בספטמבר 2019, לאחר שביום 7 באוגוסט 2019 אושר בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה.

תנאיו העיקריים של הסכם הניהול בנוגע לתשלום דמי ניהול משתנים

(1) דמי ניהול משתנים - מענק מרווחים

בנוסף לדמי הניהול החודשיים תהיה א.ל.ד זכאית למענק בשיעור של 7% מהרווח בכל פרויקט של החברה. לעניין זה:

"פרויקט" - פרויקט בניה יזמית של החברה, בין לבדה ובין יחד עם אחרים, במסגרת מיזם בנייה שנתקיים לגביו אירוע משכלל בתקופת הסכם הניהול. **"אירוע משכלל"**

- במיזם בניה מסוג התחדשות עירונית ("פינוי- בינוי", "תמ"א 38 וכו') שבו ביצוע פרויקט בניה כרוך בהסכמת בעלי דירות במקרקעין לביצועו- המועד בו תתקשר החברה עם עורך הדין המייצג את בעלי הדירות במקרקעין, בהסכם על פיו תישא בשכר הטרחה שלו בקשר עם הפרויקט.
- במיזם בניה במקרקעין שהזכויות בהם ירכשו בהסכם עם בעל הזכויות במקרקעין, כשהתמורה תשולם בכסף או בשירותי בניה (קומבינציה)- המועד בו תתקשר החברה עם בעל הזכויות במקרקעין בזיכרון דברים או הסכם- המוקדם שביניהם.

"רווח" - סכום העודפים השייך לחברה בכל פרויקט המלווה ע"י בנק מסחרי בהסכם ליווי בנקאי, בניכוי ה"הון העצמי" של החברה בפרויקט.

"הון עצמי" - הכספים שיופקדו על ידי החברה בחשבון הליווי של הפרויקט ויהוו 'הון עצמי' של הפרויקט.

"עודפים" - כל הכספים מכל מין וסוג להם תהיה החברה זכאית בקשר עם הפרויקט, כולל ההון העצמי, והרווחים מהפרויקט להם תהיה החברה זכאית ואשר יצטברו בחשבון הליווי של הפרויקט, לאחר סילוק ההתחייבויות לבנק המלווה לפי הסכם הליווי של הפרויקט.

"גמר פרויקט" - המועד שיחול לאחר משיכת כל הכספים המהווים הון עצמי של החברה בפרויקט, ואשר ניתן יהיה לבצע בו, על פי תנאי הסכם הליווי הבנקאי, חלוקה לחברה של הרווח.

תשלום דמי הניהול יבוצע במועדים כדלקמן:

(1) החברה תשלם לא.ל.ד מקדמה על חשבון המענק בגין כל פרויקט בקרות אירוע משכלל. המקדמה תהיה בשיעור כולל של 3% מהרווחיות הצפויה בפרויקט/ים המיועדים להקמה במסגרת מיזם הבניה. סכום המקדמה יחושב על בסיס הרווחיות הצפויה בפרויקט כפי שתוערך בדוח כלכלי של שמאי מהנדס בלתי תלוי ביחס לפרויקט.

(2) בגמר הפרויקט תשלם החברה לא.ל.ד את יתרת הסכום המגיע כמענק, המשלים את חלקה של א.ל.ד ברווחי הפרויקט ל- 7% מהרווח.

ההוראות לעיל יחולו, בשינויים המחויבים, ביחס לפרויקטים של חברות פרויקט בבעלות החברה, ולפרויקטים של תאגידים שהחברה תחזיק בחלק מהבעלות בהם ("חברות מוחזקות").

באור 27: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ביחס לפרויקטים כאלה יבוצעו חישובי הרווח, ההון העצמי, והרווחיות הצפויה בהתאם לחלקה היחסי של החברה בחברה המוחזקת, והתשלום על פי ס"ק (2) לעיל, המשלים בגמר הפרויקט את דמי הניהול ל-7% מהרווח, יבוצע לאחר שהחברה המוחזקת תעביר לחברה כספים שיאפשרו את התשלום ל-א.ל.ד.

(2) תקרה לדמי הניהול המשתנים

דמי הניהול המשתנים לא יעלו על סכום של 10 מיליון ש"ח בכל תקופה של 12 חודשים.

(3) התאמות

אם בתום כל פרויקט יתברר כי סכום המקדמה על חשבון המענק חושב ושולם ביתר, יקוזז הסכום ששולם ביתר, מתוך יתרת המענק. אם יתברר כי סכום המקדמה ע"ח המענק חושב ושולם בחסר, תשלם החברה לא.ל.ד את הסכום החסר, יחד עם תשלום יתרת המענק המגיעה לא.ל.ד.

במקרה בו יבוטל פרויקט לאחר תשלום מקדמה, יקוזז סכום המקדמה מתשלום אשר ישולם לא.ל.ד כדמי ניהול משתנים בפרויקט אחר, ואם לא ניתן לבצע קיזוז כאמור תוך תקופה של 12 חודשים ממועד הביטול תוחזר המקדמה, בצירוף הפרשי הצמדה למדד.

אם ישולמו לא.ל.ד דמי ניהול על בסיס נתונים מוטעים אשר הוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה באחד משלושת הדוחות הכספיים השנתיים העוקבים לאחר מועד התשלום לא.ל.ד, תחזיר א.ל.ד לחברה את הסכומים ששולמו בטעות כאמור. בשים לב לגובה החזר הנדרש, תיקבע תקופת החזר, שלא תהיה ארוכה מ- 24 חודשים, לא.ל.ד.

(4) אישור מחברת הניהול בנוגע לדמי הניהול המשתנים

בהסכמי הניהול של החברה שבהם נקבעו דמי ניהול משתנים הנגזרים מרווחי הפרויקטים לא נכללות הוראות בנוגע לאפשרות של הפסקת מתן השירותים לפני סיום בניית כל הפרויקטים שבהם חל "אירוע משכלל" ושולמו מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים. לאור האמור התקבל אישור מחברת הניהול כי יישום אותם הסכמי ניהול ייעשה כך שההוראות להלן יחולו בנוגע לאפשרות האמורה:

- מחויבות חברת הניהול לספק שירותי ניהול תחול עד לתום בניית הפרויקטים שבגינם שולמו לה דמי ניהול משתנים.
- אם חברת הניהול תפסיק לתת שירותי ניהול לחברה לפני שיסתיים פרויקט כלשהו, וזאת בין אם ההפסקה תהיה ביוזמתה, ובין אם תהיה ביוזמת החברה, בהחלטת האורגנים של החברה, חברת הניהול תהיה זכאית לחלק יחסי בלבד מדמי הניהול המשתנים עבור הפרויקט. החלק היחסי יחושב לפי יחס הביצוע של הפרויקט.
- יחס הביצוע של הפרויקט יחושב לפי היחס שבין עלויות הבניה שהתהוו לבין אומדן עלויות הבנייה שתוקצבו.
- במקרה של הפסקת מתן שירותים כאמור לפני שיסתיים פרויקט כלשהו, בין אם ההפסקה תהיה ביוזמת חברת הניהול, ובין אם ההפסקה תהיה ביוזמת החברה, בהחלטת האורגנים של החברה, חברת הניהול תחזיר לחברה מקדמות עודפות ששולמו לה עד להפסקת השירותים עבור הפרויקט. "מקדמות עודפות" לעניין זה- ההפרש בין סכום המקדמות ששולם עבור הפרויקט לבין אומדן הרווח בפרויקט מוכפל ביחס הביצוע של הפרויקט, אם ההפרש הוא חיובי.

ביום 21 במרס 2024 קיבלה החברה מאלד אישור, לפיו אלד מסכימה להארכת הסכם הניהול מספטמבר 2022, כדלקמן:

אלד תמשיך לספק את שירותי הניהול עד לסיום בניית כל הפרויקטים שהחברה תבנה ואשר חל בהם "אירוע משכלל" לפני ה-18 בספטמבר, 2022, ושולמו לאלד בגינם מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים. התמורה עבור שירותי הניהול לא תפחת מהתמורה הקבועה בהסכם הניהול.

הוראות המעבר שבהסכם הניהול ימשיכו לחול בתקופת ההארכה.

באור 27: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

(5) תגמול והטבות לדירקטורים שאינם מועסקים בחברה

(א) החברה שילמה בשנת הדיווח גמול ל-3 הדירקטורים הבלתי תלויים של החברה שאינם מועסקים בחברה או מטעמה (סך כולל של כ-132 אלפי ש"ח (2024 - 132 אלפי ש"ח). הגמול לדירקטורים הינו גמול שנתי בגובה הסכום המזערי וגמול עבור השתתפות בישיבות הדירקטוריון בגובה הסכום הקבוע כפי שנקבעו בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (בסעיף זה: "התקנות"), בהתאם לדרגת החברה.

(ב) ביום 26 במרס 2026 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה וב(א) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), כי החל מיום 6 במאי 2025 יהיו גם הדירקטורים שאינם בלתי תלויים בחברה ואשר אינם ממלאים בה תפקיד נוסף זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות זהה לגמול לדירקטורים הבלתי תלויים. הדירקטורים האמורים הינם: מר ברוך אופיר ארביב, בעל שליטה בחברה, מר דוד זבידה, בעל שליטה בצילו בלו, שהיא בעלת שליטה בחברה, ומר יואב שפר, שמונה לדירקטור בחברה מטעם צילו בלו.

(6) קבלת ערבויות להלוואות פיננסיות

(א) ביום 27 בינואר, 2015 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה קבלת ערבויות אישיות לאשראי בנקאי שהחברה תיטול למימון פעילותה השוטפת מה"ה ברוך אופיר ארביב ויוסף לוינסקי, בעלי שליטה בחברה, ללא תמורה עבור העמדת הערבויות. העסקה אושרה בהתאם לתקנות ההקלות.

(ב) ביום 24 באוקטובר, 2018 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום מ-א.ל.ד, בעלת שליטה בחברה, לצורך הבטחת כל החובות וההתחייבויות של החברה כלפי וולת'סטון נדל"ן בע"מ ושותפויות בהן וולת'סטון נדל"ן היא שותף כללי ("השותפויות"), בקשר עם הסכם הלוואה בין החברה לבין השותפויות למתן מימון לשם הקמת פרויקט "המכבי 6/8". בנוסף, אושרה קבלת כתב התחייבות של ה"ה לוינסקי וארביב, שלא למכור את מניותיהם באלד במכירה שכתוצאה ממנה יחדלו להיות בעלי השליטה באלד בלי הסכמת השותפויות מראש ובכתב. העסקה אושרה בהתאם לתקנות ההקלות. ב-19 בספטמבר, 2019 שונו תנאי הלוואה, כמפורט בביאור 14' לעיל, ונקבע כי ערבות וכתב התחייבות בלתי חוזרת של אלד יבטיחו את האמור בהסכם שיערך בין החברה לשותפויות, וימשיכו להבטיח את פירעון סכום הלוואות הכולל במלואו ובמועדו.

במסגרת הסכם למימון פרויקט "הנשיא 16/18" שנערך בין החברה לשותפויות, העמידה א.ל.ד ערבות להבטחת התחייבויות החברה על פי ההסכם וה"ה לוינסקי וארביב מסרו כתב התחייבות לפיו הם לא ימכרו את מניותיהם בא.ל.ד במכירה שכתוצאה ממנה יחדלו להיות בעל השליטה בא.ל.ד מבלי לקבל את הסכמת השותפויות מראש ובכתב. ביום 4 בפברואר, 2019 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את העסקה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות. ב-19 בספטמבר, 2019 שונו תנאי הלוואה, כמפורט בביאור 15' לעיל, ונקבע כי ערבות וכתב התחייבות בלתי חוזרת של אלד יבטיחו את האמור בהסכם שיערך בין החברה לשותפויות, וימשיכו להבטיח את פירעון סכום הלוואות הכולל במלואו ובמועדו.

(7) שימוש ברישיון קבלן של חברות בשליטת בעל שליטה

לחברה התקשרות עם חברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ וחברת יוסף לוינסקי הנדסה בע"מ, שהינן בשליטת מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בחברה (להלן: "חברות לוינסקי"), על פיה יעמידו חברות לוינסקי לטובת החברה ולטובת חברות בנות וחברות כלולות של החברה, ללא עלות וללא נטילת אחריות מצדן, את הסיווג הקבלני שלהן. החברה תיקח על עצמה את מלוא האחריות בקשר עם השימוש שייעשה בסיווג הקבלני כאמור.

באור 27: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ההתקשרות אושרה לראשונה לשלוש שנים כ"עסקה מזכה" על פי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות בשנת 2016, והוארכה לשתי תקופות נוספות של שלוש שנים כל אחת בשנים 2020 ו-2023. ביום 19 במרס 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הארכת העסקה כ"עסקה מזכה" לשלוש שנים נוספות.

ביטוח אחריות נושאי משרה לשנים 2025-2026 (8)

נושאי המשרה בחברה מבוטחים בביטוח אחריות נושאי משרה. סכום הביטוח לתקופה של שנה החל מיום 1 ביוני 2025 ועד 31 במאי 2026 הינו 10 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופה פרמיית הביטוח הינה 55 אלפי דולר ארה"ב. רכישת הביטוח אושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 28 במאי 2025 בהתאם למדיניות התגמול.

התחייבות שיפוי שנתנו בעלי שליטה בקשר להסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה" (9)

ב-28 במרס 2024 החברה התקשרה בהסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה" לקבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") ולביצוע הפרויקט במשותף עם יובלים. לתיאור ההסכם ר' ביאורים ג'22.

במקביל להתקשרות החברה ויובלים בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בחברה, ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב, עם יובלים בהסכם בו התחייבו לשפות את יובלים, כמפורט בביאור ג'27.

ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את העסקה ביום 27 במרס 2024 לפי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות.

מכירת זכויות החברה במקרקעין ברח' נורדאו בהרצליה (10)

ביום 28 באוגוסט, 2024, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את מכירת זכויות החברה במקרקעין לחברות פרטיות בבעלות ה"ה עופר ארביב ויוסף לוינסקי, בעלי שליטה בחברה (להלן "החברות הרוכשות").

ביום 20 באוקטובר 2024 אישרה אסיפה כללית של בעלי המניות את העסקה.

התמורה עבור המקרקעין בעסקה היא 33.73 מיליון ש"ח.

המקרקעין היו משועבדים למניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף"), להבטחת הלוואה שיתרתה ליום 30 בספטמבר, 2024 הינה כ-21.9 מיליון ש"ח.

כ-22.6 מ' ש"ח מהתמורה שולמה, על ידי הסבת האחריות להלוואה מהחברה אל החברות הרוכשות ביום 19 בדצמבר 2024. יתרת התמורה תשולם לחברה בתוך 30 יום מיום אישור תב"ע אשר תגדיל את זכויות הבניה של המקרקעין, ובכפוף להמצאת כלל האישורים הנדרשים לצורך העברת הזכויות על שם הרוכשות, או בתוך 24 חודשים, לפי המוקדם. ליתרת התשלום תיווסף ריבית שנתית בשיעור של פריים+1% בצירוף מע"מ. הרוכשות תוכלנה לדחות את התשלום ב-12 חודשים, ובמקרה כזה הריבית שתיווסף ליתרת התשלום בגין תקופת הדחייה תהיה בשיעור של פריים+4% בצירוף מע"מ.

לחברה יש התחייבות לליבנטל חברה לבניין בע"מ ("ליבנטל בניין"), בעלת שליטה בחברה, שממנה רכשה החברה בשנת 2014 את המקרקעין, לתשלום תוספת תמורה במקרה שבו יוגדלו זכויות הבניה במקרקעין. במסגרת העסקה, ובהתאם להוראות ההסכם לפיו רכשה החברה את המקרקעין מליבנטל בניין, החברות הרוכשות תיטולנה על עצמן את כל התחייבויות החברה כלפי ליבנטל בניין שבאותו הסכם אשר טרם מולאו עד למועד הרכישה. אחריות החברות הרוכשות למילוי ההתחייבויות לליבנטל בניין כאמור תהיה יחד ולחוד עם החברה.

החברה כללה בדוחותיה הכספיים לשנת 2024 רווח מהמכירה בסך כ-9 מיליון ש"ח, לפני מס.

באור 27: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

(11) הסכם עם קבוצת צילו בלו בע"מ להשקעה בחברה

ביום 23 בפברואר 2025 התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת צילו בלו בע"מ ("צילו בלו") לפיו, בכפוף להתמלאות תנאים מתלים, יוקצו לצילו בלו מניות של החברה. צילו בלו היא חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). עיקרי העסקה:

א. העסקה ופרטי התמורה

החברה תקצה לצילו בלו, בהקצאה פרטית כ- 17,294 אלפי מניות רגילות של החברה. המניות יוקצו במחיר במזומן של ש"ח 2.71 לכל מניה, ובתמורה כוללת של 46,865 אלפי ש"ח שתשולם במועדים כדלקמן:

- א. 20,054 אלפי ש"ח אשר ישולמו בתוך 60 ימים ממועד התקיימות התנאים המתלים, כנגד הקצאת 7,400 אלפי מניות רגילות ("מועד ההשלמה הראשון");
- ב. 26,811 אלפי ש"ח ישולמו ביום 1 ביוני 2026 כנגד הקצאת כ- 9,894 אלפי רגילות ("מועד ההשלמה השני").

כמות המניות ומחירן כפופים להתאמות מקובלות במקרה של שינוי הון, חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד בתקופה שעד להקצאת המניות.

ב. תיחום פעילות

החל ממועד ההשלמה הראשון וכל עוד (1) צילו בלו תהיה בעלת שליטה בחברה, ו-(2) נושא משרה בצילו בלו יכהן כנושא משרה בחברה, יחולו ההוראות הבאות:

- החברה לא תעסוק בפעילות שאינה יזום, בניה ופיתוח (ופעולות נלוות לכך) של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בישראל, אלא אם כן ייקבע אחרת על-ידי דירקטוריון החברה בהחלטה פה אחד. ההגבלה לעיל לא תחול על הפרויקטים הקיימים של החברה, והפעילות בנכסים הקיימים של החברה.
- צילו בלו לא תעסוק בפעילות התחדשות עירונית, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, למעט ביחס לרשימת פעילויות מוחרגות שסוכמה בין הצדדים, אלא בכפוף למתן זכות סירוב ראשונה לחברה ליזום את הפרויקט החדש.

הפעילויות המוחרגות:

- (1) עסקאות, השקעות ופעילות, ללא הגבלה, בפרויקטים קיימים של צילו בלו;
- (2) רכישת פרויקטים פעילים (דהיינו – שהחל בהם שלב הייזום והושגו חתימות של מעל 50% מהדיירים) בתחום פעילות התחדשות עירונית;
- (3) עסקאות והשקעות, לרבות רכישה והחזקה בתאגידים ושותפויות (פרטיים או ציבוריים) הפועלים בתחום פעילות התחדשות עירונית;
- (4) פעילות התחדשות עירונית בעקבות מכרז (או הליך תחרותי דומה לו) אשר החברה אינה עומדת בתנאי מתנאיו ואין ביכולתה למלא אחר תנאי כאמור;
- (5) השקעה בתאגידים המעמידים אשראי לפעילות התחדשות עירונית.

תנאים מתלים:

השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של התנאים המתלים הבאים בתוך 60 ימים ממועד ההתקשרות בהסכם:

- (1) קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה לעסקה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 וכן למינוי שני דירקטורים מטעם צילו בלו, ולאישור הסדר תיחום

(2) הפעילות עם צילו בלו;

(3) קבלת אישור הבורסה להקצאת המניות;

(4) קבלת אישור הממונה על התחרות לעסקה, ככל שנדרש;

(5) העדר שינוי מהותי לרעה במצבה העסקי והפיננסי של החברה עד למועד התקיימות התנאי המתלה האמור בס"ק (1) לעיל.

באור 27: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. הוראות נוספות

ההסכם כולל הוראות מקובלות נוספות בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת מצגים של החברה והתחייבות לשיפוי במקרה של הפרתם, מגבלות שונות בפעילות החברה במהלך התקופה שעד מועד ההשלמה הראשון, וכיו"ב.

עד לחודש מאי 2025 התקיימו התנאים המתלים וההסכם ההשקעה נכנס לתוקף:

- החברה הנפיקה לצילו בלו 7,400 אלפי מניות, בתמורה ל כ-20,054 אלפי ש"ח שהתקבלו מצילו בלו עד למועד ההקצאה.
- ביום 6 במאי 2025 מונו נציגי צילו בלו, ה"ה דוד זבידה ויואב שפר, כדירקטורים בחברה.

12) הסכם שליטה משותפת

במקביל לחתימת הסכם ההשקעה, נחתם ביום 23 בפברואר 2025 הסכם שליטה משותפת בין בעלי שליטה בחברה לבין צילו בלו, שנכנס לתוקף במועד ההשלמה הראשון. בעלי השליטה עימם נחתם ההסכם הם: א.ל.ד יחד החזקות בע"מ ("א.ל.ד יחד"), מר ברוך אופיר ארביב, מר יוסף לוינסקי, וחברות פרטיות בבעלות מלאה של ה"ה ארביב ולוינסקי ("קבוצת אלד").

ההסכם כולל הוראות מקובלות בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת, תיאום מוקדם של הצבעה באסיפות הכלליות של החברה, ושוויון במספר הדירקטורים שיוצעו על-ידי הצדדים; זכות סירוב ראשונה בהעברת מניות, זכות הצטרפות למכירת מניות, חובת הצטרפות למכירת מניות, אפשרות להשתתף ברכישת מניות נוספות של החברה שיבצע מי מהצדדים, וכיו"ב.

בהסכם השליטה המשותפת נקבע כי א. ליבנטל אחזקות בע"מ ("ליבנטל"), בעלת שליטה בחברה שהיא בשליטתו של מר ברוך אופיר ארביב, תהא רשאית להצטרף להסכם השליטה המשותפת ולהוות חלק מקבוצת אלד, וזאת בתוך 12 חודשים ממועד ההשלמה הראשון. אם ליבנטל לא תצטרף כצד להסכם השליטה המשותפת בתוך פרק הזמן האמור, ויתקיים אחד מאלה (א) מר ארביב או נעבר מותר שלו יחדל להיות בעל שליטה בליבנטל או (ב) שיעור ההחזקות של ליבנטל בחברה יהווה פחות ממחצית מהחזקות קבוצת אלד, יחולו שינויים בהסכם השליטה המשותפת אשר יקנו לצילו בלו זכויות עודפות על-פני קבוצת אלד, ובכלל זאת זכות להציע למינוי את מרבית הדירקטורים בחברה, וזכות הכרעה ביחסים בין הצדדים בהצבעה באסיפות הכלליות של החברה.

ביום 19 במרס 2026 אישרה אסיפת בעלי המניות של ליבנטל את הצטרפות ליבנטל להסכם השליטה המשותפת.

באור 27: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. עסקאות שסוגו ע"י וועדת הביקורת כעסקאות שאינן חריגות ואושרו ע"י דירקטוריון החברה:

1. התקשרויות עם חברת שיווק

לחברה התקשרויות כמפורט להלן עם חברת א.י.ב. שחקים יזמות נדל"ן בע"מ (להלן - "א.י.ב.") המספקת לחברה שירותי שיווק. מחצית ממניות א.י.ב. הן בבעלות מר אביב ארביב, אחיינו של מר ברוך אופיר ארביב. אביב ארביב מועסק על ידי א.י.ב.

להלן פירוט ההתקשרויות עם א.י.ב.:

- שיווק הפרויקטים של החברה ברמת גן וגבעתיים - קרסקי-חצור, הנרקיס, שינקין וכצנלסון. השירות כולל, בנוסף לשיווק דירות, גם טיפול בדיירים הקיימים – לרבות החתמות על חוזי התחדשות עירונית, ושדרוגי דירות. התמורה לא.י.ב. היא 1.75% ממחזור המכירות של כל פרויקט.
- ההתקשרויות סווגו על ידי ועדת הביקורת כעסקאות שאינן חריגות ואושרו על ידי הדירקטוריון ביום 9 בנובמבר 2017.
- שיווק והעמדת שירותים בפרויקטים המפורטים להלן:

פרויקט	השיטה, אהרונוביץ, שפרינצק, עוזיאל	בני עייש	מקווה ישראל	הסתדרות
תמורה כ- % ממחזור המכירות בפרויקט	1.8%	2.05%	1.755%	2.34%
טיפול בבעלי הדירות הקיימים (בני עייש- בעלי הקומבינציה)	כן	כן	כן	כן
טיפול בשינויי דירות	כן	כן	כן	לא

ההתקשרויות סווגו על ידי ועדת הביקורת כעסקאות שאינן חריגות ואושרו על ידי הדירקטוריון ביום 28 בדצמבר 2023. במהלך שנת 2025, שולמו לא.י.ב. כ- 54 אלפי ש"ח בגין פרויקט שינקין ו- 275 אלפי ש"ח בגין טיפול בדיירים ב- 2 פרויקטי ההתחדשות העירונית.

2. הסכמים לשכירת שטחי משרד ושירותים נלווים

החברה וליבנטל פועלות משרדים ששוכרת החברה בשד' רוטשילד בתל-אביב. ליבנטל נושאת ב-10% מהוצאות המשרד. הוצאות המשרד כוללות - דמי שכירות, תשלומים לחברת הניהול של הבניין, תשלומי עירייה, ניקיון, חשמל, אחזקה, תחזוקת מחשבים, כיבוד וטלפונים, הוצאות משרד ושני מקומות חניה. ההתקשרות אושרה בשנת 2016 ואושרה שוב ביום 21 במרס 2021 על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון.

החל מינואר 2024 שיעור ההשתתפות של ליבנטל הינו 10%. השינוי בשיעור אושר ביום 6 במרס 2025 על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, לאחר שסווגה על ידי ועדת הביקורת באותו יום כעסקה שאינה חריגה.

3. שיתוף בהוצאות כוח אדם עם ליבנטל

חלק מעובדי החברה מספקים שירותים לליבנטל במסגרת העסקתם בחברה, ובתמורה משלמת ליבנטל לחברה חלק מעלות העסקתם.

השירותים שסופקו בשנת 2025 הם של מנהלת חשבונות ומזכירה. החל מינואר 2024 שיעור ההשתתפות של ליבנטל הינו 10% מעלות העסקה של העובדים האמורים. ההתקשרות אושרה ביום 6 במרס 2025 על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, לאחר שסווגה על ידי ועדת הביקורת באותו יום כעסקה שאינה חריגה.

באור 27: - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

4. השכרת משנה של משרד

החברה משכירה לחברת מרמרי בע"מ ("מרמרי") בבעלות מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בחברה, בשכירות משנה, מחצית ממשרדי המכירה של החברה ברחוב סוקולוב בחולון שהחברה שוכרת מצד ג' (לעניין סעיף זה - "המושכר"). מרמרי משתמשת במושכר החל מיום 1 באוקטובר, 2019, ומשלמת לחברה דמי שכירות בסך 4.5 אלפי ש"ח לחודש. ביום 24 בנובמבר, 2020 הוחלט שתוקף שכירות המשנה של מרמרי תוארך והשכירות תהיה לכל תקופת השכירות לפי חוזה השכירות של החברה במושכר. ביום 24 בנובמבר, 2020 סיווגה ועדת הביקורת את הארכת ההתקשרות עם מרמרי כעסקה שאינה חריגה ובאותו היום אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את הארכת הסכם השכירות.

5. שירותי מזכירה מחברה בבעלות בעל שליטה

החל מחודש דצמבר 2023 מספקת מרמרי לחברה שירותי מזכירה, בהיקף של כ- 30% משרה, והחברה נושאת בתשלום עבור 30% מעלות העסקה. ההתקשרות סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי הדירקטוריון ביום 28 בדצמבר 2023.

באור 27: - מידע כספי נפרד ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל, 1970

החברות הבנות המאוחדות של החברה הינן בעלות פעילות לא מהותית. אי-לכך אין בדוח זה מידע נוסף מעבר לנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 28: - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. מתן היתר בנייה בתנאים לפרויקט "בני עי"ש"
הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "זמורה" אישרה בישיבתה מיום 29 בינואר 2026 מתן היתר בנייה בתנאים לפרויקט "בני עי"ש".
לפרטים, ר' ביאורים 11(2)ב'.

ב. הצטרפות ליבנטל אחזקות בע"מ להסכם שליטה משותפת בחברה
ביום 19 במרס 2026 אישרה אסיפת בעלי המניות של ליבנטל את הצטרפות ליבנטל להסכם השליטה המשותפת. (ר' ביאור 12'ג27)

ג. שימוש ברישיון קבלן של חברות בשליטת בעל שליטה
ביום 19 במרס 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הארכת העסקה לתקופה נוספת של שלוש שנים. (ר' ביאור 7'ג27)

ד. אישור מדיניות תגמול ל- 3 שנים
ביום 26 במרס 2026 אישרה אספת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של החברה בתוקף ל- 3 שנים מיום אישורה של האספה.

ה. אישור תוכנית רכישה של אג"ח סדרה ד'
ביום 26 במרס 2026 אישרה דירקטוריון החברה תוכנית לרכישת אג"ח סדרה ד' בהיקף של עד 40 מ' ש"ח בתקופה מיום 29 במרס 2026 ועד 31 באוגוסט 2026 בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ולהזדמנויות בשוק.

נספח - רשימת חברות מוחזקות ושותפויות ליום 31 בדצמבר, 2025

חברות

לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 100%
מגדל הכישור בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 50%
לוינסקי-עופר קרסו מקווה ישראל בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 50.01%
לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה א' בע"מ	- מוחזקת בשיעור של 50%

עסקות משותפות

ע.מ באר שבע	חלק החברה 25%
ע.מ. הכישור 6	חלק החברה 50%
ע.מ. השיטה	חלק החברה 51%

לוינסקי-עופר בע"מ

רח' רוטשילד 74, תל-אביב טלפון 5001500 - 03, פקס 5750780 - 03

26 במרס, 2026

פרטים נוספים

שם החברה: לוינסקי-עופר בע"מ
 מס' החברה ברשם החברות: 520036005
 כתובת: שדרות רוטשילד 74, תל-אביב (תקנה 25א')
 כתובת דואר אלקטרוני: jonathan@lbt.co.il (תקנה 25א')
 מס' טלפון: 03-5001500 (תקנה 25א')
 מס' פקס: 03-5750780 (תקנה 25א')

תאריך הדו"ח: 31.12.2025 תאריך חתימת הדוח: 26.3.2026

תקנה 10א' - תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים רבעוניים

רבעון				שנת 2025	
1/25	2/25	3/25	4/25		
אלפי ש"ח					
15,151 (13,650)	4,879 (4,512)	5,978 (5,545)	10,438 (10,191)	36,446 (33,898)	הכנסות ממכירת דירות עלות ההכנסות
1,501	367	433	247	2,548	רווח גולמי
(143) (1,900)	(145) (3,218)	(160) (1,990)	(78) (2,038)	(526) (9,146)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	(14)	(14)	התאמת התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה
126 (7)	2,862 (85)	129 (-)	129 (-)	3,246 (92)	הכנסות אחרות הוצאות אחרות
(423)	(219)	(1,588)	(1,754)	(3,984)	הפסד תפעולי
1,342 (1,854)	734 (2,523)	1,127 (1,784)	2,112 (3,345)	5,315 (9,506)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(512)	(1,789)	(657)	(1,233)	(4,191)	הוצאות מימון, נטו
(336)	(136)	(199)	(70)	(741)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	-	-	-	-	הטבת מס (הוצאות מיסים)
(1,271)	(2,144)	(2,444)	(3,057)	(8,916)	הפסד כולל

תקנה 10 - שימוש בתמורת ניירות הערך

ביום 30 ביולי 2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על פי תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 15 בספטמבר 2023, להנפקה של 60,000,000 ע"נ אגרות חוב (סדרה ה') ו-2,400,000 כתבי אופציה (סדרה 2), בתמורה כוללת ברוטו בסך של 60,000,000 ש"ח (ר' ביאור 16'ב' לדוחות הכספים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025).

תמורת ההנפקה יועדה למימון פעילות החברה בתחום הנדל"ן ולמימון פעילותה השוטפת של החברה, כולל תשלומים בגין אשראי שהועמד לחברה, ונקבע כי החברה תהא רשאית לעשות שימוש בתמורת ההנפקה על פי צרכיה ולפי שיקול דעתה הבלעדי. התמורה שימשה בפועל למטרות להן יועדה.

תקנה 11 - השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות פעילות של החברה לתאריך הדוח על המצב

הכספי:

שם החברה	שיעור מהון המניות המונפק, מכוח ההצבעה ומהסמכות למנות דירקטורים, המוחזק בידי החברה	סוג מניה	מספר מניות	סה"כ ע"נ (בש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	יתרת הלוואות (אלפי ש"ח) (*)
מגדל הכישור בע"מ	50%	רגילה	50	50	(1,149)	16,417
לוינסקי עופר קרסו מתחם הערבה א' (A) בע"מ	50%	רגילה	50	50	(463)	8,545
לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ	100%	רגילה	100	100	(74)	5,916
לוינסקי-עופר קרסו מקווה ישראל בע"מ	50.01%	רגילה	10,000	ללא ע.נ.	(116)	3,612

* לעיקר תנאי הלוואות שהועמדו לחברות בנות ולחברות כלולות פעילות של החברה, ר' תקנה 12 להלן.

לחברות האמורות אין מניות או ניירות ערך המירים הרשומים למסחר בבורסה.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות פעילות בתקופת הדוח:

שם החברה	מועד השינוי	היקף השינוי (אלפי ש"ח)	השינוי ועיקרי תנאי העסקה	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	
מגדל הכישור בע"מ ("מגדל הכישור")	ספטמבר 2025	4,408	הגדלת הלוואות. ההלוואות אינן צמודות, הן נושאות ריבית בשיעור שנתי של 6.65%, ולא נקבע מועד לפרעון.	16,417	
	בין החודשים ינואר 2025 ועד דצמבר 2025	1,794			
לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ	בין החודשים ינואר 2025 ועד דצמבר 2025	700		לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ	5,916
	בין החודשים פברואר 2025 ועד נובמבר 2025	(645)			
לוינסקי עופר קרסו מתחם הערבה א' (A) בע"מ ("חברת הערבה א'")	בין החודשים ינואר 2025 ועד דצמבר 2025	1,029	ההלוואות אינן צמודות, הן נושאות ריבית בשיעור שנקבע לעניין סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, ולא נקבע מועד לפרעון.	8,545	
	בין החודשים ספטמבר 2025 ועד דצמבר 2025	1,750			
לוינסקי עופר קרסו מקווה ישראל בע"מ				3,612	

תקנה 13- הרווח (ההפסד) הכולל של חברות בנות וכלולות פעילות, והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

מגדל הכישור בע"מ	לוינסקי-עופר קרסו מתחם "הערבה" (A) בע"מ	לוינסקי עופר ק. מלאכי בע"מ	לוינסקי-עופר קרסו מקווה ישראל בע"מ	
(876)	(449)	(44)	(157)	רווח (הפסד) לפני מס
(876)	(449)	(44)	(157)	רווח (הפסד) אחרי מס
-	-	-	-	רווח כולל אחר
עד ליום 31.12.25^(*)				
--	--	-	-	דיבידנד
--	--	-	-	דמי ניהול
822	157	383	92	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה
לאחר מועד הדוח ועד ליום 26.3.26^(*)				
--	--	-	--	דיבידנד
--	--	-	-	דמי ניהול
195	33	80	20	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה

(*) הסכומים חוייבו אך טרם נגבו.

תקנה 20 - מסחר בבורסה

הפסקות מסחר

בשנת 2025 לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה, למעט הפסקות מסחר קצרות לאחר פרסום דיווחים של החברה.

ניירות ערך שנרשמו למסחר בבורסה בשנת 2025

מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב

7,400,000 מניות שהוקצו בהקצאה פרטית לקבוצת צילו בלו בע"מ;

30,230 מניות שנבעו ממימוש כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה.

אגרות חוב (סדרה ה)

60,000,000 ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה ה') שהונפקו על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 30.7.2025.

אגרות חוב (סדרה ד)

3,550,296 ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה ד') שהונפקו בהנפקה פרטית.

כתבי אופציה (סדרה 2)

2,400,000 כתבי אופציה (סדרה 2) הניתנים למימוש ל-2,400,000 מניות רגילות של החברה ללא ע"נ שהונפקו על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 30 ביולי 2025.

ניירות ערך שנמחקו מן המסחר בבורסה בשנת 2025

302,299 כתבי אופציה (סדרה 1) שמומשו למניות רגילות של החברה ללא ע"נ.

9,587,701 כתבי אופציה (סדרה 1) שפקעו ללא מימוש.

תקנה 21(א) - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה:

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2025 לחמשת נושאי המשרה הבכירה בחברה כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025 (באלפי ש"ח):

סו"כ	תגמולים אחרים	תגמולים בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים			
		ריבית/ שכירות/ אחר	אחזקת רכב	עמלה /דמי יעוץ/ מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד
2,122	--	-	-	0 ⁽²⁾	2,122	--	24.10% ⁽¹⁾	100%	התשלום הוא עבור כהונת מר יוסף לוינסקי כמנכ"ל החברה.	א.ל.ד. יחד החזקות בע"מ ("א.ל.ד.")
592	--	-	-	-	592	--	22.27%	50%	התשלום הוא עבור שירותי ניהול ובקרה לחברה ולחברות הבנות שלה, וכוללים: ניהול אסטרטגי ועסקי, ניהול פיננסי וכספי, ליווי משפטי, קשרי משקיעים וניהול ותכנון פרויקטים.	קבוצת צילו בלו בע"מ ("צילו בלו")
935	--	--	--	235 ⁽⁴⁾	700	--	0.62%	50%	מנהל כספים ומזכיר חברה בחברה, ובחברה הבת לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ	ר"ח יונתן אייזקס
224	--	--	--	--	-	224	-	ל/ר	--	דירקטורים ⁽³⁾

1. לפירוט נוסף על החזקות א.ל.ד. ר' תקנה 24 להלן.
2. ביום 31 ביולי 2023 הוקצו לא.ל.ד. 1,100,000 אופציות לא סחירות לרכוש 1,100,000 מניות רגילות של החברה (שהינן כיום 110 אלפי מניות, לאחר איחוד הון מיום 3 בדצמבר, 2023), במחיר מימוש של 1.096 ש"ח למניה (10.96 ש"ח למניה לאחר איחוד הון), כפוף להתאמות. האופציות ניתנות למימוש החל מיום 19.9.2024 ועד לתום ארבע שנים ממועד הקצאתן השווי ההוגן של האופציות ליום 21.12.2022, שבו אישר דירקטוריון החברה את הסכם הניהול, הינו 99,957 ש"ח. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, על בסיס ההנחות הבאות: מחיר מניות החברה ביום שקדם למועד בו ניתן אישור הדירקטוריון להסכם הניהול (20.12.2022), תחזית חלוקת הדיבידנדים של החברה, תנאי ההענקה וזהות הניצעת. השווי ההוגן נרשם כהוצאה בדוחות הכספיים לשנים 2023 ו-2024.
3. סך הגמול ל-6 דירקטורים - כל הדירקטורים בחברה פרט למנכ"ל.
4. ביום 10 במרס, 2025 הוקצו למר אייזקס 250,000 אופציות לא סחירות לרכוש 250,000 מניות רגילות של החברה, השווי ההוגן של האופציות ליום ההקצאה הינו 297 אלפי ש"ח. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי. חלק מהשווי ההוגן נרשם כהוצאה בדוחות הכספיים לשנת 2025 ויתרתו נרשם כהוצאה בשנים 2026-2027.

1. פרטים בדבר הסכמי הניהול של החברה עם א.ל.ד ועם צילו בלו

לפרטים אודות הסכמי הניהול של החברה עם א.ל.ד ועם צילו בלו שתחילתם ב-19 בספטמבר 2025, ראו תקנה א.22(1) ו-3(3) להלן, ודיווח מיידי מיום 4 בספטמבר 2025, אסמכתא: 2025-01-067145.

לפרטים על הסדר בין א.ל.ד לצילו בלו בנוגע לשיתוף צילו בלו בדמי הניהול שקיבלה א.ל.ד מהחברה בתקופה שמ-29 ביוני 2025 ועד ל-18 בספטמבר 2025 ראו תקנה א.22(3) להלן, ודיווח מיידי מיום 6 במרס 2025 אסמכתא 2025-01-015207, מיום 30 במרס 2025 אסמכתא: 2025-01-02222 ומיום 30 ביוני 2025 אסמכתא: 2025-01-046703.

2. פרטים בדבר תנאי העסקתו של ר"ח יונתן אייזקס, מנהל הכספים ומזכיר החברה

א. ר"ח אייזקס מועסק כמנהל הכספים ומזכיר החברה החל מחודש מרס 2013. ההתקשרות עם ר"ח אייזקס אינה קצובה בזמן, והיא בהיקף של חצי משרה. התשלום החודשי לר"ח אייזקס הינו 58,333 ש"ח.

ב. ביום 10 במרס 2025 הקצתה החברה 250,000 אופציות עבור ר"ח יונתן אייזקס לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], 1961 ("פקודת מס הכנסה" או "הפקודה"), בהתאם לתוכנית אופציות שאימץ דירקטוריון החברה. האופציות הוקצו במסגרת מסלול רווח הון, לנאמן המחזיק בהן עבור ר"ח אייזקס.

כל אופציה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת של החברה, בכפוף להתאמות, ובסך הכל האופציות ניתנות למימוש לעד 250,000 מניות רגילות ("מניות המימוש"). לפירוט נוסף על האופציות ר' דוח מיידי מיום 11 במרס 2025 אסמכתא 2025-01-016014.

תקנה 21(ב) - תגמולים לנושאי משרה בכירה לאחר שנת הדיווח בגין שנת הדיווח

לאחר תקופת הדיווח לא שולמו לנושאי המשרה הבכירה האמורים תגמולים בגין שנת הדיווח שלא הוכרו בשנת הדיווח.

תקנה 21א' - בעלי השליטה בחברה

בעלי השליטה בחברה הינם:

- א. ליבנטל אחזקות בע"מ - חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("ליבנטל"), המחזיקה ב- 27.28% מזכויות ההצבעה בחברה. ההחזקה הינה על ידי ליבנטל חברה לבניין בע"מ ("ליבנטל בנין"), חברה בשליטתה המלאה של ליבנטל. מר ארביב הינו בעל שליטה בליבנטל כמפורט בתקנה 24 להלן.
- א.ל.ד. יחד החזקות בע"מ ("א.ל.ד.") - חברה פרטית בבעלות ה"ה ברוך אופיר ארביב ויוסף לוינסקי המחזיקה ב- 24.10% מזכויות ההצבעה בחברה, כמפורט בתקנה 24 להלן.
- קבוצת צילו בלו בע"מ - חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("צילו-בלו") המחזיקה ב- 22.30% מזכויות ההצבעה בחברה, כמפורט בתקנה 24 להלן.
- מר ברוך אופיר ארביב - מר ארביב הוא גם בעל שליטה בליבנטל, ומחזיק ב- 0.23% מזכויות ההצבעה בחברה, כמפורט בתקנה 24 להלן.
- מר יוסף לוינסקי - מחזיק ב- 0.50% מזכויות ההצבעה בחברה, כמפורט בתקנה 24 להלן.

לפירוט נוסף על החזקות בעלי השליטה בחברה ר' תקנה 24 להלן.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש בהן עניין אישי

א. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 (להלן: "חוק החברות")

(1) הסכם ניהול נוכחי עם א.ל.ד.

הסכם ניהול עם א.ל.ד לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 19 בספטמבר 2025 ועד ליום 18 בספטמבר 2028. ההסכם אושר באסיפה הכללית של החברה ביום 9 באוקטובר 2025, לאחר שביום 3 בספטמבר 2025 אושר בוועדת התגמול/ביקורת

ובדירקטוריון החברה.

התנאים העיקריים של הסכם הניהול

ההסכם הינו לרכישת שירותי מנהל כללי שיסופקו לחברה ולחברות הבנות שלה על ידי א.ל.ד, באמצעות מר יוסף לוינסקי (להלן: **שירותי הניהול מא.ל.ד.**).

א. התמורה

דמי ניהול חודשיים קבועים בסכום של 138,889 ש"ח לחודש, צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"), אשר יעודכנו בשיעור עלית המדד אחת לשלושה חודשים. המדד הבסיסי הינו מדד חודש נובמבר 2022. א.ל.ד תהיה זכאית לקבל דמי ניהול גם עבור ימי היעדרות של המנכ"ל בגין חופשה, עד ל-30 ימי עבודה לכל שנת עבודה. ימי החופשה לא יהיו ניתנים לפדיון ולא ייצברו למעלה משנתיים.

א.ל.ד תהיה זכאית לקבל דמי ניהול בגין ימי היעדרות של המנכ"ל כתוצאה ממחלה (מהיום הראשון למחלתו) עד ל-30 ימי מחלה בשנה. לא נעדר המנכ"ל בגין מחלה, א.ל.ד תהיה רשאית לצבור את הזכות לדמי ניהול בגין ימי מחלה עד לתקרה של 90 יום, אך לא תהיה רשאית לפדותם. לאחר ניצול סך ימי המחלה שיצברו כאמור, תפחית החברה את דמי הניהול שישולמו לא.ל.ד, באופן יחסי, בגין כל יום מחלה נוסף.

דמי הניהול ישולמו אחת לחודש, לא יאוחר מהיום העשירי לכל חודש גרגוריאני, עבור שירותי הניהול שניתנו בחודש הקודם לו.

ב. היקף העסקה ועיסוקים נוספים

שירותי מנכ"ל מא.ל.ד יינתנו בהיקף משרה כולל של 100% ויסופקו ע"י מר לוינסקי באופן אישי. א.ל.ד תהיה אחראית כלפי החברה למילוי תפקידו במסירות, בנאמנות ובמקצועיות. לא.ל.ד ולמר לוינסקי עיסוקים נוספים, והחברה מאשרת הסכמתה לעיסוקים אלה, ובלבד שלא יהיה בהם כדי ליצור ניגוד עניינים עם מתן שירותי הניהול.

ג. תיחום פעילות בתקופת ההסכם

בתקופת ההסכם עם א.ל.ד יציעו א.ל.ד ומר לוינסקי לחברה כל מיזם בניה חדש מסוג התחדשות עירונית ("פינוי - בינוי", "תמ"א 38 וכד") שהם בוחנים. ועדת הביקורת של החברה תבחן את המיזם המוצע, ותקבע, תוך 7 ימי עסקים מקבלת ההצעה, אם יש לבצע את המיזם בחברה. אם הוועדה תקבע שהמיזם לא יבוצע בחברה יהיו א.ל.ד ומר לוינסקי רשאים לבצעו בעצמם או להציע את המיזם לאחרים. התחייבות א.ל.ד ומר לוינסקי להציע מיזמים כאמור לחברה לא תחול על מיזם שההון העצמי שיידרש לביצועו, בתקופת ההסכם, יעלה ב-30% או יותר על האמצעים הכספיים של החברה הזמינים לביצוע המיזם, ולא תחול על מיזם שאינו מסוג התחדשות עירונית. ההון העצמי לעניין זה יחושב לפי 25% מהעלות המוערכת של המיזם. אומדן האמצעים הכספיים של החברה הזמינים לביצוע המיזם ייעשה על ידי הנהלת החברה, בכפוף לאישור ועדת הביקורת. א.ל.ד ומר לוינסקי יהיו רשאים להציע לחברה בתקופת ההסכם לרכוש מהם גם מיזמי בניה שאינם מסוג התחדשות עירונית, ובלבד שהחלטה אם להיענות להצעה תובא לאישור באופן הנדרש לאישור עסקה חריגה שלבעל שליטה יש בה עניין אישי. מקום בו תובא בפני החברה התקשרות בפרויקט מסוג התחדשות עירונית שהחברה תחליט לדחותה, ואשר א.ל.ד ו/או מר לוינסקי ו/או חברות בשליטתם יחליטו על התקשרות באותו פרויקט, אשר היה מהותי לחברה אילו החליטה החברה להתקשר בו, תיתן החברה דיווח מיידי בעניין שיכלול: 1. תיאור כללי של הפרויקט; 2. מועד החלטת החברה; 3. זהות האורגנים שבחנו את הפרויקט; 4. פירוט כללי בדבר המידע שהובא בפני האורגנים לצורך קבלת החלטה; 5. נימוקי החלטה לדחות את ההתקשרות בפרויקט. על התקשרות בפרויקט מסוג התחדשות עירונית שהחברה תחליט לדחות, ואשר, ככל שהייתה מבוצעת, לא הייתה מהותית לחברה, יינתן גילוי

כללי בדוח התקופתי של החברה.

ד. הוראות מעבר ביחס להסכמי ניהול קודמים בהם נקבעו דמי ניהול משתנים
הוראות הסכמי הניהול הקודמים של החברה עם א.ל.ד בהם נקבעו דמי ניהול משתנים ימשיכו לחול בנוגע לדמי ניהול משתנים שנקבעו בהם, לרבות מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים, והשבת מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים ששולמו ביתר, ביחס לפרויקטים שלגביהם נוצרה לא.ל.ד זכות לדמי ניהול משתנים או למקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים על פי הסכמי הניהול הקודמים. לפרטים על הוראות ההסכמים הקודמים בנוגע לדמי ניהול משתנים ראו תקנה 22א(2)(ב) להלן.
אם בתקופת הסכם הניהול הנוכחי החברה תשלם דמי ניהול משתנים בגובה 4% מרווחי פרויקטים עקב סיומם של פרויקטים שחל בהם "אירוע משכלל" בתקופת תחולתם של הסכמי הניהול הקודמים (להלן: "דמי הניהול של גמר פרויקטים"), מחצית אחת מדמי הניהול של גמר פרויקטים האמורים תשולם לא.ל.ד, והמחצית הנוספת תשולם לצילו בלו.

(2) הסכמי ניהול קודמים עם א.ל.ד.

א.ל.ד, בעלת שליטה בחברה, העמידה לחברה את שירותי הניהול של ה"ה לוינסקי וארביב כמנכ"לים משותפים עד ל-3 בנובמבר 2022, והחל מ-4 בנובמבר 2022 העמידה לחברה את שירותי מר לוינסקי כמנכ"ל יחיד.

א. הסכם ניהול עם א.ל.ד שחל בתקופה שבין ה-19.9.2022 ל-18.9.2025:

על פי הסכם הניהול שהסתיים ב-18.9.2025, א.ל.ד העמידה לחברה בשנת 2025 את שירותי הניהול של מר לוינסקי בהיקף משרה של 100%. דמי הניהול החודשיים הקבועים לא.ל.ד בשנת 2025 היו 208,333 ש"ח לחודש, צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר 2022.

שאר התנאים הכספיים בהסכם הניהול שהסתיים ב-18.9.2025 ואשר חלו בשנת 2025 זהים לתנאים שבהסכם הניהול החדש של החברה שחל בשלוש השנים שתחילתן ב-18.9.2025, ופרטיו הובאו בתקנה 22א(1) לעיל.

בהסכם שהסתיים ב-18.9.2025 נקבעו הוראות בנוגע לתיחום פעילות בתקופת ההסכם, הזהות להוראות שבהסכם הניהול הנוכחי עם א.ל.ד, כמפורט בתקנה 22א(1) לעיל.

בהסכם שהסתיים ב-18.9.2025 נקבע כי הוראות הסכמי הניהול הקודמים של החברה ימשיכו לחול בנוגע לדמי ניהול משתנים שנקבעו בהם, לרבות מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים, והשבת מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים ששולמו ביתר, ביחס לפרויקטים שלגביהם נוצרה לא.ל.ד זכות לדמי ניהול משתנים או למקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים על פי הסכמי הניהול הקודמים. לפרטים על הוראות ההסכמים הקודמים בנוגע לדמי ניהול משתנים ראו תקנה 22א(2)(ב) להלן.

לפרטים אודות הסכם הניהול שהסתיים ביום 18.9.2025, ראו דיווח מיידי מיום 7 בפברואר 2023, אסמכתא 2023-01-013030.

ב. הוראות בנוגע לדמי ניהול משתנים שנכללו בהסכמי ניהול קודמים

בהסכם הניהול שחל בתקופה שבין ה-19.9.2019 ל-18.9.2022, וגם בשני הסכמי ניהול שקדמו לו וחלו בתקופה שבין 1.4.2013 לבין ל-3.8.2019, היה רכיב תגמול של דמי ניהול משתנים. ביחס לדמי הניהול המשתנים נקבעו הוראות מעבר בהסכמי הניהול המאוחרים של החברה עם א.ל.ד, כמפורט בתקנה 22א(1) לעיל ותקנה 22א(2) לעיל. להלן פירוט ההוראות בנוגע לדמי ניהול משתנים שנקבעו בהסכם הניהול שחל בתקופה שבין ה-19.9.2019 ל-18.9.2022. ההוראות המפורטות להלן דומות להוראות בנוגע לדמי ניהול משתנים בשני ההסכמים שקדמו לו.

מענק מרווחים - א.ל.ד זכאית למענק בשיעור של 7% מהרווח בכל פרויקט

של החברה. לעניין זה: "פרויקט" - פרויקט בניה יזמית של החברה, בין לבדה ובין יחד עם אחרים, במסגרת מיזם בניה שנתקיים לגביו אירוע משכלל בתקופת הסכם הניהול. "אירוע משכלל":

- במיזם בניה מסוג התחדשות עירונית ("פינוי - בינוי", תמ"א 38 וכו') שבו ביצוע פרויקט בניה כרוך בהסכמת בעלי דירות במקרקעין לביצועו - המועד בו מתקשר החברה עם עורך הדין המייצג את בעלי הדירות במקרקעין, בהסכם על פיו תישא בשכר הטרחה שלו בקשר עם הפרויקט.

- במיזם בניה במקרקעין שהזכויות בהם ירכשו בהסכם עם בעל הזכויות במקרקעין, כשהתמורה תשולם בכסף או בשירותי בניה (קומבינציה) - המועד בו מתקשר החברה עם בעל הזכויות במקרקעין בזיכרון דברים או הסכם- המוקדם שביניהם.

"רווח" - סכום העודפים השייך לחברה בכל פרויקט המלווה ע"י בנק מסחרי בהסכם ליווי בנקאי, בניכוי ה"הון העצמי" של החברה בפרויקט. "הון עצמי" - הכספים שיופקדו על ידי החברה בחשבון הליווי של הפרויקט ויהוו 'הון עצמי' של הפרויקט.

"עודפים" - כל הכספים מכל מין וסוג להם תהיה החברה זכאית בקשר עם הפרויקט, כולל ההון העצמי, והרווחים מהפרויקט להם תהיה החברה זכאית ואשר יצטברו בחשבון הליווי של הפרויקט, לאחר סילוק ההתחייבויות לבנק המלווה לפי הסכם הליווי של הפרויקט.

"גמר פרויקט" - המועד שיחול לאחר משיכת כל הכספים המהווים הון עצמי של החברה בפרויקט, ואשר ניתן יהיה לבצע בו, על פי תנאי הסכם הליווי הבנקאי, חלוקה לחברה של הרווח.

תשלום דמי הניהול יבוצע במועדים כדלקמן: (1) החברה תשלם לא.ל.ד. מקדמה על חשבון המענק בגין כל פרויקט בקרות אירוע משכלל. המקדמה תהיה בשיעור כולל של 3% מהרווחיות הצפויה בפרויקט/ים המיועד/ים להקמה במסגרת מיזם הבניה. סכום המקדמה יחושב על בסיס הרווחיות הצפויה בפרויקט כפי שתוערך בדוח כלכלי של שמאי מהנדס בלתי תלוי ביחס לפרויקט. (2) בגמר הפרויקט תשלם החברה לא.ל.ד. את יתרת הסכום המגיע כמענק, המשלים את חלקה של א.ל.ד. ברווחי הפרויקט ל- 7% מהרווח.

ההוראות לעיל יחולו, בשינויים המחויבים, ביחס לפרויקטים של חברות פרויקט בבעלות החברה, ולפרויקטים של תאגידים שהחברה תחזיק בחלק מהבעלות בהם ("חברות מוחזקות"). ביחס לפרויקטים כאלה יבוצעו חישובי הרווח, ההון העצמי, והרווחיות הצפויה בהתאם לחלקה היחסי של החברה בחברה המוחזקת, והתשלום על פי ס"ק (2) לעיל, המשלים בגמר הפרויקט את דמי הניהול ל-7% מהרווח, יבוצע לאחר שהחברה המוחזקת תעביר לחברה כספים שיאפשרו את התשלום ל-א.ל.ד.

(1) תקרה לדמי הניהול המשתנים

דמי הניהול המשתנים לא יעלו על סכום של 10 מיליון ש"ח בכל תקופה של 12 חודשים.

(2) התאמות

אם בתום כל פרויקט יתברר כי סכום המקדמה על חשבון המענק חושב ושולם ביתר, יקוזז הסכום ששולם ביתר, מתוך יתרת המענק. אם יתברר כי סכום המקדמה ע"ח המענק חושב ושולם בחסר, תשלם החברה לא.ל.ד. את הסכום החסר, יחד עם תשלום יתרת המענק המגיעה לא.ל.ד. במקרה בו יבוטל פרויקט לאחר תשלום מקדמה, יקוזז סכום המקדמה מתשלום אשר ישולם לא.ל.ד. כדמי ניהול משתנים בפרויקט אחר, ואם לא ניתן לבצע קיזוז כאמור תוך תקופה של 12 חודשים ממועד הביטול תוחזר המקדמה, בצירוף הפרשי הצמדה למדד.

אם ישולמו לא.ל.ד דמי ניהול על בסיס נתונים מוטעים אשר הוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה באחד משלושת הדוחות הכספיים השנתיים העוקבים לאחר מועד התשלום לא.ל.ד, תחזיר א.ל.ד לחברה את הסכומים ששולמו בטעות כאמור. בשים לב לגובה ההחזר הנדרש, תיקבע תקופת החזר, שלא תהיה ארוכה מ- 24 חדשים, לא.ל.ד.

ג. אישור מא.ל.ד הניהול בנוגע לדמי הניהול המשתנים

בהסכמי הניהול של החברה שבהם נקבעו דמי ניהול משתנים הנגזרים מרווחי הפרויקטים לא נכללות הוראות בנוגע לאפשרות של הפסקת מתן השירותים לפני סיום בניית כל הפרויקטים שבהם חל "אירוע משכלל" ושולמו מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים. לאור האמור התקבל אישור מא.ל.ד כי יישום אותם הסכמי ניהול ייעשה כך שההוראות להלן יחולו בנוגע לאפשרות האמורה:

- מחויבות א.ל.ד לספק שירותי ניהול תחול עד לתום בניית הפרויקטים שבגינם שולמו לה דמי ניהול משתנים.
 - אם א.ל.ד תפסיק לתת שירותי ניהול לחברה לפני שיסתיים פרויקט כלשהו, וזאת בין אם ההפסקה תהיה ביוזמתה, ובין אם תהיה ביוזמת החברה, בהחלטת האורגנים של החברה, א.ל.ד תהיה זכאית לחלק יחסי בלבד מדמי הניהול המשתנים עבור הפרויקט. החלק היחסי יחושב לפי יחס הביצוע של הפרויקט.
 - יחס הביצוע של הפרויקט יחושב לפי היחס שבין עלויות הבניה שהתהוו לבין אומדן עלויות הבנייה שתוקצבו.
 - במקרה של הפסקת מתן שירותים כאמור לפני שיסתיים פרויקט כלשהו, בין אם ההפסקה תהיה ביוזמת א.ל.ד, ובין אם ההפסקה תהיה ביוזמת החברה, בהחלטת האורגנים של החברה, א.ל.ד תחזיר לחברה מקדמות עודפות ששולמו לה עד להפסקת השירותים עבור הפרויקט. "מקדמות עודפות" לעניין זה- ההפרש בין סכום המקדמות ששולם עבור הפרויקט לבין אומדן הרווח בפרויקט מוכפל ביחס הביצוע של הפרויקט, אם ההפרש הוא חיובי.
- ביום 21 במרס 2024 קיבלה החברה מא.ל.ד אישור, לפיו א.ל.ד מסכימה להארכת הסכם הניהול מספטמבר 2022, כדלקמן:
- א.ל.ד תמשיך לספק את שירותי הניהול עד לסיום בניית כל הפרויקטים שהחברה תבנה ואשר חל בהם "אירוע משכלל" לפני ה-18 בספטמבר, 2022, ושולמו לא.ל.ד בגינם מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים. התמורה עבור שירותי הניהול לא תפחת מהתמורה הקבועה בהסכם הניהול.
- הוראות המעבר שבהסכם הניהול ימשיכו לחול בתקופת ההארכה.

(3) הסכם לקבלת שירותי ניהול ובקרה מצילו בלו

הסכם עם צילו בלו לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 19 בספטמבר 2025 ועד ליום 18 בספטמבר 2028. ההסכם אושר באסיפה הכללית של החברה ביום 9 באוקטובר 2025, לאחר שביום 3 בספטמבר 2025 אושר בוועדת התגמול/ביקורת ובדירקטוריון החברה.

התנאים העיקריים של הסכם הניהול

ההסכם הינו לרכישת שירותי שירותי ניהול ובקרה הכוללים: ניהול אסטרטגי ועסקי, ניהול פיננסי וכספי, ליווי משפטי, קשרי משקיעים וניהול ותכנון פרויקטים, שיסופקו לחברה ולחברות הבנות שלה על ידי צילו בלו ("שירותי הניהול מצילו בלו").

השירותים מצילו בלו יסופקו באמצעות נושאי משרה בכירים בצילו בלו, ובכללם: סמנכ"ל הכספים של צילו בלו, סמנכ"ל ההנדסה של צילו בלו, היועצת המשפטית הראשית של צילו בלו, וכן עובדים או נציגים נוספים מצילו בלו כפי שייקבעו מעת לעת, ובלבד שיהיו בעלי הכישורים הידע והניסיון המקצועי הנדרשים לתחומי השירות ("נותני השירותים מצילו בלו").

(1) התמורה

בתמורה להעמדת שירותי הניהול מצילו בלו לחברה ולחברות הבנות שלה, תשלם החברה לצילו בלו דמי ניהול חודשיים קבועים במזומן בסכום של 69,444 לחודש.

למעט דמי הניהול כאמור בס"ק זה, לא יהיו לצילו בלו או למי מטעמה זכויות לתשלום נוסף, החזר הוצאות או טובת הנאה אחרת מאת החברה, אלא אם אושרו בהתאם לדין.

דמי הניהול יהיו צמודים למדד ויעודכנו בשיעור עלית המדד אחת לשלושה חודשים. המדד הבסיסי הינו מדד חודש נובמבר 2022. דמי הניהול ישולמו אחת לחודש, לא יאוחר מהיום העשירי לכל חודש גרגוריאני, עבור שירותי הניהול שניתנו בחודש שקדם לו

(2) היקף העסקה ועיסוקים נוספים

שירותי הניהול מצילו בלו יינתנו בהיקף משרה כולל של 50% ויסופקו על ידי נותני השירותים מטעמה. צילו בלו מתחייבת לעדכן את החברה מראש ובכתב בדבר כל שינוי בזהות נותני השירותים. כל העלויות הכרוכות בהעסקת נותני השירות ישולמו על ידי צילו בלו בלבד, והיא תישא בהן באופן בלעדי. צילו בלו מתחייבת כי נותני השירות מטעמה ימלאו את תפקידם במסירות, בנאמנות ובמקצועיות. לצילו בלו ולנותני השירותים מטעמה עיסוקים נוספים, והחברה מאשרת הסכמתה לעיסוקים אלה, ובלבד שלא יהיה בהם כדי ליצור ניגוד עניינים ממשי או מהותי עם מתן שירותי הניהול לחברה לפי ההסכם המוצע.

(3) תיחום פעילות בתקופת ההסכם

בתקופת ההסכם עם צילו בלו יפעלו צילו בלו ונותני השירותים מטעמה בהתאם להתחייבות לתיחום עיסוקים, כפי שנקבעה בהסכם ההשקעה מיום 23 בפברואר 2025 שנחתם בין החברה לצילו בלו (ראו ביאור 17ג'10 בדוחות הכספיים).

(4) הוראות בנוגע לדמי ניהול משתנים על פי הסכמי ניהול קודמים עם א.ל.ד.

אם בתקופת ההסכם הניהול הנוכחי החברה תשלם דמי ניהול משתנים בגובה 4% מרווחי פרויקטים עקב סיומם של פרויקטים שחל בהם "אירוע משכלל" בתקופת תחולתם של הסכמי הניהול הקודמים (להלן: "דמי הניהול של גמר פרויקטים"), מחצית אחת מדמי הניהול של גמר פרויקטים האמורים תשולם לא.ל.ד, והמחצית הנוספת תשולם לצילו בלו. לפרטים על הוראות ההסכמים הקודמים בנוגע לדמי ניהול משתנים ראו תקנה 22א(2)ב לעיל.

(4) גמול דירקטורים

ביום 26 במרס 2026 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1ב(א) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), כי החל מיום 6 במאי 2025 יהיו גם הדירקטורים התלויים בחברה שאינם ממלאים בה תפקיד נוסף, זכאים לגמול שנתי בגובה הסכום המזערי ולגמול השתתפות בגובה הסכום הקבוע בהתאם לדרגת החברה, כאמור בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"). הדירקטורים שזכאים לגמול ועבורם אושר הגמול הנ"ל הינם: מר ברוך אופיר ארביב, בעל שליטה בחברה ובלבנטל שהינה בעלת שליטה בחברה, מר דוד זבידה, בעל שליטה בצילו בלו, שהינה בעלת שליטה בחברה, ומר יואב שפר, שמונה לדירקטור בחברה מטעם צילו בלו.

(5)

רכישת מיזמי נדל"ן מחברות פרטיות בבעלות ה"ה ארביב ולוינסקי

האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה אישרה בחודש אוגוסט 2013 את התקשרות החברה בהסכם לרכישת מיזמי נדל"ן מהחברות יוסף לוינסקי ושות' בע"מ ו-א. עופר השקעות ויזמות בע"מ הנשלטות, בהתאמה, בידי ה"ה לוינסקי וארביב, ועוסקות בייזום והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן ("החברות הפרטיות" או "המוכרות").

במסגרת העסקה רכשה החברה מהמוכרות את זכויותיהן והתחייבויותיהן ב-13 מיזמים¹, בתמורה להחזר כל ההוצאות הישירות שהמוכרות הוציאו בפועל לקידום כל מיזם מועבר, בתוספת "ריבית ההתקשרות", ובתמורה לתשלום דמי ייזום בסך של 3% מהרווח של החברה בפרויקט/י הבניה שיבוצע/ו במיזם שהועבר.

מועד תשלום דמי הייזום ביחס לכל פרויקט יהא תוך 7 ימים מגמר הפרויקט. ההסכם קובע כי אם תוך שלוש שנים ממועד ההתקשרות לא ייחתם הסכם ליווי פיננסי עם בנק מסחרי לביצוע פרויקט/י בניה במיזם, ולחברה לא יהיו אמצעים כספיים הנדרשים כ"הון עצמי" על מנת לבצע פרויקט בניה עם ליווי פיננסי כאמור, תהיה למוכרות זכות לרכוש חזרה את אותו מיזם מהחברה, או חלק מן המיזם שבו ניתן לבצע פרויקט בניה, בתמורה להחזר ההוצאות שהחברה תוציא בקשר עם הפרויקט המיועד, כולל הסכומים שישולמו למוכרות על פי הסכם הרכישה עמו, בתוספת ריבית ההתקשרות.

לעניין זה:

"גמר פרויקט" - המועד שיחול לאחר משיכת כל הכספים המהווים הון עצמי של החברה בפרויקט, ואשר ניתן יהיה לבצע בו, על פי תנאי הסכם הליווי הבנקאי, חלוקה לחברה של הרווח.

"הון עצמי" - הכספים שיופקדו על ידי החברה בחשבון הליווי של הפרויקט ויהיו 'הון עצמי' של הפרויקט.

"פרויקט" - פרויקט בניה יזמית של החברה, בין לבדה ובין יחד עם אחרים, במסגרת מיזם שהחברה רכשה במסגרת העסקה.

"רווח" - סכום העודפים השייך לחברה בכל פרויקט המלווה ע"י בנק מסחרי בהסכם ליווי בנקאי, בניכוי ה"הון העצמי" של החברה בפרויקט.

"ריבית ההתקשרות" - ריבית בשיעור הריבית השנתי החל על אשראי פיננסי מבוסס ריבית פריים של החברה, כשיעורו במועד בו יבוצע תשלום של החזר הוצאות.

(6)

עסקאות בנוגע למקרקעיו ברח' "נורדאו" בהרצליה

בשנת 2013 רכשה החברה את זכויות ליבנטל חברה לבניין בע"מ ("ליבנטל בנין") במקרקעין ברח' נורדאו 9-11 בהרצליה. ליבנטל בנין הינה חברת בת של ליבנטל, שהפכה כתוצאה מהעסקה לבעלת שליטה בחברה.

המקרקעין הינם 75% במושע מחלקה 14 בגוש 6520, בשטח של 3,205 מ"ר (לפני הפקעה). זכויות הבניה על פי התב"ע הקיימת מאפשרות בניית 15 יחידות דיור ו-176 מ"ר שטחי מסחר בחלקה.

הרכישה נעשתה בתמורה שחלקה היה בלתי מותנה, וכבר שולם, וחלקה האחר מותנה בהגדלת זכויות הבניה, וטרם שולם.

לפרטים על העסקה מ-2013 ראו תקנה 22'א3 בפרק "פרטים נוספים" בדוחות התקופתיים של החברה לשנת 2023.

החברה מכרה את זכויותיה במקרקעין בשנת 2024 לחברות הפרטיות א. עופר

¹ רכישת שניים מהמיזמים בוטלה בשנת 2014, ובשנת 2017 החברה החליטה לבטל מיזם נוסף.

השקעות ויזמות בע"מ ויוסף לוינסקי הנדסה בע"מ, שבבעלות ה"ה ברוך אופיר ארביב ויוסף לוינסקי, בעלי שליטה בחברה.

האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אישרה ביום 20 באוקטובר, 2024 את המכירה, לאחר שביום 28 באוגוסט, 2024, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את המכירה כאמור.

המקרקעין היו משועבדים למניף שירותים פיננסיים בע"מ (להלן: "מניף"), להבטחת הלוואה שהחברה נטלה בדצמבר 2023 בסכום קרן של 20.25 מיליון ש"ח.

החברות הפרטיות רכשו את הזכויות במקרקעין בתמורה כוללת של 33.73 מיליון ש"ח. במסגרת העסקה, נקבע כי התמורה תשולם לחברה במועדים הבאים:

א. סכום השווה ליתרת ההלוואה ממניף ישולם עם כניסת העסקה לתוקף, על ידי הסבת האחזקות ליתרת ההלוואה מהחברה לחברות הפרטיות.

ב. יתרת התמורה תשולם בתוך 30 יום מיום אישור תב"ע שתגדיל את זכויות הבנייה של המקרקעין, ובכפוף להמצאת כלל האישורים הנדרשים לצורך העברת הזכויות על שם החברות הפרטיות, או בתוך 24 חודשים, לפי המוקדם. ליתרת התשלום תיווסף ריבית שנתי בשיעור של פריים+1%.

החברות הפרטיות תוכלנה לדחות את התשלום ב-12 חודשים, ובמקרה כזה הריבית בגין תקופת הדחייה תעמוד על פריים+4%.

על פי הסכם הרכישה תיטולנה החברות הרוכשות על עצמן את כל התחייבויות החברה כלפי ליבנטל בנין שבאותו הסכם אשר טרם מולאו עד למועד הרכישה. אחריות החברות הפרטיות למילוי ההתחייבויות לליבנטל בנין כאמור הינה יחד ולחוד עם החברה.

לפרטים נוספים על עסקת המכירה ראו באור 27ג'10) בדוחות הכספיים ודיווח מידי של החברה מיום 5 בספטמבר 2024, אסמכתא 601391-01-2024.

ביום 19 בדצמבר 2024 קיבלה החברה את אישור מניף לפיו אין לחברה חוב למניף.

(7) **הסכם השקעה עם קבוצת צילו בלו בע"מ**

ביום 23 בפברואר 2025 התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת צילו בלו בע"מ ("צילו בלו") לפיו, בכפוף להתמלאות תנאים מתלים, יוקצו לצילו בלו בהקצאה פרטית, 17,293,524 מניות רגילות של החברה במחיר של 2.71 ש"ח למניה. בעלי שליטה בחברה חתמו במקביל על הסכם שליטה משותפת עם צילו בלו.

העסקה אושרה ביום 23 בפברואר 2025 על ידי ועדת הביקורת של החברה ועל ידי דירקטוריון החברה וביום 14 באפריל 2025 אושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות.

הסכם השקעה נכנס לתוקף, ובהתאם לו:

- החברה הנפיקה לצילו בלו 7,400,000 מניות, בתמורה כוללת במזומן של 20,054 אלפי ש"ח;
 - נציגי צילו בלו, ה"ה דוד זבידה ויואב שפר, מונו לדירקטורים בחברה.
- על פי הסכם השקעה, תבוצע יתרת השקעת צילו בלו, ב- 9,893,524 מניות נוספות, עד וכולל ה- 1 ביוני 2026.
- לפירוט ראו ביאור ב' בדוחות הכספיים.

(8) **כתבי שיפוי ופטור**

האסיפה הכללית של החברה אישרה ביום 1 באפריל 2012 מתן פטור מאחריות על פי תקנון החברה, ומתן כתבי התחייבות לשיפוי לנושאי המשרה בחברה. לתיאור כתבי הפטור והשיפוי ר' תקנה 29א'2 להלן.

(9) **ביטוח אחריות נושאי משרה**

ביום 28 במאי 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת ביטוח אחריות נושאי משרה, לפי תקנה 1 וב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות הקלות"). בעלי השליטה בחברה המכהנים כנושאי משרה נכללים

בפוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה שרכשה החברה. גבול האחריות בפוליסה הינו 10 מיליון דולר. לפרטים על החלטת החברה בנוגע לביטוח ר' תקנה 29א להלן.

(10) שירותי חברות בעלות סיווג קבלני

חברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ, וחברת יוסף לוינסקי הנדסה בע"מ, שהינן בשליטת מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בחברה, מעמידות לטובת החברה ולטובת חברות בנות וחברות כלולות של החברה, ללא עלות וללא נטילת אחריות מצדן, את הסיווג הקבלני שלהן. החברה לקחה על עצמה את מלוא האחריות בקשר עם השימוש שתעשה בסיווג הקבלני כאמור. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ביום 19 במרס 2026 (בהמשך לאישורים משנים קודמות, שהאחרון בהם ניתן ב-21 בדצמבר 2022), את קבלת הסיווג הקבלני ללא עלות וללא נטילת אחריות מצד החברות בעלות הסיווג הקבלני ל-3 שנים החל מיום 16 בפברואר 2026. העסקה אושרה כ"עסקה מזכה" על פי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות. לפרטים ר' דיווח מידי מיום 19 במרס 2026 אסמכתא 024677-01-2026.

(11) הסכמי מימון הכוללים הגבלות על בעלי שליטה וקבלת ערבויות מבעלי שליטה בחברה

בהסכמי מימון שונים של החברה הותנה המימון בהגבלות שונות על בעלי שליטה בחברה, בהתחייבויות שונות מצד בעלי שליטה, ובהעמדת ערבויות על ידי בעלי שליטה בחברה. בעלי השליטה אישרו את הסכמתם להגבלות והתחייבויות כאמור, ללא תמורה. עסקות אלה אושרו על פי תקנות ההקלות, כמפורט להלן:

א. ביום 27 בינואר 2015 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות, קבלת ערבויות אישיות מה"ה ארביב ולוינסקי לאשראי בנקאי שתיטול החברה למימון פעילותה השוטפת, ללא תמורה עבור העמדת הערבויות.

ב. במסגרת הסכם למימון פרויקט "מכבי 6/8" שנערך בין החברה לשותפויות נדל"ן מוגבלות שהשותף הכללי בהן הוא וולת'סטון נדל"ן בע"מ (בסעיף זה, "השותפויות"), העמידה א.ל.ד. ערבות להבטחת התחייבויות החברה על פי ההסכם וה"ה לוינסקי וארביב מסרו כתב התחייבות לפיו הם לא ימכרו את מניותיהם בא.ל.ד. במכירה שכתוצאה ממנה יחדלו להיות בעלי השליטה בא.ל.ד. מבלי לקבל את הסכמת השותפויות מראש ובכתב. ביום 23 אוקטובר 2018 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את העסקה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות. ב-20 בספטמבר 2019 שונו תנאי ההלוואה. ביום 19 בספטמבר 2019 נערך הסכם בין החברה לשותפויות בו נקבע כי הערבות וכתב ההתחייבות הבלתי חוזרת של א.ל.ד. יבטיחו את תשלום עמלה בסך 250 אלפי ש"ח שהחברה התחייבה לשלם בגין ההלוואות, ואת תשלום ריבית ההשתתפות ברווחי הפרויקט.

ג. במסגרת הסכם למימון פרויקט "הנשיא 16/18" שנערך בין החברה לשותפויות נדל"ן מוגבלות שהשותף הכללי בהן הוא וולת'סטון ("השותפויות"), העמידה א.ל.ד. ערבות להבטחת התחייבויות החברה על פי ההסכם וה"ה לוינסקי וארביב מסרו כתב התחייבות לפיו הם לא ימכרו את מניותיהם בא.ל.ד. במכירה שכתוצאה ממנה יחדלו להיות בעלי השליטה בא.ל.ד. מבלי לקבל את הסכמת השותפויות מראש ובכתב. ביום 4 בפברואר 2019 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את העסקה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות. ב-20 בספטמבר 2019 שונו תנאי ההלוואה. ביום 19 בספטמבר 2019 נערך הסכם בין החברה לשותפויות בו נקבע כי הערבות וכתב ההתחייבות הבלתי חוזרת של א.ל.ד. יבטיחו את תשלום העמלה בסך 250 אלפי ש"ח שהחברה התחייבה לשלם בגין ההלוואות, ואת תשלום ריבית ההשתתפות ברווחי הפרויקט.

(12) עסקה במשותף עם ליבנטל לגבי מקרקעין בבאר-שבע

ב-12 באפריל 2021 נחתמו הסכמים בין החברה, ליבנטל, בעלת שליטה בחברה, וצבי צרפתי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ ("צרפתי"), לבין מוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ ("מוניטין"), לביצוע עסקת קומבינציה במקרקעין בבאר-שבע שבהם יש למוניטין זכויות על פי הסכם פיתוח מהוון. חלקה של החברה בעסקה הוא 25%, חלקה של ליבנטל הוא 25%, וחלקה של צרפתי הוא 50%. במסגרת העסקה התחייבו הרוכשות להעמיד מימון למוניטין. לשם כך נטלו הרוכשות, יחד ולחוד, בחודש מאי 2021, הלוואה בסך של 34 מיליון ש"ח מבנק לאומי. מועד פרעון ההלוואה, לאחר שהוארך הינו ה-31 במאי, 2026. לפרטים בדבר העסקה וההלוואה ר' באור 11ב' לדוחות הכספיים.

ביום 12 באפריל 2021, ועדת הביקורת סיווגה את עסקת הקומבינציה כעסקה חריגה ובאותו היום אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את העסקה לפי תקנה 1(4) לתקנות ההקלות.

ביום 18 במאי 2021 סיווגה ועדת הביקורת את ההתקשרות עם בנק לאומי כעסקה חריגה ובאותו היום אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את העסקה לפי תקנה 1(4) לתקנות ההקלות.

(13) ערבות לחוזה שכירות למשרדי הקבוצה

ה"ה ארביב ולוינסקי ערבים לחוזה השכירות למשרדים בתל אביב שמהם פועלת הקבוצה.

(14) התחייבות שיפוי שנתנו בעלי שליטה בקשר להסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה"

ביום 28 במרס 2024 החברה התקשרה בהסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה" לקבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") ולביצוע הפרויקט במשותף עם יובלים. לתיאור ההסכם ר' סעיף 6.10.2א' בפרק תיאור עסקי התאגיד וביאור 9ג' בדוחות הכספיים.

במקביל להתקשרות החברה ויובלים בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בחברה, ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב, עם יובלים בהסכם בו התחייבו לשפות את יובלים כדלקמן:

- בגין כספים שיובלים תשלם לחברה, אם במועד קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, רווחיות הפרויקט בהתאם לדו"ח אפס שיערך בהתאם להוראות ההסכם בין החברה ויובלים ("דוח האפס") תהא נמוכה מ-18% רווח לעלות. השיפוי ישולם תוך 14 יום מיום קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, ויהיה בסכום שלאחר קבלתו רווחיות יובלים בפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מסך העלויות;

- אם הפרויקט לא יצא לפועל כתוצאה מאי התקיימות התנאים המתלים בהסכם הפינוי-בינוי שנחתם בין החברה לבעלי הזכויות במקרקעין, ו/או אם לא יתקבל היתר בניה לפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם בין החברה ליובלים. השיפוי יהיה על כל הסכומים שישולמו על ידי יובלים לחברה עד לאותו מועד ועל כל ההוצאות שתוציא יובלים בפרויקט.

התחייבות השיפוי מובטחת בשעבוד על מניות שה"ה לוינסקי וארביב מחזיקים בחברה פרטית.

ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את העסקה ביום 27 במרס 2024 לפי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות.

ב. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

(1) התקשרות עם חברת שיווק

א.י.ב. שחקים יזמות נדל"ן בע"מ ו/או חברות קשורות שלה (להלן, יחדיו - "א.י.ב.") מספקת לחברה שירותי שיווק לפרויקטים, שירותי טיפול בבעלי דירות שעמם מתקשרת החברה בהסכמי התחדשות עירונית ("דיירים"), ושירותי טיפול בשינויים

- שמבקשים דיירים ורוכשי דירות בפרויקטים.
- מר אביב ארביב, אחיינו של מר ברוך אופיר ארביב שהוא בעל שליטה בחברה, מחזיק מחצית ממניות א.י.ב ומועסק על ידיה.
- עבור השירותים בפרויקטים קרסקי, הנרקיס, שינקין וכצנלסון התמורה לא.י.ב. היא 1.75% ממחזור המכירות של כל פרויקט.
- ההתקשרות סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי הדירקטוריון ביום 9 בנובמבר 2017.
- בפרויקטים המפורטים להלן השירותים מא.י.ב והתמורה לא.י.ב הינם:

פרויקט	השיטה, אהרונוביץ, שפרינצק, עוזיאל	בני עייש	מקווה ישראל	הסתדרות
תמורה כ- % ממחזור המכירות בפרויקט	1.8%	2.05%	1.755%	2.34%
טיפול בבעלי הדירות הקיימים	כן	כן	כן	כן
טיפול בשינויי דירות	כן	כן	כן	לא

ההתקשרות סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי הדירקטוריון ביום 28 בדצמבר 2023.

(2) השכרת משנה של שטח משרד לחברה בבעלות בעל שליטה

החברה משכירה לחברת מרמרי בע"מ ("מרמרי") בבעלות מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בחברה, בשכירות משנה, מחצית ממשרדי המכירה של החברה ברחוב סוקולוב בחולון שהחברה שוכרת מצד ג' (לעניין סעיף זה - "המושכר"). מרמרי משתמשת במושכר החל מיום 1 באוקטובר 2019, ומשלמת לחברה דמי שכירות בסך 4.5 אלפי ש"ח לחודש.

ביום 24 בנובמבר 2020 הוארך תוקף שכירות המשנה למשך כל תקופת השכירות של החברה. זאת לאחר שביום 24 בנובמבר 2020 וועדת הביקורת סיווגה את הארכת ההתקשרות עם מרמרי כעסקה שאינה חריגה, והדירקטוריון אישר את הארכת הסכם השכירות.

(3) שיתוף בהוצאות משרד עם ליבנטל

החברה וליבנטל פועלות ממשרדים ששוכרת החברה בשד' רוטשילד בתל-אביב. ליבנטל משתפת ב-10% מהוצאות המשרד.

הוצאות המשרד כוללות - דמי שכירות, תשלומים לחברת הניהול של הבניין, תשלומי עירייה, ניקיון, חשמל, אחזקה, תחזוקת מחשבים, כיבוד וטלפונים, הוצאות משרד, ומקום חניה.

ההתקשרות אושרה ביום 6 במרס 2025 על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, לאחר שסווגה על ידי ועדת הביקורת באותו יום כעסקה שאינה חריגה.

(4) שיתוף בהוצאות כוח אדם

חלק מעובדי החברה מספקים שירותים לליבנטל במסגרת העסקתם בחברה, ובתמורה משלמת ליבנטל לחברה 10% מעלות העסקתם.

השירותים שסופקו בשנת 2025 הם של מנהלת חשבונות ומזכירה.

ההתקשרות אושרה ביום 6 במרס 2025 על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, לאחר שסווגה על ידי ועדת הביקורת באותו יום כעסקה שאינה חריגה.

(5) שירותי מזכירה מחברה בבעלות בעל שליטה

החל מחודש דצמבר 2023 מספקת מרמרי לחברה שירותי מזכירה לטיפול ותיאום

ביצוע בדק ותיקונים נוספים בפרויקטים שהסתיימו, בהיקף של כ- 30% משרה, והחברה נושאת בתשלום עבור 30% מעלות העסקתה. ההתקשרות סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי הדירקטוריון ביום 28 בדצמבר 2023.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

למיטב ידיעתה של החברה, המניות וניירות הערך האחרים שכל בעל עניין בחברה מחזיק בחברה בסמוך לתאריך הדוח, לרבות מניות רדומות של החברה, הינם כדלקמן:

% בזכויות ההצבעה		% בהון		אופציות לא סחירות	זכות לרכישת מניות	אגרות חוב, ש"ח ע"נ		מניות רגילות ללא ע"נ	שם
בדילול מלא	בסמוך לתאריך הדוח	בדילול מלא	בבסמוך לתאריך הדוח			סדרה ה'	סדרה ד'		
20.84%	27.28%	19.61%	27.02%	-	-	-	-	9,053,600	א. ליבנטל אחזקות בע"מ ("ליבנטל") (1-4)
17.69%	24.10%	17.56%	23.86%	1,100,000 (13) 100% מכלל האופציות שהונפקו	-	-	-	7,997,114	א.ל.ד. יחד החזקות בע"מ ("א.ל.ד.") (1,3-4,6,13)
37.73%	22.30	37.46%	22.08%	-	9,893,524 (5)	131,922 0.22% מכלל אגרות החוב שהונפקו	176,703 0.17% מכלל אגרות החוב שהונפקו	7,400,000	קבוצת צילו בלו בע"מ ("צילו בלו") (5,13)
4.45%	6.14%	4.42%	6.08%	-	-	-	-	2,038,889	אילון בית השקעות בע"מ
0.36%	0.50%	0.36%	0.50%	-	-	-	-	167,000	יוסף לוינסקי (1-4,6)
0.17%	0.23%	0.16%	0.23%	-	-	-	-	75,810	ברוך אופיר ארביב (1-4,9-12)
0.99%	0.61%	0.99%	0.62%	250,000 100% מכלל האופציות שהונפקו	-	-	-	206,000	יונתן אייזקס (2,7)
-	-	0.11%	0.16%	-	-	-	-	52,729	גולד שופ אחזקות בע"מ (חברה בת)
-	-	0.60%	0.82%	-	-	-	-	276,101	החברה (8)

- (1) באמצעות ליבנטל חברה לבנין בע"מ (לשעבר לומיר חברה לבנין בע"מ), חברה בת של ליבנטל. ההחזקה הינה "יחד עם אחרים" - עם א.ל.ד. יחד החזקות בע"מ ("א.ל.ד.") וה"ה לוינסקי וארביב.
- (2) בעלי העניין בליבנטל, למיטב ידיעת החברה, ביום 31 בדצמבר 2025, הינם:

מניות רגילות בע"מ של ש"ח אחד	% בהון ובזכויות ההצבעה	
4,593,871	44.32%	ברוך אופיר ארביב (12,9)
395,200	3.81%	יוסף לוינסקי (6)
83,000	0.80%	יונתן אייזקס (7)
218,127	2.10%	בן ארביב (12,10)
7,500	0.07%	רוחמה ארביב (12-11)
882,185	8.51%	שמעון כהן
709,731	6.85%	ספרה סמול קאפ

- (3) א.ל.ד היא חברה פרטית, המוחזקת בחלקים שווים, בידי חברת א. ליבנטל נכסים והשקעות בע"מ שבבעלות מר ברוך אופיר ארביב, ובידי יוסף לוינסקי ניהול והשקעות 2002 בע"מ, שבבעלות מר יוסף לוינסקי. ההחזקה הינה "יחד עם אחרים" - עם ליבנטל, ועם ה"ה ארביב ולוינסקי וחברות בבעלותם.
- א.ל.ד מספקת לחברה שירותי מנהל כללי. על פי הסכם הניהול עם א.ל.ד שהסתיים ב-18.9.2025, החברה הקצתה לא.ל.ד 1,100,000 אופציות לא סחירות לרכוש 1,100,000 מניות רגילות של החברה (שהן כיום 110,000 מניות רגילות, לאחר איחוד הון מ-3 בדצמבר 2023), במחיר מימוש של 1.096 ש"ח למניה (10.96 ש"ח למניה לאחר איחוד ההון), כפוף להתאמות. האופציות ניתנות למימוש החל מיום 19 בספטמבר 2024 ועד ליום 31 ביולי 2027.
- (4) בנוסף להחזקותיהם הישירות ובאמצעות א.ל.ד, לה"ה ארביב ולוינסקי החזקות עקיפות בחברה מכוח החזקותיהם בליבנטל, כמפורט בס"ק (2) לעיל.
- (5) בהתאם להסכם ההשקעה בין החברה לצילו בלו, ביום 1 ביוני 2026 תקצה החברה לצילו בלו 9,893,524 מניות רגילות של החברה, בתמורה ל-26,811,450 ש"ח.
- (6) מר לוינסקי הוא מנכ"ל החברה ודירקטור בה. ההחזקה היא באמצעות יוסף לוינסקי ושות' בע"מ, חברה פרטית בשליטת מר יוסף לוינסקי. ההחזקה בחברה הינה "יחד עם אחרים" - עם ליבנטל, א.ל.ד, והחזקות ישירות של ה"ה ארביב ולוינסקי וחברות בבעלותם במניות החברה.
- (7) מר אייזקס הינו מנהל הכספים ומזכיר החברה בחברה ובליבנטל. לפרטים על אופציות של החברה שהוקצו לו בחודש מרס 2025 ר' תקנה א.א.21 (2) לעיל.
- (8) מניות רדומות של החברה.
- (9) מר ארביב הוא יו"ר דירקטוריון החברה, ומנכ"ל ודירקטור בליבנטל. ההחזקה היא במישרין ובאמצעות חברה בבעלותו, א. עופר השקעות ויזמות בע"מ.
- (10) מר בן ארביב הינו בנם של ברוך אופיר ארביב ורוחמה ארביב.
- (11) גב' רוחמה ארביב נשואה למר ברוך אופיר ארביב.
- (12) בין ה"ה ברוך אופיר ארביב, רוחמה ארביב ובן ארביב הסכם מיום 19.8.2025 לפיו הצדדים ישתפו פעולה בקשר להחזקותיהם בחברה במטרה, בין היתר, להביא לשימור השליטה בחברה בידי של מר ברוך אופיר ארביב. בכלל זה יצביעו ה"ה רוחמה ארביב ובן ארביב באסיפות בעלי המניות של החברה, מכוח כל מניות החברה שיהיו בבעלותם או בהחזקתם בכל עת, באופן זהה להצבעה שיצביע מר ברוך אופיר ארביב, הם מייפים את כוחו של מר ברוך אופיר ארביב להצביע מכוח כל מניות החברה שיהיו בבעלותם או בהחזקתם בכל עת באסיפות בעלי המניות של החברה, ויחתמו על כל מסמך הנדרש לכך.
- (13) על פי הסכם בעלי המניות בין א.ל.ד לצילו בלו, לצילו בלו זכות לרכוש מא.ל.ד מחצית ממניות החברה שינבעו ממימוש האופציות, ככל שאלה ימומשו, במחיר זהה למחיר

מימוש האופציות.

תקנה 24 א - הון מניות רשום ומונפק וניירות הערך ההמירים של החברה

ראו באור 24 לדוחות הכספיים.

תקנה 24 ב - מרשם בעלי המניות של החברה

<u>שם בעל המניות</u>	<u>בסמוך לתאריך הדוח</u>
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	33,496,039
משה בובליל	5,000
שמעון בובליל	5,000
ניסן חכשורי	5,000
שונים	49
	33,511,088

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד

האם החברה רואה את הדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון	קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	השכלה ועיסוק בחמש השנים האחרונות פירוט התאגידים בהם הוא משמש כדירקטור	מועד תחילת כהונה	עובד החברה, חברת בת או בעל עניין בחברה	כהונה כדירקטור חיצוני או בלתי תלוי		חברות בוועדות הדירקטוריון	מען להמצאת כתבי בי דין	שם מספר ת"ז תאריך לידה נתינות מין		
					לא	כן					
						דירקטור חיצוני מומחה				בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	
לא	לא	תיכונת. ממרס 2013 ועד ל-3 בנובמבר 2022 - מנכ"ל משותף של החברה. ממרס 2013 ועד ל-15.9.2022 יו"ר דירקטוריון משותף של החברה; החל מ-3 בנובמבר 2022 - יו"ר דירקטוריון יחיד של החברה; מנכ"ל א. ליבנטל אחזקות בע"מ וחברות מוחזקות שלה; דירקטור בא. ליבנטל אחזקות בע"מ וחברות פרטיות בהחזקתה; דירקטור בחברות פרטיות שבבעלותו; יזם בתחום הבנייה.	20.3.13	יו"ר דירקטוריון החברה; מנהלה של א. עופר השקעות ויזמות בע"מ; מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון בא. ליבנטל אחזקות בע"מ וחברות מוחזקות שלה.	X		לא	שד' רוטשילד 74, ת"א	ברוך אופיר ארביב 58036682 28.1.1963 ישראלית זכר		
לא	לא	על תיכונת - אופטיקאי - בית הספר של איגוד האופטיקאים. ממרס 2013 ועד ל-15 בספטמבר 2022 - מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון משותף של החברה. החל מיום 4 בנובמבר 2022 מנכ"ל יחיד של החברה; מנכ"ל החברות הבנות של החברה, יזם וקבלן בענף הבנייה, חבר נשיאות התאחדות בוני הארץ. דירקטור בחברות פרטיות שבבעלותו.	20.3.13	מנכ"ל החברה; מנהלה של יוסף לוינסקי ניהול השקעות 2002 בע"מ	X		לא	שד' רוטשילד 74, ת"א	יוסף לוינסקי 064466873 1.11.1956 ישראלית זכר		
כן	לא	רואה חשבון מוסמך. מנכ"ל מבנה נדל"ן בע"מ עד 2023. מנהל עסקים חנן מור בע"מ מ-2023 עד 2024. מנכ"ל קבוצת צילו בלו בע"מ מ-2024 עד 2025. יו"ר דירקטוריון קבוצת צילו בלו בע"מ החל מ-2024 ועד היום. מכהן כדירקטור בקבוצת צילו בלו בע"מ ובחברות בנות שלה, דירקטור ביד חנה ודירקטור בשותפות DLR.	6.5.25	יו"ר דירקטוריון של קבוצת צילו בלו בע"מ	X		לא	החושלים 4, הרצליה	זבדה דוד 025012436 15.10.1972 ישראלית זכר		
כן	לא	עו"ד, MBA במנהל עסקים - אוניברסיטת רייכמן 2017-2023 - יועץ משפטי ופיתוח עסקי, קבוצת תשובה; החל משנת 2023 מכהן כמנכ"ל קבוצת תשובה. דירקטור בחברת אלעד מלונות בע"מ החל מנובמבר 2021.	6.5.25		X		לא	קבוצת תשובה, אבא אבן 19, הרצליה	יואב שפר 061257408 4.8.1982 ישראלית זכר		
כן	לא	M.B.A במנהל עסקים התמחות בניהול ויעוץ ארגוני - ממרכז אקדמי פרס. BA בכלכלה ובנקאות - מהמכללה האקדמית באשקלון. 2017-2023 קרן יסודות - מנהלת קשרי לקוחות. 2024 - בעלת עסק לליווי אשראי תפעולי לפרויקטי נדל"ן עבור יזמים וגורמים מממנים.	22.5.18			כן		דח"צ, מומחיות חשבונאית ופיננסית	ועדת תגמול, ועדת ביקורת	מושב אביגדור	אלה עומר 300917960 25.6.1987 ישראלית נקבה

האם החברה רואה את הדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון	קירבה משפחתית לבעל תלבי עניין אחר בחברה	השכלה ועיסוק בחמש השנים האחרונות פירוט התאגידים בהם הוא משמש כדירקטור	מועד תחילת כהונה	עובד החברה, חברת בת או של בעל עניין בחברה	כהונה כדירקטור חיצוני או בלתי תלוי		חברות בוועדות הדירקטוריון	מען להמצאת כתבי דין	שם מספר ת"ז תאריך לידה נתינות מין	
					לא	כן				
						בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית				בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית
לא	לא	תיכונת, קורסים – גישור, תמ"א 38/2, ניהול חברה וחוקי נדל"ן משפטיים, מנהל עבודה מוסמך בבניין. בעלים, מנכ"ל וי"ר - יקיר (11) בניה ויזמות בע"מ; משנת 2015 גזבר התאחדות בוני הארץ; משנת 2019 ועד למרץ 2024 – מ"מ יו"ר ארגון הקבלנים בירושלים; החל ממרץ 2024 – יו"ר ארגון הקבלנים בירושלים.	15.3.22	לא	לא	דב"ת, כשירות מקצועית	ועדת תגמול, ועדת ביקורת	יהושע ביצור 2/10, ירושלים	אילן גורדו 58280389 22.5.1963 ישראלית זכר	
לא	לא	תואר ראשון במחלקה להנדסת בניין (B.Sc), אוניברסיטת בן גוריון בנגב, מסלול ניהול בנייה; הסמכה כמנהל עבודה בבניה ובניה הנדסית, מטעם משרד הכלכלה. קורסים – קורס מנהלי מכלול הנדסה בחירום ברשויות מקומיות, מכללה לאיתנות; קורס מיון והערכת מבנים לאחר רעידת אדמה, משרד השיכון בשיתוף איגוד המהנדסים וצה"ל; קורס מהנדסי וקציני מיגון, חילוץ ומנהור עבור מהנדסי בניין, צה"ל. משנת 2023 - יועץ בתחום ניהול הנדסי בתכנון ובניה לגופים ורשויות בנושאי ניהול התכנון, סטטוטוריקה ופיקוח על הביצוע. החל מדצמבר 2022 ועד אוגוסט 2023 - מהנדס ראשי – BST ייזום (קבוצת בטט); בין השנים 2019 ל-2022 - מהנדס המועצה האזורית דרום השרון וראש אגף הנדסה (במסגרת תפקיד זה כיהן כחבר הנהלה ומשקיף בחברה להשבת מי קולחין בע"מ, ברשות נחל הירקון, ברשות ניקוז ונחלים שרון ובאיגוד ערים דרום השרון המזרחי לביוב).	11.2.24	לא	לא	דח"צ, כשירות מקצועית	ועדת תגמול, ועדת ביקורת	ירמיהו הנביא 1, מודיעין	אמיר כהן 036594133 19.4.1985 ישראלית זכר	

תקנה 26א – נושאי משרה בכירה

שם	ר"ח יונתן אייזקס	ר"ח עופר אלקלעי
מספר ת"ז תאריך לידה תאריך תחילת כהונה	069887958 23.9.1959 19.3.2013	024369340 12.4.1969 29.6.2020
תפקיד בחברה	מנהל כספים ומזכיר החברה, אחראי על ניהול סיכוני שוק	מבקר פנימי
התפקיד שהוא ממלא בחברות בנות או קשורות או בבעל עניין בו	מנהל כספים של החברות הבנות של החברה, מנהל כספים של ליבנטל, וחברות בנות שלה. דירקטור בחלק מהחברות שבהחזקת ליבנטל.	מבקר פנימי בליבנטל
השכלה	בוגר בחשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים, תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן, רואה חשבון.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה – אוניברסיטת ת"א תואר שני במשפטים – אוניברסיטת בר-אילן, רואה חשבון.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנהל כספים ומזכיר החברה, מנהל כספים ומזכיר חברה של ליבנטל וחברות בנות שלה; מנהל כספים ומזכיר החברה של קיסריה השקעות בע"מ;	שותף במשרד ע. אלקלעי ושות' המתמחה בתחום הביקורת הפנימית וניהול סיכונים. משמש כמבקר פנימי במגוון חברות ציבוריות ופרטיות.
קרבת משפחה לנושא משרה בכירה אחר או לבעל עניין בחברה	אין	אין

תקנה 26ב' - מספר מורשי החתימה העצמאים

אין לחברה מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד

קוסט, פורר, גבאי את קסירר, מנחם בגין 144, תל אביב.

תקנה 28 - שינויים בתזכיר או בתקנון ההתאגדות בשנת הדיווח

לא חלו שינויים בתזכיר או בתקנון ההתאגדות בתקופת הדוח.

תקנה 29(א) - המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטות שאינן טעונות אישור האסיפה

הכללית

- המלצות הדירקטורים לאסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בנושאים האמורים בתקנה 29(א), שהתקבלו בתקופת הדוח:
ראו תקנה 22א(1), תקנה 22א(2), תקנה 22א(3) ותקנה 22א(7) לעיל, ותקנה 29(ג) להלן.
- שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:
ביום 27 ביולי 2025 אישר דירקטוריון החברה הנפקה של 2,400,000 כתבי אופציה (סדרה 2) הניתנים למימוש ל-2,400,000 מניות רגילות של החברה ללא ע"נ, במסגרת הנפקה לציבור שכללה גם 60,000,000 אגרות חוב (סדרה ה'). לפרטים, ראו דוח הצעת מדף מיום 30 ביולי 2025, שפרסמה החברה ביום 31 ביולי 2025 (אסמכתא 056922-01-2025), תקנה 10 ותקנה 20 לעיל, ובאור 16ב' בדוחות הכספיים.

תקנה 29(ב) - החלטות אסיפה כללית שהתקבלו בניגוד להמלצות הדירקטורים

לא התקבלו החלטות כאמור בתקופת הדוח.

תקנה 29(ג) - החלטות של אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 14 באפריל 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכם השקעה מיום 23 בפברואר 2025 להקצאת מניות לקבוצת צילו בלו בע"מ בדרך של הקצאה פרטית חריגה ואת הסדר תיחום הפעילות שנקבע בהסכם ההשקעה עם קבוצת צילו בלו בע"מ. לפרטים ר' תקנה 22א(5) לעיל, ביאור 11'ג'27 בדוחות הכספיים ודוח מידי מיום 6 במרס 2025, אסמכתא: 2025-01-015207 ומיום 30 במרס, 2025, אסמכתא: 2025-01-022222.
2. ביום 9 באוקטובר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכמים עם א.ל.ד יחד אחזקות בע"מ ועם קבוצת צילו בלו בע"מ להעמדת שירותי ניהול לחברה לתקופה של 3 שנים החל מיום 19 בספטמבר 2025. לפרטים ר' תקנה 22א(2) לעיל, ביאורים 1'ג'27 ו- 2'ג'27 בדוחות הכספיים ודוח מידי מיום 4 בספטמבר 2025, אסמכתא: 2025-01-067145.

תקנה 29א - החלטות החברה

1. עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות

ראו תקנה 29(ג) לעיל.

2. פטור, שיפוי וביטוח

- לנושאי המשרה בחברה ניתנו כתבי פטור מאחריות בהתאם לתקנון החברה, וכתבי התחייבות לשיפוי, בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מה-1 באפריל 2012.
- א. על פי כתבי השיפוי החברה תשפה את נושאי המשרה בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שיוטלו על נושא המשרה עקב פעולה שעשה, לרבות במחדל, בתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או לפי בקשת החברה נושא משרה בחברה אחרת, הקשורות, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בסעיף ג' להלן:
 - חבות כספית שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שיינתן בפשרה או פסק בורר שיאושר בידי בית משפט ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי לא יעלה על הסכום המפורט בסעיף ב' להלן.
 - הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל כנגדו בידי רשות מוסמכת ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגד נושא המשרה ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.
 - הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שיוציא נושא המשרה או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדו בידי החברה או בידי החברה האחרת או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה נושא המשרה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.
 - חבות כספית שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.
 - ב. סכום השיפוי לכל מחזיקי כתבי השיפוי במצטבר, בגין אחד או יותר מהאירועים המפורטים בתוספת לכתב השיפוי, מוגבל ל-25% מההון העצמי של החברה בעת תשלום השיפוי.
 - ג. האירועים שעליהם חל כתב השיפוי הינם:
 - הנפקת ניירות ערך ו/או רישומם למסחר בבורסה בישראל או מחוצה לה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, הצעה פרטית, הצעת מכר, הנפקת מניות הטבה או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי; אירוע הנובע מהיותה של החברה חברה ציבורית או הנובע מכך שמניותיה הוצעו לציבור או הנובע מכך שמניותיה של החברה נסחרות בבורסה בישראל או מחוצה לה; עסקה כמשמעותה בסעיף 1 לחוק החברות, ובכלל זה, משא ומתן להתקשרות בעסקה או פעולה, העברה, מכירה, השכרה, רכישה או שעבוד של נכסים או התחייבויות (לרבות ניירות ערך), או מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם, קבלת אשראי ומתן בטחונות, וכן כל פעולה הכרוכה במישרין או בעקיפין בעסקה כאמור, לרבות מסירה של מידע ומסמכים; החלטות ו/או פעולות הקשורות לאישור

עסקאות עם בעלי עניין, כהגדרתן של עסקאות אלה בפרק החמישי לחלק השישי של חוק החברות; דיווח או הודעה המוגשים על פי דיני החברות, דיני ניירות הערך, דיני התקשורת, דיני המס, דיני ההגבלים העסקיים, דיני העבודה או כל דין אחר שמחייב את החברה בדיווח או הודעה, לרבות על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה, או על פי חוק של מדינה אחרת המסדיר עניינים דומים ו/או הימנעות מהגשת דוח או הודעה כאמור; אימוץ ממצאי חוות דעת חיצוניות לצורך הוצאת דיווח מיידי, תשקיף, דוחות כספיים או כל מסמך גילוי אחר לפי דיני ניירות ערך; דיון וקבלת החלטות ומתן דיווח וגילוי בדיווחי החברה, ככל שכאלו יינתנו לפי דיני ניירות ערך, לרבות מתן הערכה לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית ונושאים נוספים הכלולים בדוח הדירקטוריון של החברה, וכן מתן הצהרות והתייחסות לדוחות הכספיים; הכנה, עריכה, אישור של וחתמה על דוחות כספיים, לרבות קבלת החלטות בדבר הפעלת כללים חשבונאיים והצגה מחדש בדוחות הכספיים; אימוץ דיווח כספי על פי תקני דוח כספי בינלאומיים (IFRS) כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב (US GAAP) או כל תקני דיווח כספי הנהוגים על ידי החברה או חברות בנות שלה, וכן כל פעולה הכרוכה בכך; אירועים הקשורים לביצוע השקעות על ידי החברה בתאגידים כלשהם; החלטה בדבר חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לרבות חלוקה באישור בית משפט, שינוי מבנה החברה, שינוי בעלות בחברה, ארגונה של החברה מחדש, פירוקה, מכירת נכסיה או עסקיה (כולם או חלקם), או כל החלטה בנוגע אליהם, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בנות פירוקן או מכירתן, הקצאה או חלוקה; גיבוש, שינוי או תיקון של הסדרים בין החברה לבין בעלי המניות ו/או מחזיקי אגרות חוב ו/או בנקים ו/או נושים של החברה או של תאגידים קשורים, ובכלל זה עריכה או תיקון של שטרי הנאמנות, אגרות החוב ומסמכי המתווה וההסדר בכללותם; פעולות הקשורות בהוצאות רשיונות, היתרים או אישורים, לרבות אישורים ו/או פטורים בנושא הגבלים עסקיים; השתתפות במכרזים ועריכתם; התבטאות, אמירה, לרבות הבעת עמדה או דעה, הצבעה ו/או הימנעות מהצבעה, שנעשתה בתום לב על ידי נושא המשרה במהלך תפקידו ומכוח תפקידו, לרבות במו"מ והתקשוריות עם ספקים או לקוחות, ולרבות במסגרת ישיבות הנהלה, דירקטוריון או ועדה מועדויות; פעולה בניגוד לתקנון או לתזכיר של החברה; פעולה או החלטה בקשר ליחסי עובד-מעביד לרבות משא ומתן, התקשרות ויישום הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, הטבות לעובדים, לרבות הקצאת ניירות ערך לעובדים; פעולה או החלטה הנוגעת לבטיחות וגהות בעבודה ו/או לתנאי העבודה; משא ומתן, התקשרות והפעלת פוליסות ביטוח; גיבוש תוכניות עבודה, לרבות תמחור, שיווק, הפצה, הנחיות לעובדים, ללקוחות ולספקים ושיתופי פעולה עם מתחרים; החלטות ו/או פעולות הנוגעות לאיכות הסביבה ולבריאות הציבור, ובכלל זה לחומרים מסוכנים; החלטות ו/או פעולות הנוגעות לחוק הגנת הצרכן התשמ"א-2081 ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו; פעולות הקשורות לקניין הרוחני של החברה והגנה עליו, לרבות רישום או אכיפה של זכויות קניין רוחני והגנה בתביעות בקשר אליהן; הפרה של זכויות קניין רוחני של צד ג' לרבות, אך לא רק, פטנטים, מדגמים, זכויות מטפחים, סימני מסחר, זכויות יוצרים וכיוצ"ב; משא ומתן, כריתה וביצוע של חוזים מכל מין וסוג עם ספקים, מפצים, סוכנים, זכיינים, משווקים, יבואנים, יצואנים, לקוחות וכיוצ"ב של המוצרים או השירותים המשווקים ו/או הנמכרים ו/או המסופקים על ידי החברה או המשמשים אותה; משא ומתן, כריתה וביצועם של הסכמים עם קבלני כוח אדם, קבלני שירותים, קבלני בניין, קבלני שיפוצים וכד; דיווח, הודעה והגשת בקשה לרשויות המדינה ורשויות אחרות. חקירות של רשויות המדינה. ניהול חשבונות הבנק שבהם פועלת החברה בבנקים וביצוע פעולות בחשבונות הבנק שלעיל, לרבות בכל הנוגע לעסקאות במט"ח (כולל פיקדונות במט"ח), נ"ע (כולל עסקת מכר חוזר בניירות ערך והשאלה ושאלה של ניירות ערך), הלוואות ומסגרות אשראי, כרטיסי חיוב, ערבויות בנקאיות, מכתבי אשראי, הסכמי ייעוץ בהשקעות לרבות עם מנהלי תיקים, עסקות גידור, אופציות, חוזים עתידיים, נגזרים, עסקאות החלף (SWAP) וכיו"ב; מימוש ערבות אישית שנתן נושא המשרה לחברה, כערובה להתחייבויות ו/או להצהרות החברה; אי קיום הליכי בדיקות נאותות מלאים ו/או נאותים בהשקעות של החברה, אשר גרר את אובדן ההשקעות באופן מלא או חלקי ו/או לפגיעה בעסקי החברה ו/או להפרה של התחייבות כלפי צד שלישי; אירועים ופעולות בקשר להשקעות שמבצעת החברה בתאגידים שונים, לפני או אחרי ביצוע ההשקעה, לרבות לצורך ההתקשרות בעסקה,

ביצועה, פיתוחה, מעקב ופיקוח עליה; חבות כספית שהוטלה על נושא משרה בגין פעולות שנטל בהן חלק בשם החברה, אל מול מוסדות המדינה השונים; חבות כספית שהוטלה על נושא משרה בגין תביעה של צדדים שלישיים נגד נושא המשרה בגין גילוי חסר או מטעה, בכתב או בעל-פה, למשקיעים קיימים ו/או פוטנציאליים בחברה, לרבות במקרה של מיזוג החברה עם חברה אחרת; כיסוי השתתפות עצמית במקרה של הפעלת ביטוח אחריות נושאי משרה; הפרת הוראות הסכם כלשהו שהחברה צד לו; פעולה הנוגעת לחבות מס של החברה ו/או חברה בת ו/או בעלי המניות של מי מהן; כל אירוע ו/או פעולה בגינם ניתן לשפות לפי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011. השיפוי למזכיר החברה כולל בנוסף גם כל פעולה משפטית בשם ועבור החברה, לרבות אך מבלי לגרוע, מסירה של מידע ומסמכים, ייצוג החברה בהליכים משפטיים ו/או מעין משפטיים, הכנת חוזים ומסמכי התקשרות עבור ובשם החברה, דיווחים לרשויות השונות בשם החברה, וכן כל פעולה בשם ולמען החברה כמזכיר החברה.

3. ביטוח אחריות נושאי משרה

ביום 28 במאי 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה רכישת ביטוח אחריות נושאי משרה לשנה, החל מיום 1 ביוני 2025 ועד ליום 31 במאי 2026, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. גבול האחריות בפוליסה הינו 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה. פרמיית הביטוח השנתית הינה 55 אלפי דולר ארה"ב והיא בהתאם לתנאי השוק ובעלות שאינה מהותית לחברה.

26 במרס, 2026

תאריך

לוינסקי - עופר בע"מ

תפקידים:

יו"ר הדירקטוריון
מנכ"ל
מנהל כספים

שמות החותמים:

(1) ברוך אופיר ארביב
(2) יוסף לוינסקי
(3) רו"ח יונתן אייזקס

הצהרת יו"ר הדירקטוריון

אני, ברוך אופיר ארביב, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של לוינסקי-עופר 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 החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי בבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.


ברוך אופיר ארביב
יו"ר הדירקטוריון

26 במרס, 2026


תאריך

הצהרת מנהל כללי

אני, יוסף לוינסקי, מצהיר כי:

- (5) בחנתי את הדוח התקופתי של לוינסקי-עופר בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2025 (להלן - הדוחות);
- (6) 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;
- (7) 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;
- (8) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי בבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.


יוסף לוינסקי
מנהל כללי

26 במרס, 2026

תאריך

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יונתן אייזקס, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות של לוינסקי-עופר בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2025 (להלן - "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים 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 דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי בבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.


יונתן אייזקס, מנהל כספים

26 במרס, 2026

תאריך

לכבוד
לוינסקי עופר בע"מ
רח' רוטשילד 74,
תל אביב

ג.א.נ.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של לוינסקי עופר בע"מ (להלן: "החברה") מיום 27 ספטמבר, 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף מדף מיום 27 בספטמבר, 2023:

1. דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 26 במרס, 2026 על הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

כמו כן, בדוח רואה חשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 26 במרס, 2026 נכללה הפנית תשומת לב בדבר אי הוודאות הקיימת לגבי הפעולות שהנהלת החברה והדירקטוריון נוקטים ועתידים לנקוט על מנת להפיק את המקורות הנדרשים לחברה בכדי לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין. בנוסף, נכללה הפניית תשומת לב בדבר החלטת בית המשפט בבקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית נגד החברה ונושאי משרה בחברה.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
26 במרס, 2026