



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2025

פרק א - תיאור עסקי התאגיד

פרק ב - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ג - דוחות כספיים מאוחדים

פרק ד - נתונים כספיים - תמצית דוח כספי נפרד של התאגיד

פרק ה - פרטים נוספים על התאגיד

פרק ו - הצהרות מנהלים

מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף

הקלות לתאגידים קטנים:

כפי שדווח על ידי החברה ביום 1.1.2023, נכון ליום 1.1.2023 הינה עומדת בהגדרת "תאגיד קטן" בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ועל כן תמשיך ליישם את ההקלות המנויות בתקנות 5ד(ב)(1) - 5ד(ב)(4) לתקנות הדוחות.





מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2025
תיאור עסקי התאגיד
תוכן עניינים

2	פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד
2	1.1 מבוא
2	1.2 תרשים מבנה החזקות הקבוצה
3	1.3 תחומי פעילות
3	1.4 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
5	פרק 2: מידע אחר
5	2.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד
7	2.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד
8	פרק 3: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות
8	חלק א': תחום הבניה
8	3.1 מידע כללי על תחום הפעילות
12	3.2 מוצרים ושירותים
11	3.3 תמצית תוצאות הפעילות
12	3.4 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים
13	3.5 צבר הכנסות ומקדמות
13	3.6 ספקים וחומרי גלם
14	3.7 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד
18	3.8 גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד
38	3.9 מרכז בליליוס ומקרקעין בהונגריה - פרטים נוספים
40	3.10 לקוחות
41	3.11 שיווק והפצה
41	3.12 תחרות
41	3.13 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
41	3.14 כושר ייצור



41	יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	3.15
42	חלק ב': תחום השכרה וניהול של נכסים מניבים	
42	מידע כללי על תחום הפעילות	4.1
44	תמצית תוצאות	4.2
44	אזורים גיאוגרפיים	4.3
45	פילוחים ברמת הפעילות בכללותה	4.4
46	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	4.5
47	שוכרים עיקריים	4.6
47	קרקעות להשקעה – גלוי מצרפי	4.7
47	רכישת ומכירת נכסים – גילוי מצרפי	4.8
48	מבנים מניבים מהותיים	4.9
49	התאמות הנדרשות ברמת התאגיד	4.10
49	מבנים מניבים מהותיים מאוד	4.11
52	שיווק והפצה	4.12
52	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	4.13
52	יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה	4.14
53	חלק ג': עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה	
53	הון אנושי	5.1
55	רכוש קבוע ומתקנים	5.2
55	הון חוזר	5.3
56	מימון	5.4
60	מיסוי	5.5
60	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	5.6
60	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה	5.7
60	הליכים משפטיים	5.8
60	מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים	5.9
60	דיון בגורמי סיכון	5.10



א-1



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

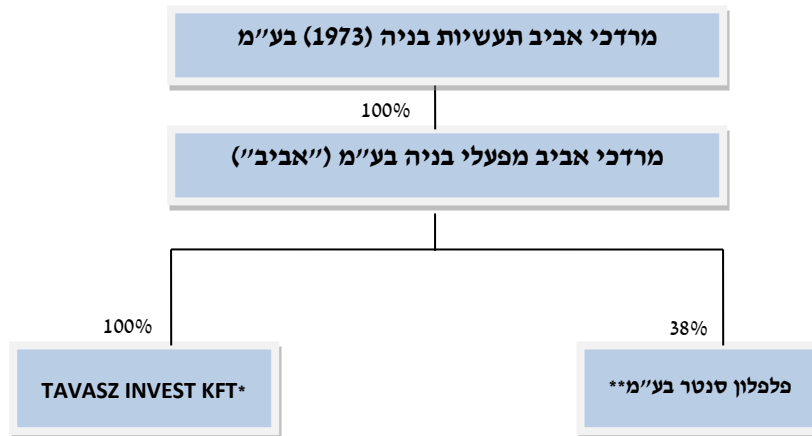
1.1 מבוא

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ ("החברה"), התאגדה ביום 19 בספטמבר 1973 כחברה פרטית לפי פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983, תחת השם "סוף אור בניה מתועשת בע"מ". ביום 5 במרץ 1993 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי, וביום 9 במאי 1993 הפכה החברה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), עם רישום ניירות ערך שלה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). בפרק זה, "מועד הדוח" משמע ה- 31 בדצמבר 2025.

החברה והחברות הפעילות שבהחזקתה (יחדיו: "הקבוצה") עוסקות בשני תחומי פעילות¹: (א) ייזום, תכנון, הקמה, שיווק ומכירה של נכסי נדל"ן ("תחום הבניה"); וכן (ב) תחום ההשכרה וההפעלה של נכסי נדל"ן מניבים ("תחום השכרה והפעלה של נכסים מניבים");

החל ממועד היווסדה, יזמה, בנתה ואכלסה הקבוצה אלפי יחידות דיור בעשרות פרויקטים למגורים ועשרות אלפי מ"ר שטחי מסחר ומבני ציבור ברחבי הארץ.

1.2 להלן תרשים מבנה החזקות הקבוצה:



* Tavazs invest ingatlanforgalmazó kft ("טאבז") - חברה המאוגדת ורשומה בהונגריה המרכזת נכון למועד הדוח את מלוא פעילות החברה מחוץ לישראל.

** יתרת מניות חברת פלפון סנטר בע"מ ("פלפון סנטר"), בשיעור של 62%, מוחזקות על-ידי חברת אוטו חן בע"מ (צד ג' אשר אינו קשור לחברה). פעילותה העסקית היחידה של פלפון סנטר הינה אחזקה בשיעור של 26.25% במקרקעין הידועים כ- "מרכז בלילוס" בתלפיות, ירושלים. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.9.1 להלן.

¹ לפרטים בדבר פילוח תחומי הפעילות של הקבוצה, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

**1.3 תחומי פעילות**

נכון למועד הדוח, עוסקת הקבוצה בתחום הבניה וכן בתחום ההשכרה וההפעלה של נכסים מניבים, כאשר תחום הבניה הוא התחום העיקרי.

1.3.1 תחום הבניה

במסגרת תחום פעילות זה, המהווה את עיקר פעילותה העסקית של הקבוצה, עוסקת הקבוצה בייזום ובניה, בעיקר מסוג פרויקטים למגורים. הפעילות בתחום פעילות זה מתבצעת בארץ באמצעות אביב והפעילות היחידה של הקבוצה מחוץ לישראל הינה בהונגריה באמצעות טאבו.

בבעלות הקבוצה מפעלים לייצור ועיבוד אבן ושיש, מוצרי אלומיניום ומסגרות. המוצרים המיוצרים משווקים כולם לאביב, ומשמים את הקבוצה בפרויקטים בתחום הן ליצור תבניות, ציוד לבניה, כלי עבודה וחומר גלם בתהליך הבניה והן כמוצרים מוגמרים.

1.3.2 תחום ההשכרה וההפעלה של נכסים מניבים

הקבוצה משכירה נכסים מניבים באזור התעשייה בגבעת שאול בירושלים ובבנין חלון לירושלים שבמרכז ירושלים אשר מהווים נדל"ן להשקעה. כמו כן, לחברה הכנסות משכירות בשותפות במרכז בלילוס באזור התעשייה תלפיות בירושלים.

1.4 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניות

למטיב ידיעת החברה, לא התבצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות במניות החברה על-ידי בעל עניין בשנתיים שקדמו למועד דוח זה.

1.4.1 חלוקת דיבידנדים

בשנתיים שנסתיימו במועד דוח זה חילקה החברה דיבידנדים כמפורט להלן:

מועד התשלום	תאריך האישור	סכום הדיבידנד (אלפי ₪)
23.6.2024	30.5.2024	7,000
4.5.2025	30.3.2025	7,000

1.4.2 ביום 19.8.2016 החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד כדלהלן:

החל ממועד פרסום דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה ליום 31.12.2016, תחלק החברה מדי שנה, כדיבידנד לבעלי מניותיה, סכום השווה ל- 15% מסך הרווח השנתי הנקי של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של השנה שהסתיימה קודם להחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד, ללא רווחים שנבעו לחברה כתוצאה משערוכי נכסים.

יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד כפופה ל: (א) הוראות כל דין ובכלל זה להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות; (ב) התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה, ובכלל זה התניות פיננסיות שנטלה ו/או שתיטול על עצמה; ו- (ג) צרכי המימון, תכניות ההשקעה והתכניות העסקיות של החברה, באופן שחלוקה כאמור לא תמנע מהחברה את היכולת לבצע את תכניותיה ולעמוד בצרכיה המתוכננים כפי שיהיו מעת לעת.

מועדי חלוקת הדיבידנד יקבעו על ידי דירקטוריון החברה על פי שיקול דעתו.

אין לראות במדיניות הנ"ל התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד וכל חלוקה כאמור תידון בנפרד בדירקטוריון החברה אשר רשאי להחליט גם כי לא יוחלק דיבידנד כלל. דירקטוריון החברה רשאי גם לשנות את



א-4

מדיניות הדיבידנד, לאשר חלוקות שונות מההיקף המפורט במדיניות ולאשר אף חלוקות שאינן בדרך של דיבידנד במזומן. מובהר, כי אין בהוראות שלעיל כדי לגרוע מסמכות החברה לבצע רכישות של מניות החברה, בכפוף להוראות כל דין, וככל שיבוצעו רכישות עצמיות כאמור, יהוו רכישות אלה חלק מסכום ה"חלוקה" נשוא המדיניות האמורה לכל דבר ועניין.

1.4.3 לפרטים בדבר מגבלות על יכולת החברה לחלק דיבידנדים ראו סעיף 5 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון).

1.4.4 נכון למועד הדוח לחברה יתרת רווחים הראויים לחלוקה בסך של כ- 296,633 אלפי ₪.



פרק 2: מידע אחר

2.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד לשנת 2025 (באלפי ₪):

תחום פעילות	הכנסות ממיצויים	הכנסות מחברות הקבוצה	עלות ההכנסות עלויות המהוות הכנסות לתחום פעילות אחר	עלות ההכנסות עלויות קבועות	עלות ההכנסות עלויות משתנות	עלות ההכנסות עלויות תפעול אחרות	רווח מפעולות רגילות סה"כ תוצאות המגזר	רווח מפעולות רגילות התאמות למאוחד	רווח מפעולות רגילות סה"כ מאוחד	רווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	רווח מפעולות רגילות מיוחס לבעל שליטה	סך הנכסים	סך ההתחייבויות
בניה	224,908	-	152	35,950	169,544	-	21,572	(27,981)	(6,409)	-	(6,409)	922,998	576,019
השכרה והפעלה של נכסים	18,600	152	-	-	3,984	(9,812)	24,580	(3,298)	21,282	-	21,282	243,830	28,443
הונגריה	12	-	-	-	808	-	(796)	-	(796)	-	(796)	24,174	1,673
לא מוקצה	-	-	-	-	(1,155)	-	(1,155)	-	(1,155)	-	(1,155)	-	158,206
התאמות למאוחד	(73,347)	(152)	(152)	-	(42,068)	-	(31,279)	31,279	-	-	-	(123,189)	(62,356)
מאוחד	170,173	-	-	35,950	131,113	(9,812)	12,922	-	12,922	-	12,922	1,067,813	701,986

2.1.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד לשנת 2024 (באלפי ₪):

תחום פעילות	הכנסות ממיצויים	הכנסות מחברות הקבוצה	עלות ההכנסות עלויות המהוות הכנסות לתחום פעילות אחר	עלות ההכנסות עלויות קבועות	עלות ההכנסות עלויות משתנות	עלות ההכנסות עלויות תפעול אחרות	רווח מפעולות רגילות סה"כ תוצאות המגזר	רווח מפעולות רגילות התאמות למאוחד	רווח מפעולות רגילות סה"כ מאוחד	רווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	רווח מפעולות רגילות מיוחס לבעל שליטה	סך הנכסים	סך ההתחייבויות
בניה	376,868	-	488	77,489	265,796	-	33,095	(8,726)	24,369	-	24,369	961,805	638,451
השכרה והפעלה של נכסים	17,516	488	-	-	4,726	(6,867)	20,145	(2,996)	17,149	-	17,149	229,414	33,479
אחרים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	389	1,554
הונגריה	952	-	-	-	495	-	457	-	457	-	457	17,929	1,016
לא מוקצה	-	-	-	-	8,600	-	(8,600)	-	(8,600)	-	(8,600)	-	149,897
התאמות למאוחד	(24,834)	(488)	(488)	-	(13,112)	-	(11,722)	11,722	-	-	-	(33,234)	(14,618)
מאוחד	370,502	-	-	77,489	266,505	(6,867)	33,375	-	33,375	-	33,375	1,176,303	809,779



2.1.2 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד לשנת 2023 (באלפי ₪):

תחום פעילות	הכנסות מחברות הקבוצה	הכנסות מחברות מחברות	עלות ההכנסות עלויות קבועות	עלות ההכנסות עלויות משנתות	עלות ההכנסות עלויות תפעול אחרות	רווח מפעולות רגילות סה"כ מאוחד	רווח מפעולות רגילות התאמות למאוחד	רווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	רווח מפעולות רגילות מיוחס לבעל שליטה	סך הנכסים	סך ההתחייבויות
בניה	263,048	-	488	196,083	344	10,814	(488)	-	10,326	782,939	483,536
השכרה והפעלה של נכסים	16,115	488	-	3,040	2,025	11,538	(2,493)	-	9,045	198,999	33,479
קבלנות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,149	1,554
הונגריה	2,602	-	-	1,415	-	1,057	-	-	1,057	25,989	1,215
לא מוקצה	-	-	-	9,289	-	2,756	-	-	2,756	-	136,804
התאמות למאוחד	(3,089)	(488)	(488)	(2,981)	-	(2,981)	2,981	-	-	(33,234)	(14,618)
מאוחד	278,676	-	-	206,846	2,369	23,184	-	-	23,184	975,842	641,970

להסברים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים הנ"ל ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים וכן הסברי הדירקטוריון בפרק ב' לדוח זה.

**2.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד**

נכון למועד הדוח, להערכת החברה, המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של הקבוצה שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה או התפתחויות הקבוצה, הינן כדלקמן:

2.2.1 הסביבה המאקרו כלכלית בישראל

למצב הכלכלי בישראל השפעה ניכרת על פעילות החברה ולקוחותיה (רוכשי יח"ד/שוכרים).

בחודש ינואר 2026, פרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל תחזית בנוגע למשתני המאקרו העיקריים – התוצר, האינפלציה והריבית². לפי התחזית, התוצר צפוי לצמוח ב-5.2% בשנת 2026 ובשנת 2027 התוצר צפוי לצמוח ב-4.3%.

הקדמות מועד הפסקת האש, ביחס להנחה בתחזית הקודמת, הקדימה את ההקלה במגבלות ההיצע, בעיקר הודות לשחרור אנשי מילואים וחזרתם לתעסוקה במגזר העסקי. להערכת חטיבת המחקר תהיה התכנסות הדרגתית של התוצר ורכיביו לעבר מגמתם ארוכת הטווח. הצריכה הפרטית צפויה לשוב למסלול צמיחה מתון (4.3% בשנת 2026 במונחי Q4/Q4) בקצב דומה לצמיחת התוצר, לאחר פגיעה מתונה יחסית בתחילת המלחמה. ההשקעות במשק צפויות לצמוח במהירות ולחצות את רמת המגמה המקורית, במטרה להשלים את פערי מלאי ההון שנוצרו, במגזר העסקי ובשוק הדיור. תהליך זה נתמך בהתאוששות בענף הבנייה עם חזרת מספר העובדים לרמתו ערב המלחמה, וכן באמצעות השקעה מוגברת בציוד ובמכונות כתחליף למחסור בכוח אדם (על רקע פריון שולי גבוה של ההון, בין היתר בשל המעבר לבניית מבנים גבוהים יותר). במקביל, היבוא והיצוא צפויים להגדיל את חלקם בפעילות, בדומה למגמה ארוכת הטווח של התגברות הפתיחות של המשק הישראלי, תוך התמתנות הירידה של עודף היצוא בזכות ההקלה במגבלות ההיצע. מנגד, הצריכה הציבורית צפויה להתמתן לאחר שנתיים של הוצאות מלחמה גבוהות, תוך שינוי בתמהיל לטובת הוצאות אזרחיות והתמתנות במחירי הצריכה הציבורית עקב הירידה בהיקפים של תשלומי השכר למשרתי המילואים.

הגרעון בתקציב המדינה צפוי לעמוד על 3.9 ו-3.6 אחוזי תוצר בשנים 2026 ו-2027, בהתאמה. יחס החוב הציבורי לתוצר צפוי לעמוד על 68.5% בשנים אלו. שנת 2026 התחילה עם תקציב המשכי שצפוי להיות בתוקף עד חודש מארס, והנחת העבודה בתחזית היא שהתקציב יאושר עד סוף הרבעון הראשון ללא שינויים ניכרים ביחס למסגרת שאישרה הממשלה. התחזית ממחישה שללא התאמות תקציביות (העלאת מסים או צמצום הוצאות) יחס החוב לתוצר אינו צפוי לרדת. תחזית הגרעון ירדה מעט כתוצאה מהפסקת האש שנכנסה לתוקף מוקדם מהצפוי בתחזית הקודמת – התפתחות שמובילה, בהנחה שהפסקת האש תימשך, לצמצום גדול יותר של תקציב הביטחון ב-2026 והגדילה את תחזית ההכנסות.

על פי התחזית שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026 צפוי לעמוד על 1.7% ושיעור האינפלציה במהלך שנת 2027 על 2.0%. רמת הריבית ברבעון הרביעי של 2026 צפויה לעמוד בממוצע על 3.5%.

לפרטים בדבר התפתחויות בשוק הנדל"ן בישראל, ראו סעיף 3.1.3.1 להלן.

2.2.2 הסביבה המאקרו כלכלית בהונגריה

בהתאם לפרסום מחודש ינואר 2026, שיעור הגידול בתוצר בהונגריה צפוי לעלות בכ-0.4% בשנת 2025 בכ-2.3% בשנת 2026 ובכ-2.1% בשנת 2027. שיעור האינפלציה בשנת 2025 עמד על 4.5% בממוצע וצפוי לרדת בשנת 2026 ל-3.6% ובשנת 2027 ל-3.5%. שיעור האבטלה בשנת 2025 עמד על 4.5% וצפוי לעמוד על 4.4% בשנת 2026 ו-4.3% בשנת 2027.

הערכות הקבוצה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של הקבוצה, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות הינן מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו וודאי, שכן הוא מושפע ממכלול גורמים אשר אינם בשליטתה של החברה ונתון בין היתר להשפעת הגורמים המפורטים במסגרת גורמי הסיכון בתחום פעילותה של הקבוצה כמפורט בסעיף 5.10 להלן.

בהקשר זה ראוי לציין, כי החברה לא אמדה או כימתה את השפעתם של האירועים וההתפתחויות המפורטים לעיל, שכן השפעתם משתנה מעת לעת.

² בנק ישראל – התחזית המאקרו כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026 - <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1> - יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת בנק ישראל להכללת האמור להלן, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

**פרק 3: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות****חלק א': תחום הבניה****3.1 מידע כללי על תחום הפעילות****3.1.1 פללי**

פעילות הקבוצה בתחום הבניה נחלקת נכון למועד הדוח לפעילות בישראל ופעילות בהונגריה כמפורט להלן. תחום זה כולל איתור ורכישה של מקרקעין, תכנון, השבחה ופיתוח של המקרקעין, בניית הפרויקט על המקרקעין וכן שיווק יחידות הדיור במקרקעין. יצוין כי לאורך השנים, נהגה החברה לבצע בעצמה את מרבית עבודות הבניה בפרויקטים השונים וזאת כמעט ללא שימוש בקבלני משנה, כאשר בשנת 2022 החלה החברה לבצע פרויקטים גם באמצעות קבלנים חיצוניים.

3.1.1.1 ישראל

נכון למועד פרסום הדוח, בישראל, לקבוצה 3 פרויקטים בהקמה ו-4 פרויקטים בשלבי תכנון שונים באזורי ביקוש שונים הכוללים 1,133 יחיד (חלק החברה), וכן מקדמת ובוחנת שינויי תב"ע ביחס לקרקעות בבית שמש ונתניה.

בנוסף, פועלת החברה להרחבת פעילותה בתחום באמצעות כניסה לפרויקטי התחדשות עירונית³.

באופן טיפוסי, פעילות הקבוצה בתחום זה בישראל נעשית בהתאם לשלבים הבאים:

בשלב הראשון, פועלת הקבוצה לרכוש זכויות בקרקעות לצורך ייזום פרויקטים לבניה, מגורמים פרטיים או עסקיים או מהמדינה, לרבות בדרך של עריכת עסקאות קומבינציה אשר התמורה בהן למוכרים משולמת למוכרים באמצעות דירות בעין או באמצעות תמורות מהמכירות. לחלופין, מתמודדת הקבוצה במכרזים של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), לרכישת זכויות חכירה, פיתוח ובניה בקרקעות ו/או רוכשת זכויות כאמור מגורמים אשר רכשו את אותן קרקעות מרמ"י. הקבוצה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין, כמו גם את שאר פעילותה בתחום הפעילות באמצעות הון עצמי ומימון חיצוני (בנקאי ואג"ח). לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי נע בין 12% ל-30%. לרוב, הקבוצה משעבדת את מלוא זכויותיה במקרקעין שבגינן ניתן המימון הבנקאי. ככלל, הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי למגורים בישראל, הכוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט ומתן ערבויות על פי חוק מכר לרוכשי דירות, מתבצעת על ידי בנקים מקומיים שמעמידים אשראי לקבוצה בשיטת "פרויקט סגור" באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינם (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן). בנוסף, הקבוצה משעבדת לטובת הבנק המממן את כל זכויותיה בחשבון הפרויקט לרבות זכויות לקבלת תקבולים מרוכשי דירות.

בשלב השני, עשויה הקבוצה לבצע פעולות להשבחת הקרקעות, ובכלל זה טיפול ופניה לרשויות הרלבנטיות ובפרט גופי תכנון, לצורך שינויי יעוד הקרקעות, שינויים והתאמות של תכניות בנין עיר ותכניות מתאר אזוריות, הרחבת זכויות הבניה בקרקעות, הוספת יחידות דיור לבניה וכיו"ב. לאחר סיום פעולות ההשבחה, ככל שכאלה מבוצעות, הקבוצה פועלת לבניית הפרויקטים השונים (לרוב באופן עצמי), ומטפלת בשיווק ובמכירה של יחידות הדיור ללקוחות.

³ מסלולי ההתחדשות העירונית הנפוצים כיום בישראל הינם: (א) **פינוי-בינוי**: מסלול שמטרתו הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות במסגרת שכונה חדשה המתוכננת על פי סטנדרטים מודרניים תוך הגדלה של זכויות הבנייה. מטרתם של פרויקטים במתכונת פינוי-בינוי הינה לגרום לניצול יעיל יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור. כדי שמתחם דירות יוכרז כמתאים לביצועי פינוי-בינוי, מספר תנאים אמורים להתקיים, לרבות מספר יחיד מינימאליים ואישור הפרויקט על ידי רוב מיוחס מבעלי הדירות; (ב) **תמ"א 38**: שהינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים ישנים, אשר נבנו לפני ה-1.1.1980, מפני רעידות אדמה, המעודדת חידוש של מבנים קיימים באמצעות מתן תמריץ כלכלי בדמות הגדלת זכויות בניה והטבות מס, פטור מלא מהיטל השבחה וכן ממס שבח. נהוג להבחין בין שני סוגי פרויקטי תמ"א 38: (1) **מסלול עיבוי וחיזוק (תמ"א 38/1)** המאפשר הרחבת הדירות בשטח של עד 25 מ"ר לכל יחיד ואין צורך בפינוי הדיירים מדירותיהם למשך תקופת ביצוע העבודות; (2) **תמ"א 38/2** המאפשר הריסת בניין קיים ובנייתו מחדש בו זכאים בעלי הדירות למימון יחידת מגורים חלופית במהלך תקופת הבניה.



תחום הבניה בישראל מושפע בעיקר מרמת הביקושים וההיצעים בתחום, ממדיניות הממשלה, מעלויות הביצוע הקבלני, מקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מהמצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל ומגוון פרמטרים כלכליים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה. היצע הקרקעות בישראל מושפע מאוד מהחלטות הממשלה ומקצב ואופן הוצאתן לפועל בידי רמ"י, שהינה הבעלים של עיקר הקרקעות במדינה. מדיניות השיווק של קרקעות על-ידי ממשלת ישראל מכתובה את מחירי הקרקעות המוצעות במכרז ולכך השפעה ניכרת על עלות הפרויקט. ענף הנדל"ן מתאפיין בתחרות ערה ובמגוון רב של גופים הפועלים בו, כאשר חסמי הכניסה בו אינם גבוהים.

זמינות כוח האדם בענף נתונה לתנודות חריפות, בשל אילוצים ביטחוניים ומדיניות בלתי יציבה של הממשלה בנושא העסקת עובדים זרים ופועלים פלשתינאים מן השטחים, ולכך השפעה ניכרת על קצב הבניה ועל הגידול בעלויות הבניה. כמו כן, קיימת מגבלה בהעסקת עובדים זרים אשר הביאה להתייקרות ניכרת בעלות העסקתם.

3.1.1.2. הונגריה

בבעלות הקבוצה קרקע במיקום מרכזי ברובע 14 בבודפשט בשטח של כ- 19.1 דונם, הכוללת זכויות בניה של כ- 46 אלף מ"ר, לכ- 532 יח"ד ולכ- 6,383 מ"ר שטחים למשרדים ומסחר. לפרטים על מכירת המגרשים בהונגריה בשנת 2026 ראו סעיף 3.9.2 להלן.

3.1.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים בקשר עם מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, ראו סעיף 3.13 להלן.

3.1.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

להלן יתוארו מגמות, אירועים והתפתחויות וכן שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות

3.1.3.1. ישראל

בהתאם לסקירה הענפית של שוק הדיור בישראל של מעלות⁴: מתחילת 2025 הואצה הירידה במספר העסקאות על רקע סביבת הריבית שנותרה גבוהה ומגבלות בנק ישראל על מבצעי המימון. בעשרת החודשים הראשונים של 2025 חלה צניחה של כ-24% במספר עסקאות יד ראשונה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. ירידה מתונה יותר של כ-1.5% נרשמה במספר דירות יד שנייה שנמכרו. עם זאת, ישנם סימנים ראשוניים לעלייה בביקוש לדירות חדשות, כך שבין אוגוסט לאוקטובר 2025, חלה עלייה של כ-17% במספר העסקאות בהשוואה למספר העסקאות בין מאי ליולי 2025. מחירי הדירות המשיכו לרדת כתוצאה מהירידה המתמשכת בביקוש והמשך הגידול בהיצע. מדד מחירי הדיור ירד בפעם השמינית ברציפות, והשלים ירידה של כ-2.6% מתחילת 2025. במדד מחירי הדירות החדשות נרשמה ירידה חדה יותר של כ-5.5%. בשקלול ההטבות שהעניקו היזמים, ובהינתן רמת האינפלציה, מעלות מעריכים כי השחיקה הריאלית במחירים הייתה אף חדה יותר. למרות ההאטה המתמשכת במכירות, קצב התחלות הבנייה נותר גבוה ומלאי הדירות החדשות שלא נמכרו ממשיך לשבור שיאים היסטוריים. מלאי הדירות החדשות שלא נמכרו המשיך לגדול והיקפו עמד בסוף אוקטובר על כ-84 אלף יחידות, בין היתר, בשל גידול בקצב התחלות הבנייה בשנתיים האחרונות, ולאור התארכות משך הבנייה מאז פרוץ המלחמה בשל המחסור בכוח אדם. לאור ההתקררות המתמשכת בצד הביקוש, ישנם סימנים ראשוניים כי היזמים החלו להאט את קצב פתיחת הפרויקטים, כמשתקף בירידה של כ-11.5% בהתחלות בנייה ברבעון השלישי של 2025 בהשוואה לרבעון שקדם לו (מנוכה עונתיות). להערכת מעלות, בהינתן היקפי המלאי הגבוהים, ההתייקרות בעלויות הבנייה והריבית שנותרה גבוהה על אף הורדת הריבית האחרונה, תימשך ההאטה בקצב פתיחת הפרויקטים. השחיקה במחירים, עלויות המימון הגבוהות והתייקרות עלויות הבנייה מפעילות לחץ שלילי על רווחיות היזמים. הוצאות המימון של היזמים המשיכו לעלות, בין היתר בשל הקיטון במקדמות בעקבות פריסת התשלומים הנוחה שהעניקו והגדלת מימון הבנייה בהלוואות ליווי הצמודות לפריים. כמו כן, בעקבות ההאטה המתמשכת במכירות והגבלות בנק ישראל על מבצעי המימון, היזמים האיצו את מאמצי השיווק וספגו עלויות בהיקפים ניכרים בשל הטבות השיווק שהם מוכנים להעניק על מנת להגביר את קצב המכירות. בנוסף, מדד תשומות הבנייה עלה בכ-5% מתחילת השנה, ורכיב שכר העבודה לבדו עלה בכ-9% על רקע המחסור המתמשך בכוח

⁴ הנתונים מבוססים על סקירה ענפית של שוק הדיור בישראל של Standard & Poor's Maalot ("מעלות") אשר פורסמה בחודש דצמבר 2025 באתר מעלות: [תחזית מעלות לשנת 2026](#).



האדם, מה שממשיך להפעיל לחץ על הרווחיות. לכן, בתנאי השוק הנוכחיים מעלות סבורים כי נחלשה יכולתם של היזמים לגלגל עלויות לרוכשים, מה שהוביל לשחיקה ברווחיותם ולהאטה בקצב ייצור תזרימי המזומנים.

מעלות סבורים כי ענף המגורים ימשיך להיות מושפע מסביבת הריבית ומההגבלות שהטיל בנק ישראל על מבצעי המימון. להערכת מעלות השחיקה ברווחיות וההאטה בקצב ייצור תזרימי המזומנים יימשכו אם קצב הורדת הריבית יהיה מתון, קצב המכירות יישאר איטי ותשומות הבנייה ימשיכו להתייקר. להערכתם, קצב המכירות יישאר איטי לפחות עד תום המחצית הראשונה של 2026, ובהינתן המלאי הגדול של דירות חדשות שלא נמכרו מעלות צופים כי מחירי הדירות ירדו בשיעור חד-ספרתי. כפועל יוצא, ולאור הערכותיהם כי תשומות הבנייה ייוותרו יקרות, קצב תזרימי המזומנים והרווחיות של היזמים ימשיכו להישחק. שחיקה ברווחיות היזמים מחלישה את יכולתם לשלם ריבית, ושיעור פשיטות הרגל בענף צפוי לגדול, בעיקר בקרב יזמים עם מינוף גבוה, היקפי פעילות קטנים והיעדר גיוון. הירידה במחירים תיבלם בטווח הבינוני-ארוך, בהינתן ציפיותיהם לצמיחה כלכלית והתמתנות הסיכונים הגיאופוליטיים והמדיניים. על פי תרחיש הבסיס הנוכחי של מעלות, בהתחשב בציפיות להמשך הורדת הריבית ובהינתן המבנה הדמוגרפי בישראל, הצפי להתגברות הצמיחה ב- 2026 (כ- 5%) וליציבות בשיעור האבטלה הנמוך (כ- 3%) קצב העסקאות ישוב ויגבר החל מהמחצית השנייה של 2026, מה שיתמוך בהתייצבות במדד המחירים. אם הסיכונים הגיאופוליטיים ייוותרו נמוכים לאורך זמן, ובהנחה שבנק ישראל ימשיך להפחית את הריבית, קצב העסקאות יגבר עוד יותר וייתכן שתחל זחילת מחירים כלפי מעלה.

בהתאם לתחזית מידרוג לשנת 2026⁵, המשך סביבת ריבית גבוהה ורמות מחירים גבוהות בשוק הדיור צפויים להוסיף ולהכביד על היזמים ורוכשי הדירות אולם עלות הציפיות כי חלק מהרוכשים יחזרו לשוק במהלך שנת 2026.

סיכונים פיננסיים ומימון: סביבת הריבית הגבוהה ממשיכה להוות גורם סיכון מרכזי בענף, המכבידה הן על רוכשי הדירות (פגיעה בנגישות למימון) והן על היזמים (עלויות מימון בפרויקטים ועלויות מבצעי מימון), התארכות משך חיי הפרויקטים והגידול במלאי הדירות מחייבים את היזמים לממן עלויות בנייה וקרקע לתקופות ארוכות יותר, מה שיוצר עומס תזרימי ושוחק את הנזילות והרווחיות. עם זאת, נגישות החברות הגדולות למקורות מימון (בנקים, גופים מוסדיים ושוק ההון) נותרה חזקה, והיצע האשראי לענף גדל, מה שמחווה גורם ממתן מסוים לסיכונים האשראי.

השפעת סיום המלחמה והריבית: ההכרזה על סיום המלחמה מפחיתה את רמת אי-הוודאות הגבוהה ששררה במשק ועשויה לספק רוח גבית מסוימת לחידוש הביקושים לדירות. יחד עם זאת, להערכת מידרוג, התאוששות משמעותית בביקושים וחזרה למתווה צמיחה תלויים במידה רבה בהמשך הורדת ריבית ובשיפור כוח הקנייה של הציבור. שנת 2026 צפויה להיות שנת מבחן, בה יזמים יידרשו לנהל בתבונה את מלאי הדירות המשמעותי שהצטבר, תוך שמירה על איתנות פיננסית בסביבה עסקית מאתגרת.

האטה בביקושים וצבירת מלאי שיא: בעוד ששנת 2024 התאפיינה בהתפרצות ביקושים כבושים ומבצעי קבלן אגרסיביים, שנת 2025 מסמנת מגמת התקררות ברורה. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 נרשמה ירידה של כ- 26% בהיקף מכירת דירות חדשות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בקצב המכירות, לצד עלייה חדה של כ- 23% בהתחלות הבנייה נטו, בין יולי 2024 ועד יוני 2025, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, הובילה להצטברות מלאי דירות לא מכורות לרמת שיא של כ- 84 אלף יחיד נכון לספטמבר 2025, נתון המשקף כ- 29 חודשי היצע שיוסיפו להעיב על הענף גם בשנת 2026. בד בבד, הירידה בהתחלות הבנייה כבר החלה (ירידה של 5.5% ברבעון השני השנה) ונתוני הלמ"ס מצביעים על חזרת נתוני מגמה חיוביים לדירות חדשות עם עליה חודשית של 0.9% בחודשים יולי עד ספטמבר.

בניגוד למגמת עליית המחירים שאפיינה את השנים הקודמות, עם עלייה נומינלית מצטברת של 35% בין 2019 ל- 2023 במדד מחירי הדירות של הלמ"ס (חדשות ויד שנייה), שנת 2025 מצביעה על בלימה ואף ירידת מחירים מסוימת. בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 נרשמה ירידה של כ- 1.4% במדד מחירי דירות חדשות, כאשר בערים הגדולות (תל אביב והמרכז) התרומה לירידה הייתה משמעותית יותר. להערכת מידרוג, הגורמים שתומכים בחזרה של רוכשים לשוק כוללים, בין היתר, ביקוש כבוש מצד משקי בית שדחו רכישה בשנה האחרונה ומבקשים לרכוש או להחליף דירה בשל אילוצים דמוגרפיים, המשך מבצעי מימון נרחבים מצד היזמים שמורידים אפקטיבית את מחיר הדירה ותחרות על ריבית המשכנתאות. הגורמים שעשויים למנוע גידול משמעותי בביקושים: עלייה מצטברת משמעותית במחירי הדירות ברקע יוקר מחייה עולה, ציפיות להמשך ירידת מחירים תוך יכולת לדחות החלטות קנייה לתקופה ממושכת, שוק מניות חזק



שיסיט משקיעים משוק הדירות. מידרוג מעריכה כי תחול התאוששות מסוימת בביקושים במהלך שנת 2026 כתלות גם בהמשך הורדות הריבית, כאשר מחירי הדירות הגבוהים יוסיפו להעיב על יכולת משקי הבית לחזור לשוק בהיקפים שנצפו בשנים קודמות.

בלימת עליות המחירים ושחיקת הרווחיות: על מנת להתמודד עם הריבית הגבוהה ומגבלת הנגישות של הרוכשים, יזמים המשיכו להציע מבצעי מימון (20/80) והטבות מימוניות ("הלוואות קבלן"), אשר אמנם סייעו לקצב המכירות, אך גבו מחיר בדמות שחיקת הרווחיות הגולמית. עליית הריבית בשנים 2022-2023 הוסיפה גם היא לשחיקת הרווחיות בשל עלויות מימון גבוהות יותר שנצברות על הקרקעות, ולצד זאת עליית מחירי הדירות מיתנה השפעה זו. סה"כ ניכרת בשנת 2025 שחיקה ברווחיות של חלק ניכר מהחברות הציבוריות בענף, מגמה שצפויה להימשך גם לתוך שנת 2026.

3.1.3.2 הונגריה⁶

על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בהונגריה, במהלך שנת 2025 נבנו במדינה 12,062 דירות חדשות (ירידה של 9.3% מבשנה הקודמת). מספר היתרי הבנייה לתוכניות מגורים חדשות בהונגריה בשנת 2025 עמד על 28,081, עליה של 37% בהשוואה לשנת 2024.

3.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום

להערכת הקבוצה, גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הבניה הינם כדלהלן: (א) איתור מיקומים פוטנציאליים לביצוע פרויקטים באזורי ביקוש משמעותיים; (ב) היקף זכויות הבניה בקרקע עליה מוקם הפרויקט ואפשרויות ההשבה של אותה קרקע. כך, ככל שניתן לבנות יחידות דיור נוספות וקומות נוספות, צפויה הקבוצה להצלחה משמעותית יותר בביצוע; (ג) איתנות פיננסית ויכולת מימון עסקאות לצד יכולת הקבוצה להשיג מימון חיצוני בעלויות מימון נמוכות יחסית ובזמינות גבוהה; (ד) המוניטין של הקבוצה בתחום הפעילות; (ה) קיומו של מערך שירות וטיפול בדיירים בבניה למגורים; (ו) ידע, ניסיון ויכולת פיקוח וניהול של פרויקטי בניה לצד ניסיון בהתנהלות אל מול רשויות התכנון והבנייה; (ז) עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה; (ח) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות בתחום ההתחדשות העירונית; (ט) יכולת גיוס כח אדם ו/או קבלני משנה לאור המחסור בעובדים עקב מלחמת חרבות ברזל.

3.1.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום

להערכת הקבוצה, חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות הינם מוניטין ויכולת פיננסית המאפשרת את השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקט וקבלת מימון בנקאי בעלויות נמוכות יחסית. כמו כן, הקבוצה רואה חשיבות רבה בידע, בניסיון, בתכנון, בניהול, בשיווק, בביצוע ובפיקוח על פרויקטים למגורים, נוסף על ניסיון בעבודה והתנהלות מול הרשויות התכנון ועמידה בדרישות הרישוי הקבועות בחוק.

להערכת הנהלת הקבוצה חסמי היציאה העיקריים של תחום הפעילות הינם: פרויקטים ארוכי טווח, אחריות לרוכשי הדירות על פי חוק המכר והתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות בקרקעות, רשויות ורוכשי דירות. נוסף על האמור, מימוש קרקעות הינו הליך אשר עשוי להמשך תקופה יחסית ארוכה.

3.1.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים בדבר מבנה התחרות בתחום הבניה ושינויים החלים בו, ראו סעיף 3.12 להלן.

3.2 מוצרים ושירותים

הקבוצה עוסקת בתחום הבניה החל משנת 1969. מרבית יחידות הדיור של הקבוצה מיועדת לבעלי המעמד הבינוני. במסגרת פעילות זו, משתמשת אביב בשיטות בניה ייחודיות מתועשות.

עיקר התיעוש הוא בשיטה של תבניות לבנייה מהירה של בתים המצופים אבן ובהתקני עזר עבורה, כאשר השיטה ישימה בציפוי אבן מכל סוג. בנוסף, נוהגת הקבוצה להשתמש בקירות פנים עשויי פלטות גבס, וכך מעניקה ללקוחותיה איכויות שאינן ניתנות להשגה בבניה קונבנציונאלית, מוזילה את עלות הבניה, מזרזת את השלמתה,

⁶ הנתונים נלקחו מהאתר: <https://www.ksh.hu/>



ומקלה על ביצוע שינויים המתבקשים על-ידי רוכשי יחידות הדיור, הן במהלך הבנייה והן לאחר סיום הבניה והמסירה.

בבעלות הקבוצה מפעלים לייצור ועיבוד מוצרי אבן ושיש, מוצרי אלומיניום ומסגרות הממוקמים בעטרות שבירושלים. תוצרת המפעלים מסופקת כולה לשימוש בפרויקטים לבניה של הקבוצה הן ליצור תבניות, ציוד לבניה, כלי עבודה וחומר גלם בתהליך הבניה והן כמוצרים מוגמרים.

חומרי הגלם, בעיקר אבן לבניה ולוחות שיש, מעובדים לאבן המשמשת לבניה וכן למוצרי אבן שונים, כגון: מדרגות, לוחות ציפוי וכדומה.

למפעלים הנהלה מקצועית, המתאימה את תוצרתם לדרישות המשתנות של אביב. האספקה של המוצרים על-ידי מפעלים בבעלות הקבוצה כאמור לאביב, מפחיתה את התלות של אביב בגורמים חיצוניים ומשפרת את יכולת העמידה שלה בלוחות זמנים קצובים, וכן מאפשרת שימוש מושכל יותר בשיטות הבנייה הייחודיות.

לפרטים בדבר השפעת המצב הבטחוני על פעילות הקבוצה ראו סעיף 1.1.1 לדוח הדירקטוריון.

3.3 תמצית תוצאות הפעילות (באלפי ₪)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
הכנסות תחום הפעילות	154,719	355,982	265,650
רווחי תחום הפעילות – תוצאות המגזר	21,572	33,095	10,814
סך נכסי תחום הפעילות במאזן	922,998	961,805	782,939

3.4 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

3.4.1 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2025 - גיול מלאי במונחי עלות (באלפי ₪)

נתונים כספיים בישראל ליום 31 בדצמבר 2025	נתונים כספיים בהונגריה ליום 31 בדצמבר 2025	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה בקשר ליתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
7,773	-	0-12
-	-	13-24
6,414	327	מעל 24
14,187	327	סך הכל
13,371	566	רווח גולמי צפוי



3.4.2 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2025 - גיול מלאי במונחי

מספר יח"ד

נתונים כספיים בהונגריה	נתונים כספיים בישראל	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2025	2024	
-	5	0-12
-	-	13-24
1	3	מעל 24
1	8	סך הכל
-	-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31.12.2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

3.4.3 פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 (נתונים כספיים באלפי ₪)

נתונים כספיים בישראל	סעיף
ליום 31 בדצמבר	
2025	
335	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
89,017	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
32,326	רווח גולמי צפוי כולל שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה
21	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
33	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
4	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

3.5 צבר הכנסות ומקדמות

ההכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ₪):

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	סעיף
13,076	916	7,023	רבעון 1 - שנת 2026
2,526	476	1,265	רבעון 2 - שנת 2026
2,526	476	1,265	רבעון 3 - שנת 2026
2,526	476	1,265	רבעון 4 - שנת 2026
1,184	850	2,103	שנת 2027
395	283	701	שנת 2028 ואילך
22,234	3,478	13,620	סה"כ

3.6 ספקים וחומרי גלם

חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה בתחום הבניה הינם: ברזל, בטון, אבן, חול וחצץ לסוגיו, חומרים לעבודות פיתוח, חומרי ריצוף, חומרי אינסטלציה וכלים סניטריים, חומרי איטום, חומרי חשמל, לוחות גבס וחומרי עזר, דלתות וחומרי נגרות, צבע, דלקים ושמנים וכן מטבחים, מעליות ומיזוג אוויר, המסופקים אגב הרכבתם. כל חומרי הגלם, אשר חלקם מיוצרים בארץ ואחרים מיובאים, משווקים בארץ על-ידי מספר רב של ספקים וכמו-כן קיימים תחליפים רבים לכל מוצר. משכך, אין לקבוצה תלות כלשהי במוצר מסוים או בספק כלשהו ושיעור הרכישות מכל אחד מהספקים אינו מהותי ואף משתנה לעתים תכופות בשל התחרות בענפים אלו.

ככלל, התקשרות הקבוצה עם ספקים הינה אד-הוק ונעשית באמצעות הזמנה בכתב. התקשרות הקבוצה עם ספקים נעשית בתחילת הבנייה של כל קבוצת בתים, על מנת להבטיח אספקה שוטפת ואחידה של מוצרים במחיר ידוע (כפוף להצמדות), כאשר התשלום נעשה לאחר ההספקה בתנאי תשלום מקובלים. במוצרים המסופקים אגב הרכבתם,



כגון: מטבחים, מעליות ומיזוג אויר, ההתקשרות היא על בסיס קבלני והתשלומים הם על-פי התקדמות הביצוע, תוך קבלת בטחונות להשלמת העבודה ולטיבה.

בחלק מהפרויקטים הקבוצה התקשרה בהסכמים לצורך הקמת פרויקטים בשיטת Turn-Key לפיהם קבלן אחזק ראשי מתקשר עם הקבוצה להקמת פרויקט מתחילתו ועד השלמתו ומסירתו לדיירים, והינו רשאי להתקשר עם קבלני משנה בכפוף לאישור מפקח מטעם הקבוצה. ככלל, התמורה לה זכאי הקבלן הראשי בעבור הקמת הפרויקט הינה בסכום פאושלי, אשר נקבע מראש, ומשולם לאורך תקופת הקמת הפרויקט, בהתאם להוראות כל הסכם. בנוסף הקבוצה מתקשרת עם חברות כח אדם.

להלן פרטים אודות הקבלנים העיקריים של החברה:

הקבלן	האם צד קשור	היקף רכישות מהקבלן בשנת הדוח (באלפי ₪)	משקל הקבלן/ספק מכלל רכישות החברה מקבלנים בשנת הדוח	תלות מיוחדת בקבלן	המוצר השירות אותו הוא מספק	קיום ביטוח להתקשרות עם הקבלן	אחריות הקבלן
קבלן א'	לא	22,970	94%	אין	קבלן ראשי בפרויקט אביב בנרקיסים	קיים	קיימת אחריות לבטיחות בעבודה ולנזקים לתקופה העבודה לרבות בתקופת הבדק
קבלן ב'	לא	609	2%	אין	קבלן משנה לעבודות צבע	קיים	-

3.7 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

3.7.1 כללי

נכון ליום 31.12.2025 לקבוצה אין פרויקטים, אשר נמצא בשלבי הקמה ו/או תכנון ושאינם נחשבים לפרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד⁷, כמפורט בסעיפים הקטנים תחת סעיף 3.8 שלהלן. לפרטים בדבר פרויקט בתלפיות בו חלק החברה הינו 20% ראו סעיף 3.9.1 להלן.

יודגש כי הערכות החברה שלהלן, לרבות הנתונים בטבלאות הכוללים, בין היתר, צבר הזמנות ומקדמות, מועדי תחילת בניית הפרויקטים (בפרויקטים בתכנון), מועדי סיום בניה, סך ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקטים, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ויתרת עודפים צפויה, הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בעמידת הקבוצה בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבוצה בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזו לכך על ידי החברה), בעמידת הקבוצה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה) - לפיכך, אין כל וודאות כי המידע שלהלן יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור להלן. מעבר לכך, ההערכות המפורטות להלן ביחס לתכניות בקשר לפרויקטים בתכנון/עתודות קרקע גם מהווים מידע צופה פני עתיד, ומבוססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח, ובכלל זה על היכולות לקבל את כל האישורים הנדרשים להוצאת התכניות הנ"ל אל הפועל לרבות מרשויות התכנון. לפיכך, ההערכות הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות שינויים תכנוניים שיחולו ככל שיחולו וכן גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 5.10 להלן. יודגש כי התכניות בקשר למקרקעין עשויות להשתנות בעתיד והן אינן מחייבות את החברה לפעול אך ורק על פיהן, לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהמפורט להלן, כולו או מקצתו.

⁷ כהגדרת מונח זה בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי (נוסח עדכני - פברואר 2016) ("הצעת חקיקה נדל"ן יזמי").



3.7.2 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2025 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות (באלפי ₪)

שם הפרויקט	מלאי יח"ד שנמכרו בתקופת הדוח	סך הכל הכנסות שהוכרו בגין חוזים חתומים בתקופת הדוח (אלפי ₪)	סך הכל רווח גולמי שהוכר בגין חוזים חתומים בתקופת הדוח (אלפי ₪)	מכירות מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח (אלפי ₪)	מחיר הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ רבעון 4 לשנת 2025	מחיר הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ רבעון 3 לשנת 2025	מחיר הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ רבעון 2 לשנת 2025	מחיר הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ רבעון 1 לשנת 2025	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות - ₪
צומת בייט לב העיר - בניין 1	-	-	-	-	-	-	-	-	28,260
בודפשט הונגריה - שלב א	-	12	9	-	-	-	-	-	8,000
צומת בייט לב העיר - בניין 3	3	21,774	3,948	-	34,223	-	-	30,680	29,570
בית שמש 130 יח"ד	2	33,958	8,347	-	20,098	-	-	19,787	18,780
סך הכל	5	55,744	12,304	-	-	-	-	-	-

3.7.3 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד השלמת בניית הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מלאי יח"ד ליום 31.12.25	עלות המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.25 שטרם נמסר	שיעור הון עצמי מתוך העלות	מ"ר ממוצע ליח"ד במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט רבעון 4 לשנת 2025	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט רבעון 1 לשנת 2025	הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
צומת בייט לב העיר - בניין 1	ירושלים	2007	2010	מרץ 2015	100%	3	6,414	100%	172	-	-	17,457	11,043	63%	15,000
בודפשט הונגריה - שלב א	בודפשט הונגריה	2000	2007	2016	100%	1	327	100%	61	-	-	893	566	63%	800
צומת בייט לב העיר - בניין 3	ירושלים	2007	2010	מרץ 2025	100%	3	5,118	100%	75	1	2	6,683	1,565	23%	6,500
בית שמש 130 יח"ד	בית שמש	2018	2020	2025	100%	2	2,655	100%	91	1	1	3,418	763	22%	3,400
סך הכל						9	14,514			1	-	28,451	13,937	49%	25,700

3.7.4 פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח ושמכירתם הושלמה במלואה ליום 31.12.2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים

אין פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח ושמכירתם הושלמה.



3.7.5 **עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) באלפי ₪ ליום 31.12.2025 (באלפי ₪)**

שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.25	חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע	שטח עתודת הקרקע	מצב נוכחי מ"ר ממוצע	מצב תכנוני מבוקש - ייעוד אחר	מצב תכנוני מבוקש - מ"ר ממוצע	הליכי סטטוס תכנון
הונגריה	בודפשט הונגריה	2000	13,721	5,676	-	-	19,397	100%	כ-19 דונם	ראו פירוט בסעיף 3.9.2	-	-	-
מרכז בלגיום-תלפיות	תלפיות, ירושלים	1989	4,303	-	1,962	-	6,020	10%	כ-20 דונם	ראו פירוט בסעיף 3.9.1	-	-	בהליכי קידום תבע
רמלה - מגורים מסחר ותעסוקה*	רמלה, שכונת קריית מנחם בגין	1993	-	1,016	7,507	-	8,523	כ-85%	כ-17 דונם	כמפורט מטה	93.5 מ"ר ליח"ד	-	*
סך הכל			18,024	6,692	9,469	-	33,940	-	-	-	-	-	-

* לחברה זכויות במשותף עם הבעלים במגרש בגוש 5889 חלקה 501 בשטח של כ- 17 דונם עם זכויות לבניית 1,000 מ"ר למסחר על פי ת.ב.ע. מאושרת ("הבעלים" ו-"המגרש"). חלק החברה בפרויקט הוא 83% מכל שטח שיבנה עד 3,000 מ"ר, 100% מכל שטח שיבנה בין 3,000 מ"ר ל- 9,000 מ"ר ו- 83% מכל שטח שיבנה מעל 9,000 מ"ר. החברה התחייבה כלפי הבעלים לתשלום סך של כ- 100 אלף ₪ לשנה כפיצוי בגובה דמי השכירות שהיה הבעלים אמור לקבל על חלקו בפרויקט על המקרקעין בהתאם לתכנית מקורית. בחודש ספטמבר 2023 נתנה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תוקף לתכנית בנין עיר ("תב"ע") המהווה חלופה לתב"ע אשר קודמה על ידי החברה, ואשר עיקריה מפורטים להלן: (א) אושר בינוי של 278 יח"ד ב- 4 בנייני מגורים (שני בניינים בגובה 24 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בניין בגובה 14 קומות מעל קומת כניסה ובניין נוסף בגובה 6 קומות מעל קומת מסד עם זכויות בניה עיקריות של 26,014 מ"ר); (ב) אושר בינוי מבנה בן 20 קומות תעסוקה על קומות מסד וקומת קרקע מסחרית (עם זכויות בניה עיקריות של 17,350 מ"ר לתעסוקה ו- 2,250 מ"ר עיקרי למסחר). נכון למועד פרסום הדוח החברה פועלת לקידום התכנון לצורך קבלת היתר להקמת הפרויקט, כאשר להערכתה חלקה בהכנסות הפרויקט נאמדות בכ- 719 מיליון ש"ח. הערכה זו מהווה מידע צופה פני עתיד כהדרתו בחוק ניירות ערך המבוססת על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה וניסיון ההנהלה, ובכלל זה על היכולות לקבל את כל האישורים הנדרשים להוצאת התכניות הנ"ל אל הפועל לרבות מרשויות התכנון. לפיכך, ההערכה עלולה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות שינויים תכנוניים שיחולו ככל שיחולו וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון החלים על פעילותה.



שם הפרויקט וסוגו	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	סוג הזכויות הנרכשות	עלות בספרים ליום 31.12.2025 (אלפי ₪)	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע (מיליוני ₪)	צפי הכנסות לפרויקט (מיליוני ₪)	מצב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
בית שמש (1)	שכונת נופי אביב, רמת שרת	100%	1990	הסכם חכירה עם רמ"י	777	-	-	ראו ס"ק (1) להלן
נתניה (2)	קריית השרון, נתניה	100%	2005-2006	הסכם פיתוח עם רמ"י	53,675	-	-	ראו ס"ק (2) להלן

(1) לקבוצה נותר מגרש בשטח של 1,789 מ"ר במסגרת מיזם לבניית 212 יח"ד בגבעת שרת בבית שמש שבנייתו הסתיימה וכל יח"ד בו נמכרו ואוכלסו בעבר. במגרש זה נותרו זכויות בנייה של כ- 510 מ"ר לבנייה מסחרית. במהלך חודש יולי 2023, הגישה החברה לועדה המקומית לתכנון ובניה תוכנית ביחס לשטח הנ"ל להקמת 32 יח"ד בשטח של כ- 4,000 מ"ר, שטחי מסחר של כ- 900 מ"ר ושטחים ציבוריים של כ- 260 מ"ר. בחודש אוגוסט 2023 החליטה הועדה המקומית לתכנון ובניה להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בכפוף לביצוע תיקונים טכניים שנדרשו ע"י הצוות המקצועי והפקדת כתב שיפוי, במרץ 2025 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה להפקיד את התבי"ע החדשה, בכפוף לתיקונים לא מהותיים לרבות הגדלת השטחים הציבוריים לכ- 350 מ"ר לכול הפחות. התקיים דיון שדחה את עיקר ההתנגדויות ואישר את התוכנית בכפוף לתיקונים לא מהותיים בתוכנית שהופקדה, התוכנית טרם קיבלה תוקף.

(2) נכון למועד פרסום הדוח, לאביב הסכם פיתוח עם רמ"י ביחס למקרקעין בנתניה ("המקרקעין") שעליה היה ניתן לבנות 33 יח"ד, עד 120 יחידות לדיר מוגן ו/או מרפאות ו/או משרדים בשטח בניה עיקרי של כ- 5,000 מ"ר, כ- 3,250 מ"ר למעונות סטודנטים ו/או למשרדים ו/או למרפאות וכ- 3,250 מ"ר למסחר. בשלב זה, אין בכוונת החברה להקים על המקרקעין את המפורט לעיל, והינה בוחנת אפשרויות לשינוי תכנית בנין העיר החלה על המקרקעין במטרה להגדיל את זכויות הבניה ולאפשר הקמת מרכז מסחרי בשטח של כ- 3,200 מ"ר משולב במגורים ובדיר מיוחד לדיר מוגן. בהתחשב בכך שתכנית החברה ביחס למקרקעין טרם גובשו, ובכך שממילא לא סוכמו תכניות עם גורמי התכנון בעיריית נתניה, אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את העלות המשוערת ואת צפי ההכנסות בגין הפרויקט (שתכולתו כאמור טרם גובשה על ידי החברה). בתוך כך, פועלת החברה להחלפת הסכם הפיתוח ביחס למקרקעין, שתוקפו פקע, בהסכם חכירה. בשנת 2019, הודיעה רמ"י לחברה כי ועדת הפטור ברמ"י אישרה מעבר לחוזה חכירה ביחס למקרקעין על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1513, כאשר במקרה בו היזם לא השלים את הבניה במועד שנקבע, יותנה מתן הארכה להשלמת הבניה בתשלום בשיעור 51% מההפרש בין ערך המקרקעין הנושא הפרשי הצמדה בלבד (ללא ריבית) לבין ערך המקרקעין במועד מתן הארכה בהתייחס לאותן זכויות, על פי שומה עדכנית ("התשלום בגין הארכה"), וכן במקרה שבוצע שינוי תכנוני במקרקעין, וכתנאי לחתימת הסכם חכירה, יהיה על היזם בנוסף לתשלום בגין הארכה, לשלם דמי היתר בשיעור 91% עבור הפרשי השווי בין הזכויות שנרכשו ע"י היזם בהסכם המקורי ולאחריו לבין הזכויות שאושרו על פי התכנית החדשה ("דמי ההיתר"). בתוך כך, הודיעה רמ"י לחברה כי בהתאם לשומתה ("השומה"), התשלום בגין הארכה ודמי ההיתר ביחס למקרקעין בנתניה עומדים על כ- 23.94 מיליון ₪ וכ- 15.26 מיליון ₪, בהתאמה, וכי באפשרות החברה להשיג על השומה. בהמשך לכך, הגישה החברה לרמ"י בקשה לתיקון טעויות שנפלו לשיטתה בשומה (שתיקונם היה מוביל להפחתת גובה התשלום בגין הארכה ודמי ההיתר בסך כולל של כ- 13.6 מיליון ₪), וזאת תוך שמירת זכותה להגיש שמ אחר עם השגה מלאה לאחר תיקוני הטעויות הנ"ל. היות והטעויות הנ"ל לא תוקנו על ידי רמ"י, הגישה החברה השגה ביחס לשומה. בחודש נובמבר 2025 הודיעה רמי לחברה כי בהתאם לשומה מעודכנת, התשלום בגין הארכה ודמי ההיתר ביחס למקרקעין עומדים על 33.7 מיליון ₪, לא כולל מע"מ ששולמו על ידי החברה בדצמבר 2025 תוך השגה שמאית ומשפטית שהוגשה ע"י החברה על השומה המעודכנת.



3.7.7 הסכמי מימון/ליווי בנקאי והסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקטים שאינם מהותיים מאוד נכון ליום 31.12.2025 (במליוני ₪)

פרויקט	תקרת פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	Non-Recourse? [כן/לא]	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/ לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן/לא]	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/ כתב כמויות [אחר]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות / אחר]
תלפיות - מימון קרקע	18.5	-	-	-	18.5	לא	פריים + 1.5%	לא צמודה	כן	-	-	-	-
נתניה - מימון קרקע	16.1	-	-	-	16.1	לא	פריים + 2.15%	לא צמודה	כן	-	-	-	-

3.7.8 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה של פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה (באלפי ₪)

פרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
צומת בייט לב העיר - בניין 1	12,789	10,170	11,043	11,916	9,297
בודפשט הונגריה- שלב א	655	521	566	611	477
צומת בייט לב העיר - בניין 3	2,233	1,231	1,565	1,899	897
בית שמש 130 יח"ד	1,105	592	763	934	421
סך הכל	16,782	12,514	13,937	15,360	11,092

3.8 גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד

להלן פרטים אודות פרויקטים אשר נחשבים לפרויקטי נדל"ן יזמי מהותיים מאוד (כהגדרת מונח זה בהצעת חקיקה נדל"ן יזמי). יודגש, כי הערכות החברה להלן, לרבות הנתונים המובאים בטבלאות שלהלן, הכוללים, בין היתר, מועדי סיום בניה, סך הכנסות ועלויות צפויות, רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים צפויה, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה והמידע המצוי בידיה בסמוך למועד פרסום הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בעמידת החברה בתנאי הסכמי המימון בקשר עם הפרויקט הרלבנטי ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות להלן. להערכת החברה, נכון למועד זה,



א-19

הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינם כי בניית הפרויקט תתעכב מסיבות שונות כגון מחסור בכח אדם הנובע ממלחמת "חרבות ברזל", אי עמידת החברה בהסכם המימון בקשר עם הפרויקט או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבעותו בו שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואה שהועמדה באופן מיידי; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה ו/או ממיסים; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי ו/או התפעולי שמצוין על ידי החברה להלן ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 5.10 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלהלן יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור להלן.

להלן פרטים בדבר פרויקטים מהותיים מאוד ליום 31.12.2025 (באלפי ₪):

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד סיום בניה משוער	יחיד בפרויקט	שיעור השלמה ליום 31.12.25	יחיד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים למועד פרסום הדוח	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ רוח גולמי צפוי	הכנסות צפויות שטרם הוכרו	רווח צפוי הוכר	גולמי שטרם	שיעור גולמי שטרם (%)	רווח צפוי הוכר	עודפים צפויים הון עצמי לרבות הון
אביב בנקיסים	שכונת נרקיסים - ראשון לציון	מרץ 2026	315	97.6%	286	539,295	29,483	108,495	15,807	14.5%	71,953		
אביב בבאר יעקב	באר יעקב	2028	210	-	-	455,637	28,719	455,637	28,719	6.3%	73,893		
אביב בקרית גת	קרית גת	2028	218	-	-	343,840	58,770	343,840	58,770	17.1%	78,868		
אביב בחבצלות	נתניה	2028	136	-	-	513,501	131,248	513,501	131,248	25.6%	149,527		
סה"כ	-	-	879	-	286	1,852,273	248,220	1,421,473	234,544	16.50%	374,241		



3.8.1 פרויקט אביב בנרקיסים - ראשון לציון - 315 יח"ד

3.8.1.1 הצגת הפרויקט

סעיף	פירוט ליום 31.12.2025
שם הפרויקט	אביב בנרקיסים - ראשון לציון
מיקום הפרויקט	שכונת נרקיסים, ראשון לציון
תיאור קצר של הפרויקט	הקמת 6 בניינים
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	הפרוייקט בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסיואקוויטי)	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	אפריל 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	9,132 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן	2021
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	מרץ 2026
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי:	מרץ 2022
מועד סיום שיווק צפוי	2027
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)	ביצוע עצמי של 95 יח"ד, הסכם עם קבלן משנה לבניית 220 יח"ד.
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')	הסכם חכירה מרמ"י הקרקע רשומה בלשכת רישום המקרקעין
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	הפרוייקט הנו במסגרת "מחיר למשתכן", על פיו תשווק החברה 225 יח"ד מתוך 300 יח"ד במחיר קבוע למ"ר שנקבע בהתאם להצעת החברה במכרז על פי מפרט טכני שנקבע בהתאם לתנאי המכרז
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	אין
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	כן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	הפרוייקט ממוקם בשכונת נרקיסים בראשון לציון. בשכונה יבנו כ- 4,000 יח"ד ונכון למועד פרסום הדוח הושלמו בשכונה מרבית עבודות הפיתוח.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב)	אין
לצפייה נכס באתר Google Maps	לחצו כאן

3.8.1.2 מצב תכנוני של הפרויקט

סוג מלאי	מצב תכנוני – סך הכל שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	שטחים בהתאם לת.ב.ע. : שטחים עיקריים למגורים 33,000 מ"ר בתוספת 21,000 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס 00 ו-21,787 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס 00, בנוסף 3,600 מ"ר מרפסות. נכון למועד הדוח התקבלו תעודות גמר ל 5 בניינים שבהם - 252 יח"ד, נכון למועד פרסום הדוח התקבלו תעודות גמר לכל הפרויקט	315 יח"ד	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-



3.8.1.3 עלויות מצטברות שהושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	שנת 2025	סעיף
93,289	93,289	93,289	93,289	93,289	93,289	עלויות מצטברות בגין קרקע
51,721	52,011	52,144	52,157	52,186	52,213	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
178,507	266,826	280,944	290,603	297,939	298,352	עלויות מצטברות בגין בניה
13,474	18,040	19,652	20,376	21,936	22,888	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות
19,746	19,746	19,746	19,746	19,746	19,746	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
356,737	449,912	465,775	476,171	485,096	486,488	סך הכל עלות מצטברת
356,737	449,912	465,775	476,171	485,096	486,488	סך הכל עלות מצטברת בספרים

3.8.1.4 עלויות שיושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	שנת 2025	סעיף
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות
114,566	34,134	26,809	17,150	10,788	15,961	עלויות בגין בניה
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין מימון
34,259	22,801	15,246	14,971	13,699	7,363	עלויות בגין אחרות
148,825	56,935	42,055	32,121	24,487	23,324	סך הכל אומדן עלות שנותרה להשלמה
60.9%	87.2%	91.3%	93.9%	94.1%	97.6%	שיעור השלמה לפי תשומות בניה בלבד
2024-2025	2025	2025	2025	2025	מרץ 2026	מועד השלמת בנייה צפוי
<p>בפברואר 2025 הוצאה תעודת גמר לבנין 18, שבו יח"ד, במאי 2025 הוצאה תעודת גמר לבנין 19 שבו יח"ד, בספטמבר 2025 הוצאה תעודת גמר לבנין 16 שבו יח"ד. במרץ 2026 הוצאה תעודת גמר לבנין 17, שבו יח"ד. עד למועד פרסום הדוח אוכלסו 264 יח"ד מתוך 285 יח"ד היחידות שנמכרו.</p>						מידע נוסף

3.8.1.5. שיווק הפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	שנת 2025 רבעון 4	סעיף
9	-	-	-	-	-	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת – כמות יחידות דיור במסגרת מחיר למשתכן
5	40	6	3	3	3	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת – כמות יחידות דיור במסגרת שוק חופשי
1,420	6,092	876	437	449	456	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת – השטח במ"ר
11,258	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת במסגרת מחיר למשתכן
20,529	21,420	21,185	20,375	20,024	21,315	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת במסגרת שוק חופשי
225	225	225	225	225	231	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה – כמות יחידות דיור במסגרת מחיר למשתכן
5	45	51	54	57	60	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה – כמות יחידות דיור במסגרת שוק חופשי
24,269	30,361	31,237	31,674	32,123	33,016	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה – סך הכל שטח במ"ר
11,090	11,090	11,090	11,090	11,090	11,090	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה – במסגרת מחיר למשתכן
20,529	21,318	21,303	21,253	21,189	21,176	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה – במסגרת שוק חופשי
548,690	537,276	537,509	536,803	537,669	537,396	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ₪)
274,108	396,016	411,800	419,950	427,032	434,669	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ₪) ממכירות בשוק חופשי ודירות מחיר למשתכן
-	-	-	-	-	190,734	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ₪) ממכירות בשוק חופשי בלבד ללא מרכיב הטבת מימון הגלומה במחיר המכירה
-	-	-	-	-	1,899	מרכיב הטבות מימון המצטבר הגלום בסך המכירות לשוק החופשי בלוח תשלומים (באלפי ₪)
50.0%	73.7%	76.7%	78.2%	79.4%	80.9%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה
85	45	39	36	33	30	כמות יח"ד שטרם נחתמו לגביהם חוזים
12,875	6,783	5,907	5,470	5,021	4,564	כמות מ"ר שטרם נחתמו לגביהם חוזים
247,691	128,417	111,590	106,556	98,210	86,573	סך הכל עלות מצטברת צפויה (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
11	4	2	1	-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
34,387	12,551	5,985	3,186	-	3,017	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (אלפי ₪)
21,102	21,523	20,445	20,375	-	19,282	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

3.8.1.6. הכנסות, רווח גולמי, הכנסות מימון ומקדמות בגין חוזים חתומים (באלפי ₪)

תקופה	סה"כ הכנסות שהוכרו / יוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ רווח גולמי שהוכר / שיוכר בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות מימון שהוכרו / שיוכר בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום 31.12.2025	430,800	13,673	1,899	426,008
שנת 2026	5,758	440	-	10,550
סה"כ	436,558	14,113	1,899	436,558

3.8.1.7. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ₪)

שע"ף	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	539,295	537,276	548,690
עלויות פרויקט צפויות	509,812	506,847	505,562
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	29,483	30,429	43,128
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (כולל 1,899 אלפי ₪ שנרשמו בהכנסות מימון)	13,673	13,148	7,563
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	15,807	17,281	35,565
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט	5.5%	5.7%	7.9%
יתרת הלוואות מתאגידים בנקאים	20,000	48,000	44,000
יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	75,034	122,586	130,569
מחיר מכירה ממוצע ש"ח למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר – דירות מחיר למשתכן	כל הדירות נמכרו	כל הדירות נמכרו	11,194
מחיר מכירה ממוצע ש"ח למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר – דירות מכירה חופשית	22,508	21,287	21,327

3.8.1.8. ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ₪)

שע"ף	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	39,756	34,619	29,483	24,347	19,210
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	27,151	28,317	29,483	30,649	31,815



3.8.1.9. מימון ספציפי

סעיף	פרטים
יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2025	20,000
יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2025	-
יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.20243	48,000
יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2024	-
מוסד מלווה	בנק מקומי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	במרץ 2022 התקשרה אביב בהסכם עם תאגיד בנקאי ("המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על 507 מיליון ₪, לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפורסם במגנא ביום 8 במרץ 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-027520)
סה"כ מסגרת	מסגרת כספית: 66 מיליון ₪, מסגרת לערבויות 150 מיליון ₪ (סכומי המסגרת חופפים)
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	מסגרת כספית – מנוצלת 20 מיליון ₪, מסגרת ערבויות מנוצלת כ- 127.7 מיליון ₪
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח)	פריים+ מרווח בהתאם לתנאי שוק (טווח 1.0%-1.8%)
מועדי פירעון קרן וריבית	עד 10.12.2026
תניות פיננסיות מרכזיות	העמדת הון עצמי בסך 44.5 מיליון ₪, מכירת יח"ד בהיקף של 152 מיליון ₪.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]	תנאים מקובלים בהסכמי אשראי למימון פרויקט
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	תנאים מקובלים בהסכמי אשראי למימון פרויקט
בטחונות	שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין, שעבוד קבוע על זכות לקבלת כספים מרמ"י בקשר עם המקרקעין. שעבוד קבוע ראשון על כל הכספים שיעמדו בחשבון פרויקט התחייבות לרישום משכנתא. ערבות החברה.

3.8.1.10. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025
שעבודים – דרגה ראשונה	שעבוד הזכויות במקרקעין, לרבות מכח הסכם החכירה	147,848 אלפי ₪ כולל 127,773 אלפי ₪ בגין ערבויות ו- 20,075 אלפי ₪ בגין אשראי כספי
שעבודים – דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-



3.8.1.11. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ₪)

סעיף	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
רווח גולמי צפוי	29,483	30,429	43,128
התאמות לעודפים, סה"כ	42,470	92,157	87,441
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	71,953	122,586	130,569
מועד צפוי למשיכת עודפים	2026	2025 כפוף למכירות ולביצוע	2024-2025 כפוף למכירות ולביצוע
תנאים מתלים למשיכת עודפים	תנאים מקובלים בהסכמי אשראי למימון פרויקט	תנאים מקובלים בהסכמי אשראי למימון פרויקט	תנאים מקובלים בהסכמי אשראי למימון פרויקט
פירוט העודפים:			
הכנסות צפויות ממכירת מלאי	102,727	141,261	274,582
יתרה בבנק	2,245	15,366	30
חייבים ממכירת דירות	13,386	75,399	48,316
עלויות שטרם הושקעו – בניה למגורים	(23,324)	(56,935)	(148,359)
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט	(3,081)	(4,505)	
יתרת אשראי	(20,000)	(48,000)	(44,000)
סה"כ תזרים חזוי	71,953	122,586	130,569
הסבר לשינוי ברווח	הפרשות בשל עיכוב בביצוע	הפרשות בשל עיכוב בביצוע	
הסבר לשינוי בעודפים	משיכת עודפי הון עצמי		

3.8.2 פרויקט באר יעקב 210 יח"ד

3.8.2.1 הצגת הפרויקט

סעיף	פירוט ליום 31.12.2025
שם הפרויקט	אביב בבאר יעקב
מיקום הפרויקט	באר יעקב
תיאור קצר של הפרויקט	בהמשך לזכיה במכרז במתכונת "מחיר מטרה" של רמ"י בחודש דצמבר 2022, התקשרה חברת הבת מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ ("אביב") בחודש יוני 2023 בהסכם חכירה עם רמ"י, לחכירת מקרקעין בבאר יעקב, בשטח כולל של כ- 6,503 מ"ר, שעליהם ניתן להקים 210 יח"ד (מחצית במחיר מטרה ומחצית בשוק החופשי) ("המקרקעין" ו- "הפרויקט"). בהתאם להסכם החכירה, יש להשלים את הקמת הפרויקט עד ליום 26.3.2028. יצוין כי על המקרקעין ניתן גם להקים שטחי מסחר בהיקף של כ- 720 מ"ר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	זכויות חכירה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	יוני 2023
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ- 6,503 מ"ר
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד)	איחוד
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)	2026 (בכפוף לקבלת היתר בניה)
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	2028
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי	2026
מועד סיום שיווק צפוי	2028
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)	-
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')	חכירה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	הפרויקט הינו במסגרת "מחיר מטרה", על פיו תשווק החברה 105 יח"ד מתוך 210 יח"ד, במחיר קבוע למ"ר, שנקבע בהתאם להצעת החברה במכרז ועל פי מפרט טכני שנקבע בהתאם לתנאי המכרז
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	-



א-26

פירוט ליום 31.12.2025	סעיף
כן	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
אין	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב)

3.8.2.2. מצב תכנוני של הפרויקט

הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
בתכנון, נכון למועד פרסום הדוח התקבל היתר חפירה ודיפון	210	שטחים מתוכננים : שטחים עיקריים למגורים 20,580 מ"ר בתוספת 9,870 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, ובתוספת 14,700 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ו-2,520 מ"ר מרפסות	יחידות דיור
-	-	720 מ"ר עיקרי, בתוספת 216 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, ובתוספת 936 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

3.8.2.3. עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	שנת 2025	סעיף
119,691	119,691	119,691	119,691	119,691	119,249	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
43,791	43,825	43,825	44,199	44,199	44,816	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
342	825	960	1,206	1,355	1,601	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות
8,939	21,082	24,315	27,535	30,817	34,083	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
172,763	185,423	188,791	192,631	196,062	199,749	סך הכל עלות מצטברת
172,763	185,423	188,791	192,631	196,062	199,749	סך הכל עלות מצטברת בספרים
7,771	8,363	8,512	8,674	8,850	8,987	סה"כ עלות מצטברת בספרים (חלק הקרקע שסווג לנדל"ן להשקעה)

**3.8.2.4. עלויות שיושקעו בפרויקט (באלפי ₪)**

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	שנת 2025	סעיף
-	-	-	-	-		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
2,915	2,852	2,852	2,477	2,477	2,996	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו
200,092	204,552	204,552	204,552	204,552	211,098	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
10,165	6,004	6,000	6,000	6,000	3,000	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד
11,520	9,989	9,854	9,609	9,460	10,076	עלויות מצטברות בגין אחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד
224,692	223,397	223,258	222,638	222,489	227,170	סך הכל אומדן עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה לפי תשומות בניה בלבד
2028	2028	2028	2028	2028	2029	מועד השלמת בנייה צפוי

3.8.2.5. שיווק הפרויקט

נכון למועד זה טרם החל שיווק או הקמת הפרויקט וטרם נחתמו חווי מכירה ליח"ד בפרויקט ומשכך טרם הוכרו הכנסות ומקדמות מהפרויקט

3.8.2.6. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ₪)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	סעיף
445,638	459,160	455,637	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
397,455	408,820	426,919	עלויות פרויקט צפויות
48,183	50,340	28,719	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
48,183	50,340	28,719	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
10.8%	11.0%	6.3%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
12,036	12,036	13,686	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (למגורים) ב-ש דירות מחיר מטרה
23,077	23,194	24,941	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (למגורים) ב-ש דירות שוק חופשי



3.8.2.7. ניתוח רגישות

סעיף	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	59,819	44,269	28,719	13,169	(2,381)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	5,702	17,211	28,719	40,228	51,736

ניתוחי הרגישות בטבלה שבסעיף כוללים התייחסות למקרים של ירידה של עד 10% במחירי המכירה. היות ומחירי הדירות שאמורות להימכר במסגרת מחיר מטרה נמוכים בכ- 20% ויותר ממחירי השוק החופשי, גם לאחר עריכת ניתוח רגישות לירידת מחירי השוק של עד 10%, מחירי דירות מחיר מטרה יהיו עדיין נמוכים בכ- 10% ממחיר השוק. על כן, הפחתת ההכנסות לדירות מחיר מטרה אינה מעשית אלא רק לאחר שמחירי השוק ירדו ביותר מ- 20%. בנוסף, גם במקרה שמחירי השוק עולים, לא ניתן להעלות מחיר ל- 105 דירות שימכרו במחיר מטרה. לאור האמור ניתוח הרגישות המתיחס לשינוי במחירי המכירה רלוונטי אך ורק לשינוי בפידיון הנובע ממכירת יח"ד שימכרו במכירה חופשית.

3.8.2.8. מימון ספציפי

סעיף	פרטים
יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2025	-
יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2025	128,000 אלפי ₪
יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2024	-
יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2024	128,000 אלפי ₪
מוסד מלווה	תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	מרץ 2023, ותיקון ההסכם בספטמבר 2024 ותיקון ההסכם בספטמבר 2025.
סה"כ מסגרת	מסגרת אשראי בסך כולל של עד 132 מיליון ₪ לצורך מימון רכישת המקרקעין וצרכים נלווים כמפורט להלן ("מסגרת האשראי"): (א) סך של עד 128 מיליון ₪ ישמש לצורך התשלומים הנדרשים לרמ"י בקשר עם רכישת המקרקעין, (ב) סך של עד 4 מיליון ₪ ישמש לצורך הוצאת ערבויות בנקאיות לרמ"י ו/או לרשות המקומית. ניצול מסגרת האשראי כפוף להתקיימותם של תנאים מקובלים מוקדמים שהתקיימו, ובכללם השקעת הון עצמי בסך של 43 מיליון ₪.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	-
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח)	פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של בין 0.7% ל- 1.2%
מועדי פירעון קרן וריבית	הריבית תשולם רבעונית. מסגרת האשראי תהיה ניתנת לניצול עד ליום 31.1.2027 באמצעות אשראים לזמן קצר שזמן פרעונם הסופי יחול עד לא יאוחר מיום 31.1.2027
תניות פיננסיות מרכזיות	-
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]	-
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	טרם נחתם הסכם ליווי
בטחונות	להבטחת חובות והתחייבויות אביב כלפי הבנק, התחייבה אביב להעמיד לטובת הבנק בטוחות, הכוללות בין היתר את שעבוד זכויותיה במקרקעין, והחברה התחייבה להעניק ערבות להתחייבויות אביב כלפי המלווה. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות אי קבלת היתר בניה לפרויקט עד ליום 31.1.2027 ושינוי שליטה.

3.8.2.9. שעבודים מוגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025
שעבודים – דרגה ראשונה	שעבוד הזכויות במקרקעין, לרבות מכח הסכם החכירה	130,735 אלפי ₪ כולל 2,498 אלפי ₪ בגין ערבויות
שעבודים – דרגה שניה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

3.8.2.10. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ₪)

סעיף	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
רווח גולמי צפוי	28,719	50,340	48,183
התאמות לעודפים, סה"כ	45,174	31,417	44,867
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	73,893	81,747	93,050
מועד צפוי למשיכת עודפים	בסיום הפרויקט	בסיום הפרויקט	בסיום הפרויקט
תנאים מתלים למשיכת עודפים	עמידה בתנאי הליווי	עמידה בתנאי הליווי	עמידה בתנאי הליווי
פירוט העודפים:			
הכנסות צפויות ממכירת מלאי	455,637	459,160	445,638
חייבים ממכירת דירות	-	-	-
עלויות שטרם הושקעו – בניה למגורים	(230,170)	(223,397)	(224,588)
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט	(23,574)	(26,006)	
יתרת אשראי	(128,000)	(128,000)	(128,000)
סה"כ תזרים חזוי	73,893	81,757	93,050
הסבר לשינוי ברווח גולמי צפוי	עידכון הערכת הכנסות בהתאם להתקדמות התכנון ועליה בהוצאות המימון שנוקפו לפרויקט	עידכון הערכת הכנסות בהתאם להתקדמות התכנון ובניכוי בהערכת הוצאות המימון שיוקפו לפרויקט עד להוצאת ההיתרים	עידכון הערכת הכנסות בהתאם להתקדמות התכנון ובניכוי בהערכת הוצאות המימון שיוקפו לפרויקט עד להוצאת ההיתרים
הסבר לשינוי בעודפים	השינוי ברווח גולמי	השינוי ברווח גולמי	השינוי ברווח גולמי

3.8.3. פרויקט קרית גת 218 יח"ד3.8.3.1. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2025	סעיף
אביב בקרית גת- כרמי גת צפון	שם הפרויקט
קרית גת	מיקום הפרויקט
בהמשך לזכיה במכרז במתכונת "מחיר מטרה" של רמ"י בחודש ספטמבר 2023, התקשרה חברת הבת מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ ("אביב") בחודש ינואר 2024 בהסכם חכירה עם רמ"י, לחכירת מקרקעין בקרית גת, בשטח כולל של כ- 11,907 מ"ר, שעליהם ניתן להקים 218 יח"ד (מחצית במחיר מטרה ומחצית בשוק החופשי) ("המקרקעין" ו- "הפרויקט"). בהתאם להסכם החכירה, יש להשלים את הקמת הפרויקט עד ליום 12.12.2027.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
זכויות חכירה	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
2023	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
כ- 11,907 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי)
2026 (בכפוף לקבלת היתר בניה)	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)
2028 - בכפוף לקבלת היתר בניה	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
2026	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי
2028	מועד סיום שיווק צפוי
-	הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)
חכירה	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')



פירוט ליום 31.12.2025	סעיף
הפרויקט הינו במסגרת "מחיר מטרחה", על פיו תשווק החברה 109 יח"ד מתוך 218 יח"ד, במחיר קבוע למ"ר, שנקבע בהתאם להצעת החברה במכרז ועל פי מפרט טכני שנקבע בהתאם לתנאי המכרז	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
כן	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
אין	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב)
לחצו כאן	לצפיה נכס באתר Google Maps

3.8.3.2 מצב תכנוני של הפרויקט

הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
בתכנון, התקבלו היתרי לחפירה ודיפון	218	שטחים מתוכננים : שטחים עיקריים למגורים 20,274 מ"ר בתוספת 8,720 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, ובתוספת 8,584 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ו-2,616 מ"ר מרפסות	יחידות דיור
-	-	אין	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

3.8.3.3 עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	שנת 2025	סעיף
46,498	46,498	46,498	46,498	46,498	45,546	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
996	996	1,036	1,306	1,306	1,314	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	1,600	4,480	עלויות מצטברות בגין בניה
149	444	693	1,227	3,194	3,467	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות
261	3,655	4,565	5,479	6,416	7,431	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
47,904	51,593	52,792	54,510	59,014	62,238	סך הכל עלות מצטברת
47,904	51,593	52,792	54,510	59,014	62,238	סך הכל עלות מצטברת בספרים

3.8.3.4. עלויות שיושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	שנת 2025	סעיף
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
1,052	1,052	1,012	742	742	2,211	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו
201,942	203,499	214,796	214,796	213,196	210,776	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
6,114	2,720	1,810	1,850	2,000	2,000	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד
10,140	9,845	11,573	10,085	8,118	7,845	עלויות מצטברות בגין אחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד
219,248	217,116	229,191	227,473	224,056	222,832	סך הכל אומדן עלות שנתורה להשלמה
0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה לפי תשומות בניה בלבד
2028	2028	2028	2028	2028	2028	מועד השלמת בנייה צפוי

3.8.3.5. שיווק הפרויקט

נכון למועד זה טרם החל שיווק או הקמת הפרויקט וטרם נחתמו חוזה מכירה ליחיד בפרויקט ומשכך טרם הוכרו הכנסות ומקדמות מהפרויקט.

3.8.3.6. אמדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ₪)

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	סעיף
320,854	325,239	343,840	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
267,152	268,709	285,070	עלויות פרויקט צפויות
53,702	56,530	58,770	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
53,702	56,530	58,770	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
16.7%	17.3%	17.1%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
11,594	11,594	11,506	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (למגורים) ב-ש דירות מחיר מטרה
15,720	16,441	18,833	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (למגורים) ב-ש דירות שוק חופשי



3.8.3.7. ניתוח רגישות (באלפי ₪)

סעיף	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	ירידה של 5%	ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	80,772	69,771	58,770	47,769	36,768
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	36,487	47,628	58,770	69,912	81,053

ניתוחי הרגישות בטבלה שבסעיף כוללים התייחסות למקרים של ירידה של עד 10% במחירי המכירה. היות ומחירי הדירות שאמורות להימכר במסגרת מחיר מטרה נמוכים בכ- 20% ויותר ממחירי השוק החופשי, גם לאחר עריכת ניתוח רגישות לירידת מחירי השוק של עד 10%, מחירי דירות מחיר מטרה יהיו עדיין נמוכים בכ- 10% ממחיר השוק. על כן, הפחתת ההכנסות לדירות מחיר מטרה אינה מעשית אלא רק לאחר שמחירי השוק ירדו ביותר מ- 20%. בנוסף, גם במקרה שמחירי השוק עולים, לא ניתן להעלות מחיר ל- 109 דירות שימכרו במחיר מטרה. לאור האמור ניתוח הרגישות המתייחס לשינוי במחירי המכירה רלוונטי אך ורק לשינוי בפידיון הנובע ממכירת יח"ד שימכרו במכירה חופשית.

3.8.3.8. מימון ספציפי

סעיף	פרטים
יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2025	-
יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2025	35,000 אלפי ₪
יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2024	-
יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2024	35,000 אלפי ₪
מוסד מלווה	תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	נובמבר 2023 ותיקון ההסכם בספטמבר 2024 ותיקון ההסכם בספטמבר 2025
סה"כ מסגרת	מסגרת אשראי בסך כולל של עד 39.35 מיליון ₪ לצורך מימון רכישת המקרקעין וצרכים נלווים כמפורט להלן ("מסגרת האשראי"): (א) סך של עד 35 מיליון ₪ ישמש לצורך התשלומים הנדרשים לרמ"י בקשר עם רכישת המקרקעין, (ב) סך של עד 2.5 מיליון ₪ ישמש לצורך הוצאת ערבויות בנקאיות לרמ"י ו/או לרשות המקומית. (ג) סך של עד 1.85 מיליון ₪ ישמש לצורך גישור תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין ("הלוואת המע"מ"), ניצול מסגרת האשראי כפוף להתקיימותם של תנאים מקובלים מוקדמים שהתקיימו, ובכללם השקעת הון עצמי בסך של 11.7 מיליון ₪
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	-
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח)	פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של בין 0.7% ל- 1.2%
מועדי פירעון קרן וריבית	הריבית תשולם רבעונית. מסגרת האשראי תהיה ניתנת לניצול עד ליום 31.1.2027 באמצעות אשראים לזמן קצר שזמן פרעונם הסופי יחול עד לא יאוחר מיום 31.1.2027 (למעט הלוואת המע"מ אשר הועמדה לתקופה של 90 יום החל ממועד חתימת ההסכם ושנפרעה בינואר 2024).
תניות פיננסיות מרכזיות	-
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]	-
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	טרם נחתם הסכם ליווי
בטחונות	להבטחת חובות והתחייבויות אביב כלפי הבנק, התחייבה אביב להעמיד לטובת הבנק בטוחות, הכוללות בין היתר את שעבוד זכויותיה במקרקעין, והחברה התחייבה להעניק ערבות להתחייבויות אביב כלפי המלווה. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות אי קבלת היתר בניה לפרויקט עד ליום 31.1.2027 ושינוי שליטה.

3.8.3.9. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025
שעבודים – דרגה ראשונה	שעבוד הזכויות במקרקעין, לרבות מכח הסכם החכירה	37,843 אלפי ₪ כולל 2,698 אלפי ₪ בגין ערבויות
שעבודים – דרגה שניה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

3.8.3.10. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ₪)

סעיף	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
רווח גולמי צפוי	58,770	56,530	53,702
התאמות לעודפים, סה"כ	(20,098)	7,073	12,904
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	78,868	63,603	66,606
מועד צפוי למשיכת עודפים	בסיום הפרויקט	בסיום הפרויקט	בסיום הפרויקט
תנאים מתלים למשיכת עודפים	עמידה בתנאי הליווי	עמידה בתנאי הליווי	עמידה בתנאי הליווי
פירוט העודפים:			
הכנסות צפויות ממכירת מלאי	343,840	325,239	320,854
חייבים ממכירת דירות	-	-	-
עלויות שטרם הושקעו – בניה למגורים	(222,832)	(217,116)	(219,248)
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט	(7,140)	(9,520)	
יתרת אשראי	(35,000)	(35,000)	(35,000)
סה"כ תזרים חזוי	78,868	63,603	66,606
הסבר לשינוי בעודפים	עדכון הכנסות ועלויות צפויות בהתאם לבקשה להיתר שהוגש והשקעת הון עצמי	עדכון הכנסות צפויות	

3.8.4 פרויקט אביב בחבצלת - נתניה 136 יח"ד3.8.4.1 הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2025	סעיף
אביב בחבצלת	שם הפרויקט
נתניה, שכונת חבצלת	מיקום הפרויקט
בהמשך לזכיה במכרז של רמ"י בחודש אפריל 2024, התקשרה חברת הבת מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ ("אביב") בחודש יולי 2024 בהסכם חכירה עם רמ"י, לחכירת מקרקעין בנתניה, בשטח כולל של כ- 6,196 מ"ר, שעליהם ניתן להקים 136 יח"ד, שטחי מסחר בשטח עיקרי של כ- 1,926 מ"ר ושטחי תעסוקה בשטח עיקרי של כ- 2,312 מ"ר ("המקרקעין" ו-"הפרויקט"). בהתאם להסכם החכירה, יש להשלים את הקמת הפרויקט עד ליום 9.7.2028.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
זכויות חכירה	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
יולי 2024	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
כ- 6,196 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי)
2027 (בכפוף לקבלת היתר בניה)	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)
2029	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
2027	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי
2029	מועד סיום שיווק צפוי
-	הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)
חכירה	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
כן	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
אין	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב)

3.8.4.2 מצב תכנוני של הפרויקט

הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
בתכנון	136	שטחים מתוכננים: שטחים עיקריים למגורים 14,752 מ"ר בתוספת 6,392 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, ובתוספת 13,510 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת לכלל השימושים ו-2,040 מ"ר מרפסות	יחידות דיור
-	-	1,926 מ"ר עיקרי, בתוספת 825 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת	שטחי מסחר
-	-	2,312 מ"ר עיקרי, בתוספת 990 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת	שטחי תעסוקה
-	-	300 מ"ר עיקרי, בתוספת 100 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת	מבנים ומוסדות ציבור – מטלה ציבורית
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

3.8.4.3. עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

31.12.2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	31.12.2025	סעיף
135,339	135,339	135,339	135,339	135,339	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום
30,606	30,606	30,606	30,614	30,422	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים,
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
285	352	583	673	1,515	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות
5,853	8,786	11,706	14,863	17,645	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
172,083	175,083	178,234	181,489	184,921	סך הכל עלות מצטברת
172,083	175,083	178,234	181,489	184,921	סך הכל עלות מצטברת בספרים
13,172	13,396	13,622	13,891	14,081	סה"כ עלות מצטברת בספרים (חלק הקרקע שסווג לנדל"ן להשקעה)

3.8.4.4. עלויות שיושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

31.12.2024	שנת 2025 רבעון 1	שנת 2025 רבעון 2	שנת 2025 רבעון 3	31.12.2025	סעיף
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
3,182	3,182	3,182	3,174	3,738	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם
155,984	155,984	162,358	162,358	171,567	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
23,251	20,318	17,398	14,241	10,344	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להינח מהונו רעהיד
11,911	11,844	11,613	11,523	11,683	עלויות מצטברות בגין אחרות שצפויות להיות מהונו בעתיד
194,328	191,328	194,551	191,296	197,332	סך הכל אומדן עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה לפי תשומות בניה בלבד
2028	2028	2028	2028	2029	מועד השלמת בנייה צפוי

3.8.4.5. שיווק הפרויקט

נכון למועד זה טרם החל שיווק או הקמת הפרויקט וטרם נחתמו חווי מכירה ליח"ד בפרויקט ומשכך טרם הוכרו הכנסות ומקדמות מהפרויקט.

3.8.4.6. אמזן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ₪)

31.12.2024	31.12.2025	
496,630	513,501	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
366,411	382,253	עלויות פרויקט צפויות
130,219	131,248	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
130,219	131,248	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
26.2%	25.6%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
29,914	30,932	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (למגורים) ב-₪ דירות שוק חופשי

3.8.4.7. ניתוח רגישות (באלפי ₪)

סעיף	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	182,598	156,923	131,248	105,573	79,898
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	111,515	121,381	131,248	141,115	150,981

3.8.4.8. מימון ספציפי

פרטים	סעיף
-	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2025
135,500 אלפי ₪	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2025
-	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2024
135,500 אלפי ₪	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2024
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה
יולי 2024	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
מסגרת אשראי בסך כולל של עד 156.57 מיליון ₪ לצורך מימון רכישת המקרקעין וצרכים נלווים כמפורט להלן ("מסגרת האשראי"): (א) סך של עד 135.5 מיליון ₪ ישמש לצורך התשלומים הנדרשים לרמ"י בקשר עם רכישת המקרקעין, (ב) סך של עד 21.07 מיליון ₪ שימשו לצורך גישור תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין ונכון למועד פרסום הדוח אשראי זה נפרע. ניצול מסגרת האשראי כפוף להתקיימותם של תנאים מקובלים מוקדמים שהתקיימו, ובכללם השקעת הון עצמי בסך של 44 מיליון ₪.	סה"כ מסגרת
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה
פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של בין 0.5% ל- 1.0%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח)
הריבית תשולם חודשית. מסגרת האשראי תהיה ניתנת לניצול עד ליום 4.2.2027 באמצעות אשראים לזמן קצר שזמן פרעונם הסופי יחול עד לא יאוחר מיום 4.2.2027	מועדי פירעון קרן וריבית
-	תניות פיננסיות מרכזיות
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות



סעיף	פרטים
לתום שנת הדיווח	
האם מסוג non-recourse [כך/לא]	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	טרם נחתם הסכם ליווי
בטחונות	להבטחת חובות והתחייבויות אביב כלפי הבנק, התחייבה אביב להעמיד לטובת הבנק בטוחות, הכוללות בין היתר את שעבוד זכויותיה במקרקעין, בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מידי כמקובל בהסכמים מסוג זה.

3.8.4.9. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025
שעבודים – דרגה ראשונה	שעבוד הזכויות במקרקעין, לרבות מכח הסכם החכירה	136,836 אלפי ₪
שעבודים – דרגה שניה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

3.8.4.10. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ₪)

סעיף	31.12.2025	31.12.2024
רווח גולמי צפוי	131,248	130,219
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(31,142)	(30,997)
רווח כלכלי צפוי	100,106	99,222
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	49,421	36,584
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	יקבע עם חתימת הסכם ליווי בנקאי	יקבע עם חתימת הסכם ליווי בנקאי
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	149,527	135,806
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	149,527	135,715
מועד צפוי למשיכת עודפים	בסיום הפרויקט	בסיום הפרויקט
תנאים מתלים למשיכת עודפים	כפי שיקבע בתנאי הליווי	כפי שיקבע בתנאי הליווי
פירוט העודפים:		
הכנסות צפויות ממכירת מלאי	513,501	496,631
חייבים ממכירת דירות	-	-
עלויות שטרם הושקעו – בניה למגורים	(197,332)	(194,328)
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(31,142)	(30,997)
יתרת אשראי	(135,500)	(135,500)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	149,527	135,806
הסבר לשינוי בעודפים	השקעת הון עצמי	

**3.9 מרכז בלילוס ומקרקעין בהונגריה - פרטים נוספים****3.9.1 מרכז בלילוס (אזור תעשייה תלפיות)**

בבעלות הקבוצה כ- 20% משטח של כ- 29 דונם באזור התעשייה תלפיות בירושלים המכונה "מרכז בלילוס" ואשר מחולק למתחם מזרחי ומתחם מערבי, כמפורט להלן (להלן בס"ק זה: "המקרקעין"). הקבוצה יחד עם יתר הבעלים במקרקעין ייקראו להלן בס"ק זה: "הצדדים".

ביום 15.11.2012 התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף פעולה לפיו הוסכם כי הצדדים יפתחו, יקימו וימכרו פרויקט על המקרקעין. הצדדים יישאו במשותף בכל ההוצאות ויהיו אחראים על פי יחס החזקותיהם במקרקעין. ניהול וביצוע הפרויקט ייעשה על ידי ועדת היגוי בת 3 נציגים. ההסכם כולל בנוסף הוראות המקובלות בהסכמים מסוג זה כגון הסדרת מקרים של אי תשלום וזכות סירוב ראשונה בהעברת זכויות.

3.9.1.1 מתחם מזרחי

במתחם המזרחי של המקרקעין, בונים הצדדים בשלבים את "פרויקט תלפיות החדשה". הקמת בניינים 1 עד 4 מתוך הפרויקט, אשר כוללים 200 יח"ד, הושלמה לפני מספר שנים והיחידות נמכרו במלואן.

נכון למועד הדוח מוקמים בניינים 5,6,7, ו-8 הכוללים 192 יח"ד ושטחי מסחר, בניינים 5 ו-6 הכוללים 96 יח"ד החלו להבנות בשנת 2025 לאחר שהיתרי הבניה בגינם הופקו בפברואר 2025.

להלן נתונים כספיים ליום 31.12.2025 לחלק החברה הישיר בלבד:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד סיום בניה משוער	יח"ד בפרויקט	שיעור השלמה ליום 31.12.25	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים למועד פרסום הדוח	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ רווח גולמי צפוי	הכנסות שטרם הוכרו	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (%)	עודפים צפויים לרבות הון עצמי
תלפיות בניינים 7+8	ירושלים	2027	9.6	67.0%	5.3	27,769	10,507	17,819	6,485	36%	10,500
תלפיות בניינים 5+6	ירושלים	2028	9.6	7.8%	1.3	29,938	10,416	29,689	10,334	35%	10,400

לעניין ההערכות המפורטות בטבלה שלעיל, ראו פסקת מידע צופה פני עתיד בסעיף 3.7.1 לעיל אשר נכללת בזאת בסעיף זה.

להלן זכויות הבניה המתוכננות שטרם נבנו על פי תב"ע המאושרת 4539 גוש 30129 במתחם המזרחי הנם כמפורט להלן:

סעיף	חלק החברה במגרש בשרשור	תב"ע	יעוד	שטח קרקע (במ"ר)	זכויות בניה עיקריות שטרם נבנו (במ"ר)
מגרש 204	19.95%	4539	מסחר ותעסוקה	5,377	15,120

**3.9.1.2 מתחם מערבי**

נכון למועד זה, בנויים במתחם המערבי מבנים שונים המושכרים בעיקרם לטווחים קצרים למבני מסחר ומלאכה. הסכמי השכירות הני"ל מאפשרים לצדדים לפנות את השוכרים בהודעה מוקדמת מראש של שישה חודשים, ללא תשלום פיצוי כלשהו לשוכרים המפונים. כמו כן, חתמו הצדדים על הסכמי שכירות עם שוכרים לתקופות בינוניות וארוכות ביחס לשטחים אשר הצדדים טרם החלו בפיתוחם, והמשמשים לאולם אירועים.

ביום 6.3.2016 אושרה תוכנית בנין עיר חדשה 101-0071951 על עתודת קרקע בשטח 8.8 דונם שיועדה בתוכנית 4539 לתעשייה. התוכנית הנה על מתחם הקרקע המערבי הכולל את חלקות 29,32,34 ו-35 בגוש 30129. התוכנית שינתה את היקף הזכויות ל- 500% במקום 224% בתוכנית קודמת ואת השימושים המותרים במגרש מתעשייה למסחר תעסוקה ותעשייה. השימושים המותרים יהיו מסחר מחייב בקומת הקרקע, תעסוקה בכל הקומות מעל הקרקע למעט קומת הקרקע, ועל מגרש חדש 607 יותר מלבד שטחים למסחר ולתעשייה כאמור לעיל גם שימוש לתעשייה ומלאכה קלה בשתי הקומות הראשונות בלבד סביב חצר פנימית.

על מנת לממש את התוכנית נדרש על פי התוכנית לשתף שתי חלקות גובלות בבעלות צדדים אחרים ולחלוק עימם בזכויות בהתאם לחלקם בקרקע, לבצע פינויים והריסות של מבנים בתחום התוכנית.

3.9.1.3 להלן פירוט הזכויות בתלפיות לפי תכנית מאושרת 101-0071951

מס' תא שטח	חלק המגרש בשרשור	גוש/חלקה	תב"ע	שטח קרקע (במ"ר)	זכויות עיקריות למסחר (במ"ר)	זכויות עיקריות לתעסוקה (במ"ר)
607 (בחלק)	10.8%	30129/29,32,34,35	101-0071951	3,758	1,062	14,514
611 (בחלק)	9%	30129/29,32,34,35	101-0071951	1,731	489	6,714
614	19.95%	30129/29,32,34,35	101-0071951	3,352	949	13,069
סך הכל מתחם מערבי למסחר ותעסוקה				8,841	2,500	34,297

יצוין כי בחודש אוקטובר 2021, אישרה הועדה המחוזית ירושלים תכנית אב חדשה לאזור התעשייה תלפיות (בו ממוקמים המקרקעין) אשר מיועדת לשמש בסיס להמשך תכנון בעזרת תכניות בנין עיר מפורטות לכל מגרש או מקבץ מגרשים. בהתאם לתכנית, האזור מיועד להפוך לשכונת מגורים עם עירוב של משרדים, לצד צמצום הפעילות של עסקים מזהמים כגון מוסכים, כאשר בהתאם לפרסומי העירייה היעד להשלמת התכנית הינו 2040. לאור האמור השותפות מקדמת תכנית מפורטת, בעיקר לצורך הוספת שימושי מגורים למקרקעין במגרשים לדליל (204, 611, 614).

ביום 20 בפברואר 2025 החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה להמליץ לועדה המחוזית להפקיד תוכנית שהוגשה למגרש 607 בהיקף תמהיל שימושים על פי תוכנית האב עד 490% בנייה למגורים, 300% תעסוקה ו- 60% למסחר, סה"כ 850% מירבי עם אפשרות לתוספת של עד 200% זכויות בניה למגורים עבור דיוור בהישג יד מעבר להיקף של 490% למגורים שהתאפשרו בהתאם למדיניות בתוכנית האב לתלפיות, השותפות מקדמת את התוכנית בועדה המחוזית.

ביום 21.7.2025 החליטה הוועדה המחוזית לאשר הפקדת התכנית שהגישו הבעלים במגרש 607 להתנגדויות בהתאם לעקרון תכנית האב ולאשר תוספת של 200% נוספים למגורים (מעבר ל- 490%) בכפוף לקביעת שמאי המחוזית כי התוספת נדרשת להבטחת הכדאיות כלכלית של הפרויקט כאשר לפחות 25% ממספר יח"ד הנוספות לפחות 20% משטח הבניה הנוסף למגורים יהיו בהישג יד ובתנאים כמקובל.

**3.9.1.4 היטל השבחה**

תכנית 44539: בפברואר 2008 נתקבלה שומת מכרעת של היטל השבחה שהוטלה בגין אישור ת.ב.ע 44539 על סך של כ- 9.9 מיליון ₪. חלק החברה במישרין ובעקיפין (19.95%) הינו כ- 2 מיליון ₪ שישולמו באופן יחסי לכל מגרש עם הוצאת היתרי בניה או במועד מכירת המקרקעין לפי המוקדם שבהם, יתרת ההתחייבות בגין חלקה של החברה ליום הדוח מסתכם בכ- 1.1 מיליון ₪.

תכנית 44539: בגין תכנית 44539, לאחר מו"מ אושרה פשרה ביוני 2022 ע"י ועדת הערר, על פיה היטל השבחה שיטל בגין אישור ת.ב.ע 44539 הנו על סך של כ- 8,865 אלפי ₪ וביצוע מטלות המוערכות בסך כ- 23,024 אלפי ₪. חלק החברה במישרין ובעקיפין (19.95%) הינו כ- 6.4 מיליון ₪ שישולמו באופן יחסי לכל מגרש עם הוצאת היתרי בניה או במועד מכירת המקרקעין לפי המוקדם שבהם, יתרת ההתחייבות בגין חלקה של החברה ליום הדוח לרבות ההקלות מסתכם בכ- 2.0 מיליון ₪.

תכנית 101-0071951: נכון למועד פרסום דוח זה טרם התקבלה שומת היטל השבחה לתכנית 101-0071951. להערכת החברה, חלק החברה בגובה היטל השבחה שיחול בקשר עם תכנית זו לא צפוי להיות מהותי.

3.9.2 הונגריה

בבעלות טאבו, אשר הינה חברה זרה בשליטה של החברה, קרקע ברובע 14 בבודפשט בשטח של כ- 19.15 דונם⁸, הכוללת זכויות בניה בהיקף של כ- 46 אלף מ"ר לכ- 532 יח"ד, וזכויות בניה לכ- 6,383 מ"ר למשרדים ולמסחר כמפורט בטבלה שלהלן:

מגרש	יעוד	שטח במ"ר	זכויות בניה כוללות מ"ר	יח"ד משוערות*
32374/1	מגורים	2,740	7,535	86
32374/2	מגורים	3,596	9,889	115
32374/3	מגורים	3,560	9,790	113
32374/8	מגורים	3,515	9,666	112
32374/6	מגורים	3,325	9,144	106
32374/7	מסחר ומשרדים	2,321	6,383	
סך הכל		19,057	52,407	532

* כמות הדירות הנה משוערת ויכולה להשתנות בהתאם לצרכי השוק. כמו כן, כמות הדירות תהיה בהתאם לתכנון סופי ובמגבלת זכויות הבניה.

לפרטים נוספים על הפעילות בהונגריה ראו סעיף 3.1.1.2 לעיל וסעיף 4 לדוח הדירקטוריון. ביום 16 בפברואר 2026 התקשרה טאבו בהסכם למכירה לצד ג' של מלוא זכויותיה במקרקעין בשטח כולל של כ- 19.1 דונם בבודפשט, הונגריה בתמורה ל- 12.95 מיליון אירו (כ- 47.4 מיליון ₪) בתוספת מע"מ. ההסכם נכנס לתוקף ביום 26.2.2026 עם השלמת התנאים המתלים, וביום 2.3.2026 הושלמה העסקה עם תשלום מלוא התמורה בהתאם להסכם.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.7 בדוח הדירקטוריון וכן דוחות מיידיים מיום 20.2.2026 (מס' אסמכתא-2026-01-016415), דוח מיום 26.2.2026 (אסמכתא 2026-01-017975) ודוח מיום 2.3.2026 (אסמכתא -2026-01-019047) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

3.10 לקוחות

לקבוצה אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום פעילותה זה. לקבוצה אין לקוח שההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך כל הכנסותיה, וכן אין לקבוצה לקוחות קבועים או בעלי מאפיינים קבועים. יחד עם זאת, יצוין כי ביחס ללקוחות בפרויקטי "מחיר למשתכן" ו-"מחיר מטרה", ככלל, חוזי המכר מוכתבים על ידי משרד הבינוי והשיכון. במסגרת הסכמי המכר מתחייבת הקבוצה למסור את החזקה בדירה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה, במועד שנקבע מראש וכן ישנה התייחסות לאיחורים במסירה וזאת בכפוף לחוק המכר.

⁸ לצפיה בנכס באתר Google Maps [לחצו כאן](#).

**3.11 שיווק והפצה**

שיווק יחידות הדיור, לרבות פרסום, נעשה בעיקרו על-ידי מחלקת שיווק ופיתוח עסקי של הקבוצה. בנוסף, הקבוצה משתמשת בגורמי שיווק חיצוניים תמורת עמלה כמקובל. לעיתים, נעזרת הקבוצה בסקרי שוק מפולחים (מקומיים וענפיים), לצורך קביעת רמת מחירים נאותה, התואמת את הביקושים ומנסה אף להשפיע על רמתם בדרך של מבצעי מכירה לקבוצות ולבודדים.

3.12 תחרות

בתחום הבניה שוררת תחרות ערה בין מגוון של חברות בניה וקבלנים. מספר המתחרים בתחום הינו רב ומגוון, החל בחברות הבונות יחידות דיור בודדות וכלה בכאלה הבונות מאות יחידות דיור בשנה, חלקן ציבוריות ואחרות פרטיות אשר נתונין חסויים ולפיכך קשה לאמוד את מספרן. מעמדה של הקבוצה בין החברות המתחרות בתחום וכן חלקה בשוק אינם ניתנים להערכה, אם כי החברה נחשבת לבינונית בין החברות הציבוריות. בכל הערים בהן הקבוצה בונה ומשווקת דירות, קיימת תחרות משמעותית מול קבלנים רבים אחרים. כמו כן, על מנת להתמודד ביעילות עם מתחרים קיימים או פוטנציאלים בתחום ההתחדשות העירונית, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים אטרקטיביים.

3.13 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילותה של הקבוצה בתחום זה כפופה לדיני המקרקעין, לרבות לחוקי ותקנות מיסוי מקרקעין, חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 וחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ולהוראות ולחוזים עם רמ"י. כמו כן כפופה הקבוצה להוראות הרשויות המקומיות, לחוקי עזר עירוניים, לדיני התכנון והבנייה ולדיני איכות הסביבה. בנוסף, על החברה לפעול בהתאם לפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש] התשל"ל-1970 ותקנותיה לשם הבטחת בטיחות הפועלים באתרי הבנייה, וכן לקבל את כל הרישיונות הנדרשים לקבלן מורשה. בכל הנוגע לבקרת האיכות, יש לציין כי לאביב אישור כי מערכת האיכות שלה נבחנה ונסקרה על-ידי מכון התקנים הישראליים ונמצאה מתאימה לדרישות התקן הישראלי והתקן הבינלאומי ISO 9001:2000, בתחום יזמות וקבלנות כללית.

3.14 כושר ייצור

כושר הייצור של הקבוצה בתחום הבניה מושפע בעיקר מצבר הקרקעות הזמינות לבניה שבידי הקבוצה, כמו גם מהיצע של כוח עבודה זמין וזמינות חומרי בניה. בעוד שזמינות חומרי בניה איננה מהווה קושי בעת זו, הרי שהיכולת להשיג כוח עבודה מקצועי, באופן יציב ובעלויות מתוכננות, מהווה אתגר עמו מתמודד הענף כולו דרך קבע, עקב הטלטלות במדיניות הממשלה בנוגע להעסקת עובדים זרים מחד ואי היציבות בזמינות עובדים פלשתינאים תושבי השטחים מאידך. הסגר שהוטל על שטחי יהודה ושומרון החל מאוקטובר 2023 פוגע בזמינות כח האדם בקבוצה וגורם לפגיעה בקידום העבודה באתרים השונים.

3.15 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

אסטרטגיית החברה הינה המשך פיתוח וצמיחה, תוך מיקוד בתחום ייזום הנדל"ן למגורים המצוי בליבת עסקיה ושמירה על איתנות פיננסית. בכוונת החברה לפעול להרחיב את פעילותה בתחום ייזום הנדל"ן למגורים תוך יצירת מנועי צמיחה נוספים בתחום זה, בדגש על פרויקטי התחדשות עירונית, ובפרט מתחמי התחדשות עירונית גדולים באזורי ביקוש. כדי ליישם אסטרטגיה זו, פועלת החברה בין היתר ליצירת שיתופי פעולה עם חברות בעלות יתרונות יחסיים בתחום ההתחדשות העירונית ליצירת מיזמים משותפים, כאשר נכון למועד פרסום הדוח קיימים מיזמים כאמור ביחס לפרויקטים בירושלים ובת-ים המצויים בשלבים ראשוניים. בנוסף, בכוונת החברה להמשיך ולבחון השתתפות במכרזי רמ"י וכן לפעול לניצול הזדמנויות עסקיות שונות (כגון רכישת צבר פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית), לרבות באמצעות שימוש בתזרים אשר נבע ממכירת נכסיה בגבעת שאול ובדפשט, תוך ניהול סיכונים קפדני.

מודגש בזאת, כי היעדים והצפי להתפתחות בשנה הקרובה עשויים להשתנות בעתיד והם אינם מחייבים את החברה לפעול אך ורק על פיהם, לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאמור לעיל, כולו או מקצתו. הערכות החברה הנ"ל מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה. מידע זה אינו מצוי בשליטתה הבלעדית של החברה ויכול שלא יתממש, בין היתר, כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון החלים על פעילותה.

**חלק ב': תחום השכרה והפעלה של נכסים מניבים****4.1 מידע כללי על תחום הפעילות****4.1.1 כללי**

נכון למועד הדוח, פעילות התחום כוללת את הנכסים הבאים:

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בשרשור הסופי	תיאור (נתוני מ"ר לפי 100%)	סיווג הנכס, חוב בגינו ושווי ליום 31.12.2025	האם הפרויקט לא מהותי/מהותי/מהותי מאוד	ההצגה בדוחות הכספיים	שם התאגיד המוחזק בפרויקט/נכס/עסקה משותפת
גבעת שאול	גבעת שאול	100%	מקרקעין בשטח של כ- 14.4 דונם שעל חלקם בנויים מבנים המושכרים לצדדים שלישיים. בדצמבר 2025 נחתם הסכם למכירת הנכס תמורת 216 מיליון ₪, העסקה הושלמה במרץ 2026	נכס מניב עומד למכירה, שווי: 174,000 אלפי ₪, אין חוב בגינו	מהותי מאוד	איחוד	אביב
חלון לירושלים	רח' אגריפס בירושלים	100%	מרכז מסחרי הכולל שטחים מסחריים עיקריים להשכרה בשטח של כ- 2,580 מ"ר בתוספת כל שטחי השירות בקומות המסחר, מתוכם הושכרו ליום הדוח 2,486 מ"ר. בנוסף שטח של כ- 762 מ"ר משמש למשרדי החברה	נכס מניב, שווי נדל"ן להשקעה: 40,400 אלפי ₪, שווי רכוש קבוע: 10,530 אלפי ₪, חוב בגינם 25,600 אלפי ₪	מהותי	איחוד	אביב
אביב בבאר יעקב	באר יעקב	100%	שטחי מסחר של כ- 720 מ"ר כחלק מפרויקט מגורים	עתודת קרקע	לא מהותי	איחוד	אביב
אביב בחבצלת	נתניה	100%	שטחי מסחר של כ- 1,926 מ"ר ושטחי תעסוקה בשטח עיקרי של כ- 2,312 מ"ר כחלק מפרויקט מגורים	עתודת קרקע	לא מהותי	איחוד	אביב

**4.1.2 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות ושינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות**

בהתאם לתחזית מידרוג לשנת 2026⁹:

ענף הנדל"ן המניב לשימוש משרדים מתמודד מאז שנת 2023 עם שינוי באקלים הכלכלי בעולם ובישראל, ובפרט האטה בענף ההייטק המהווה את מנוע הצמיחה של המשק הישראלי, והיווה גורם מרכזי לעליית הביקושים בענף מאז תחילת העשור הנוכחי. השפעת ענף ההייטק נוגעת למעגלים רחבים של ענפים הניזונים ממנו. ההאטה בהייטק מושפעת במידה רבה מעליית הריבית בעולם וירידה בתיאבון הסיכון של משקיעים, כמו גם מהמחזוריות והתנודתיות האינהרנטית לסקטור הטכנולוגיה. ענף הנדל"ן המניב למשרדים שמר על ביצועים יציבים יחסית במהלך המחצית השנייה של שנת 2024 והמחצית הראשונה של שנת 2025, במונחי שיעורי תפוסה ושכ"ד ממוצע, זאת למרות הימשכות המלחמה והריבית הגבוהה. בין המגמות שתמכו בשיעורי התפוסה ניתן למנות את שכירויות המשנה שנובעות מצמצום שטחים בידי שוכרים מרכזיים, גידול בהשכרה במודלים גמישים וקיצור תקופות השכירות, זאת בעיקר מצד סטארט אפים וחברות טכנולוגיה שמעוניינות בהתייעלות וגמישות. כמו כן, גידול בהיצע ובביקוש למשרדים חדישים באיכות גבוהה, והשקעות נרחבות בהתאמת המשרדים לצורכי השוכרים מסייעים בעסקאות השכרה ושמירה על התפוסות. בהתאם לנתוני נת"ם, שיעור האכלוס במגדלי משרדים קלאס A בת"א וסביבתה הקרובה ירד במתינות ל- 93.9% במחצית הראשונה של שנת 2025 בהשוואה ל- 95.9% במחצית השנייה של שנת 2024, כאשר הירידה הושפעה בעיקר מאזור הבורסה ברמת גן ואזור הסיטי בלב ת"א. הצירים המרכזיים המאופיינים במגדלים חדישים יחסית שמרו על יציבות. דמי השכירות המבוקשים בת"א עלו בממוצע בכ- 4.3% במחצית הראשונה של שנת 2025 לכ- 124 ₪ למ"ר לעומת 120 ₪ למ"ר במחצית השנייה של שנת 2024. דמי השכירות מושפעים ממודלי שכירות גמישים, כגון שטחים המשווקים על ידי חברות חללי עבודה ושטחים המשווקים בשכירות משנית בידי שוכרים ראשיים, בשני המקרים מחירי השוק אינם בהכרח משקפים את דמי השכירות המשולמים לבעלי הנכסים, אך תומכים בשיעור התפוסה. להערכת מידרוג, שנת 2026 צפויה להמשיך ולהתאפיין בסביבה סלקטיבית, שבה נכסי Class A באזורי ביקוש ייהנו מביקושים קשיחים יחסית, בעיקר מצד חברות טכנולוגיה וגופים בין לאומיים הממשיכים לדרוש שטחים איכותיים. אזורים המאופיינים בעודפי היצע צפויים להישאר חשופים ללחצי תחרות, במיוחד לנוכח כניסה צפויה של מלאי משרדים חדש לשוק, לרבות פרויקטים בהיקפים משמעותיים במוקדי ביקוש. בנכסים אלו מידרוג צופה כי בעלי נכסים יידרשו לשמור על גמישות חוזית ולהציע תמריצים ממוקדים לצורך האצה של קצב האכלוס, תוך המשך תחרות גבוהה במאבק על שוכרי עוגן, דבר שעשוי להביא ללחצים על ההכנסות בטווח הזמן הקצר-בינוני. סביבת הריבית, גם בתרחיש של הפחתות הדרגתיות, תישאר ברמה ריאלית גובהה יחסית ותמשיך להכביד על פעילות הפיתוח ועל היקף העסקאות, ותתמוך בהעדפה ברורה לנכסים בעלי תזרים יציב ופרופיל סיכון נמוך.

4.1.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום

להערכת הקבוצה, גורמי הצלחה הקריטיים בפעילות בתחום השכרה והפעלה של נכסים מניבים, הינם בעיקר: (א) ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול הנכסים המניבים; (ב) פיזור גיאוגרפי נכון של הנכסים ומיקומם באזורי ביקוש; (ג) התקשרות בהסכמי שכירות עם שוכרים איכותיים בעלי איתנות פיננסית; (ד) הקפדה על איכות השטחים המניבים ואחזקתם ורמת השירותים הנלווים אותם היא מספקת ללקוחותיה; (ה) ביטחונות מתאימים משוכרים, הידוק הגבייה, שיפור מהירות התגובה והפעלת אמצעי אכיפה אפקטיביים; (ו) איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי נדרש לצורך רכישת ו/או הקמת מבנים נוספים; (ז) היכולת לאתר עסקאות כדאיות ולזהות הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה.

4.1.4 חסמי הכניסה והיצאה העיקריים של התחום

תחום פעילות זה מושפע מתנאי היצע וביקוש משתנים, ובתקופות המעבר בין עודפי היצע לעודפי ביקוש יש צורך באיתנות פיננסית ובגמישות למקורות מימון. בנוסף, נדרש ניסיון וידע באיתור נכסים אטרקטיביים ובהיערכות לשינויים בשוק. היציאה מהתחום הינה קשיחה יחסית, וזאת לאור העובדה כי מימוש נכסי נדל"ן מטבע העניין, מתבצע על פני תקופות זמן ארוכות יחסית ומושפע, בין היתר, ממיקום הנכס, אופן מימונו, מצבו הפיזי, מצב השוק המקומי וכיו"ב.

⁹ ראו ה"ש 5 לעיל.



4.1.5 מבנה התחרות, מתחרים משמעותיים והתמודדות הקבוצה עם התחרות

שוק השכרת הנכסים מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול יחסית של פרויקטים ומבנים והתחרות היא בעיקר בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית. החברה מתמודדת עם התחרות הענפה בתחום בישראל על-ידי התקשרות עם שוכרים איכותיים בחוזים ארוכי טווח.

4.2 תמצית תוצאות תחום השכרה והפעלה של נכסים מניבים (באלפי ₪)

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	סעיף
13,026	14,520	15,454	סך כל הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(2,025)	6,867	9,812	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
(835)	(779)	(1,039)	סך כל הוצאות תחום הפעילות (מאוחד)
10,166	20,608	24,227	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
12,191	13,741	13,481	סך הכל NOI (מאוחד)
12,191	13,741	13,481	סך הכל NOI (חלק החברה)

4.3 אזורים גיאוגרפיים

להלן פרטים בדבר פרמטרים מאקרו כלכליים בישראל:

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	משתנים כלכליים
522	528	611	תוצר מקומי גולמי (*) (מיליארד \$)
0.1%	(1.6%)	0.8%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)**
2.0%	0.4%	2.8%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)**
4.4%	3.5%	3.4%	שיעור אבטלה (***)
3.3%	3.4%	2.6%	שיעור אינפלציה (****)
4.62%	4.83%	4.39%	התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד לטווח ארוך (****)
AA-/Negative	A/Negative	A/Stable	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (****)
3.627	3.647	3.19	שער חליפין של מטבע מקומי ביחס לדולר האחרון של השנה - ₪/דולר

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

(**) נתוני הצמיחה מבוססים על תחזית אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר מחדש נובמבר 2023.

(***) שיעור האבטלה (בלתי מועסקים) לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה <https://www.cbs.gov.il>

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

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

(****) לפי דוח דירוג S&P בכתובת: <https://www.spglobal.com/ratings/en>

4.4 פילוחים ברמת הפעילות בכללותה4.4.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים במאוחד :

סעיף	משרדים מ"ר	תעשיה מ"ר	מסחר מ"ר	סך הכל	אחוז מסך כל שטח הנכסים
שטחים ליום 31.12.2025 באזור ירושלים	711	4,671	7,516	12,898	100%
אחוזים מסך כל שטח הנכסים ליום 31.12.2025	6%	36%	58%	100%	
שטחים ליום 31.12.2024 באזור ירושלים	711	4,608	7,501	12,820	100%
אחוזים מסך כל שטח הנכסים ליום 31.12.2024	6%	36%	59%	100%	

4.4.2 פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים במאוחד (באלפי ₪)

סעיף	משרדים	תעשיה	מסחר	סך הכל	שווי הנכסים אחוז מסך כל שווי הנכסים
שווי ליום 31.12.2025 באזור ירושלים	9,843	49,061	156,596	215,500	100%
אחוזים מסך כל שווי הנכסים ליום 31.12.2025	4.6%	22.8%	72.6%	100%	
שווי ליום 31.12.2024 באזור ירושלים	9,936	46,805	148,769	205,510	100%
אחוזים מסך כל שווי הנכסים ליום 31.12.2024	5%	23%	72%	100%	

4.4.3 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים במאוחד (באלפי ₪)

סעיף	משרדים	תעשיה	מסחר	סך הכל	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
NOI לשנת 2025 באזור ירושלים	729	3,183	10,309	14,221	100%
אחוזים מסך כל NOI לשנת 2025	5.1%	22.4%	72.5%	100%	
NOI לשנת 2024 באזור ירושלים	708	2,796	10,062	13,566	100%
אחוזים מסך כל NOI לשנת 2024	5%	21%	74%	100%	
NOI לשנת 2023 באזור ירושלים	118	1,933	9,459	11,510	100%
אחוזים מסך כל NOI לשנת 2023	1%	17%	82%	100%	

4.4.4 פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים (באלפי ₪)

סעיף	משרדים	תעשיה	מסחר	סך הכל	אחוז מסך כל רווחי שערך של הנכסים
רווחי שערך לשנת 2025 באזור ירושלים	(93)	2,256	7,650	9,812	100%
אחוזים מסך כל רווחי שערך לשנת 2025	(0.9%)	23.0%	77.9%	100%	
רווחי שערך לשנת 2024 באזור ירושלים	(357)	(988)	8,582	7,237	100%
אחוזים מסך כל רווחי שערך לשנת 2024	(4.9%)	(13.6%)	118.6%	100%	
רווחי שערך לשנת 2023 באזור ירושלים	(297)	5,316	271	5,290	100%
אחוזים מסך כל רווחי שערך לשנת 2023	(5.6%)	100.5%	5.1%	100%	

4.4.5 פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר בפועל (במ"ר לחודש) :

סעיף	משרדים	תעשיה	מסחר
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	88.6	84.8	118.6
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	84.5	73.2	112.8

4.4.6 פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים באחוזים לפי שימושים :

סעיף	משרדים	תעשיה	מסחר
ליום 31 בדצמבר 2025	100%	70%	99%
לשנת 2025	100%	70%	99%
לשנת 2024	100%	70%	99%

4.4.7 פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים (רמה מצרפית)

סעיף	משרדים	תעשיה	מסחר
ליום 31 בדצמבר 2025 באזור ירושלים	1	1	2
ליום 31 בדצמבר 2024 באזור ירושלים	1	1	2

4.4.8 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים – כל הנכסיםירושלים

תקופה	משרדים	תעשיה	מסחר
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	7.4%	6.5%	6.6%
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	7.1%	6.0%	6.8%

4.5 א. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים :

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים באלפי ₪	הכנסות מרכיבים קבועים	תקופת הכרה בהכנסה
9,019	6	-	2,938	שנת 2026 רבעון 1
-	-	-	723	שנת 2026 רבעון 2
74	1	-	690	שנת 2026 רבעון 3
-	-	-	690	שנת 2026 רבעון 4
842	3	-	1,847	שנת 2027
613	1	-	1,453	שנת 2028
-	-	-	710	שנת 2029
620	2	-	410	שנת 2030 ואילך
11,168	13	-	9,461	סך הכל

**ג. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים:**

שטח נשוא ההסכמים (המסתיימים (במ"ר))	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משותפים באלפי ₪	הכנסות מרכיבים קבועים	תקופת הכרה בהכנסה
9,019	6	-	2,938	שנת 2026 רבעון 1
-	-	-	723	שנת 2026 רבעון 2
74	1	-	723	שנת 2026 רבעון 3
-	-	-	723	שנת 2026 רבעון 4
232	2	-	2,783	שנת 2027
-	-	-	2,671	שנת 2028
-	-	-	2,730	שנת 2029
1,843	4	-	12,282	שנת 2030 ואילך
11,168	12	-	25,573	סך הכל

הנתונים הנוגעים לצפי הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמי שכירות בין הקבוצה לבין השוכרים, נכון לתאריך הדוח. נתונים אלו עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב), מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון החלים על פעילות הקבוצה.

4.6 שוכרים עיקריים

ראה סעיף 4.11.4 להלן, אין לחברה שוכר שההכנסה ממנו מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד בשנת 2025.

4.7 קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי

שנה שנתיימה ביום			משתנים	אזור
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
7,771	21,535		הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ישראל
6,603	12,699	12,699	סך הכל שטחי הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר) (ראו גם סעיפים 3.8.4 ו-3.8.6 לעיל)	
-	-	-	מגורים	
-	2,312	2,312	משרדים	
720	2,646	2,646	מסחר	

4.8 רכישת ומכירת נכסים - גילוי מצרפי, לפי אזורים

תקופה (שנה שנתיימה ביום)			משתנים	אזור
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	ישראל
-	-	35,000	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח), מקדמה בגין מכירה (ראו סעיף 4.11)	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	רווח/הפסד שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
1	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	ישראל
7,771	13,089	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
720	4,208	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (במ"ר זכויות בניה עיקריות)	



מבנים מניבים מהותיים : הנכס במרכז כלל חלון לירושלים ברחוב אגריפס 40 בירושלים בשטח להשכרה של 2,580 מ"ר בעלות מקורית

4.9

של 23,683 אלפי ₪ , חלק התאגיד בנכס 100%

שנה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ₪)	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ₪)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי ₪)	NOI בפועל בתקופה (במאוחד) (אלפי ₪)	שיעור התשואה (%)	שיעור המתאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס החוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי שערך (מאוחד) (אלפי ₪)	שיעור התפוסה לתקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים ב- ₪ למ"ר	זיהוי מערכי השווי (שם ונסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [Cap Rate / מספר שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
שנת 2025	41,500	41,500	2,945	2,959	7.1%	7.1%	12.5%	50%	1,156	96%	98.6	עדינה גרינברג, רונן כץ ניסיון מקצועי משנת 2001, 1994 שניהם ממשדד גרינברג אולפניר ושות'	היוון תזרים מזומנים	שיעור היוון : 7% לנכסים מושכרים, 8.00% לנכסים פנויים. 19 נכסי השוואה למכירה, מחיר ממוצע 17,627 ₪ למ"ר,
שנת 2024	40,340	40,340	2,919	3,087	7.7%	7.7%	13.0%	50%	770	96%	97.8	עדינה גרינברג, רונן כץ ניסיון מקצועי משנת 2001, 1994 שניהם ממשדד גרינברג אולפניר ושות'	היוון תזרים מזומנים	שיעור היוון : 7% לנכסים מושכרים, 8.00% לנכסים פנויים. 4 נכסי השוואה למכירה, מחיר ממוצע 25,807 ₪ למ"ר, 7 נכסי השוואה להשכרה 187 ₪ למ"ר.
שנת 2023	39,570	39,570	2,783	2,709	6.8%	6.8%	11.4%	15%	590	96%	93.2	עדינה גרינברג, רונן כץ ניסיון מקצועי משנת 2001, 1994 שניהם ממשדד גרינברג אולפניר ושות'	היוון תזרים מזומנים	שיעור היוון : 7% לנכסים מושכרים, 8.00% לנכסים פנויים. 12 נכסי השוואה למכירה, מחיר ממוצע 36.279 ₪ למ"ר, 7 נכסי השוואה להשכרה 282 ₪ למ"ר.

4.10 **התאמות הנדרשות ברמת התאגיד**4.10.1 **התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי - באלפי ₪**

סעיף	31.12.2025	31.12.2024
סה"כ שווי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה (מאוחד) - הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	215,500	205,510
סה"כ מאוחד	215,500	205,510
סעיף נדל"ן להשקעה בתכנון בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	23,068	21,682
סה"כ התאמות	23,068	21,682
סה"כ, אחרי התאמות	238,568	227,192
סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	238,568	227,192

4.11 **מבנים מניבים מהותיים מאוד**

ליום 31.12.2025, לקבוצה מבנה אחד העונה להגדרה של "מבנה מניב מהותי מאוד" בהתאם לנוסח התיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" מחודש דצמבר 2013 והוא הנכס בגבעת שאול ("הצעת חקיקה נדל"ן להשקעה") – הנכס באזור התעשייה גבעת שאול. להלן פרטים בדבר נכס זה, כאשר יצוין כי ביום 16.12.2025 התקשרה אביב בהסכם למכירתו לצד ג' כמפורט בדיווח מיידי מיום 16.12.2025 (מס' אסמכתא 100341-01-2025) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה. העסקה הושלמה ביום 16.3.2026. 17.3.2026 (אסמכתא 023265-01-2026) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניות ביום 16.6.

4.11.1 **הצגת הנכס**

סעיף	פירוט ליום 31.12.2025
שם הנכס:	גבעת שאול
מיקום הנכס:	רחוב בית הדפוס 29, גבעת שאול, ירושלים
שטחי הנכס - פיזול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים - השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות:	קרקע בשטח 14,409 מ"ר, שטח בנוי לשיווק 10,319 מ"ר
חלק החברה בנכס:	100%
מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי החזקה בהן ושיעורי החזקה שלהן בנכס):	באמצעות חברה מאוחדת
חלק התאגיד בפועל בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	אין
תאריך רכישת הנכס:	הנכס נרכש בארבעה שלבים: חלק ראשון במהלך שנת 1996; חלק שני במהלך שנת 1999; חלק שלישי במהלך שנת 2006, וחלקו האחרון הושלם בשנת 2024.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	רישום בלשכת רישום מקרקעין-ירושלים
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	כ-12,500 מ"ר שטח עיקרי למסחר. לפרטים בדבר החלטת ועדה מחוזית לתכנון ולבניה להפקיד בתנאים תב"ע ראו דיווח מיידי מיום 26.1.2025 (מס' אסמכתא 006602-01-2025) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה. יצוין כי במסגרת ההסכם למכירת הנכס, התחייבה החברה לפעול לביטול התב"ע הני"ל, נכון ליום הדוח התב"ע המוצעת בוטלה.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד/ איחוד יחסי/ שווי מאזני]:	איחוד
פרטים על נכס שנמכר:	לא רלוונטי



4.11.2 נתונים עיקריים

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	סעיף
148,560	165,170	174,000	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ₪)
148,560	165,170	174,000	ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ₪)
4,517	6,467	8,656	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ₪)
81.9%	86.7%	86.7%	שיעור תפוסה ממוצע (%) (שיעור תפוסה ליום הדוח 86.7%)
8,105	8,952	8,952	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
9,293	10,674	11,677	סה"כ הכנסות (באלפי ₪)
98.5	101.2	106.3	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (₪)
-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בתקופה (₪)
9,107	10,479	11,262	NOI (באלפי ₪)
9,107	10,479	11,262	NOI מותאם (באלפי ₪)
10,600			ERV (באלפי ₪)
7%	7%	7.1%	ERV yield (%)
6.1%	6.3%	6.5%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.1%	6.3%	6.5%	שיעור תשואה מותאם (%)
5	6	6	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
100%	100%	100%	חלק התאגיד בנכס - 100%
9,500	-	-	שווי שטח נוסף שנרכש בשנת 2023 והשלמת רכישתו הושלמה בשנת 2024
(6,755)	-	-	הפסדי שערך (באלפי ₪) שנרשמו בגין השטח שנרכש בשנת 2023

4.11.3 פילוח הכנסות והוצאות (באלפי ₪)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2024	סעיף
8,987	10,674	11,677	הכנסות מדמי שכירות - קבועות
306	-	-	הכנסות שונות
9,293	10,674	11,677	סה"כ הכנסות
186	194	415	עלויות - הוצאות אחרות
186	194	415	סה"כ עלויות
9,107	10,479	11,262	רווח
9,107	10,479	11,262	NOI

4.11.4 שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תיאור השכירות תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (שנים)	שידוך ענפי השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2025	השוכר
אין	ערבות בנקאית בסך של 1,150 אלפי ₪+ 19 שיקים מעותדים בסך של 15,300 אלפי ₪	צמוד מלא למדד, תוספת 5% בכל תקופת אופציה.	האופציה האחרונה מומשה כך שתקופת השכירות תסתיים ביום 15.3.2030	תקופת התקשרות המקורית הינה ל-10 שנים, מומשו שני תקופות אופציה של 5 שנים כל אחת עד 15.3.2030	מסחר	כן	כן	56%	שוכר א'

4.11.5 **הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ₪)**

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2030 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	סעיף
-	-	-	-	2,215	הכנסות צפויות מרכיבים קבועים (בהנחה של אי מימוש אופציות), ובהנחה של מימוש הסכם המכירה כמור בסעיף 4.11 לעיל
-	-	-	-	-	הכנסות צפויות מרכיבים משתנים (אומדן)
-	-	-	-	2,215	סך הכל הכנסות צפויות
-	-	-	-	2,215	סל הכל הכנסות צפויות בהנחת מימוש אופציות

4.11.6 **מימון ספציפי (באלפי ₪)**

סעיף	
-	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2025:
-	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך ליום 31.12.2025:
31,088	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2024:
-	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך ליום 31.12.2024:
174,000	שווי הוגן ליום הדוח (תום שנת דיווח)
-	תאריך נטילת הלוואה מקורי
38,800	מסגרת אשראי לא מנוצלת ליום הדוח
-	גובה הלוואה מקורי
-	הצמדה למדד מחירים לצרכן
-	שיעור ריבית אפקטיבית ליום הדוח
-	מועדי פירעון וקרן ריבית
אין	תניות פיננסיות מרכזיות
אין	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות ובאמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse

4.11.7 **שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

פרטים	פירוט
38,800 אלפי ₪	שעבוד בדרגה ראשונה על הזכויות בנכס ללא מגבלה בסכום לטובת מוסד בנקאי. - הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2025 בגין מסגרת אשראי לא מנוצלת, נכון ליום פרסום הדוח, במסגרת ביצוע ההסכם האמור בסעיף 4.11 לעיל בוטלו השעבודים ומסגרת האשראי
קיים	שעבוד ההכנסות מדמי השכירות לטובת המוסד הבנקאי
קיים	שעבוד חשבון בנק יחודי

**4.11.8 פרטים אודות הערכת השווי הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי**

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	סעיף
148,560	165,170	174,000	השווי שנקבע (באלפי ₪)
גבי עדינה גרינברג ורונן כץ	גבי עדינה גרינברג ורונן כץ	יניב גוב ארי	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה / הכנסה / עלות / אחר)
100%	100%	100%	חלק התאגיד בנכס
9,175	10,319	10,382	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון (בחישוב מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה +1 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה +2 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)
10,600	11,870	12,272	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (אלפי ₪ לשנה)
10,600	11,870	12,272	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (אלפי ₪ לשנה)
96.3	95.9	98.5	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (₪)
10,600	11,870	12,272	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ₪)
0	0	0	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
7.00% עד 8.00%	7.00% עד 8.50%	6.75% עד 8.00%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
(5,330)	(5,360)	(6,000)	ניתוחי רגישות לשווי בגין עליה בשיעורי היוון של 0.25% - שינוי בשווי באלפי ₪
5,700	5,740	7,000	ניתוחי רגישות לשווי בגין ירידה בשיעורי היוון של 0.25% - שינוי בשווי באלפי ₪

4.12 שיווק והפצה

שיווק השטחים להשכרה נעשה באמצעות אנשי מכירות פנימיים, עובדי החברה. כמו כן החברה נעזרת במשרדי תיווך נדל"ן לצורך השכרת המבנים. ההנחיות המועברות למתווכים והקשר עימם נעשים באמצעות אנשי המכירות שהם עובדי החברה.

לקבוצה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו.

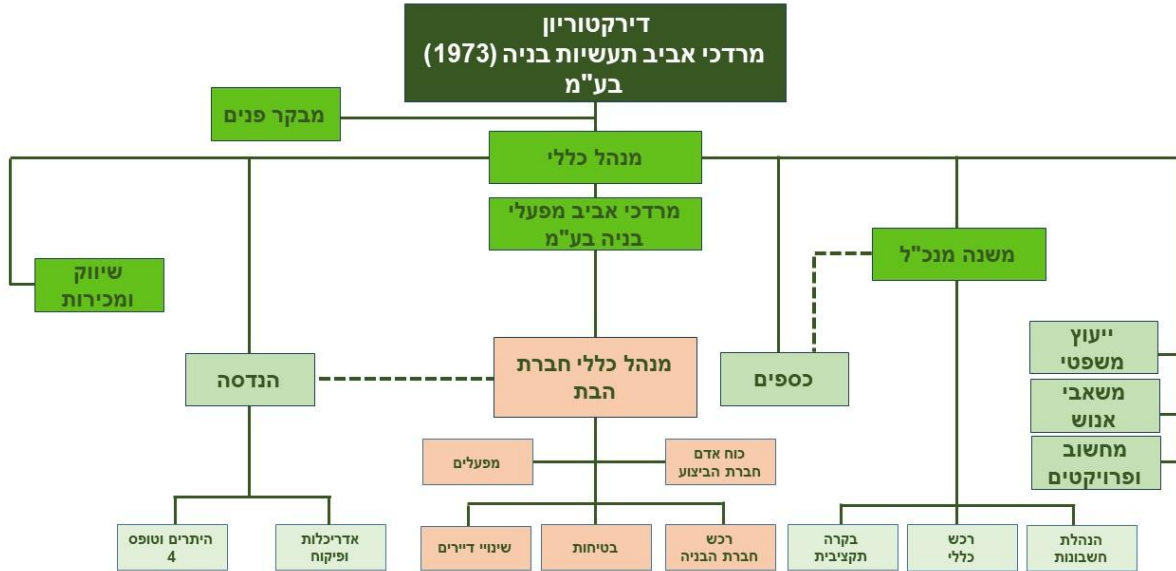
4.13 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כפופה להסדרים בהתאם לדיני המקרקעין, חוקי השכירות ודיני התכנון והבנייה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני.

4.14 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת הקבוצה לפעול לקידום הוצאת התרים להקמת שטחי המסחר בפרויקטי המגורים בבאר יעקב ובחבצלת נתניה.

מודגש בזאת, כי היעדים והצפי להתפתחות בשנה הקרובה עשויים להשתנות בעתיד והם אינם מחייבים את החברה לפעול אך ורק על פיהם, לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאמור לעיל, כולו או מקצתו.

**חלק ג': עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה****5.1 הון אנושי****5.1.1 תרשים המבנה הארגוני בקבוצה****5.1.2 מספר העובדים על פי הרכבם**

31.12.2024	31.12.2025	סעיף
8	7	הנהלה בכירה
19	18	עובדי משרד
2	1	מחלקת תכנון
18	15	מנהלי פרויקטים, מנהלי עבודה, מנהלי תחומים וראשי צוותים
190	88	עובדים מקצועיים ופועלים
237	129	סה"כ

5.1.3 מספר עובדים על-פי המבנה הארגוני

31.12.2024	31.12.2025	סעיף
4	4	מנכ"ל, מנהל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל
2	2	לשכה
3	3	מחלקה משפטית
4	4	מחלקת כספים
30	30	מפעלים
3	3	מחלקת שיווק
173	70	מחלקת ביצוע (ראו הערה בסעיף 5.1.4 למחסור בכח האדם הנובע ממלחמת חרבות ברזל)
2	2	מחלקת משאבי אנוש
3	3	מחלקת מערכות מידע
13	8	מחלקת תכנון והנדסה
237	129	סה"כ

**5.1.4 מצבת עובדים בסוף שנה**

שנה	עובדי החברה, ישראלים	עובדי פלשתינאים תושבי יהודה ושומרון ועזה	עובדים באמצעות קבלני כח אדם, כולל עובדים זרים	סך הכל
2023	86	290	-	376
2024	88	-	149	237
2025	77	-	52	129

החל מיום 7 באוקטובר 2023 ועד למועד פרסום הדוח נמנע מעובדי החברה, פלשתינאים תושבי יהודה ושומרון ועזה להכנס לישראל בשל סגר שהוטל בעקבות מלחמת חרבות ברזל. בתוך כך, פועלת הקבוצה לטיפול במחסור בכח האדם שנבע מסגירת שטחי יהודה ושומרון, בין אם באמצעות התקשרויות עם חברות כח אדם ובין אם באמצעות התקשרויות עם קבלני משנה.

מדיניות הקבוצה הינה שמירה על גרעין מקצועי קבוע, תוך התאמת כמות העובדים הארעיים להיקפי הבנייה המשתנים. הקבוצה הינה עתירת כוח אדם מקצועי ומיומן.

5.1.5 הסכמי העסקה

מרבית עובדי הקבוצה מועסקים על-פי הסכמי עבודה קיבוציים וצווי הרחבה החלים עליהם, ועיקרם פועלי בניין ותעשייה, ישראלים, וכן עובדים זרים. כל פועלי הבניין שאינם ישראלים מועסקים על-פי היתרים קיימים. על פי ההסכמים כאמור לעיל נקבעים במידה רבה ההטבות הסוציאליות להן זכאים המועסקים.

שאר עובדי קבוצה, בכללם מנהלים ועובדים בכירים אחרים, מועסקים בהסכמי העסקה אישיים. תנאי העסקתם כוללים שכר בסיסי, חופשה שנתית, ימי מחלה, קצובת הבראה ושעות נוספות, בהתאם לדין. החברה מעמידה לחלק מהעובדים הבכירים רכב צמוד על חשבונה.

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה שבתוקף, התחייבות לתשלום מלוא ההתחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות על-ידי הפקדות שוטפות בעיקר בקרנות פנסיה ומיעוטן בפוליסות לביטוח מנהלים ויתרתן על-ידי ההתחייבות הכלולה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

להערכת החברה, לחברה לא קיימת חשיפה בגין אי עמידה בהסכמי העסקה.

5.1.6 תוכניות תגמול לעובדים

הקבוצה מתמרצת את עובדיה במתן תגמול בדרך של תשלומי פרמיה בהתאם לעמידה ביעדים, אשר נמדדים על בסיס חודשי ומצטבר.

סך כל הפרמיות אשר שולמו לעובדים בשנים 2025 ו-2024 הסתכמו ב- 575 אלפי ₪ וב- 631 אלפי ₪, בהתאמה. הירידה נובעת בשל העסקת עובדים באמצעות חברות כח אדם חלף עובדים פלשתינאים תושבי יהודה ושומרון ועזה שהועסקו עד לסגר שהוטל באוקטובר 2023. מובהר כי כל הסכומים האמורים שולמו לעובדים בלבד ולא לנושאי משרה ו/או לבעלי ענין בחברה. לפרטים בדבר תגמול בעלי ענין ונושאי משרה ראו הפירוט בהתאם לתקנה 21 בפרק ה' לדוח תקופתי זה.

5.1.7 תלות בעובדים

להערכת הקבוצה אין לה תלות מהותית בעובד מסוים בקבוצה.

5.1.8 הדרכה ואימונים

הקבוצה משקיעה משאבים בהדרכות והשתלמויות מקצועיות לעובדיה בהתאם לסוג העובד והתחום בו הוא פעיל. כן מתבצעות פעולות מניעה והדרכה בנושאי בטיחות בעבודה ומעת לעת מתקיימות גם פעולות שמטרתן גיבוש חברתי. עלויות ההדרכה אינן מהותיות.

**5.2 רכוש קבוע ומתקנים**

משרדי הקבוצה, בהם מתרכזת עיקר הפעילות בתחום זה, ממוקמים ברח' אגריפס 40 בירושלים. לאביב זכויות חכירה לדורות במקרקעין הנ"ל.

הקבוצה מחזיקה בציוד עבודה הדרוש לביצוע משימות ההקמה והבניה של הפרויקטים השונים וביניהם: מנופים, מלגזות, טרקטורים, מכבשים, מדחסים וכלי עבודה קטנים. בנוסף, בידי הקבוצה משאית, טנדרים ומכוניות נוסעים.

מפעלי הקבוצה ממוקמים באזור התעשייה עטרות בירושלים. בבעלות החברה קרקע בשטח של כ- 7.6 דונם הרשומה בלשכת רישום המקרקעין. על הקרקע מפעל לייצור ועיבוד אבן ושיש הממוקם על פני שטח של כ- 1.5 דונם ויתרת השטח משמשת כמחסן מרכזי של הקבוצה בו היא מאחסנת ציוד שאינו בשימוש. למידע נוסף ראו באור 11(א) בדוחות הכספיים בפרק ג לדוח תקופתי זה.

המפעלים לייצור מוצרי אלומיניום ומסגרות ממוקמים בעטרות בירושלים במבנה בשטח של כ- 3,300 מ"ר הממוקם על קרקע בשטח של כ- 2.3 דונם בבעלות רשומה בלשכת רישום המקרקעין. למידע נוסף ראו באור 11(א) בדוחות הכספיים בפרק ג לדוח תקופתי זה.

5.3 הון חוזר¹⁰**5.3.1 תיאור תמצית הרכב ההון החוזר של התאגיד.**

לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 178.5 מיליון ₪. לאחר התאמות לתקופה של 12 חודשים מסתכם להון חוזר בסך של כ- 161.5 מיליון ₪.

ההון החוזר של החברה מורכב בעיקרו ממלאי מקרקעין ובניינים למכירה בסך כ-100.6 מיליון ₪, נדל"ן להשקעה המיועד למכירה בסך 174.0 מיליון ש"ח, מזומנים ושווי מזומנים בסך 40.0 מיליון ₪, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי בסך 17.2 מיליון ₪ ונכסים בגין לקוחות 37.5 מיליון ₪. מנגד, עיקר ההתחייבויות השוטפות הנן אשראי מתאגידים בנקאיים בסך 25.0 מיליון ₪, חלויות שוטפות של אגרות חוב בסך 56.2 מיליון ₪, הפרשות בסך 53.7 מיליון ₪ והתחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות וממכירת נדל"ן להשקעה בסך כולל בסך 45.7 מיליון ₪.

ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר, והוא נובע בעיקר כתוצאה מהמחזור התפעולי של החברה בתחום פעילות הבניה של החברה שכן חלק עיקרי של מלאי בניינים למכירה צפוי להסתיים לאחר תום תקופת שנים עשר חודשים.

להלן טבלת ההון החוזר והתאמתו לתקופה של 12 חודשים: (באלפי ₪).

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות לתקופה של 12 חודשים	סך הכל
נכסים שוטפים	390,470	(44,164)	346,306
התחייבויות שוטפות	(211,886)	27,031	(184,855)
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	178,584	(17,133)	161,451

¹⁰ בסעיף זה, "הון חוזר לתקופה של שניים עשר חודשים" - כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים.

**5.3.2 התפתחות יחס ההון החוזר לסוף שנה**

החברה הגדירה את משך המחזור התפעולי של מגזר הבניה למגורים לתקופה של עד 4 שנים, ובהתאם לכך מוצגות חלק ממלאי הבניינים למכירה שאורך תקופת הבניה שלהם לתאריך כל תקופה עולה על תקופת המחזור התפעולי הנ"ל בנכסים שאינם שוטפים. מצד שני, האשראי שניתן למלאי קרקעות ובניינים הנו בעיקרו אשראי פרויקטלי לזמן קצר, אשר להערכת החברה וניסיונה העיסקי ביכולת החברה להאריכו לתקופה שמעבר ל- 12 חודשים.

ככלל, הקבוצה החלה בשנת 2024 להעניק אשראי ללקוחותיה - רוכשי הדירות, באמצעות דחיית חלק מהותי מסכומי החוזה לתשלום בסמוך ולקראת המסירה ובהתאם לכך הסתכם סעיף נכסים בגין חוזים עם לקוחות – עיסקאות בניה ומקרקעין לסך של 40,855 אלפי ₪ ביחס ל- 171,014 אלפי ₪ בשנה קודמת. מדיניות הגביה מרוכשי הדירות בדרך כלל הייתה עד אז גביית דמי קדימה בעת חתימת חוזה הרכישה ופריסת יתרת התשלומים לתקופת הבנייה, תוך מתן סיוע בהפניית הרוכשים לבנקים למשכנתאות. פיגורים גוררים עמס תשלומי ריבית והצמדה ובכל מקרה אין הקבוצה מוסרת דירות לרוכשים טרם פירעון מלוא חובם.

הקבוצה אינה מחזיקה מלאי חומרים הדרוש לבניה, אלא בהיקף הנדרש לשימוש מיידי. מלאי חומרי הגלם והמוצרים הגמורים בתעשייה הוא זניח.

תנאי התשלום לספקים ולנותני שירותים הם בעיקר שוטף + 90 יום מחודש ההספקה או מתן השירות, כאשר לקבלן הראשי בפרויקט בראש"צ תנאי התשלום הנם שוטף + 35 יום ואילו לקבלני המשנה עמם פועלת הקבוצה על רקע המחסור בעובדים כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל התשלום מבוצע ככלל באופן מיידי.

התשלום לספקים ולנותני שירותים, קבועים מזה תקופה ארוכה והם בעיקר שוטף + 90 יום מחודש ההספקה או מתן השירות, לקבלני המשנה תנאי התשלום הנם בעיקר שוטף + 35 יום.

5.4 מימון

ככלל, הקבוצה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות הון עצמי, אשראי בנקאי, אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה, מקדמות מרוכשי דירות ומאשראי ספקים.

5.4.1 שיעורי הריבית הממוצעות על ההלוואות

שנה	מקורות אשראי בנקאיים	מקורות אשראי לא בנקאיים	מקורות אשראי לא בנקאיים	מקורות אשראי לא בנקאיים
	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך
2024	7.43%	6.69%	6.9%	6.9%
2025	7.11%	6.82%	7.15	7.15%

5.4.2 מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת אשראי

הקבוצה מממנת את פעילותה בתחום הבניה בדרך של ליווי בנקאי לכל פרויקט בנפרד על-פי הסכם למימון פרויקט בניה הכולל, בין השאר, הבטחת מסגרות אשראי למימון הבנייה ומתן ערבויות על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התש"ה-1974, לרוכשים ו/או ערבויות לבעלי הקרקע. הליווי מתבצע על-ידי פתיחת חשבון נפרד לכל פרויקט ואשר בו מתנהלת כל פעילותו, כאשר הכספים המתקבלים ממכירת היחידות מופקדים ישירות לחשבון הפרוייקט ע"י הלקוחות באמצעות שוברים המונפקים ע"י הבנק המלווה. הכספים משמשים לבניה ולפירעון אשראי שניתן לפרוייקט. כל משיכה מחשבון זה טעונה אישור מוקדם של המפקח מטעם הבנק ("המפקח") והסכמת הבנק. הביטחונות לבנק כוללים, בין השאר, משכנתא בדרגה ראשונה על הקרקע בפרוייקט, המחאה על דרך השעבוד על הזכויות הנובעות ממנו (כגון, זכויות כלפי קבלני משנה), שעבוד החשבון המיוחד והכספים המתקבלים מרוכשי הדירות וכן שעבוד על הציוד והחומרים המשמשים אותו. הבנק מנפיק לדייר ישירות ערבות חוק מכר בגין כל הפקדה המבוצעת ע"י הלקוחות באמצעות שוברים ללא צורך בבקשת החברה.

המפקח בודק את התוכניות, המפרטים, הביצוע בשטח, העמידה בלוח הזמנים שנקבע, קצב המכירה ורמת המחירים. במקרה של הפרה, לרבות קצב ביצוע או מכירה איטיים מידי, רשאי הבנק להפסיק את מתן האשראי ולהשלים את הפרוייקט בדרך שיבחר, תוך שימוש בביטחונות שהתאגיד העמיד לרשותו.

הקבוצה מתחייבת להשקיע ממקורותיה אחוז מסוים מההשקעות בפרוייקט, לעמוד בתקציב ההוצאות



בפרויקט ולעמוד בתחזיות מכירה ותקבולים של היחידות בפרויקט ובקצב בניה.

חלק מהסכמי הליווי כוללים מגבלות על יכולתה של אביב להעברת כספים לחברה כגון הוראה לפיה פעולות כגון החזר הלוואות בעלים על ידי אביב יהיו כפופים לתקציב שאושר לפרויקט.

להלן מספר מגבלות עיקריות החלות על אביב שמופיעות בהסכמי מימון פרויקט בניה:

אביב התחייבה כי לא תשעבד או תמחה את זכויותיה במקרקעין ששועבדו לטובת הבנק ללא אישור בכתב ומראש של הבנק.

אביב התחייבה כי לא יעשה שינוי שליטה בה ללא אישור בכתב ומראש מהבנק.

אביב התחייבה כי לא תשעבד את רכושה או את נכסיה כולם או מקצתם בשעבוד צף כלשהוא, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.

אביב התחייבה לא למשוך עודפים שיצטברו בחשבון הפרויקט אלא בהתקיימות תנאים מסוימים כפי שנקבעו בהסכם, לרבות אישור הבנק לכך.

הקבוצה מממנת את פעילותה בתחום השכרה והפעלה של נכסים מניבים על-ידי אשראי ספציפי מבנקים לכל נכס בנפרד, ובחשבון בנק נפרד, לבנקים זכות לשנות את תנאי האשראי באם תחול הרעה משמעותית בדמי השכירות מהנכסים.

5.4.3 להלן פרטים בדבר מסגרות האשראי של הקבוצה (במיליוני ₪)

שם הפרויקט או הנכס	סך הכל מסגרות אשראי	סך הכל ניצול מסגרת	מסגרת למימון קרקע ונלוות	מסגרת למימון עלויות בניה	ניצול מסגרת למימון עלויות בניה	מסגרת ערבויות	ניצול מסגרת ערבויות
תלפיות – בניינים 5,6,7,8	25.7	25.7	-	10.0	10.0	15.7	15.7
תלפיות מימון קרקע	18.5	18.5	18.5	-	-	-	-
נתניה	16.2	16.2	16.2	-	-	-	-
ראשון לציון 315 יחיד - נרקיסים	216.0	150.0	-	66.0	20	150.0	127.7
בית שמש – 130 יחיד	16.7	16.7	-	-	-	16.7	16.7
באר יעקב	130.7	130.7	128.2	-	-	2.5	2.5
קרית גת	37.8	37.8	35.1	-	-	2.7	2.7
נתניה - חבצלת	136.9	136.9	136.1	-	-	0.8	0.8
ערבויות שונות כולל ביצוע ובדק בפרויקטים שהסתיימו	2.1	2.1	-	-	-	2.1	2.1
חלון לירושלים	25.6	25.6	25.6	-	-	-	-
גבעת שאול	38.8	-	38.8	-	-	-	-
עטרות - ירושלים	20.5	20.4	20.4	-	-	-	-

5.4.4 היקפי אשראי בריבית משתנה

להלן פירוט בדבר היקפי האשראי בריבית משתנה של הקבוצה (באלפי ₪).

טווח ריבית	סכום אשראי בריבית משתנה ליום 31.12.2025	אחוז מסך הנכסים במאזן ליום 31.12.2025	ממוצע משוקלל של שיעור הריבית ליום 31.12.2025	סכום אשראי בריבית משתנה ליום 31.12.2024	אחוז מסך הנכסים במאזן ליום 31.12.2024	ממוצע משוקלל של שיעור הריבית ליום 31.12.2024
פריים + 0.8% עד 2.15%	404,087	37.3%	פריים + 1.09	427,100	36.3%	פריים + 1.07%

5.4.5 לוואות ומסגרות אשראי מהותיות

להלן פרטים בעניין הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של אביב (לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראו סעיף 6 לדוח הדירקטוריון בפרק ב של דוח תקופתי זה):

סעיף	יתרת האשראי כולל הלוואות, ריבית לשלם וערבויות ליום 31.12.2025	מאפייני המלווה	תיאור עיקרי הסכם ההלוואה	פרטי לוח סילוקין	מגבלות החלות על החברה ואמות מידה פיננסיות	בטוחות עיקריות שהועמדו לטובת המלווה
מסגרת אשראי למימון נדל"ן להשקעה	25,631 אלפי ₪	תאגיד בנקאי	מסגרת אשראי למימון נדל"ן להשקעה, ברחוב אגריפס בירושלים. בסך 25,631 אלפי ₪ המנוצלת במלואה ליום הדוח.	תקופת המסגרות הינה עד ליום 25.5.2027	אין	משכנתא על מלוא הזכויות במקרקעי החברה בנכסים; שעבוד צף על הזכויות בנכסים. ערבות מתמדת וללא הגבלה בסכום של החברה.
מסגרת אשראי למימון נדל"ן להשקעה בגבעת שאול, ירושלים, הנכס נמכר בדצמבר 2025	-	תאגיד בנקאי	מסגרת בסך 38.8 מיליון ₪ שאינה מנוצלת ליום הדוח, לאור מכירת הנכס בדצמבר 2025 בוטלה מסגרת האשראי בינואר 2026 ובוטלו השעבודים על הנכס	המסגרת בוטלה בינואר 2026	התחייבות אביב שלא לשעבד את רכושה או את נכסיה, כולם או מקצתם, בשעבוד צף לטובת צד ג' כלשהו ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. אין אמות מידה פיננסיות.	משכנתא לטובת המלווה על מלוא הזכויות במבנה ובקרקע; שעבוד צף על כל זכויות החברה בחשבון הייעודי שנפתח להכנסות מהנכס; שעבוד צף על מלוא זכויות החברה לקבלת כספים מחוזי שכירות בנכס; שעבוד פוליסת הביטוח בפרויקט, כל השעבודים בוטלו בינואר 2026
מסגרת אשראי למימון קרקע ומבנים בעטרות.	20,424 אלפי ₪	תאגיד בנקאי	מסגרת אשראי למימון קרקע ומבנים בעטרות. בסך 20,424 אלפי ₪ המנוצלת במלואה ליום הדוח.	תקופת המסגרות הינה עד ליום 25.5.2027	אין	משכנתא על מלוא הזכויות במקרקעי החברה בנכסים; שעבוד צף על הזכויות בנכסים. ערבות מתמדת וללא הגבלה בסכום של החברה.
אשראי למימון פרויקט לבניית 315 יח"ד בראשון לציון – שכונת נרקיסים	147,848 אלפי ₪	תאגיד בנקאי	מסגרת כספית: 66 מיליון ₪ ובנוסף מסגרת לערבויות בסך 150 מיליון ₪ מסגרת אשראי לערבויות מנוצלת ליום הדוח בסך של 147,848 אלפי ₪, מסגרת הכספית מנוצלת בסך 20 מיליון ש"ח	תקופת המסגרות הינה עד ליום 10.12.2026	אין	משכנתא על מלוא הזכויות במקרקעי החברה בפרויקט; שעבוד צף על הזכויות בפרויקט וכן שעבוד צף על כל זכויות החברה בחשבון הפרויקט; ערבות מתמדת וללא הגבלה בסכום של החברה.
מסגרת אשראי למימון קרקע פרויקט באר יעקב לבניית 210 יח"ד	130,735 אלפי ₪	תאגיד בנקאי	מסגרת אשראי לרכישת קרקע בסך 128,237 אלפי ₪ המנוצלת במלואה ליום הדוח ומסגרת אשראי לערבויות בסך של 2,498 אלפי ₪ אשר מנוצלת ליום הדוח	תקופת המסגרות הינה עד ליום	אין	משכנתא על מלוא הזכויות במקרקעי החברה בפרויקט; שעבוד צף על הזכויות בפרויקט וכן



סעיף	יתרת האשראי כולל הלוואות, ריבית לשלם וערבויות ליום 31.12.2025	מאפייני המלווה	תיאור עיקרי הסכם ההלוואה	פרטי סילוקין לוח	מגבלות החלות על החברה ואמות מידה פיננסיות	בטוחות עיקריות שהועמדו לטובת המלווה
			במלוואה.	30.1.2027		שעבוד צף על כל זכויות החברה בחשבון הפרויקט; ערבות מתמדת וללא הגבלה בסכום של החברה.
מסגרת אשראי למימון קרקע פרויקט קרית גת לבניית 218 יח"ד	37,843 אלפי ₪	תאגיד בנקאי	מסגרת אשראי לרכישת קרקע בסך 35,145 אלפי ₪, ומסגרת אשראי לערבויות בסך של 2,698 אלפי ₪, המסגרות מנוצלות במלוואה ליום הדוח	תקופת המסגרות הינה עד ליום 30.1.2027	אין	משכנתא על מלוא הזכויות במקרקעי החברה בפרויקט; שעבוד צף על הזכויות בפרויקט וכן שעבוד צף על כל זכויות החברה בחשבון הפרויקט; ערבות מתמדת וללא הגבלה בסכום של החברה.
מסגרת אשראי למימון קרקע פרויקט נתניה חבצלות לבניית 136 יח"ד שטחי מסחר ותעסוקה	136,836 אלפי ₪	תאגיד בנקאי	מסגרת אשראי לרכישת קרקע בסך 136,059 אלפי ₪, ומסגרת אשראי לערבויות בסך של 777 אלפי ₪, המסגרות מנוצלות במלוואה ליום הדוח	תקופת המסגרות הינה עד ליום 4.2.2027	אין	משכנתא על מלוא הזכויות במקרקעי החברה בפרויקט; שעבוד צף על הזכויות בפרויקט וכן שעבוד צף על כל זכויות החברה בחשבון הפרויקט; ערבות מתמדת וללא הגבלה בסכום של החברה.

**מיסוי 5.5**

לפרטים, ראו ביאור 12 לדוח הכספי המאוחד של החברה.

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 5.6

על פעילות הקבוצה חלות הוראות דין שונות הנוגעות להגנת הסביבה, כגון הוראות הנוגעות למפגעי פסולת וזיהום מקרקעין, מניעת מפגעים ומטרדים, מניעת זיהום אויר ומים, זיהום אבק, מניעת מטרדי רעש, מפגעי אזבסט, שימוש בחומרים מסוכנים ומחזור. למיטב ידיעת הקבוצה, היא פועלת לעמידה בהוראות הדין הנ"ל, כאשר הפרתן עלולה להוביל להטלת עיצומים כספיים ואף להטלת אחריות אזרחית או פלילית. ככלל, לצורך קבלת היתרי בניה להקמת פרויקטים ואישור לאכלוסם, נדרשת החברה לעמוד בדרישות סביבתיות שונות. לשם עמידה בדרישות הנ"ל, עשויה החברה לפעול, בין היתר, לשכירת שירותי יועצים מקצועיים חיצוניים בנושאים סביבתיים וכן עשויה לבצע בדיקות בהתאם לתקנים החלים לבניה ירוקה ושמירה על איכות הסביבה. נכון למועד הדוח, החברה אינה מזהה סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה. נכון למועד הדוח, העלויות וההשקעות שבהן נשאה או צפויה לשאת החברה בשל פעולות שנקטו או צפויות להינקט על ידה או על ידי מי מטעמה או על ידי צד שלישי בעבורה בקשר עם טיפול בסיכונים אשר החברה חשופה אליהם עקב פגיעה בסביבה הינם בהיקפים לא מהותיים.

הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה 5.7

לפרטים בדבר הסכם שיתוף פעולה ביחס למקרקעין במרכז בליליוס ראו סעיף 3.9.1 לעיל.

בנוסף, יצוין כי לחברה הסכם לשיתוף פעולה עם שותף לצורך קידום פרויקט פינני בינוי בירושלים, אשר נמצא בשלבים מוקדמים, כאשר החברה בוחנת אפשרות להרחבת שיתוף פעולה זה לשיתוף פעולה אסטרטגי אשר יחול על פרויקטים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית.

הליכים משפטיים 5.8

לפרטים בדבר הליכים משפטיים מהותיים ראו ביאור 19א לדוחות הכספיים.

מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים 5.9

המגזרים הגיאוגרפיים שבהם פועלת הקבוצה בתחום הבניה הינם ישראל והונגריה, כאשר מירב הפעילות הינה בישראל. כל ההכנסות מחיצוניים הינן בישראל, שכן הפעילות בהונגריה לא הבשילה לכדי דווח על הכנסות. בתחום הנדל"ן להשקעה כל הפעילות היא בירושלים.

לפירוט בדבר תוצאות ונכסי המגזרים ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

דיון בגורמי סיכון 5.10**סיכוני מקרו 5.10.1****5.10.1.1 שינויים בשערי ריבית**

לשינויים אלו השפעה על העלויות במימון ההשקעות בשוק הנדל"ן המקומי. חלק ניכר מהאשראי של הקבוצה הנו ריבית משתנה ולפיכך לשינויים בשיעור הריבית השפעה מיידית על עלויות המימון. שינויים בשיעורי הריבית על משכנתאות גורמת לשינויים בביקושים לדירות ומשפיעה על מחיריהן ולכך השפעה על רווחיות הפרויקטים.

5.10.1.2 שינויים בקצב האינפלציה

לקצב האינפלציה השפעה בעיקר על הוצאות הבניה, במקביל צמודים בחלקם גם חובות רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה. לפיכך לקצב האינפלציה השפעה על רווחיות הפרויקטים.

**5.10.1.3. שינויים בשער החליפין דולר ארה"ב**

לשינויים בשער החליפין דולר ארה"ב השפעה על מחירי תשומות הבניה, בהם מרכיב היבוא גבוה.

5.10.1.4. שינויים בשער החליפין - פורינט הונגרי

לשינויים בשער פורינט הונגרי השפעה מהותית על ערך ההשקעות בהונגריה ושינוי זה עשוי להשפיע על תוצאות החברה.

5.10.1.5. המצב הביטחוני בישראל

החמרה במצב הביטחוני עלולה להוביל בין היתר למחסור בכוח אדם זמין לביצוע עבודות, להתייקרות עלויות עבודות בניה, ולירידה בביקושים לשטחים להשכרה וליחידות דיור ומחיריהם, אשר עלולים להשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה.

5.10.1.6. שיעורי צמיחה ואבטלה

לשניים אלו, המכתיבים את כמות הכסף שבידי הציבור, השפעה רחבה על הביקושים.

5.10.1.7. התפשטות נגיפים ומחלות

להתפשטות נגיפים ומחלות, כדוגמת נגיף הקורונה, עלולה להיות השפעה על תחומי הפעילות של החברה, בין היתר בשל מאמציהן של מדינות ואוכלוסיות למנוע את התפשטותם.

5.10.2. סיכונים ענפיים**5.10.2.1. שיווק קרקעות על-ידי המדינה**

מדיניות השיווק מכתיבה את מחירי הקרקעות המוצעות במכרז, מחירי עבודות הפיתוח, לוחות זמנים ובחלק ניכר מהמכרזים הקרקעות מיועדות למכרזים במסגרת מחיר למשתכן, לכל זה השפעה ניכרת על עלויות הפרויקט.

5.10.2.2. פועלי בנין

לקבוצה, כמו לשאר הגופים הפועלים בענף, תלות בפועלי בנין זמינים. במדיניות הממשלה בנושא העסקת עובדים זרים ופועלי בנין מהשטחים חלים שינויים תכופים, הגורמים לייקור העלויות, הן בשל המחסור בעובדים והן בשל חוסר האפשרות ליצירת קצב עבודה מתוכנן ועמידה בלוחות זמנים.

5.10.2.3. היצע נדל"ן מניב

להיצע זה השפעה על קצב השכרת הנכסים שבידי התאגיד.

5.10.2.4. עלייה בשכר מינימום והשפעות הסכם קיבוצי בענף הבניה

עיקר עובדי החברה עובדים על פי הסכם הקיבוצי בענף הבניה וחלקם משתכרים שכר מינימום. להעלאת שכר המינימום ולשכר על פי ההסכם הקיבוצי עשויה להיות השפעה על הוצאות הקבוצה ורווחיה.

**5.10.2.5. בטיחות בעבודה**

ענף הבנייה מאופיין בפעילות בסביבת עבודה בעלת סיכונים בטיחותיים הנובעים מביצוע עבודות מורכבות, בתנאים סביבתיים משתנים, הכוללים עבודה בגובה, הפעלת ציוד כבד וחומרים מסוכנים. לפיכך, הקבוצה חשופה לסיכונים של פגיעה בחיי אדם, הוצאות כספיות משמעותיות, הליכי אכיפה מנהליים והליכים פליליים.

5.10.2.6. סיכוני סייבר ואבטחת מידע

במהלך השנים האחרונות חל גידול משמעותי בעוצמת איומי הסייבר, הן מבחינת היקפם, הן מבחינת גורמי האיום והן בהיבטי תחום וזמניות כלי התקיפה, כאשר מגמה זו צפויה להימשך גם בעתיד. "אירוע סייבר" משמע אירוע אשר במהלכו מתבצעת תקיפת מערכות מחשוב ו/או מערכות ותשתיות משובצות מחשב על ידי, או מטעם, גורם (חיצוני או פנימי לחברה) שבכוונתו להסב נזק לחברה (נזק – תוצאה בלתי רצויה, לרבות שיבוש/הפרעה/השבתה של פעילות, גניבת נכס, איסוף מודיעין ופגיעה במוניטין/אמון הציבור). התרחשותו של אירוע סייבר עלולה לגרום לחברה נזק כאמור לעיל, ובין היתר לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה. החברה נוקטת במספר אמצעים במטרה למזער את סיכוני הסייבר, כגון: (א) מתן הרשאות בצורה מבוקרת המצמצמת את הגישה לתוכן חיוני/רגיש; (ב) עבודה עם מערכת הכוללת הגנות מפני אי-מיילים החשודים כאי-מיילי "דיוג" (פישנינג); (ג) הנחיית כל העובדים בנוגע לאי-פתיחת אי-מיילים חשודים ודיווח עליהם; (ד) שימוש ב-Firewall ייעודי וכן במערכת המאפשרת ניתור וניתוח ניסיונות תקיפה; (ה) איפוס סיסמאות מידי תקופה; (ו) גיבוי תדיר של המידע הארגוני באמצעות מערכת "ענן"; ו- (ז) שחזור מידי תקופה של קצבים מתוך המערכת על מנת לוודא את תקינותם בפועל.

5.10.3. סיכונים מיוחדים לתאגיד**5.10.3.1. ביצוע עצמי**

הקבוצה מבצעת את מרבית עבודות הבניה בעצמה, באמצעות עובדיה ומפעלי האבן, האלומיניום והמסגרות שבבעלותה וכמעט ללא קבלני משנה מה שמוזיל את עלויות הבניה. בשל כך, לחברה חשיפה להוצאות קבועות גבוהות בעת ירידה בהיקפי הפעילות.

5.10.4. סיווג גורמי הסיכון על פי מידת השפעתם

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון הרלוונטיים לתחום הפעילות, מדורגים בהתאם להערכת הנהלת הקבוצה על פי השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה:

גורמי הסיכון	השפעה רבה	השפעה בינונית	השפעה מועטה
סיכוני מאקרו - שינויים בשערי ריבית	+		
סיכוני מאקרו - שינויים בקצב האינפלציה		+	
סיכוני מאקרו - שינויים בשער החליפין - דולר ארה"ב			+
סיכוני מאקרו - שינויים בשער החליפין - פורנט הונגרי		+	
סיכוני מאקרו - המצב הביטחוני בישראל	+		
סיכוני מאקרו - שיעורי צמיחה ואבטלה		+	
סיכוני מאקרו - התפשטות נגיפים ומחלות			+
סיכונים ענפיים - שיווק קרקעות ע"י המדינה	+		
סיכונים ענפיים - זמינות פועלי בנין	+		
סיכונים ענפיים - היצע נדל"ן מניב		+	
סיכונים ענפיים - עליה בשכר מינימום		+	
סיכונים ענפיים - בטיחות בעבודה	+		
סיכונים ענפיים - סייבר ואבטחת מידע			+
גורמי סיכון ייחודיים - ביצוע עצמי	+		



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

ליום 31 בדצמבר 2025



דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ וחברות הקבוצה במאוחד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. בדוח דירקטוריון זה תהיינה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשרם של הדברים:

"החברה"	- מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ;
"אביב"	- מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ;
"הקבוצה"	- החברה וחברות מאוחדות שלה;
"הדוחות הכספיים"	- הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שנסתיימה במועד זה;
"התקופה" או "תקופת הדוח"	- תקופה של שנה אשר הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

1. הסברי הדירקטוריון לגבי מצב עסקי תאגיד

הקבוצה עוסקת בשני תחומי פעילות כדלקמן: (א) תחום הבניה למגורים - הכולל ייזום, תכנון, הקמה, שיווק ומכירה של נכסי נדל"ן; (ב) תחום השכרה והפעלה של נכסים מניבים - הכולל השכרה והפעלה של נכסי נדל"ן מניבים.

בשנת 2025 מכרה החברה 26 יח"ד בשוק החופשי בהיקף כספי של כ- 74.2 מיליון ₪, בעוד שבשנת 2024, מכרה החברה 97 יח"ד, מהן 96 יח"ד בשוק החופשי, בהיקף כספי של כ- 290.2 מיליון ₪. בנוסף, בשנת 2025 בוטלו 2 חוזים בהיקף כספי של 3.5 מיליון ₪ בשל אי עמידת הלקוחות בהתחייבותם. לפרטים בדבר מודלים שיווקיים, ראו בהמשך סעיף זה להלן.

1.1 אירועים בעלי אופי מהותי בתקופת הדוח ולאחריה

1.1.1 המצב הבטחוני ושינויים גאו-פוליטיים ומאקרו כלכליים

המצב הבטחוני:

ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל".

בתחום הבניה, המלחמה הובילה בין היתר לירידה בביקושים, להתייקרות עלויות ולעיכובים בפרויקטים. בתחום ההשכרה וההפעלה של נכסים מניבים, פעילות זו לא הושפעה באופן מהותי מהמלחמה, וההכנסות מדמי שכירות לרבות שיעורי הגביה משוכרים (שעיקרם מתחום המרכולים ומרפאות), נותרו דומים למצב טרום פרוץ המלחמה. יצוין בהקשר זה כי בחודש דצמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת הנכס בגבעת שאול.

כתוצאה ממצב "עם כלביא", במהלך חודש יוני 2025, כלל הפעילות במשק השתתקה כמעט לגמרי למשך כשבועיים, לרבות פעילות החברה.

בתחילת חודש אוקטובר 2025 נכנס לתוקף הסכם הפסקת אש ושחרור החטופים.

ביום 28.2.2026 החל מבצע "שאגת האר" במתקפה על איראן והוכרז מצב מיוחד בעורף בשטח המדינה כולה. למועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את השפעות מבצע זה על פעילות החברה שכן המבצע בעיצומו ומדובר באירוע מתגלגל שאין וודאות כיצד יתפתח.

מדובר באירועים דינמיים המאופיינים באי וודאות רבה, שיש בהם כדי לפגוע בתוצאות העסקיות לרבות כתוצאה מפגיעה בביקוש ליח"ד (לרבות עקב פגיעה ביכולת הרוכשים לקבלת משכנתאות) בקצב מכירת יח"ד, בהמשך הטיפול בנושאי תכנון ורישוי, בקצב הקמת הפרויקטים בעקבות המחסור בכח אדם וכן כתוצאה מייקור עלויות ההקמה והתממשות סיכוני מימון (הכוללים קיטון/הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון וקושי בגיוס חוב לרבות בשוק ההון).

להערכת החברה, בהתחשב בנזילותה ואיתנותה הפיננסית של החברה, לרבות נכסיה הנזילים של החברה, מסגרות אשראי בנקאי, מסגרות פוטנציאליות בגין נכסים בלתי משעובדים, ותזרים המזומנים מפעילות החברה, קיימת לחברה יכולת פיננסית טובה לפרוע את התחייבויותיה כסדרן, ולעמוד באמות



המידה הפיננסית שלהן היא מחויבת.

הערכות החברה בנוגע לפגיעה האפשרית בחברה, יכולת הפירעון של החברה ועמידתה באמות מידה פיננסיות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר מבוסס בין היתר על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר נמסר בתנאים חריגים של אי-ודאות, ולפיכך יכול שלא יתממש או יתממש באופן שונה, לרבות כתוצאה מהתפתחויות במלחמה/מצב החירום הביטחוני במדינה ו/או התפתחויות נלוות אחרות ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה.

שינויים גאו-פוליטיים ומאקרו כלכליים:

אינפלציה:

בשנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.6% בעוד שבשנת 2024 עלה המדד ב- 3.2%. בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל אשר גובשה בינואר 2026, ההערכה היא כי שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים הבאים, המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026, צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2.0%.

התחזית גובשה לאחר הפסקת האש באוקטובר 2025, על רקע משק המאופיין בעודפי ביקוש ובשוק עבודה הדוק. הקדמת הפסקת האש, ביחס להנחה בתחזית שפורסמה בספטמבר 2025, הביאה להקדמת ההקלה במגבלות ההיצע, בעיקר הודות לשחרור אנשי מילואים וחזרתם לתעסוקה במגזר העסקי. התחזית מתבססת על ההנחה שתימשך הרגיעה היחסית בחזיתות השונות. עם זאת, בחטיבת המחקר מעריכים כי עדיין קיימות מגבלות היצע, והן יוקלו בהדרגה בלבד, בזכות המשך עלייה הדרגתית בשיעור ההשתתפות של צעירים לאחר שירות צבאי והמשך עלייה במספר העובדים הזרים. ואולם, גם בקצה אופק התחזית בסוף 2027 מספר העובדים צפוי להישאר נמוך ביחס לרמה הנגזרת ממגמת טרום-המלחמה, בשל היקף מילואים גבוה מאשר בעבר, חלק מנפגעי מלחמה שיישאר מחוץ לשוק העבודה ומאזן הגירה שלילי. הפסקת האש וצמצום אי-הוודאות הגיאופוליטית תומכים בהתרחבות של הפעילות, ללא סימנים לעודפי ביקוש חריגים. ההשקעות צפויות לצמוח במהירות כמענה למחסור בכוח האדם, תוך פיצוי מסוים על השנים בהן ההשקעה התמתנה. היבוא והיצוא צפויים להתרחב במהירות יחסית לקצב צמיחת התוצר, ולהערכת חטיבת המחקר הירידה בעודף היצוא שנצפתה במהלך 2025 תתמתן בזכות ההקלה במגבלות ההיצע.

ההקלה במגבלות ההיצע, הירידה בהוצאות הביטחון ובפרמיית הסיכון של ישראל, וייסוף השקל תורמים להתמתנות סביבת האינפלציה, אשר צפויה להתבסס בסביבת מרכז תחום היעד, ותומכים בתהליך הורדת הריבית שהחל בנובמבר 2025.

הריבית במשק:

במטרה לרסן את שיעור האינפלציה הבנקים המרכזיים החלו להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות מאז אפריל 2022, משיעור של 0.1% לשיעור של 4.75% עד חודש מאי 2023. ביום 1.1.2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ל- 4.5% לראשונה מאז חודש מרץ 2020. ב-24.11.2025 ו-5.1.2026 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב- 0.25% בכל פעם כך שנכון לסמוך למועד פרסום הדוח עומד שיעור הריבית על 4.0%. בהתאם לתחזית חטיבת המחקר ה"ל, רמת הריבית הממוצעת ברבעון הרביעי של 2026 צפויה לעמוד על 3.5%.

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה, נוכח השפעתה על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על הביקושים לדירות בשוק. בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילותה.

חברת הבת מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ (להלן - "אביב") נטלה מתאגידים בנקאיים הלוואות בריבית מבוססת פריים, ולפיכך חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. למועד פרסום הדוח, לחברה (במאוחד) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 236.6 מיליון ₪. לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה (המהוונות והלא מהוונות



למלאי) בסך של כ- 2.4 מיליון ₪ לשנה, בגין היקף חוב זהה.

מדד תשומות הבניה:

ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ("התיקון") אשר הגביל את היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת התיקון לתוקף, ועיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות כגון פיצוי בשל איחור במסירת הדירות.

בשנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה ב- 5.1% העלייה השנתית במדד תשומות הבניה לשנת 2024 עמדה על 2.9%.

העלייה במדד התשומות עלולה להביא לשחיקת רווחיות הייזום לבניה למגורים ולהגדלת הסיכון.

עלויות כח אדם:

במהלך השנים 2024 ו-2025, איסור הכניסה לישראל שהוחל על עובדי בנייה פלשתינאים על רקע המלחמה וכן הקיטון במספר עובדי כח האדם הזרים בישראל (אשר גרם לקיטון במצבת כח האדם של העובדים במקצועות הליבה של הענף (בעיקר בעבודות ה"רטובות" כגון שלד, טיח, ריצוף וכד"'), המשיך לשבש את פעילות ענף הבנייה ועלול להמשיך לפגוע בלוחות הזמנים של פרויקטים ולהעלות את מחירי שכר העבודה של העובדים שנותרו בענף. בשל כך, בעיקר ביחס לפרויקטים אשר לא יבוצעו על ידי הקבוצה בביצוע עצמי - עשויה הקבוצה לשלם תוספות לקבלנים (או קבלני משנה, לפי העניין) ולתאגידי כח אדם וכן עלויות הבניה של החברה בפרויקטים שטרם נחתם בגינם הסכם ביצוע עלולות להתייקר.

מודלים שיווקיים:

בשנתיים האחרונות, כחלק משינוי סביבת הריבית ומלחמת חרבות ברזל, השתנו תנאי מכירת הדירות בשוק הישראלי ויזמים רבים החלו במבצעי מכירה שעד מהרה נהפכו לסטנדרט בענף, כגון מבצעי 20-80, 90-10, והלוואות קבלן. בשנים 2023-2025, היו לחברה חמישה פרויקטים בשיווק והקמה – "לב העיר ירושלים – בניין 3", "אביב בנרקיסים" בראשל"צ ו- "נווה שמיר" בבית שמש וחלק החברה ב-2 שלבים של הפרויקט בתלפיות החדשה, על מנת לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן, ובדומה לרוב חברות הנדל"ן במשק, מציעה החברה לרוכשים תנאי תשלום נוחים יותר בהתקשרויותיה למכירת יחידות דור. לרוב המכריע של רוכשי יחידות הדור בשוק החופשי בשנים 2023-2025 ניתנה גמישות בתנאי התשלום באמצעות מבצע 20-80. סה"כ הטבות המימון שניתנו במסגרת לוחות התשלומים נאמדו על ידי החברה בסך של 8,176 אלפי ₪, כאשר ההטבות שניתנו ממכירות בשנת 2025 נאמדו בכ- 537 אלפי ₪ בלבד. בנוסף סובסדו הלוואות בסך כ- 6,109 אלפי ₪ שניתנו ע"י בנקים ללקוחות בתקופה הנ"ל בעלות של כ- 239 אלפי ₪. במקרים אלו קיימת חשיפה אינהרנטית מסוימת לאי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם, יחד עם זאת, בהתחשב בין היתר בשיעורי הביצוע של הפרויקטים שבשיווק ובכך שכיום פרויקטים אלו ברובם כבר נמסרו, להערכת החברה חשיפה זו אינה מהותית.

הערכות הנהלת החברה הנ"ל, לרבות לעניין העדר צפי לחשיפה מהותית מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי הנהלת החברה ועל הידוע למועד דוח זה. הערכה זו, וההתרחשויות העתידיות בפועל עשויות להשתנות בהתאם להתפתחויות בגורמים שתוארו לעיל, לרבות בעקבות הליכים סטטוטוריים ומגמות מקרו-כלכליות, שאינם בשליטת החברה, וזאת בנוסף לגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה.

1.1.2. חלוקת דיבידנד

ביום 30 במרץ 2025 הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי מניות בחברה בסכום כולל של 7,000 אלפי ₪. הדיבידנד שולם בחודש מאי 2025.

1.1.3. מסגרת אשראי

ביום 11.12.2025 התקשרה אביב בהסכם להקצאת מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי ("הבנק") לפיו יעמיד הבנק לאביב מסגרת אשראי בגובה 66 מיליון ₪ אשר תהא בתוקף עד ליום 1.12.2026 ואשר ניתנת לניצול לצורך העמדת הלוואות מתחדשות לזמן קצר שיפרעו לא יאוחר מהמועד הנ"ל ויישאו ריבית



שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של בין 0.4% ל- 0.8%. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 11.12.2025 (מס' אסמכתא 098822-01-2025), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

1.1.4. מכירת נכס גדלן להשקעה בגבעת שאול -

ביום 16.12.2025 התקשרה אביב בהסכם למכירה לצד ג' של מלוא זכויותיה במקרקעין בשטח של כ- 14.4 דונם באזור התעשייה גבעת שאול בירושלים, שעל חלקם בנויים מספר מבנים המושכרים לצדדים שלישיים בתמורה ל- 216 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. העסקה הושלמה ביום 16.3.2026 והניבה לחברה תזרים חופשי בסך של כ- 183 מיליון ₪. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים מיום 16.12.2025 (מס' אסמכתא 100341-01-2025) ומיום 17.3.2026 (אסמכתא 023265-01-2026) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

1.1.5. מתחם חבצלת נתניה – בהמשך לדיווחי החברה¹ בדבר זכיה במרכז ב"מתחם חבצלת" בנתניה לרכישת זכויות חכירה להקמת 136 יח"ד, שטחי מסחר ושטחי תעסוקה ובדבר התקשרות אביב בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי, ביום 29.12.2025 הוסכם עם הבנק על הארכת מועד הפירעון עד ליום 4.2.2027, ללא שינוי ביתר תנאי המימון.

1.1.6. מס רכישה בפרויקטי מחיר למשתכן בק"ע מכרזי "מחיר למשתכן"

ביום 5.2.2026 ניתן פסק דין של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי חיפה בעניין אשטרום מגורים יזמות בע"מ (לשעבר אשדר חברה לבניה בע"מ) ("אשטרום"), אשר קיבל את העררים שהגישה אשטרום כנגד מנהלי המיסוי של מחוזות חיפה ומרכז ("המשיבים"), וקבע כי זכייתה במכרזי "מחיר למשתכן" והחתימה על המערכת ההסכמית הנלווית אינם מהווים רכישה "זכות במקרקעין" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין וכי הלכה למעשה המהות המשפטית האמיתית של ההתקשרות בין המדינה לבין אשטרום, בעקבות הזכייה במכרזי "מחיר למשתכן", היא התקשרות עם קבלן מבצע, הפועל בשמה ומטעמה של המדינה לצורך מימוש מדיניותה במסגרת פרויקטים של "מחיר למשתכן" והוצאתם לפועל ("פסק הדין"). במסגרת פסק הדין נקבע כי אשטרום אינה חייבת במס רכישה בגין מרכיב הקרקע בגין יחידות הדיור שיועדו ל"מחיר למשתכן" בפרויקטים הרלוונטיים וכי על המשיבים לבטל את שומות מס הרכישה ולהשיב לאשטרום את מס הרכישה ששולם על ידה בגין יח"ד מחיר למשתכן בקשר עם המכרזים נשוא העררים.

בהתאם להסדר דיוני בין "אביב" לבין רשויות המס, הוסכם לאמץ את קביעות פסק הדין ביחס לאביב.

לאור האמור, להערכת החברה, ככל שפסק הדין יעמוד בעינו וההסדר הדיוני ייושם, צפויה אביב לקבל השבה של מס רכישה ששולם על ידה בקשר עם מספר מכרזים ולהכיר ברווח לפני מס (בגין פרויקטים אשר נזקפו לדוח רווח והפסד) בהיקף כספי של כ- 4.4 מיליון ₪. יודגש כי סכום ההשבה, מועד ההשבה, היקפה הסופי, מועד ההכרה ברווח והשלכותיהם החשבונאיות בדוחות החברה יושפעו, בין היתר, מהליכים נוספים אפשריים ומהחלטות רשות המיסים בקשר עם יישום פסק הדין.

האמור בדיווח זה, לרבות לעניין ההשבה, ההכרה ברווח והיקפו והשלכות החשבונאיות האפשריות בדוחות החברה מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס בין היתר על הנחות והערכות הנהלת החברה והוא עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר עקב אירועים שאינם בשליטת החברה, לרבות הגשת ערעור או הליך משפטי נוסף על ידי המשיבים, עיכוב ביצוע פסק הדין, שינוי בפסק הדין על ידי ערכאת הערעור, עמדות או החלטות של רשות המיסים ביחס ליישום פסק הדין ו/או ההסדר הדיוני, וכן שינויים בפרשנות הדין או ביישומו.

¹ מיום 10.4.2024 (מס' אסמכתא 035728-01-2024 ומיום 4.7.2024 (מס' אסמכתא 068935-01-2024) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.



1.1.7. מכירת מגרשים בהונגריה -

ביום 19.2.2026 התקשרה החברה הנכדה Tavas Invest ("טאבז") בהסכם למכירה לצד ג' ("הרוכש") של מלוא זכויותיה במקרקעין בשטח כולל של כ- 19.1 דונם בבודפשט, הונגריה בתמורה ל- 12.95 מיליון אירו (כ- 47.4 מיליון ₪) בתוספת מע"מ ("התמורה"). ההסכם נכנס לתוקף ביום 26.2.2026 עם השלמת התנאים המתלים, וביום 2.3.2026 הושלמה העסקה עם תשלום מלוא התמורה בהתאם להסכם. השלמת העסקה הניבה לחברה תזרים חופשי בהיקף של כ- 42.5 מיליון ₪. החברה צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים ברבעון הראשון של 2026 רווח (לפני מס) בגין העסקה בסך של כ- 27 מיליון ₪. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים מיום 20.2.2026 (מס' אסמכתא 01-016415-2026), דוח מיום 26.2.2026 (אסמכתא 01-017975-2026) ודוח מיום 2.3.2026 (אסמכתא 01-019047-2026) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

1.1.8. לאירועים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו ראו באור 27 לדוחות הכספיים.



1.2 המצב הכספי

להלן השינויים העיקריים בסעיפי נכסים והתחייבויות במאוחד בתקופת הדוח:

סך המאזן המאוחד ליום הדוח הסתכם ב- 1,076,057 אלפי ₪, בהשוואה לסך של 1,176,303 אלפי ₪ ביום 31 בדצמבר 2024.

1.2.1 נכסים שוטפים (באלפי ₪)

סעיף	יתרה ליום 31.12.2025	יתרה ליום 31.12.2024	סך השינוי בין 31.12.2024 ו- 31.12.2025	שיעור השינוי בין 31.12.2024 ו- 31.12.2025	הערות והסברים לשינוי בין 31.12.2024 ו- 31.12.2025
מזומנים ושווי מזומנים	40,029	49,709	(9,680)	(19.47%)	-
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	17,234	36,146	(18,912)	(52.32%)	הירידה נובעת בעיקר ממימוש עודפים מהתקדמות הבניה בפרויקט בבית שמש ובפרויקט בנרקיסים
לקוחות	2,079	1,841	238	12.93%	-
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	37,544	171,014	(133,470)	(78.05%)	הירידה נובעת מתקבולי לקוחות בתקופת הדוח בפרויקט לב העיר – בנין 3, פרויקט בנרקיסים ופרויקט בית שמש.
חייבים ויתרות חובה	18,524	5,130	13,394	261.09%	העליה נובעת בעיקר ממע"מ שהתקבל בינואר 2026 בגין מקדמה ממכירת נדל"ן להשקעה
מלאי חומרים	465	1,519	(1,054)	(69.39%)	-
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה	100,595	146,080	(45,485)	(31.14%)	הירידה נובעת בעיקר מזקיפת עלויות לדוח רווח והפסד בסך 144,071 אלפי ₪, מצד שני הוקעו בתקופת הדוח 98,586 אלפי ₪.
נדל"ן להשקעה המיועד למכירה	174,000	-	174,000	-	נובע מסיווג נדל"ן מניב בגבעת שאול ירושלים שנמכר בדצמבר 2025, לפרטים ראו סעיף 1.1.4 לעיל
סך הכל נכסים שוטפים	390,470	411,439	(20,969)	(5.1%)	-



1.2.2. נכסים לא שוטפים (באלפי ₪)

סעיף	יתרה ליום 31.12.2025	יתרה ליום 31.12.2024	סך השינוי בין 31.12.2024 ו- 31.12.2025	שיעור השינוי בין 31.12.2024 ו- 31.12.2025	הערות והסברים לשינוי בין 31.12.2024 ו-31.12.2025
נדל"ן להשקעה	64,567	227,046	(162,479)	(71.56%)	הירידה נובעת בעיקר מסיווג הנכס בגבעת שאול לנכסים שוטפים בשל מכירת הנכס בדצמבר 2025
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה	548,326	466,294	82,032	17.59%	העליה נובעת בעיקר מהשקעות בתקופת הדוח, בעיקר בחידוש חוזה חכירה בקרקע בנתניה בסך 33.7 מיליון ₪ ומזקיפת עלויות מימון בסך 30.5 מיליון ₪
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	14,021	12,069	1,952	16.17%	-
לקוחות	601	482	119	24.69%	-
רכוש קבוע המוצג על בסיס עלות, נטו	4,043	5,184	(1,141)	(22.01%)	-
רכוש קבוע המוצג על בסיס שווי הוגן	54,029	53,789	240	0.45%	-
סך הכל נכסים לא שוטפים	685,587	764,864	(79,277)	(10.36%)	-



1.2.3. התחייבויות שוטפות (באלפי ₪)

סעיף	יתרה ליום 31.12.2025	יתרה ליום 31.12.2024	סך השינוי בין 31.12.2024 - 31.12.2025	שיעור השינוי 31.12.2024 בין 31.12.2025 - 31.12.2025	הערות והסברים לשינוי בין 31.12.2024 ו- 31.12.2025
חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים	25,001	160,749	(135,748)	(84.45%)	הירידה נובעת בעיקר מפירעונות נטו של הלוואות בסך 55,147 אלפי ₪ וסיווג הלוואות מזמן קצר לזמן ארוך לאור הארכת תקופת מסגרת האשראי בגינם
חלויות שוטפות של אגרות חוב	56,250	56,250	-	-	-
ספקים ונותני שירותים	16,056	28,872	(12,816)	(44.39%)	-
זכאים ויתרות זכות	15,186	30,267	(15,081)	(49.83%)	הירידה נובעת בעיקר מפירעון התחייבות למס ערך מוסף.
הפרשות	53,721	14,055	39,666	282.22%	העליה נובעת מרישום הפרשות לפרויקטים שהסתיימו
מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה	35,000	-	35,000	-	נובע ממכירת הנכס בגבעת שאול, ראו סעיף 1.1.4 לעיל
התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות – עסקאות בנייה ומקרקעין	10,672	57,608	(46,936)	(81.47%)	הירידה נובעת מהתקדמות הבניה והעברת המקדמות להכנסות בעיקר בפרויקט בנרקיסים - ראשון לציון.
סך הכל התחייבויות שוטפות	211,886	347,801	(135,915)	(39.08%)	-



1.2.4. התחייבויות לא שוטפות (באלפי ₪)

הערות והסברים לשינוי בין 31.12.2024 ו- 31.12.2025	שיעור השינוי בין 31.12.2024 ו- 31.12.2025	סך השינוי בין 31.12.2024 ו- 31.12.2025	יתרה ליום 31.12.2024	יתרה ליום 31.12.2025	סעיף
העליה נובעת מסיווג הלוואות מזמן קצר לזמן ארוך לאור הארכת תקופת מסגרת האשראי בגינם	27.0%	80,600	298,500	379,100	אשראי מתאגידים בנקאיים
הירידה נובעת מפירעון חלקי של אגרות חוב בספטמבר 2025.	(49.72%)	(55,784)	112,207	56,423	אגרות חוב
-	(2.67%)	(213)	7,981	7,768	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד- מעביד, נטו
-	-	-	1,277	1,277	התחייבויות אחרות
-	8.38%	3,519	42,013	45,532	התחייבות מסים נדחים
-	6.09%	28,122	461,978	490,100	סך הכל התחייבויות לא שוטפות



1.2.5. הון (באלפי ₪)

סעיף	יתרה ליום 31.12.2025	יתרה ליום 31.12.2024	סך השינוי בין 31.12.2024 ו- 31.12.2025	שיעור השינוי בין 31.12.2024 ו- 31.12.2025	הערות והסברים לשינוי בין 31.12.2024 ו- 31.12.2025
הון מניות	26,676	26,676	-	-	-
קרנות הון	55,953	54,328	1,625	2.99%	העליה נובעת בעיקר מרווח מהערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, נטו ממס בסך 0.7 מיליון ₪ ומסך 0.6 מיליון ₪ הנובעת משינוי חיובי בשיעור של 4.6% בשער החליפין של הפורינט ביחס לשקל במהלך התקופה
יתרת רווח	296,633	290,711	5,922	2.04%	העליה נובעת מרווח בתקופת הדוח בסך של 12,922 אלפי ₪, בניכוי דיבידנד ששולם במאי 2025 בסך 7,000 אלפי ₪.
מניות החברה המוחזקות ע"י חברה מאוחדת	(5,191)	(5,191)	-	-	-
סך הכל הון עצמי	374,071	366,524	7,547	2.06%	-
יחס הון עצמי לסך המאזן	34.76%	31.2%	-	-	-



1.3 תוצאות הפעילות - ניתוח תוצאות הפעילות (באלפי ₪):

סעיף	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	רבעון 4 2025	רבעון 4 2024	הערות והסברים
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין	154,719	355,982	265,650	33,016	85,923	ההכנסות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מפרויקט נרקיסיים, נוה שמיר בית שמש ולב העיר בנין 3 ובתלפיות, הירידה בהיקף ההכנסות בתקופת הדוח נובעת בעיקר מידידה בהיקף מכירות.
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים	15,454	14,520	13,026	4,237	3,642	-
סה"כ הכנסות	170,173	370,502	278,676	37,253	89,565	-
הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	(144,071)	(306,015)	(226,783)	(30,424)	(73,386)	-
הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים	(1,039)	(779)	(835)	(274)	(228)	-
סה"כ עלות ההכנסות	(145,110)	(306,794)	(227,618)	(30,698)	(73,614)	-
רווח גולמי	25,063	63,708	51,058	6,555	15,951	-
שיעור רווח גולמי מהכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין	6.88%	14.0%	14.63%	7.85%	14.6%	-
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	9,812	6,867	(2,025)	9,812	7,237	הרווח נובע מהתאמת שווי הוגן בנכסים בגבעת שאול ובאגריפס
הוצאות מכירה ושיווק בגין פרויקטים בבניה	(3,120)	(4,252)	(3,091)	(852)	(900)	-
הוצאות הנהלה וכלליות	(12,403)	(12,817)	(12,045)	(3,387)	(3,786)	-
הכנסות אחרות, נטו	(538)	44	9,061	254	109	בשנת 2023 נובע בעיקר מהסכם גישור בתביעה ברמלה.
רווח תפעולי	18,814	53,550	42,958	12,382	18,611	-
הוצאות מימון, נטו	(4,709)	(11,288)	(13,124)	(688)	(2,295)	הירידה בהוצאות המימון נובעת בעיקר בשל העליה בסך של 8,263 אלפי ₪ בעלויות אשראי שהווננו לפרויקטים.
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	1,952	874	206	629	328	העליה ברווח נובעת מהתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקט בתלפיות
רווח לפני מסים על ההכנסה	16,057	43,136	30,040	12,323	16,644	-
מסים על ההכנסה	(3,135)	(9,761)	(6,856)	(2,671)	(3,605)	-
רווח לתקופה	12,922	33,375	23,184	9,652	13,039	-
רווח כולל אחר:						
רווח מהערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, נטו ממס	672	8,173	1,143	672	8,173	-
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס	328	(130)	977	463	(130)	-
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ, נטו ממס	625	(1,766)	1,722	(209)	(1,699)	ההתאמות נובעות משינוי חיובי בשיעור של 4.6% בשער החליפין של הפורנט ביחס לשקל במהלך התקופה בהשוואה לשינוי שלילי של 13.0% בתקופה המקבילה אשתקד.
סך הכל רווח כולל אחר לתקופה	1,625	6,277	3,842	926	6,344	-
סך הכל רווח כולל לתקופה	14,547	39,652	27,026	10,578	19,383	-



1.4 נזילות ומקורות מימון

1.4.1. נזילות - המרכיבים העיקריים של תזרימי המזומנים ושימושם (באלפי ₪) :

סעיף	לשנת 2025	לשנת 2024	הסברים
תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת	57,395	(69,789)	התזרים החיובי בתקופת הדוח נובע בעיקר מהתקדמות הגביה מלקוחות בפרויקטים שהסתיימו ושלקראת סיום.
תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה	51,306	(53,653)	התזרים החיובי נובע בעיקר ממקדמה על חשבון מכירת נכס נדל"ן להשקעה בגבעת שאול בסך 35,000 אלפי ₪, ומירידה בפקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי בסך 18,915 אלפי ₪.
תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	(118,397)	164,615	תזרים המזומנים השלילי מפעילות מימון נובע בעיקר משימוש במקורות לעיל לפרעון אגרות חוב בסך 56,250 אלפי ₪. ולפרעון אשראי נטו בסך 55,147 אלפי ₪
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות	17	(100)	
עליה (ירידה) במזומנים בתקופה	(9,679)	41,073	-

1.4.2. מקורות מימון עיקריים (באלפי ₪)

מקורות מימון	31.12.2025	באחוזים	31.12.2024	באחוזים	השינוי	ממוצע
מקדמות מרוכשי דירות	10,672	99%	57,608	99%	(46,936)	34,140
אשראי בנקאי	404,101	37.55%	459,249	37.55%	(55,148)	431,675
אגרות חוב	112,673	10.47%	168,457	10.47%	(55,784)	140,565
ספקים, נותני שירות, זכאים ואחרים	174,540	16.22%	124,465	16.22%	50,075	149,503
סה"כ התחייבויות	701,986	65.24%	809,779	65.24%	(107,793)	755,883
הון עצמי	374,071	34.76%	366,524	34.76%	7,547	370,297
סך הכל	1,076,057	100.0%	1,176,303	100.0%	(100,246)	1,126,180



1.4.3. אשראי מבנקים (באלפי ₪)

טווחי שיעורי ריבית ליום 31.12.2024	אשראי מבנקים ליום 31.12.2024	טווחי שיעורי ריבית ליום 31.12.2025	אשראי מבנקים ליום 31.12.2025	סעיף
קבוע לא צמוד - 3.55% עד 6.65% פריים + 1.1%-2.15% (ממוצע כולל 6.85%)	160,749	פריים + 0.8%-1.5%	25,001	אשראי בנקאי לזמן קצר
פריים + 0.8%-1.1% (ממוצע כולל 6.92%)	298,500	פריים + 0.8%-1.5% (ממוצע כולל 6.82%)	379,100	אשראי בנקאי לזמן ארוך
	459,249		404,101	סה"כ אשראי מבנקים

1.4.4. נזילות

הדוחות הכספיים של החברה במאוחד ברבעון הרביעי בשנת 2024 ובשנת 2025 (כולל ברבעון הראשון והשני והשלישי במצטבר בשנת 2025) מצביעים על קיומו של תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת שנובע בעיקר מתקבולים מלקוחות, בנוסף קיים הון חוזר חיובי לרבות ל-12 חודשים בדוחותיה הכספיים של החברה במאוחד. בדוחות הכספיים "סולו" של החברה ליום 31.12.2025 קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת.

לאור האמור, בחן דירקטוריון החברה, בין היתר, את מצבה הפיננסי של החברה ובכלל זה את יתרת הנכסים הנזילים של החברה (בהיקף של כ-40 מיליון ₪ ליום 31.12.2025), מסגרות אשראי בנקאי מובטחות בלתי מנוצלות בהיקף של כ-82.1 מיליון ₪ ליום 31.12.2025, מקורות מפרויקטים בשלבי סיום, מקורות שמומשו בחודש מרץ 2026 ממכירת נכס נדלן להשקעה בגבעת שאול (ראו סעיף 1.1.4 לעיל) וממכירת המגרשים בהונגריה (ראו סעיף 1.1.7 לעיל), תזרים המזומנים הצפוי שינבע לחברה תחת תרחישים שונים וניתוחי רגישות וכן את מהות השימושים של תזרים המזומנים לפעילות שוטפת, ומעבר לכך התייחס לכך כי יחס המינוף של החברה נמוך ביחס למקובל בענף והגיע למסקנה כי אין באמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

מסגרות אשראי

לפרטים בדבר מסגרות אשראי של הקבוצה ושיעור ניצולן ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הסמוך למועד פרסום דוח תקופתי זה, ראו סעיף 6.4 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.4.5. אשראי ספקים

אשראי הספקים הממוצע לשנת 2025 עומד על סך של כ-22,464 אלפי ₪. תקופת אשראי הספקים עומדת על כ-90 ימי אשראי בממוצע בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

1.4.6. תוכניות רכישה

החברה לא דיווחה בדבר תוכניות רכישה של ניירות ערך של החברה במהלך תקופת הדוח ואין לה תוכניות רכישה שכאלה אשר הינן בתוקף.

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

בדוחות הכספיים לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי" ונכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא



קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1 פרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה

שם המבקר הפנימי: רו"ח אריאל הורוביץ.

תאריך תחילת כהונה: 2.6.2019.

כישורים וכשירות לתפקיד: למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992; המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או גוף קשור לה; למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה; והמבקר הפנימי מכהן כשותף במשרד רואי החשבון קוסט פורר גבאי את קסירר, אשר הינו הגורם החיצוני מטעמו הינו מכהן כמבקר הפנימי בחברה כמו גם בתאגידים אחרים.

דרך מינוי המבקר הפנימי: ועדת הביקורת החליטה ביום 2.4.2019 להציע לדירקטוריון החברה את מינויו של רו"ח אריאל הורוביץ כמבקר הפנימי החדש של החברה, ובהמשך לכך, ביום 29.5.2019, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת הצעת ועדת הביקורת כאמור) את מינויו של רו"ח הורוביץ כמבקר הפנימי של החברה, וזאת בעיקר בשל השכלתו, ניסיונו רב השנים, התרשמותה הבלתי אמצעית של ועדת הביקורת, ובהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה.

זהות הממונה על המבקר הפנימי: הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בחברה הינו יו"ר דירקטוריון החברה.

תכנית העבודה: תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינה רב שנתית, מבוססת סיכונים ומתייחסת לחברה ולנכסיה, כאשר התכנית לשנת 2025 מבוססת על סקר סיכונים שערך המבקר הפנימי. הגורמים המעורבים בקביעת תכנית העבודה הם המבקר הפנימי, הנהלת החברה וועדת הביקורת. הגורם המקבל את תכנית הביקורת ומאשר אותה הינו ועדת הביקורת. תכנית העבודה מאפשרת למבקר הפנימי לסטות ממנה ככל שנדרש בהתבסס על מידע ספציפי לבדיקות אד הוק, והן בהפעלת שיקול דעת תוך עדכון הגורמים הרלוונטיים, כמתואר לעיל. המבקר הפנימי טרם בחן עסקאות מהותיות (כהגדרתן בסעיף 5 לתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970) שהיו לחברה בתקופת הדוח.

עריכת הביקורת: על-פי הודעת המבקר הפנימי, מתבצעת הביקורת הפנימית בהתאם לחוק הביקורת ועל פי התקנים המקובלים שהוצאו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי של החברה עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכים על ידו.

גישה למידע: למבקר הפנימי הומצאו מסמכים ומידע לבקשתו ובכלל זה ניתנה לו גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים של החברה.



שעות שהושקעו בביקורת פנימית בתאגיד	שעות שהושקעו בביקורת פנימית בתאגיד	סעיף
400	70	שעות ביקורת פעילות בישראל

הדירקטוריון סבור, כי היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. כמו כן, היקף עבודתו של המבקר הפנימי במהלך תקופת הדיווח צומצם ב- 30 שעות ביחס לתקופת הדיווח הקודמת.

תגמול המבקר הפנימי נעשה על בסיס 470 שעות עבודה שבוצעו בפועל. בגין שנת 2025 שולם למבקר הפנימי סך כולל של כ- 115 אלפי ₪ תמורת עבודתו. להערכת הדירקטוריון, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר בבואו לבקר את החברה.

3.2 פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של החברה

רואי החשבון המבקרים של החברה הם ברייטמן אלמגור זוהר ושות' שמונו ביום 7 במאי 2014. יו"ר הדירקטוריון אישר את שכ"ט המבקר, בהתבסס גם על השוואה שנערכה לחברות ציבוריות בענף הנדל"ן שהיקף המאזן שלהן והיקף פעילותן דומה. כמו כן, נמסר דיווח לוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת בשנת הדיווח ושכר טרחתו ביחס להיקף שעות הביקורת בשנת הדיווח הינם נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת ראויה.

להלן פרטי שכר רואה החשבון המבקר (באלפי ₪)

2024	2025	רואי החשבון	החברה
438	474	בריטמן אלמגור זוהר ושות'	החברה והחברות המאוחדות בישראל, בגין שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת, שירותי מס וכן ליווי תשקיף מדף של החברה
כלול בני"ל	כלול בני"ל	בריטמן אלמגור זוהר ושות'	חברה מאוחדת בהונגריה

3.3 תרומות

לחברה אין מדיניות קבועה בנושא מתן תרומות. פניות למתן תרומה נשקלות לגופו של ענין על-ידי הנהלת החברה. בתקופת הדוח תרמה החברה 9 אלפי ₪ בעיקר למטרות רווחה. אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד.

4 הונגריה

בבעלות טאבו קרקע ברובע 14 בבודפשט בשטח של כ- 19.1 דונם אשר נמכרה לאחר תאריך הדוח. לפרטים ראו סעיף 1.1.7 לעיל וכן סעיף 3.9.2 לפרק א' בדוח זה.

א. המצב הכספי של התאגיד - סה"כ ההשקעות בפרוייקט בהונגריה מסתכמות בכ- 20.1 מיליון ₪ שמומנו ממקורות החברה. נכסי החברה בהונגריה מהווים כ- 1.9% מכלל הנכסים המאוחדים, אין לחברה אשראי



בנקאי בגין הפעילות בהונגריה ואין שעבודים על הנכסים בהונגריה.

ב. תוצאות פעילות התאגיד - בתקופת הדוח רשמה החברה בשל התחזקות הפוריינט ביחס לשקל, הכנסות בסך 624 אלפי ₪ הכלולות ברווח כולל אחר ושנרשמות לקרן הון (בהשוואה להוצאות בסך 1,766 אלפי ₪ בתקופה המקבילה אשתקד). ההתאמות נובעות משינוי חיובי בשיעור של 4.6% בשער החליפין של הפוריינט ביחס לשקל במהלך התקופה בהשוואה לשינוי שלילי של 13.0% בתקופה המקבילה אשתקד.

ג. מצב העסקים – לאחר יום הדוח נמכרו בחוזים 6 מגרשים עם זכויות בניה למגורים ולמסחר. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.7 לעיל וסעיף 3.9.2 בפרק א לדוח תיאור עסקי התאגיד.

5. פרטים אודות תעודות ההתחייבות של החברה שבמחזור נכון ליום 31 בדצמבר 2025

סעיף	אגרות חוב (סדרה 7) נייר 1190453 ²
מועד הנפקה	אוקטובר 2022, מאי 2024 (הרחבת סדרה 125,000 אלפי ₪)
סך שווי נקוב במועד ההנפקה	225,000 אלפי ₪
שווי נקוב למועד הדוח	112,500 אלפי ₪
שווי נקוב משוערך למועד הדוח	112,500 אלפי ₪
סכום ריבית שנצברה	2,358 אלפי ₪
שווי הוגן	116,523 אלפי ₪
שווי בורסאי	116,523 אלפי ₪
סוג הריבית ושיעורה השנתי	עד ליום 14.7.2025 ריבית קבועה 6.9%, החל מיום 14.7.2025 ריבית קבועה 7.15%.
מועדי תשלום יתרת הקרן	3 תשלומים שנתיים שווים בשיעור של 25% כ"א אשר ישולמו ביום 15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל).
מועדי תשלום ריבית	בתשלומים חצי שנתיים ביום 15 במרץ ו-15 בספטמבר של כל אחת מהשנים עד 2027 (כולל).
הצמדה	אגרות החוב אינן צמודות.
תנאי המרה	לא ניתנות להמרה.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	כן, בהתאם לסעיף 6.2 לטור הנאמנות לאג"ח סדרה 7.
הרחבת סדרה	בחודש מאי 2024 הנפיקה החברה 125,000,000 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה 7) וזאת על פי דוח הצעת מדף אשר פורסם ביום 8.5.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-045313).
דירוג	ביולי 2025 הודיעה מידרוג על הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה 7) של החברה מדירוג Baa1.il (אופק שלילי) לדירוג Baa2.il (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה 7) שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 14.7.2025 (מס' אסמכתא 2025-15-052017) ודוח מיידי מיום 4.7.2025 (מס' אסמכתא 202501-052032) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.
האם הסדרה מהותית (סך התחייבויות החברה לפיה ליום 31.12.2025 מהוות 5% או יותר מסך התחייבויות החברה)	כן

² לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה 7) אנא עיינו בטר המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם על ידי החברה ביום 23.10.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-128929) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה ("שטר הנאמנות לאג"ח סדרה 7").



סעיף	אגרות חוב (סדרה 7) נייר 1190453 ²
שעבודים	אין
מגבלות על חלוקת דיבידנד	כל זמן שקיימות אגרות חוב במחזור, החברה לא תחלק דיבידנד במזומן אשר כתוצאה ממנו ירד הונה העצמי לסכום הנמוך מ- 235 מיליון ₪, סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח המצטבר (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאג"ח סדרה 7) וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה.
אמות מידה פיננסיות והתחייבויות עיקריות נוספות	במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה 7, התחייבה החברה, בין היתר: (א) לעמוד באמות מידה פיננסיות הכוללות הון עצמי מינימלי בסך 190 מיליון ₪, (ב) יחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) שלא יפחת מ- 20% (ג) יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות) שלא יעלה על 75%, (ד) ו"ש"חוב סולו מוגבל" (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יעלה על 30% מסך המאזן המאוחד. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הונה העצמי של החברה הינו 374,071 אלפי ₪, יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) עומד על 36.1% ויחס החוב הפיננסי נטו (כולל ריבית לשלם) ל- CAP נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות) עומד על 56.2%, לחברה אין "חוב סולו מוגבל" (כהגדרתו בשטר הנאמנות).
Cross Default	אם הועמדו לפירעון מייד: (א) סדרת אגרות חוב אחרת או יותר שהנפיקה החברה; או (ב) חוב מהותי, (כהגדרתו בשטר הנאמנות) וההעמדה לפירעון מייד של החוב המהותי לא בוטלה בתוך שלושים (30) ימים.
פרטי הנאמן	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, שם האחראי בחברת הנאמנות- מר רמי קצב, פרטי התקשרות: דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב, טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344 דוא"ל: RamiK@mtrust.co.il
עמידה בתנאי שטר הנאמנות	למיטב ידיעת החברה, בתום תקופת הדוח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה 7) ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב הנ"ל לפירעון מייד.

רות רלבג, יו"ר הדירקטוריון

צאלה עמור רוזנבלום, מנכ"ל

תאריך: 30 במרץ, 2026



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2-5	<u>דוח סקירה של רואי החשבון</u>
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים:
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-54	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים



דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ (להלן – "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים 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 בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

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

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025.

תקציב עלויות חזוי למלאי בניינים למכירה

כמוצג בביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 205 לחברה מלאי מקרקעין ובניינים למכירה, שיתרת עלותם לאותו מועד הינה 101 מיליון ש"ח. בשנת 2025 הכירה החברה בהכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין בסכום כולל של 155 מיליון ש"ח.

כאמור בביאור 2(1) לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן. קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמתם, בהתאם להתקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה. שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על שיטת התשומות, אשר לצורך יישומה בחנה החברה את התשומות שהושקעו בפועל בפרויקטים היזמיים עד ליום 31 בדצמבר 2025 ואמדה את העלויות הצפויות להשלמתם נכון לאותו מועד (להלן – אומדן עלויות לגמר).

כמפורט בביאור 4(1) לדוחות הכספיים המאוחדים, אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת עלות ההקמה והתקשרויות עם קבלני משנה, הסוגים



והמחירים של חומרי גלם להם נדרשת החברה לצורך הקמת הפרויקטים, הכמויות הנדרשות לבנייתם, שינויים אפשריים בהיקפם ולוחות זמנים צפויים לסיום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המקצועי של הנהלת החברה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון ליום 31 בדצמבר 2025. אומדן העלויות לגמר הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה, אשר מצידו משמש לקביעת ההכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין כפי שהם מוצגים בדוח הרווח או הפסד.

שינויים בהנחות האמורות ואחרים עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הנובע מהעבודות היזמיות, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, וכי הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה של פרויקטים יזמיים, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי ההכנסות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, בדגש על קביעת אומדן העלויות לגמר, הינם עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בהכרת הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות אומדן העלויות לגמר, אשר שימש בקביעת שיעור ההשלמה של הפרויקטים: (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע להכרה בהכנסות ממכירת דירות, בעיקר בנוגע לעריכת תקציבים לפרויקטים, ביצוע עדכונים להם והבקרה התקציבית החלה עליהם, אמידת העלויות לגמר וקביעת שיעור ההשלמה; (2) בדיקה וניתוח של אומדן עלויות לגמר והשלכותיו על שיעור ההשלמה, לרבות השוואה לתקופות קודמות ובחינת סבירות השינויים; (3) ביסוס מצגי אומדן עלויות לגמר ושיעורי השלמה באמצעות מסמכים ואסמכתאות רלבנטיים, על בסיס מדגמי, בדגש על עלות שירותי הקמה והתקשרויות עם קבלני משנה, התקשרויות עם ספקי חומרי גלם, תקורות ולוחות זמנים; (4) בחינת יישום נאות של הנחות הבסיס ששימשו בקביעת אומדן העלויות לגמר ובדיקת התחשיבים;

שווי הוגן של נדלן להשקעה

כאמור בבאורים 2 ט' ו-10, לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים הוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2. השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ- 239 מיליון ש"ח, ובשנת 2025 החברה הכירה ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 9.8 מיליון ש"ח.

כמפורט בבאור 4א(2) לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר וכן את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק לנתוני התשואה רלבנטיים. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי הוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בבאור 10.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי הוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.



נהלי הביקורת שבצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה; (2) בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי על נכסי נדל"ן להשקעה של החברה, שנערכו על ידי שמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; (3) בחינת הנחות בסיס שישמשו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מטר רבוע של הנדל"ן ושל מחירי שכירות וגישת השמאות שננקטה; (4) סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; (5) תקשורת מול השמאים מטעם 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 ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.



מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

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

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

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

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

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא ישי פדובה.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

ירושלים, 30 במרץ, 2026

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראש"ל"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"ל"צ	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201
---	--	--



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי - נכסים (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	ביאור	
			נכסים שוטפים
49,709	40,029	5	מזומנים ושווי מזומנים
36,146	17,234	6	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי לקוחות
1,841	2,079		
171,014	37,544	ב8	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
5,130	18,524	7	חייבים ויתרות חובה
1,519	465		מלאי חומרים
146,080	100,595	א8	מלאי מקרקעין ובניינים למכירה
-	174,000	10	נדל"ן להשקעה, מיועד למכירה
<u>411,439</u>	<u>390,470</u>		סך הכל נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
227,046	64,567	10,25	נדל"ן להשקעה
466,294	548,326	א8	מלאי מקרקעין
12,069	14,021	9	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני לקוחות וחייבים
482	601		
5,184	4,043	11	רכוש קבוע המוצג על בסיס עלות, נטו
53,789	54,029	11,25	רכוש קבוע המוצג בהתאם למודל הערכה מחדש
<u>764,864</u>	<u>685,587</u>		סך הכל נכסים לא שוטפים
<u><u>1,176,303</u></u>	<u><u>1,076,057</u></u>		סך הכל נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי – התחייבויות והון (באלפי ש"ח)
(המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	ביאור	
			התחייבויות שוטפות
160,749	25,001	13	חליות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים
56,250	56,250	18	חליות שוטפות של אגרות חוב
28,872	16,056	14	ספקים ונותני שירותים
30,267	15,186	15	זכאים ויתרות זכות הפרשות
14,055	53,721	19	מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
-	35,000	(1)10	התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות
57,608	10,672	ב8	
<u>347,801</u>	<u>211,886</u>		סך הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
298,500	379,100	16	הלוואות מתאגידים בנקאיים
112,207	56,423	18	אגרות חוב
7,981	7,768	17	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,277	1,277		התחייבויות אחרות
42,013	45,532	ב12	התחייבויות מסים נדחים
<u>461,978</u>	<u>490,100</u>		סך הכל התחייבויות לא שוטפות
<u>809,779</u>	<u>701,986</u>		סך הכל התחייבויות
			הון
366,524	374,071	20	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>366,524</u>	<u>374,071</u>		סך הכל הון
<u>1,176,303</u>	<u>1,076,057</u>		סך הכל התחייבויות והון

תאריך אישור הדוחות הכספיים המאוחדים: 30 במרץ 2026

ידיד ישראלי, משנה למנכ"ל והאחראי לענייני כספים

צאלה עמור רוזנבלום, מנכ"ל

רות רלבג, יו"ר הדירקטוריון

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2023	2024	2025	ביאור	
265,650	355,982	154,719	13,026	14,520	15,454	א8	הכנסות
278,676	370,502	170,173					הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים סה"כ הכנסות
(226,783)	(306,015)	(144,071)	(835)	(779)	(1,039)	א8,א22	הוצאות
(2,025)	6,867	9,812	(3,091)	(4,252)	(3,120)	ב22	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין הוצאות בגין הפעלת ואחזקת נכסים רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק בגין פרויקטים בבניה
(12,045)	(12,817)	(12,403)	9,061	44	(538)	ג22	הוצאות הנהלה וכלליות
42,958	53,550	18,814				ה22	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(14,773)	(17,088)	(8,414)				ד22	רווח תפעולי
1,649	5,800	3,705				ד22	הוצאות מימון הכנסות מימון
(13,124)	(11,288)	(4,709)					הוצאות מימון, נטו
206	874	1,952					חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
30,040	43,136	16,057					רווח לפני מסים על ההכנסה
(6,856)	(9,761)	(3,135)				12	מסים על ההכנסה
23,184	33,375	12,922					רווח לשנה
							רווח כולל אחר
1,143	8,173	672					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
977	(130)	328					רווח מהערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, נטו ממס מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרות, נטו ממס
2,120	8,043	1,000					סה"כ
1,722	(1,766)	625					סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
3,842	6,277	1,625					הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ, נטו ממס סה"כ רווח כולל אחר לתקופה
27,026	39,652	14,547					סה"כ רווח כולל לשנה
1.75	2.52	0.98				23	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (ב-ש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה
13,248	13,248	13,248				23	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי למניה

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



מרכזי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

סה"כ	מניות החברה המוחזקות ע"י חברה מאוחדת	יתרת רווח	קרנות הון	הון מניות
366,524	(5,191)	290,711	54,328	26,676
12,922	-	12,922	-	-
1,625	-	-	1,625	-
14,547	-	12,922	1,625	-
(7,000)	-	(7,000)	-	-
374,071	(5,191)	296,633	55,953	26,676

יתרה ליום 1 בינואר 2025
רווח לשנה
רווח כולל אחר לשנה
סה"כ רווח כולל לשנה
דיבידנד לבעלי מניות החברה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	מניות החברה המוחזקות ע"י חברה מאוחדת	יתרת רווח	קרנות הון	הון מניות
333,872	(5,191)	264,336	48,051	26,676
33,375	-	33,375	-	-
6,277	-	-	6,277	-
39,652	-	33,375	6,277	-
(7,000)	-	(7,000)	-	-
366,524	(5,191)	290,711	54,328	26,676

יתרה ליום 1 בינואר 2024
רווח לשנה
רווח כולל אחר לשנה
סה"כ רווח כולל לשנה
דיבידנד לבעלי מניות החברה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	מניות החברה המוחזקות ע"י חברה מאוחדת	יתרת רווח	קרנות הון	הון מניות
308,546	(5,191)	242,852	44,209	26,676
23,184	-	23,184	-	-
3,842	-	-	3,842	-
27,026	-	23,184	3,842	-
(1,700)	-	(1,700)	-	-
333,872	(5,191)	264,336	48,051	26,676

יתרה ליום 1 בינואר 2023
רווח לשנה
רווח כולל אחר לשנה
סה"כ רווח כולל לשנה
דיבידנד לבעלי מניות החברה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
23,184	33,375	12,922
(276,452)	(103,164)	44,473
(253,268)	(69,789)	57,395
(1,130)	(979)	(983)
(7,500)	-	35,000
(428)	(10,443)	(1,709)
(7,903)	(13,089)	-
34	96	83
17,152	(29,238)	18,915
225	(53,653)	51,306
(65,333)	(56,250)	(56,250)
-	125,151	-
(1,700)	(7,000)	(7,000)
(251)	(118)	-
307,594	334,016	23,940
(59,547)	(231,184)	(79,087)
180,763	164,615	(118,397)
109	(100)	17
(72,171)	41,073	(9,679)
80,807	8,636	49,709
8,636	49,709	40,030

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה
 התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות (לפעילות)
 שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע
 מקדמה על חשבון מכירת (רכישת) נדל"ן להשקעה
 השקעה בנדל"ן להשקעה
 רכישת קרקע לנדל"ן להשקעה
 תמורה ממכירת רכוש קבוע
 שינוי בפקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אגרות חוב
 הנפקת אגרות חוב
 דיבידנד ששולם
 קבלת הלוואה מחברה כלולה
 קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
 פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות
 עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
			הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
6,856	9,761	3,135	הוצאות מסים שהוכרו ברווח או הפסד לתקופה
3,179	3,589	2,351	פחת והפחתות
(206)	(874)	(1,952)	חלק החברה ברווחי השקעות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(34)	(44)	(83)	רווח ממימוש נכסים
276	228	466	ריבית שנצברה והפרשי התאמה בגין קרן הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב, נטו
(1,029)	(5,321)	(1,369)	הכנסת מימון בגין הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
(1,160)	280	(553)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו (*)
2,025	(6,867)	(9,812)	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן של להשקעה
9,907	752	(7,817)	סה"כ התאמות בגין הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
			תשלומי מסים
(668)	(6,070)	(4,713)	תקבולי מסים
2,748	3,007	124	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(102,771)	(60,307)	119,722	ירידה (עליה) בלקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות, חייבים ויתרות חובה
(18,468)	17,015	(23,610)	עליה (ירידה) בספקים ובזכאים ויתרות זכות
(5,309)	(2,330)	39,666	עליה (ירידה) בהפרשות
977	(86)	1,054	ירידה (עליה) במלאי חומרים
(162,868)	(49,417)	(80,133)	ירידה (עליה) במלאי מקרקעין ובניינים למכירה בניכוי התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות
-	(5,728)	180	ירידה במסים נדחים, נטו
(288,439)	(100,853)	56,879	סה"כ התאמות בגין שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(276,452)	(103,164)	44,473	סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת
			מידע נוסף:
524	418	2,264	ריבית שהתקבלה
25,208	36,591	37,715	ריבית ששולמה

(*) לאחר זקיפה לפרויקטים בהקמה
הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - הישות המדווחת

א. תאור כללי של החברה ופעילותה:

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ (להלן- "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, ומשרדה הרשום ממוקם בירושלים. הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחד- "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת. הקבוצה עוסקת בשלול למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. בעלי השליטה בחברה הינם מרדכי אביב, יעל אביב, אסף אביב, איה אביב, אורן אביב וטליה להט.

ב. השפעות הריבית והאינפלציה:

אינפלציה:

בשנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.6% בעוד שבשנת 2024 עלה המדד ב- 3.2%. בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל אשר גובשה בינואר 2026, ההערכה היא כי שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים הבאים, המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026, צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2.0%.

התחזית גובשה לאחר הפסקת האש באוקטובר 2025, על רקע משק המאופיין בעודפי ביקוש ובשוק עבודה הדוק. הקדמת הפסקת האש, ביחס להנחה בתחזית שפורסמה בספטמבר 2025, הביאה להקדמת ההקלה במגבלות ההיצע, בעיקר הודות לשחרור אנשי מילואים וחזרתם לתעסוקה במגזר העסקי. התחזית מתבססת על ההנחה שתימשך הרגיעה היחסית בחזיתות השונות. עם זאת, בחטיבת המחקר מעריכים כי עדיין קיימות מגבלות היצע, והן ייקלו בהדרגה בלבד, בזכות המשך עלייה הדרגתית בשיעור ההשתתפות של צעירים לאחר שירות צבאי והמשך עלייה במספר העובדים הזרים. ואולם, גם בקצה אופק התחזית בסוף 2027 מספר העובדים צפוי להישאר נמוך ביחס לרמה הנגזרת ממגמת טרום-המלחמה, בשל היקף מילואים גבוה מאשר בעבר, חלק מנפגעי מלחמה שיישאו מחוץ לשוק העבודה ומאזן הגירה שלילי. הפסקת האש וצמצום אי-הוודאות הגיאופוליטית תומכים בהתרחבות של הפעילות, ללא סימנים לעודפי ביקוש חריגים. ההשקעות צפויות לצמוח במהירות כמענה למחסור בכוח האדם, תוך פיצוי מסוים על השנים בהן ההשקעה התמתנה. היבוא והיצוא צפויים להתרחב במהירות יחסית לקצב צמיחת התוצר, ולהערכת חטיבת המחקר הירידה בעודף היצוא שנצפתה במהלך 2025 תתמתן בזכות ההקלה במגבלות ההיצע.

ההקלה במגבלות ההיצע, הירידה בהוצאות הביטחון ובפרמיית הסיכון של ישראל, וייסוף השקל תורמים להתמתנות סביבת האינפלציה, אשר צפויה להתבסס בסביבת מרכז תחום היעד, ותומכים בתהליך הורדת הריבית שהחל בנובמבר 2025.

הריבית במשק:

במטרה לרסן את שיעור האינפלציה הבנקים המרכזיים החלו להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות מאז אפריל 2022, משיעור של 0.1% לשיעור של 4.75% עד חודש מאי 2023. ביום 1.1.2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ל- 4.5% לראשונה מאז חודש מרץ 2020. ב-24.11.2025 ו-5.1.2026 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב- 0.25% בכל פעם כך שנוכח לסמוך למועד פרסום הדוח עומד שיעור הריבית על 4.0%.

בהתאם לתחזית חטיבת המחקר הנ"ל, רמת הריבית הממוצעת ברבעון הרביעי של 2026 צפויה לעמוד על 3.5%. לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה, נוכח השפעתה על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על הביקושים לדירות בשוק. בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילותה.

חברת הבת מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ (להלן- "אביב") נטלה מתאגידים בנקאיים הלוואות בריבית מבוססת פריים, ולפיכך חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. למועד פרסום הדוח, לחברה (במאוחד) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 200 מיליון ש"ח. לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ- 2.0 מיליון ש"ח לשנה, בגין היקף חוב זהה.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - הישות המדווחת (המשך)

ב. השפעות הריבית והאינפלציה (המשך)

מדד תשומות הבניה:

ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ("התיקון") אשר הגביל את היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת התיקון לתוקף, ועיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות כגון פיצוי בשל איחור במסירת הדירות.

בשנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה ב- 5.1% העלייה השנתית במדד תשומות הבניה לשנת 2024 עמדה על 2.9% העלייה במדד התשומות עלולה להביא לשחיקת רווחיות הייזום לבניה למגורים ולהגדלת הסיכון.

ג. מלחמת חרבות ברזל, מבצע עם כלביא ומבצע שאגת הארי

ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל".

בתחום הבניה, המלחמה הובילה בין היתר לירידה בביקושים, להתייקרות עלויות ולעיכובים בפרויקטים.

בתחום ההשכרה וההפעלה של נכסים מניבים, פעילות זו לא הושפעה באופן מהותי מהמלחמה, וההכנסות מדמי שכירות לרבות שיעורי הגביה משוכרים (שעיקרם מתחום המרכולים ומרפאות), נותרו דומים למצב טרום פרוץ המלחמה. יצוין בהקשר זה כי בחודש דצמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת הנכס בגבעת שאול.

כתוצאה ממבצע "עם כלביא", במהלך חודש יוני 2025, כלל הפעילות במשק השתתקה כמעט לגמרי למשך כשבועיים, לרבות פעילות החברה.

בתחילת חודש אוקטובר 2025 נכנס לתוקף הסכם הפסקת אש ושחרור החטופים.

ביום 28.2.2026 החל מבצע "שאגת הארי" במתקפה על איראן והוכרז מצב מיוחד בעורף בשטח המדינה כולה. למועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את השפעות מבצע זה על פעילות החברה שכן המבצע בעיצומו ומדובר באירוע מתגלגל שאין וודאות כיצד יתפתח.

מדובר באירועים דינמיים המאופיינים באי וודאות רבה, שיש בהם כדי לפגוע בתוצאותיה העסקיות לרבות כתוצאה מפגיעה בביקוש ליח"ד (לרבות עקב פגיעה ביכולת הרוכשים לקבלת משכנתאות) בקצב מכירת יח"ד, בהמשך הטיפול בנושאי תכנון ורישוי, בקצב הקמת הפרויקטים בעקבות המחסור בכח אדם וכן כתוצאה מייקור עלויות ההקמה והתממשות סיכונים מימון (הכוללים קיטון/הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון וקושי בגיוס חוב לרבות בשוק ההון).

להערכת החברה, בהתחשב בנזילותה ואיתנותה הפיננסית של החברה, לרבות נכסיה הנזילים של החברה, מסגרות אשראי בנקאי, מסגרות פוטנציאליות בגין נכסים בלתי משעובדים, ותזרים המזומנים מפעילות החברה, קיימת לחברה יכולת פיננסית טובה לפרוע את התחייבויותיה כסדרן, ולעמוד באמות המידה הפיננסית שלהן היא מחויבת.

ד. מודלים שיווקיים

במהלך שנת 2025, ניתנה לרוב לקוחות החברה אשר רכשו יח"ד "שוק חופשי" גמישות גדולה יותר בתנאי התשלום באמצעות מבצעי 80-20, המגלמת לרוכש הטבה כלכלית במחיר הדירה, וזאת בהתאם למגמה שחלה בהקשר זה בשוק. תחת תנאי השוק הנוכחיים, הקבוצה אינה צופה חשיפה מהותית ממתן הגמישות בתנאי התשלום ללקוחותיה כאמור, בהתחשב בין היתר בכך שמרבית יח"ד הנ"ל מצויות נכון למועד פרסום הדוח בתהליכי מסירה/צפויות להימסר בעתיד הקרוב.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS® Accounting Standards) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB®). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שנכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3. הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 במרץ 2026.

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן- "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי ומתכונת הצגת הדוח על המצב הכספי:

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה, העוסקת בעיקר בהקמת בניינים למכירה, עולה על שנה ומתמשכת על פני תקופה של עד ארבע שנים כתלות בגודל הפרויקט והיקפו. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילות זו, המיועדים והצפויים להתמשך במהלך תקופת המחזור התפעולי של החברה. פריטים שאינם מזוהים באופן ספציפי עם תחום פעילות מסוים, לדוגמה נדל"ן להשקעה, אגרות חוב, מסווגים בהתאם למחזור תפעולי של 12 חודשים.

ד. מטבע חוץ:

מטבע פעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן- "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה ביאור 2 יט.

ה. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

ו. מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

מזומנים ופיקדונות אשר מוגבלים לשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, באופן שבו היכולת של החברה למשוך כספים מחשבונות אלו הינה מוגבלת וקיים פיקוח על משיכות כאמור, מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

ז. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. רכוש קבוע:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה באופן הבא:

במודל הערכה מחדש - פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי (קבוצת קרקע ומבנה המשמש את מבנה ההנהלה) בסכומים משוערכים. הסכומים המשוערכים מהווים את שווי ההוגן של אותם נכסים במועד ביצוע ההערכה מחדש, הנקבע לפי ראיות מבוססות-שוק באמצעות הערכת שווי המבוצעת על ידי מעריכי שווי מוסמכים, חיצוניים, בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי נדל"ן והינם בעלי ידע ונסיון נדרשים, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן (בשיעור פחת 2%-6%), ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן.

קיטון בערך הפנקסני של פריטי הרכוש הקבוע הנ"ל כתוצאה מהערכה מחדש נזקף תחילה לרווח הכולל האחר עד לאיפוס קרן ההון המתייחסת, ויתרת הקיטון, אם קיימת, מוכרת בדוח רווח והפסד.

פרט לקרקעות ומבנים, שאר פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות.

ט. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה על מנת להניב הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה".

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, מתבססת הנהלת הקבוצה על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים, בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים, ראה גם ביאור 4 (1).

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (לרבות דוחות ביניים) נזקף במועד סגירת עסקת המימוש (Closing) לדוח רווח והפסד ומוצג כרווח הון ממימוש נדל"ן להשקעה. מרווח זה מקוזזות עלויות ישירות למימוש הנכס כאמור לעיל.

עירוב שימושים

כאשר החברה רוכשת נדל"ן בעירוב שימושים אשר חלקו מסווג כמלאי וחלקו כנדל"ן להשקעה ו/או ר"ק מבוצעת הקצאה של עלות הקרקע לכל אחד מרכיבי הנדל"ן בהתאם ליחסי שווי הוגן כפי שהם במועד הרכישה.

עלויות הבניה פוצלו לפי יחס שווי בניה למ"ר מסחר (אם חברה יכולה לזהות ספציפית היא גישה נאותה יותר, מצריך בחינה).

י. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים לצורך מכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים (בעיקר מלאי מקרקעין המסווג בנכסים הלא שוטפים) עד למועד בו נכסים אלו מוכנים למכירתם החברה מהוונת לעלות נכסים כשירים עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן לא ספציפי לרכישתם או להקמתם.

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי על מלאי במועד בו ניתן לבצע מכירות שאינן מותנות אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

עלות אשראי אשר מהוונות לנכסים כשירים מסווגות בדוח תזרים המזומנים במסגרת הפעילות השוטפת.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מלאי מקרקעין ובניינים למכירה- נכסים שוטפים:

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, הטבות לעובדים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בביאור 2 יג'. כמו כן, עלות המלאי כוללת עמלות בגין ערבויות חוק מכר (לרבות עמלות בגין מסגרות כאמור).

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות ושוי מימוש נטו.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה ואומדן עלויות מימון עתידיות המיוחסות באופן ספציפי לפרויקט

אופן הקצאת עלויות למלאי הדירות מבוצע באמצעות ייחוס העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, עלות הקרקע (הכוללת בעיקר אגרות, הוצאות פיתוח, הכשרה ומימון שהוון) וכן יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לצפי סך המכירות שצפויות לנבועה מהבניין כולו במועד בו החלה הקמת הפרויקט.

יב. מלאי מקרקעין ובניינים למכירה- נכסים שאינם שוטפים:

הקבוצה מסווגת מלאי קרקעות מנכסים לא שוטפים לנכסים שוטפים כאשר מתקבל היתר בניה.

יג. הכרה בהכנסה:

(1) הכנסה ממכירת דירות:

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

הקבוצה הגיעה למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות לתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה החל ממועד החתימה על הסכם מכר שאינו מותנה והינו בר אכיפה.

לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת הקבוצה את שיטת התשומות (Input method) מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון: קרקע, היטלים ועלויות האשראי.

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת הסחורות או השירותים ללקוח, היא מכירה בהכנסה כנגד חייבים/ נכס בגין החוזה בסכום התמורה לו היא זכאית עבור הסחורות או השירותים שהועברו. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, הקבוצה מכירה בהתחייבות בגין חוזה.

הקבוצה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח, בעת הפעלת שיקול דעת זה הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, לרבות פיצויים בגין איחורים.

רכיב מימון משמעותי:

בקביעת מחיר העסקה, נדרש להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי.

בתחום הנדל"ן היזמי התמורה מלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה לתום הפרויקט (עסקה שבה כ- 20% מהתמורה משולמת בסמוך למועד ההתקשרות וכ- 80% מהתמורה הנקובה בחוזה המכר משולמת בסמוך למסירת הדירה), הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות או בהכנסות מימון בהתאם.

(2) הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים:

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. חכירות:

הקבוצה כמחכיר:

הקבוצה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה אשר מסווגים כחכירה תפעולית.

טו. הפרשות:

(1) כללי:

הפרשות לבדק ורישום בגין עבודות בניה והפרשות להליכים משפטיים מוכרות כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח והפסד.

(2) הפרשה לבדק ואחריות:

הקבוצה כקבלן, המוכרת דירה חדשה, נושאת מכוח חוק באחריות לתיקוני ליקויים שנתגלו בדירה בתקופה שלאחר מסירתה לקונה.

הפרשות בגין עלויות אחריות מוכרות במועד מכירת הדירות נשאי האחריות, בהתאם לאומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי היציאות הנדרשות ליישוב מחויבות הקבוצה בגין האחריות.

אחריות לבדק אינה מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהדירה עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, ולכן אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.

טז. מסים על הכנסה:

הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה כוללות את סך המסים השוטפים ואת השינויים ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר.

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בעיקר בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות.

ההכרה במסים נדחים הינה בהתאם לשיטה המאזנית, בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד שקרוב לוודאי שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין.

כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת או בשל מדיניות הקבוצה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי. נכס מס נדחה מוכר בספרים כאשר צפוי שבעתיד הנראה לעין תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרשים הזמניים. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל תאריך מאזן, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתחייבות תתממשנה, הם מופחתים.



מרכזי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. הטבות לעובדים:

(1) הטבות לאחר סיום העסקה:

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה כוללות התחייבות לפיצויי פיטורין. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן תוכניות להטבה מוגדרת.

הוצאות בגין תכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan) נזקפות לדוח רווח והפסד בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה (Projected Unit Credit Method), תוך שימוש בהערכות אקטואריות המתבצעות בתום כל תקופת דיווח. הערך הנוכחי של מחויבות הקבוצה בגין תכנית להטבה מוגדרת נקבע באמצעות היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים בגין התכנית בתשואות שוק של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה הנקובות במטבע בו ישולמו ההטבות בגין התכנית, ובעלות תקופות פדיון זהות בקירוב למועדי הסילוק החזויים של התכנית. בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה, עלות הריבית נטו נכללת בהוצאות הנהלה וכלליות בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר.

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרווח הכולל האחר במועד היווצרותם. עלות שירות עבר (PastService Cost), צמצומים או סילוקים מוכרים ברווח והפסד במועד תיקון התכנית או בהטבות בגין פיטורין, לפי המוקדם מביניהם. רווחים והפסדים אקטואריים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

נכסי התוכנית נמדדים בשווי הוגן. הכנסת ריבית על נכסי תוכנית נקבעת על בסיס שיעור ההיוון של המחויבות ונזקפת לרווח והפסד כחלק מעלות הריבית נטו. ההפרש בין הכנסת הריבית על נכסי תוכנית לבין התשואה הכוללת על נכסי התוכנית נזקף לרווח כולל אחר ולא יסווג מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר. התחייבות הקבוצה בגין תכנית הטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי כוללת את הערך הנוכחי של המחויבות בגין הטבה מוגדרת בניכוי שווים הוגן של נכסי התוכנית. נכס נטו, המתהווה מהחישוב כאמור, מוגבל לגובה ההטבות הכלכליות העתידיות הזמינות לקבוצה בצורה של הקטנה בהפקדות עתידיות או החזר כספי, בין אם במישרין לקבוצה ובין אם בעקיפין לתוכנית אחרת שנמצאת בגירעון (להלן - "סכום התקרה").

(2) הטבות עובדים לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפויות להיות מסולקות בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה סופק השירות המזכה בהטבה. הטבות עובדים לטווח קצר בחברה כוללות את התחייבות החברה בגין תשלומי מענקים ושכר, הטבות אלו נזקפות לדוח רווח והפסד, במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגין מוכר כנכס, או כהתחייבות.

יח. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

יט. מטבע פעילות ומטבע דיווח:

להלן נתונים לגבי מדדים רלוונטים ושערי מטבע חוץ:

ליום 31 בדצמבר	מדד המחירים לצרכן לחודש(*) דצמבר	מדד המחירים לבנייה לחודש(**) דצמבר	מדד המחירים לצרכן לחודש(*) נובמבר	מדד תשומות הבניה לחודש(**) נובמבר	מדד תשומות הבניה לחודש(**) דצמבר	ליום 31 בדצמבר פורניט הונגרי
2025	117.83	117.83	117.83	140.36	140.23	0.0097
2024	114.8	114.8	115.11	133.6	133.2	0.0092
2023	111.2	111.2	111.3	129.8	129.8	0.0105

(*) לפי בסיס ממוצע 2020

(**) לפי בסיס יולי 2011



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. מטבע פעילות ומטבע דיווח: (המשך)

השינויים ב-% במדד המחירים לצרכן ובשערי מטבע חוץ:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
3.238%	2.646%	מדד המחירים לצרכן (מדד בגין)
2.930%	5.06%	מדד תשומות בניה (מדד בגין)
(13.0%)	4.60%	פורינט הונגרי

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן- תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפות או כלא שוטפות אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

בחודש אוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן- תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. לתיקון לא היתה השפעה מהותית על דוחותיהם הכספיים של החברה.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

ב. תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי החברה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות.

▪ **תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (IFRS 18):**

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS 1). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

השינויים העיקריים בתקן מתמקדים בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומן, על הדוחות הכספיים.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקול דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של החברה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

להלן תחומים אשר קביעת ערכם בדוחות הכספיים מחייבת ביצוע אומדן והערכות, אשר להערכת הנהלת החברה השפעתם הצפויה הינה משמעותית:

(1) תקציב עלויות חזוי למלאי בניינים למכירה:

כאמור בביאור 2 יג לעיל, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן, קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמתן, בהתאם להתקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה. הקבוצה אומדת את התקדמות הביצוע של עבודות יזמיות, לצורך קביעת שיעור ההשלמה, בהתבסס על התשומות שהושקעו ואומדן סך העלויות הדרושות להשלמת העבודות היזמיות (להלן- אומדן עלויות לגמר). אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות ועבודות בביצוע הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת הסוגים והמחירים של חומרי גלם צפויים לסיום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המקצועי של מהנדסי החברה וההנהלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. אומדן העלויות לגמר הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה, אשר מצידו משמש לקביעת ההכנסות מבניינים בהקמה ועלויות הקמתם, כפי שהם מוצגים בדוח הרווח או הפסד. שינויים בהנחות האמורות ואחרים עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, שטחי מסחר ומשרדים, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי הנובע מהעבודות היזמיות, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של הקבוצה ועל תוצאות פעולותיה.

(2) שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאור 10, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות.

השווי הוגן של נדל"ן להשקעה הינו המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד במדידה. השווי הוגן נקבע בהתעלם מעלויות עסקה ותשלומי פרמיית שליטה, שעשויים להתהוות בעת מכירה או מימוש בדרך אחרת של הנדל"ן להשקעה או הרכוש הקבוע.

לצורך קביעת אומדן השווי הוגן של נדל"ן להשקעה או רכוש קבוע, מתבססת הנהלת הקבוצה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים.

הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כהיוון תזרימי מזומנים (DCF) וכהשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים לנכסי הקבוצה בסביבה הקרובה כפי שעולה מעסקאות שנסגרו או שנמצאות בתהליך בסמוך לתאריך הדוח על המצב הכספי.

כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים, נטו הצפויים לנבוע מהנכס השפעה משמעותית על שווי הוגן.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקול דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

א. כללי: (המשך)

(2) שווי הוגן נדל"ן להשקעה: (המשך)

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלבנטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, תוכנית בנין העיר החלה על הנכס (לרבות מגבלות שימוש), איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות ודמי שכירות מגובים בחוזים, שיעור ההוון, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו.

שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה או רכוש קבוע כולל גם מרכיבים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתפתח ולהתרחש בשוק הנדל"ן במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה או רכוש קבוע של הקבוצה מחייבת שיקול דעת, אשר שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

(3) רכוש קבוע בשווי הוגן במודל הערכה מחדש:

קבוצת הקרקע והמבנים בדוח על המצב הכספי המוצגת בסעיף רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש מוצגת בסכומים משוערכים. לעניין קביעת השווי ההוגן ראה ביאור 4 (2). שערורים מבוצעים באופן סדיר מספיק, על מנת לוודא שהערך הפנקסני של אותם נכסים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בתום תקופת הדוח.

(4) הערכת שווי מימוש נטו של יתרות מלאי מקרקעין, ומלאי בניינים למכירה:

לצורך קביעה האם יש להפחית לשווי מימוש נטו יתרות מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה, מבצעת ההנהלה אומדן של שווי המימוש נטו הצפוי ליתרות מלאי המקרקעין (כמפורט בביאור 2 יא' ו- יב') ומלאי הבניינים למכירה בהתאם למחירי ותנאי שוק קיימים לתום תקופת הדיווח המתבססים על עסקאות שבוצעו לאחרונה באזור הרלבנטי שבו מצוי המלאי או למחירי שוק לתקופת הדיווח למלאי דומה בשוק, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי.

(5) הפרשות להליכים משפטיים:

נגד הקבוצה/החברה/החברה המאוחדת תלויות ועומדות תביעות כמפורט בביאור 19 (א). לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של תביעות אלה, וקביעת הסבירות כי הן תתמשנה לרעתה, מסתמכת הנהלת החברה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועציה של החברה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכוייה של החברה באשר לנשוא התביעה, בין אם החברה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת החברה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל.

פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של החברה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת החברה לגבי חוזי התקשרות וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלוונטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של הפרשה הכוללת בגין ההליכים המשפטיים העומדים כנגד החברה ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

היתרה כוללת פקדונות בשקלים ובפורינט הונגרי:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
49,389	39,805	שקל חדש
320	224	פורינט הונגרי
<u>49,709</u>	<u>40,029</u>	

ביאור 6 - מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

א. יתרות בחשבונות בנקים שנפתחו במסגרת חוזים עם בנקים לקבלת ליווי בנקאי לפרוייקטים (ראה גם ביאור 19ג(1)).
חשבונות הבנקים משועבדים ונדרש אישור הבנק למשיכות מחשבונות אלו. היתרות בחשבונות מוצגות בנכסים שוטפים בסעיף "מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי".

ב. פקדונות בפורינט הונגרי הנם פקדונות שהופקדו בחשבון נאמנות המיועד להבטחת תשלום על פי הסכם בהונגריה.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
36,085	17,234	שקל חדש
61	-	פורינט הונגרי
<u>36,146</u>	<u>17,234</u>	סך הכל

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
183	218	מוסדות ועובדים
-	187	מס ערך מוסף
3,325	8,992	פקיד שומה
1,622	9,127	חייבים אחרים
<u>5,130</u>	<u>18,524</u>	סך הכל



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור א8 - מלאי מקרקעין ובניינים למכירה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
552,204	479,753	עלויות פרויקטים בהקמה
53,399	78,394	עלויות מימון שהונו
605,603	558,147	סך הכל
6,771	90,774	מלאי דירות גמורות
612,374	648,921	סך הכל
*146,080	*100,595	מוצג בנכסים שוטפים
466,294	548,326	מוצג בנכסים שאינם שוטפים

*במהלך שנת 2024 הכירה החברה בסך של כ-276 אלפי ש"ח ירידת ערך בגין מלאי דירות בהקמה.

ב. פרטים בדבר חוזי מכירה:

(1) סכום ההכנסות והעלויות שהוכרו בתקופת הדיווח לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025: (באלפי ש"ח):

סכום העלויות שהוכרו	סכום ההכנסות שהוכרו*	פרוייקט:
17,825	21,774	לב העיר - צומת בייט בנין 3
25,610	33,958	בית שמש - נווה שמיר
89,506	89,241	ראשון לציון - נרקיסים
4,486	7,530	תלפיות בניינים 7,8
166	249	תלפיות בניינים 5,6
6,478	1,967	אחר
144,071	154,719	סך הכל

*סכומים אלו הינם לאחר הפרשות לאיחורים במסירה.

(2) פרויקטים שהקמתם הושלמה ומכירתם טרם הושלמה במלואה - לב העיר - צומת בייט בניין 1 (3 דירות), לב העיר - צומת בייט בניין 3 (3 דירות), בית שמש נווה שמיר (2 יח"ד), נרקיסים בניינים 16,18,19 (24 יח"ד) והונגריה (1 דירות).

ג. הערך בספרים של מלאי בניינים למכירה הצפוי להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח מסתכמת בכ- 30,000 אלפי ש"ח.

ד. החברה מכרה בשנת 2024 97 יח"ד, מהן 96 יח"ד בשוק חופשי, בהיקף כספי של כ- 290.2 מיליון ש"ח, המכירות מתבצעות בעיקר בשיטת 20/80, על פיה משלם הרוכש כ- 20% מהתמורה במועד החתימה או בסמוך אליה ואת היתרה במועד מסירת הדירה או בסמוך לכך, בגין הטבת המימון הנובעות משיטת 20/80 רשמה החברה בתקופת הדוח סך של 1,389 אלפי ש"ח מההכנסות כהכנסות מימון (אשתקד 5,321 אלפי ש"ח), בנוסף החברה נתנה באמצעות מוסדות בנקאיים בתקופת הדוח הלוואות מסובסדות ללקוחות בסך של כ- 6.1 מיליון ש"ח, כאשר הוצאות סבסוד בסך 239 אלפי ש"ח מומנו על ידי החברה נזקפו להוצאות המימון.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - נכסים בגין חוזים עם לקוחות, התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות - עסקאות בנייה ומקרקעין

א. נכסים בגין חוזים עם לקוחות:

תנועה:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
104,847	171,014
112,330	22,721
(46,163)	(156,191)
<u>171,014</u>	<u>37,544</u>

יתרה לתחילת השנה
נכסים בגין חוזים ממכירות בשנת הדוח
התאמה מצטברת
יתרה לסוף השנה

ב. התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות:

תנועה:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
80,288	57,608
268,207	257,267
65,095	(149,483)
(207,013)	(93,676)
(148,969)	(61,044)
<u>57,608</u>	<u>10,672</u>

יתרה לתחילת השנה
מקדמות שהתקבלו השנה
שנוי בנכסים בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה ומקרקעין
ובלקוחות
הכנסות שהוכרו במהלך השנה בגין מכירות בשנים קודמות
הכנסות שהוכרו במהלך השנה בגין מכירות בשנת הדוח
יתרה לסוף השנה

ג. הכנסות ממכירת בניינים - צבר הכנסות:

להלן פירוט ההכנסות מדירות שנמכרו ע"י החברה עד ליום 31 בדצמבר וטרם נזקפו לדוח רווח והפסד בחתך של שנים בתקופות שלאחר יום הדוח:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
105,894	-
4,803	9,822
-	2,914
-	1,021
<u>110,697</u>	<u>13,757</u>

שנת 2025
שנת 2026
שנת 2027
שנת 2028
סה"כ



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות

א. מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ (להלן - "החברה המאוחדת"):

חברה מאוחדת בשיעור החזקה של 100% מהזכויות, מאוגדת בישראל ועוסקת בבניה, בעיקר כקבלן בונה ובאחזקת נדל"ן להשקעה.

ב. (1) פלפולן סנטר בע"מ:

החברה המאוחדת מחזיקה ב- 38% ממניות חברה כלולה - פלפולן סנטר בע"מ (להלן - "פלפולן") המאוגדת בישראל, ההשקעה מוצגת בשיטת השווי המאזני.

פלפולן רכשה ביחד עם החברה המאוחדת ועם אחרים מקרקעין בתלפיות, ירושלים. חלקה של פלפולן במקרקעין 26.25% וחלקה של החברה המאוחדת במקרקעין 9.975%.

(2) Tavazs invest ingatlanforgalmazó kft (להלן - "טאבז"):

החברה המאוחדת מחזיקה ב-100% ממניות "טאבז", חברה המאוגדת בהונגריה. בחודש דצמבר 2000 רכשה "טאבז" קרקע בשטח של 22.5 דונם בבודפשט, הונגריה, כמלאי עסקי. זכויות הבניה בפרויקט הינן כ-55,476 מ"ר למגורים וכן כ-6,383 מ"ר זכויות בנייה למסחר משרדים. "טאבז" סיימה בעבר לבנות את שלב א' של הפרויקט ובו 129 יח"ד שאוכלסו, ונתרה במלאי נכון למועד פרסום הדוח דירה אחת בלבד.

ג. ההרכב: השקעה בפלפולן סנטר בע"מ:

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1	1
12,068	14,020
12,069	14,021

עלות המניות
חלק החברה ברווחים שנצברו ממועד הרכישה
סך הכל



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

נדל"ן להשקעה - ביאור 10

(1) גבעת שאול:

החברה המאוחדת מחזיקה בזכויות במקרקעין בשטח של כ- 14.4 דונם באזור התעשייה גבעת שאול בירושלים. על המגרש בנוי בנין מסחרי ותעשייתי בשטח של כ- 12 אלפי מ"ר. החברה המאוחדת משכירה שטחים בבנין. זכויות הבעלות רשומות בלשכת רישום המקרקעין. שווי המקרקעין בהתאם להערכת שמאי למועד הדוח מסתכמת בסך כ- 174,000 אלפי ש"ח, בהתאם לכך נרשם בשנת 2025 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך 8,656 אלפי ש"ח. בשנת 2024 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך כ- 6,467 אלפי ש"ח.

ביום 16.12.2025 התקשרה החברה המאוחדת בהסכם למכירה לצד ג' של מלוא זכויותיה במקרקעין הנ"ל לצדדים שלישיים בתמורה ל- 216 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן. הנכס מוצג ברוכש שוטף כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש. ביום 16 במרץ 2026 הושלמה המכירה, התקבלה התמורה והנכס נמסר לרוכש. יצוין כי תאגיד הקשור לרוכש הינו שוכר מהותי וייחודי של חלק עיקרי מהמבנים שעל המקרקעין שנים רבות, אשר השקיע משאבים משמעותיים בהתאמות ומיתוג. לאור המאפיינים הייחודיים והעובדה שמדובר על צד ג' מיוחד, עסקה זו משקפת שיקולים ייחודיים שאינם בהכרח מייצגים את תנאי השוק הכלליים.

(2) חלון לירושלים- מרכז כלל:

החברה המאוחדת מחזיקה בזכויות במרכז המסחרי במתחם "חלון לירושלים" ברחוב אגריפס, ירושלים, הכוללים שטחים מסחריים לשיוק בשטח של 2,516 מ"ר בתוספת כל שטחי השירות בקומות המסחר, מתוכם הושכרו כ- 2,424 מ"ר.

לחברה המאוחדת זכויות חכירה לדורות לפי תשריט, שטרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין, הואיל והמוכרים טרם השלימו את רישום הבניין והנכס.

חלק מהנכס בשטח של כ- 762 מ"ר משמש כמשרדי החברה ומסווג לרוכש קבוע.

שווי המקרקעין בהתאם להערכת שמאי למועד הדוח מסתכם לסך של 52,030 אלפי ש"ח, מהם 41,500 אלפי ש"ח המוצגים בנדל"ן להשקעה ו- 10,530 אלפי ש"ח המוצגים ברוכש קבוע (ראה ביאור 11). בהתאם לכך, נרשם בשנת 2025 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך 1,156 אלפי ש"ח. בשנת 2024 נרשם רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן בסך 770 אלפי ש"ח.

(3) לא קיימים נכסי נדל"ן להשקעה המוחזקים בחכירות תפעוליות.

(4) סכומים שהוכרו ברווח והפסד עבור נדל"ן להשקעה: (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2024	2025
14,520	15,454
6,867	9,812
739	991
40	48

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות שהפיקו הכנסות שכירות
הוצאות תפעוליות ישירות שלא הפיקו הכנסות שכירות



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

(5) דמי חכירה מינימליים עתידיים לקבל בגין חכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול: (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
12,735	5,041	בשנה הראשונה
11,900	1,847	בשנה השנייה
11,009	1,453	בשנה השלישית
10,624	710	בשנה הרביעית
9,898	410	בשנה החמישית
5,490	-	בשנה השישית ואילך
61,656	9,461	סך הכל

אין לחברה דמי שכירות מותנים שהוכרו כהכנסה בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023.

הירידה המהותית בדמי החכירה העתידיים לקבל הובעים ממימוש הנכס בגבעת שאול כאמור בביאור 10(1) לעיל.

ביאור 11 - רכוש קבוע

א. מבנים:

החל משנת 2009 אימצה הקבוצה את מודל הערכה מחדש לקבוצת המבנים ברכוש קבוע ובהתאם שוערכו המבנים כדלהלן:

(1) **מבנים וקרקע בעטרות- ירושלים**, בשטח של כ- 7.6 דונם, לחברה זכויות בעלות הרשומות החל מיום 12.2.2023 בלשכת רישום המקרקעין ע"ש החברה המאוחדת.

שווי המקרקעין בהתאם להערכת שמאי ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת ב- 29,300 אלפי ש"ח, בהתאם לכך לא נרשם בשנת 2025 רווח כולל אחר מהערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע ובשנת 2024 נרשם רווח כולל אחר מהערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע לפני מס בסך כ- 9,871 אלפי ש"ח לקרן הערכה מחדש.

(2) **מבנים וקרקע בעטרות- ירושלים**, בשטח של כ- 2.3 דונם. לחברה זכויות בעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין ע"ש החברה המאוחדת.

שווי המבנה והמקרקעין בהתאם להערכת שמאי ליום 31 בדצמבר 2025 ויום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת בסך כ- 12,800 אלפי ש"ח, בהתאם לכך נרשם בשנת 2025 רווח כולל אחר מהערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע לפני מס בסך כ- 493 אלפי ש"ח לקרן הערכה מחדש, בשנת 2024 רווח כולל אחר מהערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע לפני מס בסך כ- 491 אלפי ש"ח לקרן הערכה מחדש.

(3) **חלון לירושלים- רחוב אגריפס, ירושלים:**

החברה המאוחדת מחזיקה ב-762 מ"ר המשמשים כמשרדי החברה החל משנת 2013.

לחברה המאוחדת זכויות חכירה לדורות לפי תשריט, שטרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין, הואיל והמוכרים טרם השלימו את רישום הבניין והנכס.

שווי המקרקעין בהתאם להערכת שמאי ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמת ב- 10,530 אלפי ש"ח. בהתאם לכך נרשם בשנת 2025 רווח מהערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע לפני מס בסך כ- 202 אלפי ש"ח כנגד קרן הערכה מחדש, בשנת 2024 נרשם רווח מהערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע בסך כ- 146 אלפי ש"ח.

(4) **הונגריה- החברה המאוחדת מחזיקה בדירה למגורים בבודפשט, הונגריה אשר רשומה בלשכת רישום המקרקעין בהונגריה ומוצגת בשווי הוגן בסך 1,400 אלפי ש"ח.**



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - רכוש קבוע (המשך)

ב. ההרכב: (באלפי ש"ח)

מבנים - רכוש קבוע המוצג על בסיס שווי הוגן	סה"כ רכוש קבוע המוצג על בסיס עלות	ציוד משרדי	כלי רכב	מכונות וציוד	
72,876	47,673	4,383	8,904	34,386	יתרת עלות ליום 1 בינואר 2025
56	-	-	-	-	התאמה בגין חברה מאוחדת בחו"ל
49	1,064	41	359	664	תוספות בשנת הדוח
873	-	-	-	-	הערכה מחדש, נטו
-	(250)	-	(250)	-	גריעות בשנת הדוח
<u>73,854</u>	<u>48,487</u>	<u>4,424</u>	<u>9,013</u>	<u>35,050</u>	יתרת עלות ליום 31 בדצמבר 2025
19,087	42,489	3,528	7,523	31,438	יתרת פחת נצבר ליום 1 בינואר 2025
738	2,205	243	408	1,554	תוספות בשנת הדוח
-	(250)	-	(250)	-	גריעות בשנת הדוח
<u>19,825</u>	<u>44,444</u>	<u>3,771</u>	<u>7,681</u>	<u>32,992</u>	יתרת פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2025
<u>54,029</u>	<u>4,043</u>	<u>653</u>	<u>1,332</u>	<u>2,058</u>	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025
<u>53,789</u>	<u>5,184</u>	<u>855</u>	<u>1,381</u>	<u>2,948</u>	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - מסים על ההכנסה

א. כללי

בשנת 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו- 2018 התשע"ז-2016, במסגרתו נחקקו שינויי מס כדלקמן:
שיעור מס חברות של 23% על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018

ב. הרכב מסים נדחים ותנועה: (באלפי ש"ח)

התנועה במסים הנדחים מיוחסת לפירוטים הבאים לשנת 2025:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	תנועות השנה לרווח כולל אחר	תנועות השנה לרווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2025	
(13,016)	-	(547)	(12,469)	מלאי בניינים למכירה, נטו
3,040	-	2,434	606	הפסדים לצרכי מס
(27,427)	-	(3,948)	(23,479)	נדל"ן להשקעה
(10,738)	(200)	(1,203)	(9,335)	רכוש קבוע
2,609	(98)	43	2,664	הפרשים בעיתוי הוצאות והכנסות
(45,532)	(298)	(3,221)	(42,013)	סך הכל (מוצג בהתחייבויות שאינן שוטפות)

התנועה במסים הנדחים מיוחסת לפירוטים הבאים לשנת 2024:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	תנועות השנה לרווח כולל אחר	תנועות השנה לרווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2024	
(12,469)	-	(5,126)	(7,343)	מלאי בניינים למכירה, נטו
606	-	(373)	979	הפסדים לצרכי מס
(23,479)	-	(317)	(23,162)	נדל"ן להשקעה
(9,335)	(1,378)	303	(8,260)	רכוש קבוע
2,664	39	292	2,333	הפרשים בעיתוי הוצאות והכנסות
(42,013)	(1,339)	(5,221)	(35,453)	סך הכל (מוצג בהתחייבויות שאינן שוטפות)



מרדכי אביב תעשיות בניה בע"מ (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. מס תיאורטי: (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
30,040 23%	43,136 23%	16,057 23%
(6,909)	(9,921)	(3,693)
6	(41)	111
-	-	-
47	201	447
(6,856)	(9,761)	(3,135)

רווח לפני מסים על ההכנסה
שיעור המס הסטטוטורי
סכום המס המחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
עליה במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
הפרשים קבועים, שינוי בשיעור המס, הפסדי הון ואחרים
הפסדים לצרכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים בעבר, אשר
הוכרו בגינם מסים נדחים בתקופת הדיווח
המס בגין חלק הקבוצה ברווחי חברה כלולה המוצג נטו ממס
סה"כ מסים על ההכנסה

ד. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד: (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
-	(4,540)	86
(6,856)	(5,221)	(3,221)
(6,856)	(9,761)	(3,135)

מסים שוטפים
הוצאות מסים שוטפים
תנועה במסים נדחים
סה"כ מסים שוטפים

ה. מידע נוסף:

- (1) לחברות הקבוצה שומות מס הנחשבות לסופיות כמפורט להלן:
- עד וכולל שנת המס 2019. **החברה**
- עד וכולל שנת המס 2022. **חברת מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ (חברה מאוחדת)**
- עד וכולל שנת המס 2019. **פלפלון סנטר בע"מ (חברה כלולה)**
- (2) **הפסד נצבר לצרכי מס:**
לחברה הפסדים נצברים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות בסך 5,631 אלפי ש"ח, לחברה מאוחדת הפסד נצבר לצרכי מס להעברה לשנים הבאות בסך 6,216 אלפי ש"ח והפסד הון להעברה בסך 1,371 אלפי ש"ח.
- (3) שיעור המס החל על החברה המאוחדת בחו"ל (הונגריה) הינו 9%, בנוסף למס מקומי בשיעור של 2% על הרווח התפעולי, הפסדים נצברים ניתנים לקיזוז עד למחצית מהרווח השוטף.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים

ההרכב: (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	שיעורי ריבית פריים + 0.8%-1.5%
129,661	25,001	הלוואות לזמן קצר לא צמודות
31,088	-	חלויות שוטפות של אשראי לזמן ארוך (ביאור 16)
160,749	25,001	סך הכל

ביאור 14 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב: (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	חובות פתוחים המחאות לפרעון סך הכל
28,207	15,067	
665	989	
28,872	16,056	

ביאור 15 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב: (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורות (*) מס ערך מוסף ריבית לשלם הלוואות מחברה כלולה – פלפולן סנטר בע"מ שונים סך הכל (*) ראה גם ביאור 21 ב (2).
5,189	5,520	
13,524	-	
5,163	3,467	
3,400	3,540	
2,991	2,659	
30,267	15,186	



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב: (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025		
298,500	379,100	שיעורי ריבית	לא צמוד בריבית משתנה
31,088	-	פריים + 0.8%-2.15%	לא צמוד בריבית קבועה
(31,088)	-	6.65%-3.55%	בניכוי חלויות שוטפות
<u>298,500</u>	<u>379,100</u>		סך הכל

ב. מועדי פרעון לאחר תאריך הדוח:

ליום 31 בדצמבר 2025:

אלפי ש"ח	
-	שנה ראשונה
379,100	שנה שניה
-	שנה שלישית ואילך
<u>379,100</u>	סך הכל

ג. להבטחת הלוואות משועבדים נכסים בחברה ובחברה מאוחדת, ראה ביאור 19(ד).

ביאור 17 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

א. חוקי עבודה בישראל:

חוקי העבודה בישראל מחייבים תשלום פיצויי פיטורין לעובדים שפוטרו או פרשו (לרבות כאלה שעזבו בשל נסיבות ספציפיות אחרות). חישוב ההתחייבות לתשלום פיצויי פיטורין מבוצע בהתאם להסכמי העבודה שבתוקף, בהתבסס על מרכיבי השכר, אשר לדעת הנהלת הקבוצה יוצרים מחויבות לתשלום פיצויי פיטורין.

ב. ההרכב: (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
13,371	14,269	ערך נוכחי של ההתחייבות
(5,390)	(6,501)	שווי הוגן של נכסי התוכנית
<u>7,981</u>	<u>7,768</u>	סך ערך נוכחי של ההתחייבות, נטו



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. התנועה בהתחייבות: (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
11,977	13,371
272	(123)
750	436
602	750
(230)	(165)
<u>13,371</u>	<u>14,269</u>

התחייבות בגין תוכניות הטבה מוגדרות ליום 1 בינואר
מדידות מחדש
עלות שירות שוטף
הוצאות ריבית
פיצויים ששולמו
התחייבות בגין תוכניות הטבה מוגדרות ליום 31 בדצמבר

ד. התנועה בנכסי התוכנית: (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
4,616	5,390
238	313
306	241
(94)	(58)
324	615
<u>5,390</u>	<u>6,501</u>

שווי הוגן של נכסי התוכנית ליום 1 בינואר
הכנסות ריבית
סכומים שהופקדו בתוכנית
הטבות ששולמו על פי התוכנית
מדידות מחדש
שווי הוגן של נכסי התוכנית ליום 31 בדצמבר

ה. הוצאה שנזקפה לדוח על הרווח הכולל: (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
605	750	436
635	602	750
<u>1,240</u>	<u>1,352</u>	<u>1,186</u>

עלויות שירות שוטף
הוצאות ריבית
סך הכל



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - אגרות חוב

א. אגרות חוב (סדרה 7):

ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר תוצאות מכרז לציבור שהתקיים ביום 24 באוקטובר, 2022 על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 23 באוקטובר, 2022, מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 21 בינואר, 2021.

על פי דוח הצעת המדף, הציעה החברה לציבור עד מאה עשרים וחמישה מיליון שקלים חדשים ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה 7) של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, אשר הוצעו ב-100% מערך הנקוב, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שנקבעה במכרז בשיעור של 6.9%.

ביום 14 ביולי 2025 הודיעה מידרוג על הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה 7) של החברה מ-Baa1.il (אופק שלילי) ל-Baa2.il (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה 7) שהנפיקה החברה. בהתאם לכך שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה 7) יעלה בשיעור של 0.25% מעל שיעור הריבית הנוכחי לשיעור ריבית שנתית של 7.15%, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג המופחת ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה 7) או עד למועד העלאת הדירוג, הכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 7).

קרן אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים בשיעור של 25% כ"א, אשר ישולמו ביום 15 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל). הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 15 במרץ וביום 15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל) (כאשר תשולם הריבית הראשון ישולם ביום 15 במרץ, 2023, ותשולם הריבית האחרון ישולם ביום 15 בספטמבר 2027).

בסך הכל הוקצו ע"י החברה בהתאם תוצאות המכרז אגרות חוב (סדרה 7) בערך נקוב כולל של 100,000 אלפי ש"ח, התמורה הכוללת ברטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה 7) שהוקצו על מסתכמת ב-100,000 אלפי ש"ח, התמורה נטו לאחר הוצאות הצעת המדף מסתכמת בכ-99,050 אלפי ש"ח, הריבית האפקטיבית השנתית בהתחשב בהוצאות תשקיף המדף ובהוצאות הצעת המדף מסתכמת בכ-7.4%.

החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן:

1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 190 מיליון ש"ח.
2. היחס שבין ההון העצמי של החברה לסך המאזן כהגדרתו להלן במועד הבדיקה, לא יפחת מ-20%, לעניין זה, "סך המאזן", משמעו סך המאזן המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), בניכוי מקדמות מלקוחות, לפי כללים חשבונאיים מקובלים, במועד הבדיקה.
3. היחס שבין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) מבוקרים או סקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יעלה על 75%.

"חוב פיננסי נטו" - יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים בניכוי יתרות תיק נזיל (כהגדרתו להלן).

"תיק נזיל" - יתרת מזומנים ושווי מזומנים בצירוף פיקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש.

+CAP נטו" - הון עצמי (כהגדרתו לעיל) בתוספת חוב פיננסי נטו.

4. החברה התחייבה כי לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999) (להלן - "חוק החברות"), ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד או תבצע רכישה עצמית של מניות החברה (להלן - "חלוקה") והכל בכפוף לאמור להלן:

במועד ההכרזה על החלוקה החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ולפי תנאי אגרות החוב (סדרה 7), אינה מצויה בהפרה של הוראות השטר ותנאי אגרות החוב (סדרה 7) וביצוע החלוקה לא יגרם להפרה כאמור.

במועד ההכרזה על החלוקה ובמועד החלוקה החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות לעיל, וביצוע החלוקה לא יפגע בעמידתה של החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה.

החלוקה מקיימת את מבחן הרווח ואת מבחן יכולת הפירעון, כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות, או אושרה על ידי בית המשפט המוסמך, בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות, והומצא לנאמן אישור דירקטוריון החברה על כך לפחות 3 ימים עובר לביצוע החלוקה. הנאמן יסתמך על אישור כאמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - אגרות חוב (המשך)

א. אגרות חוב (סדרה 7): (המשך)

החברה לא תבצע חלוקה, במהלך שנה קלנדרית כלשהי אלא בכפוף לעמידה בכל אחת מהמגבלות המפורטות להלן: (א) סכום החלוקה לא עולה על 50% מהרווח המצטבר (כהגדרתו להלן) וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה. יובהר כי החברה לא תהא רשאית לחלק יותר מ- 50% מהרווח המצטבר שבגיניו בוצעה חלוקה בפועל, כך שהרווח המצטבר אשר בגינו בוצעה חלוקה בפועל ינוטרל מהחישוב הבא של הרווח המצטבר.

"הרווח המצטבר" משמעו - ההפרש שבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת, לבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) ליום 31.12.2021 (תוך הפחתת חלוקות קודמות שבוצעו החל מיום 1.1.2022 אם לא הופחתו כבר מן העודפים), כך שחישוב הרווח יהיה על בסיס מצטבר, ולאחר נטרול השפעתם של רווחי שערך נכסים.

(ב) סכום החלוקה לא יגרום לירידת ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) מתחת לסך של מאתיים שלושים וחמישה מיליון ש"ח.

(ג) סכום החלוקה לא יגרום ליחס החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 1.2 א' לעיל) לעלות על שיעור של 68%.

הנפקת אגרות חוב – הרחבת אג"ח

ביום 9.5.2024 דיווחה החברה על תוצאות הנפקה שבמסגרתה גייסה החברה סך של כ- 127.6 מיליון ש"ח באמצעות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה 7) והנפקת 125,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 7).

קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון (קרן) בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים בשיעור של 25% כ"א, אשר ישולמו ביום 15 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל). הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 15 במרץ וביום 15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל) (כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 15 בספטמבר 2024, ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 15 בספטמבר 2027).

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות והתחייבויות בהתאם לשטר הנאמנות.

ב. ההרכב: (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
168,750	112,500	סכום ההתחייבות
(293)	173	בתוספת (בניכוי) יתרת נכיון ופרמיה שטרם הופחתו
<u>168,457</u>	<u>112,673</u>	סך הכל
56,250	56,250	הצגה ברוח על המצב הכספי:
112,207	56,423	חלויות שוטפות
<u>168,457</u>	<u>112,673</u>	התחייבויות שאינן שוטפות
		סך הכל



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - אגרות חוב (המשך)

ג. מועדי פרעון לאחר תאריך הדוח: (באלפי ש"ח)
ליום 31 בדצמבר 2025:

באלפי ש"ח	
56,250	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
56,250	שנה
112,500	סכום התחייבות
173	בתוספת יתרת נכיון ופרמיה שטרם הופחתו
112,673	סך הכל

ד. אמות המידה הפיננסיות של התחייבויות הקבוצה:

בהתייחס לאגרות חוב אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 112,673 אלפי ש"ח, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות הבאות:

היחס בפועל	המועד הנדרש לעמידה	היחס הנדרש	תיאור אמת המידה הפיננסית	אמת המידה הפיננסית
ליום 31 בדצמבר 2025				
36.0%	תום כל רבעון	20%	החברה התחייבה לשמור על יחס מינימלי בין ההון שלה לסך נכסיה, בהתבסס על דוחותיה המאוחדים על המצב הכספי למועד הבדיקה.	יחס הון למאזן בניכוי מקדמות מרוכשים
374,071 אלפי ש"ח	תום כל רבעון	190,000 אלפי ש"ח	החברה התחייבה לשמור על סכום הון עצמי מינימלי, בהתבסס על דוחותיה המאוחדים על המצב הכספי למועד הבדיקה.	הון עצמי מינימלי
56.2%	תום כל רבעון	75%	החברה התחייבה כי יחס חוב כספי נטו ל- CUP לא יעלה על 75%	יחס חוב לבטוחה

החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנדרשות ליום 31 בדצמבר 2025.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים

א. תביעות משפטיות:

- (1) כנגד הקבוצה תלויות ועומדות תביעות משפטיות במהלך העסקים הרגיל (ליקויי בניה, ספקים, נותני שרותים, לקוחות, נזיקין, וכד') בסך כולל של כ- 17.7 מיליון ש"ח (מלבד התביעות הנוספות המפורטות להלן). הקבוצה הפרישה בספריה כ- 2.4 מיליון ש"ח לכיסוי תביעות אלו בהתאם להערכת יועציה המשפטיים וההנהלה.
- (2) למועד הדוחות הכספיים, תלויות ועומדות תביעות שהוגשו בבית הדין לעבודה ודרישות עובדים שלא הגיעו לכדי תביעה כנגד חברה מאוחדת בקשר עם העסקת עובדים ותנאי העסקתם בסך של כ- 2,772 אלפי ש"ח. החברה המאוחדת הפרישה בגין התביעות והדרישות הנ"ל סך של כ- 931 אלפי ש"ח בהתאם להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים.
- (3) כנגד החברה המאוחדת הוגשו תביעות בגין תאונות עבודה. לדעת ההנהלה פוליסות הביטוח מכסות תביעות אלה.
- (4) הפרשות: (באלפי ש"ח)

סך הכל	הפרשה לבדק, אחריות ורשום דירות	הפרשה לתביעות משפטיות	
14,055	11,329	2,726	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
44,024	42,845	1,179	תנועות בשנת 2025:
(4,358)	(3,761)	(597)	הפרשות שנוצרו כולל עדכון
53,721	50,413	3,308	הפרשות שמומשו
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ב. ערבויות:

- (1) החברה וחברה מאוחדת נתנו ערבויות בנקאיות ליום 31 בדצמבר 2025 בגין ביצוע עבודות, הבטחת עבודות פיתוח, ערבות מכרז, נזקים וכד' בסך של כ- 20,926 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 18,785 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.
- (2) ערבויות לחברה מאוחדת- ראה ביאור 21 ג'.
- (3) ערבויות עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה- 1974 – בסך של 150,289 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, בהשוואה לסך של כ- 413,532 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים (המשך)

ג. התקשרויות והתחייבויות תלויות:

(1) הסכמי ליווי בנקאי לפרוייקטי בניה:

חברה מאוחדת קשורה עם בנקים במספר חוזים לקבלת ליווי בנקאי להקמת מלאי בניינים למכירה, במסגרתם קיבלה החברה המאוחדת מסגרות אשראי למימון הבניה והקרקע ומסגרת לערבויות לפי חוק המכר לרוכשי דירות. החוזים מחייבים בין היתר את החברה המאוחדת לשעבד לבנק את כל זכויותיה בפרוייקט, להמציא לבנק את החוזים עם קבלני המשנה והספקים, לשעבד לטובת הבנק את חשבונות הבנק המתייחסים לפרוייקט ולקבל את אישור הבנק למשיכות מחשבונות אלו.

במסגרת הליווי הבנקאי לפרוייקטים והסכמי קבלת אשראי אחרים נקבעו נסיבות המקנות לבנקים את הזכות להעמיד לפרעון מידי את האשראי.

להלן נסיבות לדוגמא:

- (א) פגיעה בבטחונות שניתנו לבנקים להבטחת האשראי.
- (ב) מינוי כונס נכסים או מפרק לחברה.
- (ג) אי עמידה בפרעונות.
- (ד) אי עמידה בהתחייבויות לבנק.

במסגרת חוזי הליווי הבנקאי להקמת מלאי בניינים למכירה מתחייבת החברה המאוחדת כדלהלן:

- (א) להשקיע ממקורותיה אחוז מסויים מההשקעות בפרוייקט.
- (ב) לעמוד בתקציב הוצאות הפרוייקט.
- (ג) לעמוד בתחזית מכירות ותקבולים של היחידות בפרוייקט ובקצב בניה.

כמו כן, מתחייבת החברה המאוחדת כלפי חלק מנותני אשראי על אי העמדת הלוואות לבעלי מניות ללא הסכמת נותן האשראי. החברה המאוחדת עומדת בהתחייבויותיה לבנקים.

(2) חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 38%, שיעבדה 38% מחלקה במקרקעין בתלפיות, ירושלים (להלן- "החלקה") להבטחת אשראי שקיבלה חברה מאוחדת המחזיקה במניותיה. את יתרת החלקה שעבדה החברה הכלולה להבטחת אשראי שקיבלו בעלי מניותיה האחרים.

במידה שימומש השעבוד של החברה המאוחדת או של בעלי המניות האחרים (להלן- "הצדדים"), הצד שהשעבוד שלו מומש יעביר לחברה הכלולה את מלוא מניותיו בחברה הכלולה, ימחל לחברה הכלולה על כל חובות החברה הכלולה אליו וישלם עבור החברה הכלולה כל מס אשר יוטל עליה במידה ויוטל כתוצאה ממימוש השעבוד. להבטחת העברת המניות כאמור לעיל, שועבדו מניות הצדדים בחברה הכלולה לטובת החברה המאוחדת ולטובת בעלי מניות האחרים בהתאמה.

ד. שיעבודים:

התחייבויותיה של החברה והחברה המאוחדת מובטחות בשיעבודים ללא הגבלה בסכום על עיקר המקרקעין שלהן, על זכויות לקבלת כספי שכירות מאת שוכרים, על תקבולים ממכירת דירות, על מניות החברה המאוחדת בחברה כלולה ועל רכושן הקבוע (מקרקעין, ציוד הנדסי וכלי רכב) כולל זכויות חוזיות וזכויות ביטוח ועל השקעה של החברה בניירות ערך. סך האשראים והערבויות המובטחים ליום 31 בדצמבר 2025 הם בסך של כ-581.7 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ-894.3 מיליון ש"ח). רוב השיעבודים הם במסגרת הליווי הבנקאי לפרוייקטים, ראה סעיף ג(1) לעיל. במסגרת הליווי הבנקאי ניתנו ע"י הבנקים ערבויות לרוכשי דירות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 יתרת ערבויות אלו ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה בכ-150.3 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ-413.5 מיליון ש"ח). ראה גם סעיף ב(3) לעיל.

החברה המאוחדת התחייבה לא לשעבד בשעבוד שוטף את כלל רכושה ונכסיה הקיימים ושעשויים להיות לה בעתיד, לרבות אי שיעבוד המוניטין הון המניות שלה שטרם נדרש ו/או שנדרש וטרם נפרע והכל כפי שהם היום וכפי שיהיו בכל עת.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - הון המניות, קרנות הון ויתרת רווח

א. הרכב הון המניות:

מונפק	מונפק	רשום ליום	רשום ליום
ונפרע ליום	ונפרע ליום	31	31
31	31	בדצמבר	בדצמבר
2024	2025	2024	2025
13,750,698	13,750,698	30,000,000	30,000,000

כמות מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

החברה מחזיקה ליום הדוח ובדומה לאשתקד סך של 502,228 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב, מניות אלה הינן מניות רדומות בהתאם לחוק החברות ואינן מקנות זכות הצבעה. שווי המניות ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 10,330 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר 2024 כ- 10,497 אלפי ש"ח.

ב. קרנות הון: (באלפי ש"ח)

ליום 31	ליום 31	ליום 31
בדצמבר	בדצמבר	בדצמבר
2023	2024	2025
27,338	27,338	27,338
4,879	4,879	4,879
37,353	45,526	46,199
854	854	854
1,168	1,038	1,366
(23,541)	(25,307)	(24,683)
48,051	54,328	55,953

פרמיה על מניות ואופציות
 קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
 קרן הון הערכה מחדש
 קרנות אחרות
 מדידה מחדש של התחייבויות
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות
 סך הכל

ג. לגבי התחייבות למגבלות חלוקת דיבידנד במסגרת ההנפקה של אגרות חוב, ראה ביאור 18.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הוצאות מחברה כלולה: (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
(96)	(172)	(170)

הוצאות ריבית על הלוואות
הלוואות לחברה כלולה - ראה ביאור 9 ג'.

ב. עסקאות עם בעלי עניין:

(1) הטבות לאנשי מפתח ניהוליים של הקבוצה (לרבות דירקטורים):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
אלפי ₪	מספר אנשים	אלפי ₪	מספר אנשים	אלפי ₪	מספר אנשים
5,647	7	4,917	7	4,698	6
521	4	540	4	522	7
6,168	11	5,457	11	5,220	13

שכר ונלוות ומענקים לאנשי
מפתח ניהוליים (לרבות
דירקטורים) המועסקים
בקבוצה
שכר ונלוות לדירקטורים
שאינם מועסקים בקבוצה
סך הכל

(2) יתרת התחייבויות נטו בשל סיום יחסי עובד-מעביד וחופשה לבעלי עניין לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 עומדת על סך 4,374 אלפי ש"ח ו-3,906 אלפי ש"ח, בהתאמה. יתרת ההתחייבויות בגין מענקים לבעלי עניין לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 עומדת על סך 0 אלפי ש"ח ו-291 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(3) ביום 20 ביולי 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי העסקתה של איה אביב (מבעלי השליטה בחברה) המכהנת כנושא משרה בחברה, ללא שינוי בגמול לו תהא זכאית, למעט עדכון שכרה החודשי מ-18 אלף ש"ח לחודש ל-25 אלף ש"ח לחודש (צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023) לתקופה של 3 שנים נוספות החל מיום 1.7.2023.

בנוסף אישרה האסיפה את הארכת התקשרות החברה עם מר מרדכי אביב, מבעלי השליטה בחברה, ב-3 שנים נוספות, החל מיום 15.11.2023, ללא שינוי בתנאי כהונתו והעסקתו הקיימים, שכר חודשי: משכורת חודשית (ברוטו) בסך של 45,000 ש"ח כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש אוגוסט 2020 ותנאים נלווים.

ביום 4 במאי 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון תנאי העסקתו של אסף אביב (מבעלי השליטה בחברה) המכהן כנושא משרה בחברה, למשך 3 שנים נוספות החל מיום 1 באפריל 2023, שכרו החודשי של אסף יעלה לסך של 55,000 ₪ (ברוטו) (צמוד שנתית למדד המחירים לצרכן לחודש מרץ 2023). בתוספת תנאים נלווים, בנוסף לתגמול משתנה: מענק שנתי, אשר יהיה מוגבל לעד 8 משכורות ברוטו, ויהיה מורכב משני הרכיבים הבאים: מענק בגין עמידה ביעד רווח כולל ומענק בגין עמידה ביעדים אישיים וזאת עד לתקרה של 3 משכורות ברוטו.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ב. עסקאות עם בעלי עניין: (המשך)

(4) ביום 15 באוקטובר 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה את המשך ו/או חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי המשרה (לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביו), בתנאים העיקריים הבאים: גבול אחריות של עד 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, פרמיה שנתית של עד 13.5 אלפי דולר ארה"ב והשתתפות עצמית של עד 15 אלפי דולר ארה"ב לכל תביעה, וזאת בתוקף מיום 1 בנובמבר 2025 ועד ליום 30 באוקטובר 2026, ותוך עמידה בתנאי המסגרת במדיניות התגמול. ועדת התגמול קבעה ההתקשרות הנ"ל הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. בנוסף: (א) הפרמיה המשולמת בגין הפוליסה הינה סבירה ומקובלת והינה בהתאם לתנאי השוק; (ב) הפוליסה נבחרה על פי המלצת יועצי הביטוח של החברה, בין היתר על מנת לשמור על רצף ביטוחי, והיא נאותה וסבירה לאופי הפעילות של החברה; (ג) התקשרות בפוליסות ביטוח ביחס לדירקטורים ונושאי משרה מקובלת בחברות ציבוריות בישראל ו-(ד) לאור היקפי פעילותה של החברה, הסיכונים הכרוכים בפעילותה ורצון החברה לאפשר לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה סביבת עבודה בטוחה יותר, ראוי שכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה יזכו לכיסוי ביטוחי הולם על חשבון החברה.

(5) ביום 20 ביולי 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקונם והארכת תוקפם של כתבי השיפוי של דירקטורים של החברה שהינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם, ה"ה מרדכי אביב, אסף אביב ואיה אביב, לתקופה של שלוש שנים נוספות החל מיום 4 במאי 2023. בהתאם לכתבי השיפוי ובכפוף להוראות כל דין, החברה התחייבה לשפות את ה"ה מרדכי אביב, אסף אביב ואיה אביב, בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי. ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים והסכומים כמפורט בכתב השיפוי. התיקון בכתב השיפוי מאפשר לחברה להעניק לנושאי משרה פטור מאחריות בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה בהתאם להוראות תקנון החברה ובכפוף להוראות הדין. יצוין כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים של החברה במועד תשלום השיפוי בפועל.

ג. ערבויות ובטחונות בגין חברה מאוחדת:

החברה ערבה כלפי בנקים (ללא תמורה), בערבות בלתי מוגבלת בסכום, להבטחת פרעון התחייבויות קיימות ועתידיות של החברה המאוחדת.

סך ההתחייבויות הנערבות ליום 31 בדצמבר 2025 כוללות אשראי כספי בסך כ-410,459 אלפי ש"ח וערבויות בסך 171,215 אלפי ש"ח.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - פירוטים לדוחות על הרווח הכולל

א. הוצאות בגין עיסקאות בניה ומקרקעין: (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
55,319	77,489	35,950
171,464	228,526	108,121
226,783	306,015	144,071

קרקע ופיתוח
בניה ואחרות
סך הכל

ב. הוצאות מכירה ושיווק בגין פרויקטים בבניה: (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
1,886	1,702	1,316
245	1,644	773
932	864	999
28	42	32
3,091	4,252	3,120

פרסום פרויקטים
תיווך
שכר ונלוות
אחרות
סך הכל

ג. הוצאות הנהלה וכלליות: (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
7,852	9,046	8,655
1,080	1,092	712
1,395	1,049	1,157
1,062	904	1,077
656	726	802
12,045	12,817	12,403

שכר ונלוות ושכר דירקטורים
אחרות
מקצועיות וביטוח
תקשורת ומשרדיות
פחת
סך הכל



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - פירוטים לדוחות על הרווח הכולל (המשך)

ד. הוצאות מימון, נטו: (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
620	479	2,316
1,029	5,321	1,389
1,649	5,800	3,705
(96)	(365)	(170)
(9,840)	(20,744)	(20,558)
(7,430)	(7,119)	(7,039)
(114)	-	-
(7,150)	(11,577)	(11,127)
(24,630)	(39,805)	(38,894)
9,857	22,717	30,480
(14,773)	(17,088)	(8,414)
(13,124)	(11,288)	(4,709)

הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים ושונות
הכנסות מימון בגין חוזים עם לקוחות - עיסקאות בניה ומקרקעין
סך הכל הכנסות מימון

הוצאות ריבית לחברה כלולה
מימון בגין הלוואות לזמן ארוך
מימון בגין אשראי לזמן קצר
מימון בגין אגרות חוב (סדרה 6)
מימון בגין אגרות חוב (סדרה 7)
סך הכל עלויות מימון

בניכוי - עלויות אשראי שהווננו לפרוייקטים

סך הכל הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

הטבלה שלהלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון (באלפי ש"ח).

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	שינויים אחרים	מיונים	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון (א)	יתרה ליום 1 בינואר 2025
25,001	-	(80,601)	(55,147)	160,749
379,100	(1)	80,601		298,500
112,673	466	-	(56,250)	168,457

אשראי מתאגידים בנקאיים זמן קצר
התחייבויות לתאגידים בנקאיים זמן
ארוך
אגרות חוב

ה. הכנסות אחרות, נטו: (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
9,023	-	(621)
38	44	83
9,061	44	(538)

הכנסות (הוצאות) בגין פס"ד, נטו
רווח ממימוש נכסים
סך הכל



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - רווח בסיסי ומדולל למניה

נתונים ששימשו לצורך חישוב הרווח הבסיסי למניה: (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
13,750	13,750	13,750
(502)	(502)	(502)
13,248	13,248	13,248
23,184	33,375	12,922

ע.ג. מניות משוקללות

ע.ג. מניות משוקללות המוחזקות ע"י חברה מאוחדת

סך הכל

רווח ששימש בחישוב הרווח למניה

בכל התקופות הרווח המדולל למניה זהה לרווח הבסיסי למניה.

ביאור 24 - מידע מגזרי

א. מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על הכנסות המגזר ותוצאותיו וכן נכסי המגזר והתחייבויותיו המשקפים 100% מההחזקה של חברה כלולה.

הקבוצה פועלת במגזרי הפעילות הבאים:

- (1) מגזר בניה למגורים בישראל
- (2) מגזר נכסים מניבים
- (3) מגזר הונגריה



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - מידע מגזרי (המשך)

ב1. מגזרים עסקיים ליום 31 בדצמבר 2025, הרכב נכסי והתחייבויות המגזר: (באלפי ש"ח)

סך הכל	התאמות (*)	הונגריה	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
1,067,813	(123,189)	24,174	243,830	922,998	נכסי המגזר
1,067,813					סך נכסים במאחד
543,779	(62,356)	1,673	28,443	576,019	התחייבויות המגזר
158,206					התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
701,986					סך התחייבויות במאחד
2,351				2,351	פחת והפחתות
9,812			9,812		עליית ערך נדל"ן להשקעה

(*) משקף התאמה בין אופן הסקירה של הנתונים על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי של הקבוצה לבין אופן הצגת הפעילות המגזרית הנ"ל בדוחות הכספיים הראשיים.

ב2. מגזרים עסקיים – תוצאות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025: (באלפי ש"ח)

סך הכל	התאמות (*)	הונגריה	נכסים מניבים	בנייה למגורים בישראל	
170,173	(73,347)	12	18,600	224,908	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(152)	-	152	-	הכנסות בין מגזרים
170,173	(73,499)	12	18,752	224,908	סה"כ הכנסות, נטו
25,063	(31,279)	9	17,489	38,844	רווח גולמי
9,812	-	-	9,812	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(3,120)	-	-	-	(3,120)	הוצאות מכירה ושיווק
(12,403)	-	(130)	-	(12,273)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,709)	-	-	(2,721)	(1,988)	הוצאות מימון, נטו
(566)	-	(675)	-	109	הכנסות (הוצאות) אחרות
14,077	(31,279)	(796)	24,580	21,572	תוצאות המגזר
28					הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים
1,952					חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
16,057					רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) משקף התאמה בין אופן הסקירה של הנתונים על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי של הקבוצה לבין אופן הצגת הפעילות המגזרית הנ"ל בדוחות הכספיים הראשיים.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - מידע מגזרי (המשך)

ב3. מגזרים עסקיים ליום 31 בדצמבר 2024, הרכב נכסי והתחייבויות המגזר: (באלפי ש"ח)

סך הכל	התאמות (*)	הונגריה	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
1,176,303	(33,234)	17,929	229,414	962,194	נכסי המגזר
1,176,303					סך נכסים במאחד
659,882	(14,618)	1,016	33,479	640,005	התחייבויות המגזר
149,897					התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
809,779					סך התחייבויות במאחד
3,589				3,589	פחת והפחתות
6,867			6,867		עליית ערך נדל"ן להשקעה

ב4. מגזרים עסקיים - תוצאות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024: (באלפי ש"ח)

סך הכל	התאמות (*)	הונגריה	נכסים מניבים	בנייה למגורים בישראל	
370,502	(24,834)	952	17,516	376,868	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(488)	-	488	-	הכנסות בין מגזרים
370,502	(25,322)	952	18,004	376,868	סה"כ הכנסות, נטו
63,708	(11,722)	643	16,629	58,158	רווח גולמי
6,867	-	-	6,867	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(4,252)	-	(14)	-	(4,238)	הוצאות מכירה ושיווק
(12,817)	-	(172)	-	(12,645)	הוצאות הנהלה וכלליות
(11,288)	-	-	(3,351)	(7,937)	הוצאות מימון, נטו
(243)	-	-	-	(243)	הכנסות (הוצאות) אחרות
41,975	(11,722)	457	20,145	33,095	תוצאות המגזר
287					הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים
874					חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
43,136					רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) משקף התאמה בין אופן הסקירה של הנתונים על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי של הקבוצה לבין אופן הצגת הפעילות המגזרית הנ"ל בדוחות הכספיים הראשיים.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - מידע מגזרי (המשך)

ב. תוצאות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023: (באלפי ש"ח)

סך הכל	התאמות (*)	הונגריה	נכסים מניבים	בנייה למגורים בישראל	
278,676	(3,089)	2,602	16,115	263,048	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(488)	-	488	-	הכנסות בין מגזרים
278,676	(3,577)	2,602	16,603	263,048	סה"כ הכנסות, נטו
51,058	(2,981)	1,187	15,172	37,680	רווח גולמי
(2,025)	-	-	(2,025)	-	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(3,091)	-	-	-	(3,091)	הוצאות מכירה ושיווק
(12,045)	-	(130)	-	(11,915)	הוצאות הנהלה וכלליות
(13,125)	-	-	(1,609)	(11,516)	הוצאות מימון, נטו
(344)	-	-	-	(344)	הכנסות (הוצאות) אחרות
20,428	(2,981)	1,057	11,538	10,814	תוצאות המגזר
9,405					הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים
256					חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
30,039					רווח לפני מסים על ההכנסה

ג. אזורים גיאוגרפיים:

הכנסות מלקוחות חיצוניים: (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
276,074	369,550	170,161	ישראל
2,602	952	12	הונגריה
278,676	370,502	170,173	סך הכל

נכסים בלתי שוטפים: (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	
447,794	528,929	מלאי מקרקעין:
18,500	19,397	ישראל
466,294	548,326	הונגריה
		סך הכל
285,007	295,239	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה:
1,159	1,400	ישראל
286,166	296,639	הונגריה
		סך הכל

(*) משקף התאמה בין אופן הסקירה של הנתונים על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה לבין אופן הצגת הפעילות המגזרית הנ"ל בדוחות הכספיים הראשיים.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - שווי הוגן

- א. שווי הוגן:
 ב. פירוט הנכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:
 לצורך מדידת שוויים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:
רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.
 סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.
 ג. שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 על בסיס עיתי: (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
227,046	238,567

נדל"ן להשקעה: מרכזים מסחריים (כולל נכס שמיועד למכירה)

רכוש קבוע:	
29,300	29,300
24,489	24,729
53,789	54,029
280,835	292,596

ג. תנועה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 לשנת 2025: (באלפי ש"ח)

רכוש קבוע קרקעות ומבנים	נדל"ן להשקעה ונדל"ן מסחרי	
53,789	227,046	יתרה ליום 1 בינואר 2025
-	9,812	רווחים או הפסדים שהוכרו:
890	-	ברוח או הפסד
47	1,709	ברוח כולל אחר
(753)	-	תוספות - השקעות
56	-	הפחתות
54,029	238,567	הפרשי תרגום מבנה בהונגריה
		יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

תנועה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 לשנת 2024: (באלפי ש"ח)

רכוש קבוע קרקעות ומבנים	נדל"ן להשקעה לנדל"ן מסחרי	
44,530	196,647	יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	6,867	רווחים או הפסדים שהוכרו:
10,614	-	ברוח או הפסד
102	23,532	ברוח כולל אחר
(1,319)	-	תוספות - השקעות
(138)	-	הפחתות
53,789	227,046	הפרשי תרגום מבנה בהונגריה
		יתרה ליום 31 בדצמבר 2024



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - שווי הוגן (המשך)

ד. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד שווי הוגן: (באלפי ש"ח ליום 31.12.2025)

רכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש- קרקעות	רכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש- מבנים	נדלן להשקעה	שווי הוגן ליום 31.12.2025
29,300	24,725	238,567	
גישת השוק - שיטת ההשוואה	גישת השוק - שיטת ההשוואה	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים	טכניקת הערכה
-	-	80 ש"ח - 120 ש"ח	אומדן דמי שכירות למ"ר
-	-	87%-96%	שיעור תפוסה
-	-	6.75%-8.00%	שיעור ההיוון
3,800 אלפי ש"ח לדונם קרקע	באגריפס: 19,800-23,500 ש"ח למ"ר בהונגריה: 8,558 ש"ח למ"ר	משרדים: 60-91 ש"ח מסחר: 80 ש"ח תעשייה ומוסכים 43-75 ש"ח	מחיר שכ"ד מ"ר מעסקאות שנעשו לאחרונה באזור דומה
7.6 דונם	4,065 מ"ר	12,898 מ"ר	גודל המבנים במ"ר
17,225 מ"ר	-	-	זכויות בניה בקרקע במ"ר לתעשייה

תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד שווי הוגן: (באלפי ש"ח ליום 31.12.2024)

רכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש- קרקעות	רכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש- מבנים	נדלן להשקעה	שווי הוגן ליום 31.12.2023
29,300	24,489	227,192	
גישת השוק - שיטת ההשוואה	גישת השוק - שיטת ההשוואה	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים	טכניקת הערכה
-	-	68 ש"ח - 142 ש"ח	אומדן דמי שכירות למ"ר
-	-	87%-96%	שיעור תפוסה
-	-	7%-8.5%	שיעור ההיוון
3,800 אלפי ש"ח לדונם קרקע	באגריפס: 19,800-23,500 ש"ח למ"ר בהונגריה: 7,110 ש"ח למ"ר	משרדים: 60-91 ש"ח מסחר: 100 ש"ח - 250 ש"ח תעשייה ומוסכים 36-75 ש"ח	מחיר שכ"ד מ"ר מעסקאות שנעשו לאחרונה באזור דומה
7.6 דונם	4,065 מ"ר	12,820 מ"ר	גודל המבנים במ"ר
17,225 מ"ר	-	-	זכויות בניה בקרקע במ"ר לתעשייה

ה. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע:

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נקבע לפחות פעם בשנה או כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי, על בסיס הערכות שווי המבוצעות על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים.

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הצפוי לנבוע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בתום תקופת החוזה.

כאשר פרטי רכוש קבוע הנמדדים בשווי הוגן בהתאם למודל הערכה מחדש אינם נתונים לשינויים משמעותיים בשווי ההוגן הם עשויים להדרש להערכה מחדש רק כל שלוש או חמש שנים, בהתאם לכך לא נערכה השנה הערכה מחדש של רכוש קבוע בשווי הוגן לנכס בהונגריה. כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי, תעשה הערכה מחדש על בסיס הערכות שווי המבוצעות על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים.

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל לרבות התאמות שונות של גודל, מיקום, מצב תכנוני וכדומה.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - שווי הוגן (המשך)

1. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כדוגמת אגרות חוב של החברה), חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים ליום 31 בדצמבר 2025 כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים נאמד באמצעות מודלים מקובלים לתמחור, כגון ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים בריבית ניכיון בשיעור המשקף, להערכת הנהלת החברה, את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי. החברה מסתמכת באופן חלקי על ריבית ניכיון המצוטטת בשוק פעיל וכן על טכניקות הערכה שונות המתבססות בין השאר על ציטוטי ריבית מגופים פיננסיים. אומדן השווי ההוגן חושב באמצעות הערכת תזרימי המזומנים העתידיים וקביעת שיעור ריבית הניכיון על פי השיעורים בסמוך לתאריך הדוח על המצב הכספי ומבוסס, בין השאר, על הנחות של הנהלת החברה. לפיכך, עבור מרבית המכשירים הפיננסיים הערכת השווי ההוגן שלהן אינה בהכרח אינדיקציה לשווי מימוש של המכשיר הפיננסי לתאריך הדוח על המצב הכספי. הערכת השווי ההוגן נערכה כאמור לפי שיעורי הניכיון בסמוך לתאריך הדוח על המצב הכספי ואינה מתחשבת בתנודתיות של שיעורי הריבית ממועד החישוב ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים. תחת הנחת שיעורי ניכיון אחרים יתקבלו ערכי שווי הוגן שיכול יהיו שונים באופן מהותי מאלו שנאמדו על ידי הנהלת החברה, בעיקר בהתייחס למכשירים פיננסיים.

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים ההוגן: (באלפי ש"ח)

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר	יתרה ליום 31 בדצמבר	יתרה ליום 31 בדצמבר	רמה
2024	2025	2024	2025	
175,989	116,523	171,870	113,956	רמה 1

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב (1)

(1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן, הסכומים כוללים ריבית לשלם.

הערך בספרים של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות שניתנו לזמן ארוך שאינו צמוד, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים

1.א תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2025: (באלפי ש"ח)

סה"כ	פריט לא כספי	מטבע	מטבע	
		ישראלי לא צמוד	ישראלי צמוד	
64,567	64,567	-	-	נדל"ן להשקעה
548,326	548,326	-	-	מלאי מקרקעין ובניינים
14,021	14,021	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
601	-	-	601	לקוחות
4,043	4,043	-	-	רכוש קבוע המוצג על בסיס עלות
54,029	54,029	-	-	רכוש קבוע המוצג על בסיס שווי הוגן
685,587	684,986	-	601	סך הכל נכסים שאינם שוטפים:
379,100	-	379,100	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
56,423	-	56,423	-	אגרות חוב
7,768	7,768	-	-	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
1,277	-	1,277	-	התחייבויות אחרות
45,532	45,532	-	-	מסים נדחים
490,100	53300	436,800	-	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות:

2.א תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2024: (באלפי ש"ח)

סה"כ	פריט לא כספי	מטבע	מטבע	
		ישראלי לא צמוד	ישראלי צמוד	
227,046	227,046	-	-	נדל"ן להשקעה
466,294	466,294	-	-	מלאי מקרקעין ובניינים
12,069	12,069	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
482	-	-	482	לקוחות
5,184	5,184	-	-	רכוש קבוע המוצג על בסיס עלות
53,789	53,789	-	-	רכוש קבוע המוצג על בסיס שווי הוגן
764,864	764,382	-	482	סך הכל נכסים שאינם שוטפים:
298,500	-	298,500	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
112,207	-	112,207	-	אגרות חוב
7,981	7,981	-	-	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
1,277	-	1,277	-	התחייבויות אחרות
42,013	42,013	-	-	מסים נדחים
461,978	49,994	411,984	-	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות:



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק:

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה. החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית הפריים – רווח (הפסד) מהשינוי (באלפי ש"ח):

שנה	עליית ריבית -ב- 60%	עליית ריבית -ב- 30%	עליית ריבית -ב- 10%	עליית ריבית -ב- 5%	עליית ריבית -ב- 5%	ירידת ריבית -ב- 5%	ירידת ריבית -ב- 10%	ירידת ריבית -ב- 30%	ירידת ריבית -ב- 60%
2025	(13,941)	(6,971)	(2,324)	(1,162)	(1,162)	1,162	2,324	6,971	13,941
2024	(16,016)	(8,008)	(2,669)	(1,335)	(1,335)	1,335	2,669	8,008	16,016

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הפורנט הוונגרי – רווח (הפסד) מהשינוי (באלפי ש"ח):

שנה	עליית שער חליפין של 15%	עליית שער חליפין של 10%	עליית שער חליפין של 5%	ירידת שער חליפין של 5%	ירידת שער חליפין של 10%	ירידת שער חליפין של 15%
2025	1,973	1,315	658	(658)	(1,315)	(1,973)
2024	1,932	1,288	644	(644)	(1,288)	(1,932)

ג. סיכון נזילות:

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025 על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (באלפי ש"ח)

ס"ה"כ	מל 4 שנים	3 שנים	שנתיים	שנה	הלוואות מתאגידים בנקאיים
435,053			382,838	52,215	
124,566	-	-	60,272	64,294	אגרות חוב
559,619	-	-	443,110	116,509	ס"ה"כ

לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-179.0 מיליון ש"ח. לאחר התאמות לתקופה של 12 חודשים מסתכם להון חוזר בסך של כ-162.0 מיליון ש"ח.

ההון החוזר של החברה מורכב בעיקרו ממלאי מקרקעין ובניינים למכירה בסך כ-100.6 מיליון ש"ח, נדל"ן להשקעה המיועד למכירה בסך 174.0 מיליון ש"ח, מזומנים ושווי מזומנים בסך 40.0 מיליון ש"ח, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי בסך 17.2 מיליון ש"ח ונכסים בגין לקוחות 40.9 מיליון ש"ח. מנגד, עיקר ההתחייבויות השוטפות הן אשראי מתאגידים בנקאיים בסך 25.0 מיליון ש"ח, חלויות שוטפות של אגרות חוב בסך 56.2 מיליון ש"ח, הפרשות בסך 51.5 מיליון ש"ח והתחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות וממכירת נדל"ן להשקעה בסך כולל בסך 51.2 מיליון ש"ח.

ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר, והוא נובע בעיקר כתוצאה מהמחזור התפעולי של החברה בתחום פעילות הבניה של החברה שכן חלק ממלאי בניינים למכירה צפוי להסתיים לאחר תום תקופת שנים עשר חודשים.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדו"ח ולאחריו

א. חלוקת דיבידנד:

ביום 30 במרץ 2025 הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי מניות בחברה בסכום כולל של 7,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם בחודש מאי 2025.

ב. דירוג אגרות חוב סדרה 7:

ביום 14 ביולי 2025 הודיעה מידרוג על הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה 7) של החברה מדירוג Baa1.il (אופק שלילי) לדירוג Baa2.il (אופק יציב) לאגרות החוב (סדרה 7) שהנפיקה החברה. בהתאם לכך שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה 7) יעלה בשיעור של 0.25% מעל שיעור הריבית הנוכחי לשיעור ריבית שנתית של 7.15%, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג המופחת ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה 7) או עד למועד העלאת הדירוג, הכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 7).

ג. פרויקט באר יעקב 210 יח"ד

בהמשך לביאור 27 (ג) לדוח הכספי לשנת 2024 בדבר התקשרות אביב (חברה בת) בהסכם עם תאגיד בנקאי לפיו יעמיד המלווה לאביב מסגרות אשראי למימון רכישת המקרקעין, ביום 9 בספטמבר 2025 נחתמה תוספת להסכם לפיה מסגרת האשראי תהיה ניתנת לניצול עד ליום 30 בינואר 2027 חלף 30 באפריל 26.

ד. פרויקט קרית גת 218 יח"ד

בהמשך לביאור 27 (ד) לדוח הכספי לשנת 2024 בדבר התקשרות אביב (חברה בת) בהסכם עם תאגיד בנקאי לפיו יעמיד המלווה לאביב מסגרות אשראי למימון רכישת המקרקעין, ביום 9 בספטמבר 2025 נחתמה תוספת להסכם לפיה מסגרת האשראי תהיה ניתנת לניצול עד ליום 30 בינואר 2027 חלף 30 באפריל 26.

ה. מכירת נכס בגבעת שאול – נדלן להשקעה

ביום 16.12.2025 התקשרה אביב (חברה בת) בהסכם למכירה לצד ג' של מלוא זכויותיה במקרקעין בשטח של כ- 14.4 דונם באזור התעשייה גבעת שאול בירושלים, שעל חלקם בנויים מספר מבנים המושכרים לצדדים שלישיים בתמורה ל- 216 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כד"ן. הנכס מוצג ברכוש שוטף כנדלן להשקעה המיועד למימוש. ביום 16 במרץ 2026 הושלמה המכירה, התקבלה התמורה והנכס נמסר לרוכש. העסקה הניבה לחברה תזרים חופשי בסך של כ- 183 מיליון ש"ח הרווח ממימוש הנכס ירשם ברבעון הראשון של שנת 2026. יצוין כי תאגיד הקשור לרוכש הינו שוכר מהותי וייחודי של חלק עיקרי מהמבנים שעל המקרקעין שנים רבות, אשר השקיע משאבים משמעותיים בהתאמות ומיתוג. לאור המאפיינים הייחודיים והעובדה שמדובר על צד ג' מיוחד, עסקה זו משקפת שיקולים ייחודיים שאינם בהכרח מייצגים את תנאי השוק הכלליים.

ו. מכירת מגרשים בהונגריה

ביום 19.2.2026 התקשרה החברה הנכדה Tavas Invest ("טאבז") בהסכם למכירה לצד ג' ("הרוכש") של מלוא זכויותיה במקרקעין בשטח כולל של כ- 19.1 דונם בבודפשט, הונגריה בתמורה ל- 12.95 מיליון אירו (כ- 47.4 מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ ("התמורה"). ההסכם נכנס לתוקף ביום 26.2.2026 עם השלמת התנאים המתלים, וביום 2.3.2026 הושלמה העסקה עם תשלום מלוא התמורה בהתאם להסכם.

השלמת העסקה הניבה לחברה תזרים חופשי בהיקף של כ- 42.5 מיליון ש"ח. החברה צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים ברבעון הראשון של 2026 רווח (לפני מס) בגין העסקה בסך של כ- 27 מיליון ש"ח.



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

**מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2025**

בהתאם להוראות תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן עניינים

- 1..... דוח מיוחד של רואה החשבון לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
- 3..... נתונים על המצב הכספי
- 4..... נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
- 5..... נתונים על תזרימי המזומנים
- 6..... נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת
- 7..... נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד



לכבוד
בעלי המניות של
מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
אגריפס 40, ירושלים

א.ג.ג.,

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

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן – "המידע הכספי הנפרד").

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

בסיס לחוות הדעת

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

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

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

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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

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

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



- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו 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 שישומה 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 במידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

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.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 30 במרץ, 2026

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
נתונים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
3	3
303	32
67,894	60,272
1,519	465
<u>69,719</u>	<u>60,772</u>
445,963	404,691
48	43
29,300	29,300
<u>475,311</u>	<u>434,034</u>
<u>545,030</u>	<u>494,806</u>
56,250	56,250
3,415	2,414
<u>59,665</u>	<u>58,664</u>
112,207	56,423
6,320	5,288
314	360
<u>118,841</u>	<u>62,071</u>
178,506	120,735
366,524	374,071
<u>545,030</u>	<u>494,806</u>

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
 חייבים ויתרות חובה
 חלות שוטפת של הלוואות לחברות מוחזקות
 מלאי חומרים
סך הכל נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

השקעה והלוואות לחברות מוחזקות
 רכוש קבוע המוצג על בסיס עלות, נטו
 רכוש קבוע המוצג על בסיס שווי הוגן
סך הכל נכסים לא שוטפים
סך הכל נכסים

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות:

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
 זכאים ויתרות זכות
סך הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב
 התחייבויות מסים נדחים
 התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סך הכל התחייבויות

הון

סך הכל התחייבויות והון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 30 במרץ, 2026

ידיד ישראלי, משנה למנכ"ל והאחראי לענייני כספים

צאלה רוזנבלום – עמור, מנכ"ל

רות רלבג, יו"ר הדירקטוריון



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
9,502	7,819	4,587
(13,104)	(10,326)	(10,608)
(3,602)	(2,507)	(6,021)
(602)	(569)	(666)
(4,204)	(3,076)	(6,687)
10,095	14,124	13,353
(7,242)	(11,578)	(11,128)
2,853	2,546	2,225
(1,351)	(530)	(4,462)
857	(234)	1,310
(494)	(764)	(3,152)
23,678	34,139	16,074
23,184	33,375	12,922
1,722	(1,766)	624
547	7,601	-
23	23	23
1,550	419	978
3,842	6,277	1,625
27,026	39,652	14,547

הכנסות
עלות ההכנסות
הפסד גולמי
הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד מפעולות רגילות
הכנסות מימון
הוצאות מימון
הכנסות מימון, נטו
הפסד לפני מיסים על ההכנסה
מיסים על הכנסה
הפסד אחרי מיסים על ההכנסה
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
רווח נקי לשנה
רווח כולל אחר:
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות
הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
מדידות מחדש של ההתחייבות בגין הטבה לעובדים, נטו ממס
רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
סה"כ רווח כולל אחר לשנה
סה"כ רווח כולל לשנה



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
23,184	33,375	12,922
(25,454)	(34,626)	(23,968)
(2,270)	(1,251)	(11,046)
(5,358)	(60,663)	74,296
(5,358)	(60,663)	74,296
(65,333)	(56,250)	(56,250)
-	125,151	-
(1,700)	(7,000)	(7,000)
(67,033)	61,901	(63,250)
(74,661)	(13)	-
74,677	16	3
16	3	3

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

פרעון (מתן) הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון אגרות חוב

הנפקת אגרות חוב

דיבידנד

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח א'- התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
(23,678)	(34,139)	(16,074)
(857)	234	(1,310)
795	650	5
278	228	466
15	48	46
(2,302)	(2,925)	(7,439)
(25,749)	(35,904)	(24,306)
(300)	-	-
410	-	300
50	(5)	(277)
(842)	1,369	(739)
977	(86)	1,054
185	1,278	38
(25,454)	(34,626)	(23,968)
7,683	11,213	11,644
10,078	14,137	13,334

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
מסים על ההכנסה
פחת
הפרשי התאמה בגין אגרות חוב
התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
תקבול ריבית מהלוואה לחברה מוחזקת

סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

תשלומי מסים

תקבולי מסים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים, בזכאים ויתרות זכות
ירידה (עליה) במלאי חומרים

סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שנתקבלה



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

1. כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970.

הגדרות:

החברה - מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ.

חברות מוחזקות - חברות אשר לחברה שליטה בהן במישרין או בעקיפין וחברות אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן.

2. מדיניות חשבונאית

א. כללי

הדוחות הכספיים הנפרדים נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאורים 2 ו-3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, פרט להצגת סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

- (1) הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם למעט השקעות בחברות מוחזקות. בנוסף נכללו בנכסים ובהתחייבויות, יתרות בין החברה לחברות המוחזקות שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים.
- (2) השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.
- (3) סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר (למעט סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברות המוחזקות). בנוסף נכללו סכומי הכנסות והוצאות בין החברה לחברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים.
- (4) חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.
- (5) סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (למעט סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברות מוחזקות). בנוסף, נכללו תזרימי המזומנים בין החברה לחברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים.

3. מיסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

באשר לפירוט בדבר אופן מדידת תוצאות החברה בישראל לצרכי מס הכנסה, בדבר שיעורי המס שחלים על החברה וכן שינויים שחלו בפקודת מס הכנסה, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. מיסים נדחים

מיסים נדחים בדוח חושבו בגין:

(1) הפרשים בין היתרה שטרם הופחתה של נכסים קבועים ומקרקעין הכוללים שערך בדוחות הכספיים לבין יתרתם לצרכי מס.

(2) הרכב מיסים נדחים (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
(6,655)	(6,666)
264	1,295
71	83
<u>(6,320)</u>	<u>(5,288)</u>

עתודה למס בגין רכוש קבוע
הפסד נצבר
הפרשים בעיתוי הוצאות והכנסות
סך הכל



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

3. מיסים על ההכנסה (המשך)

ג. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ד. הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות

ליום 31 בדצמבר 2025 נותרו לחברה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסך 5,631 אלפי ש"ח.

4. יתרות ועסקאות מהותיות בין החברה ובין החברות המוחזקות

א. מידע בדבר החברות המוחזקות על ידי החברה, ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות:

- (1) החברה העמידה לחברה מוחזקת הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ- 137,205 אלפי ש"ח. (אשתקד 203,753 אלפי ש"ח).
- (2) החברה העמידה לחברה מוחזקת הלוואות שיתרתן שנצברה ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של 253 אלפי ש"ח. (אשתקד 257 אלפי ש"ח) הלוואות צמודות ליורו ואינן נושאות ריבית. לא נקבעו מועדי פירעון להלוואות, ההלוואות מוצגות כחלק מההשקעה בחברה מוחזקת.

ג. ערבויות

- (1) החברה ערבה כלפי בנקים בערבות בלתי מוגבלת בסכום להבטחת פירעון התחייבויות קיימות ועתידיות של חברה מאוחדת.
- (2) סך ההתחייבויות הנערבות ליום 31 בדצמבר 2025 הן: אשראי בסך של כ- 410.5 מיליון ש"ח וערבויות בסך של כ- 171.2 מיליון ש"ח.

ד. הכנסות מימון

הכנסות מימון מחברות מוחזקות לשנים 2025, 2024 ו- 2023 הסתכמו לסך של כ- 13,334 אלפי ש"ח, 14,137 אלפי ש"ח ו- 9,855 אלפי ש"ח, בהתאמה. כמו כן, לחברה הוצאות מימון בגין שינויים בשערי חליפין במטבעות בהן ניתנו הלוואות לחברה מוחזקת. ראה גם סעיף ב(2) לעיל.

ה. עסקאות עם חברות מוחזקות (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הכנסות (הוצאות) מחברה מוחזקת:
9,502	7,819	4,587	(1) מכירות
(104)	(104)	(446)	(2) שרותי ניהול
(508)	(508)	(152)	(3) דמי שכירות, נטו



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

5. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. ריכוז סיכון בזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

שנה	שנתיים	3 שנים	4 שנים ומעלה	סה"כ
64,294	60,272	-	-	124,566

אגרות חוב

ב. שווי הוגן

הערך בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים ההוגן (*) (באלפי ש"ח):

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2024	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2025
175,989	116,523	171,970	113,956

אגרות חוב כולל ריבית לשלם

*השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן. הערך בספרים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות מוחזקות וזכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ג. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ	פריט לא כספי	מטבע חוץ יורו	מטבע ישראלי לא צמוד
404,691	267,233	253	137,205
43	43	-	-
29,300	29,300	-	-
434,034	296,576	253	137,205

השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך:

השקעה והלוואות לחברות מוחזקות
רכוש קבוע המוצג על בסיס עלות, נטו
רכוש קבוע המוצג על בסיס שווי הוגן
סך הכל

התחייבויות לזמן ארוך:

56,423	-	-	56,423
5,288	5,288	-	-
360	360	-	-
62,071	5,648	-	56,423

אגרות חוב
מיסים נדחים
התחייבויות בגין סיום יחסי עובד- מעביד, נטו
סך הכל



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

פרק ה'

פרטים נוספים על התאגיד





מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

פרטים נוספים על החברה לתקופה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2025

תקנה 8ב - הערכת שווי מהותית

בתקופת הדוח שיערכה החברה את הנכס בגבעת שאול בירושלים, בהתאם לשיטת השווי ההוגן בהתבסס על הערכת שווי חיצונית ממומחה בלתי תלוי בחברה והוא הוערך בסך של 174,000 אלפי ₪, המהווה כ- 16.2% מהיקף נכסי החברה. סך של 8,656 אלפי ₪ נזקף כרווח מהתאמת שווי הוגן. לפרטים בדבר הערכת השווי הנ"ל ראו סעיף 4.9 לפרק א' לדוח. לפרטים בדבר מכירת הנכס ראו סעיף 1.1.4 לפרק ב' לדוח.

תקנה 19ד - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

מצבת ההתחייבויות של החברה כפי שמפורסמת על ידי החברה בסמוך לפרסום דוח תקופתי זה מהווה חלק בלתי נפרד מדוח זה.

תקנה 10א - תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים (באלפי ₪)

<u>הכנסות</u>	<u>1-3/2025</u>	<u>4-6/2025</u>	<u>7-9/2025</u>	<u>10-12/2025</u>	<u>שנת 2025</u>
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין	64,860	29,964	26,879	33,016	154,719
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים	3,742	3,742	3,733	4,237	15,454
סה"כ הכנסות	68,602	33,706	30,612	37,253	170,173
הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	(56,758)	(29,916)	(26,973)	(30,424)	(144,071)
הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים	(221)	(279)	(265)	(274)	(1,039)
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	-	9,812	9,812
הוצאות מכירה ושיווק בגין פרויקטים בבניה	(1,125)	(737)	(406)	(852)	(3,120)
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,254)	(2,700)	(3,062)	(3,387)	(12,403)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	55	(808)	(39)	254	(538)
רווח (הפסד) תפעולי	7,299	(734)	(133)	12,382	18,814
הוצאות מימון, נטו	(1,366)	(1,152)	(1,503)	(688)	(4,709)
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	85	571	667	629	1,952
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	6,018	(1,315)	(969)	12,323	16,057
מסים על ההכנסה	(1,367)	433	470	(2,671)	(3,135)
רווח (הפסד) לתקופה	4,651	(882)	(499)	9,652	12,922
הערכה מחדש בגין שערורך רכוש קבוע, נטו	-	-	-	672	672
מידות מחדש של תוכניות להטבה מוגדרות	(131)	(2)	(2)	463	328
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ, נטו ממס	949	(155)	40	(209)	625
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	818	(157)	38	926	1,625
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	5,469	(1,039)	(461)	10,578	14,547

**תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות לתאריך הדוח**

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות	סה"כ ע.ג. ב-₪	שיעור ההחזקה בהון, בהצבעה וזכות למנות דירקטורים	עלות מתואמת (₪)	ערך מאזני מותאם (אלפי ₪)	יתרת הלוואות (באלפי ₪)	מועד פירעון הלוואות	שיעור ריבית הלוואות	תנאי ההצמדה להלוואות
מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ	רגילות	1,500,010	150.001	100%	19,240	267,233	137,205	בשנת 2026 : 60,272 אלפי ₪, היתרה בהתאם ללוח פירעונות אג"ח סדרה 7	7.36%	לא צמוד
פלפולן סנטר בע"מ*	רגילות	380	380	38%	1	14,021	(3,540)	טרם נקבע	5.02%	לא צמוד
Tavasz Invest Kft	רגילות	3,000,000	3,000,000	100%	29	1,117	11,803	2026	-	פורינט הונגרי
							253	2026	-	אירו

*מוחזק באמצעות מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ, חברת בת.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות

במהלך תקופת הדוח לא חלו שינויים בהשקעות החברה בחברות בת ובחברות כלולות.

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן (באלפי ₪)

שם החברה	רווח לפני מס	רווח אחרי מס	דיבידנד עד ליום המאזן	דמי ניהול עד ליום המאזן	דמי ניהול לאחר יום המאזן	דיבידנד לאחר יום המאזן	דמי ניהול לאחר יום המאזן	שכ"ד	הכנסות (הוצאות) ריבית
מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ	11,670	7,399	-	-	-	-	-	1,064	13,334
פלפולן סנטר בע"מ	6,671	5,137	-	-	-	-	-	-	(170)
Tavasz Invest Kft	(780)	(690)	-	-	-	-	-	-	-

תקנה 14 - רשימת הלוואות

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקי העיקריים של התאגיד.

תקנה 20 - מסחר בבורסה

בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות ערך של החברה.

**תקנה 21 - תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

להלן יפורטו, התגמולים שניתנו, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, על ידי החברה או על ידי אחר, (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה (אשר לא נמנו על חמשת מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל) אשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה, ו- (ג) לכל אחד מבעלי העניין בחברה (אשר לא נמנו עם מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל), אם התגמולים ניתנו להם על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקידים בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו ואף אם בעלי העניין אינם נושאי משרה בכירה.

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	תגמולים בעבור שירותים - שכר	תגמולים בעבור שירותים - מענק	תגמולים בעבור שירותים - תשלום מבוסס מניות	תגמולים בעבור שירותים - דמי ניהול	תגמולים בעבור שירותים - דמי ייעוץ	תגמולים בעבור שירותים - שכ"ט	תגמולים בעבור שירותים - אחר*	תגמולים אחרים ריבית	תגמולים אחרים דמי שכירות	תגמולים אחרים (גמול דירקטורים)	סך הכל (אלפי ₪)
צאלה עמור רוזנבלום (1)	מנכ"ל	100%	-	993	-	-	-	-	65	-	-	-	-	1,058
ידיד ישראלי (5)	משנה למנכ"ל	100%	-	830	-	-	-	-	21	-	-	-	-	851
מרדכי אביב (3)	דירקטור, מנהל פיתוח עסקי	100%	35.97%	799	-	-	-	-	53	-	-	-	-	852
אסף אביב (2)	מנכ"ל חברת הבת	100%	10.34%	999	-	-	-	-	165	-	-	-	-	1,164
איה אביב (4)	מנהלת מערכות מידע	100%	10.34%	392	-	-	-	-	45	-	-	-	-	437

* הסכומים הינם במונחי עלות. שכר כולל שכר ברוטו חודשי, עלות הפרשות סוציאליות (אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות והפרשות לביטוח מנהלים) ונלווים לשכר.
** הוצאות רכב צמוד.



- (1) לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתה והעסקתה של גבי צאלה עמור רוזנבלום ראו סעיף 1.5 לדוח בדבר זימון אסיפה כללית מיום 24.2.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-017205) ("זימון פברואר 2026") אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- (2) לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר אסף אביב (מבעלי העניין בחברה) ראו סעיף 1.3 לזימון פברואר 2026 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- (3) לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר מרדכי אביב (מבעלי העניין בחברה) ראו סעיף 1.5 לזימון אסיפה כללית מיום 12.6.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-064698) ("זימון יוני 2023") אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- (4) לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתה והעסקתה של גבי איה אביב (מבעלי העניין בחברה) ראו סעיף 1.4 לזימון פברואר 2026 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- (5) מר ידיד ישראלי ("ידיד") מכהן כמשנה למנכ"ל החברה בתמורה למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 42,000 ש"ח (צמוד למדד). בנוסף, זכאי ידיד לתנאים סוציאליים, הכוללים הפרשות לקרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, חופשה שנתית, רכב וטלפון סלולארי לרבות נשיאה בהוצאות מקובלות. כמו כן, זכאי ידיד למענק שנתי שיהיה מבוסס על עמידה ביעדים אישיים מדידים שייקבעו מראש על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ובכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה.
- (6) הגמול ששולם לדירקטורים בחברה (אשר אינם מפורטים בטבלה לעיל) בשנת 2025 עומד על סך של 522 אלפי ₪.
- (7) לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול של החברה, לרבות עדכון למדיניות ראו זימון פברואר 2026 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 21 - בעל השליטה

בעלי השליטה בחברה הינם מרדכי אביב, יעל אביב, אסף אביב, איה אביב, אורן אביב וטליה להט.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

(1) אחריותם של הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מבוטחת במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 15.10.2025, (מס' אסמכתא 2025-01-075165), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(2) בחודש מאי 2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר סיווג ההתקשרות ע"י ועדת הביקורת כ"לא חריגה") להשכיר לבעלי השליטה כלי עבודה ו/או צמ"ח (בכפוף לזמיונותם ובמועדים שלא נעשה בכלים אלו שימוש ע"י החברה) לצורך שימוש אישי מוגבל, בתמורה לתשלום מראש, בתנאי שוק, כאשר במהלך שנת 2025 לא הושכר ציוד כלשהו בפועל.

לפרטים בדבר עסקאות נוספות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן ראו ס"ק (2) עד (4) לתקנה 21 לעיל.



ה-6

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה אשר פורסם על ידי החברה במגנא ביום 5.10.2025 (מס' אסמכתא 2025-01-073695) ואשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים בדבר הון המניות הרשום והון המניות המונפק של החברה ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של התאגיד

למרשם ניירות הערך של החברה ראו מצבת הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד אשר דווח ביום 15.9.2025 (מס' אסמכתא 2025-01-069345) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25א - מען רשום

מען רשום: רחוב אגריפס 40, ירושלים.

טלפון: 02-6214442.

פקס: 02-6232444.

דוא"ל: yedid@maviv.co.il.



שם	אורי מור	רות רלבג	עומר כהן	אמנון ברנר	שלמה אמבר	אסף אביב	איה אביב
מספר זיהוי	028029767	056520851	040113821	066620386	051039295	059850065	032272601
שנת לידה	14.11.1970	10.8.1960	4.5.1980	1984	1951	1967	1975
מען	בר יהודה 4, קריית אונו	רחוב החלוץ 44 ירושלים	התאנה 44, כרמי יוסף	שרגא פרידמן 7, תל אביב	מעייין חרוד 17, רמת השרון	מושב טל שחר 77	כפר אוריה 7
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בועדות	ביקורת, מאזן ותגמול	-	-	ביקורת, מאזן ותגמול	ביקורת, מאזן ותגמול	לא	לא
דירקטור חיצוני	כן	לא	לא	לא	לא	לא	לא
עובד התאגיד והתפקיד שהוא ממלא	לא	לא	לא	לא	לא	כן, מנהל כללי של חברת הבת.	כן, מנהלת מערכות מידע בחברת הבת.
תחילת כהונה	6.8.2025	6.8.2025, יו"ר דירקטוריון החל מיום 26.11.2025	6.8.2025	4.8.2022	5.8.2021	29.9.2003	18.10.2001
השכלה והתעסקות בחמש שנים האחרונות (לרבות התייחסות לניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע/סייבר, ככל שקיים)	כלכלן, מנכ"ל מור לנגרמן	השכלה: BA כלכלה ומנהל עסקים, האוניברסיטה העברית MA במדיניות ציבורית בהצטיינות, האוניברסיטה העברית עיסוק: מנכ"לית קבוצת isa בע"מ (2023-2025), מנכ"לית שירותי בריאות כללית (2021-2022), סמנכ"לית כספים, שירותי בריאות כללית (2020-2021)	השכלה: תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת בן גוריון, תואר שני במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת בן גוריון עיסוק: סמנכ"ל בוקראז', פסגות בית השקעות	השכלה: תואר ראשון בחשבונאות (רו"ח) מוסמך, B.A. במנהל עסקים, המרכז הבינתחומי, LLB במשפטים, המרכז הבינתחומי (עו"ד מוסמך). עיסוק: יועץ בתחום המימון, אשראי וניהול כספים. סמנכ"ל כספים, חברת גיבוי אחזקות בע"מ.	השכלה: תואר בחשבונאות, אוניברסיטת ת"א עיסוק: מנהל בחברות יזמיות	תיכונת. תפקידי ניהול בחברת הבת, מנכ"ל החברה.	תואר ראשון ושני במנהל עסקים, מערכות מידע בחברת הבת
תאגידים בהם משמש כדירקטור	סולרום, קרויל, מורלנגרמן	אורבניקה (פאלו) ריטייל בע"מ, נובולוג (פארם אפ 1966) בע"מ, ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ. קונסרבטוריון הסדנה בירושלים והדרת טק בע"מ	אין	ברנר קפיטל אחזקות בע"מ, ברנר קפיטל מימון בע"מ.	אין	אין	אין
בן משפחה של בעל עניין אחר	לא	לא	כן, נשוי לנכדתו של בעל השליטה מרדכי אביב	לא	לא	לא	בנם של מרדכי ויעל אביב ואחיהם של אורן אביב, איה אביב וטליה להט, דוד של צפנת ספרא וגפן חובה.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	כן	כן	כן	כן	כן	לא	לא

**תקנה 26א - נושאי משרה בכירה**

שם	צאלה עמור רזונבלום	ידיד ישראלי	אילנה נסימי	אריאל הורוביץ
מספר זיהוי	022140297	055472914	055634513	023682248
שנת לידה	1965	1958	1958	1968
תחילת כהונה	1.4.2023	1.8.2006	1996	2.6.2019
תפקיד בתאגיד	מנכ"ל	משנה למנהל הכללי	מנהלת כח אדם	מבקר פנים
בן משפחה של נושא משרה או בעל עניין	לא	לא	לא	לא
השכלה וניסיון בחמש השנים האחרונות (לרבות התייחסות לניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע/סייבר, ככל שקיים)	בוגרת בפסיכולוגיה ותקשורת, מוסמכת בייעוץ ופיתוח ארגוני, מייסדת ומנכ"לית חברה ליוזמות ובניה, משנה למנכ"ל ופיתוח עסקי עד 1.4.2023	רואה חשבון, תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות ותואר שני במנהל עסקים - האוניברסיטה העברית, משנה למנכ"ל בחברה.	תיכנית. מנהלת כוח אדם בקבוצה.	רואה חשבון, בוגר בכלכלה ומוסמך במנהל עסקים, שותף בקוסט פורר גבאי את קסירר – EY, מבקר פנים, מרצה במכללה למנהל ויועץ למספר מוסדות.

תקנה 26ב - גילוי בדבר מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

מר מרדכי אביב, מר אסף אביב, גב' איה אביב (שהנם בני משפחה), גב' צאלה עמור רזונבלום ומר ידיד ישראלי מורשים לחתום בשם החברה כאשר חתימת שניים ביחד מחייבת את החברה והחברות הבנות שלה לכל דבר ועניין וללא הגבלה בסכום.

תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד

רואי החשבון של החברה הינם Deloitte ברייטמן אלמגור זהר ושות', ממרכז עזריאלי 1 תל-אביב, 6701110.

תקנה 28 - שינויים בתזכיר או בתקנון

לשינויים בתקנון החברה בשנת 2025 ראו דוח מיידי על שינויים בתקנון התאגיד אשר דווח ביום 6.8.2025 (מס' אסמכתא 2025-01-058343) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים

לפרטים בדבר החלטות דירקטוריון החברה בדבר חלוקת דיבידנד ראו סעיף 1.5 לפרק א' לדוח.



ה-9

תקנה 29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת במהלך ולאחר תקופת הדוח

לפרטים בדבר החלטות שאושרו במסגרת אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה ראו את הדיווחים המיידים הבאים בדבר תוצאות אסיפה כללית אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה:

מועד האסיפה	מועד פרסום דוח בדבר תוצאות אסיפה כללית מיוחדת ומס' האסמכתא של הדוח, אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה
6.8.2025	6.8.2025 (מס' אסמכתא 2025-01-058311)

תקנה 29א - החלטות החברה:

לפרטים בדבר החלטות החברה המפורטות בתקנה 29א לתקנות הדוחות אשר התקבלו במהלך תקופת הדוח או אשר הינן בתוקף במועד הדוח ראו ס"ק (2) ו-(3) לתקנה 22 לעיל.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

שמות החותמים:

1. רות רלבג

2. צאלה עמור רוזנבלום

תפקידם:

יו"ר הדירקטוריון

מנהל כללי

תאריך: 30.3.2026



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2)



הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, **צאלה עמור רוזנבלום**, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן - " הדוחות")
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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 בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילויי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 30 במרץ 2026

צאלה עמור רוזנבלום, מנכ"ל



הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות

אני, **ידיד ישראלי**, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע הכספי אחר הכלול בדוחות של מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2025 (להלן - " הדוחות"): ;
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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 בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ובקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

ידיד ישראלי, משנה למנכ"ל והאחראי לענייני כספים

תאריך : 30 במרץ 2026



30 במרץ, 2026

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש ינואר 2024:

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה), לדוח תשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 30 במרץ 2026 על מידע כספי נפרד של החברה בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
ראי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

<p>משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100</p> <p>טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il</p>	<p>משרד אילת מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002</p> <p>טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il</p>	<p>משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502</p> <p>טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il</p>	<p>משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396</p> <p>טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il</p>
---	--	---	--

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201