



תיקון תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה מיום 29 במאי 2026 כפי שתוקן ביום 28 ביולי 2026

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ("החברה")

תשקיף להשלמה

של

הנפקה ראשונה לציבור

של

70,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב של החברה, אשר יוצעו לציבור על פי תשקיף זה. 42,000,000 כתבי אופציה (סדרה 1) רשומים על שם (להלן: "כתבי אופציה (סדרה 1)") הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, כך שכל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה (בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 2.4.3 לפרק 2 לתשקיף), בכל יום מסחר, החל ממועד רישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") ועד ליום 2 באוגוסט 2030 (כולל) (להלן: "המועד האחרון למימוש"), וזאת כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך של 10 ש"ח (בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 2.4.3 לפרק 2 לתשקיף), ללא הצמדה למדד או למטבע כלשהו. כתב אופציה (סדרה 1) אשר לא ימומש עד למועד האחרון למימוש יפקע ולא תהיה למחזיק בו כל זכות או תביעה כלפי החברה. בהתאם להוראות תקנון הבורסה, לא יהיה ניתן לממש את כתבי האופציה (סדרה 1) ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל יקרא להלן: "אירוע חברה"). חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה (כהגדרתם מונחים אלה בתקנון הבורסה), לא יבוצע מימוש ביום האקס האמור.

ניירות הערך המוצעים וכתבי האופציה (סדרה 1) המוצעים ייקראו יחד להלן: "ניירות הערך המוצעים".
הצעה לציבור

מכרז על מחיר היחידה

ניירות הערך המוצעים מוצעים למשקיעים מוסדיים, בדרך של הצעה לא אחידה, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההצעה"), ב-700,000 יחידות, במחיר אחיד ליחידה בהתאם לתקנה 11(א) לתקנות ההצעה, כשהרכב ומחיר של כל יחידה הינו כדלקמן:

100 מניות רגילות	במחיר 8.82 ש"ח למניה
60 כתבי אופציה (סדרה 1)	ללא תמורה
סה"כ מחיר ליחידה	882 ש"ח

השווי הכלכלי של כל כתב אופציה (סדרה 1) הינו כ-1.94 ש"ח. השווי האמור של כל כתב אופציה (סדרה 1) והמחיר האפקטיבי של מניה רגילה מוצעת אחת מבוסס על נוסחת "בלאק אנד שולס", בהתאם לנוסחת החישוב שנקבעה בהנחיות הבורסה, כאשר מניות מונפקות ביחד עם כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, לפרטים ראו סעיף 2.2 לפרק 2 לתשקיף. המחיר האפקטיבי למניה רגילה מוצעת אחת, בהתבסס על המחיר האחיד ליחידה בו תוצענה היחידות בהנפקה הינו כ-7.66 ש"ח.

החברה תהיה רשאית להציע עד 30% מניירות הערך המוצעים על פי התשקיף למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר ליחידה שיוקצו בו היחידות למשקיעים המוסדיים ובאותו היום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי, תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל הזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד. לפרטים ראו סעיף 2.6 לפרק 2 לתשקיף.

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים ככל שיהיו בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים וכן התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה.

התקופה להגשת הזמנות תתחיל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני עבור חמישה ימי עסקים מיום פרסומו של תשקיף זה או חמישה ימי עסקים ממועד פרסום טיוטת התשקיף האחרונה הכוללת את כל הפרטים הנדרשים לצורך מתן היתר לפרסום תשקיף ואשר התשקיף יכלול שינויים זניחים בלבד לעומת האמור בה, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה, לפי המוקדם. כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1(א)(1) עד 1(א)(3) לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

התקופה להגשת הזמנות תסתיים, בהצעה אחידה ובהצעה לא אחידה לפי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה (קרי, לא יאוחר מיום 11 באוגוסט 2026) או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובהצעה אחידה כאמור, במסגרת המכרז הציבורי, ככל שתיערך על פי תשקיף זה, תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים בנוגע להודעה המשלימה ראו סעיף 2.12 בפרק 2 לתשקיף.

הצעת החברה על פי תשקיף זה תובטח בחלקה בחיתום על ידי לידר הנפקות (1993) בע"מ ואיפקס הנפקות בע"מ ("החתימים המתמחרים"), הכל בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007. בהתאם החתימים המתמחרים יחתמו על ההודעה המשלימה אשר מכוחה יוצעו ניירות ערך לציבור מכח תשקיף להשלמה זה ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, פרטי הסכם החיתום לרבות שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, הוצאות ההנפקה והשיעור שהן מהוות מתמורת ההנפקה הצפויה. יודגש, כי ההתחייבות החיתומית תיכנס לתוקף בכפוף לחתימת הסכם חיתום (ככל שיחתם), כאשר בכל מקרה הצעה לא אחידה על פי תשקיף זה מותנית בהתחייבות חיתומית כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.13 בפרק 2 לתשקיף.

לידר הנפקות (1993) בע"מ ואיפקס הנפקות בע"מ, המשמשים כחתימים בקשר עם הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה, הינם משיבים מס' 9 ו-11 בבקשה לאישור תובענה ייצוגית בקשר עם הנפקה לציבור של אריקה בי-קויר לייזר בע"מ משנת 2021, אשר נדחתה על הסף בבית המשפט המחוזי חיפה ושלגבי דחייתה על הסף הוגש ערעור בבית המשפט העליון. טרם התקבלה החלטה בערעור האמור.

ככל שיתקיים מכרז לציבור, החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה, את מועד פתיחת רשימת החתימות במכרז לציבור ואת מועד סגירת רשימת החתימות במכרז.

הצעה זו הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות הערך של החברה. 1,272,290 מניות הקיימות בהון החברה, 248,052,900 מניות הציבור של החברה. ותנבענה מהמרת כתבי אופציה (לא רשומים למסחר) וניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף והמניות שינבעו כתוצאה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1) זה תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"), בכפוף להתקיימות דרישות תקנון והנחיות הבורסה. לפרטים ראו סעיף 2.8 לפרק 2 לתשקיף.

לפרטים אודות תנאי ניירות הערך המוצעים ראו פרק 4 לתשקיף. לפרטים אודות אופן הצעת ניירות הערך המוצעים, המנגנון לקביעת מחיר היחידה והתקופה להגשת הזמנות ראו סעיף 2.6 לפרק 2 לתשקיף.

וכן תשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, אשר מכוחו יכול ויוצעו, ביחד או לחוד, ניירות ערך של החברה, בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

יצוין כי מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות, מניות בכורה², אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי הדין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

לפרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים על תחומי הפעילות של החברה, להערכת הנהלת החברה, ראו סעיף 6.21 לפרק 6 לתשקיף. להערכת הנהלת החברה גורם הסיכון שהינו בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה הינו ירידה בביקושים לדירות מגורים.

בכוונת החברה לחלק בתוך 90 ימים ממועד השלמת ההנפקה ורישום מניות החברה למסחר בבורסה, כ-30% מתמורת ההנפקה כדיבידנד לבעלי מניותיה.

נקבע תיחום פעילות בין בעלי השליטה בחברה לבין החברה.

בעלי השליטה בחברה ערבו לחובות החברה לתאגידים המממנים של החברה. הגורמים המממנים אישרו כי בכפוף להשלמת הנפקה של החברה בבורסה, עד ליום 31.7.2026, תתבטלנה הערבויות האמורות.

בהתאם לביאור 21. הודעות הכספיים, עלות השירותים המשפטיים השונים ששולמו למשרד עורכי דין בבעלות קרובה של בעל השליטה בשנים 2023, 2024 ו-2025 הינה כ-4,580 אלפי ש"ח, 10,032 אלפי ש"ח ו-4,307 אלפי ש"ח בהתאמה.

¹ נכון למועד התשקיף קיימות בהון המונפק של החברה 24,805,290 מניות רגילות בנות 0.0001 ע"נ כ"א. בסמוך למועד ההנפקה תפצל החברה כל מניה לעשר מניות ללא ע"נ.

² הנפקת מניות בכורה תבוצע בכפוף לעמידה בהוראות תקנון הבורסה, הנחיות על פיו והוראות הדין.

סך כל ההוצאות (לא כולל חיתום והפצה) הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה והשיעור שמהוות הוצאות ההנפקה מתמורת ההנפקה הצפויה עבור כל ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, מוערכות על ידי החברה בשלב זה בכ- 838 אלפי ₪ שמהוות 0.12% מתמורת ההנפקה המחושבת לפי מספר ני"ע המוצעים על פי תשקיף זה ומחירם. בשלב זה החברה טרם חתמה על הסכם עם החתמים וטרם נקבעה התמורה והיא תפורסם במסגרת ההודעה המשלימה.

עותק מתשקיף זה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

עותק מתשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך ההודעה המשלימה.

תאריך התשקיף: 29 במאי 2026

תוכן העניינים

פרק 1 – מבוא כללי	1-א
1.1 כללי	1-א
1.2 היתרים ואישורים להצעת ניירות הערך על פי התשקיף	1-א
1.3 היתרים ואישורים לפרסום תשקיף מדף	2-א
1.4 הון החברה	3-א
פרק 2 - פרטי הצעת ניירות ערך	1-ב
2.1 ניירות הערך המוצעים לציבור	1-ב
2.2 מניות שתירשמה למסחר	1-ב
2.3 מחיר ניירות הערך המוצעים	2-ב
2.4 תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור	3-ב
2.5 תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי התשקיף	8-ב
2.6 אופן ההצעה לציבור – הצעה לא אחידה	8-ב
2.7 מכתבי הקצאה ותעודות	10-ב
2.8 רישום למסחר בבורסה	11-ב
2.9 הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף	12-ב
2.10 הימנעות מדילול הון	12-ב
2.11 מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף	12-ב
2.12 ההודעה המשלימה	19-ב
2.13 ריכוז, חיתום והפצה	20-ב
2.14 נותני שירותים נוספים	20-ב
2.15 הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף	21-ב
פרק 3 – הון החברה והמחזיקים בו	1-ג
3.1 הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף	1-ג
3.2 השינויים שחלו בהון הרשום של החברה בשלוש השנים האחרונות	1-ג
3.3 השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים האחרונות	1-ג
3.4 החזקות בעלי עניין	2-ג
3.5 בעלי השליטה בחברה	3-ג
3.6 הסכם בעלי מניות	3-ג
3.7 הקצאת אופציות לא רשומות לנושאי משרה, עובדים, ויועצים	3-ג
3.8 חסימת ניירות ערך	9-ג
פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה	1-ד
4.1 הזכויות הנלוות למניות החברה	1-ד
4.2 הסדרים לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, שנקבעו בתקנון החברה	1-ד
נספח א' – תקנון החברה	
פרק 5 - יעוד תמורת ההנפקה	1-ה
5.1 התמורה הצפויה מההנפקה	1-ה
5.2 ייעוד תמורת ההנפקה	1-ה
5.3 חיתום	2-ה
5.4 סכום מינימלי	2-ה
פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד	1-ו
<u>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</u>	
6.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	1-ו
6.2 תחומי הפעילות של החברה	3-ו
6.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	4-ו
6.4 חלוקת דיבידנדים	4-ו
<u>חלק שני - מידע אחר</u>	
6.5 מידע כספי לגבי תחומי פעילות החברה	5-ו
6.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	5-ו

תוכן העניינים (המשך)

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6.7	תחום פעילות נדל"ן יזמי	ו-14
6.8	תחום פעילות נדל"ן מניב בישראל	ו-75
6.9	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	ו-86

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6.10	השקעות אחרות	ו-87
6.11	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	ו-91
6.12	הון אנושי	ו-91
6.13	הון חוזר	ו-93
6.14	מימון	ו-94
6.15	מיסוי	ו-97
6.16	הסכמים מהותיים	ו-97
6.17	הסכמי שיתוף פעולה	ו-97
6.18	הליכים משפטיים	ו-97
6.19	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	ו-98
6.20	מגבלות ופיקוח על החברה	ו-98
6.21	דיון בגורמי סיכון כלליים	ו-102
6.22	חברות בנות וקשורות	ו-106

נספחים

6.23	דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ו-108
6.24	דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026	ו-122

פרק 7 - ניהול החברה

7.1	דירקטוריון החברה	ז-1
7.2	נושאי משרה בכירה	ז-4
7.3	עורכי דין להנפקה זו	ז-5
7.4	רואי החשבון של החברה	ז-5
7.5	משרדה הרשום של החברה	ז-5
7.6	מורשי חתימה עצמיים	ז-5
7.7	הוראות עיקריות מהוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דיר'....	ז-5

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	ח-1
8.2	עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש עניין בהם	ח-9
8.3	פטור, שיפוי וביטוח	ח-20
8.4	ערבויות בעלים	ח-21
8.5	יתרות זכות/חובה לבעלי השליטה	ח-22
8.6	החזקות בעלי עניין	ח-22

נספח א' - מדיניות תגמול לנושאי משרה

נספח ב' - נוסח כתב שיפוי דירקטורים ונושאי משרה

נספח ג' - נוסח כתב פטור דירקטורים ונושאי משרה

פרק 9 - דוחות כספיים

ט-1	דוחות אירועים
	נספח א' - דוחות אירועים
	נספח ב' - מכתבי הסכמה של רואה החשבון המבקר
	נספח ג' - דוחות כספיים

פרק 10 - חוות דעת משפטיות

י-1	

פרק 11 - פרטים נוספים

יא-1	הוצאות ההצעה
יא-1	דמי עמילות בקשר לניירות ערך המוצעים וניירות ערך אחרים
יא-1	הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים
יא-1	עיון במסמכים

פרק 12 - חתימות

יב-1	

פרק 1: מבוא

1.1 כללי

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 17 במרץ 1978 כחברה פרטית מוגבלת במניות לפי הוראות פקודת החברות.

הצעת המניות על פי תשקיף להשלמה זה הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות ערך של החברה.

לאחר רישום ניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: **"הבורסה"**), תהפוך החברה לחברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ח-1999 (להלן: **"חוק החברות"**). כמו כן, החל מאותו מועד יחולו על החברה הוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: **"חוק ניירות ערך"**) והתקנות שהותקנו מכוחו.

1.2 היתרים ואישורים להצעת ניירות הערך על פי התשקיף

1.2.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף להשלמה זה (להלן: **"התשקיף"**), להנפקתם ולפרסום התשקיף.

1.2.2 **אין בהיתר של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור למהימנותם או לשלמותם ואין משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה.**

1.2.3 עותק מתשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך ההודעה המשלימה.

1.2.4 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לפיו תנאי ניירות הערך הכלולים בתשקיף זה עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה והנחיותיו.

1.2.5 רישומם למסחר של המניות הקיימות בהון החברה, המניות שתנבענה ממימוש כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו לנושאי משרה, עובדים ונותן שירותים, המניות המוצעות על פי התשקיף, כתבי האופציה (סדרה 1) והמניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1) (להלן: **"ניירות הערך המוצעים"**) מותנה בקיום דרישות תקנון והנחיות הבורסה כמפורט בסעיף 2.8 לפרק 2 לתשקיף, לרבות בדבר פיזור מזערי של החזקות הציבור במניות החברה, וקיום שווי ושיעור החזקות ציבור מינימלי במניות החברה כנדרש מחברה חדשה מסוגה של החברה בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על פיו כמפורט בסעיפים 2.8.3 ו-2.8.4 לפרק 2 לתשקיף, וכן בהודעת החברה במסגרת הדיווח המיידית על תוצאות ההנפקה.

1.2.6 **אין לראות באישור הבורסה האמור משום אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף זה או על המחיר בו הם מוצעים.**

1.2.7 מתן אישור הבורסה לתשקיף אינו מהווה אישור לרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך של החברה והרישום למסחר של ניירות הערך כאמור יהיה כפוף לאישור הבורסה לבקשה לרישום למסחר על פי הודעה משלימה שתפורסם על ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 (להלן: **"תקנות הודעה משלימה"** ו-"הודעה משלימה", לפי העניין).

1.2.8 אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על פי התשקיף, יתקבל טרם פרסומה של הודעה משלימה ביחס להנפקה על פי התשקיף. לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה כמפורט בסעיף 2.12 לתשקיף.

1.2.9 אין באישור הבורסה לתשקיף משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו לציבור על פי ההודעה המשלימה. על אישור בקשה לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו על פי ההודעה המשלימה יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו לציבור על פי ההודעה המשלימה.

1.3 היתרים ואישורים לפרסום תשקיף מדף

1.3.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף ולפרסום תשקיף המדף. הצעת ניירות ערך, שלא במועד זה, אלא במסגרת תשקיף מדף כאמור בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך תעשה על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות הצעת מדף") ואשר בו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן: "דוח הצעת מדף").

1.3.2 אין בהיתר של רשות ניירות ערך לפרסם את תשקיף המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף המדף.

1.3.3 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לרישום למסחר של מניות רגילות, מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי דין מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (להלן ביחד: "ניירות הערך"), אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף.

1.3.4 אין לראות באישור העקרוני של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף או להימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצעו בתשקיף המדף באמצעות דוחות הצעת מדף או על המחיר בו הם יוצעו בהצעת מדף.

1.3.5 מתן האישור העקרוני של הבורסה אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף המדף באמצעות דוחות הצעת מדף, והרישום למסחר של ניירות הערך האמורים יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

1.3.6 אין במתן האישור העקרוני של הבורסה משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף.

¹ הנפקת מניות בכורה תבוצע בכפוף לעמידה בהוראות תקנון הבורסה, הנחיות על פיו והוראות הדין.

1.4 הון החברה

1.4.1 לפרטים אודות הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה נכון למועד פרסום התשקיף, ראו סעיף 3.1 לפרק 3 לתשקיף.

1.4.2 ההון העצמי של החברה בהתאם לתמצית דוחות כספיים מאוחדים נכון ליום 31 דצמבר 2025
(באלפי ש"ח)

2	הון מניות ופרמיה
(12,761)	קרנות הון
1,755,364	עודפים
1,742,605	סה"כ בהון המיוחס לבעלים של החברה
20,000	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,762,605	סה"כ הון

פרק 2: פרטי הצעת ניירות ערך

הצעת ניירות הערך על ידי החברה לציבור כמתואר בתשקיף, תיעשה על פי התשקיף ועל פי הודעה משלימה (להלן: "**ההודעה המשלימה**"). לאחר פרסום התשקיף תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם להוראת סעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 (להלן: "**תקנות הודעה משלימה**"), שבה יושלמו פרטים חסרים בתשקיף ובמידת הצורך יעודכנו פרטים בתשקיף, שניתנים לעדכון. ההודעה המשלימה תפורסם לפני מועד עריכת המכרז הציבורי (ככל שייערך) וזאת לא יאוחר מיום 11 באוגוסט 2026. **אם ההודעה המשלימה תפורסם או המכרז הציבורי ייערך במועדים מאוחרים מן המועד האמור לעיל, תידרש החברה להגיש לרשות ניירות ערך בקשה להתיר תיקון תשקיף, וזאת טרם ביצוע ההצעה על פי התשקיף.**

ניירות ערך המוצעים על פי התשקיף למשקיעים המוסדיים (כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך) (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "**תקנות ההצעה**"), יוצעו בדרך של הצעה לא אחידה כאמור בסעיף 11(א1) לתקנות ההצעה. לאור האמור, ובהתאם להוראת הסעיף האמור, ההצעה על פי תשקיף זה תובטח בחלקה (לפחות 25%) בחיתום.

פרטים בדבר העמלות בשל חיתום ניירות הערך, הפצתם והוצאות נוספות הכרוכות במכירתם במסגרת התשקיף, ייכללו בהודעה המשלימה. ההודעה המשלימה אף תכלול תיאור של שינויים (ככל שיהיו) בכמות ובמחיר ניירות הערך המוצעים. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.13 להלן.

ההוראות הנכללות בפרק זה נסמכות, בין היתר, על הוראות תקנון והנחיות הבורסה וחוקי העזר של מסלקת הבורסה (להלן יחד: "**הוראות הבורסה**"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. אם יחולו שינויים בהוראות הבורסה לאחר פרסום התשקיף, אזי יחולו על הצעת ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה הוראות הבורסה כפי שיהיו במועד ההודעה המשלימה (ולא במועד פרסום התשקיף). בהודעה המשלימה יפורט השינוי שחל בהוראות הבורסה הרלוונטיות לפרק זה לעומת הוראות הבורסה כפי שהיו בתוקף במועד פרסום התשקיף.

החברה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך (חלקה או כולה) בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור ייראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה כבטלות.

2.1 ניירות הערך המוצעים לציבור

בהצעה לציבור, שתתבצע על פי התשקיף וההודעה המשלימה, יוצעו לציבור:

2.1.1 70,000,000 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, ללא ערך נקוב, שתירשמה למסחר בבורסה. לפרטים אודות הזכויות הנלוות למניות המוצעות, ראו פרק 4 לתשקיף.

2.1.2 כתבי אופציה (סדרה 1) רשומים על שם (להלן: "**כתבי אופציה (סדרה 1)**") הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, כך שכל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש למנייה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה (בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 2.4.3 להלן), בכל יום מסחר, החל ממועד רישום למסחר בבורסה ועד ליום 2 באוגוסט 2030 (כולל) (להלן: "**המועד האחרון למימוש**"), וזאת כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך של 10 ש"ח (בכפוף להתאמות כמפורט בסעיף 2.4.3 להלן), ללא הצמדה לבסיס הצמדה כלשהו. כתב אופציה (סדרה 1) אשר לא ימומש עד למועד האחרון למימוש יפקע ולא תהיה למחזיק בו כל זכות או תביעה כלפי החברה.

בהתאם להוראות תקנון הבורסה, לא יהיה ניתן לממש את כתבי האופציה (סדרה 1) ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל יקרא להלן: "אירוע חברה"). חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה (כהגדרתם מונחים אלה בתקנון הבורסה), לא יבוצע מימוש ביום האקס האמור.

המניות המוצעות וכתבי האופציה (סדרה 1) המוצעים ייקראו יחד להלן: "ניירות הערך המוצעים".

2.2 מניות שתירשמנה למסחר

במסגרת התשקיף, בנוסף לניירות הערך המוצעים, תירשמנה למסחר 248,052,900 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, המצויות בהונה המונפק והנפרע של החברה. בנוסף, יינתן אישור הבורסה לרישום 1,272,290 מניות רגילות ללא ע"נ אשר יוקצו במקרה של מימוש אופציות לא סחירות (ראה סעיף 3.7 להלן).

2.3 מחיר ניירות הערך המוצעים

2.3.1 הצעת ניירות הערך על פי התשקיף נעשית בדרך של הצעה לא אחידה, בהתאם לסעיף 11(א)(1) לתקנות ההצעה (בכפוף לאמור בסעיף 2.6 להלן), וכמפורט להלן.

2.3.2 ניירות הערך יוצעו ב- 700,000 יחידות (להלן: "יחידות"), בהצעה לא אחידה ובמחיר אחיד ליחידה, כאשר הרכב כל יחידה והמחיר ליחידה שייקבע יהיה אחיד לכלל המשקיעים, הינם כדלקמן:

<u>מחיר</u>	<u>הרכב היחידה</u>
במחיר של 8.82 ש"ח למניה	100 מניות רגילות
ללא תמורה	60 כתבי אופציה (סדרה 1)

סה"כ המחיר ליחידה 882 ש"ח

כל היחידות תימכרנה לניצעים במחיר ליחידה הנ"ל ללא כל הנחה או הטבה, אך בכפוף לשינויים בהודעה המשלימה.

המחיר האפקטיבי למניה רגילה מוצעת אחת, בהתבסס על המחיר האחיד ליחידה בו תוצענה היחידות בהנפקה הינו כ-7.66 ש"ח. השווי הכלכלי של כל כתב אופציה (סדרה 1) הינו כ-1.94 ש"ח. השווי האמור של כל כתב אופציה (סדרה 1) והמחיר האפקטיבי של מניה רגילה מוצעת אחת, מבוסס על נוסחת "בלאק אנד שולס", בהתאם לנוסחת החישוב שנקבעה בהנחיות הבורסה, כאשר מניות מונפקות ביחד עם כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, כשסטיית התקן השבועית הינה 5.34% ושיעור ההיוון השנתי הינו 3.3%.

- 2.4 **תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור**
- 2.4.1 המניות המוצעות והמניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1) תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף. המניות המוצעות, המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1) והמניות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף, תירשמנה כולן על שם חברה לרישומים (להלן: "**החברה לרישומים**") ותזכנה את בעליהן בזכויות שוות לקבלת דיבידנדים, מניות הטבה, ובכל חלוקה אחרת אשר יוכרז עליה או שתחולק על ידי החברה לאחר תאריך התשקיף. הזכויות הנלוות למניות החברה מתוארות בפרק 4 לתשקיף. המניות המוצעות לציבור תירשמנה למסחר בכפוף להתקיימות התנאים בסעיף 2.8 להלן.
- 2.4.2 לפרטים אודות מחיר המימוש ותקופת המימוש של כתבי האופציה (סדרה 1) ראו סעיף **שגיאה!** **מקור ההפניה לא נמצא**. לעיל.
- 2.4.3 **התאמות עקב חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד**
- החל ממועד רישומם של כתבי האופציה (סדרה 1) ועד המועד האחרון למימוש, תחולנה לגבי כתבי אופציה (סדרה 1) שטרם מומשו, ההוראות הבאות:
- 2.4.3.1 **התאמה עקב חלוקת מניות הטבה**
- בכפוף לאמור להלן, אם בתקופת קיום זכות המימוש של כתבי האופציה (סדרה 1) תחלק החברה מניות הטבה, תשמרנה זכויות המחזיקים בכתבי האופציה (סדרה 1) כך שמספר מניות המימוש שמחזיק כתב אופציה יהיה זכאי להן עם מימושם, יגדל או יקטן, במספר המניות מאותו סוג שמחזיק כתב האופציה היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו מימש את כתב האופציה עד ליום המסחר האחרון שלפני יום האקס. מחיר המימוש של כל כתב אופציה לא ישתנה כתוצאה מהוספת מניות כאמור. במקרה של התאמות כאמור, לא יהיה המבקש זכאי לקבל חלק ממניה שלמה אחת, ויחולו הוראות סעיף 2.4.6.7 להלן. שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי.
- החברה תודיע בדוח מיידי על יחס המימוש המתואם לפני פתיחת המסחר ביום בו תסחרנה המניות אקס הטבה.
- 2.4.3.2 **התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות**
- בכפוף לאמור להלן, אם החברה תציע לבעלי מניותיה ניירות ערך בדרך של הנפקת זכויות, שהמועד הקובע לקבלתם יחול בטרם מומשו או פקעו האופציות, מחיר המימוש יוכפל ביחס שבין שער הבסיס "אקס זכויות" לבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום "האקס זכויות". שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי.
- 2.4.3.3 **התאמה בגין חלוקת דיבידנד**
- בכפוף לאמור להלן, אם בתקופת קיום זכות המימוש של כתבי האופציה (סדרה 1) תבצע החברה חלוקת דיבידנד, כמשמעה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), אשר התאריך הקובע את הזכאות לחלוקה יחול לפני תום תקופת המימוש של כתבי האופציה (סדרה 1), מחיר המימוש יוכפל ביחס שבין שער הבסיס "אקס דיבידנד" לבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום "האקס דיבידנד". שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי. החברה תודיע בדוח מיידי על מחיר המימוש המתואם לפני פתיחת המסחר ביום בו תיסחרנה המניות "אקס דיבידנד".

- 2.4.4 הוראות שונות להגנת מחזיקי כתבי האופציה בתקופת המימוש
- החל ממועד רישומם למסחר של כתבי האופציה (סדרה 1) וכל עוד לא מומשו או לא פקעו כל כתבי האופציה (סדרה 1), אולם בכל מקרה לא יאוחר מהמועד האחרון למימוש, תחולנה, להגנת מחזיקי כתבי האופציה (סדרה 1), ההוראות שלהלן:
- 2.4.4.1 החברה תשמור כמות מספקת של מניות רגילות בהונה הרשום להבטחת ביצוע זכות המימוש של בעלי כתבי האופציה (סדרה 1) ובמקרה הצורך תגרום להגדלת ההון הרשום שלה.
- 2.4.4.2 אם החברה תאחד את המניות הרגילות שבהונה המונפק או תחלקן בחלוקת משנה, יוקטן או יוגדל, לפי המקרה, מספר מניות המימוש שיוקצו עקב מימוש כתבי האופציה (סדרה 1), לפי העניין, לאחר פעולה כאמור. במקרה כזה בעל כתבי האופציה (סדרה 1) לא יוכל לקבל חלק ממניה שלמה אחת ושברי המניות שיתהוו יטופלו כפי שדירקטוריון החברה ימצא למתאים. במקרה של שינוי מספר מניות המימוש בעקבות איחוד או חלוקה כאמור, יחולו הוראות פרק זה בשינויים המחויבים.
- 2.4.4.3 תוך יום עסקים אחד לאחר התאמה בהתאם לאמור בסעיף 2.4.3 לעיל, תפרסם החברה דיווח מיידי, בדבר זכותם של מחזיקי כתבי האופציה (סדרה 1) לממש את כתבי האופציה שלהם תוך ציון מחיר המימוש ותקופת המימוש בהן מזכה כתב אופציה אחד באותה עת.
- 2.4.4.4 לא יאוחר מ-3 שבועות ולא מוקדם מ-4 שבועות לפני המועד האחרון למימוש, תפרסם החברה דיווח מיידי בדבר תום תקופת מימוש כתבי האופציה (סדרה 1), וכן תודיע על כך בכתב לכל מחזיקי כתבי האופציה הרשומים בפנקס מחזיקי כתבי האופציה. בהודעה האמורה יאמר גם כי זכות המימוש לא תתקיים לאחר המועד האחרון למימוש של כתבי האופציה (סדרה 1) וכי לאחר מועד זה יהיו כתבי האופציה (סדרה 1) בטלים ומבוטלים.
- 2.4.4.5 במקרה של הארכת תקופת המימוש, שתבוצע זמן סביר מראש, לפני המועד האחרון למימוש, תשלח החברה את ההודעה בתחילת החודש שבו מסתיימת תקופת המימוש הנוספת.
- 2.4.4.6 החברה תעמיד במשרדה הרשום העתק מהדוחות התקופתיים ומהדוחות הכספיים הביניים שלה לעיון מחזיקי כתבי האופציה (סדרה 1), וזאת במשך שעות העבודה המקובלות.
- 2.4.4.7 החברה לא תקבל החלטה ולא תכריז על חלוקת דיבידנד או מניות הטבה או הצעת זכויות לרכישת ניירות ערך כאשר התאריך הקובע את הזכות לקבלתם קודם לתאריך ההחלטה, והתאריך הקובע כאמור ייקבע בהתאם למועדים הקבועים בהוראות הבורסה, לפי העניין.
- 2.4.4.8 במקרה של קבלת החלטה על פירוק מרצון, תפרסם החברה על כך דוח מיידי וכן תפרסם על כך מודעה בשני עיתונים בעלי תפוצה רחבה היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל מחזיק בכתבי האופציה יחשב כאילו ניצל את זכות המימוש שלו לפני קבלת ההחלטה (ללא צורך בתשלום קודם של מחיר המימוש), אלא אם כן ייתן הודעה בכתב לחברה בתוך שלושים (30) ימים ממועד הפרסום האמור על ויתורו על הזכות האמורה. לא נתן המחזיק בכתבי האופציה הודעה כאמור תוך פרק הזמן האמור, יהיה זכאי המחזיק לסכום שהיה מקבל בפירוק החברה כמחזיק במניות עקב מימוש כתבי האופציה שברשותו למניות ערב קבלת החלטת הפירוק, וזאת בניכוי מחיר המימוש בגין אותם כתבי האופציה מהכספים להם הוא זכאי בפירוק כאמור, אם וככל שתיוותר יתרה לחלוקה.
- 2.4.5 הודעות מימוש כתבי אופציה (סדרה 1)
- הבעלים של כתבי האופציה (סדרה 1) יהיו זכאים בתקופת המימוש לממש את זכותם על פי כתבי

האופציה (סדרה 1) לרכוש את מניות המימוש ולקבלן בהקצאה תמורת תשלום במזומן של מחיר המימוש וזאת בתנאים שלהלן :

2.4.5.1. כל מחזיק בכתב אופציה (סדרה 1) (להלן: "**המבקש**"), אשר ירצה לממש את זכותו לרכוש את מניות המימוש להן הוא זכאי, יגיש באמצעות הבנקים וחברי הבורסה האחרים אם הוא מחזיק שאינו רשום, או במישרין (אם הוא רשום במרשם בעלי האופציה) באופן המתואר להלן, בקשה בכתב בנוסח מקובל (להלן: "**הודעת המימוש**") בצירוף מכתבי ההקצאה של כתבי האופציה אליהם מתייחסת הבקשה ובתוספת הסכום במזומן שיהיה שווה למחיר המימוש לכל כתב אופציה שמימושו מתבקש, כשהוא מוכפל במספר כתבי האופציה שמימושם מתבקש. כמות המניות אשר מחזיק בכל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה זכאי לקבלן תמורת מחיר המימוש תותאם במקרים המפורטים בסעיף 2.4.3 לעיל.

2.4.5.2. יום המימוש ייחשב היום בו נמסרה לחברה, במקרה של מסירה במישרין, הודעת מימוש, ובמקרה של הודעת מימוש באמצעות חברי בורסה, הינו היום בו קיבלה מסלקת הבורסה הודעת מימוש הממלאת אחר כל התנאים המפורטים בתשקיף (להלן: "**יום המימוש**").

2.4.5.3. על המבקש יהיה לחתום, בכל עת שיידרש לכך, על כל מסמך נוסף הדרוש בהתאם להוראות כל דין ותקנון החברה לשם מתן תוקף להקצאת מניות המימוש.

2.4.5.4. לא מילא המבקש אחר כל התנאים למימוש כתב האופציה במלואם, אזי תחשב הודעת המימוש כבטלה, ומכתבי הקצאת כתבי האופציה והכספים שצורפו להודעת המימוש יוחזרו למבקש תוך שני ימי עסקים מעת שנקבע כי ההודעה בטלה.

2.4.5.5. הודעת מימוש אינה ניתנת לביטול או לשינוי. לא תינתן זכות לממש חלק מכתב אופציה.

2.4.5.6. כתב אופציה שמומש יהיה בטל החל מתאריך המימוש ולא יקנה זכות כלשהי.

2.4.5.7. חל מועד תום תקופת מימוש כתבי אופציה ביום שאינו יום מסחר, ידחה המועד ליום המסחר הבא אחריו.

2.4.6 חוקי העזר של מסלקת הבורסה בדבר לוח הזמנים למימוש כתבי האופציה (סדרה 1)

בחוקי העזר של מסלקת הבורסה בדבר לוח הזמנים למימוש כתבי אופציה קובעים, נכון למועד התשקיף, כדלקמן :

2.4.6.1. הודעת מימוש שתתקבל עד השעה 12:00 במשרדי חבר הבורסה, באמצעותו מוחזקים כתבי האופציה (סדרה 1), תועבר על ידי חבר הבורסה למסלקת הבורסה לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

2.4.6.2. קיבלה מסלקת הבורסה הודעת מימוש מחבר הבורסה עד השעה 12:00, תחייב מסלקת הבורסה את חבר הבורסה בתמורה הכספית ותזכה בהתאם את החברה לרישומים, וזאת לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא לאחר שנמסרה לה ההודעה כאמור.

2.4.6.3. קיבלה החברה לרישומים הודעת זיכוי כאמור בסעיף 2.4.6.2 לעיל עד השעה 12:00, תעביר החברה לרישומים את בקשת המימוש למשרדי החברה לא יאוחר מהשעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

2.4.6.4. כל הודעה מאלה המנויות בסעיפים 2.4.6.1 עד 2.4.6.3 לעיל (כולל) שתתקבל לאחר השעה 12:00 בכל יום מסחר, תחשב כאילו התקבלה לפני השעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

2.4.6.5. למרות האמור לעיל, במועד תום תקופת המימוש, ואם מועד תום תקופת המימוש אינו יום מסחר, ביום המסחר הבא, על חברי מסלקת הבורסה להעביר למסלקה את בקשות המימוש הסופיות עד השעה 12:00. המימוש יבוצע באותו יום. חבר המסלקה שלא הגיש בקשה עד השעה האמורה, תראה אותו המסלקה כמי שלא מימש את כתבי האופציה המוחזקים באמצעותו, והם יפקעו.

2.4.6.6. על אף האמור לעיל, מודגש כי על מימוש כתבי האופציה יחולו חוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו ביום המימוש בפועל.

2.4.6.7. נוצר שבר במנייה הנובעת ממימוש כתבי האופציה לאחר פעולת מימוש, תעוגל הכמות ליחידה הקרובה כלפי מטה.

2.4.7 הקצאה ותעודות

2.4.7.1. לא יאוחר משני ימי מסחר לאחר תאריך המימוש, תקצה החברה למבקשים באמצעות תעודות את מניות המימוש המגיעות להם, וזאת על שם החברה לרישומים. לאור האישור לרישום למסחר של מניות המימוש בבורסה, תפנה החברה לבורסה בבקשה לגרום, בסמוך לאחר מכן, לרישומן של מניות המימוש למסחר בבורסה.

2.4.7.2. בהתאם לאמור בתקנון הבורסה, כל המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה, תירשמנה במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים, כמפורט בסעיף 2.4.7.1 לעיל.

2.4.7.3. המבקש לא יהיה זכאי להקצאת חלק ממניית מימוש, אולם כל עודפי מניות המימוש שיתהוו, אם יתהוו, ימכרו על ידי החברה בבורסה במשך תקופה של 30 ימים ממועד ההקצאה הנ"ל, והתמורה, לאחר ניכוי הוצאות המכירה, עמלות והיטלים אחרים, אם יהיו, תשולם לזכאים תוך 7 יום ממועד המכירה. החברה לא תשלח המחאות לזכאים בסכומים הקטנים מ-30 ש"ח אך ניתן יהיה לקבל סכומים כאמור במשרדי החברה לאחר תיאום מראש. זכאי כאמור שלא יגיע למשרדי החברה לקבלת סכום זה כאמור בתוך שנים עשר חודשים מיום המכירה, יאבד את זכותו לסכום זה.

2.4.8 העברה ופיצול כתבי האופציה (סדרה 1)

2.4.8.1 העברה

מכתבי ההקצאה של כתבי האופציה (סדרה 1) ניתנים להעברה וליתור ובלבד שיוגש לחברה שטר העברה מתאים. שטר העברה יהא במתכונת דומה לשטר העברת מניות (בשינויים המחויבים) ותקנון החברה החל על העברת מניות משולמות במלואן והסבתן, יחול - בשינויים המחויבים - על העברת כתבי האופציה. שטר העברה כאמור יימסר לרישום במשרד הרשום של החברה ביחד עם מכתב ההקצאה וכן בצירוף כל ההוצאות הכרוכות בהעברה, כולל סכום הדרוש לשם תשלום כל מס והיטל אחר, באם יהיו כאלה. הדירקטוריון רשאי לדרוש כל הוכחה שתראה לו בדבר בעלות המעביר ועל זכותו להעביר את כתב האופציה, ובהעדר הוכחה כאמור, רשאי הדירקטוריון לסרב לרשום העברה כאמור.

2.4.8.2 פיצול

כל מכתב הקצאת כתבי אופציה (סדרה 1) ניתן לפיצול למספר מכתבי הקצאה, ובלבד שסך כל מספר כתבי האופציה (סדרה 1) הכלולים בהם שווה למספר כתבי האופציה שנכללו במכתב ההקצאה שפיצולו מבוקש וכן שכל מכתב יתייחס לכתבי אופציה שלמים. הפיצול ייעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי הבעלים הרשום של אותו מכתב הקצאה, בצירוף מכתב ההקצאה

שפיצולו מבוקש. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות היטלים ומסים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

2.4.9 פקיעת כתבי האופציה (סדרה 1)

2.4.9.1 כתב אופציה (סדרה 1) שמומש יפקע מתאריך ההקצאה של מניות המימוש.

2.4.9.2 כתב אופציה (סדרה 1) אשר לא ימומש עד תום תקופת המימוש, דהיינו, שהודעת המימוש, מחיר המימוש ומכתב הקצאה בגינו לא יתקבלו בחברה (בגין כתבי אופציה המוחזקים על ידי מחזיקים רשומים), או במסלקת הבורסה (בגין כתבי אופציה המוחזקים על ידי מחזיקים לא רשומים), בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 2.4.6 לעיל, עד לאותו תאריך, לא יקנה זכות כלשהי ויפקע בתאריך האמור.

2.4.10 שינוי זכויות כתבי האופציה (סדרה 1) ואסיפות מחזיקי כתבי האופציה (סדרה 1)

2.4.10.1 באישור מוקדם של החלטה שתתקבל ברוב של 75% מהמצביעים באסיפה כללית של בעלי כתבי האופציה (סדרה 1), רשאית החברה להתפשר עם בעלי כתבי האופציה (סדרה 1) בקשר לכל זכות או תביעה שלהם או לבצע כל תיקון, שינוי או הסדר של זכויותיהם או של תנאי כתבי האופציה (סדרה 1).

2.4.10.2 על אף האמור לעיל, על פי תקנון הבורסה נכון למועד התשקיף, לא ניתן לשנות את תנאי כתבי האופציה הנוגעים לתקופת המימוש, מחיר המימוש, תנאי ההצמדה והתאמות למניות הטבה, זכויות ודיבידנד, למעט שינוי תקופת המימוש ו/או מחיר המימוש ו/או תנאי ההצמדה של כתבי האופציה במסגרת הליך של הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות.

2.4.10.3 בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה נכון למועד התשקיף, רשאית החברה לשנות את מחיר המימוש במסגרת הליך פיצול של החברה או הליך מיזוג של החברה, ובלבד שהשינוי יכלול רק את ההתאמות המתחייבות מההליך כאמור, כאשר האמור כפוף לכך שמחיר המימוש לא יפחת מערכן הנקוב של מניות המימוש.

בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, "הליך הפיצול" משמעו לעניין זה – הליך שבו החברה תעביר לבעלי המניות שלה מניות שהיא מחזיקה בחברה אחרת, או הליך שבו החברה תעביר נכסים והתחייבויות לחברה חדשה שהוקמה לצורך הפיצול ובעלי המניות בחברה החדשה יהיו גם בעלי המניות בחברה המעבירה את הנכסים וההתחייבויות והכל – בתנאי שהליך הפיצול נעשה בתנאים שווים לבעלי המניות של החברה; "הליך מיזוג" משמעו לעניין זה – הליך שבו כל המניות של החברה יועברו לבעלותה של חברה חדשה או לבעלותה של חברה רשומה אחרת או הליך שבו החברה תעביר את כל הנכסים וההתחייבויות שלה לחברה חדשה או לחברה רשומה אחרת והכל בתנאי שניירות הערך של החברה שמניותיה או נכסיה יועברו כאמור, ימחקו מהרישום למסחר בבורסה וההליך יעשה בתנאים שווים לבעלי המניות של החברה.

2.4.10.4 באסיפת בעלי כתבי אופציה (סדרה 1) יהיה לכל כתב אופציה קול אחד בגין כל כתב אופציה המוחזק על ידו. הצבעה באסיפה כללית של מחזיקי כתבי אופציה (סדרה 1) תהייה במניין קולות. בנוסף, כל הוראות תקנון החברה בנוגע לאסיפות כלליות של בעלי המניות, הרוב הדרוש לקבלת החלטות וזכויות הצבעה, תחולנה בשינויים המחויבים ולפי העניין, על אסיפות כלליות של בעלי כתבי האופציה, כפוף להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו, כפי שיהיו מעת לעת.

2.4.10.5. על אף האמור בסעיף זה לעיל, החברה תקבע את המועד שבו זכאי מחזיק כתבי אופציה (סדרה 1) להשתתף ולהצביע באסיפה.

2.4.11 פנקס מחזיקי כתבי האופציה (סדרה 1)

החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם ובו רשימה מעודכנת של בעלי כתבי האופציה (סדרה 1). החברה תהיה רשאית לסגור את המרשם ולא להרשות בו העברות בתקופות שלא תעלינה על 30 יום בכל שנה.

2.4.12 רישום

החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שעל שמו נרשם כתב האופציה (סדרה 1) במרשם, והחברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם ולהכיר בשום נאמנות, בין מפורשת ובין מכללא, או בכל משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר בקשר לכתב אופציה.

2.4.13 יורשים

מבצעי הצוואה ומנהלי עזבונו של מחזיק יחיד של כתב אופציה (סדרה 1) שנפטר, או כשאין מבצעי צוואה או מנהלי עיזבון - האנשים שיש להם זכות בכתב האופציה בתור היורשים של המחזיק היחיד של כתב האופציה שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור מחזיקי כל זכות בכתב האופציה, וזאת כנגד כל הוכחה סבירה שדירקטוריון החברה ימצא לנכון לדרוש בדבר הוכחת זכאותם. במקרה של פטירתו של אחד או יותר ממחזיקים משותפים של כתב אופציה, תכיר החברה אך ורק בנותר או בנותרים בחיים בתור בעלי זכות כלשהי בכתב האופציה או בתור בעלי טובת הנאה בו. כל מי שנעשה זכאי לכתב אופציה כתוצאה ממיתה או פשיטת רגל של מחזיק בכתב האופציה, תהיה לו הזכות, לכשיביא אותן הראיות שידרוש ממנו דירקטוריון החברה מדי פעם בפעם, להירשם כמחזיק כתב האופציה או בכפיפות לתנאים אלה, להעביר את כתב האופציה.

2.4.14 הודעות

פרט למקרים בהם נקבע אחרת, כל הודעה מאת החברה למחזיקי כתבי אופציה (סדרה 1), לרבות למחזיקי כתבי האופציה (סדרה 1) הרשומים במרשם מחזיקי כתבי האופציה, תפורסם בדיווח מיידי, והיא תיחשב כאילו נמסרה להם ביום הפרסום האמור במערכת המגנ"א.

2.5 תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי התשקיף

השלמת ההצעה על פי התשקיף ורישום ניירות הערך המוצעים למסחר בבורסה והעברת תמורת ההנפקה מרכז ההנפקה (כהגדרתו להלן) לחברה מותנים בכך שמספר היחידות המוזמנות יהיה גבוה מהמספר המזערי של יחידות שיצוין בהודעה המשלימה (ככל שיצוין בה מספר מזערי) וכן בהתקיימות דרישות הבורסה לצורך רישום למסחר, כמפורט בסעיף 2.8 להלן.

2.6 אופן ההצעה לציבור - הצעה לא אחידה

2.6.1 כללי

ניירות הערך המוצעים מוצעים על ידי החברה בדרך של הצעה לא אחידה בהתאם לסעיף 11(א)(1) לתקנות ההצעה. על פי הוראות הסעיף האמור, ההצעה על פי התשקיף תובטח בחלקה (לפחות 25% מכמות ניירות הערך המוצעים, דהיינו - 175,000 יחידות) בחיתום. הניצעים בהצעה לא אחידה זו

יהיו משקיעים מוסדיים (כהגדרתם בתקנות ההצעה), אך החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר שיוקצו בו ניירות הערך לניצעים שהינם משקיעים מוסדיים (בהצעה לא אחידה) ובאותו יום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי; כל משקיע שאינו משקיע מוסדי יהיה רשאי להגיש הזמנה אחת בלבד; נעשתה ההצעה חלקה בישראל וחלקה מחוץ לישראל - יימנו אותם 30% מתוך כלל ההנפקה.

2.6.2 התקופה להגשת בקשות

המועד בו תחל התקופה להגשת בקשות בהצעה אחידה על פי תשקיף זה, ככל שייקבע מועד כאמור, יפורט במסגרת ההודעה המשלימה.

2.6.3 התחייבות ממשקיעים מוסדיים

התחייבות רכישה ממשקיעים מוסדיים והתחייבות לחיתום

בכוונת החברה לפעול לקבלת התחייבות בלתי חוזרת לרכישת ניירות הערך המוצעים, כולם או חלקם, ממספר משקיעים מוסדיים, בהתאם לתנאי ההצעה על פי התשקיף. דבר קיומם של משקיעים מוסדיים שהצעותיהן תיענינה, ככל שתיענינה לפני פרסום ההודעה המשלימה, יפורט במסגרת ההודעה המשלימה. כמו כן, בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים להעמדת חיתום להנפקה, ובהתאם לכך, יחתמו החתמים על ההודעה המשלימה ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף וחתימה כאמור תהווה תנאי לפרסום ההודעה המשלימה. יובהר, כי נכון למועד חתימת התשקיף ההתחייבות החיתומית טרם נכנסה לתוקף, והיא תיכנס לתוקף רק עם חתימת הסכם חיתום (ככל שייחתם).

מודגש כי אם החתמים יידרשו לממש את ההתחייבות החיתומית על פי הסכם החיתום (ככל שייחתם), וירכשו על ידו ניירות ערך בהנפקה, כך שלאחר רכישת ניירות הערך כתוצאה ממימוש כאמור יהפוך אותו חתם לבעל ענין בחברה, ועקב כך לא תעמוד בדרישות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לשווי ושיעור אחזקות ציבור מינימאליים הנדרשים מחברה חדשה מסוגה לצורך רישום מניותיה למסחר בבורסה, אזי יפקידו החתמים את ניירות הערך החסרים להשלמת שווי החזקות הציבור במניות כנדרש, בידי נאמן שהוא חבר בורסה, ויורו לו, באופן בלתי חוזר, למכור, לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא מגבלת שער, את ניירות הערך הנ"ל בתוך תקופה של שלושה חודשים ממועד הרישום למסחר, כאשר לפחות שליש מכמות ניירות הערך תימכר בתקופה של חודש ממועד הרישום למסחר.

הליך קבלת הזמנות ממשקיעים מוסדיים

עובר למועד פרסום התשקיף ולאחריו יפנו החברה והחתמים למשקיעים מוסדיים במטרה לקבל מהם אינדיקציות ו/או הזמנות לרכישת המניות המוצעות על פי התשקיף, לפי העניין. כל הזמנות המשקיעים המוסדיים בהצעה הלא אחידה תוגשנה לחתם/לחתמים ולחברה על גבי טפסי הזמנה בנוסח שיישלח אליהם על ידי החתם/החתמים ותנקובנה במחיר ליחידה ובמספר היחידות המבוקש לרכישה. ניתן יהיה להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. לפיכך, בקשה שמספר

היחידות הנקוב בה פחת מיחידה אחת, לא תתקבל. בקשות המשקיעים המוסדיים לרכישת יחידות כאמור תהיינה בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה, ששמו יפורט בהודעה המשלימה (להלן: "**רכז ההנפקה**") את המחיר המלא, על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה, של ניירות הערך המוצעים שיוקצו לו לבקשתו עקב היענות על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה.

2.6.4 הקצאת היחידות למשקיעים מוסדיים

2.6.4.1 לאחר תום התקופה להגשת הזמנות, היחידות המוצעות תוקצנה למזמינים בהצעה לא אחידה או חלקם, לפי שיקול דעת החתמים, בהסכמה עם החברה.

2.6.4.2 במסגרת ההקצאה לא תעלה הכמות שתוקצה לכלל המשקיעים המוסדיים המנויים בקבוצתו של חתם להצעה (בין שנמכרו לו על ידי החתם המנוי בקבוצתו ובין שנמכרו לו על ידי חתם או מפיץ אחר) או בקבוצת מפיץ להצעה, או שהשקעותיהם מנוהלות על ידי קבוצתו, על 5% מכמות היחידות שנמכרה בהצעה. היה שווי הנכסים המנוהלים עבור הציבור על ידי כלל המשקיעים המוסדיים בקבוצת החתם או המפיץ כאמור גבוה מ- 10 מיליארד ש"ח, לא תעלה הכמות שתוקצה להם על 10% מכמות היחידות המוצעות. "**קבוצת חתם**" או "**קבוצת מפיץ**", לפי העניין, משמעה כהגדרת המונח בתקנות ההצעה.

2.6.4.3 כל היחידות תימכרנה לניצעים במחיר אחיד ליחידה שהינו המחיר ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה (להלן: "**המחיר האחיד**") ללא כל הנחה או הטבה, למעט עמלות הפצה למפיצים כפי שמפורטות בפרק זה וכפי שתפורסמה בהודעה המשלימה.

2.6.5 הזמנת והקצאת יחידות שיוצעו במסגרת הצעה אחידה לציבור

החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה כאשר כל מזמין יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד, במחיר האחיד ובמהלך התקופה להגשת בקשות שתפורסם בהודעה המשלימה. הכמות שתוקצה לכל משקיע, תהא לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך ההזמנות בחלק ההנפקה הפתוח לכל. סך כל ניירות הערך המוזמנים בידי מזמין אחד לא יעלה על השיעורים הקבועים להלן: (1) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים נמוך מ-100 מיליון ש"ח - 15% מהכמות המוצעת; (2) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים עולה על 100 מיליון ש"ח - 25% מהכמות המוצעת. אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההיענות במכרז לציבור כאמור לעיל, ייווצרו שבירי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע.

2.7 מכתבי הקצאה ותעודות

התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה לפי התשקיף, תקצה החברה למזמינים שהצעתם נענתה את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין ניירות הערך המוצעים לחברה לרישומים, כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד (כפי שיפורט במסגרת ההודעה המשלימה), על ידי רכז ההנפקה לחברה, ובלבד שההקצאה לא תיעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן, כאמור בסעיף 2.8 להלן.

יצוין, כי ככל שבמועד הקצאת והעברת ניירות הערך המוצעים על שם החברה לרישומים, טרם

הועברה לחברה מלוא תמורת ההנפקה, תדווח החברה בסמוך למועד ההקצאה דיווח על שינויים בהון המונפק, בו יצוין כי טרם נתקבלה תמורת ההנפקה. עם קבלת תמורת ההנפקה במלואה בידי רכז ההנפקה בעבור החברה או בידי החברה, תפרסם החברה דיווח נוסף על שינויים בהון בו תצוין קבלת תמורת ההנפקה. יובהר, כי כל עוד לא התקבלה מלוא תמורת ההנפקה בגין ניירות הערך המוצעים, לא ניתן לרשום למסחר בבורסה.

בהתאם להוראות תקנון הבורסה והנחיותיה, כל המניות הקיימות בהון החברה והמניות המוצעות על פי התשקיף והמניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1) תירשמה במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים.

הוראות סעיף זה כפופות לאמור בכל דין והוראות הבורסה במועד פרסום ההודעה המשלימה.

רישום למסחר בבורסה

2.8

2.8.1 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף, המאשר כי ניירות הערך המוצעים לציבור על פי התשקיף והמניות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף, עומדים בתנאי הוראות הבורסה.

2.8.2 טרם פרסום ההודעה המשלימה החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך כאמור. אישור הבורסה לרישום למסחר בה של ניירות הערך של החברה, יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה כמפורט בסעיף 2.12 להלן. תוך שני (2) ימי עסקים לאחר יום המכרז תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר, על פי אישור הבורסה כאמור, את המניות האמורות, בכפוף לאמור בסעיפים 2.8.3 ו-2.8.4 להלן.

2.8.3 על פי הנחיות הבורסה, רישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים מותנה בכך ששווי ושיעור החזקות הציבור במניות החברה וההון העצמי לאחר הרישום למסחר לא יפחתו מהקבוע בהנחיות הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה הנרשמת בבורסה וכן בעמידה בהון עצמי מינימאלי (ככל שיידרש), על פי החלופה הרלוונטית בהתאם לפרקים ו' ו-ז' להנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה.

2.8.4 כמו כן, בהתאם לתקנון הבורסה ולהנחיותיה, מותנה רישומם למסחר של ניירות הערך המוצעים בקיום פיזור מזערי כמפורט להלן: מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות יהיה לפחות מאה (100) מחזיקים ששווי האחזקה של כל אחד מהם 16 אלפי ש"ח לפחות. ככל שהחברה תתקשר בהסכם עם עושה שוק, יפחת מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות, ממאה (100) מחזיקים לשלושים וחמישה (35) מחזיקים, ככל שימונה עושה שוק. במסגרת ההודעה המשלימה, תפרט החברה את תנאי ההתקשרות עם עושה השוק. בסעיף זה "**מחזיק**" - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק הנדרש כאמור לעיל, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי החזקה המזערי למחזיק כאמור.

2.8.5 בנוסף לכך, הרישום למסחר מותנה בכך שהחברה תודיע במסגרת דיווח מידי על תוצאות ההנפקה ולפני הרישום למסחר על התמלאות הדרישות כאמור, ובמקביל תפנה החברה לבורסה לצורך רישום ניירות הערך למסחר. לאחר שהבורסה תוודא שהתקיימו הדרישות המפורטות בסעיף זה וכי התקיימו יתר ההוראות הקבועות בתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, יירשמו ניירות הערך המוצעים למסחר.

2.8.6 לא התקיימו כל דרישות הבורסה כמפורט בסעיפים 2.8.2 עד 2.8.4 לעיל, תבוטל ההצעה, ניירות

- הערך המוצעים לא יימכרו ולא יירשמו למסחר בבורסה ולא ייגבו כספים מהמזמינים.
- 2.8.7 התבטלה ההצעה כאמור לעיל, תדווח החברה על כך בדוח מיידי לרשות ולבורסה (בהתאם למועדים הקבועים בדין), ותפרסם הודעה בנדון ביום העסקים הראשון בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית.
- 2.9 **הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף**
- החברה וחברי הדירקטוריון מתחייבים, בחתימתם על התשקיף (והחתמים יתחייבו בחתימתם על ההודעה המשלימה), כדלקמן:
- 2.9.1 להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף או שלא ייכתבו בהודעה המשלימה, בקשר עם הצעת ניירות ערך, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך על פי ההודעה המשלימה, למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף ובהודעה המשלימה.
- 2.9.2 להימנע מלהתקשר עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.9.1 לעיל.
- 2.9.3 לא לקבל הזמנות לניירות ערך על פי הצעה לציבור זו מאת מפיץ שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף זה לעיל.
- 2.10 **הימנעות מדילול הון**
- בתקופה שתחל מתאריך פרסום התשקיף ועד להשלמת הצעת ניירות ערך המוצעים על פי התשקיף, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא ההנפקה לציבור לפי התשקיף ועל פי ההודעה המשלימה, אשר יש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.
- 2.11 **מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף**
- כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, על המשקיע לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים.
- ההוראות הכלולות בתשקיף בדבר מיסוי ניירות הערך אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת או מלאה ואף לא תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות לניירות הערך הכלולים בתשקיף, והן אינן באות במקום ייעוץ משפטי, מיסויי ומקצועי בנדון, שאותו יש לקבל בהתאם לנתונים ולנסיבות המיוחדים לכל משקיע, ולכן, אנו ממליצים לפנות לקבלת ייעוץ מקצועי בהתאם לנתונים של כל משקיע. כמו כן, חשוב להדגיש כי בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בשנים האחרונות, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום ההוראות לעיל, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים נוספים מעבר לשינויים שבוצעו עד כה בהוראות. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים.
- הוראות הדין המתוארות להלן הינן למועד התשקיף ועל כן עשויות להשתנות עד למועד הצעתם בפועל של ניירות הערך האמורים על פי תשקיף זה. זאת ועוד אין כל וודאות כי לא יחולו שינויים בשיעורי המס במדינות תושבות של תושבי חוץ.
- 2.11.1 **הקדמה**
- ביולי 2005 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 ותיקון 169

לפקודת מס הכנסה שהתקבל בדצמבר 2008 (יחד להלן: **"התיקון"**). התיקון שינה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (**"הפקודה"**), הנוגעות למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. כמו כן, במועד פרסום תשקיף זה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. בנוסף, במועד פרסום תשקיף מדף זה לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון. כמו כן, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את תיקון 169 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר 2008 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009), וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב-2011 אשר נכנס לתוקף מיום 1 בינואר 2012, לפיו בוטל מתווי הפחתות המס לחברות ויחידים, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009, ואף קבע, בין היתר, העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25% או שיעור מס שולי במקרים מסוימים, ול"בעל מניות מהותי"¹ ביחס לרווח הון ודיבידנד מ-25% ל-30% או שיעור מס שולי במקרים מסוימים, לגבי הכנסות מדיבידנד ורווח הון, שיעור המס על אפיקים לא צמודים נותר ללא שינוי בשיעור 15%.

החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014) התשע"ג-2013, כלל תיקונים בנושאים רבים ומגוונים בתחום המיסוי, ובמסגרתו, בין היתר, צומצמו הוראות הפטור ממס לתושבי חוץ על רווח הון במכירת מניות חברה תושבת ישראל, כך שהפטור לא יחול על מכירת מניות של חברה תושבת ישראל שביום רכישתה ובשנתיים שקדמו למכירתה, עיקר שווי נכסיה הן זכות במקרקעין או בכל נכס המחובר למקרקעין בישראל או זכות באיגוד מקרקעין או שעיקר שווי הנכסים בהחזקתה משקפים זכויות לניצול משאבי טבע בישראל, זכות שימוש במקרקעין וזכות הנאה מפירות המקרקעין בישראל, והכל בהתאם לסעיף 97 לפקודה. כמו כן, התווסף סעיף 1א101 לפקודה אשר קובע שחברה שמחלקת דיבידנד מ"רווחי שיערוך" כהגדרתם בסעיף זה וכפי שיוגדרו בתקנות מס הכנסה אשר עתידות להתפרסם, תחשב כמי שמכרה בפועל את הנכסים בגינם נרשמו רווחי השערוך ורכשה אותם מחדש. כניסתן לתוקף של הוראות סעיף 1א100 לפקודה מותנית בפרסום תקנות בנושא, ותקנות כאמור טרם חוקקו עד למועד פרסום תשקיף זה. יצוין, כי בהתאם לעמדת רשות המיסים, כפי שבאה לידי ביטוי בפרשת קניון דרורים (ע"מ 14-10-44118) ובפרשת אורון אחזקות (ע"מ 15-03-38832), דיבידנד שמקורו ב"רווחי שיערוך" אינו זכאי לפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודה.

ביום 6 באוגוסט 2012 אישרה הכנסת את תיקון 195 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 13 באוגוסט 2012 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013), במסגרתו נוסף סעיף 121ב לפקודה הקובע כי יחיד יהיה חייב החל משנת 2013 במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בסעיף. סעיף זה עודכן ביום 29 בדצמבר 2016 כאשר פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התש"ז-2016 (להלן: **"חוק ההסדרים לשנים 2017-2018"**). על פי סעיף 121ב המעודכן, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת

¹ יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך/קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו (**"בעל מניות מהותי"**).

המס 2026 עלתה על 721,560 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל (להלן: "מס יסף"). לעניין זה, הכנסה חייבת כוללת את כל סוגי ההכנסות לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תיכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 5,385,285 שקלים חדשים (נכון לשנות המס 2025-2027) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין.

סעיף 121ב(א1) לפקודה תוקן פעם נוספת במסגרת החוק להתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024. בהתאם לתיקון, החל מ-2025 יושת מס נוסף בשיעור של 2% על חלק ההכנסה החייבת ממקורות הוניים של יחיד העולה על סכום התקרה האמור, שאיננה משכר, אלא כולה ממקורות הוניים (שכירות, דיבידנד, הפרשי הצמדה, רווח משבח ממכירה של דירה חייבת, רווחי הון וכד') (בנוסף ל-3%, וסה"כ 5%) (להלן: "מס יסף נוסף"). סעיף 121ב(א1) קובע כי הכנסה ממקורות הוניים היא הכנסה חייבת למעט (א) הכנסה לפי סעיף 12(1) או -2(2) לפקודה, או (ב) הכנסה מיגיעה אישית שאיננה הכנסה לפי 12(1) או 2(2) לפקודה (להלן: "הכנסה חייבת ממקורות הוניים").

בחוק ההסדרים לשנים 2017-2018 הופחת שיעור מס החברות, הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, ב-1% (ל-24%) החל מיום 1 בינואר 2017 וב-1% נוסף (ל-23%) החל מיום 1 בינואר 2018.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור, יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה" או כ"בעלי מניות מהותיים" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן. יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל שאינם "תושב ישראל לראשונה" ו-"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה.

כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה.

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

2.11.2 רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

2.11.2.1 בהתאם לסעיף 91(ב1) לפקודה, רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותיים" בחברה – קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר², ב-10% לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה³, בחברה במועד מכירת

² כהגדרת "יחד עם אחר" בסעיף 88 לפקודה.
³ כהגדרת "אמצעי שליטה" בסעיף 88 לפקודה.

ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור (להלן: **"בעל מניות מהותי"**). בהתאם לסעיף 91(ב)(2) לפקודה, במכירת ניירות ערך כאמור על ידי בעל מניות מהותי שיעור המס לגבי רווח ההון הריאלי יהא בשיעור שלא יעלה על 30%.

2.11.2.2. לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאליות והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) ו-101א(ב) לפקודה.

2.11.2.3. במכירת מניות שמקורן בכתבי אופציה שמומשו למניות, יראו כמחיר המקורי של מניות אלה (לצורך חישוב רווח ההון ממכירתן) את המחיר המקורי של כתבי האופציה ויראו כהוצאות השבחה את התשלום ששולם בעד מימושם למניות. כמו כן, לצורכי מס יראו את יום הרכישה של המניות כאמור כיום הרכישה של כתבי האופציה. יצוין כי תמורת ההנפקה, תיוחס לכל אחד מניירות הערך המוצעים אשר הונפקו ביחידה (מניות וכתבי אופציה), על פי שווים היחסי, אשר ייקבע בתום יום המסחר הראשון בבורסה של כל אחד מניירות הערך המוצעים, ובכפוף לדיני המס.

2.11.2.4. עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) לפקודה ובהתאם להוראות סעיף 101א(ב) לפקודה, יחיד שתבע ניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה, יחויב רווח ההון שהיה לו במכירת ניירות הערך בשיעור של 30%. שיעורי המס המוגבלים לגבי יחידים בגין רווח הון ריאלי ממכירת נייר ערך, כאמור לעיל, לא יחולו, לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות ערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 2 (1) לפקודה שאז, יחויב היחיד במס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה (בשנת 2026 - עד 47%).

2.11.2.5. בנוסף לשיעורי המס, יחול מס יסף בשיעור של 3%, כאמור בסעיף 2.11.5 להלן על חלק הכנסתו החייבת של יחיד, העולה על סכום של 721,560 ש"ח (בשנת 2026 – הסכום מתעדכן מדי שנה בהתאם למדד). בנוסף, ככל שליחיד יש הכנסה חייבת ממקורות הוניים העולה על סכום התקרה, יוטל מס יסף נוסף בשיעור של 2% בגין חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים שעולה על סכום התקרה.

2.11.2.6. חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126א(א) לפקודה (משנת המס 2018 ואילך - 23%).

2.11.2.7. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" בידיו, אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

2.11.2.8. ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם), כמשמעותו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובכפוף להוראות סעיף 97(ב2) לפקודה. היה יום רכישתו של נייר הערך לפני יום רישומו למסחר בבורסה ולא היה זכאי תושב החוץ לפטור ממכירתו כמפורט בסעיף 97(ב3) לפקודה, יחויב חלק רווח ההון שהיה נצמח אילו היה נייר הערך נמכר לפני יום רישומו למסחר בבורסה, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם

בעלי שליטה⁴ בו, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין כאמור לפי סעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, ככלל, אפשר שיחולו הוראות פטור של אמנה למניעת מיסוי כפל (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, הכל בהתאם להוראות האמנה הרלוונטית וכפוף לאישור מתאים מרשות המיסים.

2.11.2.9. בהתאם להוראות סעיף 94ב לפקודה ובכפוף לתנאים הקבועים בסעיף, במכירת מניה נסחרת בבורסה בידי מוכר שהינו חברה או יחיד אשר היה בעל מניות מהותי בחברה בעת המכירה או ביום כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה, יוקטן סכום רווח ההון הריאלי הנובע מהמכירה בסכום השווה לחלק הרווחים הראויים לחלוקה בחברה שמניותיה נמכרות, שנצברו מיום 1.1.2006 או מתום שנת המס שקדמה לשנת רכישת המניה, כמאוחר מבניהם, ועד תום שנת המס שקדמה לשנת המכירה, באופן יחסי לחלקו של המוכר בזכות לרווחים בחברה. על אותו חלק מהרווחים הראויים לחלוקה בהתאם לחלקו היחסי ברווחים של המוכר, יחול שיעור מס על דיבידנד לפי הוראות סעיף 125ב או 126(ב) לפקודה, לפי העניין.

2.11.2.10. לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 (להלן: "**תקנות ניכוי מתמורה**"), על המשלם תמורה במכירת ניירות הערך, למוכר, לנכות מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור הקבוע במסגרת הוראות סעיף 126א) לפקודה מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישור פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע בתנאים מסוימים בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניכוי מתמורה. לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור כאמור בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתקנות האמורות בסעיף זה, ובאם התנאים אינם מתקיימים ינוכה מס רווח הון כאמור לעיל או בהתאם לאישור על שיעור ניכוי מס מופחת מאת רשות המיסים. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין והמפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית**"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם. ניכוי המס במקור יבוצע על ידי חברי הבורסה. יצוין, כי אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור כמפורט לעיל מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור.

2.11.2.11. ככל שניירות הערך המוצעים על פי התשקיף יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה 30% מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור אחר של ניכוי מס במקור (או פטור מניכוי מס במקור).

2.11.2.12. תקנות הניכוי מרווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהינו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת ל-3 שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור. כמו כן, שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ, עשוי

להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, כפוף לאמנות למניעת כפל מס כאמור לעיל.

2.11.3 קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים

2.11.3.1 לגבי קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים, יותר ככלל, קיזוז הפסד הון, שאילו היה רווח הון היה חייב במס בידי מקבלו (יחיד או חבר בני אדם), שהיה בשנת המס ממכירת נייר ערך כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5), והכל בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה.

2.11.3.2 בהתאם להוראות סעיף 92(א)4 לפקודה, הפסד הון שנוצר בשנת המס ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולם בגין אותו נייר ערך ו/או כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (ובלבד ששיעור המס החל על ריבית ודיבידנד מנייר הערך האחר כאמור לא עולה על השיעור הקבוע במסגרת סעיף 126(א) לפקודה (שהינו 23% משנת 2018 ואילך) אם הוא חבר בני אדם ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה (שהינו 25%) אם הוא יחיד). קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד הון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד כאמור.

2.11.3.3 בהתאם לתקנות הניכוי מתמורה, במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור על ידי המשלם, בין היתר, ממכירת ניירות ערך נסחרים (להלן: "ניירות סחירים") יקוזז החייב כהגדרתו בתקנות ניכוי מתמורה את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור. פקיד השומה רשאי לאשר במקרים מסוימים לצרכי ניכוי המס במקור קיזוז הפסדים מתיק ניירות ערך המנוהל שלא על ידי החייב כהגדרתו בתקנות ניכוי מתמורה.

2.11.3.4 הפסד שלא ניתן לקוזזו כאמור לעיל, יקוזז כנגד רווח הון בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה הפסד.

2.11.3.5 בהתאם להוראות סעיף 94ג לפקודה, במכירת מניה על ידי חבר בני אדם, יופחת מסכום הפסד ההון אשר נוצר ממכירת המניה, סכום דיבידנד שהתקבל בשל המניה במשך 24 החודשים שקדמו למכירה אך לא יותר מסכום ההפסד, למעט דיבידנד ששולם עליו מס (למעט מס ששולם מחוץ לישראל) בשיעור 15% או יותר.

2.11.3.6 על משקיעים שהכנסה ממכירת ניירות ערך מהווה בידיהם הכנסה מעסק, יחולו כללים אחרים בעניין קיזוז הפסדים.

2.11.4 שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה המוצעות

החל מיום 1 בינואר 2013 ניכוי מס במקור מדיבידנד ששילם חבר בני אדם תושב ישראל שמניותיו רשומות למסחר בבורסה בשל מניות המוחזקות בחברה לרישומים, יהיה באמצעות מוסד כספי.

2.11.4.1 בהתאם לסעיף 125(1) לפקודה, דיבידנד שמקורו במניות החברה, ובלבד שאינו דיבידנד שמקורו במפעל מאושר או מפעל מוטב או מפעל מועדף או מפעל טכנולוגי מועדף, כהגדרתם בחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט - 1959 ("חוק העידוד"), יהיה חייב במס ככלל, בידי יחיד תושב ישראל בשיעור של 25%, למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס לגביו יהיה, בהתאם לסעיף 125ב(2) לפקודה, הינו 30%.

- 2.11.4.2. בנוסף לשיעורי המס האמורים, יחול מס יסף בשיעור של 3%, כאמור בסעיף 2.11.5. להלן על חלק הכנסתו החייבת של יחיד, העולה על סכום של 721,560 ש"ח (נכון לשנות המס 2026-2027 - הסכום מתעדכן מדי שנה בהתאם למדד). בנוסף, ככל של יחיד יש הכנסה חייבת ממקורות הוניים העולה על סכום התקרה, יוטל מס יסף נוסף בשיעור של 2% בגין חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים שעולה על סכום התקרה.
- 2.11.4.3. דיבידנד בידי חברות תושבות ישראל, ככלל, בהתאם לסעיף 126(ב) לפקודה, לא יבוא במניין ההכנסה החייבת של חבר בני אדם (למעט חברה משפחתית), ובלבד שמקור הדיבידנד אינו בהכנסות שהופקו או שנצמחו מחוץ לישראל ונתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות, ואינו מדיבידנד שמקורו מחוץ לישראל, ואינו דיבידנד שמקורו במפעל מאושר או מפעל מוטב או מפעל מועדף או מפעל טכנולוגי מועדף בהתאם להוראות חוק העידוד, , וכן לא תיכלל הכנסה שנקבע לגביה שיעור מס מיוחד⁵ והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסעיף.
- 2.11.4.4. דיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או נצמחו מחוץ לישראל וכן דיבידנד שמקורו מחוץ לישראל, יהיה חייב במס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2021).
- 2.11.4.5. דיבידנד בידי תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) שאינו בעל מניות מהותי, יהיה חייב במס בגין דיבידנדים בשיעור של 25%, דיבידנד בידי יחיד או חבר בני אדם תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, יחויב במס בשיעור של 30%, אולם שיעורי מס אלו עשויים להיות מופחתים בהתאם להוראות אמנה למניעת כפל המס (אם קיימת ורלוונטית) שנכרתה בין מדינת ישראל ובין מדינת התושבות של תושב החוץ.
- 2.11.4.6. דיבידנד המתקבל בידי קרן נאמנות חייבת יחויב במס בהתאם לשיעורי המס החלים על היחיד שההכנסה אינה הכנסה מעסק או משלח יד בידי אלא אם נקבע במפורש אחרת.
- 2.11.4.7. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין דיבידנד כאמור, ובלבד שההכנסות כאמור אינן מהוות בידיהם הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" ובכפוף לתנאים אשר בסעיף 9(2) לפקודה כאמור.
- 2.11.4.8. בהתאם לתקנות הניכוי מדיבידנד וריבית כאמור, שיעור המס שיש לנכות במקור על דיבידנד ליחיד ולתושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) בגין מניות החברה, לרבות בחלוקה לבעל מניות כאמור שהינו בעל מניות מהותי בחברה, במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו ואשר מניותיו רשומות ומוחזקות בחברת הרישומים, יהיה בשיעור של 25%. לגבי יחיד או תושב חוץ שהנו בעל מניות מהותי אשר מניותיו אינן רשומות ואינן מוחזקות בחברת הרישומים, ינוכה מס במקור בשל הכנסות מדיבידנד כאמור בשיעור של 30%.
- 2.11.4.9. לא ינוכה מס במקור בגין תשלומים לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. כמו כן, ככל שלגבי הדיבידנד נקבע שיעור מס מוגבל על פי דין, ינוכה מס במקור על פי השיעור שנקבע גם אם בעל המניות הינו חבר בני אדם תושב ישראל.
- 2.11.4.10. לגבי תושב חוץ, במידה וקיימת אמנה למניעת כפל מס, יהיה שיעור ניכוי המס במקור בכפוף גם להוראות האמנה למניעת כפל מס שנכרתה בין מדינת ישראל למדינת תושבתו של המקבל וקבלת

⁵ יצויין, כי בהתאם לעמדת רשות המיסים, כפי שבאה לידי ביטוי בפרשת קניון דרורים (ע"מ 44118-10-14) ובפרשת אורון אחזקות (ע"מ 38832-03-15), דיבידנד שמקורו ב"רווחי שערות" אינו זכאי לפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודה.

אישור מתאים מרשות המיסים מראש. במידה ואין אמנה למניעת כפל מס בין מדינת ישראל למדינת התושבות של המקבל, שיעור ניכוי המס במקור יהיה בהתאם לפקודה והתקנות מכוחן שפורטו לעיל.

2.11.4.11. כנגד חבות המס שצוינה לעיל, יינתן לתושב ישראל (יחיד או חבר בני אדם) זיכוי בגובה המס הזר אשר נוכה בחו"ל, אם נוכה, ביחס לניירות הערך המוצעים וזאת בכפוף להוראות אמנת המס הרלוונטית ולתנאים הקבועים בסעיפים 203 ו-204 לפקודה, ובכפוף להמצאת אישורים מתאימים על-ידם.

2.12 ההודעה המשלימה

לאחר פרסום התשקיף תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה. בהודעה המשלימה יושלמו ויעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים, ככל שיהיו, בכמות ותנאי ההצעה. בהודעה המשלימה ייכללו הפרטים הנדרשים בהתאם לתקנות הודעה משלימה ובכלל זאת הנתונים שלהלן:

2.12.1. אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על פי התשקיף ושל המניות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף והמניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1).

2.12.2. מועד המכרז לציבור (ככל שייערך), המועד להגשת הבקשות לרכישות היחידות מטעם הציבור ופרטי רכז ההנפקה.

2.12.3. פירוט הוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, ועמלות ריכוז והפצה.

2.12.4. שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצוינים בסעיף 2.3 לעיל, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.

2.12.5. שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.12.4 לעיל יתאפשר, ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בסעיף 2.3 לעיל, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף וכן שהתקופה להגשת הזמנות תחל לפי סעיף 2ב(3) לתקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), התשס"ו-2005. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.

2.12.6. כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך, כאמור בסעיף 2.4 לעיל, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך וייעודה. בנוסף יינתן פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, הכמות והמחיר להם התחייבו והתקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על ידי הציבור.

2.12.7. פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת בקשות לרכישת ניירות הערך על פי התשקיף וההודעה המשלימה, בדרך של הצעה אחידה על ידי הציבור, תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

2.12.8. ההודעה המשלימה תוגש לרשות באמצעות מערכת המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם התשקיף. עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף ותצורף לכל עותק מהתשקיף אשר תפיץ החברה לאחר פרסום ההודעה המשלימה.

- 2.12.9 בהודעה המשלימה יפורטו עיקריו של הסכם החיתום עם החתמים.
- ריכוז, חיתום והפצה** 2.13
- 2.13.1 בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על פי התשקיף, החברה תהיה רשאית להתקשר עם רכז הנפקה בהסכם לריכוז הנפקה, לשלם עמלת ריכוז למי שישמש כרכז הנפקה, והכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהודעה המשלימה.
- 2.13.2 בכפוף להוראות כל דין, תהיה החברה רשאית להתקשר עם החתמים, לצורך הבטחת ההצעה על פי התשקיף בחיתום ולשלם עמלות חיתום ותשלומים אחרים. עיקרי הסכם החיתום, לרבות שמות החתמים, שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתמים, ככל שיהיו, יפורטו בהודעה המשלימה. יובהר, כי הצעת ניירות ערך על פי התשקיף חייבת בחיתום לרכישתן של לפחות 25% מהיחידות מתוך היחידות המוצעות על פי התשקיף. נכון למועד התשקיף, אין כל ודאות כי הסכם חיתום כאמור יחתם וניירות הערך של החברה יובטחו בחיתום מלא או חלקי.
- 2.13.3 בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתמים לידר הנפקות (1993) בע"מ ואיפקס חיתום בע"מ אשר עיקריו יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, לרבות, אך לא רק, עמלת חיתום, עמלת הפצה, עמלת ריכוז ועוד. הסכם החיתום יכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה.
- 2.13.4 בכל מקרה בו תהיינה קיימות התקשרויות עם מפיצים נוספים לאלו המפורטים בתשקיף יינתן גילוי במסגרת ההודעה המשלימה בדבר זהותם, עמלות ההפצה שהם אמורים לקבל, עמידתם בתנאי כשירות, וכן פרוט בדבר הקשר בין מפיצים למשקיעים מסווגים ובין המפיצים לחברה ו/או לבעלי העניין בה, ככל שקיים. כמו כן, בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על פי התשקיף, תהיה החברה רשאית להתקשר עם מפיצים, לשלם עמלות הפצה למי שישמש כמפיץ, בשיעור ועל פי יתר התנאים, כפי שיפורטו בהודעה המשלימה.
- נותני שירותים נוספים** 2.14
- במסגרת ההודעה המשלימה יינתן גילוי אודות זהות נותני השירותים הנוספים (לפי העניין) בגין ההנפקה, תפקידם והעמלה ו/או השכר אותו הם זכאים לקבל, וכן גילוי לגבי ניגודי עניינים פוטנציאליים, אם וככל שיהיו.

על פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו בעתיד לציבור מניות רגילות של החברה (מטעם החברה או מציע אחר), מניות בכורה⁶, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים, וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי הדין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (להלן בסעיף זה: "ניירות הערך"). הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם להוראות הבורסה, כפי שתהיינה באותה העת.

⁶ הנפקת מניות בכורה תבוצע בכפוף לעמידה בהוראות תקנון הבורסה, הנחיות על פיו והוראות הדין.

פרק 3: הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף

הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה לתאריך התשקיף הינו כדלקמן:

סוג המניות	הון מניות רשום		הון מניות מונפק ונפרע	
	נכון למועד פרסום התשקיף	עובר לרישום למסחר בבורסה ¹	נכון למועד פרסום התשקיף	לאחר הנפקת המניות וכתבי האופציה (סדרה 1) מכח התשקיף ולאחר הרישום למסחר בבורסה – בדילול מלא
מניות רגילות	24,805,290 בנות 0.0001 ע.ג. כ"א	500,000,000 ללא ע.ג. כ"א	24,805,290 בנות 0.0001 ע.ג. כ"א	² 318,052,900
סה"כ	24,805,290 בנות 0.0001 ע.ג. כ"א	500,000,000 ללא ע.ג. כ"א	24,805,290 בנות 0.0001 ע.ג. כ"א	² 361,891,180

3.2 השינויים שחלו בהון הרשום של החברה בשלוש השנים האחרונות

בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות
1.1.2022		20,000,000 בנות 0.0001 ע.ג. כ"א
15.10.2025	הגדלת הון רשום ב- 4,805,290 בנות 0.0001 ע.ג. כ"א	24,805,290 בנות 0.0001 ע.ג. כ"א
בסמוך לפני מועד ההנפקה ¹	ביטול ערך נקוב והגדלת ההון הרשום ל- 500,000,000 ללא ע.ג.	500,000,000 ללא ע.ג.
סה"כ הון רשום לתאריך התשקיף		24,805,290 בנות 0.0001 ע.ג. כ"א
סה"כ הון רשום לתאריך ההנפקה		500,000,000 ללא ע.ג.

3.3 השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים האחרונות

בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף לא חלו שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות	התמורה ברוטו שנתקבלה בגין המניות (אלפי ש"ח)
15 באוקטובר 2025	הקצאת מניות לבעלי המניות בתמורה לקבלת מניות בחברת אביסרור ובניו יזום ופיתוח בע"מ	4,452,608 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח	התמורה הינה בגין 100% ממניות בחברת אביסרור ובניו יזום ופיתוח בע"מ
15 באוקטובר 2025	הקצאת מניות לבעלי המניות בתמורה לקבלת מניות בחברת אור נס מקרקעין בע"מ	352,682 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח	התמורה הינה בגין 100% ממניות אור נס מקרקעין בע"מ
בסמוך לפני מועד ההנפקה ¹ - לאחר הגדלת ההון הרשום וביטול הערך הנקוב	פיצול כל מניה אחת ללא ע.ג. ל- 10 מניות ללא ע.ג.	במקום 24,805,290 יגדל ההון המונפק ל- 248,052,900	—
סה"כ מניות מונפקות בהון החברה במועד ההנפקה		248,052,900 ללא ע.ג.	

¹ ביום 28 במאי 2026 אישרה האסיפה הכללית את השינוי האמור, אשר יבוצע בכפוף להצלחת ההנפקה על פי תשקיף זה, לפני הרישום למסחר של מניות החברה, עם היוודע תוצאות ההנפקה. החברה תעדכן אודות ביצוע השינויים האמורים במסגרת הדיווח המידי על תוצאות ההנפקה. ² הנתונים הינם בהנחה של הנפקת כל המניות המוצעות על פי התשקיף. הנתונים בדילול מלא הינם בהנחה של מימוש כל כתבי האופציה (סדרה 1) ומימוש כל האופציות הלא רשומות כמפורט בסעיף 3.7 להלן.

החזקות בעלי העניין במניות של החברה נכון למועד פרסום התשקיף הן כדלקמן:

שם בעל המניות	מניות רגילות בנות 0.0001 ע.נ. כ"א	שיעור מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה
אלי אביסרור	9,961,282	40.16%
יצחק אביסרור	6,276,244	25.30%
יורם אביסרור	5,467,108	22.04%
מרדכי אביסרור	3,100,656	12.50%
סה"כ	24,805,290	100%

החזקות בעלי העניין במניות החברה לאחר הגדלת ההון הרשום ופיצול המניות ולאחר מועד פרסום התשקיף ולפני הרישום למסחר³:

שם בעל המניות	מניות רגילות ללא ערך נקוב ¹	שיעור מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה
אלי אביסרור	99,612,820	40.16%
יצחק אביסרור	62,762,440	25.30%
יורם אביסרור	54,671,080	22.04%
מרדכי אביסרור	31,006,560	12.50%
סה"כ	248,052,900	100%

החזקות בעלי העניין במניות החברה, מיד לאחר ההנפקה על פי תשקיף זה, בהנחה של רכישת מלוא היחידות המוצעות על פי תשקיף זה:

שם בעל המניות	מניות רגילות ללא ע.נ. ¹	כתבי אופציה לא סחירים, וכתבי אופציה סחירים (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות רגילות ⁴	שיעור מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה	שיעור מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא ⁵
אלי אביסרור ⁶	99,612,820		31.32%	27.53%
יצחק אביסרור ⁷	62,762,440		19.73%	17.34%
יורם אביסרור ⁸	54,671,080		17.19%	15.11%
מרדכי אביסרור	31,006,560		9.75%	8.57%
עובדים, נותני שירותים ונושאי משרה בכירה שאינם בעלי עניין ⁹		1,838,280		0.51%
ציבור	70,000,000	42,000,000	22.01%	30.95%
סה"כ	318,052,900	43,838,280	100%	100%

³ בהתאם לשינויים המפורטים בטבלה בסעיף 3.3 לעיל.

⁴ למועד התשקיף כתבי האופציה הלא סחירים טרם הוענקו ולא ידוע מהו מחיר המימוש. כתבי האופציה יוענקו בסמוך לפני השלמת ההנפקה הראשונה לציבור על פי תשקיף זה (בתנאי שחלפו 30 ימים לכל הפחות ממועד הגשת תוכנית האופציות למס הכנסה, בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה). דיווח על הקצאתם יימסר במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה. לפרטים נוספים ר' סעיף 3 להלן. בשל כך שמרבית כתבי האופציה שיוקצו יהיו ניתנים למימוש נטו בלבד (Cashless), שיעור הדילול בפועל יהיה נמוך יותר.

⁵ במקרה של מימוש אופציות בהתאם לתוכנית האופציות המתוארת. בסעיף 3.7 להלן ובמקרה של מימוש מלוא כתבי האופציה (סדרה 1).

⁶ מר אלי אביסרור מכהן כמנכ"ל ויו"ר החברה.

⁷ מר יצחק אביסרור מכהן כדירקטור ומשנה למנכ"ל החברה.

⁸ מר יורם אביסרור מכהן כדירקטור ומשנה למנכ"ל החברה.

⁹ לפרטים נוספים אודות החלטה להעניק כתבי אופציה בכפוף להשלמת ההנפקה לנושא משרה בכירה, עובדי החברה לרבות קרובי משפחה של בעלי השליטה, נותני שירותים לרבות נותן שירותים בבעלות מלאה של קרובת משפחה של בעל השליטה ראו סעיפים 3.7 להלן ופרק 8 לתשקיף. בין החברה לעובדים כאמור מתקיימים יחסי עובד-מעביד.

3.5 בעלי השליטה בחברה

נכון למועד התסקיף בעלי השליטה בחברה הם ה"ה אלי אביסרור, יצחק אביסרור, יורם אביסרור ומרדכי אביסרור (להלן: "בעלי השליטה"), מכח החזקתם במלוא ההון המונפק והנפרע של החברה.

3.6 הסכם בעלי מניות

ביום 24 במאי 2026, התקשרו כל בעלי המניות בחברה בהסכם בעלי מניות, שתוקן ביום 27 במאי 2026, אשר מסדיר את מערך זכויותיהם וחובותיהם בקשר עם אחזקותיהם במניות החברה (להלן בסעיף זה: "ההסכם"). ההסכם ייכנס לתוקף עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה הסכם זה ויפקע מאליו במועד בו החזקות בעלי מניות המקוריים להסכם (או נעברים מורשים שלהם) (להלן בס"ק זה – בעלי המניות המקוריים) במניות החברה תפחתנה מ-24.99%. ההסכם מסדיר מנגנון המחייב קיום אסיפה מקדימה לפני כל אסיפה כללית של החברה, על מנת שהצדדים יפעלו במשותף ויצביעו באסיפות הכלליות של החברה מכוח כלל מניותיהם באופן אחיד. בהתאם להסכם, ההחלטות באסיפה המקדימה תתקבלנה ברוב קולות המשתתפים בה, כאשר לכל צד מספר קולות כמספר המניות בחברה שהוחזקו על ידי אותו בעל המניות במועד הקובע שנקבע במסמך הזימון לאסיפה הכללית שתפרסם החברה.

כמו כן, ההסכם קובע הסדרים לעניין העברת ו/או מכירת מניות על ידי בעלי המניות, ובכלל זה זכות הצעה ראשונה במקרה של מכירת מניות¹⁰, זכות הצטרפות למכירה לצד שלישי, מגבלות על העברה לגורמים מסוימים וזכות לכפות מכירה במקרים מסויימים. בנוסף, ההסכם קובע כי מניות שיירכשו על ידי מי מהצדדים לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית יהיו כפופות אף הן להוראות ההסכם ואולם במועד רכישתן כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לרכוש מרוכש המניות חלק מהמניות שרכש בהתאם לשיעור החזקותיו במניות החברה מתוך יתר הצדדים להסכם בעלי המניות בשווי לפיו נרכשו המניות.

3.7 הקצאת אופציות לא רשומות לנושאי משרה, עובדים, ויועצים

ביום 11 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה תכנית להקצאת אופציות לא רשומות לנושאי משרה, עובדים, יועצים ונותני שירותים אחרים בחברה (להלן: "תכנית האופציות"), במסגרתה נקבע, בין היתר, כי הקצאת האופציות לעובדים מכוחה תיעשה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה") כאשר לבחירת הדירקטוריון, האם תיעשה במסלול רווח הון עם או בלי נאמן או במסלול הכנסת עבודה עם נאמן.

יובהר כי הקצאת האופציות מכוחה לניצעים שהינם בעלי שליטה או קרוביהם, כהגדרת המונח בסעיף 32(9) לפקודה, או לניצעים שאינם עובדים כהגדרת המונח בסעיף 102 לפקודה, תיעשה על פי סעיף 3(ט) לפקודה.

מובהר כי החברה עשויה להקצות בעתיד אופציות מכוח תכנית אופציות לנושאי משרה (בהתאם למדיניות התגמול של החברה) ולעובדים, ובכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, לרבות האישורים הנדרשים באורגנים של החברה.

¹⁰ במקרה של מכירת מניות של אחד מבעלי המניות המקוריים זכות ההצעה שיתן תהיה אך ורק ליתר בעלי המניות המקוריים בהנחה של 40% מהמחיר הממוצע של שער הסגירה של מניית החברה ב 30 ימי המסחר שקדמו להצעה (למעט לגבי מניות בשיעור של עד 2% מההון המונפק והנפרע של החברה לכל בעל מניות, לא תחול ההנחה). מי שאינו צד מקורי להסכם שימכור מניותיו יתן זכות הצעה ראשונה ליתר הצדדים להסכם ואולם לא יהיה מחוייב לתת להם הנחה כלשהי.

התנאים העיקריים של תכנית האופציות

כל הענקת אופציות מכח התוכנית תאושר ותיישם בהתאם לנדרש בהוראות חוק החברות, חוק ניירות ערך, התקנות, הצווים וההנחיות מכוחם, ו/או כל דין שיבוא במקום, וכן בהתאם להוראות רשות ניירות ערך ולתקנון והנחיות הבורסה, ככל שרלוונטי. כל הקצאת של אופציות מכוח תכנית האופציות תהא כפופה לאישור הבורסה לרישום המניות שתנבענה ממימוש האופציות למסחר בבורסה. התכנית הינה בתוקף למשך 10 שנים ממועד אימוצה על-ידי הדירקטוריון. בכל מקום להלן שנכתב "סיום יחסי עבודה" או מונח דומה, הכוונה היא המועד שבו יחדל הניצע להיות עובד ו/או יועץ ו/או נותן שירותים בחברה או בחברה מעבידה¹¹. בכפוף להוראות סעיף 102 ואלא אם ייקבע אחרת על ידי דירקטוריון החברה, המקרים שלהלן לא ייחשבו כמועד סיום יחסים: (1) העתקת יחסי העבודה או מתן השירותים של הניצע לחברה או לחברה מעבידה (ולחיפך) ו/או מן החברה לחברה מעבידה (ולחיפך); ו/או (2) שינוי מישור ההתקשרות של הניצע עם החברה ו/או חברה מעבידה ממישור יחסי עובד - מעביד למישור של נותן שירותים/יועץ עם החברה ו/או חברה מעבידה ולחיפך; ו/או (3) היעדרות של עובד או אי מתן שירותים במשך תקופה מסוימת, מנימוקים מוצדקים שאושרו על ידי החברה או החברה המעבידה, בין אם התקבלה תמורה בגין התקופה כאמור ובין אם לאו. יובהר לעניין זה כי מועד סיום היחסים הינו המועד לאחריו אין כל יחסים בין הניצע לחברה או לחברה מעבידה (קרי, מועד סיום ההעסקה בפועל) ולא המועד בו ניתנת הודעה מוקדמת על סיום היחסים.	כללי
מחיר המימוש ייקבע על ידי הדירקטוריון בשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. מחיר המימוש יפורט בהסכם האופציה. מחיר המימוש ישולם במועד המימוש לרבות בהעברה בנקאית או בשיק או באמצעות מנגנון מימוש ומכירה על ידי ברוקר ("מימוש מותנה מכר"). לדירקטוריון תהא הסמכות לדחות את מועד התשלום בתנאים כפי שייקבעו על ידיו.	מחיר המימוש
כל כתב אופציה שהוענק אך לא מומש על פי תוכנית זו, לרבות כתב אופציה שהבשיל, יפקע ויבוטל במועד המוקדם מבין: (א) מועד הפקיעה אשר יפורט בהסכם האופציות (ככל שלא יפורט כאמור, 10 שנים ממועד ההענקת של כתב האופציה שהוקצו לאותו ניצע); (ב) מועד סיום יחסי העבודה בין החברה לבין הניצע, אלא אם פקע קודם לכן על פי הוראות תוכנית זו. יובהר כי התקופה שממועד הבשלת אופציה ועד למועד הפקיעה, הינה תקופת המימוש של האופציה. על אף האמור לעיל, אם מועד הפקיעה של מנה כלשהי מהאופציות תסתיים במהלך תקופה אשר קיימת מניעה חוקית למימוש (כפי שייקבע על ידי יועציה המשפטיים של החברה) וזאת בשל קיומו של מידע אשר עלול לעלות לכדי מידע פנים (להלן: "תקופת האפלה"), אזי בכפוף לעמידה ולתקדימות כל יתר תנאי התוכנית, מועד הפקיעה יוארך באופן אוטומטי, ללא צורך בהחלטה נוספת של דירקטוריון החברה, למשך תקופה נוספת עד ליום המסחר השני לאחר תום תקופת האפלה. הוראות שיחולו במקרה של סיום יחסי העבודה בין החברה ו/או חברה מעבידה לבין הניצע מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אלא אם נקבע אחרת בהסכם האופציות, הניצע יהיה רשאי לממש את כתבי האופציה במועד מאוחר ממועד סיום יחסי העבודה, אולם רק ביחס לכתבי האופציה אשר הגיע מועד הבשלתם טרם מועד סיום יחסי העבודה, בהתאם לתקופות ההבשלה של כתב האופציה, והכל בהתאם למקרים המפורטים להלן: במקרים של סיום היחסים ביוזמת הניצע, שלא בשל "עילה"¹², תהיה לניצע זכות לממש את כתבי האופציה שהוא היה זכאי לממש בהתאם למועדי ההבשלה ובתנאי שטרם פקעו, במשך תקופה של 120 יום לאחר סיום היחסים (במקרה של קיום תקופת האפלה, כהגדרתה לעיל, מועד המימוש האחרון עד ליום המסחר השני לאחר תום תקופת האפלה) ולא יאוחר ממועד פקיעת כתבי האופציה שנקבע בהסכם האופציות. במקרה של סיום היחסים ביוזמת החברה ו/או החברה המעבידה, שלא בשל "עילה", ובתנאי שחלפה שנה ממועד ההענקת, יהא הניצע זכאי לממש את כל כתבי האופציה שהוא היה זכאי לממש בהתאם למועדי ההבשלה ובתנאי שטרם פקעו. יובהר כי לעניין זה לא ילקחו בחשבון חודשי הודעה מוקדמת, פדיון חופשה, פדיון מחלה וכד' שבהם לא ניתנו שירותי עבודה בפועל. זכותו של הניצע לממש כתבי אופציה כאמור תהיה למשך תקופה של 120 יום לאחר סיום היחסים (במקרה של קיום תקופת האפלה, כהגדרתה לעיל, מועד המימוש האחרון יידחה עד ליום המסחר השני לאחר תום תקופת האפלה) ולא יאוחר ממועד פקיעת כתבי האופציה שנקבע בהסכם האופציות.	תקופת המימוש

¹¹ "חברה מעבידה" - כל חברה (א) שהיא "בעלת שליטה" (כהגדרת מונח זה בסעיף 102 לפקודה) בחברה; או (ב) שהחברה הינה "בעלת שליטה" בה; או (ג) שיש לה "בעל שליטה" משותף עם החברה. לעניין זה "חברה" בהתאם להוראות הפקודה כפי שהיו מעת לעת.

¹² "עילה": (א) הרשעה בעבירה שיש עמה קלון או כזו המשפיעה על החברה ו/או על חברה מעבידה; (ב) סירוב של הניצע לקיים הוראה סבירה של הממונים עליו, לרבות הדירקטוריון, המנכ"ל והמנהל הישיר של הניצע, בקשר עם עסקי החברה ו/או עם עסקי חברה מעבידה, אשר ניתנת הייתה לביצוע על-פי דין; (ג) מעילה בכספי החברה ו/או בכספי חברה מעבידה; (ד) הפרת חובת אמונים כלפי החברה ו/או כלפי חברה מעבידה, לרבות גילוי מידע סודי בנוגע לחברה ו/או לחברה מעבידה; (ה) רשלנות רבתי במילוי תפקיד בחברה או בחברה מעבידה; (ו) כל מעשה או מחל (למעט התנהגות בתום לב) אשר לדעתו של הדירקטוריון מזיקים או היו עלולים להזיק באופן משמעותי לחברה ו/או לחברה מעבידה; (ז) כל סיבה אחרת בגינה ניתן לשלול פיצויי פיטורין באופן חלקי או מלא בהתאם להוראות חוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963.

במקרה של סיום היחסים בשל מוות או נכות של הניצע, יהיה לניצע או ליורשיו החוקיים זכות לממש את כתבי האופציה שהניצע היה זכאי לממש בהתאם למועדי ההבשלה ובתנאי שטרם פקעו, במשך 12 חודשים ממועד סיום היחסים ולא יאוחר ממועד פקיעת כתבי האופציה שנקבע בהסכם האופציות. דירקטוריון החברה יהיה רשאי, במועד מוקדם למועד סיום היחסים, לאשר הארכה של תקופת מימוש כתבי האופציה שטרם מומשו מעבר למועד סיום היחסים למועד שלא יאוחר ממועד פקיעת כתבי האופציה שנקבע בהסכם האופציות. במקרה בו סיום היחסים נגרם בשל "עילה" אזי כתבי האופציה יפקעו לכל דבר ועניין (בין אם הניצע היה זכאי במועד הסיום היחסים לממש חלק מן כתבי האופציה ובין אם לאו).	
מועדי ההבשלה וכמות כתבי האופציה אשר יבשילו בכל מועד יקבעו במסגרת הסכם האופציות. כמו כן, במקרה שבו הניצע ישהה בחופשה ללא תשלום למשך תקופה רצופה העולה על 12 שבועות לאחר ההענקה אך לפני מועד ההבשלה, יידחו מועדי ההבשלה של כתבי האופציה שהוענקו לו בתקופה השווה לתקופת החל"ית. מועדי פקיעת כתבי האופציה לא ישתנו וכל כתב אופציה שהוענק לאותו ניצע יפקע ויבוטל במועד המוקדם מבין: (א) תום שנתיים מתום תקופת ההבשלה המקורית של המנה האחרונה של כתבי האופציה שהוקצתה לאותו ניצע (טרם תקופת ההיעדרות), במסגרת כל הקצאת כתבי אופציה ספציפית; (ב) מועד סיום יחסי העבודה בין החברה לבין הניצע בכפוף לאמור לעיל, אלא אם כתב האופציה פקע קודם לכן על פי הוראות התוכנית.	מועדי הבשלה (vesting)
בכפוף להוראות התוכנית, הניצע יהיה רשאי לממש את כתבי האופציה, כולם או חלקם, במהלך תקופת האופציה, על ידי מסירת הודעת מימוש בכתב חתומה על ידי הניצע לחברה או לנציג מטעמה, ולנאמן (ככל שהקצאה נעשתה במסלול עם נאמן), בנוסף ובדרך אשר יקבעו על ידי החברה ובמידת הצורך על ידי הנאמן בהתאם לדרישות סעיף 102 לפקודה (להלן: "הודעת המימוש"). הודעה המימוש תכלול, בין היתר, את שם הניצע ומספר הזהות שלו, את מספר כתבי האופציה שהניצע מעוניין לממש ואת אופן המימוש. להודעת המימוש יצורפו כל המסמכים עליהם חייב הניצע לחתום כתנאי למימוש האופציות וכן כל הנתונים שיתבקשו על ידי החברה ו/או הנאמן לצורך ביצוע המימוש, וכן בהתאם לתנאי התוכנית, הסכם האופציות ועל פי החלטת הדירקטוריון. הודעת מימוש אשר אינה ממלאת אחר כל התנאים הנדרשים בהתאם לתנאי התוכנית (לרבות העברת תשלום בגין מחיר המימוש) לא תהיה בתוקף עד השלמת הפרטים כאמור. ניצע רשאי לבחור בהודעת המימוש, בכפוף לכך שבהסכם האופציות נקבע כך, כי מימוש כתבי האופציה יהיה באחד האופנים המפורטים להלן: (1) כנגד תשלום של מחיר המימוש (להלן: "תשלום מחיר המימוש במזומן") או (2) על פי מנגנון מימוש נטו (להלן: "מימוש נטו").¹³ בכפוף לאישור רשות המיסים לשימוש במנגנון (ככל שאישור זה נדרש על מנת לשמור על הטבת מס לפי סעיף 102) או על פי מנגנון מימוש מותנה במכר (להלן: "מימוש מותנה במכר").¹⁴ לפי בחירת הניצע. בחירת הניצע בדבר אופן המימוש כאמור תצוין על ידו במסגרת הודעת המימוש. יובהר כי אופן המימוש שיחול על הניצע יהיה בהתאם לקבוע בהסכם האופציות החל עליו, וכי זכות בחירה ביחס לאופן המימוש, ככל שתוקנה, תהא רק כפי שיקבע במפורש בהסכם האופציות. ככל שהניצע יבחר במימוש בדרך של תשלום מחיר המימוש במזומן, הוא יעביר את התשלום לחברה ביחד עם הודעת המימוש.	אופן המימוש
בכל מקרה של עסקת מיזוג, ארגון מחדש של החברה עם או לתוך תאגיד רוכש, כאשר החברה אינה התאגיד השורד; או כל אירוע דומה אחר או מכלול נסיבות שיקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו, כעסקה בעלת השפעה דומה ולמעט במקרה של עסקה מהותית ועסקת שינוי שלטת כהגדרתן להלן, אזי תבוצע החלפה או המרה של כתבי האופציות, ככל שרלוונטי בהתאם לקביעת דירקטוריון החברה, או שמספר כתבי האופציה או מחיר המימוש יותאם באופן יחסי, באופן שלא יפגע, ככל האפשר, בזכויות הניצע. אופן ביצוע ההתאמה במקרים אלו ייקבע על ידי הדירקטוריון, וקביעותיו יהיו סופיות ומחייבות. למעט במקרים לגביהם נקבע אחרת במפורש, הקצאה של מניות נוספות לא תגרום להתאמת מחיר המימוש או מספר כתבי האופציה. התאמה במקרה של חלוקת דיבידנד במקרה בו החברה תחלק דיבידנד במזומן לבעלי המניות של החברה, לאחר מועד הקצאת כתבי האופציות, והיום הקובע לחלוקתו יחול לפני המועד בו הוקצו מניות המימוש בגין מימוש אותן אופציות, אזי כל עוד לא קבע הדירקטוריון אחרת, לא יחול שינוי במספר המניות שתוקצנה בגין מימוש האופציות המוצעות, אך מחיר המימוש של אותן אופציות יופחת בסכום השווה לסכום הדיבידנד למניה ברוטו (לפני מס) שחולק לבעלי המניות בחברה. מובהר כי בהתאם לתקנון הבורסה	התאמות

¹³ מספר המניות במימוש נטו יחושב באופן הבא:

$$A = \frac{A * (B - C)}{B - N}$$

כאשר: A = מספר כתבי האופציה אותו מבקש הניצע לממש והקבוע בהודעת המימוש; B = שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ביום המשחר האחרון שקדם ליום בו נמסרה הודעה המימוש; C = מחיר המימוש בש"ח לכל כתב אופציה כמפורט בהסכם האופציות; N = המחיר המזערי הקבוע בתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיה מעת לעת- רלבנטי רק במקרה שהבורסה דורשת כי הסכום המזערי ישולם על ידי הניצע לחברה. יובהר כי ככל שהניצע לא יידרש, על פי כללי הבורסה, לשלם את המחיר המזערי כאמור, N יהיה שווה לאפס.

בכל מקרה בו כתוצאה מהחישוב המפורט לעיל, תידרש החברה להקצות שברי מניה, לא יוקצו שברי מניה, כאמור, ומספר המניות שיוקצו לניצע יעוגל כלפי מטה לכל שבר מניה הנמוך מ-0.5, וככלי מעלה לכל שבר מניה השווה או הגבוה מ-0.5.

¹⁴ כאשר הניצע יבחר בדרך של מימוש אופציות למניות ומכירת המניות בפעולה אחת, לאחר מימוש האופציות כאמור, המניות הרגילות הנובעות ממימוש האופציות יוקצו לנאמן והניצע יקבל את מרכיב ההטבה הכספי הנובע ממימוש האופציות ומכירת המניות הנובעות ממימוש האופציות אך לא יחזיק במניות הנובעות ממימוש האופציות כאמור. ככל שהניצע יבחר לממש את כתבי האופציה במנגנון מימוש מותנה במכר, התמורה נטו לניצע (לפני מס) תחושב לפי הנוסחה הבאה (ובהתאם להגדרות שלעיל): $A * (B - C)$

והנחיות על פיו נכון למועד אישור התוכנית, לא ניתן יהיה לממש את כתבי האופציה בתקופה של 5 ימי המסחר שקדמו למועד הקובע של החלוקה בחברה ובמועד הקובע עצמו. ואולם, אם לא ניתן יהיה לבצע את ההתאמה בדרך זו, בשל כך שמחיר המימוש יפחת מהנדרש בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, יקבע הדירקטוריון את אופן ביצוע ההתאמה, באופן שלא ייפגעו, ככל האפשר, זכויות הניצע. דירקטוריון החברה יהיה רשאי לקבוע כי במקרה שבו החברה תחלק דיבידנד בעין, יבוצעו ההתאמות המתאימות במחיר המימוש אשר ישקפו את ביצוע החלוקה בהתאם להחלטת הדירקטוריון.

הנפקת זכויות

אלא אם יקבע אחרת על ידי דירקטוריון החברה, במקרה של הנפקת זכויות על ידי החברה לבעלי מניותיה, אזי ביחס לכתבי אופציה שטרם מומשו וטרם פקעו, יותאם מספר מניות המימוש למרכיב ההטבה בזכויות, כפי שהוא מתבטא ביחס שבין שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס זכויות" לבין שער הבסיס של המניה "אקס זכויות".

בכל מקרה של פיצול או איחוד הון המניות של החברה, החברה תגדיל או תקטין, לפי העניין, את מספר מניות המימוש להן יהיה זכאי הניצע בגין כתבי אופציה שטרם מומשו על ידי הניצע וטרם פקעו.

בכל מקרה בו כתוצאה מההתאמה המפורטת לעיל, תידרש החברה להקצות שברי מניה, לא יוקצו שברי מניה, כאמור, ומספר מניות שיוקצו לניצע יעוגל למספר השלם הקרוב (כלפי מעלה או כלפי מטה, לפי המקרה) ובלבד שסך מניות המימוש שיוקצו לניצע לא יעלה על סך המניות שנכלל בהסכם האופציות. מובהר, כי לא ניתן יהיה לממש את האופציה ביום הקובע לחלוקת מניות בדרך של הטבה, לחלוקת דיבידנד, להצעה בדרך של זכויות, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל ייקרא להלן: "אירוע חברה"). ככל שיחול יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש של האופציות ב"יום האקס" כאמור. החברה תפעל לפי שיקול דעתה בכל אופן שייראה לה מתאים וראוי על מנת לוודא את יישומה של הוראה זו, לרבות חסימת האפשרות להעביר הוראות מימוש במועדים שייקבעו על ידי החברה.

יובהר, כי האמור לעיל כפוף להוראות הבורסה כפי שתקבענה מעת לעת.

לדירקטוריון ו/או לוועדת התגמול ככל שתמונה (לפי העניין) תהיה הסמכות לקבוע ביחס לניצע מסוים כי בקורות עסקה, אשר תביא לשינוי בבעל השליטה בחברה (להלן בסעיף זה: "**עסקת שינוי שליטה**") או מכירה של כל או חלק ניכר (דהיינו מעל 50%) מנכסי החברה או מיזוג או שינוי מבני או רכישה של מניות החברה במסגרת עסקה אחרת (להלן בסעיף זה: "**עסקה מהותית**") תבוצע האצה (חלקית או מלאה) של כתבי האופציה, שהוענקו לניצע וטרם הגיע מועד הבשלתם. משמעות המונח "עסקת שינוי שליטה" הינה התרחשות של כל הליך או אירוע או סדרה של הליכים של אירועים קשורים שתוצאתם שינוי שליטה (במישרין או בעקיפין), לרבות האירועים שלהלן: (1) מכירה, העברה או הקצאה של מניות החברה, שמהווה העברת שליטה; (2) הליך של מיזוג או עסקה דומה של החברה עם או לתוך חברה אחרת; והכל כפי שיקבע בהסכם האופציות.

הדירקטוריון רשאי להחליט, על פי שיקול דעתו הבלעדי, כי נסיבות מסוימות אשר יפורטו בהחלטה ו/או בהסכם האופציות, מצדיקות האצה חלקית או מלאה של כתבי האופציה שהוענקו לניצע וטרם הגיע מועד הבשלתם.

במידה והחברה תהיה צד להסכם או הסדר של חילוף מניות במסגרת עסקה מהותית שבו יוצע לבעלי המניות להחליף את המניות בניירות ערך אחרים, תפעל החברה לכך שאותו תאגיד או חברה יתחייב להקצות לניצעים אשר מחזיקים כתבי אופציות: (א) את ניירות הערך שהוצעו כאמור לבעלי המניות, כאילו היו הניצעים בעלי מניות ביום הקובע לצורך עסקת החילוף האמורה בכפוף לתשלום או לקיזוז של מחיר המימוש וערכן הנקוב (ככל שקיים); או (ב) לקבל אופציות הניתנות למימוש לניירות ערך של החברה או החברה האחרת חלק האופציות של החברה המוחזקות על ידו, וזאת בהתאם ליחס החליפין שיקבע מבלי לפגוע בזכויותיהן הכלכליות של מחזיקי האופציות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, אם בקורות עסקה מהותית, התאגיד או החברה האחרת לא תסכים להמיר או להחליף את האופציות, תמסור החברה הודעה לניצעים בדבר העסקה או קבלת ההחלטה כאמור, והניצעים יידרשו לממש את האופציות אשר הבשילו עד למועד הקובע לזכאות של בעלי המניות במסגרת העסקה. במועד השלמת העסקה, כל האופציות אשר הוקצו וטרם מומשו למניות עד אותו יום תפקענה מיידית. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית לקבוע כי בקשר עם השלמת העסקה כאמור, מחזיקי האופציות אשר הבשילו וטרם מומשו למניות עד למועד השלמת העסקה יהיו זכאים לקבל עם פקיעת האופציות כאמור, את תמורת העסקה בגין מניות אשר היו מוקצות למחזיקים כאמור עם מימוש האופציות (בהתאם להוראות התוכנית), בניכוי מחיר המימוש וערכן הנקוב (ככל שקיים).

אלא אם יקבע הדירקטוריון אחרת, היה ותחלק החברה לבעלי המניות בתקופת קיום האופציות, מניות הטבה, זכויות הניצע תשמרנה באופן הבא: מספר המניות הנובעות ממימוש האופציות אשר הניצע זכאי לקבל עם מימושן, יגדל או יקטן במספר וסוג המניות שהניצע היה זכאי להם, כמניות הטבה, אילו מימש את האופציות (שטרם מימש). למען הסר ספק, זכות הניצע לניירות ערך של החברה במקרה של חלוקת מניות הטבה כקובע לעיל בסעיף זה, תחול רק החל ממועד המימוש של האופציות וביחס לאופציות שימומשו בפועל על ידי הניצע.

מספר מניות המימוש להן יהיה זכאי מחזיק האופציות יותאם רק במקרה של חלוקת מניות הטבה כאמור בסעיף קטן זה לעיל אך לא במקרה של הנפקות אחרות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי עניין¹⁵). היה ויוחלט על פירוקה מרצון של החברה בשעה שקיימות אופציות שטרם מומשו מכח התוכנית, תמסור החברה הודעה לכל בעלי האופציות, בדבר קבלת ההחלטה כאמור, ולכל בעל אופציות יהיו עשרה ימים לממש את האופציות שטרם מומשו למניות ואשר הגיע מועד הבשלתן, בהתאם להליך המימוש הקבוע בתוכנית. עם חלוף עשרה ימים אלו, כל האופציות אשר טרם מומשו למניות עד אותו מועד יפקעו מיידית.	
כתבי האופציה שיוענקו על ידי החברה יוקצו על פי אחד ממסלולי המס. החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי תבחר תחת איזה מסלול יוענקו כתבי האופציה ותודיע לניצע בהסכם האופציות תחת איזה מסלול מבוצעת ההענקה. בחירתה של החברה בנוגע לסוג הקצאה במסלול עם נאמן כהקצאה במסלול רווח הון או כהקצאה במסלול הכנסת עבודה, תוגש כנדרש לרשויות המס בטרם מועד ההענקה. הבחירה תיכנס לתוקף החל ממועד ההענקה הראשון ותישאר בתוקפה לפחות עד תום השנה שלאחר השנה שבה העניקה החברה לראשונה הקצאה במסלול עם נאמן. הבחירה תחייב את החברה להעניק אך ורק את סוג ההקצאה במסלול עם נאמן אשר בחרה ותחול על כל הניצעים אשר יקבלו הקצאה במסלול עם נאמן במהלך התקופה המנויה לעיל, והכל בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 102(ז) לפקודה (כפי שיעודכן מעת לעת). הקצאת כתבי אופציה למי שאינו עובד (אלא אם בהתאם להוראות דיני המס שחלים במועד ההענקה ניתן לקבוע אחרת), או ככל שלא תאושר הקצאה לפי סעיף 102, תבוצע על פי סעיף 3(ט) לפקודה. ככל שמדובר בהקצאה תחת מסלול עם נאמן, ייבחר מסלול מיסוי אחד בלבד, אלא אם חלות על העובד הוראות סעיף 102(ז) לפקודה. הוראות לעניין מסלולי הקצאה באמצעות נאמן אם החברה תעניק כתבי אופציה דרך: (1) הקצאה במסלול רווח הון באמצעות נאמן; או (2) הקצאה במסלול הכנסת עבודה באמצעות נאמן; אזי החברה תמנה נאמן אחד בלבד שיחזיק בנאמנות לטובת הניצע את כתבי האופציה ואת מניות המימוש שיוקצו עם מימוש כתבי האופציה. תקופת ההחזקה בנאמנות של כתבי אופציה (להלן: "תקופת החסימה") תהיה: (1) בהקצאה במסלול רווח הון באמצעות נאמן לפחות 24 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציה לנאמן עבור הניצע, או במשך תקופה שונה, כפי שייקבע בכל תיקון לסעיף 102 ולכללי סעיף 102; (2) בהקצאה במסלול הכנסת עבודה באמצעות נאמן לפחות 12 חודשים ממועד הקצאת כתבי האופציות לנאמן עבור הניצע, או במשך תקופה שונה, כפי שייקבע בכל תיקון לסעיף 102 ולכללי סעיף 102 (להלן: "מועד תום התקופה"). הדירקטוריון, או מי שהוסמך על ידו לצורך כך, ינחה את הנאמן באשר לאופן העברת מניות המימוש והזכויות הנוספות כהגדרתן להלן בסיום הנאמנות. יובהר כי תקופת החסימה ותקופת ההבשלה כאמור לעיל, הינן תנאים מצטברים ויכולות לחפוף אחת לשנייה, ואולם כל אחת מהן מהווה תנאי עצמאי לכתבי האופציה המוענקים. במהלך תקופת החסימה, ובכפוף לתנאי סעיף 102 ולכללי סעיף 102, ניצע לא יוכל לקבל מהנאמן כתבי אופציה או מניות מימוש שהוענקו ו/או מומשו לפי התוכנית, למכור כתבי אופציה או מניות מימוש כאמור, או לעשות כל פעולה שהיא בכתבי אופציה או במניות המימוש כאמור, לרבות לאחר הבשלתן. אם ניצע יורה למכור או להעביר מידי הנאמן את כתבי האופציה או מניות המימוש כאמור לפני מועד תום התקופה (להלן: "הפרה"), ישלם הניצע את כל המיסים הנדרשים לתשלום עקב ההפרה, לרבות לפי סעיף 7 לכללי סעיף 102. עד אשר כל המיסים ישולמו לרבות לפי סעיף 7 לכללי סעיף 102, זכויות כאמור אינן ניתנות להעברה, המחאה, שיעבוד או משכון, והניצע לא יוכל לתת כל ייפוי כוח או שטר העברה, בין אם לשימוש מיידי או עתידי, למעט פעולות שפורטו בתוכנית האופציות ובכפוף להוראותיה. במקרה של חלוקת זכויות, מכוח כתבי האופציה ו/או מניות המימוש שהוקצו לפי התוכנית (אך למעט חלוקת דיבידנד לבעלי מניות שיטופל כאמור לעיל - הזכויות הנוספות יוקצו לנאמן לטובת הניצעים ויוחזקו על ידי הנאמן עד מועד תום התקופה של הזכויות אשר בגינן הוקצו הזכויות הנוספות ותנאי מסלולי המס של ס"ק זה יחולו גם על הזכויות הנוספות. תנאי הנאמנות הנובעים ממסלול המס שנבחר על ידי החברה, יפורטו בהסכם נאמנות שיחתם בין החברה לבין הנאמן.	מסלול המס
התוכנית תהיה כפופה, תפורש ותמלא אחר כל דרישות הפקודה ככלל, וככל שההקצאה תעשה לפי סעיף 102, סעיף 102 וכללי סעיף 102 בפרט, וכל אישור בכתב מאת רשויות המס בישראל. כל השלכות המס בהתאם לכל חוק אשר ינבעו ממנה, בין השאר, כתוצאה מהענקה או הקצאה של כתבי אופציה (או כל נייר ערך אחר שיוקצה על פי התוכנית) על ידי או עבור הניצע, ישולמו על ידי הניצע. הניצע ישפה את החברה ו/או את הנאמן ו/או תאגיד קשור לפי העניין, ויפטר אותם מכל אחריות לכל תשלום מס או כל קנס, ריבית או הצמדה. ביחס לדיבידנד שיחולק, ככל שיחולק על ידי החברה, לבעלי המניות בה, אשר קיבלו אותן במסגרת ההקצאה כאמור תחת התוכנית וטרם חל מועד המימוש כמשמעותו בסעיף 102 לפקודה, הרי שהוא יחולק לזכאים כאמור במועד חלוקתו בפועל, כאשר שיעור ניכוי המס במקור שיחול עליהם יהא בהתאם למסלול המס שנבחר על ידי החברה במועד הגשת התוכנית. ביחס לדיבידנד שיחולק, ככל שיחולק על ידי החברה, לבעלי כתבי האופציה, אשר קיבלו אותם במסגרת ההקצאה כאמור תחת התוכנית וטרם מומשו למניות, הרי שהוא יחולק לזכאים כאמור	מיסוי

¹⁵ למעט התאמות נוספות שיבוצעו במקרים של הנפקת זכויות, איחוד ופיצול הון כאמור לעיל.

ביום 28 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה כי בכפוף להשלמת הנפקת המניות של החברה על פי תשקיף זה ("ההנפקה לציבור"), ובחלוף 30 ימים לכל הפחות ממועד הגשת תוכנית האופציות למס הכנסה (תוכנית האופציות הופקדה ברשות המיסים ביום 20 במאי 2026), בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודה, תקצה החברה 1,838,280 כתבי אופציה ל- 18 ניצעים. סך כל כתבי האופציה ככל שימומשו למניות יהיו 0.74% מההון המונפק והנפרע של החברה בסמוך לפני ההנפקה, 0.58% בסמוך לאחר ההנפקה ו- 0.51% בדילול מלא.

בין 16 ניצעים לבין החברה מתקיימים יחסי עובד- מעביד, מתוכם ניצע אחד הינו גם נושא משרה, שני ניצעים הינם נותני שירותים באמצעות חברה בע"מ. מתוך 18 הניצעים 5 ניצעים הינם קרובים של בעל השליטה. לפרטים נוספים לגבי האופציות שיוענקו לקרובים של בעלי השליטה ראה סעיף 8.2.1 להלן.

מתוך 18 ניצעים, לגבי 16 ניצעים תקופת ההבשלה של האופציות תעשה בשלוש מנות שוות כאשר המנה הראשונה תבשיל בתום 3 שנים ממועד הענקת האופציות; המנה השנייה בתום 4 שנים ממועד הענקת האופציות; והמנה השלישית בתום 5 שנים ממועד הענקת האופציות. לגבי שני הניצעים האחרים (שהנם עובדים שאינם נושאי משרה ואינם קרובי משפחה), תקופת ההבשלה של האופציות תעשה בשלוש מנות שוות כאשר המנה הראשונה תבשיל בתום 4 שנים ממועד הענקת האופציות; המנה השנייה בתום 5 שנים ממועד הענקת האופציות; והמנה השלישית בתום 6 שנים ממועד הענקת האופציות. מועד פקיעת כתבי האופציה יהיה בחלוף 7 שנים ממועד הקצאתם. לפרטים נוספים אודות הוראות שיחולו על תקופת המימוש של כתבי האופציה (לרבות במקרה של סיום יחסים), ראו בטבלה לעיל. סך כתבי האופציה שיוקצו לכל ניצע משקף שווי הטבה, בהתאם למודל הערכת שווי אופציות בלאק ושולס, הנע בין סך השווה ל- 0.63 משכורת חודשית ברוטו לשנת הבשלה (או שווה ערך ל- 0.63 משכורת חודשית ברוטו לשנת הבשלה ככל שמדובר בנותן שירותים באמצעות חברה) ועד לסך השווה לשתי משכורות חודשיות ברוטו לשנת הבשלה לכל היותר לכל ניצע.

כתבי האופציה נשוא החלטה זו יהיו ניתנים למימוש במנגנון "מימוש נטו" בלבד (למעט לגבי ניצעים שלגביהם פורט בפרק 8 להלן, כי יהיו רשאים לבחור בין מימוש במזומן או במנגנון "מימוש נטו")¹⁶.

לפי תנאי כתבי האופציה שיוענקו, תבוצע האצה מלאה של תקופת ההבשלה, במקרה של מוות, נכות וסיבות רפואיות. כמו כן, תבוצע האצה של כל מנות כתבי האופציה שטרם הבשילו במקרה של שינוי שליטה שכתוצאה ממנו יופסק המסחר במניות החברה, וכן האצה של המנה שתבשיל בתקופה של 12 חודשים ממועד שינוי שליטה שכתוצאה ממנו לא יופסק המסחר במניות החברה. הדירקטוריון יהא רשאי לקבוע כי בנסיבות מיוחדות הניצע יהא זכאי להאצה של כלל מנות כתבי האופציה שטרם הבשילו בנסיבות של שינוי שליטה כאמוריציון כי ביחס לניצעים שהינם קרובים של בעלי השליטה, תבוצע האצה מלאה במקרים האמורים בפסקה זו לעיל באופן אוטומטי ללא צורך בקבלת אישורים נוספים.

כל כתב אופציה המיר למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב ומחיר המימוש של כל כתב אופציה יהיה

¹⁶ במקרה של "מימוש נטו" החברה תראה במניות שהוקצו מכוח המימוש כנפרעות במלואן.

"המחיר האפקטיבי" בהנפקה לציבור¹⁷. תנאי כתבי האופציה יהיו כפופים למנגנוני ההתאמה על פי תכנית האופציות המפורטים בטבלה שלעיל, ובין היתר, מחיר המימוש יהיה כפוף להתאמות במקרה של חלוקת דיבידנד, ומספר מניות המימוש יותאם לכל הנפקת זכויות, פיצול או איחוד הון והנפקת מניות הטבה. מבלי לגרוע מהאמור, במקרה של מיזוג בין החברה לבין תאגיד נסחר אחר, במסגרתו יופסק המסחר במניות החברה ותמורת המיזוג תהיה במניות נסחרות של תאגיד אחר, ללא התרחשות של אירוע שינוי שליטה, דירקטוריון החברה יפעל להחליף או להמיר את כתבי האופציה בכתבי אופציה בתאגיד השורד באופן שלא יפגע, ככל האפשר, בזכויות הניצע. במקרה של ניצעים שהינם קרובים של בעלי השליטה ועדת הביקורת של החברה תאשר את העמידה במנגנון האמור. במקרה שלא תתאפשר ההחלפה או ההמרה כאמור תבוצע האצה מלאה של כתבי האופציה שטרם הבשילו.

השווי הכולל של כלל כתבי האופציה שיוענקו בהתאם להחלטה האמורה לכל הניצעים יחד, בחישוב לפי מודל בלאק ושולס מסתכם בכ- 6,497 אלפי ₪ עבור כל תקופת ההבשלה, שכאמור הינה 5 שנים ל-16 ניצעים, ו-6 שנים לשני (2) ניצעים.

3.8 חסימת ניירות ערך

על המניות המוחזקות על ידי בעלי מניות בחברה למועד התשקיף חלה תקופת חסימה, בהתאם להנחיות הבורסה לעניין חסימת ניירות ערך, כמפורט בסעיפים 3.8.2 ו-3.8.3 להלן.¹⁸

3.8.1 הגדרות

"בעל עניין" – לרבות מי שמחזיק בניירות ערך המירים או בזכות כלשהי לקבלת מניות אשר בהנחה שימומשו יהיה המחזיק כאמור בעל עניין.

"מניה" – לרבות נייר ערך המיר.

"מניות שהוקצו לפני הרישום למסחר" – כל אחד מאלה:

- א. מניות שהוקצו או נרכשו מבעל עניין, בתקופה שתחילתה שנים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.
- ב. מניות שהוקצו במסגרת המרה של ניירות ערך המירים, בתקופה שתחילתה שנים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר.
- ג. ניירות ערך המירים שהוקצו או נרכשו, בכל מועד שהוא לפני הרישום למסחר, ולא מומשו לפני הרישום למסחר.

למעט:

- א. מניות שהוצעו לציבור על פי תשקיף.
- ב. מניות הטבה שהוקצו בתקופה שתחילתה שנים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום למסחר, בגין מניות שהוקצו לפני התקופה האמורה.

¹⁷ מחיר המימוש לנותני שירותים לא יפחת מ-1 ש"ח, ומחיר המימוש לעובדים ונושאי משרה לא יפחת מהמחיר המזערי הקבוע בתקנון והנחיות הבורסה.
¹⁸ להוראות המלאות (והמחייבות) בעניין זה, ראו פרק ד' בהנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה.

"עסקה" או "פעולה" – לרבות השאלה, מתן אופציה על מניות חסומות או קבלתה אף אם מועד מימושה חל לאחר תום תקופת החסימה, העברת זכויות הצבעה בשל מניות חסומות או הסכם אחר שנכרת, בין בכתב ובין בעל פה, בתקופת החסימה של ניירות הערך מושא ההסכם, ושיש בו התחייבות של מחזיק במניות חסומות להפעיל את אמצעי השליטה שלו בתאגיד בשל אותן מניות בדרך הקבועה בהסכם.

3.8.2 על בעלי העניין בחברה במועד הרישום למסחר, למעט על מי שנהיה בעל עניין במועד כאמור כתוצאה מרכישת מניות שיוצאו במסגרת הצעה לציבור על פי תשקיף זה (על פיו תירשם החברה לראשונה למסחר), יחולו כללי החסימה הבאים :

(א) בשלושת החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה בעל עניין כל עסקה או פעולה במניות המוחזקות בידו במועד הרישום למסחר (להלן : **"המניות החסומות"**).

(ב) החל מתחילת החודש הרביעי שלאחר מועד הרישום למסחר ועד תום החודש השמונה עשר שלאחר מועד הרישום, רשאי בעל עניין לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 2.5% מכמות המניות החסומות מדי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו ייעשה על בסיס מצטבר.

(ג) בתום שמונה עשר חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר, לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.

3.8.3 על מחזיק במניות בחברה, שאינו בעל עניין במועד הרישום למסחר ועל מחזיק במניות שנהיה בעל עניין כתוצאה מרכישת מניות שהוצאו במסגרת ההצעה לציבור על פי תשקיף זה, לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, יחולו תנאי החסימה הבאים :

(א) בשלושת החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה המחזיק כל עסקה או פעולה במניות שהוקצו לפני הרישום למסחר (להלן : **"המניות החסומות"**).

(ב) החל מתחילת החודש הרביעי שלאחר מועד הרישום למסחר ועד תום החודש התשיעי שלאחר מועד הרישום, רשאי מחזיק במניות החסומות לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 12.5% מכמות המניות החסומות מדי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו ייעשה על בסיס מצטבר.

(ג) בתום תשעה חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר, לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.

האמור בסעיפים 3.8.2 ו-3.8.3 לעיל לא יחול על עובד שאינו עובד שהינו בעל ענין, כהגדרתו בהנחיות הבורסה.¹⁹

3.8.4 **ביצוע עסקאות או פעולות**

על אף האמור בסעיפים 3.8.2 ו-3.8.3 לעיל, ניתן לבצע עסקה או פעולה במניות החסומות במקרים ובתנאים המפורטים להלן :

(א) ניתן להציע לציבור בהצעת מכר מניות חסומות.

¹⁹ בהתאם להנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה, "עובד שהינו בעל עניין" לעניין סעיף זה, הינו עובד שהינו בעל עניין בחברה מכח החזקת מניות או שיהיה לבעל עניין בחברה מכח החזקת מניות לאחר ההנפקה לעובדים לרבות בהנחה שיממש את כל ניירות הערך ההמירים שאינם רשומים למסחר בבורסה, המוחזקים על ידו, לרבות אלו שיוקצו לו בהנפקה לעובדים.

(ב) החל מתום ששה חודשים ממועד הרישום למסחר, ניתן להעביר מניות חסומות, בעסקה מחוץ לבורסה, ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה כאמור בסעיף 3.8 זה.

(ג) מנכ"ל הבורסה או מי שהוסמך על ידו רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות וזאת לשם העברתן לעושה שוק לצורך עשיית שוק בהתאם לאמור בחלק השלישי לתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

(ד) ניתן להעמיד את המניות החסומות כמשכון ובלבד שמימוש המשכון יהיה רק לאחר תום תקופת המניעה של כל עסקה או פעולה כאמור בסעיף 3.6 זה, שנקבעה בהנחיות הבורסה.

(ה) ניתן להעביר מניות חסומות ממחזיק במניות חסומות לתאגיד בבעלותו המלאה או לתאגיד המחזיק במלוא הבעלות בו, בתנאי שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר, כאמור בסעיף 3.6 זה.

(ו) ניתן לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בהתקיים התנאים הבאים:

(1) במקום המניות מושא העסקה או הפעולה יחסמו מניות אחרות המוחזקות על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות או על ידי המחזיק במלוא הבעלות במחזיק המניות החסומות.

(2) המניות שייחסמו יהיו מסוג ובכמות הזהים למניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, והמחזיק בהן יתחייב כי יחולו עליהם תנאי החסימה שחלו על המניות החסומות מושא העסקה או הפעולה כאמור בסעיף 3.8.4 זה לעיל, למשך תקופת החסימה שנתרה.

(ז) נחסמו ניירות ערך כאמור בסעיפים (ה) או (ו) לעיל על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות, לא יחול שינוי בבעלות בתאגיד כאמור עד לתום תקופת החסימה. לעניין סעיף קטן זה:

"מחזיק במניות חסומות" – בין אם המחזיק הוא בעל עניין ובין אם לא.

"מלוא הבעלות" או "בבעלות המלאה" – בין במישרין ובין בעקיפין.

(ח) מנכ"ל הבורסה או מי שהוסמך על ידו רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות לשם השאלתן לחתם לצורך הקצאת יתר בהצעה לא אחידה, כקבוע בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, לתקופה של עד 30 ימים לאחר תאריך פרסום התשקיף.

3.8.5 הוראות סעיפים 3.8.2 ו-3.8.3 לעיל לא יחולו על מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור על פי תשקיף זה, לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, ונרכשו לפני הרישום למסחר.

3.8.6 להלן פרטים על אודות חסימת ניירות הערך של החברה, לאחר הרישום למסחר על פי התשקיף:

שם המחזיק	מניות	סעיף בתשקיף המתייחס לחסימה
אלי אביסרור	99,612,820	3.8.2
יצחק אביסרור	62,762,440	3.8.2
יורם אביסרור	54,671,080	3.8.2
מרדכי אביסרור	31,006,560	3.8.2
18 ניצעים - עובדים, נושאי משרה ונותני שירותים להם יוקצו אופציות	1,838,280 אופציות המירות למניות	3.8.3

		ככל שתושלם ההנפקה כמפורט בסעיף 3.7 לעיל ²⁰ .
	249,891,180	סה"כ

3.8.7 הוראות כלליות

- (א) לפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה, יופקדו המניות החסומות בידי נאמן (להלן: "הנאמן"²¹) במשך תקופת החסימה, באופן שהמניות החסומות הרשומות בספרי החברה על שם החברה לרישומים תוחזקנה אצל חבר בורסה בפקדון המתנהל על שם הנאמן, כאשר רק לנאמן תהיה זכות חתימה בפקדון.
- (ב) נחסמו מניות על פי ההוראות דלעיל, תחול החסימה על מניות הטבה שיחולקו בגין המניות החסומות ועל זכויות שחולקו בגין ללא תמורה.
- (ג) נחסמו מניות על פי ההוראות דלעיל והוצעו בגין המניות החסומות מניות בדרך של זכויות בתמורה, ינהג המחזיק במניות החסומות על פי אחת הדרכים שלהלן:
- (1) ימכור בבורסה את הזכויות בגין המניות החסומות ובתמורה שיקבל מהמכירה ירכוש ניירות ערך זהים למניות החסומות, ועליהם יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידיו.
- (2) ינצל את הזכויות בגין המניות החסומות.
- על המניות שתנבענה מניצול הזכויות, למעט אותה כמות של מניות שוויה על פי מחיר ה"אקס זכויות" כשווי השקעתו בגין ניצול הזכויות יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידיו.
- (ד) הוראות פרק זה יחולו גם על ניירות ערך המירים שאינם רשומים למסחר, על זכויות הניתנות למימוש לניירות ערך ועל ניירות הערך הנובעים מהם. תקופת החסימה תימנה מיום הרישום לראשונה של ניירות הערך של החברה בבורסה.

²⁰ מתוך 18 הניצעים, 15 הינם עובדי החברה שביניהם לבין החברה מתקיימים יחסי עובד-מעביד, נושא משרה אחד שבינו לבין החברה מתקיימים יחסי עובד-מעביד, ושני נותני שירותים.

²¹ בהתאם להנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה, "נאמן" לעניין סעיף זה הינו חברה לנאמנות שבנק או חבר בורסה הוא החברה האם שלה או חברה אחות שלה; עורך דין או חברה לנאמנות של עורכי דין; רואה חשבון או חברה לנאמנות של רואי חשבון; חברה אשר אושרה על ידי יושב ראש רשות ניירות ערך לשמש כנאמן לפי סעיף 9 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994 או חברה אשר אושרה על ידי פקיד השומה לשמש כנאמן על פי סעיף 3(א)(1) לכללי מס הכנסה (הקלות מס בהקצאת מניות לעובדים), התשס"ג-2003. ככל שתבקש החברה לשנות את הנאמן לאחר פרסום התשקיף, תפרסם על כך הודעה לציבור, עם פרטים אודות הנאמן החדש, ובלבד שהוא עומד בתנאים האמורים לעיל.

פרק 4: הזכויות הנלוות למניות החברה

בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית כתוצאה מהצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה והנפקת ניירות הערך לציבור, אך לפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה, ייכנס לתוקפו, באופן אוטומטי, תקנון התאגדות חדש לחברה, אשר יחליף את תקנון החברה שבתוקף במועד פרסום התשקיף. נוסח תקנון החברה החדש כאמור, מצורף כנספח לפרק זה (להלן: "התקנון" או "תקנון החברה").

יובהר, כי תיאור הוראות התקנון שבפרק זה הינו בהתאם לנוסח תקנון החברה.

4.1 הזכויות הנלוות למניות החברה¹

4.1.1 הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנון החברה. להלן תמצית הפרטים מתקנון החברה אודות הזכויות הנלוות למניות החברה.

4.1.2 הון המניות הרשום של החברה מורכב ממניות רגילות, ללא ערך נקוב².

4.1.3 כל המניות הרגילות הינן שוות זכויות לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה תקנה לבעליה את מלוא הזכויות המוקנות בדרך כלל לבעל מניות בחברה, לרבות הזכות להשתתף בדיבידנדים שתחלק החברה, קבלת עודף רכוש החברה בעת פירוק, השתתפות באסיפות הכלליות של החברה והצבעה בכל עניין שהאסיפה הכללית מוסמכת להחליט בו.

4.1.4 להלן ריכוז הוראות התקנון המשקפות את עיקרי הזכויות הנלוות למניות הרגילות של החברה:

ההוראות	סעיפי התקנון
שינוי זכויות של מניות החברה	37 עד 39
שינוי ההון	33 עד 36
העברת מניות החברה	24 עד 32
אסיפות כלליות של בעלי המניות	48 עד 54
הצבעת בעלי מניות	60 עד 72
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה ³	123 עד 131
ניירות ערך הניתנים לפדיון	44
זכויות בפירוק החברה	148
הזכות למינוי דירקטורים	ראו פרק 7 להלן

4.2 הסדרים לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, שנקבעו בתקנון החברה

להלן פירוט נוסח הסדרים שנקבעו בתקנון החברה לפי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999

¹ על פי סעיף 246 לחוק ניירות ערך תנאי לרישום מניות החברה הוא שבהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערך הנקוב. אין בהוראה כאמור כדי למנוע מהחברה מלהנפיק מניות בכורה, ובלבד שחלפה שנה מיום שמניותיה נרשמו לראשונה למסחר. כל המניות בהון המוצא של החברה תהיינה נפרעות במלואן. כל המניות בהון המוצא של החברה וכל המניות שתונפקנה (לרבות מניות שתונפקנה עקב מימוש כתבי אופציה (סדרה 1) תרשמה במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה. מובהר כי כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה וכל עוד תקנון הבורסה אינו מאפשר זאת, החברה לא תנפיק ניירות ערך בני פדיון בבורסה.

² לפרטים אודות שינויים בהון הרשום של החברה, ראו סעיף 3.2 לפרק 3 לתשקיף.

(להלן: "חוק החברות"), כמפורט בסעיף 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969:

4.2.1 סעיפים 7 ו-8 לתקנון: שינוי תקנון (סעיף 20 לחוק החברות)
"7. החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל, למעט בסעיפי התקנון לגביהם נקבע מפורשות אחרת, בהוראה קוגנטית בחוק או בהוראה שנקבעה בתקנון זה."
"8. החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי התקנון, כאמור בתקנה 7 לעיל, המשנה הוראה מהוראות תקנון זה, תיחשב כהחלטה לשינוי של תקנון זה, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה."

4.2.2 סעיף 87 לתקנון: העברת סמכויות בין האורגנים לפי התקנון (סעיף 50 לחוק החברות)
"87. סמכויות המנהל הכללי לא תועברנה לדירקטוריון, אלא ועד כמה שהדבר מותר בהתאם להוראות כל דין."

4.2.3 סעיפים 74 עד 76 ו-82 לתקנון: מינוי דירקטורים (סעיף 59 לחוק החברות)
"74. הדירקטורים (למעט הדירקטורים החיצוניים) ייבחרו בכל אסיפה שנתית ומשך כהונתם יהיה עד לתום האסיפה השנתית הבאה לאחר האסיפה השנתית שבה נבחרו. לא נבחרו דירקטורים באסיפה השנתית, ימשיכו הדירקטורים בכהונתם עד למועד החלפתם או מינויים מחדש על פי הוראות תקנון זה. אם עלה מספר המועמדים לכהונה כדירקטורים שזכו באסיפה כללית מסוימת ברוב הדרוש למינויים על מספר המשרות הפנויות לכהונה כאמור, ייבחרו המועמדים שזכו למספר הגבוה ביותר של תומכים באסיפה הכללית."

"75. הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים. כל דירקטור שמונה כאמור בתקנה 75 זו, יסיים את כהונתו בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב. בכל מקרה, המספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המירבי הקבוע בתקנה 73 לעיל."

"76. החברה רשאית, באסיפה מיוחדת, בהחלטה ברוב רגיל, למנות דירקטור או דירקטורים לחברה, בין אם על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המירבי הקבוע בתקנה 73 לעיל. דירקטור שמונה, כאמור, יסיים את כהונתו במועד האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב."

"82."

82.1. דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם (שאינו תאגיד) לשמש כדירקטור ממלא מקומו בדירקטוריון (להלן: "דירקטור חליף"). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף אלא אם כן מותר הדבר על פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני. אולם לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על פי סעיף זה בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק.

82.2. כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור הממנה לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה.

82.3. לדירקטור החליף תהיינה, כפוף להוראות כתב-המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור.

82.4. דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו (לעיל ולהלן: "**הדירקטור הממנה**") הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור נפסקה בדרך אחרת.

82.5. כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו ייעשו בהודעה בכתב לחברה."

4.2.4 סעיפים 55 ו-58 לתקנון: אסיפה כללית, יושב ראש האסיפה (סעיף 81 לחוק החברות)

"55. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, שני בעלי מניות (לפחות) שלהם שלושים ושלושה אחוזים (33%) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה."

"58. בראש כל אסיפה כללית של החברה ישב יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, מי שמונה על ידו לכך, ואם לא מונה אדם כאמור, כל דירקטור או נושא משרה בכירה שמונה לכך על ידי הדירקטוריון. באין יושב ראש, כאמור או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה (15) דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או באחד מבין נושאי המשרה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם הדירקטורים או נושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה."

4.2.5 סעיף 101 לתקנון: קבלת החלטות בדירקטוריון (סעיף 107 לחוק החברות)

"101.1. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע."

"101.2. היו הדעות שקולות, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית."

4.2.6 סעיפים 74 עד 76, 78 ו-81 לתקנון: תקופת כהונת הדירקטורים (סעיף 222 לחוק החברות)

"74. הדירקטורים (למעט הדירקטורים החיצוניים) ייבחרו בכל אסיפה שנתית ומשך כהונתם יהיה עד לתום האסיפה השנתית הבאה לאחר האסיפה השנתית שבה נבחרו, אלא אם כן תתפנה משרת מי מהדירקטורים קודם לכן בהתאם לתקנון זה. לא נבחרו דירקטורים באסיפה השנתית, ימשיכו הדירקטורים בכהונתם עד למועד החלפתם או מינויים מחדש על פי הוראות תקנון זה. אם עלה מספר המועמדים לכהונה כדירקטורים שזכו באסיפה כללית מסוימת ברוב הדרוש למינויים על מספר המשרות הפנויות לכהונה כאמור, ייבחרו המועמדים שזכו למספר הגבוה ביותר של תומכים באסיפה הכללית."

75". הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים.

כל דירקטור שמונה כאמור בתקנה 75 זו, יסיים את כהונתו בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב. בכל מקרה, המספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המירבי הקבוע בתקנה 73 לעיל."

76". החברה רשאית, באסיפה מיוחדת, בהחלטה ברוב רגיל, למנות דירקטור או דירקטורים לחברה, בין אם על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המירבי הקבוע בתקנה 73 לעיל. דירקטור שמונה, כאמור, יסיים את כהונתו במועד האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב."

78". על אף כל האמור לעיל, החברה רשאית, בכל עת, באסיפה מיוחדת, בהחלטה ברוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים, להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני, לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור."

80". דירקטור רשאי להתפטר על ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או למשרד, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו."

81". מבלי לגרוע מן העילות המנויות בחוק ובכל דין אחר, תתפנה משרת דירקטור בכל אחד מהמקרים הבאים:

81.1. הדירקטוריון החליט על סיום כהונתו, כאמור בסעיף 231 לחוק החברות;

81.2. התפטר ממשרתו בהתאם לתקנה 80 לעיל;

81.3. הועבר מתפקידו בהתאם לתקנה 78 לעיל;

81.4. הורשע בעבירה על פי סעיף 232 לחוק החברות;

81.5. במועד מתן הודעה לחברה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות;

81.6. בית משפט מוסמך להחליט להעבירו מכהונתו, כאמור בסעיף 233 לחוק החברות;

81.7. ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים;

81.8. במותו;

81.9. אם הוכרז פסול דין עלידי בית משפט מוסמך;

81.10. בתום התקופה אליה נבחר;"

4.2.7 סעיפים 119 ו-122 לתקנון: פטור נושא משרה (סעיף 259 לחוק החברות)

119". בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, תהיה רשאית החברה לפטור את נושא המשרה בה, מראש ו/או בדיעבד, מאחריות כלפיה בשל כל נזק מכל סוג שנגרם ו/או ייגרם, במישרין או בעקיפין, לחברה ו/או לחברה קשורה (כהגדרתה בתקנה 118 לעיל) של החברה עקב החלטה,

מעשה או מחדל (לרבות כל נגזרת של הנ"ל) המהווה הפרת חובת הזהירות של נושאי המשרה כלפי החברה. האמור לעיל יחול גם ביחס לפטור של נושא משרה בחברה בקשר עם היותו נושא משרה בחברה קשורה (כהגדרתה בתקנה 118 לעיל) של החברה."

"122. כל שינוי בחוק החברות, בחוק ניירות ערך או בכל הוראת דין אחרת הגורע מזכותו של נושא משרה לביטוח, לשיפוי או לפטור בהשוואה לאמור בהוראות תקנון זה, לא יהיה לו תחולה בדיעבד ושינוי כאמור לא יהיה בו כדי להשפיע על התחייבויותיה או כוחה של החברה לשפות, לפטור או להתקשר בחוזה לביטוח אחריות נושא משרה בקשר לכל מעשה או מחדל שאירע לפני שינוי כאמור, אלא אם כן נקבע אחרת בחוק."

נספח א' – תקנון ההתאגדות של החברה

תקנון ההתאגדות

של

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

תוכן העניינים

<u>עמודים</u>	<u>מספרי התקנות</u>	<u>נושא</u>
1-2	1	1. מבוא
2	2	2. שם החברה
2	3	3. הגבלת אחריות
2	4	4. מטרות החברה
2	5	5. תרומות
2	6	6. המשרד הרשום
3	7-9	7. התקנון
3	10	8. הון מניות רשום
3	11-15	9. המניות
3-4	16-19	10. תעודות מניה
4	20-23	11. חילוט מניות
4-5	24-32	12. העברת מניות והסבתן
5-6	33-36	13. שינויים בהון
6	37-39	14. שינוי זכויות
6-7	40-43	15. הנפקת מניות וניירות ערך אחרים
7	44	16. ניירות ערך בני פדיון
7	45-47	17. מרשמים
7-9	48-54	18. אסיפות כלליות
9-10	55-59	19. דיונים באסיפות כלליות
9-12	60-72	20. הצבעה וקבלת החלטות באסיפות הכלליות
12-14	73-83	21. הדירקטוריון
14	84	22. דירקטורים חיצוניים
14	85-88	23. סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו
14-15	89-92	24. ועדות הדירקטוריון
15-17	93-103	25. פעולות הדירקטוריון
17	104-105	26. פרוטוקולים
17	106-111	27. המנהל הכללי
17-18	112-113	28. תוקף פעולות ואישור עסקאות
18	114-115	29. חתימה בשם החברה
18	116	30. מינוי באי כח
18-20	117-122	31. פטור, שיפוי וביטוח
20-21	123-131	32. דיבידנדים, קרנות והיוון קרנות ורווחים
21-22	132-134	33. מסמכי החברה
22	135	34. דוחות כספיים
22	136-137	35. רואה חשבון מבקר
22-23	138-146	36. הודעות
23	147	37. מיזוג
23	148	38. פירוק

מבוא

1.

1.1. בתקנון זה תהיה למונחים המפורטים להלן המשמעות שלצידם, מלבד אם תוכן הדברים או הקשרם מחייב אחרת –

- **"איש", "אדם"** או **"בני אדם"** - לרבות תאגיד;
- **"הבורסה"** - הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
- **"בכתב"** - בכתב יד, בדפוס, בצילום, בפקסימיליה, בדואר אלקטרוני או בכל אופן אחר הניתן לקריאה;
- **"בעל מניות"** - מי שהוא בעל מניות כמשמעותו בתקנה 13 לתקנון זה במועד הקובע כאמור בסעיף 182 לחוק החברות, אם קיים מועד קובע לאותו עניין;
- **"בעל מניות רשום"** - בעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות של החברה;
- **"בעל מניות שאינו רשום"** - בעל מניות שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים;
- **"דירקטור"** - חבר בדירקטוריון של החברה;
- **"הדירקטוריון"** - הדירקטוריון שנבחר כדין ובהתאם להוראות תקנון זה;
- **"דירקטורים חיצוניים"** - כהגדרתם בחוק החברות;
- **"החברה"** - אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ;
- **"החוק" או "חוק החברות"** - חוק החברות, התשנ"ט-1999, וכן התקנות שהותקנו ויותקנו מכוחו, והכל בנוסחם כפי שיהא מעת לעת;
- **"המזכיר"** - מי שימונה כמזכיר החברה לרבות כל אדם הממלא אותה שעה את תפקיד מזכיר החברה;
- **"המרשם" או "מרשם בעלי המניות"** - מרשם בעלי המניות של החברה שיש לנהלו בהתאם לחוק;
- **"המשרד" או "המשרד הרשום"** - המשרד של החברה, שמענו יהיה רשום אצל הרשם, כפי שיהיה מעת לעת;
- **"רוב רגיל"** - רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים;
- **"שנה" או "חודש"** - למניין הלוח הגרגוריאני;

- "תאגיד"** - כל חברה, שותפות, אגודה שיתופית, עמותה וכל חבר בני-אדם אחר המואגד לפי חוקי ישראל או לפי חוקיה של כל מדינה אחרת;
- "תקנון זה" או "התקנון"** - תקנון ההתאגדות שנוסח במסמך זה, בנוסחו כפי שיהא מעת לעת.

- 1.2. לכל מונח בתקנון זה שלא הוגדר בתקנה זו לעיל, תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק החברות, אלא אם כן יש בכך משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו; מלים ביחיד - אף הרבים במשמע, וכן להיפך, מלים במין זכר - אף מין נקבה במשמע.
- 1.3. הכותרות בתקנון זה נועדו לשם נוחות בלבד ואין ללמוד מהן לפירושו של תקנון זה.
- 1.4. בכל מקום בתקנון זה שבו נקבע כי הוראותיו יחולו בכפוף להוראות חוק החברות ו/או בכפוף להוראות כל דין אחר, הכוונה היא להוראות חוק החברות ו/או להוראות כל דין אחר, שאין ניתנות להתנאה, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת¹.
- 1.5. ההוראות שניתן להתנות עליהן בחוק החברות יחולו על החברה, ככל שלא נקבע אחרת בתקנון זה וככל שאין סתירה בינן לבין הוראות תקנון זה.

שם החברה

2. שם החברה הוא אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ.

אחריות בעלי המניות

3. אחריות בעלי המניות לחובות החברה תהא מוגבלת לסכום המלא אותו נדרשו לשלם לחברה בעד המניות ואשר טרם שולם על ידיהם.

מטרות החברה

4. לעסוק בכל עיסוק חוקי.

תרומות

5. החברה רשאית לתרום סכומים סבירים למטרות ראויות, אף אם התרומה איננה במסגרת השיקולים העסקיים של החברה. הדירקטוריון מוסמך לקבוע, לפי שיקול דעתו, את סכומי התרומות, את המטרות שלשמן יבוצעו, את זהות מקבל התרומה וכל תנאי או פרט אחר בקשר לכך.

המשרד הרשום

6. המשרד הרשום של החברה יהיה במען שיקבע הדירקטוריון, כפי שישתנה מעת לעת.

¹ יובהר כי כל עוד מניות החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה: (א) הוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך תחולנה על החברה; (ב) במועד רישום מניות החברה למסחר בהון החברה יהיה קיים סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות (מבלי לגרוע מזכות החברה להנפקת מניות בכורה בכפוף להוראות כל דין); (ג) כל המניות בהון המונפק של החברה, כל המניות שתונפקנה בעתיד וכל המניות שתנבענה מממוש האופציות הלא רשומות תירשמה במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה ותהיינה מניות שנפרעו במלואן.

התקנון

7. החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל, למעט בסעיפי התקנון לגביהם נקבע מפורשות אחרת, בהוראה קוגנטית בחוק או בהוראה שנקבעה בתקנון זה.
8. החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי התקנון, כאמור בתקנה 7 לעיל, המשנה הוראה מהוראות תקנון זה, תיחשב כהחלטה לשינוי של תקנון זה, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה.
9. בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון זה יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך באסיפה הכללית או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.

הון מניות רשום

10. הון המניות הרשום של החברה הוא 500,000,000 מניות רגילות, על שם, ללא ערך נקוב (להלן: "המניות הרגילות"). החברה רשאית לשנות את הון המניות הרשום בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון זה.

המניות²

11. לכל מניה רגילה בהון החברה, זכויות שוות, לכל דבר ועניין, לכל מניה רגילה אחרת, לרבות הזכות לדיבידנד, למניות הטבה ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוק.
12. כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה.
13. בעל מניה בחברה הוא מי שרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות, או מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים.
14. בעל מניה שהוא נאמן יירשם כבעל מניה תוך ציון נאמנותו, ויראו אותו לעניין חוק החברות כבעל מניה והחברה לא תכיר באדם אחר כלשהו, לרבות הנהנה, כבעל זכות כלשהי במניה.
15. פרט לבעלי מניות בחברה, כאמור בתקנה 13 לעיל, לא יוכר אדם על ידי החברה כבעל זכות כלשהי במניה והחברה לא תהיה קשורה ולא תכיר בכל טובת הנאה לפי דיני היושר או ביחסי נאמנות או בזכות ראויה, עתידה או חלקית בכל מניה או בטובת הנאה כלשהי בשבר של מניה או בכל זכות אחרת לגבי מניה אלא אך ורק בזכותו של בעל מניה כאמור בתקנה 13 לעיל, במניה בשלמותה, והכל, למעט אם בית משפט מוסמך הורה אחרת.

תעודות מניה

16. התעודות המעידות על זכות קניין במניות יישאו את חותמת החברה או את שמה המודפס וכן את חתימותיהם של שני דירקטורים או של דירקטור אחד ביחד עם המנהל הכללי של החברה או ביחד עם מזכיר החברה או את חתימותיהם של שני אנשים כלשהם שיוסמכו למטרה זו על ידי הדירקטוריון.

² האמור בפרק זה כפוף להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך.

הדירקטוריון רשאי להחליט כי חתימה או חתימות כאמור ייעשו בדרך מכנית כלשהי, כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון.

17. בכפוף להוראות חוק החברות, בכל תעודה יפורטו כמות המניות שבגינן הוצאה ומספריהן הסידוריים.

18. תעודה המתייחסת למניה הרשומה על שם שניים או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות, ביחס לאותה מניה, אלא אם יורו לחברה כל הבעלים הרשומים של אותה מניה, בכתב, למוסרה לבעלים רשום אחר.

19. הדירקטוריון יהיה רשאי לקבוע איזה הסדרים נוספים שימצא לנכון בכל הקשור להוצאתן של תעודות מניה ו/או החלפתן ובכלל זה גביית תשלום סביר בגין פעולות הקשורות לעניינים אלו.

חילוט מניות³

20. הדירקטוריון רשאי לחלט מניה שהקצתה החברה ולמכור אותה, אם התמורה שהתחייב לה בעל המניה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה, ויחולו הוראות חוק החברות לעניין זה.

21. החברה תמסור לבעל מניות שבכוונתה לחלט את מניותיו הודעה מראש, ארבעה עשר (14) יום לפחות לפני מועד החילוט, בה יצוינו פרטי אופן הסדרת תשלום חוב בעל המניות והמועד האחרון לביצוע.

22. לא יתמלאו במלואן דרישות החברה כאמור בהודעה לעיל, יהיה דירקטוריון החברה רשאי לחלט את המניות שבגינן נמסרה ההודעה כאמור. החילוט יכול גם את מלוא הזכויות הנלוות למניות כאמור, שהוכרזו וטרם שולמו בפועל לפני מועד החילוט.

23. הדירקטוריון יהיה רשאי לקבוע כל הסדר שימצא לנכון בקשר עם חילוט מניות כאמור ו/או מניות חלוטות כאמור.

העברת מניות והסבתן

24. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום תיעשה בכתב. למעט בקשר להעברה על ידי החברה לרישומים או אליה, כתב ההעברה ייחתם בחתימת יד בלבד, על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם, ויימסר למשרד הרשום או לכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון למטרה זו. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות רשומות לא תירשם במרשם בעלי המניות, אלא לאחר שנמסר לחברה כתב העברה, כאמור לעיל; המעביר ימשיך להיחשב כבעל המניות המועברות, עד לרישום הנעבר כבעל המניות המועברות, במרשם בעלי המניות.

25. כתב העברת מניה ייערך בכתב, בצורה המקובלת בישראל או בכל צורה אחרת שתאושר על ידי הדירקטוריון, ובלבד שכתב העברת מניה ייחתם בחתימת יד בלבד על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם.

26. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות לתקופה של ארבעה עשר (14) ימים לפני כל אסיפה כללית ובמועדים ולמשך אותם פרקי זמן שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה ובלבד שלא יעלו, בסך הכל, על שלושים (30) ימים בכל שנה. בעת שהמרשם יהא סגור, לא תרשם העברת מניות במרשם.

³ יצוין כי על אף האמור להלן, כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה, מניות החברה תהיינה נפרעות במלואן.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע מועד קובע לעניין הזכאות להצביע באסיפה כללית, או לקבל תשלום דיבידנד או הקצאה של זכויות כלשהן או לכל מטרה חוקית אחרת.

27. בכפוף להוראות תקנון זה או לתנאי הוצאתן של מניות מסוג כלשהו, המניות יהיו ניתנות להעברה ללא צורך באישור הדירקטוריון.

28. כל כתב העברה יוגש למשרד או לכל מקום אחר כפי שיקבע הדירקטוריון, לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעביר, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש המזכיר בדבר זכות הקניין של המעביר או זכותו להעביר את המניות.

29. כתבי ההעברה שיירשמו, יישארו בידי החברה אך כל כתב העברה שהדירקטוריון סרב לרושמו, יוחזר למי שהגישו, לפי דרישתו. סרב הדירקטוריון לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאוחר מחודש ימים מתאריך קבלת כתב ההעברה.

30. החברה תהיה זכאית לגבות תשלום עבור רישום ההעברה, בסכום שייקבע על ידי הדירקטוריון, מעת לעת, ואשר יהיה סביר, בהתחשב בנסיבות העניין.

31.

31.1. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, אם הוכח לחברה להנחת דעתו של הדירקטוריון ובדרכים שנקבעו על ידו, כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות הרשומות במרשם על שם בעל מניות רשום, תכיר החברה בנסב ובו בלבד, כבעל הזכות במניות האמורות.

31.2. על אף האמור לעיל, במקרה של פטירה של אחד או אחדים מהבעלים הרשומים במשותף של מניות הרשומות על שם במרשם, תכיר החברה בבעלים הרשומים הנוותרים בחיים, והם בלבד, כבעלי זכות קניין באותן מניות.

31.3. האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, וכשאין מנהלי עזבונו או אפוטרופוסים, בני האדם שיש להם זכות בתור יורשיו של בעל המניה היחיד שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות במניה שהיתה רשומה על שם הנפטר.

32. החברה רשאית להשמיד כתבי העברת מניות לאחר תום שבע (7) שנים מיום הרישום במרשם. כן רשאית החברה להשמיד תעודות מניות שבוטלו, לאחר תום שבע (7) שנים מתאריך ביטולן, ותהיה קיימת חזקה לכאורה שכל כתבי ההעברה והתעודות שהושמדו, כאמור, היו בעלי תוקף מלא ושהעברות, הביטולים והרישומים, לפי העניין, נעשו כדין.

שינויים בהון

33. החברה רשאית, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, בסוגי מניות, כפי שתקבע.

34. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל:

34.1. לאחד את מניותיה, כולן או מקצתן;

34.2. לחלק את מניותיה, כולן או מקצתן, חלוקת משנה;

34.3. להפחית את הונה של החברה וכן כל חשבון של פרמיות שנתקבלו על מניות.

לשם ביצוע כל החלטה כאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון ליישב, לפי שיקול דעתו, כל קושי שיתעורר בקשר לכך.

35. מבלי לגרוע מכלליות סמכותו של הדירקטוריון, כאמור לעיל, אם כתוצאה מהאיחוד או החלוקה, כאמור לעיל, יוותרו בידי בעלי מניות שברי מניה, רשאי הדירקטוריון לקבוע נהלים ופעולות הדרושים להסדרת העניין, וכן (אם ימצא לנכון) לקבוע כי לא ייקבעו נהלים ופעולות כאמור וכי שברי מניות לא יזכו את מחזיקיהן בכל זכות ו/או פיצוי כלשהו, והכל לפי שיקול דעתו.

36. החברה רשאית, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, לבטל הון מניות רשום שטרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות.

שינוי זכויות

37. החברה רשאית בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, מלבד אם תנאי ההוצאה של המניות מאותו סוג מתנים אחרת, לבטל, להמיר, להרחיב, להוסיף, לצמצם, לתקן או לשנות באופן אחר את זכויותיו של סוג ממניות החברה, ובלבד שהתקבלה לכך הסכמה, בכתב, של בעלי רוב רגיל ממספר המניות מאותו סוג או שההחלטה אושרה באסיפה כללית של בעלי המניות מאותו סוג ברוב רגיל, או במקרה שבו הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של סוג מסוים ממניות החברה, כפי שהותנה בתנאי ההוצאה של אותו סוג.

38. ההוראות הקבועות בתקנון זה בעניין אסיפות כלליות יחולו בשינויים המחויבים, על כל אסיפת סוג.

39. הזכויות המוקנות לבעלי המניות או לבעלים של סוג מניות, שהונפקו בין בזכויות רגילות ובין בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר על ידי יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות מכל סוג שהוא, בין בדרגה שווה להן ובין בדרגה שונה מהן או עדיפה מהן, וכן לא ייחשבו כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר, על ידי שינוי הזכויות הצמודות למניות מסוג אחר כלשהו, והכל, אלא אם כן הותנה, במפורש, אחרת בתנאי ההוצאה של אותן מניות.

הנפקת מניות וניירות ערך אחרים

40. בכפוף להוראות כל דין, הדירקטוריון רשאי להנפיק מניות וכל ניירות ערך אחרים מכל סוג שהוא, בין שהינם המירים או ניתנים למימוש למניות, ובין שהינם ניירות ערך הוניים ובין שאינם, ובלבד שניירות הערך ההוניים (מניות או המירים למניות החברה) יונפקו עד גבול הון המניות הרשום של החברה; לעניין זה יראו ניירות ערך המירים הניתנים להמרה או למימוש במניות כאילו הומרו או מומשו במועד ההנפקה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי להנפיק את המניות וניירות הערך האחרים, כאמור לעיל, להעניק זכויות ברירה לרכישתם לרבות אופציות או להקנותם בדרך אחרת, והכל לאנשים שייקבעו על ידו וכן במועדים, במחירים ובתנאים, שייקבעו על ידו, וכן לקבוע כל הוראה אחרת הקשורה לכך, ובכלל זה, הוראות לעניין הדרכים לחלוקת המניות וניירות הערך שיונפקו על ידי החברה, בין רוכשיהן, לרבות במקרה של חתימת יתר, והכל, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

41. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובכפוף להוראות חוק החברות ותקנון זה, רשאי הדירקטוריון לקבוע, כי התמורה בעד המניות תשולם במזומנים או בנכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו, או כי המניות יוקצו כמניות הטבה או בדרך של זכויות, בין ביחידות

ובין בסדרות, והכל, בתנאים ובמועדים שייקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

42. לבעלי המניות הקיימים בחברה לא תהיה זכות קדימה או זכות עדיפה או זכות אחרת כלשהי, לרכוש מניות שהדירקטוריון החליט להקצות, אלא אם כן החליט הדירקטוריון לפי שיקול דעתו הבלעדי, להציע תחילה לבעלי המניות הקיימים, כולם או חלקם. לעניין סעיף זה: "מניות" - לרבות אופציות למניות, אגרות חוב ניתנות להמרה וכל נייר ערך אחר המיר למניות החברה.

43. הדירקטוריון רשאי להחליט לשלם דמי עמילות או דמי חיתום לכל אדם, בעת חתימה או הסכמה לחתום או השגת חתימות או הבטחת חתימות על מניות, אגרות חוב, ניירות ערך מסחריים או כל ניירות ערך אחרים של החברה. כן רשאי הדירקטוריון בכל מקרה של הוצאת ניירות ערך של החברה להחליט לשלם דמי תיווך, והכל, במזומנים, במניות החברה, או בניירות ערך אחרים שהונפקו על ידי החברה, או בכל דרך אחרת, או חלק בצורה אחת וחלק בצורה אחרת, והכל בכפוף להוראות כל דין.

ניירות ערך בני פדיון

44. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך שייקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

מרשמים

45.

45.1. החברה תנהל מרשם בעלי מניות ותרשום בו את שמות בעלי המניות הרשומים ושאר הפרטים הנדרשים על פי חוק החברות, בסמוך לאחר הנפקת מניות כלשהן של החברה. בכפוף להוראות החוק ותקנון זה, עם רישומו במרשם ייחשב בעל המניות הרשום כבעלים של המניות הרשומות בשמו, וזאת אף אם לא הוצאו תעודות מניה בגין מניות אלה.

45.2. החברה תנהל מרשם בעלי מניות מהותיים, כנדרש על פי חוק החברות.

46. החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל בתנאים שנקבעו לעניין זה בחוק החברות.

47. החברה תנהל מרשם של המחזיקים באגרות חוב ו/או בניירות ערך מסחריים, ובניירות ערך המירים למניות החברה, וכל הוראות תקנון זה בקשר למניות יחולו לגבי ניירות ערך אלה, לעניין הרישום במרשם, הוצאת תעודות, החלפת תעודות, העברה והסבה, בשינויים המחויבים לפי העניין, והכל בכפוף לתנאי ההקצאה של ניירות הערך.

אסיפות כלליות

48. החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית:

48.1. שינויים בתקנון החברה;

48.2. מינוי רואה החשבון המבקר של החברה והפסקת העסקתו;

48.3. מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם;

48.4. אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות;

- 48.5. הגדלת הון המניות הרשום והפחתתו בהתאם להוראות סעיפים 286 ו-287 לחוק החברות וכן שינויים בהון כאמור בתקנה 34 לעיל;
- 48.6. מיזוג כאמור בסעיף 320(א) לחוק החברות (ככל ואישור האסיפה הכללית נדרש לפי הוראות הדין למיזוג);
- 48.7. כל החלטה שיש לקבלה על פי הוראות תקנון זה וכל דין אחר, בהחלטה של האסיפה הכללית.
49. החברה תקיים אסיפה כללית שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר (15) חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה, במועד ובמקום שיקבע על ידי הדירקטוריון. סדר היום באסיפה הכללית השנתית יכלול את הנושאים הנדרשים לפי הוראות כל דין לדיון ו/או החלטה באסיפה שנתית, לרבות דיון בדו"חות הכספיים המבוקרים של החברה, בצירוף דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית; מינוי דירקטורים; מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח בדבר שכרו של רואה החשבון; וכן כל נושא אחר שיקבע על ידי דירקטוריון החברה.
- אסיפה כללית כאמור לעיל תכונה "אסיפה שנתית" וכל אסיפה כללית אחרת תכונה "אסיפה מיוחדת".**
50. דירקטוריון החברה יכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו, וכן לדרישת כל מי שלזכותו עומדת זכות לדרוש כינוס אסיפה מיוחדת כאמור, בין מכוח הוראות הדין ובין מכוח זכויות שהוקנו לנייר הערך בו הוא מחזיק.
- נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, כאמור לעיל, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, ובלבד שמועד הכינוס יהיה לא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום ההודעה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.
- 51.
- 51.1. סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון ויכלול בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוס של אסיפה מיוחדת לפי תקנה 48 לעיל וכן נושא שנתבקש כאמור בתקנה 49 להלן.
- 51.2. בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית.
- 51.3. בקשה כאמור בתקנה 50 לעיל תוגש לחברה בכתב במועדים הקבועים לכך בדין, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצע על ידי בעל המניות.
52. הודעה על אסיפה כללית תימסר על ידי החברה לבעלי מניותיה במועדים הקבועים לכך בדין, באמצעות פרסום דוח מיידי במערכת המגנ"א, כמשמעותה בתקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, וכן באמצעות פרסום מודעה על זימון האסיפה הכללית באתר האינטרנט של החברה או באמצעות שני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה היוצאים לאור בשפה העברית בישראל; לא תימסר הודעה נוספת או מיוחדת על האסיפה לבעל מניות רשום.
- 53.
- 53.1. בהודעה על אסיפה כללית יפורטו המקום, היום והשעה שבהם תתכנס האסיפה והיא תכלול את סדר היום וכן תמצית ההחלטות המוצעות וכל פירוט אחר הנדרש על פי כל דין.
- 53.2. בהחלטתו בדבר זימון אסיפה, רשאי הדירקטוריון לקבוע את אופן הפירוט של הנושאים שעל

סדר היום של האסיפה, אשר יימסרו לבעלי המניות הזכאים להשתתף באסיפה, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובכפוף להוראות כל דין.

53.3. מבלי לגרוע מסמכויות הדירקטוריון כאמור בתקנה 53 זו לעיל ומבלי לגרוע מכלליות הוראות תקנון זה בנוגע להעברת סמכויות על ידי הדירקטוריון, יהיה הדירקטוריון רשאי להעביר את סמכויותיו כאמור בתקנה 53 זו לעיל, לוועדת דירקטוריון ו/או לנושא משרה בחברה ו/או למזכיר החברה, בין אם לצורך אסיפה כללית מסוימת ובין אם לתקופה.

54. פגם שנפל בתום לב בכינוס אסיפה כללית או בניהולה לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אי מסירת הודעה על אסיפה כללית במועד או למי שזכאי לכך או אי קבלתה על ידו, או פגם אחר הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

דיונים באסיפות כלליות

55. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, שני בעלי מניות (לפחות) שלהם שלושים ושלושה אחוזים (33%) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה.

56. לא נכח מניין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות, או למועד אחר אם צוין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות.

57. באסיפה נדחית יתהווה מניין חוקי בכל מספר משתתפים, ללא תלות במספר המניות שבבעלותם והנושאים שיידונו בה יהיו רק אותם נושאים שהיו על סדר יומה של האסיפה שנדחתה.

58. בראש כל אסיפה כללית של החברה יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, מי שמונה על ידו לכך, ואם לא מונה אדם כאמור, כל דירקטור או נושא משרה בכירה שמונה לכך על ידי הדירקטוריון. באין יושב ראש, כאמור או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה (15) דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או באחד מבין נושאי המשרה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם הדירקטורים או נושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.

59. החברה תערוך פרוטוקולים של ההליכים באסיפה הכללית, שיכללו בין היתר פרטים, כדלקמן:

59.1. שמות בעלי המניות המשתתפים באסיפה הכללית ומספר המניות המוחזקות על ידם;

59.2. העניינים הנדונים באסיפה הכללית וההחלטות שהתקבלו.

פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה הכללית, יהווה ראיה לכאורה לאמור בו.

הצבעה וקבלת החלטות באסיפות הכלליות

60. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי חוק החברות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות ונהלים לעניין הוכחת

61.

61.1. בעל מניות רשאי להצביע באסיפה כללית או באסיפת סוג, בעצמו או באמצעות שלוח, או באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית כמשמעותה בתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005, הכל בהתאם להוראות תקנון זה ובכפוף להוראות חוק החברות. שלוח להצבעה אינו חייב להיות בעל מניות בחברה והוא יכול להתמנות כשלוח על ידי יותר מבעל מניות אחד.

בעל מניה יהיה רשאי להצביע בנושאים העומדים על סדר יום האסיפה גם באמצעות כתב הצבעה אם לפי הוראות הדין הוא זכאי להצביע באסיפה על אותו נושא באמצעות כתב הצבעה, וכן ביחס לכל נושא אחר לגביו ציינה החברה בדוח זימון האסיפה כי יהיה ניתן להצביע לגביו באמצעות כתב הצבעה.

61.2. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף במניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה כזו, כאילו היה הזכאי היחיד לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור חבר הבורסה בדבר בעלותו במניה (להלן: "אישור הבעלות"), או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין. אפטרופסים אחדים או מנהלי עזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, ייחשבו לצרכי סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו.

62.1. המסמך הממנה שלוח להצבעה (להלן: "כתב המינוי") ייערך בכתב וייחתם על ידי הממנה, ואם הממנה הוא תאגיד, ייערך כתב המינוי בכתב, וייחתם בדרך המחייבת את התאגיד; המזכיר רשאי לדרוש כי יימסר לחברה לפני כינוס האסיפה, אישור בכתב, להנחת דעתו, בדבר זהות החותם, ואם הממנה הוא תאגיד, גם בדבר סמכותם של החותמים לחייב את התאגיד. כן רשאי המזכיר לקבוע הוראות ונהלים בכל הקשור בכך.

62.2. כתב המינוי או העתק מתאים הימנו, להנחת דעתו של הדירקטוריון, יופקד במשרד הרשום או במקום אחר או אחרים, בישראל או מחוצה לה - כפי שייקבע על ידי הדירקטוריון מפעם לפעם, באופן כללי או ביחס למקרה מיוחד - לפחות ארבעים ושמונה (48) שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה מתכוון השלוח להצביע על יסוד אותו כתב מינוי. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב מינוי כאמור, גם לאחר המועד האמור, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו. לא התקבל כתב המינוי כאמור בתקנה זו לעיל, לא יהיה לו תוקף באותה אסיפה.

62.3. שלוח להצבעה רשאי להשתתף בדיונים באסיפה הכללית ולהיבחר כיושב ראש האסיפה כפי שהיה זכאי לכך בעל המניות הממנה ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.

63.

63.1. כתב המינוי הממנה שלוח להצבעה יהיה ערוך עד כמה שניתן בצורה שלהלן או בצורה דומה לה או בכל צורה אחרת שתאושר על ידי יושב ראש האסיפה:

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

אני _____, מספר זהות _____, בעל מניות בחברת אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ, ממנה בזה את _____, מספר זהות _____,

כשלוּחִי, להצביע במקומי ולמעני בגין _____ מניות
 מסוג _____ ** המוחזקות על ידי באסיפה הכללית השנתית/המיוחדת *** של החברה,
 שתכונס ביום _____, ובכל אסיפה נדחית של אסיפה זו.
 נחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____.

חתימה

* ציין את כמות המניות.
 ** ציין את סוג המניות.
 *** מחק את המיותר.

- 63.2. כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגין הוא ניתן. לא צוין בכתב המינוי מספר המניות שבגין הוא ניתן או צוין בו מספר מניות הגבוה ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל מניותיו של בעל המניות.
- 63.3. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות הנמוך ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מלהיות נוכח בהצבעה בגין יתרת מניותיו וכתב המינוי יהיה תקף בגין מספר המניות הנקובות בו.
64. מבלי לגרוע מהוראות תקנון זה בדבר מינוי שלוח להצבעה, בעל מניות המחזיק ביותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר משלוח אחד, בכפוף להוראות אלה:
- 64.1. כל כתב מינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגין הוא ניתן.
- 64.2. עלה המספר הכולל של מניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג הרשומות על שמו או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות.
65. בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגין, ורשאי הוא להצביע מכוח מקצת המניות באופן אחד ומכוח מקצתן באופן אחר.
- 66.1. קול בהצבעה שניתן מכוח כתב מינוי יהיה בר-תוקף אף אם נפל בכתב המינוי פגם ואף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה המניה אשר בגינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן נתקבלה במשרד לפני האסיפה הודעה, בכתב, בדבר הפגם, הפטירה, הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין. על אף האמור לעיל יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל הודעה, כאמור, גם במהלך האסיפה, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו.
- 66.2. הודעה בכתב המבטלת כתב מינוי וזהות החתום עליה, יאומתו על ידי עורך דין או רואה חשבון.
- 66.3. לעניין הודעה על פטירת הממנה או על העברת המניות – יושב ראש האסיפה יהיה רשאי לקבוע, לפי שיקול דעתו, כי כתב המינוי הינו בתוקף, מחמת שלא ניתנו הוכחות מספקות על הפטירה או ההעברה, לשביעות רצון יושב ראש האסיפה. לעניין תוקפו של כתב מינוי כאמור, החלטתו של יושב ראש האסיפה, בתום לב, תהא סופית ומכרעת והצבעתו של שלוח על פי כתב מינוי כאמור, תהיה תקפה לכל דבר ועניין.
67. כתב מינוי יהיה תקף גם לגבי כל אסיפה נדחית של אסיפה שאליה מתייחס כתב המינוי, ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.
68. כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד

בהצבעה.

69. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהצבעה במניין קולות המצביעים; ההצבעה במניין קולות תיעשה בדרך שתיקבע לכך על ידי יושב ראש האסיפה. במקרה של חילוקי דעות אם לקבל איזה קול בהצבעה או לפסול אותו יקבע יושב ראש האסיפה את הדבר והחלטתו, בתום לב, תהא סופית ומכרעת.
70. הכרזת היושב ראש שהחלטה באסיפה הכללית נתקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב כלשהו והערה שנרשמה בעניין זה בפרוטוקול האסיפה, תהיה ראייה לכאורה לאמור בה, ולא יהיה צורך להוכיח את מספר הקולות (או את חלקם היחסי), שניתנו בעד הצעת החלטה או נגדה.
71. בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות תקנון זה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. במקרה ומספר הקולות בעד ונגד שווה, לא יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע והצעת ההחלטה תחשב כנדחית.
72. יושב ראש אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחותה או לדחות את הדיון בנושא מסוים שעל סדר היום, למועד אחר ולמקום שתקבע ולחזור ולדחותה, והוא חייב לעשות כן על פי דרישת האסיפה. באסיפה נדחית כאמור, לא ידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחייה. אין צורך ליתן הודעה על האסיפה הנדחית, אלא אם זו נדחתה למועד העולה על עשרים ואחד (21) ימים, ובמקרה כאמור תינתן הודעה על האסיפה הנדחית, כאמור בתקנות 70 ו-71 לעיל.

הדירקטוריון

73. כל עוד לא נקבע בדין אחרת מספר הדירקטורים לא יפחת מחמישה (5) ולא יעלה על אחד עשר (11), ובכללם הדירקטורים החיצוניים.
74. הדירקטורים (למעט הדירקטורים החיצוניים) ייבחרו בכל אסיפה שנתית ומשך כהונתם יהיה עד לתום האסיפה השנתית הבאה לאחר האסיפה השנתית שבה נבחרו, אלא אם כן תתפנה משרת מי מהדירקטורים קודם לכן בהתאם לתקנון זה. לא נבחרו דירקטורים באסיפה השנתית, ימשיכו הדירקטורים בכהונתם עד למועד החלפתם או מינויים מחדש על פי הוראות תקנון זה. אם עלה מספר המועמדים לכהונה כדירקטורים שזכו באסיפה כללית מסוימת ברוב הדרוש למינויים על מספר המשרות הפנויות לכהונה כאמור, ייבחרו המועמדים שזכו למספר הגבוה ביותר של תומכים באסיפה הכללית.
75. הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים.
- כל דירקטור שמונה כאמור בתקנה 75 זו, יסיים את כהונתו בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב. בכל מקרה, המספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המירבי הקבוע בתקנה 73 לעיל.
76. החברה רשאית, באסיפה מיוחדת, בהחלטה ברוב רגיל, למנות דירקטור או דירקטורים לחברה, בין אם על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המירבי הקבוע בתקנה 73 לעיל. דירקטור שמונה, כאמור, יסיים את כהונתו במועד האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב.

77. האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד מינויו.
78. על אף כל האמור לעיל, החברה רשאית, בכל עת, באסיפה מיוחדת, בהחלטה ברוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים, להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני, לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור.
79. אם התפנתה משרת דירקטור, יהיה הדירקטוריון רשאי להוסיף ולפעול בכל עניין כל עוד מספר הדירקטורים לא פחת מהמספר המזערי של הדירקטורים הקבוע בתקנה 73 לעיל. פחת מספר הדירקטורים ממספר זה, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים או לשם כינוס ישיבת דירקטוריון לצורך מינוי דירקטורים נוספים עד למינימום הנדרש או לבצע פעולות דחופות הדרושות לשמירת האינטרסים של החברה.
80. דירקטור רשאי להתפטר על ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או למשרד, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.
81. מבלי לגרוע מן העילות המנויות בחוק ובכל דין אחר, תתפנה משרת דירקטור בכל אחד מהמקרים הבאים :
- 81.1. הדירקטוריון החליט על סיום כהונתו, כאמור בסעיף 231 לחוק החברות ;
 - 81.2. התפטר ממשרתו בהתאם לתקנה 80 לעיל ;
 - 81.3. הועבר מתפקידו בהתאם לתקנה 78 לעיל ;
 - 81.4. הורשע בעבירה על פי סעיף 232 לחוק החברות ;
 - 81.5. במועד מתן הודעה לחברה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות ;
 - 81.6. בית משפט מוסמך החליט להעבירו מכהונתו, כאמור בסעיף 233 לחוק החברות ;
 - 81.7. ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים ;
 - 81.8. במותו ;
 - 81.9. אם הוכרז פסול דין על ידי בית משפט מוסמך ;
 - 81.10. בתום התקופה אליה נבחר ;
- 82.
- 82.1. דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם (שאינו תאגיד) לשמש כדירקטור ממלא מקומו בדירקטוריון (להלן : **"דירקטור חליף"**). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף אלא אם כן מותר הדבר על פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני. אולם לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על פי סעיף זה בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק.

82.2. כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור הממנה לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה.

82.3. לדירקטור החליף תהייה, כפוף להוראות כתב-המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור.

82.4. דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו (לעיל ולהלן: "**הדירקטור הממנה**") הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור נפסקה בדרך אחרת.

82.5. כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו ייעשו בהודעה בכתב לחברה.

83. בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין הדירקטורים יהיו זכאים לשכר וגמול בגין כהונתם וכן יהיה כל דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בגין נסיעות ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון ובקיום תפקידו כחבר הדירקטוריון.

דירקטורים חיצוניים

84. בחברה יכהנו שני דירקטורים חיצוניים (או מספר גדול יותר אם יידרש בהתאם להוראות חוק החברות). מינוי הדירקטורים החיצוניים וההוראות הרלוונטיות למינויים וכהונתם, לרבות תקופת כהונתם וסיומה ושכרם, יהיו בהתאם להוראות חוק החברות והתקנות שהותקנו על פיו.

סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו

85. לדירקטוריון יהיו כל הסמכויות והכוחות הנתונים לו על פי תקנון זה, על פי חוק החברות ועל פי כל דין אחר.

86. סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר, רשאי הדירקטוריון להפעילה.

87. סמכויות המנהל הכללי לא תועברנה לדירקטוריון, אלא ועד כמה שהדבר מותר בהתאם להוראות כל דין.

88. בכפוף להוראות חוק החברות וכל דין אחר, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון, יכול שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

ועדות הדירקטוריון

89. בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות (בנוסף לוועדות המחויבות על פי דין) אשר מספר החברים בהן לא יפחת משלושה (3), למנות להן חברים מקרב חברי הדירקטוריון (להלן: "**ועדות הדירקטוריון**"), ולהאציל לוועדות הדירקטוריון את סמכויותיו, כולן או מקצתן. בכל ועדה הרשאית להפעיל סמכות מסמכויות הדירקטוריון יהיה חבר לפחות דירקטור חיצוני אחד.

על אף האמור לעיל, הדירקטוריון לא רשאי להאציל מסמכויותיו לוועדות הדירקטוריון בנושאים שלהלן, אלא לשם המלצה בלבד:

89.1. קביעת מדיניות כללית לחברה;

89.2. חלוקה, אלא אם כן מדובר ברכישה של מניות החברה בהתאם למסגרת שהותוותה מראש בידי הדירקטוריון;

89.3. קביעת עמדת הדירקטוריון בעניין הטעון אישור האסיפה הכללית או מתן חוות דעת בדבר כדאיותה של הצעת רכש מיוחדת, כאמור בסעיף 329 לחוק החברות;

89.4. מינוי דירקטורים;

89.5. הקצאה של מניות או של ניירות ערך המירים למניות או הניתנים למימוש למניות, או של ניירות ערך אחרים (ובכלל זאת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים), אלא אם כן מדובר בהקצאת מניות עקב מימוש או המרה של ניירות ערך של החברה;

89.6. אישור דוחות כספיים;

89.7. אישור לעסקאות ופעולות הטעונות אישור הדירקטוריון לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות;

89.8. כל עניין אחר אשר הדירקטוריון אינו רשאי להאציל מסמכויותיו לוועדות הדירקטוריון בהתאם להוראות הדין.

בוועדת דירקטוריון שתפקידה ליעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון.

90. החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בוועדת דירקטוריון, כמוה כהחלטה או כפעולה של הדירקטוריון, אלא אם נקבע, במפורש, אחרת, על ידי הדירקטוריון, לעניין מסוים או לגבי ועדה מסוימת. הדירקטוריון רשאי מדי פעם להרחיב, לצמצם או לבטל אצילת סמכויות לוועדת דירקטוריון כפי שימצא לנכון.

91.

91.1. החלטותיה של ועדת דירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

91.2. הוראות הכלולות בתקנון זה בעניין פעולות הדירקטוריון, יחולו, בשינויים המחויבים, גם על ועדות הדירקטוריון, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון, לעניין זה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות וכל דין אחר.

91.3. ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה.

92.

92.1. הדירקטוריון ימנה מבין חבריו ועדת ביקורת, אשר הרכבה יהיה בהתאם להוראות חוק החברות וכל דין אחר החל על החברה.

92.2. תפקידי ועדת הביקורת יהיו על פי הקבוע בחוק החברות, לרבות כל תפקיד אחר אשר יוטל עליה על ידי הדירקטוריון.

פעולות הדירקטוריון

93. בכפוף להוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי להתכנס לשם ביצוע תפקידיו ולדחות את ישיבותיו ולהסדיר את פעולותיו ודיוניו כפי שימצא לנכון. הדירקטוריון ימנה אחד מחבריו (אשר מינויו מותר על פי דין) לכהן כיושב ראש הדירקטוריון. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל

- עת. בנוסף, רשאים שני דירקטורים לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון בנושא שיפורט.
94. יושב ראש הדירקטוריון ישב בראש ישיבות הדירקטוריון וינהלן. נעדר יושב ראש הדירקטוריון מישיבת דירקטוריון, על פי הודעה שמסר מראש, או לא הופיע לישיבת דירקטוריון תוך חמש עשרה (15) דקות מהמועד שנקבע לקיום הישיבה, כי אז יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים באחד מביניהם כיושב ראש הישיבה.
95. הדירקטוריון יתכנס לישיבותיו לפי צרכי החברה ובכל מקרה בתדירות שאינה פחותה מהקבוע בהוראות הדין לעניין זה. כן יהיה חייב הדירקטוריון להתכנס בנסיבות ובמועדים הקבועים לכך בדין.
- 96.
- 96.1. הודעה מראש על כינוס הדירקטוריון תינתן לכל חברי הדירקטוריון, לפחות שלושה (3) ימים לפני המועד האמור. על אף האמור לעיל, רשאי יושב ראש הדירקטוריון להורות כי הודעה כאמור תינתן אף פרק זמן קצר יותר לפני מועד הישיבה, אם הדבר סביר לדעתו, בנסיבות העניין.
- 96.2. על אף האמור לעיל, רשאי הדירקטוריון, בהסכמת כל הדירקטורים, להתכנס לישיבה ללא הודעה.
97. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול:
- 97.1. נושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון ;
- 97.2. נושאים שנקבעה בדין לגביהם חובת כינוסו של הדירקטוריון ;
- 97.3. כל נושא שדירקטור או המנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת דירקטוריון, לכללו בסדר היום (להלן: "**סדר היום**").
- 98.
- 98.1. בהודעה על כינוס הדירקטוריון יצוין מועד הישיבה והמקום בו תתכנס וכן פירוט סביר של העניינים שידונו בישיבה, על פי סדר היום.
- 98.2. הודעה כאמור לעיל, יכול שתהיה בעל פה, בשיחה טלפונית, או בכתב לרבות על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה או דואר אלקטרוני.
99. הודעה על ישיבת הדירקטוריון תימסר למענו של הדירקטור שנמסר מראש לחברה, אלא אם ביקש הדירקטור כי ההודעה תימסר לו במקום אחר.
100. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון המכהנים במועד הישיבה ואשר אין מניעה על פי חוק להשתתפותם בישיבה. המניין החוקי ייבדק בפתיחת הישיבה. על אף האמור לעיל, המניין החוקי לעניין החלטת הדירקטוריון בדבר הפסקת כהונת המבקר הפנימי לא יפחת בכל מקרה מרוב חברי הדירקטוריון.
- 101.
- 101.1. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.
- 101.2. היו הדעות שקולות, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.

102. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות וידאו, טלפון או כל אמצעי תקשורת אחר ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן.
103. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו לכך. החלטה שנתקבלה על פי תקנה זו, תהא תקפה, לכל דבר ועניין, כאילו נתקבלה בישיבת דירקטוריון שכונסה ונוהלה כדין.

פרוטוקולים

104. יושב ראש הדירקטוריון יגרום לכך כי ייערכו פרוטוקולים של ההליכים וההחלטות שנתקבלו בישיבות הדירקטוריון בהתאם להוראות הדין. כל פרוטוקול יחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או בידי יושב ראש הישיבה, לפי העניין; פרוטוקול שאושר ונחתם, כאמור, יהווה ראיה לכאורה לאמור בו.
105. הוראות תקנה 104 לעיל, יחולו גם על ישיבותיה של כל ועדת דירקטוריון ועל קבלת החלטות דירקטוריון ללא התכנסות, כאמור בתקנה 103 לעיל (לה יצורפו גם חתימות הדירקטורים).

המנהל הכללי

106. הדירקטוריון ימנה מנהל כללי לחברה (להלן: "המנהל הכללי"). כמו כן, רשאי הדירקטוריון לפטר את המנהל הכללי או להחליפו בכל עת שימצא לנכון.
107. המנהל הכללי אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה, במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו.
108. למנהל הכללי יהיו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בדין או בתקנון זה או מכוחו לאורגן אחר של החברה. כמו כן, המנהל הכללי יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.
109. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי, מעת לעת, למסור ולהעניק למנהל הכללי סמכויות שיש לדירקטוריון לפי תקנון זה, כפי שייראה בעיניו, והוא רשאי להעניק מסמכויות אלה לאותה תקופה, לאותן מטרות, באותם תנאים ובאותן הגבלות כפי שייראה בעיני הדירקטוריון, וכן רשאי הדירקטוריון להעניק סמכויות אלה, הן ללא ויתור על סמכויותיו בנדון והן במקומן או תחתן, כולן או חלקן, והוא רשאי מעת לעת לבטל, לשלול ולשנות סמכויות אלה, כולן או חלקן.
110. המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול מסמכויותיו, לאחר או לאחרים, הכפופים לו; אישור כאמור יכול שיינתן בין באישור כללי ובין לעניין מסוים.
111. מבלי לגרוע מהוראות חוק החברות וכל דין, המנהל הכללי יגיש לדירקטוריון דיווחים, בנושאים, במועדים ובהיקף, כפי שיקבע הדירקטוריון, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון.

תוקף פעולות ואישור עסקאות

112. בכפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי הדירקטוריון או על ידי ועדת דירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור או כחבר ועדת דירקטוריון או על ידי המנהל הכללי, לפי העניין - יהיו תקפות אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם כלשהו במיני הדירקטוריון, ועדת הדירקטוריון, הדירקטור חבר הועדה או המנהל הכללי, לפי העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכהן בתפקידו.

113. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, עסקה שאינה עסקה חריגה של החברה עם נושא משרה בה או עסקה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה, יש בה עניין אישי, למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתו והעסקתו, תאושר על ידי ועדת הביקורת. אישור כאמור יכול שיהיה בין חד פעמי לעסקה מסוימת ובין כללי לסוג מסוים של עסקאות.

חתימה בשם החברה

114. הדירקטוריון יקבע מעת לעת את זכויות החתימה בחברה בהתאם להוראות כל דין.

115. לחברה תהיה חותמת הנושאת את שם החברה. החתימה על מסמך לא תחייב את החברה, אלא אם כן, חתמו עליו המוסמכים לחתום בשם החברה בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, בעברית או באנגלית, לפי העניין.

מינוי באי כח

116. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, רשאי הדירקטוריון בכל עת ליפות את כוחו של כל אדם להיות בא כוחה של החברה לאותן מטרות ועם אותן סמכויות ושיקול דעת, לאותה תקופה ובכפוף לאותם תנאים, והכל, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון. הדירקטוריון יהיה רשאי להעניק לאותו אדם, בין היתר, סמכות להעביר לאחר, באופן מלא או חלקי, את הסמכויות, ההרשאות ושיקול הדעת המסורים לו.

פטור, שיפוי וביטוח

117. בפרק זה תהא למונחים הבאים המשמעות הבאה:
- "חוק ניירות ערך"** – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מעת לעת;
- "הליך מנהלי"** – כל אחד מההליכים הבאים:
- הליך לפי פרקים ח'3, ח'4, או ט'1 לחוק ניירות ערך;
 - הליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988;
 - הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות;
 - כל הליך אכיפה מנהלי אחר, אשר על פי דין ניתן להעניק שיפוי בגין הוצאות ו/או תשלומים הקשורים אליו;
- "תשלום לנפגע הפרה"** – בהתאם להוראות סעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לעניין הליך מנהלי לפי פרק ח'4 חוק ניירות ערך ו/או כמשמעו לפי כל חיקוק אחר בגינו ניתן להטיל תשלום לנפגע הפרה כאמור;
- "נושא משרה"** – נושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, המכהן בחברה ו/או בחברה בת וכן החשב, המבקר הפנימי, וכל עובד אשר נקבע כאחראי ו/או ממונה במסגרת הוראות הדין ו/או היתרים בחברה ו/או בחברה בת.

118. בכפוף להוראות חוק החברות והוראות כל דין אחר, החברה רשאית לבטח ו/או לשפות (בין שיפוי

בדיעבד ובין בדרך של מתן התחייבות מראש לשיפוי) נושא משרה בה בגין כהונתו על פי בקשתה של החברה כנושא משרה בחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה (לרבות חברה אחות של החברה) (להלן - "**חברה קשורה**"), בשל חבות, תשלום, או הוצאה שיוטלו או שיוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה הקשורה, ולעניין זה תחולנה תקנות 119 ו-120 להלן, בשינויים המחויבים.

119. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, תהיה רשאית החברה לפטור את נושאי המשרה בה, מראש ו/או בדיעבד, מאחריות כלפיה בשל כל נזק מכל סוג שנגרם ו/או ייגרם, במישרין או בעקיפין, לחברה ו/או לחברה קשורה (כהגדרתה בתקנה 118 לעיל) של החברה עקב החלטה, מעשה או מחדל (לרבות כל נגזרת של הנ"ל) המהווה הפרת חובת הזהירות של נושאי המשרה כלפי החברה. האמור לעיל יחול גם ביחס לפטור של נושא משרה בחברה בקשר עם היותו נושא משרה בחברה קשורה (כהגדרתה בתקנה 118 לעיל) של החברה.

120. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, רשאית החברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה:

- א. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;
- ב. הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;
- ג. חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר;
- ד. חבות, תשלום או הוצאה שהוטלו עליו בקשר עם הליך מינהלי (כהגדרתו בתקנה 117 להלן), בכל אחד מאלה:
 1. תשלום לנפגע הפרה (כהגדרתו בתקנה 117 להלן);
 2. הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מינהלי (כהגדרתו בתקנה 117 להלן) שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;
 - ה. כל אירוע אחר אשר בשלו מותר ו/או יהיה מותר לבטח אחריות של נושא משרה.

121. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה (בין שיפוי בדיעבד ובין בדרך של מתן התחייבות מראש לשיפוי), בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנות משנה 1 עד 5 להלן, שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא נושא המשרה עקב פעולה שעשה או בגין מחדל שלו בתוקף היותו נושא משרה בחברה, כדלקמן:

1. חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט; ואולם התחייבות מראש לשיפוי בגין חבות כספית כאמור תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות מראש לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין;
2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי;

בפסקה זו – "סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית" ו-"חבות כספית כחלופה להליך פלילי" – כמשמעותם בסעיף 260(א)(1) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת.

3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית;

4. חבות, תשלום או הוצאה שהוטלו עליו בקשר עם הליך מינהלי (כהגדרתו בתקנה 117 להלן), בכל אחד מאלה:

4.1 תשלום לנפגע הפרה (כהגדרתו בתקנה 117 להלן);

4.2 הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מינהלי (כהגדרתו בתקנה 117 להלן) שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

5. כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלהן מותר ו/או יהיה מותר לשפות נושא משרה.

122. כל שינוי בחוק החברות, בחוק ניירות ערך או בכל הוראות דין אחרת הגורע מזכותו של נושא משרה לביטוח, לשיפוי או לפטור בהשוואה לאמור בהוראות תקנון זה, לא יהיה לו תחולה בדיעבד ושינוי כאמור לא יהיה בו כדי להשפיע על התחייבויותיה או כוחה של החברה לשפות, לפטור או להתקשר בחוזה לביטוח אחריות נושא משרה בקשר לכל מעשה או מחדל שאירע לפני שינוי כאמור, אלא אם כן נקבע אחרת בחוק.

דיבידנדים, קרנות והיוון קרנות ורווחים

123. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד ובכלל זאת לקבוע מועד קובע לעניין הזכאות לדיבידנד. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך, או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.

124. הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, כאמור בתקנה 123 להלן, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה לחלוקת דיבידנד, לחלוקת מניות הטבה או למטרה אחרת כלשהי, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו.

125. עד שיעשה שימוש בקרנות האמורות, רשאי הדירקטוריון להשקיע את הסכומים שהופרשו כאמור לעיל ואת כספי הקרנות, בכל השקעה שהיא, כפי שימצא לנכון, לטפל בהשקעות אלה, לשנותן או לעשות בהן שימוש אחר, והוא רשאי לחלק את הקרן השמורה לקרנות מיוחדות, ולהשתמש בכל קרן או בחלק ממנה לצורך עסקי החברה, מבלי להחזיקה בנפרד משאר נכסי החברה, הכל על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובתנאים שיקבע.

126. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להחליט על הקצאת מניות הטבה, ולהפוך להן מניות חלק מרווחי החברה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום שייקבע על ידי הדירקטוריון.

127.

- 127.1. בכפוף לזכויות הנלוות לסוגי המניות המונפקות בחברה ולהוראות תקנון זה, דיבידנד או מניות הטבה, יחולקו לבעלי המניות מסוג מסוים באופן יחסי למספר המניות שרשומות על שמם, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליהן.
- 127.2. על אף כל האמור בתקנון זה, בעל מניות רשום לא יהיה זכאי לקבל דיבידנד, אם הסכום הכולל שהוא זכאי לו (כשהוא מחושב לכל חלוקת דיבידנד, בנפרד) אינו עולה על סכום מינימלי אותו רשאי הדירקטוריון לקבוע בקשר לכל חלוקה, וסכומים אלו לא יובאו בחשבון לכל צורך שהוא, ובכלל זאת, לא יקנו לו כל זכות, דרישה או טענה כלפי החברה.
128. הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות כל ניכוי במקור בגין מס החל עליהם או סכום כסף המגיע לחברה בגין מניה שהתמורה שנקבעה עבורה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה, ולגבות כל סכום כאמור או תמורה שתתקבל ממכירת כל מניות ההטבה או זכות הנאה אחרת, על חשבון החובות או ההתחייבויות בגין המניה האמורה, זאת, בין אם המניה האמורה בבעלותו הבלעדית של בעל המניה החייב ובין אם במשותף עם בעלי מניות אחרים.
129. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שלגביה זכאי אדם להירשם כבעליה במרשם בהתאם להוראות תקנון זה, עד שיירשם אותו אדם כבעליה של המניה.
130. הדירקטוריון רשאי לקבוע, מעת לעת, את דרכי תשלום הדיבידנדים או הקצאת מניות ההטבה או העברתם לזכאים להם וכן הוראות, נהלים והסדרים בקשר לכך, הן לגבי בעלי המניות הרשומים והן לגבי בעלי המניות שאינם רשומים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע, כדלקמן:
- 130.1. כי תשלום דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים, יעשה במשרד או בכל מקום ואופן אחרים כפי שייקבע על ידי הדירקטוריון.
- 130.2. להסדיר כל הוראה שימצא לנכון בקשר לתשלום דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים שהינם תושבי חוץ.
- 130.3. דיבידנד שיחולק לבעלי מניות שאינם רשומים, יועבר לבעלי המניות האמורים באמצעות החברה לרישומים או בכל דרך אחרת שתקבע על ידי הדירקטוריון.
131. סכומי דיבידנד שהוחלט על חלוקתו ולא נדרש תשלום, רשאית החברה להשתמש בהם לצרכיה ללא כל מגבלה ומבלי שתהיה עליה כל חובה להפקידם בחשבון נאמנות או בפקדון נושא ריבית או נושא תשואה כלשהי, או לייחדם בכל צורה אחרת. סכום דיבידנד שלא נדרש בתוך שבע (7) שנים מהמועד שנקבע לתשלום יחולט על ידי החברה.

מסמכי החברה

132. לבעלי המניות לא תהא זכות עיון במסמכי החברה או בכל חלק מהם, אלא אם הוענקה להם זכות כאמור על פי דין או על פי תקנון זה או אם הורשו לכך על ידי הדירקטוריון, כאמור בתקנה 133 להלן.
133. מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 132 לעיל, רשאי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו, להחליט על מתן זכות עיון במסמכי החברה, או כל חלק מהם, לרבות לבעלי מניות, כולם או חלקם, כפי שימצא לנכון, לפי שיקול דעתו.
134. בכפוף להוראות כל דין, כל ספר, פנקס או מרשם שהחברה חייבת בניהולו, על פי דין או על פי תקנון

זה, ינוהל על ידי אמצעים טכניים, מכניים, או אחרים, כפי שיחליט הדירקטוריון.

דוחות כספיים

135. הדוחות הכספיים של החברה ייחתמו על ידי מי שיוסמך לכך על ידי הדירקטוריון, כנדרש על פי דין.

רואה חשבון מבקר

136. רואה חשבון מבקר או רואי חשבון מבקרים יתמנו בכל אסיפה שנתית, וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה.

137. הדירקטוריון יקבע את שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת ובעבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

הודעות

138. בכפוף להוראות תקנון זה, מתן הודעות או מסירת מסמכים לבעלי המניות וכן לחברה לרישומים, על פי הוראות החוק או על פי תקנון זה, ייעשו באחת הדרכים הנזכרות להלן בפרק זה.

139. יובהר, כי אין בהוראות פרק זה כדי לפגוע בהוראות תקנה 49 לעיל בעניין האופן בו תזמן החברה אסיפה כללית, וכי זימון אסיפה כללית יהיה כקבוע בתקנה 49 לעיל, בלבד.

140. החברה רשאית למסור הודעה או מסמך לבעל מניה, על ידי מסירה ביד או על ידי פקסימיליה או על ידי משלוח בדואר או על ידי דואר אלקטרוני; משלוח בדואר ייעשה לפי כתובתו של בעל המניה, הרשומה במרשם, או אם אין כתובת רשומה כזו, לפי הכתובת שנמסרה על ידו לחברה לשם משלוח הודעות אליו. הודעה הנמסרת באמצעות שיגור בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תישלח לבעל המניה בהתאם לפרטים האמורים שנמסרו על ידו לחברה.

140.1. הודעה או מסמך שנמסרו לידי של בעל מניה, ייחשבו כאילו נמסרו במועד מסירתם לידי.

140.2. הודעה או מסמך שנשלחו על ידי הדואר, ייחשבו כאילו נמסרו כהלכה, אם נמסרו למשלוח בבית דואר כשהם נושאים את הכתובת הנכונה ומבילים כדין. המסירה תיחשב כאילו בוצעה בזמן שבו היה המכתב נמסר בדרך הרגילה על ידי הדואר, ולא יותר מחמישה (5) ימים מהתאריך שבו נמסר המכתב המכיל את ההודעה כאמור בבית הדואר.

140.3. הודעה שנשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תחשב כנמסרה עשרים וארבע (24) שעות לאחר שיגורה.

141. על אף כל האמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, רשאית החברה למסור הודעה לבעלי המניות על ידי פרסום ההודעה בשני (2) עיתונים יומיים המתפרסמים בישראל, בשפה העברית, או באתר האינטרנט של החברה, הן בנוסף והן במקום מסירת ההודעה כאמור בתקנה 140 לעיל.

142. החברה רשאית להודיע על מסירת מסמך במשרד או בכל מקום אחר שיקבע הדירקטוריון או בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות האינטרנט.

143. כל מסמך או הודעה שנמסרו לבעל מניות בחברה, בהתאם להוראות תקנון זה ייחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, מתן צו לפתיחת הליכי חדלות פירעון כנגדו או פירוקו של אותו בעל מניות או הסבת הזכות במניות, על פי דין (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח או מסירה כאמור ייחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם

המעוניין באותן מניות ו/או הזכאי להן מכח הסבת הזכות, על פי דין, בין אם ביחד עם אותו בעל מניות ובין אם מכוחו או במקומו.

144. בכפיפות להוראות כל דין, רשאי בעל מניה, דירקטור או כל אדם אחר, אשר זכאי לקבל הודעה לפי תקנון זה או לפי החוק, לוותר על קבלתה, בין מראש ובין בדיעבד, בין למקרה מיוחד ובין באופן כללי, ומשעשה כן ייחשב הדבר כאילו ניתנה ההודעה כדין, וכל הליך או פעולה, שבגינה היה צריך לתת את ההודעה, ייחשבו כתקפים ושרירים.

145. אישור בכתב חתום על ידי דירקטור או על ידי מזכיר החברה בדבר משלוח מסמך או מתן הודעה באיזה מהאופנים המפורטים בתקנון זה, ייחשב כהוכחה מכרעת לגבי משלוחו, ולגבי כל פרט הכלול בו.

146. כל אימת שיש לתת הודעה מוקדמת של מספר ימים או הודעה שכוחה יפה במשך תקופה מסוימת, יובא יום המסירה במניין מספר הימים או התקופה, פרט אם נקבע אחרת. ניתנה הודעה ביותר מאחת הדרכים המפורטות לעיל, יראו אותה כאילו נתקבלה במועד המוקדם ביותר שבו היא נחשבת כנמסרת, כאמור לעיל.

מיזוג

147. מיזוג טעון אישור ברוב רגיל באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין, והכל ובלבד שאישור בעלי המניות למיזוג נדרש בהתאם להוראות הדין.

פירוק

148. במקרה של פירוק החברה, בין מרצון ובין באופן אחר, אזי - אלא אם נקבע במפורש אחרת בתקנון זה או בתנאי ההוצאה של מניה כלשהי - תחולנה ההוראות הבאות:

148.1. המפרק ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה יקראו להלן - "הנכסים העודפים");

148.2. כפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, יחלק המפרק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי פרו רטה לכמות המניות;

148.3. באישור החברה בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב קולות בעלי המניות, רשאי המפרק לחלק את הנכסים העודפים של החברה או כל חלק מהם בין בעלי המניות בעין וכן למסור כל נכס מהנכסים העודפים לידי נאמן בפיקדון לזכות בעלי המניות כפי שהמפרק ימצא לנכון.

פרק 5: יעוד תמורת ההנפקה

5.1 התמורה הצפויה מההנפקה

התמורה הצפויה ברוטו מההנפקה, ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקה והתמורה נטו הצפויה מההנפקה, יפורטו בהודעה המשלימה אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007. נכון למועד התשקיף, טרם סוכמו פרטי ההתקשרות והתמורה לחתמים (כהגדרתם בסעיף 5.3 להלן).

תמורת ההנפקה המיידית ברוטו, בהתבסס על הכמות המקסימלית המוצעת, כמפורט בתשקיף, עשויה לעמוד על סך של כ- 617,400 אלפי ש"ח. ככל שימומשו במלואם כתבי האופציה (סדרה 1) יתווסף לסכום האמור סך של 420,000 אלפי ₪.

החברה מעריכה כי סך כל ההוצאות (לא כולל חיתום, הפצה, וריכוז) הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה והשיעור שמהוות הוצאות ההנפקה מתמורת ההנפקה הצפויה עבור כל ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, מוערכות על ידי החברה, בשלב זה, בכ- 838 אלפי ₪. בשלב זה החברה טרם חתמה על הסכם עם החתמים וטרם נקבעה התמורה והיא תפורסם במסגרת ההודעה המשלימה.

תמורת ההנפקה הכוללת	כ- 617,400 אלפי ש"ח
המיידית (ברוטו)	

בניכוי

הוצאות אחרות	כ- 838 אלפי ש"ח

התמורה הצפויה נטו	כ- 616,562 אלפי ש"ח

יודגש כי האמור לעיל בדבר הוצאות ההנפקה הינו הערכה ראשונית של החברה בלבד על בסיס המידע הקיים לה במועד זה (ללא הוצאות חיתום, הפצה וריכוז) והסכומים הנ"ל יעודכנו, ועשויים להשתנות, במסגרת ההודעה המשלימה, לפי העניין.

5.2 ייעוד תמורת ההנפקה

בכוונת החברה לחלק בתוך 90 ימים ממועד השלמת ההנפקה ורישום מניות החברה למסחר בבורסה, כ- 30% מתמורת ההנפקה כדיבידנד לבעלי מניותיה.

יתרת הכספים שיוותרו בידי החברה לאחר ביצוע התשלומים שלעיל, מיועדת לשמש את החברה למימון הון חוזר לפעילותה השוטפת של החברה.

5.3 חיתום

ככל שההצעה על פי התשקיף תובטח בחיתום, במלואה או בחלקה, על ידי חתמים מתמחרים (להלן ביחד: "החתמים המתמחרים"), האמור יעשה בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2017. בהתאם, החתמים המתמחרים יחתמו על הודעה משלימה, אשר מכוחה יוצעו ניירות ערך לציבור מכוח תשקיף להשלמה זה ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, חיתום, עמלת הפצה, ריכוז ויעוץ. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.13 לפרק 2 לתשקיף.

5.4 סכום מינימלי

לא נקבע סכום מינימלי להנפקה.

פרק 6: תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 17 במרץ 1978. מייסד החברה הוא מר משה אביסרור ז"ל אשר, בין היתר, שימש במשך כ-20 שנה כיו"ר איגוד הקבלנים והבונים בבאר שבע והנגב. את תפקידו ממלא כיום בנו, מר אלי אביסרור, אשר עומד בראש ארגון הקבלנים והבונים של באר-שבע והנגב החל משנת 2010. כמו כן, מר אלי אביסרור מכהן כמ"מ נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ משנת 2019 וכחבר בועדת הנשיאות משנת 2010. מר אלי אביסרור משמש כמנכ"ל החברה מיום היווסדה ועד היום וכן כיו"ר דירקטוריון החברה החל משנת 2016.

מר יצחק אביסרור ומר יורם אביסרור, בניו של מייסד החברה, אשר הצטרפו לחברה בשנות ה-90, מכהנים גם הם בתפקידי מפתח בהנהלה הבכירה.

בשנותיה הראשונות, החברה עמדה בחזית הבנייה בנגב. עד סוף שנות ה-80 שימשה החברה כחברת ביצוע קבלנית והקימה מבני ציבור כמו עיריית אשדוד, מפעלי תעשייה שונים, בתי חולים, בתי ספר ומוסדות השכלה גבוהה.

בתחילת שנות ה-90, עם העלייה הגדולה ממדינות חבר העמים הפכה החברה ליוזמת והחלה בייזום וביצוע פרויקטים למגורים – פעילות בה היא ממשיכה עד היום. כמו כן, החברה עוסקת בייזום, הקמה והפעלה של נכסי נדל"ן מניב.

בעבר, פעילות החברה התרכזה במספר ערים שבין באר שבע לבין רחובות (ובכללן באר שבע, יבנה, רחובות ובאר יעקב). במהלך השנים האחרונות רכשה החברה מספר קרקעות מהותיות באיזורי ביקוש במרכז הארץ כגון קרקעות במתחם שדה דב בתל אביב, רמת השרון, הרצליה, פתח תקווה ובני ברק. כמו כן מבצעת החברה פרויקטי פינוי בינוי מהותיים בירושלים ופועלת במרץ בתחום ההתחדשות העירונית. פעילויות אלה הגדילו את היקף הפעילות הגיאוגרפית שלהחברה וכן את היקפי הפעילות העסקית וקהל היעד של החברה.

החברה היא קבלן רשום ברשם הקבלנים ומבצעת בעצמה את בניית הפרויקטים אותם היא יוזמת. החברה מתמחה בבניה בטכנולוגיות מהמתקדמות בישראל התואמות את תו התקן ISO 9002 של מכון התקנים הישראלי, המבטיח בקרת איכות, תכנון לפרטים ותודעת שירות גבוהה. צוות החברה מונה עובדים מקצועיים, מנהלים ומהנדסים מהמובילים בישראל. כל אלו, וכן, היציבות, האיתנות והחוסן הכלכלי לכל אורך שנות פעילות החברה, הקנו לחברה שם אמין ומוניטין בקרב הגופים הפיננסיים המלווים אותה, לקוחותיה, ספקיה ושוק הנדל"ן כולו.

נכון למועד פרסום התשקיף החברה מוחזקת במישרין ובעקיפין ע"י יחידים בני משפחת אביסרור (להלן: "משפחת אביסרור") (המחזיקים בשיעור של 100% מהון המניות של החברה). לפרטים אודות ההחזקות בחברה, ראו פרק 3 בתשקיף.

6.1.2. הסכמי העברת מניות והסכמי מיזוג

6.1.2.1. ביום 12 באוגוסט 2025 נחתם הסכם העברת מניות ללא תמורה בין חברת אור נס מקרקעין בע"מ (להלן: "אור נס") לבין בני משפחת אביסרור. אור נס, החזיקה במועד האישור במניות רגילות של החברה, אשר היוו באותו המועד 15% מסך מניות החברה. על פי ההסכם הועברו כל מניות החברה שבבעלות אור נס לידי מר אלי אביסרור (להלן: "אלי"), מר יצחק אביסרור (להלן: "יצחק"), מר יורם אביסרור (להלן: "יורם") ומר מרדכי אביסרור (להלן: "מרדכי") (להלן: "בני משפחת אביסרור"), ללא תמורה, לפי יחס שיעור אחזקות בני משפחת אביסרור במניות החברה. ההעברה נעשתה בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ה-2024.

6.1.2.2. ביום 15 באוקטובר 2025 נחתם הסכם מתנה בין אלי ויצחק, לבין אחיהם, יורם ומרדכי, לפיו אלי נתן במתנה וללא תמורה ליורם 752,118 מניות רגילות בנות 0.0001 ע"נ של החברה וכן 289,389 מניות רגילות בנות 0.01 ע"נ של חברת אביסרור ובני יזום ופיתוח בע"מ (להלן: "יזום ופיתוח") וכן נתן במתנה וללא תמורה למרדכי 248,523 מניות רגילות בנות 0.0001 ע"נ של החברה וכן 365,216 מניות רגילות בנות 0.01 ע"נ של חברת יזום ופיתוח. כמו כן, יצחק נתן במתנה וללא תמורה למרדכי 17,573 מניות רגילות בנות 0.0001 ע"נ של החברה וכן 167,984 מניות רגילות בנות 0.01 ע"נ של חברת יזום ופיתוח.

6.1.2.3. ביום 15 באוקטובר 2025 נחתם הסכם מיזוג בין החברה לבין בני משפחת אביסרור, שהם בעלי המניות בחברה וכן בעלי המניות ביזום ופיתוח (להלן: "מיזוג יזום ופיתוח"), לפיו בני משפחת אביסרור העבירו לחברה את מלוא אחזקותיהם ביזום ופיתוח. בתמורה להעברת האחזקות ביזום ופיתוח, החברה הקצתה לבני משפחת אביסרור מניות בחברה, בשיעורים שונים. ההעברה נעשתה בהתאם להוראות סעיף 104ב לפקודת מס ההכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

6.1.2.4. כמו כן, ביום 15 באוקטובר 2025 נחתם הסכם מיזוג בין החברה לבין בני משפחת אביסרור אשר הינם בעלי המניות בחברת אור נס מקרקעין בע"מ (להלן: "מיזוג אור נס"), לפיו בני משפחת אביסרור העבירו לחברה את מלוא אחזקותיהם באור נס, ובתמורה להעברת האחזקות באור נס, החברה הקצתה לבני משפחת אביסרור מניות בחברה, בשיעורים שונים. ההעברה נעשתה בהתאם להוראות סעיף 104ב לפקודת מס ההכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

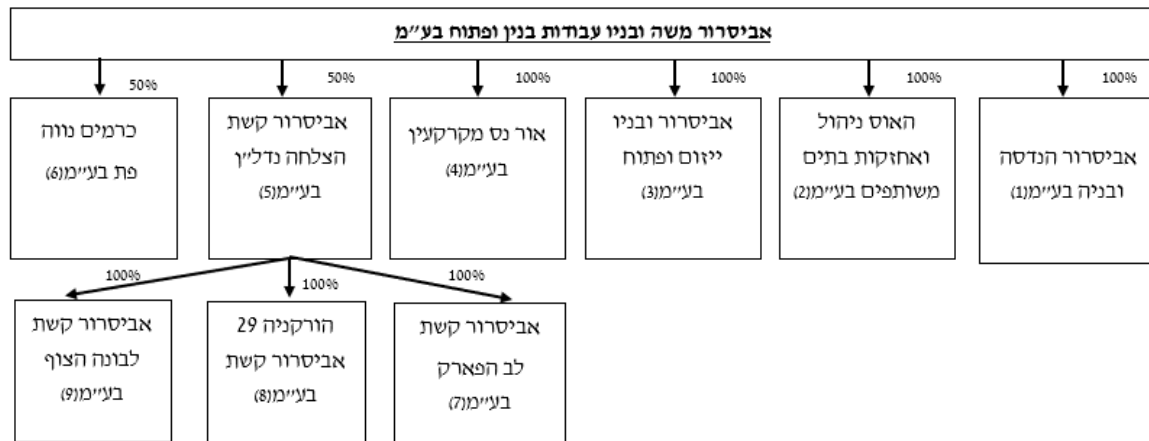
6.1.2.5. שני הסכמי המיזוג שבסעיפים 6.1.2.3 ו- 6.1.2.4 ייקראו להלן ביחד "הסכמי המיזוג". יובהר כי הסכמי המיזוג נעשו באופן שהיחס בין שווי השוק של הזכויות שהוקצו לבעלי המניות לבין שווי השוק של כלל הזכויות בחברה לאחר ההקצאה הוא ביחס שבין שווי השוק של הנכס המועבר לשווי השוק של החברה מיד לאחר ההעברה.

החברה התחייבה להחזיק בעצמה במלוא המניות של יזום ופיתוח ואור נס במשך שנתיים החל ממועד חתימת הסכמי המיזוג.

6.1.2.6. ביום 21 באוקטובר 2025 נחתם הסכם מתנה בין יורם ומרדכי לבין אחיהם, אליהו ויצחק, לפיו יורם נתן במתנה וללא תמורה לאלי 1,256,586 מניות רגילות בנות 0.0001 ע"נ של החברה, וכן מרדכי נתן במתנה וללא תמורה לאלי 191,150 מניות רגילות בנות 0.0001 ע"נ של החברה וכן נתן במתנה וללא תמורה ליצחק 14,734 מניות רגילות בנות 0.0001 ע"נ של החברה.

לפירוט האחזקות בחברה לאחר ביצוע הסכמי המיזוג ונכון למועד פרסום התסקיף ראו פרק 3.

6.1.3. תרשים מבנה החזקות של הקבוצה לאחר השלמת המיזוג¹



- (1) אביסרור הנדסה ובניה בע"מ (להלן: "אביסרור הנדסה"), המחזיקה בסיווג קבלני ג'5, ומבצעת את בניית חלק מהפרויקטים שלהחברה.
- (2) האוס ניהול ואחזקות בתים משותפים בע"מ (להלן: "האוס") עוסקת בניהול של שטחי מסחר, משרדים, וחניונים בחלק מנכסי הנדל"ן המניב של החברה.
- (3) אביסרור ובניו ייזום ופתוח בע"מ, אשר הפכה לחברת בת של החברה במסגרת הסכמי המיזוג המתוארים בסעיף 6.1.2.1 לעיל, עוסקת בייזום של פרויקטים למגורים, מסחר ותעסוקה.
- (4) אור נס מקרקעין בע"מ, אשר הפכה לחברת בת של החברה במסגרת הסכמי המיזוג המתוארים בסעיף 6.1.2.4 לעיל, עוסקת בייזום פרויקט מעורב שימושים ובהפעלת נכסי נדל"ן מניב.
- (5) אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ, עוסקת בהתחדשות עירונית, תוך שיתוף פעולה בין החברה לבין חברת קשת הצלחה בע"מ.
- (6) אביסרור ובניו כרמים נווה פת בע"מ, עוסקת ביוזום ותכנון פרויקטי פינוי – בינוי.
- (7) אביסרור קשת לב הפארק בע"מ עוסקת ביוזום פרויקט התחדשות עירונית "גארדה" ברחוב קוסטה ריקה בירושלים.
- (8) הורקניה 29 אביסרור קשת בע"מ, עוסקת ביוזום פרויקט התחדשות עירונית ברחוב הורקניה בירושלים.
- (9) אביסרור קשת לבונה הצוף בע"מ, עוסקת ביוזום פרויקט התחדשות עירונית ברחוב לבונה בירושלים.

6.2. תחומי הפעילות של החברה

למועד פרסום התשקיף, החברה עוסקת, במישרין ובאמצעות חברות בת, בתחומי הפעילות הבאים:

נדל"ן יזמי בישראל – במסגרת פעילות זו עוסקת החברה ברכישת קרקעות ובייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו ובשיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו בישראל (ראו סעיף 6.7.1 להלן), לרבות הקמת פרויקטים במסגרת של התחדשות עירונית.

נדל"ן מניב בישראל – במסגרת פעילות זו עוסקת החברה בייזום, תכנון, הקמה, מכירה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים, מסחר ותעשייה בישראל (ראו סעיף 6.8.1 להלן).

יצוין, כי מלבד הפעילויות האמורות, לחברה פעילות של החזקת פרויקטים של מקבצי דיור ודיור להשכרה, אשר אינם נחשבים כתחום פעילות נפרד, ונכללות תחת פעילויות אחרות (ראו סעיף 6.10 להלן).

¹ חברות פעילות בלבד.

6.3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

במהלך השנתיים שקדמו למועד פרסום התשקיף לא בוצעו השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה למעט לפי הסכמי העברת המניות והסכמי המיזוג כמתואר בסעיף 6.1.2.1 לעיל.

6.4. חלוקת דיבידנדים²

6.4.1. בשנתיים שקדמו למועד פרסום התשקיף בוצעה חלוקת דיבידנדים על ידי החברה, כמפורט להלן:

מועד החלטת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד ששולם באלפי ש"ח	מועד ביצוע החלוקה	האם החלוקה הצריכה אישור בית משפט
4/8/2024	7,463	4/8/2024	לא
31/12/2024	10,000	31/12/2024	לא

6.4.2. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה על-פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת על סך של 1,755,364 אלפי ש"ח.

למועד פרסום התשקיף, לא קיימות מגבלות חיצוניות המשפיעות על יכולת החברה לחלק דיבידנדים (למעט בהתאם להוראות הדין החלות).

6.4.3. ביום 28 במאי 2026 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות לפיה בכוונת החברה החל משנת 2026 לחלק 25% מהרווח הנקי שלה בכל שנה כדיבידנד וזאת בכפוף להוראות כל דין ובהתחשב בתזרים המזומנים הצפוי של החברה באותה עת, בתכנית ההשקעות של החברה ובהיבטי מס אשר ינבעו מחלוקת הדיבידנד ו/או ממגבלות מגופים ממנים ככל שיהיו כאלה. מובהר כי שינוי בעתיד של מדיניות הדיבידנד כאמור טעון החלטת דירקטוריון. עוד מובהר כי הדירקטוריון יהיה רשאי לשנות את המדיניות כאמור בכל עת ללא כל צורך באישור נוסף מגוף כלשהו.

²לא כולל דיבידנדים שחולקו מייזום ופיתוח ומאור נס לבעלי מניותיהן, במהלך התקופה שבה היא לא הוחזקה על ידי החברה.

חלק שני – מידע אחר

6.5. מידע כספי לגבי תחומי פעילות החברה

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר של השנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

	שנת 2024					שנת 2025				
	נדל"ן יזמי	נדל"ן מניב	אחרים	התאמות	מאוחד	נדל"ן יזמי	נדל"ן מניב	אחרים	התאמות	מאוחד
הכנסות	630,626	18,436	7,104	32	656,198	651,856	23,609	8,459	(9,816)	674,108
עלויות משתנות	498,271	2,168	1,640	(425)	501,654	473,389	2,756	1,763	(8,989)	468,919
עלויות קבועות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ עלויות	498,271	2,168	1,640	(425)	501,654	473,389	2,756	1,763	(8,989)	468,919
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	132,356	16,268	5,464	456	154,545	178,467	20,853	6,696	(828)	205,189
סך נכסים	3,263,456	613,896	307,120	(30,070)	4,154,402	4,114,127	646,563	385,220	(401,435)	4,744,475
סך התחייבויות	2,382,035	83,605	59,054	49,352	2,574,046	3,131,155	106,942	182,137	(375,500)	3,044,734

להסברים אודות הנתונים הכספיים האמורים לעיל, ראו דוח הדירקטוריון של החברה, המצורף לתשקיף זה (להלן: "דוח הדירקטוריון").

6.6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.6.1. נכון למועד דוח זה, החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי והנדל"ן המניב. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל נכון למועד פרסום התשקיף, אשר להערכת החברה יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה בתחומי הפעילות.

הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס"), משרד האוצר, הרשות להתחדשות עירונית וגופי ממשלה נוספים. תחזיות והערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, אשר מתבססות, בין היתר, על הנתונים האמורים, מהוות "מידע צופה פני עתיד" כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, שהתממשותם אינה בשליטת החברה ולפיכך הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן שינויים במצב השוק, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 6.21 להלן.

6.6.2. הסביבה המאקרו כלכלית בישראל³

להלן ריכוז של נתוני מקרו כלכליים עיקריים.⁴

2025	2024	2023	
2,111	1,999.3	1,878.4	תוצר מקומי נומינלי (במיליארדי ש"ח, במחירים שוטפים)
209	200.5	190.8	תוצר מקומי לנפש (באלפי ש"ח, במחירים שוטפים)
3.1%	1%	2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי ⁵
1.7%	-0.3%	-0.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש ⁵
2.6%	3.2	3.0	שיעור האינפלציה (דצמבר לעומת דצמבר, באחוזים)
Baa1 שלילי	Baa1 שלילי	A2 שלילי	דירוג האשראי של מדינת ישראל על ידי מודי'ס
101.2	136.3	98.3	מדד תשומות הבניה למגורים ⁶
כ-80,000	כ-65,030	כ-62,030	התחלות בניה ⁷
4.25	4.50	4.75	ריבית בנק ישראל (דצמבר לעומת דצמבר, באחוזים)
3.43	3.7	3.7	שער החליפין של השקל מול הדולר (ממוצע שנתי)

6.6.3. מגמות בתחום הבניה למגורים בישראל

על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה⁸, בשנת 2024 מספר הדירות שהונפקו בגינן היתרי בניה הוא כ- 77,100 עליה של כ- 4.5% לעומת שנת 2023. כמו כן, החלה בנייתן של כ-65,500 דירות, עליה של כ- 2.3% בהשוואה לשנת 2023. בנוסף, הסתיימה בנייתן של כ-53,400 דירות, ירידה של כ-12.3% בהשוואה לשנת 2023.

בשנת 2024 11.8% מהדירות למכירה היו בסבסוד ממשלתי, וכן 29.8% מהדירות נבנו במסגרת התחדשות עירונית, מהן 73.3% במסגרת תמ"א ופינוי בינוי.

נכון לסוף שנת 2024, מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בכ- 182.8 אלף דירות לערך, עליה של 7.1% בהשוואה לשנת 2023. שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים הסתכם בשנת 2024 בכ-15.6 מיליון מ"ר, מתוכם כ-79.2% נועד למגורים.

על פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כמות הדירות שנמכרו בשנת 2024 עמדה על

³ הנתונים בסעיף זה מבוססים, בין היתר, על נתוני בנק ישראל (<http://www.bankisrael.gov.il>) ונתוני החשבונות הלאומיים לשנת 2024 שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "החשבונות הלאומיים לשנת 2024" (פברואר 2024). https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/054/08_25_054b.pdf.

⁴ הנתונים בטבלה זו מבוססים בעיקר על דוח בנק ישראל לשנת 2024 שהתפרסם בחודש מרץ 2025, ראו: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/DocLib3/BankIsraelAnnualReport/2020/t/d7%93%d7%95%d7%97%20%d7%91%d7%a0%d7%a7%20%d7%99%d7%a9%d7%a8%d7%90%d7%9c%202020/Full%20file.pdf> <https://www.boi.org.il/media/cywjh3j0/chap-1-2024.pdf>.

⁵ לפרטים ראו מצגת מכנס סיכום השנה הכלכלית 2025 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: אתר הלמ"ס, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/054/08_26_054maz.pdf.

⁶ ראו הודעה לתקשורת, מדד מחירי תשומות דצמבר 2025 וסיכום שנת 2025 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2026/015/10_26_015b.pdf. הנתונים חושבו לפי בסיס דצמבר 2025.

⁷ ראו הודעה לתקשורת, "התחלות וגמר בנייה - סיכום שנת 2025", אתר הלמ"ס, בכתובת: <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Pages/2026/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%9C%D7%95%D7%AA-%D7%95%D7%92%D7%9E%D7%A8-%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%A1%D7%99%D7%9B%D7%95%D7%9D-%D7%A9%D7%A0%D7%AA-2025.aspx>.

⁸ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "התחלות וגמר בנייה - סיכום שנת 2024" מיום 20.03.2025: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/091/04_25_091b.pdf.

101,040, עלייה של 40.8% לעומת שנת 2023, וירידה של 6.4% לעומת שנת 2022. בשנת 2024 נמכרו 45,640 דירות חדשות וכן 55,400 דירות יד שנייה, עלייה של 65.1% ושל 25.5%, בהתאמה. 20.9% מהדירות החדשות נמכרו בסבסוד ממשלתי. בסוף דצמבר 2024, מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-75,940 דירות ומספר החודשים שעברו עד שכל הדירות שנותרו למכירה תימכרנה היה 23 חודשים.

6.6.4. גורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה :

6.6.4.1. זמינות הקרקעות

לזמינות הקרקעות לבניה למגורים במדינת ישראל השפעה ישירה על מחירי שוק הדיור, ובהתאם השפעה על רווחיות החברה. עליה בזמינות הקרקעות לבניה למגורים הנובעת בעיקר מקרקעות המנוהלות ע"י רשות מקרקעי ישראל, ובין השאר תוכניות ארציות כגון התחדשות עירונית ופינוי בינוי המאפשרים הגדלת היצע תגורר אחריה עליה במספר הפרויקטים שייבנו למגורים. בעקבות כך, יגדל היצע הדירות אל מול הביקוש להן, דבר שעשוי להוביל לירידת רווחיות החברה. נכון גם המצב ההפוך, לפיו בהינתן צמצום זמינות הקרקעות לבניה למגורים, יצומצם היצע הדירות בשוק אל מול הביקוש, דבר אשר יוביל לעליית מחירי הדירות.

6.6.4.2. שווקים תחליפיים

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה ושוק היחידות הנמכרות במסגרת קבוצות הרכישה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום פעילות החברה, משמדובר בשווקים אשר משיקים לתחום הפעילות של החברה. כך למשל, עליה בהיצע דירות יד שנייה למכירה יגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, אשר יוביל לירידת מחירים בכל השוק. מנגד, צמצום היצע דירות יד שנייה יוביל לצמצום כלל היצע הדירות בשוק ולמצב בו חלק גדול יותר של הדירות הנמכרות בישראל יהיה אלו הנמכרות במסגרת פרויקטים לבנייה, ומשכך יתכן ותחול עליה במחירי הנדל"ן.

6.6.4.3. חומרי גלם

לזמינות חומרי הגלם לבנייה השפעה על רווחיות החברה, שכן להיקפם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים והקמת מבנים למגורים המובילים, להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק, דבר שעלול להוביל לשינויים במגמת עליית המחירים בשוק. כמו כן, מחסור משמעותי בחומרי גלם לבנייה עלול לפגוע ביכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, בשל עיכובים באספקת חומרי גלם הנדרשים לצורך הקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, בשל התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, הנובע מגידול עלויות רכישת חומרי הגלם, אשר עלולים להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים, מהם נוהגת החברה ליטול אשראי לצורך הקמתם, מרווחיות נמוכה.

6.6.4.4. זמינות כח אדם

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ח (ציוד מכני-הנדסי כגון מנופים ועגורנים), במהנדסים והנדסאים, וכן מחסור במנהלי עבודה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים ישראליים שמתאימים לעבודה בענף הבניה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים,

ברזלנים, טייחים ורצפים) בפרט. נוכח המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים וסגרים על אזורי יהודה ושומרון בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה. על כן, למחסור בכוח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה. כמו כן, מחסור בכוח אדם או החמרתו צפויים לגרום להתייקרות שכר העבודה וכתוצאה מכך לעלייה במדד תשומות הבנייה למגורים. החברה חשופה למדד תשומות הבנייה למגורים בהתקשרויותיה עם קבלני ביצוע כקבלן משנה. אם וככל שהיקפי הבניה בישראל יגדלו בשנים הקרובות, עשוי הדבר להחריף את בעיית זמינות כוח האדם ככל שהממשלה לא תנקוט בצעדים משמעותיים בקשר לכך.

6.6.4.5 שער החליפין של השקל

לשינויים בשער החליפין של השקל מול מטבע חוץ, ובעיקר מול האירו והדולר, יש השפעה על תחום הפעילות של החברה, בין היתר, עקב השפעתם על מחירי חומרי גלם מיובאים, והשפעה על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, אשר רמת הביקושים שלהם לדירות מגורים בישראל מושפעת מכוח הקניה של מטבעות חוץ. התחזקות השקל ממתנת את עליית מחירי הסחורות המיובאות. אמנם, מחסורים עולמיים בסחורה ובעיות שינוי עולמיות מביאים לכך שמחירי הסחורות המיובאות עולות.

6.6.4.6 מגבלות המערכת הבנקאית להעמדת מימון לרוכשי דירות

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה. החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי בנקאי. בתקופות מסוימות חלה הקשחה של מדיניות הבנקים במתן אשראי שגרמה לגידול בעלויות האשראי, בין היתר בעקבות דרישות בנק ישראל והמפקח על הבנקים בנושא הלימות הון והגבלת החשיפה של הבנקים לענף הבניה בישראל לאחוז מסוים מכלל תיק האשראי. כאשר קיימת הקשחה היא באה לידי ביטוי הן בדרישה מצד הבנקים להעלות שיעור ההון העצמי שיועמד על-ידי החברה והן בתנאי העמדת האשראי, לרבות הגדלת עמלות ומרווחי ריבית.

בנוסף, מזה מספר שנים מתערב בנק ישראל בשוק המשכנתאות בניסיון למתן את היקף הביקוש, אשר מטיל מעת לעת מגבלות על מתן הלוואות לדירור (הגבלות על משקל ההלוואה בריבית משתנה, על תקופת מועד פירעון סופי וכיו"ב), ואף פרסם בשנת 2025 הוראות שעה ביחס למבצעי מימון של יזמים. שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על ריבית המשכנתאות, על הביקושים ועל מחירי האשראי למימון פרויקטים לבניה. כך, לאחר שבנק ישראל הותיר את הריבית ברמה של 4.50% במשך רוב שנת 2025, ביום 24 בנובמבר 2025 הופחתה הריבית ל-4.25%. בתחילת שנת 2026 פורסם על הורדת ריבית נוספת של 0.25%, ובסה"כ נקבע שיעור ריבית הבסיס במשק ל-4%, וביום 25 במאי 2026 הופחתה הריבית פעם נוספת לשיעור של 3.75%. במקביל, מדד מחירי תשומות בבניה למגורים, עלה בשנת 2025 בשיעור של כ-5.1%, וזאת בהמשך לעליית מדד זה בכ-2.9% בשנת 2024.

בשנתיים האחרונות, על רקע העלייה בסביבת הריבית ואתגרי המשק גם בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", חל מעבר משמעותי של יזמי המגורים לעסקאות במתווה 20-80 (ולעיתים אף 10-90). במסגרת עסקאות אלו, הרוכשים משלמים מקדמה של 10%/20% (בהתאם לסוג העסקה) בלבד ממחיר הדירה, כאשר יתרת התשלום נדחית למועד האכלוס, בשונה מהמקובל בעבר של תשלום בהתאם להתקדמות הבניה. בנוסף, פעמים רבות יתרת התמורה אינה צמודה למדד תשומות הבניה

או מדד אחר. כפועל יוצא מהגידול בהיקפי עסקאות 20-80 מתבצעות גם עסקאות, במסגרתן היזמים מסבסדים את ריבית המשכנתא לתקופה מוגבלת במסגרת הלוואות "בולט"- הלוואות גישור מבנקים למשכנתאות⁹, שאין בהן החזר חודשי מצד הרוכש ועלויות המימון משולמות על ידי היזם מראש עבור הרוכש. מנגנון זה מאפשר ליזמים להוזיל את עלויות המימון ביחס לעלות המימון הקיימת וכן לשמור על מרווח בטוח ממסגרת האשראי הכספית בהסכם הליווי וכן ולהגדיל את היקף המקדמות מהלקוחות. מנגד, גלומים במנגנון זה סיכונים ליזמים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.21 המתייחס לגורמי סיכון.

ביום 23 במרץ 2025 פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה שתהיה בתוקף עד סוף שנת 2026 הקובעת שתי מגבלות כדלקמן: לפי טיוטת ההוראה, הבנקים יאלצו לשקלל באחוז סיכון גבוה של 150% אשראי לפרויקטים בהם הקבלן דוחה בלפחות 25% מהמכירות את מועד התשלום, במקרים שבהם דחיית מועד התשלום נעשית על יותר מ-40% ממחיר הדירה. בנוסף הטיל בנק ישראל מגבלה לפיה סך הלוואות הבלון במימון הקבלנים לא יחצו את רף ה-10% מכלל הלוואות הדיוור שמעמידים הבנקים. החברה פועלת בהתאם לטיוטת הוראת השעה של בנק ישראל. בעקבות פרסום הוראת השעה, פועלת החברה באופן שבו מגבלות בנק ישראל לא יחולו על החברה.

בעקבות פרסום הוראת השעה נרשמה ירידה עקבית במכשירים אלה. שיעור הלוואות הבולט/בלון שעמד על כ- 23% מהביצועים בתחילת השנה ירד לכ-15% בחודש דצמבר 2025, כאשר הפער מהמגבלה הרגולטורית מוסבר בעיקר בביקוש הקשיח למכשירי מימון גמישים עבור משפרי דיור – ובראשם הלוואות גישור שאין כפופות למגבלה¹⁰.

החל משנת 2023, החברה מעמידה הלוואות קבלן ובכך מאפשרת תקבול צמוד למועד האכלוס שלא עולה על שיעור של 40%. הלוואות הקבלן ניתנות במסלול ריבית קבועה לא צמודה לתקופות של 12 עד 48 חודשים, כאשר החברה משלמת מראש את תשלום הריבית, והרוכש מתחייב לפרוע את קרן ההלוואה בסמוך למועד מסירת הדירה. בשנים 2023-2024 ניתנו ל-135 רוכשי דירות, הלוואות קבלן בהיקף של כ- 116,503 אלפי ₪, כאשר החברה שילמה מראש את תשלום הריבית בסך של כ- 12,480 אלפי ₪. בשנת 2025 ניתנו ל-51 רוכשי דירות, הלוואות קבלן בהיקף של כ- 81,224 אלפי ₪, כאשר החברה שילמה מראש את תשלום הריבית בסך של כ- 8,931 אלפי ₪.

6.6.4.7. אינפלציה ושיעור הריבית במשק

שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על ריבית המשכנתאות, על הביקושים ועל מחירי האשראי למימון פרויקטים לבניה. מזה מספר שנים מתערב בנק ישראל בשוק המשכנתאות בניסיון למתן את היקף הביקוש. בסוף שנת 2025 הוריד בנק ישראל את ריבית הבסיס במשק לשיעור של 4.25%, ובתחילת שנת 2026 פרסם על הורדת ריבית נוספת של 0.25%, ובסה"כ קבע את שיעור ריבית הבסיס במשק ל-4%. ביום 25 במאי 2026 הופחתה הריבית פעם נוספת לשיעור של 3.75%. נכון למועד אישור הדו"ח, שיעור ריבית בנק ישראל הינה ללא שינוי.

ההנחות של בנק ישראל, על פי תחזית מקרו-כלכלית שפורסמה בחודש ינואר 2026¹¹, הן: התוצר

⁹ ראו דוח היציבות הפיננסית, המחצית השנייה של שנת 2024: <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/financial-stability>
¹⁰ ראו דוח היציבות הפיננסית לשנת 2025: <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/financial-stability/financialstability2025>
¹¹ ראו את התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר שפרסם בנק ישראל בחודש ינואר 2026: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-1-25a>

צמח ב-2.8% בשנת 2025, וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% ובשנת 2027 ב-4.3%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026 צפוי לעמוד על 1.7%, ובמהלך שנת 2027 הוא צפוי לעמוד על 2.0%. הריבית הממוצעת ברבעון הרביעי של 2026 צפויה לעמוד על 3.5%. בשנת 2027, הגירעון צפוי לרדת ל-3.6 אחוזי תוצר ויחס החוב לתוצר צפוי לעמוד על 68.5%.

בשנת 2025 חלה עליה של כ- 5.1% במדד מחירי תשומות בבנייה למגורים, וזאת בהמשך לעליית מדד זה בכ- 2.9% בשנת 2024, ובהמשך לעליות מדד זה בשנים 2022 ו- 2023.

6.6.4.8. השפעות האינפלציה ועליית הריבית על החברה

לגידול בשיעור האינפלציה יש השפעה על הכנסות, גידול בעלויות הבנייה וכח אדם, וכן השפעה על שיעור הרווחיות, זאת חרף הצמדה חלקית של מחירי הדירות למדד תשומות הבנייה או הצמדה של דמי שכירות במרבית הנכסים המניבים למדד המחירים לצרכן.

בעסקאות "20-80", כמתואר בסעיף 6.6.4.6 לעיל, מכיוון שבחלק מהחוזים תמורת הדירה אינה צמודה למדד, אזי לעליה גבוהה במדד עלולה להיות השפעה לרעה על שיעורי הרווחיות של החברה באותו פרויקט. החברה מגדרת באופן חלקי את השפעת המדד על ידי מתן הלוואות קבלן בריבית משתנה לתקופות שונות בהתאם למאפיינים הייחודיים של כל פרויקט. וכן חותמת על חוזים עם קבלני המשנה לביצוע עבודות בערך הנומינאלי.

לאינפלציה אין השפעה ישירה מהותית על עלויות המימון של החברה, שכן עיקר האשראי שהחברה נוטלת אינו צמוד למדד אלא נושא ריבית משתנה, עם זאת לאינפלציה השפעה עקיפה על עליית שיעור ריבית הפריים.

6.6.4.9. מלחמת חרבות ברזל והמצב הביטחוני והמדיני בישראל

ביום 7 באוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע ע"י ארגוני טרור הפועלים ברצועת עזה, אשר כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לישראל. המתקפה גבתה את חייהם של אזרחים וחיילים רבים, אלפי פצועים, ו-251 חטופים. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה").

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, והשבת החטופים, לאחר למעלה משנתיים של מלחמה. הסכם הפסקת האש הביא, בין היתר, לעליות שערים חדות בשוק ההון ולעליה של מדד תשומות הבנייה. עם זאת, עלותה של המלחמה ושל השיקום הארוך הצפוי, יגדילו משמעותית את הגרעון בתקציב באופן שעלול להביא להאטה נוספת במשק.

המלחמה השפיעה על דירוג האשראי של ישראל. בחודש אפריל 2024, הודיעה חברת דירוג האשראי מודייס על הורדת הדירוג של מדינת ישראל מ-A1 ל-A2 ועל אופק דירוג שלילי ובחודש ספטמבר 2024 הורידה את הדירוג פעם נוספת ל-Baa1. נכון לתחילת שנת 2026, מודייס הותירה את רמת הדירוג אך עדכנה את אופק הדירוג ליציב. בחודש אוגוסט 2024 הורידה חברת הדירוג Fitch את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה של A (מרמה של A+,) עם תחזית שלילית ונכון למועד התשקיף הדירוג נותר ללא שינוי. באפריל 2024 הורידה חברת דירוג האשראי S&P Global Ratings את דירוג האשראי של ישראל ל-A+ עם תחזית שלילית (מרמה של AA-) ובאוקטובר 2024 בוצעה הורדה נוספת, ל-A, ללא שינוי בתחזית. בנובמבר 2025 הותירה החברה את הדירוג על כנו ועדכנה את תחזית הדירוג ליציבה. נכון למועד התשקיף, המלחמה השפיעה על פעילות החברה

בעיקר במישור של העלאת מחירי חומרי הגלם וכן עלות וזמינות כח אדם בתחום הבניה – ואלו עלולים להשפיע גם על מועדי השלמת הפרויקטים ושיעורי הרווחיות בהם, בחלק מהפרויקטים.

לאחר תום תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר, 2026 החל מבצע "שאגת הארי" שהינו מבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל לתקיפת איראן. איראן הגיבה בשיגור מאות טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי. בתקיפות נהרגו ונפצעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש. בנוסף, ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון הצטרף למתקפות נגד ישראל, וישראל החלה במבצע צבאי נגדו.

בעקבות המבצע, הוכרז מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום חלקי של הפעילות במשק. ביום 7 באפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש על מנת לאפשר זמן מוגבל למגעים בין הצדדים במטרה לחתום על הסכם הפסקת אש קבועה. עד לתאריך התשקיף לא הושג הסכם כאמור. בצפון, למרות הפסקת האש עליה הוכרז, מתקיימים חילופי אש בין הצדדים על בסיס יומי תוך ניסיונות של ארגון חיזבאללה לפגוע בכוחות צה"ל.

החברה המשיכה בפעילות סדירה בכל אתרי הבניה שבניהולה גם בתקופה זו, וזאת נוכח היותו של ענף הבניה חיוני למשק. יחד עם זאת, בעקבות פגיעת רסיס באתר הבניה בלוד, אשר ארעה במהלך שלב יציקת תקרת החניונים, צפויים להיגרם עיכובים לא מהותיים בלוחות הזמנים להשלמת הבניה בפרויקט, בין היתר בשל הצורך בביצוע עבודות תיקון והתאמה להמשך ביצוע העבודות בנסיבות שנוצרו. בשלב זה אין החברה יכולה להעריך את גובה הנזק בפרויקט.

המידע המפורט לעיל, לגבי הערכות החברה בדבר השפעות המלחמה על פעילות החברה ואופן התמודדותה עם סיכונים אלה, הינו מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והינו בגדר הערכה בלבד, ואשר מבוסס ברובו על דו"חות חיצוניים, המתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד אישור הדו"חות. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, כאשר התממשותם אינה ודאית ומותנת בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים. למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה משמעותית של המצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקוש לדיור ולהתייקרות עלויות העבודה.

6.6.4.10. מדיניות הממשלה

לאור מצוקת הדיור הקיימת שוק הנדל"ן בישראל נמצא על סדר היום האקטואלי. משכך, נוהגות ממשלות ישראל להתערב בדרכים אלו ואחרות בשוק הדיור. למדיניות הממשלה בענף הבניה, לרבות לעניין מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), יוזמות כדוגמת פרויקט "דירה בהנחה" ומכסות של עובדים זרים ישנה השפעה על היקפי הביקוש לדירות חדשות, על לוחות הזמנים להתקדמות בפרויקטים ועל כן גם על היקף פעילות החברה ותוצאות פעילותה.

התחדשות עירונית – במהלך שנת 2016 הוקמה הרשות להתחדשות עירונית, במטרה לקדם פעילות להתחדשות עירונית, ובכלל זה להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית, להאיץ ביצועם של המיזמים כאמור, ולהגדיל היצע הדיור בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות ושיפור איכות החיים של התושבים. על-פי נתוני משרד הבינוי והשיכון, ככלל, ניכרת עליה משמעותית בהיקפי פעילות בתחום ההתחדשות העירונית

בישראל, ועיריות רבות רואות במכשיר זה כאמצעי לשידרוג מתחמים ישנים בעיקר והתאמתם לסביבת המגורים הרלוונטית לעת הזו, וכן לשיפור בטיחות האוכלוסיה לאור הוספת ממ"דים לדירות המגורים. כמו כן, מדובר בתחום נדל"ן חדש באופן יחסי וניתן לומר כי הרשויות והיזמים החלו לפתח פרקטיקה וניסיון בפעילות בו, אשר תורמים לקיצור משך הזמן הנדרש לקידום פרויקטים והבנה ברורה יותר של אפשרויות הפיתוח בכל מתחם. החברה רואה בהתחדשות העירונית מקור חשוב ליצירת מלאי פרויקטים עתידי משמעותי, בעיקר באזורי ביקוש ובהיקפי יח"ד משמעותיים, וזאת בעיקר על רקע מיעוט שיווק הקרקעות על ידי רשות מקרקעי ישראל וכפועל יוצא, האמרת מחירי הקרקעות שמשווקות על ידה.

דיוור במחיר מופחת – בחודש דצמבר 2020 אושרה תכנית "דיוור במחיר מופחת", שהחליפה את תכנית מחיר למשתכן. על פי תוכנית זו משווקות קרקעות בהן המחיר למ"ר לא עולה על 22 אלפי ש"ח. ככלל, קרקע המיועדת בעיקרה לבנייה רוויה משווקת במכרז דיוור במחיר מופחת, כך שהתחרות בין המציעים הינה באחת מהחלופות הבאות: (1) תחרות על המחיר למ"ר בנוי - מחיר הקרקע והוצאות הפיתוח קבועים במכרז, והמציעים מתחרים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר בנוי; (2) תחרות על מחיר הקרקע - מחיר למ"ר בנוי והוצאות פיתוח קבועים במכרז, והמציעים מתחרים על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע; (3) תחרות על גובה תשלום הוצאות הפיתוח - מחיר למ"ר בנוי ומחיר הקרקע קבועים במכרז, והמציעים מתחרים על גובה תשלום הוצאות הפיתוח. דירות המשווקות לזכאים במסגרת מכרז דיוור במחיר מופחת משווקות על פי הגרלה.

תכנית "מחיר מטר" – תכנית זו היא שיטת שיווק קרקעות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון. התוכנית פועלת בעיקר באזורי הפריפריה ומאפשרת לרוכשי דירה ראשונה ולמשפרי דיוור (עם עדיפות לאנשי מילואים) לרכוש דירה חדשה במחיר הנמוך בכ- 25% ממחירי השוק באותו אזור. בנוסף, זכאי התוכנית שיזכו וירכשו דירה באזורי עדיפות לאומית יקבלו מענק קבוע בגובה 40,000 ש"ח. יצוין כי תוקף אישור התוכנית הוא עד יום 31 בדצמבר 2025.

מכרזים על ידי רמ"י – רמ"י משווקת קרקעות באמצעות מכרזים "חופשיים" שבהם מכירת הדירות לרוכשים אינה כפופה למגבלות כמו בתכנית "מחיר מטר".

חברת "דירה להשכיר" – חברה ממשלתית שנוסדה במטרה להקים מתחמי מגורים שיהיו מיועדים להשכרה ארוכת טווח (לפחות 15 שנה), כאשר 25%-50% מיחידות הדיוור תהיינה מיועדות לדיוור בשכר דירה מפוקח לזכאים, ויתרת יחידות הדיוור יושכרו בשוק החופשי.

התכנית הכלכלית לשנת 2026 – ביום 21 בנובמבר 2025, פרסם משרד האוצר טיוטה ראשונה של התכנית הכלכלית של המשלה לשנת 2026 להערות הציבור. טיוטת התכנית הכלכלית לשנת 2026 כוללת צעדים נוספים בכיוון זה, שמטרתם לייעל את הליכי התכנון ולהאיץ את הליכי הרישוי. הצעדים החדשים בטיטות חוק ההסדרים 2026 כוללים: הרחבת האפשרות לשינוי ייעוד ממסחר ותעסוקה למגורים, באמצעות הארכת התקופה בה ניתן להגיש תכניות אלו עד סוף 2030, כצעד להגדלת פוטנציאל יחידות הדיוור באזורי ביקוש; ייעול הליך קבלת היתרי בנייה באמצעות הרחבת סמכויות "מורשה להיתר" והקלות בפעילות מכוני הבקרה; אפשרות לקידום בקשות להיתר בתוכניות התחדשות עירונית עם הסכמה של 60% בלבד מבעלי הזכויות, תוך הסרת חסם משמעותי בפרויקטים אלו; הארכת תוקף חוק הותמ"ל עד אוגוסט 2028, יחד עם הקמת מנגנון לבחינת כדאיות כלכלית של תכניות אלו, במיוחד לעניין שיעור יחידות הדיוור להשכרה ארוכת טווח ("דיוור בהישג יד"); הסדרת תעריפי ארנונה ייחודיים לדירות במבנים בעירוב שימושים שהוסבו מתעסוקה

למגורים, כדי לאפשר כדאיות כלכלית לרשויות מקומיות לקדם הסבות מתעסוקה למגורים.

6.6.4.11. תנאי המימון בענף הבניה

החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות מימון בנקאי. במקרה של הקשחת התנאים שמעמידים הבנקים למימון הפעילות העסקית בישראל לא ניתן יהיה להבטיח קבלת מימון חדש בתנאים שיהיו נוחים לחברה. בשנים האחרונות החלה מגמה מצד הרגולטור לאפשר לבנקים להגדיל את היצע האשראי לענף הנדל"ן וכן לאפשר לחברות ביטוח להעניק ליווי פיננסי לפרויקטים. כמו כן, בוצע תיקון חקיקה המאפשר מתן ערבות חוק מכר על מחיר הדירה ללא רכיב המע"מ.

חלק שלישי - תיאור פעילות התאגיד

6.7. תחום פעילות נדל"ן יזמי

6.7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

תחום הנדל"ן היזמי הוא תחום תחרותי, המאופיין מצד אחד ביזמים קטנים הפועלים להקמת פרויקט בודד, ומצד שני, ביזמים גדולים הפועלים להקמת מתחמי מגורים גדולים בפריסה ארצית בכל רחבי הארץ, תוך חשיפה פיננסית גבוהה. החשיפה הפיננסית הגבוהה נובעת בעיקרה משתי סיבות עיקריות: (א) מדובר בענף בו נדרש מקדם הון גבוה, קרי, ההשקעה הראשונית הנדרשת היא מהותית; ו-(ב) היות שמדובר בפרויקטים שהינם על פי רוב ארוכי טווח, בעת בנייתם, קיים חוסר וודאות מובנה באשר להצלחת מכירת הפרויקט באופן שיכסה את כלל עלויות הבנייה הגדולות אשר יוצר חשיפה פיננסית.

פעילות במודל One Stop Shop – החברה יוזמת את הפרויקטים, מתכננת, מנהלת ומבצעת את עבודות הבנייה בעצמה, וכלל מערכי הפעילות החל מאיתור ורכישת הזכויות במקרקעין, ייזום וקידום הליכי ניהול תכנון ורישוי, דרך ניהול המימון, השיווק והמכירות, ועד לביצוע עבודות הבנייה באמצעות מערך ביצוע פנימי, וכן מסירת היחידות ומתן שירות לאחר אכלוס, מנוהלים באמצעות עובדי החברה במחלקות השונות. מודל זה מאפשר ללקוח חוויית רכישה ושירות איכותית ורציפה בכל שלבי הפרויקט, תוך שליטה בכל שלבי התהליך ומתן פתרון כולל תחת גורם אחד מקצועי ואמין.

יתרונות לרוכשי הדירות

להערכת החברה, מודל הפעילות האמור עשוי להעניק לרוכשי הדירות בפרויקטים של החברה יתרונות יחסיים, ובכלל זה:

אחריות כוללת של גורם אחד - ריכוז האחריות היזמית והביצועית בידי החברה מצמצם מחלוקות בין יזם לקבלן מבצע ומקל על טיפול בפניות רוכשים.

רציפות תכנונית וביצועית - אינטגרציה בין מחלקות התכנון והביצוע תורמת לשמירה על סטנדרט אחיד של איכות וטיב הבנייה.

מערך שירות פנימי - החברה מפעילה מערך שירות לקוחות לטיפול בפניות טרם האכלוס ולאחריו, לרבות בתיקוני הבדק ובהתאם להוראות הדין.

בקרה ישירה על לוחות זמנים - שליטה ישירה בשלבי הביצוע מאפשרת, ככלל, מעקב שוטף אחר התקדמות הפרויקט.

6.7.1.1. האזורים הגיאוגרפים בהם מתבצעת הפעילות

החברה פועלת בפיזור גיאוגרפי נרחב, החל מבאר שבע, דרך קרית גת, יבנה, אשדוד, אשקלון, רחובות, קרית עקרון, באר יעקב, לוד, בני ברק, פתח תקווה, בת ים, תל אביב, רמת השרון והרצליה, ועד ירושלים, וכן צפויה להמשיך ולהתרחב לאזורים גיאוגרפיים נוספים. תמהיל הדירות שמקימה החברה הוא מגוון ופונה למספר פלחי שוק ובעיקר למעמד הבינוני. הפרויקטים בתל אביב, רמת השרון וירושלים מכוונים לפלח שוק של בעלי הכנסות גבוהות.

6.7.1.2. סוגי התקשרויות לרכישת קרקעות

פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי מתבצעת במספר שלבים. תחילה החברה מאתרת קרקעות

ו/או פרויקטים המתאימים לאסטרטגיית החברה באמצעות בחינה של מכרזים של רשות מקרקעי ישראל והצעות המתקבלות מגורמים שונים (בד"כ בעלי קרקעות, מתווכים, שמאים, משרדי עורכי דין וכונסי נכסים). הצעות המתקבלות על ידי החברה נבחנות על ידה בקפידה הן מההיבט התכנוני (ובכלל זה אספקטים הנדסיים) והן מבחינה כלכלית לרבות היבטים פיננסיים ושיווקיים. החברה פונה לעיתים לשמאי ולאדריכל לשם עריכת דוח פנימי בדבר כדאיות הרכישה ובודקת האם הקרקע עומדת בדרישות ואסטרטגיית החברה. ככל והקרקע עומדת בדרישות האמורות, תחל החברה במשא ומתן לשם התקשרות עם בעלי המקרקעין ו/או בעלי זכויות החכירה במקרקעין ו/או באמצעות מכרז ככל ומדובר ברשות מקרקעי ישראל (להלן: "**בעלי המקרקעין**"). מדיניות החברה מתבססת הן על רכישת קרקעות אשר מבחינת המצב התיכנוני זמינות לבניה תוך זמן קצר יחסית ואשר חלה עליהן תב"ע המאפשרת בניה ולפיכך לצורך תחילת הבניה לא נדרשים הליכי תכנון ארוכים ומורכבים, והן על רכישת קרקעות עם הליכי תכנון ארוכי טווח. יצוין כי, לעיתים גם במקרקעין לגביהן קיימת תוכנית בניין עיר מאושרת קיימות אפשרויות שונות לניצול מיטבי יותר של זכויות הבנייה הקיימות במסגרת התוכנית המאושרת וזאת באמצעות תכנון נכון, הקלות או נידוד זכויות ממקרקעין אחרים. בהינתן אפשרויות כאמור, החברה פועלת לניצול המיטבי של הזכויות גם במידה והדבר כרוך בעיבוד מסוים בתחילת הבנייה.

את ההתקשרויות לצורך רכישת קרקעות מבצעת החברה בצורות ההתקשרות המפורטות להלן:

(א) **מכרזים** – החברה משתתפת במכרזים לרכישת זכויות במקרקעין המפורסמים על ידי רמ"י ו/או משרד הבינוי והשיכון, רשויות מקומיות ו/או גופים/בעלים פרטיים. במכרזים הנ"ל על המציע המשתתף במכרז להגיש הצעה לרכישת הזכויות/ התקשרות ביחס למקרקעין. במועד הגשת ההצעה נדרש המציע בדרך כלל להפקיד ערבות (לרוב בגובה של 10% מסכום ההצעה במכרז) אשר תחולט ככל שהמציע יזכה במכרז ו/או תהווה פיצוי מוסכם ככל שהמציע, שהוכרז כזוכה, לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי המכרז. במכרזים הנ"ל לעיתים ישנו מחיר מינימום להגשת הצעה ו/או תנאי סף להשתתפות. תנאי המכרז כוללים בין היתר התחייבות לעמידה בלוחות זמנים שהוכתבו במסגרת ההתקשרות על פי המכרז, כמו מועד תחילת הבניה ומועד להשלמת בניית שלד וגג. במקרה של אי עמידה במועדים אלו עלולה רמ"י להשית קנסות כספיים של החברה, ובמקרים מסוימים אף תיתכן ביטול ההתקשרות עם רמ"י והחזרת המקרקעין לידיה. ב- 8 פרויקטים החברה אינה עומדת בלוחות הזמנים שנקבעו בהסכמים עם רמ"י. להערכת החברה ובהתבסס לנוהלים הקבועים ברמ"י היא תקבל ארכה מרמ"י באותם מקרים בהם לא עמדה בלוחות הזמנים. החברה מעריכה כי ככל שתדרש לתשלום לרמ"י בגין הארכות כאמור יהיה מדובר בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

(ב) "**מחיר למשתכן**" ו"**דירה בהנחה**" – כמפורט בסעיף 6.6.4.10 לעיל, בעבר, המדינה הזמינה יזמים להתחרות במכרזים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה, ובתמורה המדינה סיבסדה עד 80% מעלות הקרקע המוצעת לבנייה (או עד ל- 120,000 ש"ח ליח"ד במחיר למשתכן במקרים של ערך קרקע ליח"ד (ללא הוצאות פיתוח) העולה על 150,000 ש"ח). מכרז מחיר למשתכן היה בדרך כלל מכרז שבו הזוכה הוא המציע שיציע מחיר סופי למ"ר דירתי הנמוך ביותר, כאשר התמורה בגין רכיב הקרקע ועלות הוצאות הפיתוח מקובעת מראש במכרז. הזוכה לא יכול היה לשנות את מחירי המכירה, ובדרך כלל הוגבל מלבצע שינויים בתב"ע החלה (למעט הגדלת מספר הדירות באמצעות תקנת "שבס" אשר בוטל ביום 31.12.2024 ומהתקשרות עם

הדיירים לביצוע שינויים במפרט הדירה עד לאחר מסירת הדירה. תכנית מחיר למשתכן הוחלפה בתכנית "דירה בהנחה". דירות המשווקות לזכאים במסגרת מכרז זה ישווקו על פי הגרלה. השיווק מתבצע בשיטות שונות: תחרות על המחיר למ"ר בנוי, תחרות על מחיר הקרקע ותחרות על גובה תשלום הוצאות הפיתוח.

(ג) **עסקת מזומן** – עסקה בה החברה רוכשת את הקרקע מבעלי הזכויות במקרקעין בתמורה לתשלום אשר משולם במועדים הנקבעים בהסכם המכר כנגד קבלת החזקה המשפטית והפיסית בקרקע והמצאת אישורים ומסמכים הנדרשים בהתאם להסכם הרכישה.

(ד) **הסכמי השבה** – בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1407 "הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שייעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה", חוכר המשיב קרקע חקלאית ששונה ייעודה, זכאי לפיצוי עבור זכויותיו והשקעותיו בקרקע. נוסף לפיצוי הכספי, ניתנת לחוכר זכות לרכוש, בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים בתחום התכנית (בגינה נדרשה ההשבה של הקרקע החקלאית). החברה מתקשרת עם החוכר ורוכשת את הזכות האמורה, וכך היא נכנסת בנעלי החוכר בעסקה מול רמ"י.

(ה) **פרויקטים של התחדשות עירונית** – במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית היזם מפנה מתחם מגורים בעל פוטנציאל בנייה גבוה שאינו ממומש במלואו, לצורך הקמה מחדש של פרויקט בהיקף זכויות בנייה מוגדל. במסגרת זו מתקשר היזם עם בעלי הזכויות במקרקעין בהסכמים, במסגרתם מתחייבים בעלי הזכויות לפנות את דירותיהם, ובתמורה זכאים לקבלת יחידות מגורים חדשות בפרויקט שייבנה (או תמורות אחרות כמוסכם בין הצדדים). במהלך תקופת הבנייה מועברים הדיירים לדיר חלופי, בהתאם להוראות ההסכמים. בתום הבנייה מוקנות לבעלי הזכויות זכויות ביחידות החלופיות שנבנו עבורם (או כל תמורה מוסכמת אחרת), ואילו היזם מוכר את יתר היחידות שבנה בשוק החופשי.

6.7.1.3. אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים

מעבר להיותה חברה יזמית, לחברה רישיון בסיווג בלתי מוגבל ג' בענף הבניה (100), וסיווג ג' בענף כבישים, תשתיות ופיתוח (200). חברת הבת אביסרור הנדסה מחזיקה אף היא ברישיון בסיווג בלתי מוגבל ג' בענף הבניה, וחברת הבת ייזום ופיתוח מחזיקה ברישיון בסיווג ג' בענף הבניה. רישיונות אלו מאפשרים לחברה לשמש בעצמה כקבלן ראשי לביצוע הפרויקטים וזאת עד להשלמתם, ובכך, בין היתר, להוזיל באופן משמעותי את עלויות הביצוע. החברה כקבלן ראשי מתקשרת עם קבלני משנה בכל תחומי ביצוע עבודות השלד והגמר. מנהלי העבודה והאתרים הם עובדים של החברה ואחראים על ניהול, פיקוח וליווי צמודים של הבנייה באתרים. יתר העובדים מועסקים בצורה ישירה על ידי קבלני המשנה, כל אחד בתחומו. החברה מקפידה כי קבלני המשנה שיבחרו יהיו בעלי סיווג קבלני מתאים ובעלי נסיון מקצועי מוכח ואיתנות פיננסית להעמיד ערבויות על מנת להבטיח את איכות הבניה ועמידה בלוח הזמנים לו התחייבה החברה כלפי הדיירים. חלק מהחוזים עם קבלני המשנה הם פאושלים (לפי כתבי כמויות), חלק אחר בעיקר עבודות שמחייבות העסקת כח אדם הינן על בסיס שעות. חלק מהחוזים צמודים לעליות המדד ואולם גם מקום בו קיימת הצמדה, היא תחול רק משיעור מסוים של עליה במדד. מובהר כי למעט פרויקטים בהם החברה היא החברה היזמית (בעצמה ו/או ביחד עם אחרים) החברה אינה מבצעת עבודות קבלנות עבור צדדים שלישיים.

ביצוע הפרויקטים על ידי החברה כקבלן ראשי, מקנה לחברה בין היתר, את היכולת לשמר סטנדרט בנייה אחיד וגבוה בכלל הפרויקטים בביצועה, לצמצם את הסיכונים הנובעים מאי עמידת קבלנים בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, ולהביא חסכון בעלויות, מאפשר קשר ישיר וחזק בין הרוכשים לחברה בכל הקשור לביצוע עבודות שינויים ומתן שירות בתקופת הבדק.

על החברה ועל קבלני המשנה חלות הוראות הבטיחות שנקבעו בפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, והתקנות מכוחה, כאשר החברה מציבה מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות ומנהלי פרויקטים באתרי הבנייה השונים. בנוסף, לחברה ממונה בטיחות ראשי אשר מפקח על הבטיחות באתרים. להרחבה אודות הפעולות אשר החברה נוקטת בקשר עם בטיחות בעבודה ראו סעיף 6.12.3 להלן. בשנים האחרונות ישנה אכיפה מוגברת של הוראות הבטיחות מצד מינהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית שבמשרד העבודה והרווחה, אשר בסמכותו לתת צווי בטיחות ו/או דו"חות ביקור באתרי בניה בהם מתקיימות הפרות של הוראות הבטיחות, זאת לפי חומרת ההפרה. יצוין כי מלבד צווי הבטיחות, אי עמידה בהוראות הבטיחות עלולה לחשוף חברות בניה לקנסות, שלילת רישיונות למנהלי עבודה ואף שלילת רישיון קבלן. בשנים 2024-2025 ניתנו מספר צווים בשל ליקוי בטיחות קלים אשר טופלו באופן מיידי. נכון למועד התסקיף לא קיימים צווים פתוחים.

ביצוע הפרויקטים על ידי החברה כקבלן ראשי מאפשר לה לרכז את מרכיבי שרשרת הערך של הפרויקט תחת ניהולה, ובכך לשפר את שליטתה בתהליכי הביצוע, בלוחות הזמנים ובעלויות. להערכת החברה, מודל פעילות זה עשוי לתרום לייעול תהליכי העבודה, להפחתת תלות בגורמים חיצוניים ולשיפור רמת הרווחיות בפרויקטים, ביחס למודל בו החברה מסתמכת על קבלן מבצע חיצוני.

להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלן ו/או ספק ספציפי שהחלפתו עלולה להטיל על החברה תוספת עלות מהותית.

6.7.1.4 סוגי שימושים במלאי הנמכר

כאמור לעיל, החברה מתמקדת בייזום פרויקטים נדל"נים למגורים (אשר לחלקם נלווים מבני מסחר ותעסוקה) (לפירוט נוסף אודות השקעות החברה בנדל"ן מניב ראו סעיף 6.8).

6.7.1.5 מדיניות מימון פרויקטים

לצורך מימון הבניה של הפרויקטים מתקשרת החברה בהסכמי מימון וליווי פיננסי (באמצעות תאגיד בנקאי ו/או מבטח (להלן בסעיף זה: **"הגורם המממן"**)). במסגרת הסכמי הליווי מתקשרת החברה עם הגורם המממן לצורך קבלת ליווי בנקאי שוטף לכל אורך חיי הפרויקט, קרי, המימון משמש לצורך רכישת המקרקעין עליהן ייבנה הפרויקט, מימון תשלומי המיסים בגין העסקה ומימון עלויות הבנייה, כאשר בנוסף מעמיד הגורם המממן את הערבויות הנדרשות להבטחת תקבולי הרוכשים בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: **"חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות"**). הסכמי הליווי הם בשיטת "פרויקט סגור", לפיה נפתח חשבון בנק מיוחד לפרויקט הספציפי אשר בגינו ניתן האשראי, אליו מועברים התקבולים מרוכשי הדירות והכספים ממנו משוחררים לחברה בהתאם להתקדמות הפרויקט (להלן: **"חשבון הליווי"**). במסגרת הסכם הליווי מוציא הבנק המלווה לרוכשי הדירות ערבויות לפי חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות ומעמיד לטובת חברת הפרויקט ערבויות אחרות הנדרשות על ידה בקשר עם הפרויקט. במידה והגורם המממן הוא מבטח הוא מעמיד פוליסת ביטוח על פי חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות. בדרך כלל שיעור ההון העצמי הנדרש מהחברה על-ידי הבנק במסגרת הסכמי הליווי נע בין 10% ל-25% מסך העלויות הצפויות בפרויקט (כולל קרקע), אך ניצול מסגרת האשראי מותנה בד"כ

בהעמדת הון עצמי שנקבע במו"מ עם הבנק, במכירות בהיקף כספי שנקבע, ובביצוע עבודות הבניה בפועל לפי דוחות המעקב שמקבל הבנק מהמפקח שמונה לפרויקט בהסכמת הבנק. בפרויקטים הכוללים מספר שלבים, מועמדת מסגרת האשראי לכל שלבי הפרויקט במועד כניסת כל שלב לליווי (ככל שהחברה לא משלמת מראש על מסגרות אשראי לשלבים מאוחרים) כאשר לצורך מעבר משלב לשלב וניצול מסגרת האשראי לשלבים הבאים בפרויקט קבועים קריטריונים הכוללים בדרך כלל עמידה ביעדי מכירות וביצוע בשלב הקודם של הפרויקט. במקרה של אי עמידה ביעדים אלה קיימת לבנק עילה להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל ו/או העמדת האשראי לפרעון מיידי (בפועל, בדרך כלל הבנק נוקט בצעדים אלה במקרים חריגים בלבד). הבטחות אולם מעמידה החברה לרשות הבנק לצורך מימון הפרויקט בהסכם הליווי כוללים על-פי רוב שעבוד זכויותיה של החברה בפרויקט. יצוין כי חלק מהסכמי הליווי של החברה כללו בעבר גם ערבויות אישיות של הבעלים, בסמוך למועד פרסום התשקיף קיבלה החברה התחייבויות מהגורמים המממנים לביטולן, בכפוף להשלמת ההנפקה. בנוסף, חלק מהסכמי הליווי כוללים התחייבות מצד החברה לא לשעבד את כלל רכושה או את כלל נכסיה בשעבוד צף לטובת צד שלישי כלשהו, ללא קבלת הסכמת הגורם המממן.

למיטב ידיעת החברה, עד ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום התשקיף, החברה אינה במצב של הפרת הסכמי ליווי כלפי הגורמים המממנים במסגרת הסכמי הליווי.

6.7.1.6 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

בשנים האחרונות החברה הרחיבה את פריסתה הגיאוגרפית למרכז הארץ. כמו כן, החברה הרחיבה את מגוון הפרויקטים שהיא יוזמת ומבצעת, כך שיפנו בנוסף לפלח השוק של המעמד הבינוני גם למעמד סוציו אקונומי גבוה יותר. בנוסף, החברה הגדילה את היקף פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית, וזאת בין היתר במסגרת שיתופי פעולה עם חברות קשת הצלחה נדל"ן בע"מ וכרמים התחדשות עירונית מקבוצת קרתא בע"מ, כמפורט בסעיפים 6.1.1, בהתאמה, וכן במסגרת פרויקטים במסלולי פינוי-בינוי בערים באר שבע, אשדוד, ורחובות. בנוסף, בשנים האחרונות, החברה החלה להתקשר בהסכמי השבה עם חוכרי קרקעות חקלאיות כמפורט בסעיף 6.7.1.2, אשר פטורים ממכרז ומאפשרים ביצוע עסקה ללא התמחרות ותקופת חכירה ארוכה.

בשנת 2021, זכתה החברה במכרז להקמת דירות במתחם שדה דב. בעקבות הזכייה במכרז, בונה החברה מאות יחידות דיור ברובע המגורים יוקרתי ביותר וסמוך לים עם תכנון מודרני וקפדני, ופונה לקהל יעד מהמעמד הגבוה.

6.7.1.7 שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

תחום פעילות נדל"ן יזמי כפוף לדיני התכנון והבניה ודיני המקרקעין, ומושפע, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, עידוד ותמריץ ממשלתי לרוכשי ומוכרי דירות באזורים שונים בארץ וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על-ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים. כמו כן, למדיניות עירונית בנושא פרויקטים של התחדשות עירונית יכולה להיות השפעה ניכרת על מידת ההיתכנות של ביצוע פרויקטים באותן ערים. בנוסף, התחום כפוף לרגולציה רבה, הכוללת חוקים ותקנות שונים המסדירים את פעילותו, לרבות חוקי תכנון ובניה והתחדשות עירונית וחוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות. כמו כן, ישנם מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלוונטיים, הוראות בנק ישראל לבנקים והוראות הממונה על רשות שוק ההון ביטוח

וחיסכון במשרד האוצר לחברות הביטוח לגבי מימון פרויקטים בתחום הנדל"ן ומגבלות לגבי שיעורי מימון של רוכשי הדירות. בנוסף, חלק מכוח האדם המועסק על-ידי קבלני החברה מבוסס על עובדים זרים. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצי ביטחון (לפירוט אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל על זמינות כוח האדם לבניה ראו סעיף 6.6.4.9). לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על החברה ראו סעיף 6.20 להלן. לפירוט אודות צעדי הממשלה ושינויי חקיקה במסגרת המאמץ לבלימת עליות המחירים בשוק הנדל"ן, ראו סעיף 6.6.4.10 לעיל.

6.7.1.8 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

לשיעורי מס הרכישה ומס השבח יש השפעה על רכישת דירות בעיקר מצד משקיעים, כך ששינויים אלה עלולים לגרום לריסון הביקושים מצד פלח אוכלוסיית המשקיעים. במסגרת חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, אושרו, בין היתר, שינויים במסגרת הפרק השביעי של חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, אשר קובע שיעורי מס מופחתים על הכנסה חייבת ממכירת דירות להשכרה או על השבח הריאלי ממכירת דירות להשכרה, וכן על ההכנסה החייבת מהשכרת הדירות, בכפוף לכך שהדירות יושכרו למגורים למשך 15 שנים מתוך 18 השנים הראשונות שלאחר תום הבניה, כאשר השוכרים ייהנו מתקופות השכרות רצופות של 5 שנים לכל הפחות. בנוסף, נקבע כי המסלול הישן ימשיך לחול עבור בניינים להשכרה שלגביהם הוגשו בקשות לאישור עד ליום 31 בדצמבר, 2023. כמו כן אושר תיקון לגבי היטל השבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית, ונקבע כי במקום שהיטל ההשבחה יעמוד על שיעור של 50% כברירת מחדל, רשויות מקומיות יוכלו לקבוע היטל השבחה לפי שלוש מדרגות בהתאם לאזורים השונים בשטחן המוניציפאלי – פטור מלא, שיעור של 25% היטל השבחה ושיעור של 50%. יובהר כי התיקון האמור לחוק אינו רלוונטי ליחידים שרוכשים יח"ד בודדות.

לפרטים נוספים אודות השלכות מס בתחום הנדל"ן למגורים, ראו ביאורים 2 טו ו-18 לדוחות הכספיים.

יצוין כי בהתאם להחלטת ממשלה מיום 14 בינואר 2024, החל מיום 1 בינואר 2025 עלה שיעור המע"מ על עסקה ועל יבוא טובין מ-17% ל-18%.

6.7.1.9 שיווק והפצה

פעילות השיווק של החברה מבוצעת באמצעות מחלקת השיווק הפנימית של החברה, הפועלת לקידום מכירת יחידות הדיוור ולחיזוק המותג "אביסרור". במסגרת זו החברה מתקשרת עם גורמי שיווק שונים לצורך חיזוק המותג ושיווק פרויקטים ספציפיים ולעיתים אף לבניית קונספט שיווקי ייחודי בקרב לקוחות בחו"ל. השיווק נעשה באמצעות פרסום באמצעי מדיה מגוונים כגון בערוצי טלוויזיה, מדיה דיגיטלית ברשתות חברתיות, שלטי חוצות, אתרי אינטרנט ייעודיים, פלטפורמות נדל"ן מקוונות כגון יד 2, דיוור, רדיו, חסות לקבוצת כדורגל ואתר החברה.

כמו כן, החברה משווקת פרויקטים למגורים באמצעות הצבת משרדי מכירות ייעודיים בסמוך לאזור הקמת הפרויקט, ביצוע ימי מכירות מרוכזים וכן ירידי מכירות מוקדמות (Pre-Sale) בהם משווקים הפרויקטים במחירים מוזלים ואטרקטיביים. מכירת דירות לזכאים בפרויקטים במסגרת "דיוור במחיר מטר" אינם דורשים שיווק דומה לשיווק בפרויקטים אחרים, שכן השיווק עבור פרויקטים אלו מבוצע על ידי חברה חיצונית אשר מבצעת כנסים והסברות לזוכים, ובהמשך מלווה את הזוכים בהליך בחירת הדירות והכל בהתאם להוראות הרגולציה הרלוונטית.

יצוין, כי בפרויקטים בהם החלה החברה בשיווק מוקדם טרם קבלת ההיתר, כניסתם לתוקף של הסכמי המכר בחלק מהפרויקט כפופים לקבלת היתר בניה בתקופה שנקבעה בהסכמי המכר (לרוב כ- 12 חודשים ממועד החתימה על הסכמי המכר).

החברה פועלת להתאמת אסטרטגיית השיווק לקהלי יעד שונים ולמאפייני כל פרויקט. כך, לדוגמה, פרויקט ASHIRA בשדה דב, תל-אביב, ממוצב כפרויקט הדגל של החברה לרבות שם ולוגו פרויקט הרשומים כסימן מסחר. פרזנטור קבוע, השחקן יהודה לוי, וקמפיין מדיה רחב בטלוויזיה, בדיגיטל, ופלטפורמות נדל"ן מובילות. במקביל לשוק המקומי, הפרויקט משווק גם לקהילות יהודיות באירופה ובארה"ב באמצעות מערך דיגיטל ודפוס ייעודי, כנסים, ומערך מכירות בינלאומי. לאחרונה החלה החברה להתקשר עם "קבוצות רוכשים" כאשר לצורך זה היא מתקשרת עם גופים המתמחים בשיווק דירות לקבוצות כאמור. שיווק לקבוצות מאפשר לרוכשים לרכוש דירה מראש כאשר ידוע להם שהשכנים הינם בעלי אורח חיים וצביון דומה לשלהם. משכך החברה מצליחה במקרים כאלה למכור מספר גדול של דירות בבת אחת.

במסגרת זו מתקשרת החברה עם גורמים מקומיים אשר משווקים את הדירות בחו"ל. כמו כן, בפרויקטים המיועדים לקהלים ייחודיים, כגון פרויקט גני הבירה בירושלים שהינו פרויקט ייחודי בפעילות החברה, המשווק למגזר החרדי בישראל, באירופה ובארה"ב. הפעילות השיווקית מותאמת לקהל היעד החרדי, בין היתר, באמצעות תוצרי דפוס (קטלוגים, פלאיירים, ברושורים וחוברות מידע) בשפה האנגלית, כנסים, ומערך שיווק ומכירות ייעודי בארץ ובחו"ל.

בדומה לרוב חברות הנדל"ן במשק, החל משנת 2024 מציעה החברה לרוכשים בשוק החופשי הטבות כגון פטור מהצמדת התמורה למדד וכן תנאי תשלום נוחים יותר בהתקשרויותיה למכירת יחידות דיור. בין היתר, בחלק מהתקשרויותיה מאפשרת החברה (א) פריסת תשלומים ופטור מהצמדה - תשלום של -15% או 20% ממחיר הרכישה בלבד בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה; או (ב) הלוואות קבלן - תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה, תשלום נוסף בהלוואות קבלן במהלך חיי הפרויקט (כאשר החברה נושאת בעלויות המימון של ההלוואה במקום הרוכש) ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה. לפרטים נוספים למבצעי 20-80 ראה פירוט בסעיף 6.6.4.6 לעיל. ראה גם גורם סיכון בסעיף 6.21.2.4 להלן.

להערכת החברה, שילוב בין מערך שיווק פנימי, שימוש בכלים דיגיטליים מתקדמים והתאמת אסטרטגיית השיווק לכל פרויקט ולכל קהל יעד, תורם ליעילות פעילות השיווק, לקיצור משך המכירות ולחיזוק מיצובה התחרות של החברה.

6.7.1.10. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות:

להערכת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות כוללים, בין היתר, את הגורמים כדלקמן:

(א) איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון - המאפשרת מתן מענה מהיר על ידי השקעת הון עצמי והשגת מימון לביצוע הפרויקטים ומיזמי נדל"ן אטרקטיביים;

(ב) עמידה בתנאי סף והצלחה במכרזים - לרבות מול רמ"י ו/או משב"ש, תוך יכולת להציע הצעות תחרותיות ולנהל תהליכי מכרז מורכבים;

(ג) מוניטין, ותק וניסיון מקצועי - ניסיון מצטבר בייזום, תכנון, ביצוע ושיווק פרויקטים, התורם

ליכולת החברה לנהל פרויקטים מורכבים ולבסס אמון מול רוכשים, שותפים וגופים מממנים; איכות תכנון וביצוע – הקפדה על סטנדרטים גבוהים של תכנון, ביצוע ובקרה, אשר תורמים לשביעות רצון הלקוחות ולחזיון המותג; עמידה בלוחות זמנים – יכולת לנהל ולבקר את תהליכי הביצוע באופן המאפשר עמידה בלוחות זמנים, תוך צמצום חשיפה לעלויות נוספות וסיכונים תפעוליים;

(ד) יכולת איתור קרקעות והזדמנויות עסקיות, תוך שימוש בידע ובמומחיות לצורך ניתוח השוק והערכת הסיכונים;

(ה) הון אנושי - העסקת כוח אדם איכותי, מקצועי ובעל ניסיון בתחומי הייזום, התכנון, הביצוע והשיווק;

(ו) יכולות שיווק ומכירה – הפעלת מערך שיווק פנימי, שימוש בכלים דיגיטליים והתאמת אסטרטגיית השיווק לקהלי יעד שונים, התורמים להאצת קצב המכירות ולעמידה ביעדי פרויקטים.

6.7.1.11. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות:

להערכת החברה חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות הם כדלקמן:

(א) מחסומי כניסה:

- דרישות רישוי.
- בקיאות ברגולציה ובהתנהלות מול רשויות תכנון וגופים ממשלתיים אשר מאפשרת התגברות על מכשולים בירוקרטים ועמידה בלוחות זמנים.
- עמידה בתנאי סף מינימאליים במכרזים.
- איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון.
- מוניטין, ידע מקצועי, ותק וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק מספר פרויקטים במקביל.

(ב) מחסומי יציאה:

- פרויקטים ארוכי טווח.
- אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר(דירות), התשל"ג-1973 והתקנות מכוחו ומתן שירות מקצועי ויעיל לאחר אכלוס הדירות.
- התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות בקרקעות, רשויות, גורמים מממנים ורוכשי דירות.

6.7.1.12. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להלן תחליפים למוצרי תחום הפעילות:

- רכישת דירות יד שנייה חלף דירות חדשות שנבנו על ידי החברה.
- קבוצות רכישה העוסקות בייזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן.

6.7.2. מידע כספי על תחום הפעילות

6.7.2.1. תמצית התוצאות

להלן מובאת תמצית תוצאות החברה בתחום הפעילות (באלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

פרמטר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2024	2025
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	630,626	651,856	392,966
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	132,356	178,467	77,394
רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)	78,536	121,981	60,280
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	3,263,456	4,114,127	4,555,531

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה פרויקטים בשלבי ביצוע ותכנון, עתודות קרקע, פרויקטים מותלים ופרויקטים בהתחדשות עירונית לפי הפילוח כדלקמן:

סוג פרויקט		מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"ד נוספות בתכנון		סך כל יח"ד	
סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה
פרויקטים בהקמה ⁽¹⁾	1,555	1,555	-	-	-	1,555	1,555
פרויקטים בהקמה בחברות כלולות ⁽²⁾	654	327	-	-	-	654	327
פרויקטים בתכנון ⁽³⁾	991	991	56	56	56	1,047	1,047
עתודות קרקע ⁽⁴⁾	774	774	99	99	99	873	873
עתודות קרקע בשותפות עם צד ג' ⁽⁵⁾	-	-	380	190	190	380	190
התחדשות עירונית פינני בינוי ⁽⁶⁾ לרבות עם חברות כלולות ומאוחדת	2,447	1,958	-	-	-	2,447	1,958
התחדשות עירונית פינני בינוי ⁽⁷⁾ בשותפות עם צד ג'	3,512	1,756	-	-	-	3,512	1,756
פרויקטים מותלים ⁽⁸⁾	351	351	-	-	-	351	351
תמ"א 38 הריסה ובניה ⁽⁹⁾	33	17	-	-	-	33	17
סה"כ יח"ד	10,317	7,729	535	345	345	10,852	8,074

(1) "פרויקטים בהקמה" - פרויקט אשר הקמתו החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו וכן הקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.

(2) "פרויקטים בהקמה בחברות כלולות" - פרויקט אשר הקמתו החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו וכן הקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.

(3) "פרויקטים בתכנון" - פרויקטים שבנייתם טרם החלה ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר להערכת הנהלת החברה בנייתם צפויה להתחיל בתוך שנה. המידע לגבי מועד תחילת הביצוע הנו מידע צופה פני עתיד ועלול שלא להתממש, הואיל והוא תלוי בין היתר בקבלת אישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה וכן עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.20 להלן.

(4) "עתודות קרקע" - קרקע המוצגת כמלאי או מלאי מקרקעין, למעט קרקעות המוצגות בקטגוריית "פרויקטים בתכנון".

(5) "עתודות קרקע בשותפות עם צד ג'" - קרקע המוצגת כמלאי או מלאי מקרקעין, למעט קרקעות המוצגות בקטגוריית "פרויקטים בתכנון".

(6) "התחדשות עירונית פינני בינוי" - פרויקטים של החברה עם תב"ע מאושרת או בעלי שיעור חתימות של למעלה מ- 50% לאחר זכייה במכרז של נציגות בעלי הדירות כוללים 1,468 יח"ד (לרבות בעלי הקרקע), ופרויקטים של חברה כלולה

וחברה בת עם תב"ע מאושרת או בעלי שיעור חתימות של למעלה מ- 50% לאחר זכייה במכרז של נציגות בעלי הדירות כוללים 979 יח"ד (לרבות בעלי הקרקע) (חלק החברה 490 יח"ד). לפירוט אודות פרויקטים מסוג "פינוי בינוי" ראו סעיף 6.7.4 להלן.

(7) "יח"ד התחדשות עירונית פינוי בינוי בשותפות עם צד ג'" - 3,512 יח"ד (לרבות בעלי הקרקע) בפרויקטים לאחר אישור הוועדה המקומית ולאחר הגעה לרוב מנימלי. (חלק החברה – 1,756 יח"ד)

(8) "פרויקטים מותלים" - הסכמים כמפורט בסעיף 6.7.3.4.2.

(9) "תמ"א 38 הריסה ובניה" - כולל יח"ד לפינוי. למידע נוסף בדבר פרויקטים מסוג "תמ"א 38", ראו סעיף 6.7.4.

6.7.2.2. נתונים מצרפיים

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2025		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
0-6	9,603	7
6-12	36,593	21
12-18	6,514	3
18-24	-	-
מעל 24	3,189	2
סך הכל	55,899	33
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31 בדצמבר 2025 ועד למועד פרסום התשקיף	5(*)	-

(*) בהיקף כספי של 9,686 אלפי ₪ (עלות מלאי 6,885 אלפי ₪).

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 (אלפי ₪) 100% אביסור ¹²	
מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	1,555
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 1.1.2025 עד ליום 31.12.2025 בקשר עם פרויקטים בהקמה	107
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	1,211
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31.12.2025 ועד סמוך למועד פרסום התשקיף (לגבי פרויקטים בהקמה)	66
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) – אלפי ש"ח	2,601,639
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח	1,090,504
רווח גולמי מצטבר שהוכר מפרויקטים בהקמה עד ליום 31.12.2025 – אלפי ש"ח	92,748
רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח	997,755

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 (אלפי ₪) חברות כלולות ¹³		
מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	470	חלק אביסור 50%
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 1.1.2025 עד ליום 31.12.2025 בקשר עם פרויקטים בהקמה	86	43
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	335	168
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31.12.2025 ועד סמוך למועד פרסום תשקיף (לגבי פרויקטים בהקמה)	26	13
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) – אלפי ש"ח	352,062	176,031
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח	414,550	207,275
רווח גולמי מצטבר שהוכר מפרויקטים בהקמה עד ליום 31.12.2025 – אלפי ש"ח	4,740	2,370
רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח	409,810	204,905

¹² כולל חוזים שטרם הוכרה בהם הכנסה הואיל ושולמו פחות מ- 15%, ואולם צפוי שיהפכו למחייבים בתקופות האמורות.
¹³ כולל חוזים שטרם הוכרה בהם הכנסה הואיל ושולמו פחות מ- 15%, ואולם צפוי שיהפכו למחייבים בתקופות האמורות.

המידע ביחס לרווח הגולמי שטרם הוכר מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. הרווח הגולמי בפועל עלול להיות שונה מהמידע המוצג בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 6.20 להלן.

6.7.2.3. צבר הכנסות ומקדמות

להלן פירוט התקבולים הצפויים באלפי ש"ח, מדירות שנמכרו על ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2025 וטרם נזקפו לדוח רווח והפסד בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של שנים לתקופות שלאחר מכן.

אביסרור 100%			
תשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (מקדמות בגין חוזי מכירה)		הכנסות נטו שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
באלפי ש"ח			
99,796	145,546	רבעון 1	שנת 2026
37,263	89,422	רבעון 2	
46,079	89,422	רבעון 3	
40,934	84,967	רבעון 4	
302,276	205,340	שנת 2027	
108,903	135,048	שנת 2028	
360,747	112,036	שנת 2029	
112,332	33,241	שנת 2030 ואילך	
1,108,330	895,022	סה"כ	
חברות כלולות			
תשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (מקדמות בגין חוזי מכירה)		הכנסות נטו שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
באלפי ש"ח			
52,285	9,550	רבעון 1	שנת 2026
12,531	20,491	רבעון 2	
13,548	36,644	רבעון 3	
9,504	36,644	רבעון 4	
99,251	90,640	שנת 2027	
75,543	82,286	שנת 2028	
132,026	72,689	שנת 2029	
92,339	50,297	שנת 2030 ואילך	
487,027	399,241	סה"כ	
243,514	199,621	חלק החברה 50%	

על פי התקינה הבינלאומית (תקן IFRS15) ההכרה בהכנסה ממכירות דירות בחברות נדל"ן יזמיות מתבצעת לפי קצב המכירות והתקדמות הבניה.

הנתונים בטבלה הנ"ל מהווים מידע צופה פני עתיד המבוסס על הנחות, הערכות, אומדנים ותכניות החברה נכון למועד פרסום התשקיף ואין כל ודאות בהתממשותו, זאת בין היתר, לאור קצב בניית הפרויקטים והשלמתם, עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 6.21 לדוח זה. יובהר כי אי ודאות זו מתחזקת נוכח העובדה שממועד כניסתו לתוקף של תקן IFRS15 הכנסות תוכרנה לפי התקן הנ"ל, כך שעל החברה לאמוד גם את שיעור הביצוע הצפוי של הפרויקט בכל נקודת זמן לגביה ניתנים נתונים בצבר.

6.7.2.4. ספקים וקבלני משנה

להערכת הנהלת החברה אין לחברה תלות בספק או קבלן כלשהו, שכן החברה היא הקבלן הראשי בפרויקטים אותם היא מקימה ובדרך כלל היא זו אשר מספקת את הציוד והחומרים הנדרשים

להקמתם. כאמור בסעיף 6.7.1.3 החברה נוהגת להתקשר מעת לעת עם קבלנים לביצוע עבודות מסוימות כדוגמת עבודות שלד וגמר.

6.7.3. פרויקטים שאינם מהותיים מאד

6.7.3.1. פרויקטים שהקמתם הסתיימה¹⁴

6.7.3.1.1. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה ליום 31 בדצמבר 2025

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2025 – נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים באלפי ש"ח)																			
שם	מיקום פרויקט	סוג הפרויקט ¹⁵	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרות במלאי	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות					הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
											רבעון 1 לשנת 2025	רבעון 2 לשנת 2025	רבעון 3 לשנת 2025	רבעון 4 לשנת 2025	מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום התשקיף				
אביסרור בבני ברק מגרש 811	בני ברק	שוק חופשי	01/2020	07/2022	04/2025	100%	11	22,740	16%	118	-	1	1	1	-	30,091	7,351	24%	30,460
אגמים מזרח מגרש 203	אשקלון	שוק חופשי	01/2021	01/2023	02/2025	100%	2	1,760	20%	82	2	1	-	2	-	2,542	782	31%	6,129
נאות הדרים שלב א' מגרש 114	באר שבע	שוק חופשי	12/2010	07/2020	05/2023	100%	1	1,088	19%	129	-	-	1	-	-	1,593	505	32%	9,160
נאות הדרים שלב ב' מגרש 112	באר שבע	שוק חופשי	12/2010	08/2021	01/2025	100%	1	1,675	10%	229	1	-	-	-	1	2,585	910	35%	12,491
נאות הדרים שלב ג' מגרש 108	באר שבע	שוק חופשי	12/2010	05/2022	08/2025	100%	5	6,703	12%	169	-	-	2	1	-	9,733	3,030	31%	14,330
נאות הדרים שלב ד' מגרש 109	באר שבע	שוק חופשי	12/2010	09/2022	10/2025	100%	2	2,900	14%	191	1	-	-	-	1	4,781	1,881	39%	6,271
באר יעקב מגרשים 203,212	באר יעקב	שוק חופשי+מחיר למשתכן	08/2018	01/2021	09/2024	100%	3	6,514	12%	147	-	-	1	-	-	8,067	1,553	19%	1,553
אשקלון עיר היין מגרש 6+7	אשקלון	שוק חופשי+מחיר למשתכן	12/2018	05/2022	06/2025	100%	7	10,416	10%	161	1	-	1	1	-	14,499	4,083	28%	¹⁶ 24,084
גרנד אביסרור - D	באר שבע	שוק חופשי	03/2015	04/2018	01/2021	100%	1	2,103	-	348	-	-	-	-	-	3,560	1,457	41%	-
סה"כ							33	¹⁷ 55,899			5	2	6	3	4	77,451	21,552		104,479

¹⁴ המידע המפורט בטבלאות שלהלן ביחס לסך ההכנסות הצפויות, ההוצאות הצפויות, הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעורו וכן העודפים הצפויים מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות מבוססת בין היתר על הסכמים תחומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 6.6.21 להלן.

¹⁵ כל הדירות בפרויקטים של מחיר למשתכן שנותרו למכירה הינן דירות למכירה בשוק החופשי.

¹⁶ מתוך הסכום האמור סך של 20,000 אלפי ש"ח מיועדים לשמש כהון עצמי בפרויקט "גארה" במועד כניסת הפרויקט לליווי בנקאי.

¹⁷ יתרת המלאי כוללת את מלאי הפרויקט אגמים מזרח מגרש 203, אשר בספרים מוצג כחלק ממלאי בנינים בהקמה (סה"כ עלות המלאי בספרים הינה 54,138 אלפי ש"ח, ראה ביאור 9.א לדוחות הכספיים).

פרויקטים שהקמתם נסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה – נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2025 – נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות באלפי ש"ח						
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור ¹⁸
	מיום 1.1.2026 עד סמוך למועד פרסום התשקיף	רבעון 4 לשנת 2025	רבעון 3 לשנת 2025	רבעון 2 לשנת 2025	רבעון 1 לשנת 2025	
אביסרור בבני ברק מגרש 811	-	23,444	22,397	-	-	25,990
אגמים מזרח מגרש 203	16,509	15,547	-	-	16,860	16,509
נאות הדרים שלב אי' מגרש 114	-	-	13,874	-	-	12,953
נאות הדרים שלב ב' מגרש 112	15,908	-	-	-	13,463	16,282
נאות הדרים שלב ג' מגרש 108	-	-	13,529	13,834	-	14,756
נאות הדרים שלב ד' מגרש 109	14,885	-	-	14,300	14,358	15,404
באר יעקב מגרשים 203,212	-	-	20,524	-	-	21,048
אשקלון עיר היין מגרש 6+7	17,408	-	16,829	17,543	-	16,446
גרנד אביסרור - D	-	-	-	-	-	15,170

6.7.3.1.2. פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים

שם	מיקום פרויקט	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
									תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט
אביסרור בבני ברק (811)	בני ברק	שוק חופשי	01/2020	07/2022	04/2025	100%	89	104	19,908	201,567	16,421	147,223	3,487	54,344	18%	27%	22,960	23,440
נאות הדרים שלב ב' (112)	באר שבע	שוק חופשי	12/2010	08/2021	01/2025	100%	51	132	1,759	76,795	1,048	57,938	711	18,857	40%	24%	13,463	12,744
נאות הדרים שלב ג' (108)	באר שבע	שוק חופשי	12/2010	05/2022	08/2025	100%	139	133	42,910	207,343	36,125	155,342	6,785	52,001	16%	25%	13,629	12,450
נאות הדרים שלב ד' (109)	באר שבע	שוק חופשי	12/2010	09/2022	10/2025	100%	42	137	16,757	67,673	11,194	46,140	5,563	21,533	33%	32%	14,329	13,026

¹⁸ המחיר הינו ברוטו ללא צפי להטבות או הלוואות קבלן לדיירים.

11,292	17,184	19%	12%	40,901	3,230	175,244	24,121	216,145	27,351	128	173	100%	06/2025	05/2022	12/2018	שוק חופשי+ מחיר למשתכן	אשקלון	אשקלון עיר היין מגרש 6+7
14,520	16,349	29%	24%	10,369	3,091	25,268	9,755	35,638	12,846	118	22	100%	02/2025	01/2023	01/2021	שוק חופשי	אשקלון	אגמים מזרח מגרש 203
		25%	19%	198,005	22,867	607,155	98,664	805,161	121,531		516							סה"כ

6.7.3.2. נתונים בדבר פרויקטים בהקמה

"פרויקט בהקמה" - פרויקט אשר הקמתו החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו וכן הקמת הפרויקט לא נסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.

בטבלאות שלהלן ייוחדו למושגים הבאים הפירושים שלהלן:

"רווח כלכלי צפוי" – רווח הפרויקט בהתאם לדוח האפס או לדוח המעקב המעודכן ביותר למועד הדוח.

"יתרת עודפים בפרויקט" - סכום הרווח הכלכלי הצפוי וההון העצמי שהושקע על ידי היזם.

"שיעור השלמה כספי" - שיעור השלמה כספי מחושב כיחס שבין עלויות הבניה שהושקעו בפועל עד ליום 31 בדצמבר 2025 לסך תקציב הבניה של הפרויקט. תקציב בניה מהווה את סך עלויות הבניה הישירות והעקיפות. תקציב זה אינו כולל עלויות תכנון, קרקע, היטלים וכיו"ב.

הנתונים בדבר הכנסות צפויות, רווחים ורווח גולמי ניתנו לאחר הפחתת "רכיב מימון משמעותי", כהגדרתו בדוחות הכספיים של החברה.

מידע בדבר מועד צפוי לתחילת אכלוס הוא מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי החברה. המועד הצפוי עלול להשתנות עקב שינויים בזמינות עובדים וחומרים לבנין וכן בעקבות הליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה.

המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו וכן העודפים הצפויים מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 6.21 להלן.

להלן מובאים נתונים אודות פרויקטים בהקמה נכון ליום 31.12.2025 :

שם	מיקום	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ מ"ר ממוצע ליחיד (יזם)	שיעור השלמה כספי/ הנדסי ליום 31.12.25 (%)	סה"כ יחיד שנתממו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים :			סה"כ שטרם נמכרו ליום 31.12.25	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות ¹⁹	שיעור הצמיחה	סה"כ רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									סמוך למועד הדוח לאחר 31.12.25	ליום 31.12.25	ליום 31.12.24							
אביסרור בנאות הדרים (שלב ה')	באר שבע	שוק חופשי	12/2010	07/2024	02/2027	68	68	35%	4	22	7	46	129,372	96,424	15%	32,948	25%	28,498
אביסרור בני ברק צפון (813)	בני ברק	שוק חופשי	01/2020	08/2022	05/2026	138	138	92%	2047	41	21	97	326,055	240,476	13%	85,578	26%	21157,721
אביסרור באגמים הירוקה 214	אשקלון	שוק חופשי	01/2021	12/2022	02/2026	78	78	98%	8	64	40	14	130,274	90,810	19%	39,464	30%	2280,801
אביסרור במבואות ניר צבי – לוד	לוד	שוק חופשי	05/2022	12/2024	03/2028	227	227	14%	1	37	25	190	540,379	504,344	20%	36,035	7%	148,041
אשירה (שדה דב)	תל אביב	שוק חופשי	08/2021	07/2024	12/2030	406	406	11%	2	125	94	281	232,501,622	2,169,140	16%	332,483	2413%	25704,066

¹⁹ העלויות הצפויות מוצגות לפי אומדן ביצוע עצמי של החברה.

²⁰ מובהר כי 40 מתוך 47 היחידות נמכרו לקונה אחד עמו התקשרה החברה ביום 18.2.2026 בתמורה לסך של 89,958 אלפי ₪ (כולל מע"מ). בגין התשלום הראשון שתקבל החברה בסך 15,000 אלפי ₪ התחייבה החברה לרכוש מהרוכש מניות של הרוכש הנסחרות בבורסה לניירות ערך בסכום התשלום הראשון. יתרת התשלום תשולם בסמוך למועד מסירת הדירות לרוכש. ביום 15.3.2026 בוצע על ידי הקונה התשלום הראשון.

²¹ לאחר תאריך הדוח הכספי, החברה משכה עודפים בסך של 25,922 אלפי ₪. יתרת העודפים למשיכה הינה 131,799 אלפי ₪.

²² לאחר תאריך הדוח הכספי, החברה משכה עודפים בסך של 71,149 אלפי ₪. יתרת העודפים למשיכה הינה 9,652 אלפי ₪.

²³ ההכנסות הצפויות כוללות הכנסות משטחי מסחר למכירה בסך של 86,371 אלפי ₪.

²⁴ שיעור הרווח הגולמי בפרויקט בנטרול הוצאות ריבית שמומנו ממקורותיה של החברה עובר לקבלת הליווי הבנקאי, הינו כ- 24%.

²⁵ לאחר תאריך הדוח הכספי, החברה משכה עודף הון עצמי בסך של 43,037 אלפי ₪. יתרת העודפים למשיכה הינה 661,029 אלפי ₪.

LIBA (בת ים)	בת ים	שוק חופשי	05/2015	12/2025	12/2029	124	124	114	-	-	-	-	124	124	30%	2675,538			
הרובע המיוחד- אשדוד	אשדוד	שוק חופשי	06/2015	12/2025	06/2030	230	230	125	-	-	-	-	230	230	43%	27175,825			
אביסרור בשכונת פארק צפון	רמת השרון	שוק חופשי	01/2021	01/2023	03/2027	104	104	131	53%	1	55	50	49	505,677	397,372	11%	108,305		
אשקלון מגרש 106	אשקלון	שוק חופשי	12/2022	08/2025	06/2029	180	180	122	2%	3	-	-	180	338,374	277,631	14%	60,743		
סה"כ 100% אביסרור						1,555	1,555	-	66	344	237	1,211	5,506,772	4,416,270	17%	1,090,503	20%	1,555,882	
פרויקטים בהקמה חברות כלולות																			
גני הברה	ירושלים	התחדשות עירונית	09/2021	09/2024	12/2029	198	150	108	4%	7	69	37	81	722,822	434,274	10%	28288,548	40%	28264,314
גארדה	ירושלים	התחדשות עירונית	09/2021	05/2024	12/2030	456	287	120	3%	17	50	-	237	951,230	833,146	17%	29118,083	12%	2914,121
מאן 3+1	ירושלים	תמ"א 38/1	09/2021	02/2023	09/2027	33	33	98	55%	2	16	12	17	72,398	64,480	17%	7,918	11%	22,588
סה"כ 100% חברות כלולות						687	470	-	-	26	135	49	335	1,746,449	1,331,900	15%	414,550	24%	301,023
סה"כ 50% חלק אביסרור						344	235	-	-	13	68	25	168	873,225	665,950	15%	207,275	24%	150,512

(*) ההכנסות הצפויות לא כוללות דמי ניהול המגיעים לחברה בסך של כ- 20,883 אלפי ₪.

(**) ההכנסות הצפויות לא כוללות דמי ניהול המגיעים לחברה בסך של כ- 33,152 אלפי ₪. כמו כן, ההכנסות הצפויות מוצגות בהפחתה של דירה מסוג 4 חדרים שניתנה לנושא משרה כנגד מתן שירותי ייעוץ בשווי- 2,950 אלפי ₪.

²⁶ העודף החזוי המוצג הינו בניטרול הוצאות ששולמו עבור שלב ב' של הפרויקט בסך של 99,775 אלפי ₪.

²⁷ ההכנסות הצפויות כוללות הכנסות משטחי מסחר למכירה בסך 98,449 אלפי ₪.

²⁸ ההכנסות הצפויות כוללות הכנסות משטחי מסחר וציבור למכירה בסך 34,269 אלפי ₪.

²⁹ ההכנסות הצפויות כוללות הכנסות משטחי מסחר למכירה בסך 23,328 אלפי ₪.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2025 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																		
שם	קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון שפציפיות שהווננו לפרויקט	עלויות מימון לא שפציפיות שהווננו לפרויקט	אחרות	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה):			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:			מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים			סה"כ שיעור רווח גולמי שטרם הוכר
						יתרת עלויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2025	מיום 1.1.2026 עד פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	הכנסות שהוכרו:	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי שטרם הוכר	
אביסרור בנאות הדרים (שלב ה')	13,228	26,610	385	1,219	811	54,171	15,073	15,066	14,513	13,095	1,238	22,182	32,397	92,857	15,366	116,277	29,709	26%
אביסרור בני ברק צפון (813)	101,343	116,891	3,019	2,086	3,036	14,101	25,680	23,026	24,491	89,430	-	2,389	159,475	234,235	22,930	236,624	63,048	27%
אביסרור באגמים הירוקה	15,985	68,774	390	320	3,756	1,585	13,348	15,075	15,008	104,963	47	-	15,660	25,264	15,282	25,312	8,066	32%
אביסרור במבואות ניר צבי – לוד	254,489	29,015	14,032	13,746	1,141	191,921	19,845	21,518	20,843	11,409	19,339	45,422	302,247	464,210	21,112	528,970	34,802	7%
אשירה (שדה דב)	1,204,893	73,173	186,027	79,466	4,872	620,708	69,235	64,594	60,025	-	192,305	507,921	1,548,432	1,801,396	69,256	²³ 2,501,622	³⁰ 332,483	13%
LIBA (בת ים)	94,397	5,302	6,984	183	162	156,145	-	-	-	-	-	-	107,027	378,524	28,620	378,524	115,352	30%
הרובע המיוחד- אשדוד	89,127	6,997	17,078	4,374	640	258,684	-	-	-	-	-	-	118,212	656,495	21,547	²⁷ 656,495	279,599	43%
אביסרור בשכונת פארק צפון	223,145	71,707	11,680	8,200	5,033	77,607	40,293	42,377	39,692	142,670	931	103,296	211,448	258,779	42,810	363,006	73,952	20%
אשקלון מגרש 106	89,902	4,050	2,581	-	1,946	179,152	15,013	-	-	-	-	-	98,479	338,374	16,782	338,374	60,743	18%
סה"כ 100% אביסרור	2,086,509	402,519	242,175	109,595	21,397	1,554,075	-	-	-	361,567	213,860	681,210	2,593,378	4,250,136	-	5,145,207	997,755	19%
פרויקטים בהקמה חברות כלולות																		
גני הברירה	84,290	17,576	13,227	-	10,816	308,364	59,163	46,756	37,576	-	-	277,359	125,910	445,463	50,454	²⁸ 722,822	288,548	40%

³⁰ שיעור הרווח הגולמי בפרויקט בנטרול הוצאות ריבית שמומנו ממקורותיה של החברה עובר לקבלת הליווי הבנקאי, הינו כ- 24%.

12%	118,083	²⁹ 951,230	30,766	833,864	190,845	117,366	-	-	-	28,551	26,007	642,302	8,555	-	21,879	24,881	135,530	גאָרדע
6%	3,178	50,384	29,925	45,468	35,307	-	4,916	22,014	25,521	28,622	29,322	11,898	2,776	-	117	36,912	12,777	מאָן 1+3
24%	409,810	1,724,435	-	1,324,795	352,062	394,725	4,916	22,014	-	-	-	962,564	22,147	-	35,223	79,369	232,597	ס"כ 100% כלולות
24%	204,905	862,218	-	662,398	176,031	197,363	2,458	11,007	-	-	-	481,282	11,073	-	17,612	39,684	116,299	ס"כ 50% חלק החברה

"פרויקט בתכנון" – פרויקט שבנייתו טרם החלה ביום האחרון של שנת הדיווח, ואשר להערכת הנהלת החברה בנייתו צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח או שהתקבל לגביו היתר בניה.

"רווח כלכלי צפוי" – רווח הפרויקט בהתאם לדוח האפס. על אף האמור, עלויות הביצוע כפי שהוצגו בדוח האפס, הותאמו בגין ביצוע עבודות באופן עצמאי בידי החברה, וההכנסות הוצגו בהפחתת "רכיב מימון משמעותי", כהגדרתו בדוחות הכספיים של החברה.

מ"ר ממוצע ליח"ד מחושב לפי שטח פלדלת.

הנתונים בדבר הכנסות צפויות, ורווח גולמי ניתנו לאחר הפחתת "רכיב מימון משמעותי", כהגדרתו בדוחות הכספיים של החברה.

מידע בדבר מועד סיום בניה משוער בפרויקט הוא מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי החברה. המועד הצפוי עלול להשתנות עקב שינויים בזמינות עובדים וחומרים לבנין וכן בעקבות הליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה.

המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו וכן העודפים הצפויים מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת, וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת בין היתר על תחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 6.21 להלן.

6.7.3.3.1. פרויקטים בתכנון – נתונים כלליים

שם	מיקום הפרויקט	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בניה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בניה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סטאטוס תכנוני	יח"ד בפרויקט			
										מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן ³¹	
										יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
אביסרור בנאות הדרים (שלב ו' מגרש 117)	באר שבע	שוק חופשי	12/2010	7,855	08/2026	08/2029	מימון קרקע	50%	לפני קבלת היתר	56	180	56	180
כרמי גת צפון, קריית גת 321+223	קריית גת	שוק חופשי+מחיר מטרה	09/2023	32,987	³² 04/2026	04/2029	מימון קרקע	100%	לפני קבלת היתר מלא ³³	³⁴ 161	111	161	111
קריית משה, מגרשים 166+169+170	רחובות	שוק חופשי ³⁵	08/2023	82,603	06/2026	10/2029	מימון מלא	100%	לפני קבלת היתר	128	107	128	107
אביסרור בעיר היין מגרש 13	אשקלון	שוק חופשי	01/2025	49,752	07/2026	07/2029	מימון קרקע	100%	לפני קבלת היתר	90	121	90	121
פרויקט כרמי גת 220+319	קריית גת	שוק חופשי+מחיר מטרה	09/2023	41,575	³⁶ 04/2026	08/2029	מימון מלא	100%	לפני קבלת היתר מלא ³³	³⁷ 202	119	202	119
אביסרור באבן עזרא מגרש 113	אשקלון	שוק חופשי	12/2024	50,958	09/2026	09/2029	מימון קרקע	100%	לפני קבלת היתר	102	119	102	119
אביסרור באבן עזרא מגרש 116	אשקלון	שוק חופשי	12/2024	47,518	09/2026	09/2029	מימון קרקע	100%	לפני קבלת היתר	96	119	96	119
אביסרור בקריית עקרון	קריית עקרון	שוק חופשי	03/2023	125,630	11/2026	03/2030	מימון קרקע	100%	לפני דיון בועדה המקומית	212	108	212	108
סה"כ				438,878						1,047		1,047	

³¹ לא צפוי שינוי בין מצב התכנון הנוכחי לבין מצב התכנון המתוכנן.

³² הביצוע החל כמתוכנן.

³³ לאחר תאריך המאזן, התקבל היתר חפירה ודיפון.

³⁴ מתוכן 82 יח"ד למכירה במחיר מטרה, ויתר יח"ד למכירה בשוק חופשי.

³⁵ כולל מסירת 24 יח"ד בעסקת בינוי פינוי.

³⁶ הביצוע החל כמתוכנן.

³⁷ מתוכן 101 יח"ד למכירה במחיר מטרה, ויתר יח"ד למכירה בשוק חופשי.

6.7.3.3.2. פרויקטים בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025				סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ³⁸	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח:		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ רווח שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח כלכלי ³⁹	
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון ספציפיות שהונו לפרויקט	עלויות מימון לא ספציפיות שהונו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים	שנתקבלו: (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)	צפי הכנסות המלאי הבלתי מכור (ג)				מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
אביסרור בנאות הדרים (שלב ו' מגרש 117)	5,277	324	-	2,254	67,956	-	-	-	116,303	14,011	116,303	35%	32,841	
כרמי גת צפון, קריית גת 321+223	30,000	367	86	2,534	171,472	-	-	-	235,483	13,930	235,483	13%	27,766	
כרמי גת צפון, קריית גת 319+220	35,022	2,589	1,176	2,788	221,160	-	-	-	311,756	14,403	311,756	16%	40,989	
קריית משה מגרשים 166+169+170	70,239	6,941	2,113	3,307	117,378	-	-	-	235,231	18,679	235,231	15%	19,616	
אביסרור בעיר היין מגרש 13	45,547	944	342	2,918	78,254	-	-	-	164,978	17,182	164,978	22%	28,540	
אביסרור באבן עזרא מגרש 113	47,241	2,003	-	1,715	93,591	-	-	-	181,109	16,405	181,109	20%	29,916	
אביסרור באבן עזרא מגרש 116	45,158	1,868	-	492	93,381	-	-	-	167,782	16,008	167,782	16%	21,015	
קריית עקרון	109,900	11,231	3,700	799	232,919	-	-	-	451,197	16,064	451,197	21%	71,846	
סה"כ	388,384	26,267	7,417	16,807	1,076,111	-	-	-	1,863,839	-	1,863,839	19%	272,528	

³⁸ העלויות הצפויות מוצגות לפי אומדן ביצוע עצמי של החברה.

³⁹ הרווח הכלכלי מוצג על פי נתוני דוחות אפס בהתאמות הבאות: עלויות הביצוע הותאמו בגין ביצוע עבודות באופן עצמאי בידי החברה, וההכנסות הוצגו בהפחתת "רכיב מימון משמעותי", כהגדרתו בדוחות הכספיים של החברה. בפרויקטים בהם לא קיים דוח אפס (נאות הדריס (שלב ו' מגרש 117), כרמי גת צפון, קריית גת 321+223, וקריית עקרון) הרווח הכלכלי הצפוי המוצג הינו על פי תחשיבים פנימיים שנעשו על ידי החברה תוך ביצוע ההתאמות כאמור לעיל.

6.7.3.3.3. ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר – שינויים במחיר המכירה

שם	הרווח הגולמי שטרם הוכר עליה של 10% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 5% עליה של 5% במחירי המכירה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 5% ירידה של 10% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 10% ירידה של 5% במחירי המכירה
אביסרור בנאות הדרים (שלב ה')	38,994	34,351	29,708	25,065	20,422
אביסרור בני ברק צפון (813)	86,472	74,760	63,049	51,337	39,625
אביסרור באגמים הירוקה	10,593	9,330	8,066	6,803	5,540
אביסרור במבואות ניר צבי – לוד	81,223	58,012	34,802	11,591	(11,619)
אשירה (שדה דב)	512,622	422,553	332,483	242,413	152,343
LIBA (בת ים)	153,204	134,278	115,352	96,425	77,499
הרובע המיוחד-אשדוד	345,248	312,423	279,598	246,774	213,949
אביסרור בשכונת פארק צפון	99,830	86,891	73,952	61,013	48,075
אשקלון מגרש 106	94,580	77,662	60,743	43,824	26,906
סה"כ 100% אביסרור	1,422,767	1,210,260	997,753	785,246	572,739
ניתוח רגישות חברות כלולות					
גני הבירה	333,095	310,822	288,548	266,275	244,002
גארדה	201,470	159,777	118,083	76,390	34,697
מאן 1+3	7,725	5,452	3,178	905	(1,368)
סה"כ 100% כלולות	542,290	476,050	409,810	343,570	277,331
סה"כ חלק החברה 50%	271,145	238,025	204,905	171,785	138,665

פרויקטים בהקמה

6.7.3.3.4. ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר – שינויים בתשומות הבנייה

שם	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 10% עליה בתשומות הבנייה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 5% עליה בתשומות הבנייה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 5% ירידה של 10% בתשומות הבנייה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 10% ירידה של 5% בתשומות הבנייה
אביסרור בנאות הדרים (שלב ה')	24,291	26,999	29,708	32,416	35,125
אביסרור בני ברק צפון (813)	61,733	62,391	63,049	63,706	64,364
אביסרור באגמים הירוקה	7,908	7,987	8,066	8,146	8,225
אביסרור במבואות ניר צבי – לוד	15,673	25,327	34,802	44,366	53,931
אשירה	270,969	301,726	332,483	363,240	393,996
LIBA (בת ים)	99,737	107,544	115,352	123,159	130,966
הרובע המיוחד-אשדוד	253,730	266,664	279,598	292,533	305,467
אביסרור בשכונת פארק צפון	66,304	70,128	73,952	77,777	81,601
אשקלון מגרש 106	42,828	51,785	60,743	69,701	78,658
סה"כ 100% אביסרור	843,172	920,462	997,753	1,075,044	1,152,334
ניתוח רגישות חברות כלולות					
גני הבירה	257,712	273,130	288,548	303,967	319,385
גארדה	53,853	85,968	118,083	150,199	182,314
מאן 1+3	1,988	2,583	3,178	3,773	4,368
סה"כ 100% כלולות	313,554	361,682	409,810	457,938	506,066
סה"כ חלק חברה 50%	156,777	180,841	204,905	228,969	253,033

פרויקטים בהקמה

6.7.3.4. נתונים בדבר עתודות קרקע

"עתודות קרקע" - קרקע המוצגת כמלאי מקרקעין למעט קרקע המוצגת בקטגוריית "פרויקטים בתכנון".

בנוסף לפרויקטים שהחברה מבצעת ומתכננת, מחזיקה החברה בעתודות קרקעות. החברה מבהירה כי המידע הנכלל בטבלת עתודות הקרקע ביחס למצב המתוכנן (מספר היחידות המתוכנן, מ"ר ממוצע ליח"ד) מהווה מידע צופה פני עתיד, באשר הוא מבוסס, בין היתר, על הנחות שונות, ביניהן האם התכניות שהגישה ו/או תגיש החברה תאושרנה ותקבלנה תוקף ע"י הרשויות הרלוונטיות, מבלי שיחול שינוי מהותי בכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במקרקעין וכיו"ב.

מובהר כי במקרה בו יחול שינוי מהותי בגורמים דלעיל, ייתכן שינוי במספר היחידות ואף בהחלטתה של החברה להקים את הפרויקט באופן ובמתכונת שצפתה.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח														
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31.12.2025								שטח	חלק התאגיד האפקטיבי ב- %	זכויות בניה	
			עלות מקורית	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.25	במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)				
								יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר			מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
פתח תקווה – סירקין	פתח תקווה	31/12/2025	(1)	-	-	-	-	-	100%	5,606	147	112	-	טרום תכנון
קרית המסלול, הרצליה	הרצליה	31/12/2025	(2)	-	-	-	-	-	100%	3,289	143	103	-	טרום תכנון
באר יעקב	באר יעקב	24/12/2025	(3)	-	-	-	-	-	100%	5,426	154	116	-	טרום תכנון
פסגת רמות באר שבע	באר שבע	09/06/2025		344	206	-	40,064		100%	8,823	112	128	-	בתכנון
הגדודים העבריים	באר שבע	05/03/2025		24,849	50	-	24,899		100%	6,290	96	132	132	תב"ע בהכנה
זקן השומרים	פתח תקווה	13/10/2021		178,993	667	-	220,130		100%	18,869	122	206	-	בתכנון
נאות הדרים מגרש 901	באר שבע	15/12/2010					40-		50%	13,000	(5)	-	380	תב"ע בהכנה
בית מזיא	ירושלים	12/03/2025		-	-	-	-		100%	-	-	-	15 ⁴¹	תב"ע בהכנה
סה"כ				243,356	923	-	285,093		-	-	774	-	575	

(1) התשלום בגין הקרקע נעשה לאחר תאריך המאזן. ביום 29.3.2026 השלימה החברה את רכישת הקרקע בפתח תקווה. עלות הקרקע 138,753 אלפי ₪.

(2) התשלום בגין הקרקע נעשה לאחר תאריך המאזן. ביום 29.3.2026 השלימה החברה את רכישת הקרקע בהרצליה. עלות הקרקע 170,083 אלפי ₪.

(3) התשלום בגין הקרקע נעשה לאחר תאריך המאזן. ביום 15.3.2026 השלימה החברה את רכישת הקרקע בבאר יעקב. עלות הקרקע 133,099 אלפי ₪.

(4) עלויות המימון שהווננו לקרקע כוללות עלויות מימון לא ספיציפיות בסך של כ-14,166 אלפי ₪.

(5) לאחר תאריך המאזן הועדה המקומית המליצה על הפקדת תוכנית לוועדה המחוזית בדבר תוכנית לשינוי ייעוד ממלונאות ומסחר ל-380 יח"ד למגורים, מסחר, ומבני ציבור.

⁴⁰ השווי ההוגן בהתאם לתוכנית הקיימת הינה 15,672 אלפי ₪. ראה גם סעיף 6.8.2.1.10 בדבר פירוט נכסים מניבים בהקמה וכן ביאור 12ב' בדוחות הכספיים.

⁴¹ עיריית ירושלים הסכימה לאשר תוספת של 30 יחידות בפרויקט מהם 15 יחידות המיועדות למכירה בכפוף לאישור הוועדה המחוזית. נכון למועד התשקיף התוכנית טרם אושרה.

6.7.3.4.2. עסקאות אופציה לרכישת זכויות במקרקעין בפטור ממכרז במסגרת עסקאות השבה (אלפי ₪)

שם	מיקום	מועד ההתקשרות	תשלומים ששולמו בגין האופציה ליום 31.12.2025	מחיר האופציה	חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	יח"ד/ ייעוד אחר	מהות האופציה	מס רכישה ששולם עד כה
יבנה מזרח (בית גמליאל)	יבנה מזרח	01/2021 , 04/2024	5,250	15,000	100%	223	רכישת זכות לזכויות במקרקעין בפטור ממכרז	922
יבנה מזרח (יכין חק"ל)	יבנה מזרח	01/02/2021	5,381	16,858	100%	128	רכישת זכות לזכויות במקרקעין בפטור ממכרז	976
הדרי החוף אשקלון	אשקלון	01/04/2021	1,665	1,800	100%	42-	רכישת זכות לזכויות במקרקעין בפטור ממכרז	108
סה"כ			12,296	33,658		351		2,006

⁴² לא ניתן להעריך את כמות היחידות שתאושר.

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד – באלפי ש"ח									
מידע על אשראי לליווי הפרויקט							יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31 בדצמבר 2025	תקרת אשראי פיננסי	שם
עמידה בתנאי הסכם הליווי למועד פרסום התשקיף [כן/לא]*	ריבית צמודה/לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non Recourse? [כן/לא]	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערבויות ליום 31 בדצמבר 2025	תקרת אשראי ערבויות			
כן	לא צמודה	P+0.4%	לא	203,132	129,602	172,689	17,714	73,529	אבסירור בבני ברק מג' 811
כן	לא צמודה	P+0.1%	לא	48,432	16,667	34,118	19,817	31,765	אגמים מזרח מגרש 203
כן	לא צמודה	P+0.7%	לא	136,940	111,940	112,000	25,000	25,000	נאות הדרים שלב א' מג' 114
כן	לא צמודה	P+0.7%	לא	86,239	67,563	67,563	18,676	18,676	נאות הדרים שלב ב' מג' 112
כן	לא צמודה	P+0.7%	לא	34,602	11,602	221,600	23,000	23,000	נאות הדרים שלב ג' מג' 108
כן	לא צמודה	P+0.7%	לא	20,669	7,669	67,000	13,000	13,000	נאות הדרים שלב ד' מג' 109
כן	לא צמודה	P+0.26%	לא	491,220	387,076	399,973	28,531	104,144	באר יעקב מגרשים 203,212
כן	לא צמודה	P+0.26%	לא	113,637	78,637	102,000	35,000	35,000	אשקלון עיר היין מגרש 6
כן	לא צמודה	P+0.26%	לא	113,637	78,637	102,000	35,000	35,000	אשקלון עיר היין מגרש 7
כן	לא צמודה	P+0.7%	לא	146,334	111,334	124,000	9,030	35,000	מבואה דרומית מגרשים 103-106 (שלב ה')
כן	לא צמודה	P+0.4%	לא	280,322	178,851	238,311	24,445	101,471	בני ברק מגרש 813
כן	לא צמודה	P+0.1%	לא	157,404	54,169	110,882	64,405	103,235	אשקלון אגמים מזרח (דירה להשכיר 121 יח')
כן	לא צמודה	P+0.4%	לא	665,200	415,200	415,200	76,384	250,000	בת ים – שלב א'
כן	לא צמודה	P+0.7%	לא	680,218	480,218	480,830	102,483	200,000	אשדוד מגרש 619
כן	לא צמודה	P+0.5%	לא	67,500	-	1,208	-	67,500	שכונת אגמים, מגרש 106 אשקלון
כן	לא צמודה	P+0.5%	לא	133,447	-	-	-	133,447	שכונת הדר גנים, פ"ת
כן	לא צמודה	P+0.7%	לא	22,000	-	2,055	-	22,000	כרמי גת צפון (מטרה ושוק חופשי) קריית גת – 321&223
כן	לא צמודה	P+0.4%	לא	25,880	-	2,528	-	25,880	כרמי גת צפון (מטרה ושוק חופשי) קריית גת – 319&220
כן	לא צמודה	P+0.3%	לא	33,800	-	684	-	33,800	שכונת אגמים, מגרש 13 אשקלון
כן	לא צמודה	P+0.4%	לא	29,835	-	996	-	29,835	מגרש 113 אשקלון
כן	לא צמודה	P+0.4%	לא	28,080	-	989	-	28,080	מגרש 116 אשקלון
כן	לא צמודה	P+0.5%	לא	53,300	-	-	-	53,300	קרית משה, מג' 166,169,170
				3,571,828	2,129,165	2,656,626	492,485	1,442,662	סה"כ 100% אבסירור

פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הוא פרויקט בנייה, במסגרתו יזם מפנה מתחם מגורים בעל פוטנציאל בנייה גבוה המנוצל באופן חלקי בלבד לשם בנייה מחדש על הקרקע בהיקף גדול יותר. לאחר קבלת הסכמת הדיירים עוברות זכויות הדיירים לידי היזם, הדיירים מפונים ליחידות זמניות, ובמתחם בונים יחידות חדשות כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה. בתהליך זה יש כדי לתרום להעלאת איכות המגורים במקום. בתום הבניה מוקנות לדיירים זכויות ביחידות החלופיות שנבנו עבורם (או כל תמורה מוסכמת אחרת), ואילו היזם מוכר את יתר היחידות שבנה בשוק החופשי. לפרויקט פינוי בינוי קיימות הקלות מיסוי משמעותיות. בראי החברה, קידום פרויקטים מסוג זה נועד לייצר לחברה מלאי פרויקטים בהיקף של מאות יח"ד בערים מרכזיות בישראל.

בפרויקט פינוי בינוי שני תהליכים עיקריים הקודמים לבניה: הראשון הוא תהליך החתמת הדיירים בחוזים המגבשים את כל התנאים הנוגעים להתקשרות בין החברה לבין הדיירים בפרויקטים; התהליך השני הוא הליך התכנון ואישור תכנית בניין עיר חדשה.

יודגש כי בנוסף לתהליכים המקדמיים הנ"ל, הוצאתם של הפרויקטים אל הפועל כפופה בין השאר, גם לקבלת פטורים שונים הנוגעים למיסוי העסקה וכן ביצוע הפינוי הלכה למעשה. מילוי תנאים אלה יכול להמשך מספר שנים. בנוסף, הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט, עלולים לעכב את לוחות הזמנים.

לאור האמור, יודגש כי בשלב זה אין כל ודאות כי התנאים הנ"ל אכן יתמלאו וכי הפרויקטים יבוצעו על ידי החברה. בכוונת החברה להמשיך בקידום פרויקטים מסוג של "פינוי בינוי" והיא רואה בכך מנוע צמיחה משמעותי לנוכח המחסור הקיים בקרקעות במשק. כמפורט לעיל, ההליכים לאישור פרויקטים של פינוי בינוי, הן מבחינת הליך החתמת דיירים והן מבחינת תכנון הפרויקט, הם ארוכים ומורכבים ונמשכים בדרך כלל מספר שנים. כמו כן, בין התכנון הראשוני הקיים כיום לבין התכנון הסופי ייתכנו שינויים משמעותיים מאוד.

התקשרויות של החברה לרכישת חברות העוסקות בתחום ההתחדשות העירונית

התקשרות עם קשת - ביום 2 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם הקצאת מניות בין בעלי המניות באותה עת בקשת הצלחה נדל"ן בע"מ⁴³, חברה העוסקת בייזום וביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (להלן: "קשת"). במסגרת ההסכם הקצתה החברה לקשת מניות אשר היוו לאחר הקצאתן 50% ממניות קשת. ההתקשרות נועדה ליזום, קידום, מימון ובניית פרויקטים לפינוי בינוי הכוללים שישה פרויקטים שהיו באותו מועד בשלבים שונים. בתמורה להקצאת המניות, הלוותה החברה לקשת הלוואת בעלים בסך של 12 מיליון ש"ח אשר שימשו את קשת לפירעון הלוואה בסכום דומה שניתנה לו על ידי צדדים שלישיים. נכון ליום 31.12.2025 העמידה החברה לקשת הלוואות בסך של 119,831 אלפי ש"ח ואשר מוצגות בשווי הוגן בסך של 100,402 אלפי ש"ח⁴⁴, ששימשו להשקעת חלקה של קשת בהון העצמי הנדרש לטובת ביצוע הפרויקטים (ראה ביאור 1.13 ב. לדוח הכספי של 2025). ההלוואות תוחזרנה מתזרים המזומנים הפנוי של קשת, לפני כל חלוקת רווחים ו/או ביצוע תשלום כלשהו לבעלי המניות. בנוסף העמידה החברה לקשת הלוואות Back to Back בסך של 34,889 אלפי ש"ח כנגד הלוואות בנקאיות שהחברה נטלה לצורך מימון הביצוע בפרויקטים גני הבירה וגארדה. ההלוואות הבנקאיות עומדות לפירעון מידי עם העמדת מסגרות האשראי במסגרת הסכמי הליווי שנחתמו בגין הפרויקטים. בהתאם להסכם הקצאת המניות השותפים והחברה ימנו 2 דירקטורים לכל צד לדירקטוריון החברה כאשר יו"ר הדירקטוריון יהיה מטעם החברה ומנכ"ל החברה מטעם השותפים. לחברה הוקנו זכויות הכרעה בנושאים שונים הקשורים בניהול הפרויקט, בחירת הקבלן המבצע, מימון (לרבות בחירת הגורם המממן). החברה אינה בעלת השליטה בקשת, לפיכך קשת הינה חברה כלולה בדוחות הכספיים של החברה ומוצגת בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.

בתקופה האחרונה התגלו חילוקי דיעות בין החברה לבין שותפיה בקשת בנוגע לביצוע הפרויקט ולאופן שיווק

⁴³ ביום 29 בספטמבר 2021 שונה שם החברה לאביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ.
⁴⁴ בשנים 2024 ו-2025 ניתנו לאביסרור קשת הצלחה נדל"ן הלוואות שתקופתן הממוצעת הינה 1.91 שנים ו-1.02 שנים, בהתאמה; בשנים 2024 ו-2025 ניתנו לאביסרור קשת לב הפארק הלוואות שתקופתן הממוצעת הינה 6 שנים ו-1.86 שנים, בהתאמה.

הדירות. הצדדים נמצאים בשלב זה בנסיונות לפתור את חילוקי הדיעות באמצעות מגשר.

נכון למועד הגשת התשקיף הדוחות הכספיים של קשת נחתמו רק על ידי החברה.

בהתאם להסכם שבין הצדדים על החברה להעביר את טיוטת הדוחות הכספיים לחתימת השותפים וככל שלא הועברו על ידי השותפים הערות בתוך 7 ימים יחתמו השותפים על הדוחות הכספיים ביחד עם החברה, תוך שמירה על זכותם של השותפים לדרוש הסברים ו/או לדרוש תיקונים בתוך 21 ימים נוספים וככל שידרש בעקבות האמור יתוקנו הדוחות. ביום 19.3.2026 העבירה החברה לעיון השותפים את טיוטת הדוחות הכספיים של קשת ליום 31.12.2025. בשיחות עם אחד השותפים (המייצג לעניין זה את שניהם) הודיע האחרון לחברה כי הוא בוחן את הדוחות ואולם לא ציין כל דרישות או תיקונים. ביום 29.3.2026 הוצא זימון לדירקטוריון קשת ליום 31.3.2026 כאשר על סדר היום אישור הדוחות הכספיים. בעקבות התכתבויות עם השותפים אשר במסגרתם טענו השותפים לאי המצאת חומרים, נדחה מועד ישיבת כינוס הדירקטוריון ליום 9.4.2026, וזאת על אף שהחברה סבורה כי החומרים כבר הועמדו לרשות השותפים ו/או מצויים ברשותם. עוד נמסר לשותפים כי כל החומרים מתוך הנהלת החשבונות של קשת עומדים לרשותם במשרדי החברה לרבות צוות עובדים מתאים, ולרבות בימי חול המועד פסח. ביום 6.4.2026 התייצב אחד השותפים בקשת במשרדי החברה וקיבל חומרים ומסמכים לפי דרישתו. ביום 9.4.2026 התקיים דירקטוריון קשת שבסיומו לא אישר הדירקטוריון את הדוחות עקב התנגדות השותפים אשר טענו כי נדרש להם זמן נוסף לצורך בחינת הדוחות הכספיים ולהיוועץ עם מומחה. לאור האמור, נתוני קשת כפי שמשתקפים בנתוני הדוחות הכספיים של החברה, הן לגבי הדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 והן לגבי הדוחות הכספיים ליום 31.3.2026, מבוססים על טיוטת הדוחות הכספיים של קשת אשר אושרו בידי נציגי החברה בלבד.

התקשרות עם כרמים - ביום 31 בדצמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם רכישת מניות ובהסכם בעלי מניות עם כרמים התחדשות עירונית מקבוצת קרתא בע"מ, חברה העוסקת אף היא בייזום וביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (להלן: "**כרמים**"). במסגרת ההסכמים רכשה החברה 50% מהון המניות של חברת כרמים נווה פת בע"מ (להלן: "**כרמים נווה פת**"). ההתקשרות נועדה לייזום, קידום, מימון ובנייה של פרויקט התחדשות עירונית בצומת פת בירושלים, הכולל פינוי של 96 יח"ד והקמה של 662 יח"ד (לפני תוספת יח"ד שכפופה לקרן תחזוקה) ושטחי מסחר. בתמורה למניות, שילמה החברה לכרמים סך של 20 מיליון ש"ח. כמו כן, התחייבה החברה להעמיד לכרמים נווה פת הלוואות בעלים בסך מצטבר של 30 מיליון ש"ח, לרבות לשם פירעון חובות קיימים לצדדים שלישיים, ואשר תוחזרנה מתזרים המזומנים הפנוי של חברת הפרויקט לפני כל חלוקת רווחים לבעלי המניות. בהסכמים נקבע כי כל צד ימנה 2 דירקטורים לדירקטוריון כרמים נווה פת, מתוכם ליו"ר הדירקטוריון, אשר ימונה על ידי החברה, יהיה קול מכריע, למעט במספר נושאים מסוימים שנקבעו⁴⁵ שהינם זכויות הגנה על הצד השני.

המידע המפורט בטבלאות להלן, הוא בגדר מידע צופה פני עתיד, הואיל והתממשות המידע האמור, כולו או חלקו, אינה ודאית, בין היתר, מאחר והדבר תלוי בהסכמת גורמים שלישיים והתקשרות עמם שאינם בשליטת החברה, קבלת הסכמות של רשויות שלטוניות, העדר מכירות בפועל (כך שמחירי המכירה עלולים להשתנות באופן מהותי, והעדר התקשרויות עם קבלנים כך שגם עלויות הקשורות בפרויקט יכולות להשתנות באופן מהותי, והתממשות אפשרית של גורמי הסיכון להם חשופה החברה המתוארים בסעיף 6.21 להלן.

⁴⁵ הנושאים לגביהם נדרשת הסכמה פה אחד הם: (1) מכירת זכויות בפרויקט כולן או חלקו, לצד שלישי, זולת מכירת דירות ו/או שטחים לרוכשים במהלך העסקים הרגיל; (2) החלטה על הכנסת משקיע נוסף או בעל מניות נוסף בחברה או החלטה דומה שיש בה דילול של מי מבעלי המניות בחברה; (3) החלטה בדבר פירוק החברה; (4) החלטה שיש בה שינוי להסכם בעלי המניות; (5) התקשרויות עם בעל השליטה או קרובו או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי.

להלן יוצגו פרויקטים בהתחדשות עירונית – "פינוי בינוי" בהליכים מתקדמים⁴⁶:

פרויקטים בעלי תב"ע מאושרת ופרויקטים שאושרו בוועדה המקומית																	
מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד בתב"ע מאושרת	הכנסות צפויות אש"ח	עלויות צפויות אש"ח ⁴⁷	רווח גולמי אש"ח	מחיר ממוצע למ"ר	שיעור רווח גולמי כולל צפוי	שיעור רווח כלכלי אש"ח ⁴⁸	רווח כלכלי	שטח ממוצע פלדלת במ"ר דירת יזם	שיעור חתימות	מועד חתימת הבעלים ראשונה	צפי משוער לסיום החתמות	צפי להתחלת הבניה ⁴⁹	מצב תכנוני סטטוטורי ⁵⁰	הפניה להערה
הרב שאולי אשדוד	100%	40	212	408,091	323,939	84,152	25,650	21%	63,766	16%	93	88%	07/2018	12/2026	2028	תב"ע בתוקף	(*)
הרצל – קדש, אשדוד	100%	72	340	552,603	444,191	108,412	22,374	20%	88,377	16%	92	88%	12/2016	12/2026	2028	תב"ע בתוקף	(*)
הנשיא, אשדוד	100%	186	830	1,435,377	1,157,892	277,486	22,226	19%	231,048	16%	100	91%	10/2016	12/2026	2028	תב"ע בתוקף	(*)
קריית משה מגרש 127	100%	-	86	188,326	137,984	50,341	20,466	27%	35,183	19%	107	80%	01/2018	06/2026	2030	תב"ע בתוקף	(***)

⁴⁶ הליכים "מתקדמים" – פרויקטים בהם קיימת תב"ע שאושרה בוועדה המחוזית או פרויקטים בהם הפרויקטים אושרה בוועדה המקומית וטרם אושרו בוועדה המחוזית וכן בעלי שיעור חתימות של כ- 50% מקרב הדיירים או לאחר זכייה במכרז של נציגות בעלי הדירות.

⁴⁷ העלויות הצפויות מוצגות לפי אומדן ביצוע עצמי של החברה.

⁴⁸ כל הנתונים הכספיים בטבלה הם לפי שמאויות שנערכו לפי תקן 21.1 בדבר פירוט מזער נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי. על אף האמור, עלויות הביצוע כפי שהוצגו בשומות, הותאמו ע"י החברה בגין ביצוע עצמי, כך שהרווח הכלכלי הצפוי המוצג כולל רווח מביצוע עצמי בשיעור של 8%.

⁴⁹ לצורך התחלת הבניה נדרשות, בין היתר, חתימות של 100% מבעלי הזכויות בדירות הקיימות על הסכם פינוי ובינוי.

⁵⁰ בכל הפרויקטים (למעט מתחם "שדרות טוביהו" – הצבי באר שבע) התקיימו התנאים כך שסעיף 1d בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 אינו מתקיים באופן שלא ניתן לבטל את ההסכמים.

גאורדה שלב ב'	50% ⁵¹	-	285	521,063,514	771,798	291,716	26,437	27%	277,055	26%	141	88%	12/2021	12/2028	2030	תב"ע בתוקף	(**)
צומת פת, ירושלים	50% ⁵³	96	662	1,889,919 ⁵⁴	1,343,890	546,029	30,718	29%	469,631	25%	109	73%	02/2022	06/2027	2029	תב"ע בתוקף	
הורקניה, ירושלים	50% ⁵⁵	10	32	69,254 ⁵⁶	53,263	15,991	30,181	23%	13,462	19%	104	80%	03/2024	06/2027	2028	תב"ע בתוקף	
מתחם "שדרות טוביהו" – הצבי באר שבע	50% ⁵⁷	408	2,537	3,002,290	2,559,361	442,929	14,060	15%	286,797	10%	100	87%	12/2022	07/2028	2030	התכנית עומדת בתנאי סף להפקדה	
מתחם "סיאטל" – באר שבע	50% ⁵⁷	159	975	1,502,877	1,239,790	263,087	17,213	18%	178,540	12%	107	75%	01/2023	07/2028	2030	תכנית מאושרת בוועדה המקומית	
סה"כ		971	5,959	10,112,252	8,032,108	2,080,143		21%	1,643,858	16%							
חלקהחברה				6,348,324	5,048,057	1,300,267		20%	1,031,116	16%							

(*) החברה והעירייה חתמו על כתב התחייבות אשר בהעדר רווחיות מנימלי של 18% ייבחר שמאי מוסכם לקביעת ההכנסות והעלויות לרבות היקפן של המטלות הציבוריות ותמורות לבעלים.

(**) כל הדיירים בפרויקט זכאים לקבל דירה חדשה בשלב א' ולכן עם מסירת הדירות לדיירים והריסת הבניינים, כל הדירות מיוחסות לחברה הכלולה.

(***) עם השלמת ביצוע שלב א' (ראה טבלה 6.7.3.3.1 פרויקטים בתכנון – קרקע משלימה קריית משה, רחובות) יפוגו 24 הדיירים כך שלאחר הפינוי, החברה תבצע ותשווק את כל הדירות.

⁵¹ בעלי 50% הנותרים הינם השותפים של החברה בחברת אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ.

⁵² ההכנסות הצפויות לא כוללות דמי ניהול לחברה בסך של 37,223 אלפי ₪.

⁵³ בעלי 50% הנותרים הינם השותפים של החברה בחברת אביסרור ובניו כרמים נווה פת בע"מ.

⁵⁴ ההכנסות הצפויות לא כוללות דמי ניהול לחברה בסך של 66,147 אלפי ₪.

⁵⁵ בעלי 50% הנותרים הינם השותפים של החברה בחברת אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ.

⁵⁶ ההכנסות הצפויות לא כוללות דמי ניהול לחברה בסך של 2,424 אלפי ₪.

⁵⁷ צדדי ג' שאינם קשורים.

6.7.5. פרויקטים מהותיים מאוד

המידע המפורט בטבלאות להלן ביחס למועדי סיום עבודות הקמה, מועד תחילת שיווק בפרויקט, מועד סיום שיווק, מועד התחלת עבודות הקמה, עלויות והכנסות צפויות ורווח גולמי צפוי הוא מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תחשיבים כלכליים שערכה החברה ותכניות עבודה אשר אין וודאות כי תתממשנה במלואם. הנתונים בפועל עלולים להיות שונים מהנתונים המוצגים בטבלאות להלן, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 6.21 להלן.

6.7.5.1. שדה דב, תל אביב

פרטים	סעיף
אשירה	שם הפרויקט
רחוב לוי אשכול, שכונת אשכול, תל אביב יפו. חלקה מספר 238,243,246 בגוש מספר 6634 מגרש מספר 101.	מיקום הפרויקט
בביצוע	סטטוס פרויקט
פרויקט להקמת 406 יחידות דיור בארבעה בניינים, שטחי מסחר ומבנה ציבור. הקמה בשלב אחד	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
לא רלוונטי	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים בפרויקט
איחוד 100%	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
מועד פרסום תוצאות מכרז – 08/2021	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
7,406 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
12/2030	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2021	מועד התחלת שיווק בפרויקט
2030	מועד סיום שיווק צפוי
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
07/2024	מועד התחלת עבודות הקמה
זכויות החכירה שבנכס רשומות על שם אביסרור משה ובניו בע"מ בשלמות (תוקף ההסכם הסתיים בשנת 2025 אך החברה פועלת להארכתו).	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
אין	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט
תואם את העלות בספרים	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
קיימות תשתיות מתאימות בקרבת הפרויקט	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
החברה סיימה את עבודות החפירה והדיפון, והחלה בעבודות הקמת הפרויקט לאחר קבלת היתר הבניה המלא ביום 11.3.2026. ביום 24.3.2026 קיבלה החברה הודעה בדוא"ל מהמשרד להגנת הסביבה לפיו בשטח מגרש 101 בפרויקט אשירה-שדה דב בתל אביב, אין זיהום קרקע, ואין צורך בביצוע בדיקות קרקע באתר הפרויקט.	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט שדה דב תל אביב ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	49,525	406	כולל מבואות, חדרי מדרגות, אחסנה וטכני
שטחי מסחר	2,313	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-
מרפסות	8,036	-	כולל מרפסות גג

עלויות שהושקעו ותושקענה בפרויקט באלפי ש"ח

	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו	1,092,774	1,092,774	1,092,774	1,092,774	1,092,774	1,092,774	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
	112,077	112,119	112,119	112,119	112,119	112,119	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
	5,260	25,327	42,629	64,249	66,162	73,173	עלויות מצטברות בגין בניה
	113,239	188,061	208,152	228,689	252,676	265,493	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
	539	1,898	4,363	4,295	5,613	4,872	עלויות מצטברות אחרות ⁵⁸
	1,323,886	1,420,176	1,460,037	502,126	1,529,344	1,548,431	סה"כ עלות מצטברת
	1,323,886	1,420,176	1,460,033	1,502,123	1,529,344	1,548,386	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שישולמו	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
	644,935	624,868	607,566	585,946	584,033	577,022	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
	-	-	34,800	34,868	42,564	43,686	עלויות אחרות שטרם הושקעו (אומדן)
	171,245	96,423	76,361	55,823	31,836	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
	816,180	721,291	718,727	676,637	658,433	620,708	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
	0.81%	3.9%	6.56%	9.88%	10.18%	11.25%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
	12/2030	12/2030	12/2030	12/2030	12/2030	12/2030	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט באלפי ש"ח

	שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	7	83	5	6	5	15	יחידות דיור
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	482	7,239	479	559	432	1,616	יחידות דיור (מ"ר)
	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
	55,103	60,025	69,921	71,991	68,108	59,515	יחידות דיור
	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר

⁵⁸ עלויות משפטיות, עלויות בגין עמלות ערבות חוק מכר, עלויות בגין הוצאות תקופת בדק ואחריות.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
11	94	99	105	110	125	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,305	8,545	9,023	9,583	10,015	11,631	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
50,807	58,617	59,216	59,962	60,314	60,203	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	2,364,327	2,365,726	2,368,188	2,368,902	2,415,251	סך הכל הכנסות צפויות - מגורים	שיעור השיווק של הפרויקט
-	86,371	86,371	86,371	86,371	86,371	סך הכל הכנסות צפויות משטחי מסחר	
-	2,450,698	2,452,097	2,454,559	2,455,273	2,501,662	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט	
-	500,857	534,328	574,605	604,045	700,226	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
3%	23%	24%	26%	27%	31%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
395	312	307	301	296	281	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
35,089	27,850	27,371	26,812	26,379	24,763	יחידות דיור (מ"ר)	
2,313	2,313	2,313	2,313	2,313	2,313	שטחי מסחר (מ"ר)	
1,323,886	1,420,177	1,460,033	1,502,123	1,529,344	1,548,431	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
					2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום התשקיף	
					69,235	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתום התקופה ועד	

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				מועד פרסום התשקיף
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט⁵⁹

תשלומים הצפויים להתקבל בהתאם ללוח תשלומים בחוזי מכר מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכר מחייבים	
116,450	-	עד 31.12.2025
66,337	274,859	שנת 2026
75,003	154,050	שנת 2027
40,802	126,041	שנת 2028
330,933	112,036	שנת 2029
95,100	33,240	שנת 2030 ואילך
724,625	700,226	סה"כ

רווחיות גולמית באלפי ש"ח⁶⁰

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
-	2,364,327	2,501,622	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ⁶¹
-	2,141,467	2,169,139	עלויות פרויקט צפויות
-	222,859	332,483	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	222,859	332,483	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	9.43%	⁶² 13.3%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
	66,911	69,256	מחיר ממוצע למ"ר לדירות שטרם מגורים
	37,390	37,390	מסחר נמכרו

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר –					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
152,343	242,413	332,483	422,553	512,662	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

⁵⁹ המידע בדבר צבר הכנסות ומקדמות הוא מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על הסכמי מכר חתומים. עם זאת, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים שינויים במועדי מסירה ו/או שינויים במועדי תשלומי הרוכשים.

⁶⁰ המידע האמור בדבר יתרת ושיעור הרווח הגולמי הצפוי הוא מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החוזי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקט האמור ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 6.6.21 להלן.

⁶¹ ההכנסות הצפויות כוללות הכנסות משטחי מסחר למכירה בסך של 86,371 אלפי ₪.

⁶² שיעור הרווח הגולמי בפרויקט בנטרול הוצאות ריבית שמומנו ממקורותיה של החברה עובר לקבלת הליווי הבנקאי, הינו כ- 24%.

393,996	363,240	332,483	301,726	270,696	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט (באלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (*)			
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	719,449
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	762,573
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה		בנק מזרחי טפחות בע"מ והבנק הבינלאומי	
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה		08/11/2021	
סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)		1,320,000	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		600,551	
מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית		פריים בתוספת מרווח של 0.2%	
מועדי פירעון קרן וריבית		ריבית חודשית	
תניות פיננסיות מרכזיות		ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, וביניהן: סילוק ידה של החברה מהמקרקעין ומהפרויקט, מכל סיבה שהיא; העברת זכויות (לרבות שעבוד) של זכויות אביסרור בפרויקט ו/או במקרקעין, ללא קבלת הסכמת מנהל האשראי בכתב ומראש; הליכי עיקול או הוצאה לפועל ביחס לחברה או למקרקעין ו/או הליכי חדלות פירעון של החברה, בכפוף לתקופת ריפוי בת 60 ימים; שינוי במסמכי התאגדות החברה – באופן העלול לפגוע בזכויות המלווה ו/או בהתחייבויות החברה כלפי המלווים; הפרה של התחייבות שלא תוקנה בתוך 30 ימים; אם יפוג, יבוטל, יותלה או יפקע היתר הבניה; שינוי מבנה החברה ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש; שינוי בהרכב בעלי המניות בחברה ובשליטה בה ללא קבלת הסכמת המלווים באמצעות מנהל האשראי מראש ובכתב.	
תניות מרכזיות אחרות		-	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		לא	
האם מסוג non-recourse		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		שחרור עודפים יתאפשר לאחר פרעון כל התחייבויות החברה לבנק. לפי הנוהג הקיים בדרך כלל, בכפוף להסכמת הבנק יתאפשר שחרור חלקי של עודפים בכפוף לעמידת החברה בהסכם הליווי ובעת הגעה ליעד מכירות וביצוע הנדסי משוקלל של 80%. יתרת העודפים תשוחרר לשימוש החברה עם סיום הפרויקט. כמו"כ יתאפשר ניוד עודפים מחשבון הפרויקט לטובת פרויקט אחר בליווי הבנק. בהתאם להסכם הליווי ההון העצמי יופחת לסך של 277,000 אלפי ש"ח בהגעה למכירות של 130 יח"ד בהיקף כספי שלא יפחת מ-780,000 אלפי ש"ח. בהגעה ליעד ביצוע של 20% ומכירות של 162 יח"ד בהיקף שלא יפחת מ-980,000 אלפי ש"ח, ההון העצמי יופחת עד לסך של 231,000 אלפי ש"ח.	
בטחונות		אביסרור משה ובניו מחזיקה בנכס 100% העמידה ערבויות ללא הגבלה בסכום להבטחת כל חובות הפרויקט לבנק בקשר עם המקרקעין והחשבון בלבד. לפירוט אודות השעבודים בפרויקט ראו טבלה להלן. כמו כן ניתנו ערבויות אישיות על ידי בעלי המניות של החברה אשר תתבטלנה בכפוף לכך שהחברה תהפך לחברה ציבורית.	

(*) ביום 4.1.2026 חתמה החברה על הסכם ליווי לפרויקט עם מזרחי טפחות ועם הבנק הבינלאומי. ביום 11.3.2026

התקבל היתר בניה לפרויקט. להערכת החברה עד לחודש 06/2026 הסכם הליווי ייכנס לתוקף. לפרטים נוספים אודות

הסכם הליווי ראה סעיף 6.14.3 להלן.

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת עודפים צפויה

רווח גולמי צפוי	332,483
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(48,633)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	283,850
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	420,216
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-
התאמות אחרות לעודפים	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	704,066
סכומים שנמשכו לאחר מועד הדוח	(43,037)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	661,029
מועד צפוי למשיכת עודפים	2029
תנאים מתלים למשיכת עודפים	שחרור עודפים יתאפשר לאחר פרעון כל התחייבויות החברה לבנק. לפי הנוהג הקיים בדרך כלל, בכפוף להסכמת הבנק יתאפשר שחרור חלקי של עודפים בכפוף לעמידת החברה בהסכם הליווי ובעת הגעה ליעד מכירות וביצוע הנדסי משוקלל של 80%. יתרת העודפים תשוחרר לשימוש החברה עם סיום הפרויקט. כמו"כ יתאפשר ניווד עודפים מחשבון הפרויקט לטובת פרויקט אחר בליווי הבנק. בהתאם להסכם הליווי ההון העצמי יופחת לסך של 277,000 אלפי ש"ח בהגעה למכירות של 130 יח"ד בהיקף כספי שלא יפחת מ-780,000 אלפי ש"ח. בהגעה ליעד ביצוע של 20% ומכירות של 162 יח"ד בהיקף שלא יפחת מ-980,000 אלפי ש"ח, ההון העצמי יופחת עד לסך של 231,000 אלפי ש"ח.

6.7.5.2. רמת השרון

פרטים	סעיף
אביסרור בשכונת פארק צפון	שם הפרויקט
שכונת "נווה גן צפון" רמת השרון	מיקום הפרויקט
חלקה מספר 3 מגרש 31 גוש 6617	סטטוס פרויקט
בביצוע	תיאור קצר של הפרויקט
פרויקט להקמת 104 יח"ד ב2 בנייני מגורים בני 12 ו-13 קומות	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
100%	מבנה האחזקה בפרויקט
לא רלוונטי	ציון שמות השותפים בפרויקט
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
איחוד 100%	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
01/2021	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
3,264 מ"ר	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
03/2027	מועד התחלת שיווק בפרויקט
12/2021	מועד סיום שיווק צפוי
06/2027	הסכמים עם קבלני ביצוע
ביצוע עצמי	מועד התחלת עבודות הקמה
01/2023	זכויות משפטיות בקרקע
הזכויות שבנכס רשומות על שם אביסרור משה ובניו בע"מ בשלמות לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס עד לתאריך 25/01/2119	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
אין	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט
אין	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
בהתאם לעלות בספרים	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
קיימות תשתיות מתאימות בקרבת הפרויקט	נושאים מיוחדים
אין	

מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט רמת השרון ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
כולל שטח חניון תת"ק ב-5 קומות + חדר טרפו, מחסנים ומועדון ילדים	104	25,225	יחידות דיור
		1,778	מרפסות

עלויות שהושקעו ותושקענה בפרויקט באלפי ₪

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
182,818	182,818	182,818	182,818	182,818	182,818	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	אמצעי זרימה
33,541	40,327	40,327	40,327	40,327	40,327	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
8,876	30,113	39,018	47,336	61,690	71,707	עלויות מצטברות בגין בניה	
17,122	19,880	19,880	19,880	19,880	19,880	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,060	3,378	3,608	4,198	4,839	5,033	עלויות מצטברות אחרות ⁶³	
243,418	276,515	285,651	294,558	309,554	319,765	סה"כ עלות מצטברת	
243,418	238,061	233,552	230,137	224,209	211,448	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	אמצעי זרימה
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
141,891	120,654	111,748	103,431	89,077	63,060	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
18,920	16,601	16,368	15,778	15,137	14,547	עלויות אחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
160,811	137,255	128,117	119,210	104,214	77,607	סה"כ עלות שנוטרה להשלמה	
5.89%	19.97%	25.88%	31.4%	40.92%	53.21%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
09/2026	03/2027	03/2027	03/2027	03/2027	03/2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט באלפי ש"ח

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
15	27	2	1	1	1	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,804	3,234	266	123	102	102	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
34,632	39,692	44,746	38,316	41,722	41,722	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
23	50	52	53	54	55	יחידות דיור	
2,710	5,943	6,210	6,332	6,434	6,535	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
34,491	37,321	37,639	37,652	37,717	37,779	יחידות דיור	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה

⁶³ עלויות משפטיות, עלויות בגין עמלות ערבות חוק מכר, עלויות בגין הוצאות תקופת בדק ואחריות.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
500,267	501,230	501,241	501,070	501,238	505,677	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
93,462	221,809	233,726	238,423	242,660	246,897	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
22.1%	48.1%	50%	51%	51.9%	52.9%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
81	54	52	51	50	49	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
9,870	6,637	6,371	6,248	6,146	6,045	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
243,417	238,061	233,552	230,137	224,209	211,448	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום התשקיף
					1		
					40,293	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום התשקיף	

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט⁶⁴

תשלומים הצפויים להתקבל בהתאם ללוח תשלומים בחוזי מכר מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכר מחייבים	
75,812	142,670	עד ליום 31.12.2025
23,142	80,189	שנת 2026
148,896	24,038	שנת 2027
-	-	שנת 2028
247,850	246,897	סה"כ

רווחיות גולמית באלפי ש"ח⁶⁵

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
500,267	501,230	505,677	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
404,229	413,771	397,372	עלויות פרויקט צפויות
96,038	87,459	108,305	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	8,939	34,353	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
96,038	78,520	73,952	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
19%	17%	21%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)

⁶⁴ המידע בדבר צבר הכנסות ומקדמות הוא מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על הסכמי מכר חתומים. עם זאת, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי מסירה ו/או שינויים במועדי תשלומי הרוכשים.

⁶⁵ המידע האמור בדבר יתרת ושיעור הרווח הגולמי הצפוי הוא מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקט האמור ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 6.21 להלך.

מחיר ממוצע למ"ר לדירות שטרם נמכרו	מגורים	42,810	42,101	41,214
מסחרי		-	-	-

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
99,830	86,891	73,952	61,013	48,075	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
66,304	70,128	73,952	77,777	81,601	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט (באלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	216,239
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	163,395
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה		בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה		08/04/2021	
סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)		242,670	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		26,431	
מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית		פריים	
מועדי פירעון קרן וריבית		ריבית חודשית	
תניות פיננסיות מרכזיות		ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, וביניהן: מקרים של ביטול חוזה חכירה; העברת זכויות (לרבות שעבוד) של זכויות אביסרור בפרויקט, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש; הליכי עיקול או הוצאה לפועל ביחס לחברה או למקרקעין ו/או הליכי חדלות פירעון של החברה, בכפוף לתקופת ריפוי בת 15 ימים; שינוי בהרכב האחזקות בחברה לעומת המצב הקיים במועד חתימת ההסכם, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.	
תניות מרכזיות אחרות		-	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		לא	
האם מסוג non-recourse		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		בהתאם להסכם הליווי שחרור עודפים יתאפשר לאחר פרעון כל התחייבויות החברה לבנק. לפי הנוהג הקיים בדרך כלל עם הבנק, בכפוף להסכמת הבנק יתאפשר שחרור חלקי של עודפים בכפוף לעמידת החברה בהסכם הליווי ובעת הגעה ליעד מכירות וביצוע הנדסי משוקלל של 80%.	

יתרת העודפים תשומר לשימוש החברה עם סיום הפרויקט. כמו"כ יתאפשר נידוד עודפים מחשבון הפרויקט לטובת פרויקט אחר בליווי הבנק.	
בטחונות	אביסרור משה ובניו מחזיקה בנכס 100% העמידה ערבויות ללא הגבלה בסכום להבטחת כל חובות הפרויקט לבנק בקשר עם המקרקעין והחשבון בלבד. לפירוט אודות השעבודים בפרויקט ראו טבלה להלן. כמו כן ניתנו ערבויות אישיות על ידי בעלי המניות של החברה אשר תתבטלנה בכפוף לכך שהחברה תהפך לחברה ציבורית.

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרויקט

הסכום המובטח 31.12.2025	פירוט	סוג	
ללא הגבלה	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות אביסרור לקבלת כספים מרשויות המדינה ו/או לפי כל חוזה פיתוח ו/או חוזה חכירה ו/או חוזה לביצוע תשתיות; על כל זכויות לקבלת החזר מע"מ; על כל זכויות הביטוח של החברה בפרויקט; על כל זכויותיה בחשבונות הפרויקט; על כל זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי ו/אומשוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט. וכמו כן, שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל זכויות אביסרור בנכסי הפרויקט.	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שנייה	
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת עודפים צפויה

108,305	רווח גולמי צפוי
(49,088)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח כלכלי צפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
59,217	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
43,350	הון עצמי שהושקע בפרויקט עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואת מזנין/משלימי הון עצמי
-	התאמות אחרות לעודפים
102,567	סה"כ עודפים צפויים למשיכה ⁶⁶
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
102,567	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
2027	מועד צפוי למשיכת עודפים
בהתאם להסכם הליווי שחרור עודפים יתאפשר לאחר פרעון כל התחייבויות החברה לבנק. לפי הנוהג הקיים בדרך כלל עם הבנק, בכפוף להסכמת הבנק יתאפשר שחרור חלקי של עודפים בכפוף לעמידת החברה בהסכם הליווי ובעת הגעה ליעד מכירות וביצוע הנדסי משוקלל של 80%. יתרת העודפים תשומר לשימוש החברה עם סיום הפרויקט. כמו"כ יתאפשר נידוד עודפים מחשבון הפרויקט לטובת פרויקט אחר בליווי הבנק.	
	תנאים מתלים למשיכת עודפים

⁶⁶ העודפים שועבדו לטובת הבנק המלווה להבטחת הלוואה שהועמדה לחברה על סך 100,000 אלפי ₪ שלא בקשר עם הפרויקט.

6.7.5.3. גאורדה - קוסטה ריקה

פרטים	סעיף
גאורדה-קוסטה ריקה	שם הפרויקט
רחוב קוסטה ריקה 25-37 שכונת עיר גנים, ירושלים. שלב א – חלקות 6,7,8,9 גוש 30428 שלב ב – חלקות 10,11,12 גוש 30428	מיקום הפרויקט
בביצוע	סטטוס פרויקט
פרויקט לפינוי 175 יחידות דיור ובניית 741 יחידות דיור, מסחר ומבני ציבור שלב א' כולל פינוי של 94 דיירים ובניה של 456 יחידות דיור ב- 3 מגדלי מגורים. 169 דירות מיוחסים לבעלי הקרקע. 6 דירות נרכשו על ידי החברה. שלב ב' כולל בניה של 285 יחידות דיור כולן בבעלות החברה.	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
החברה מחזיקה ב- 50% מניות בחברת אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ אשר מחזיקה ב-100% בחברת אביסרור קשת לב הפארק בע"מ (חברת הפרויקט)	מבנה האחזקה בפרויקט
אביסרור משה ובניו עבודות בניין ופיתוח בע"מ, מרדכי אנקרי, תומר קדם	ציון שמות השותפים בפרויקט
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
09/2021- מועד רכישת מניות קשת הצלחה נדל"ן בע"מ ע"י החברה	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
שלב א' – 6,377 מ"ר שלב ב' – 5,016 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
12/2030	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
01/2025	מועד התחלת שיווק בפרויקט
12/2029	מועד סיום שיווק צפוי
אביסרור משה ובניו מבצעת את הקמת הפרויקט	הסכמים עם קבלני ביצוע
05/2024	מועד התחלת עבודות הקמה
מכוח הסכם עם בעלי הקרקע ובהתאם לתב"ע 101-0561167	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם פינוי – בינוי עם בעלי הקרקע	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
אין	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט
בהתאם לעלות בספרים	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
קיימות תשתיות מתאימות בקרבת הפרויקט	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אביסרור משה ובניו מנהלת את התכנון הפיקוח וההקמה של הפרויקט וכן את הטיפול ברוכשי הדירות. בגין שירותי הניהול כאמור החברה זכאית לדמי ניהול בשיעור 3.5% ממחזור ההכנסות. סה"כ דמי הניהול (בהתאם לדוח אפס מחודש 07/2025) החזויים הינם כ- 33,152 אלפי ש.	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט קוסטה ריקה ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
כוללים שטחי שירות	456	57,065	יחידות דיור
	-	729	שטחי מסחר
	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות
	-	11,146	מרפסות
	-	641	מבני ציבור
	-	33,274	חניון תת"ק
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	-	-	יח"ד

זכויות בניה בלתי מנוצלות	-	-	-
עלויות שהושקעו ותושקענה בפרויקט באלפי ש			

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	111,419	111,419	111,419	111,419	111,419	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	אמצעים חיצוניים
-	17,995	19,524	21,053	22,582	24,111	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	8,726	12,031	15,335	18,640	24,881	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	5,419	8,039	10,660	13,281	21,879	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	7,574	8,154	8,734	9,314	8,555	עלויות מצטברות אחרות ⁶⁷	
-	151,132	159,167	167,202	175,236	190,845	סה"כ עלות מצטברת	
-	151,132	159,167	167,202	175,236	190,845	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
116,058	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	השקעה חיצונית
24,111	6,116	4,587	3,058	1,529	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
629,828	621,102	617,797	614,492	611,188	604,947	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
14,348	11,414	10,834	10,253	9,673	37,355	עלויות אחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
15,902	10,483	7,863	5,242	2,621	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
800,247	649,115	641,080	633,045	625,011	642,302	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	1%	2%	2%	3%	4%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
12/2030	12/2030	12/2030	12/2030	12/2030	12/2030	מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט באלפי ש"ח

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	29	-	10	11	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	2,433	-	634	1,044	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	28,434	-	28,839	28,649	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	בחוזים שנחתמו

⁶⁷ עלויות משפטיות, עלויות בגין עמלות ערבות חוק מכר, עלויות בגין הוצאות תקופת בדק ואחריות.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
							בתקופה השוטפת
-	-	29	29	39	50	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	2,433	2,433	3,067	4,111	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	28,434	28,434	28,518	28,551	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	912,109	908,595	908,595	908,092	927,902	סך הכל הכנסות צפויות מגורים ⁶⁸	שיעור השיווק של הפרויקט
-	23,328	23,328	23,328	23,328	23,328	סך הכל הכנסות צפויות משטחי מסחר	
-	935,437	931,923	931,923	931,420	951,230	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט	
-	-	69,181	69,181	87,465	117,366	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
-	0%	10.1%	10.1%	13.6%	17.4%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	287	258	258	248	237	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	30,654	28,221	28,221	27,587	26,543	יחידות דיור (מ"ר)	
-	729	729	729	729	729	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	151,132	159,167	167,202	175,236	190,845	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
					17	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום התשקיף	
					26,007	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום התשקיף	

⁶⁸ ההכנסות הצפויות מוצגות בהפחתה של דירה אחת מסוג 4 חד' שניתנה לנושא משרה כנגד מתן שירותי ייעוץ בשווי 2,950 אלפי ₪ לא כולל מע"מ.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)⁶⁹

תשלומים הצפויים להתקבל בהתאם ללוח תשלומים בחוזי מכר מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכר מחייבים	
19,114	-	עד ליום 31.12.2025
3,994	30,515	שנת 2026
18,913	25,820	שנת 2027
390	23,473	שנת 2028
10,381	21,126	שנת 2029
74,709	16,431	שנת 2030 ואילך
127,501	117,365	סה"כ

רווחיות גולמית באלפי ש"ח⁷⁰

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2024	שנת 2025		
935,437	951,230	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ⁷¹	
800,247	833,146	עלויות פרויקט צפויות	
135,190	118,083	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
135,190	118,083	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
14%	12%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
29,755	30,766	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לדירות
32,000	32,000	מסחרי	שטרם נמכרו

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
34,697	76,390	118,083	159,777	201,470	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
182,314	150,199	118,083	85,968	53,853	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

⁶⁹ המידע בדבר צבר הכנסות ומקדמות הוא מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על הסכמי מכר חתומים. עם זאת, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי מסירה ו/או שינויים במועדי תשלומי הרוכשים.

⁷⁰ המידע האמור בדבר יתרת ושיעור הרווח הגולמי הצפוי הוא מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על תנשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החוזי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקט האמור ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 6.21 להלן.

⁷¹ ההכנסות הצפויות כוללות הכנסות משטחי מסחר למכירה בסך 23,328 אלפי ש"ח.

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט (באלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (*)			
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	61,810
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה		בנק הפועלים לישראל בע"מ	
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה		11/03/2025	
סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)		200,000	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		138,190	
מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית		פריים בתוספת מרווח 0.7%	
מועדי פירעון קרן וריבית		ריבית רבעונית	
תניות פיננסיות מרכזיות		ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, וביניהן: שינוי מבנה החברה ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש; הליכי עיקול או הוצאה לפועל ביחס לחברה או לבעלי המקרקעין או למקרקעין ו/או הליכי חדלות פירעון של החברה; העברת זכויות (לרבות שעבוד) של זכויות החברה בפרויקט, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.	
תניות מרכזיות אחרות		-	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		לא	
האם מסוג non-recourse		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		בהתאם להסכם הליווי שחרור עודפים יתאפשר לאחר פרעון כל התחייבויות החברה לבנק. לפי הנוהג הקיים בדרך כלל עם הבנק, בכפוף להסכמת הבנק יתאפשר שחרור חלקי של עודפים בכפוף לעמידת החברה בהסכם הליווי ובעת הגעה ליעד מכירות וביצוע הנדסי משוקלל של 80%. יתרת העודפים תשוחרר לשימוש החברה עם סיום הפרויקט. כמו"כ יתאפשר ניוד עודפים מחשבון הפרויקט לטובת פרויקט אחר בליווי הבנק.	
בטחונות		החברה העמידה ערבויות ללא הגבלה בסכום להבטחת כל חובות הפרויקט לבנק בקשר עם המקרקעין והחשבון בלבד. לפירוט אודות השעבודים בפרויקט ראו טבלה להלן.	

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרויקט

הסכום המובטח 31.12.2025	פירוט	סוג	
ללא הגבלה	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לפי הסכמים קיימים ו/או עתידיים של יח"ד בפרויקט ו/או לפי הסכם פינוי ובינוי שנחתם בין החברה לבין בעלי הזכויות במקרקעין; על כל זכויות הביטוח של החברה בפרויקט; על כל זכויותיה בחשבונות הפרויקט; על כל זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי יחידות בפרויקט. כמו כן ניתנו ערבויות אישיות על ידי בעלי המניות של החברה אשר תבטלנה בכפוף לכך שהחברה תהפך לחברה ציבורית.	דרגה ראשונה	שעבודים
		אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

(*) ביום 05/08/2024 נחתם הסכם הליווי. החברה מעריכה כי התנאים המתלים לכניסת ההסכם לתוקף יתקיימו עד ל- 06/2026.

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת עודפים צפויה

118,083	רווח גולמי צפוי
(99,401)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/ הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
(125,561)	הפחתת עלויות המיוחסות לשלב ב' (עלות בניית 75 יח"ד עבור בעלי דירות קיימים)
72(106,879)	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
121,000	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
-	התאמות אחרות לעודפים
14,121	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
14,121	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
2029	מועד צפוי למשיכת עודפים
-	תנאים מתלים למשיכת עודפים

⁷² שלב א' של הפרויקט כולל בניה של 456 יחידות דיור מהן 169 מיוחסות לבעלי הדירות הקיימות. 94 בעלי דירות קיימות פונו לטובת בניית שלב א'. 75 בעלי דירות קיימות יפונו עם סיום שלב א' ויקבלו את הדירות התמורה במבנים שנבנו בשלב א' (בינוי-פינוי). לפיכך מוצג הפסד כלכלי בסך של 106,879 אלפי ₪. עם סיום שלב א' ופינוי בעלי הדירות הקיימות, לחברה יוותרו זכויות לבניית ומכירת 285 יח"ד בשלב ב' בשווי כלכלי (ע"פ דוח אפס) של 363,794 אלפי ₪.

6.7.5.4. פרויקט גני הבירה (ארץ חפץ)

פרטים	סעיף
גני הבירה	שם הפרויקט
רחוב ארץ חפץ 103-105 שכונת שמואל הנביא, ירושלים חלקה 267,268,271 בגוש 30102	מיקום הפרויקט
בביצוע	סטטוס פרויקט
פרויקט לפינוי 3 מבני מגורים ישנים בני 4 קומות הכוללים 48 יח' הקמת 4 בנייני מגורים בני 12 קומות הכוללים 198 יח"ד, שטחי מסחר ושטחים למוסדות ציבור	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
החברה מחזיקה ב- 50% מניות בחברת אביסרור קשת הצלחה נדל"ן (חברת הפרויקט)	מבנה האחזקה בפרויקט
אביסרור משה ובניו עבודת בנין ופתוח בע"מ,מרדכי אנקרי, תומר קדם	ציון שמות השותפים בפרויקט
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
09/2021	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
3,471 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
12/2029	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
06/2024	מועד התחלת שיווק בפרויקט
12/2028	מועד סיום שיווק צפוי
אביסרור משה ובניו מבצעת את הקמת הפרויקט	הסכמים עם קבלני ביצוע
09/2024	מועד התחלת עבודות הקמה
מכוח הסכם עם בעלי הקרקע ולפי תב"ע 101-0484477	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם פינוי- בינוי עם בעלי הקרקע	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
אין	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט
בהתאם לעלות בספרים	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
קיימות תשתיות מתאימות בקרבת הפרויקט	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אביסרור משה ובניו מנהלת את התכנון הפיקוח וההקמה של הפרויקט וכן את הטיפול ברוכשי הדירות. על שירותי הניהול החברה זכאית לדמי ניהול בשיעור 3.5% ממחזור ההכנסות. סה"כ דמי הניהול (בהתאם לדוח אפס מחודש 05/2024) החזויים הינם כ- 20,883 אלפי ₪.	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ארץ חפץ ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	21,246	199	כולל יחידה אחת בשטח עיקרי של כ- 270 מ"ר ביעוד לשימוש בית כנסת- המיועדת למכירה
שטחי מסחר	873	-	-
מרפסות	3,280	-	-
מבני ציבור	270	-	-
חניון תת"ק	12,474	-	כולל 828 מ"ר עבור חניון ציבורי

עלויות שהושקעו ותושקענה בפרויקט באלפי ש"ח

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	77,125	77,125	77,125	77,125	77,125	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
247	262	743	745	7,164	7,164	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
5,179	5,759	9,430	9,621	9,875	17,576	עלויות מצטברות בגין בניה	
331	3,734	4,909	7,130	9,301	13,227	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
148	1,085	3,779	7,276	7,685	10,818	עלויות מצטברות אחרות ⁷³	
5,904	87,964	95,986	101,898	111,151	125,910	סה"כ עלות מצטברת	
5,904	87,964	95,986	101,898	111,151	125,910	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
84,875	7,749	7,749	7,749	7,749	7,749	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שהושקעו ויאושקעו ואלוהן שטרם הושקעו
17,066	17,051	16,570	16,568	10,149	10,149	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
205,569	204,989	201,318	201,127	200,873	193,172	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	100,406	99,316	99,105	98,700	97,293	עלויות אחרות שטרם הושקעו (אומדן) ⁷⁴	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
307,510	330,196	324,953	324,549	317,471	308,364	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
2.46%	2.73%	4.47%	4.57%	4.69%	8.34%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
12/2029	12/2029	12/2029	12/2029	12/2029	12/2029	מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט באלפי ש"ח

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	37	2	11	-	19	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	3,614	241	911	-	1,876	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	37,576	41,259	44,301	-	48,654	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	37	39	50	50	69	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	3,614	3,855	4,765	4,765	6,642	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	37,576	37,807	39,047	39,047	41,761	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	676,105	674,361	670,695	670,695	688,553	סך הכל הכנסות צפויות - מגורים	שיעור השיווק של הפרויקט
-	34,269	34,269	34,269	34,269	34,269	סך הכל הכנסות צפויות משטחי מסחר וציבור	
-	710,374	708,630	704,964	704,964	722,822	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט	
-	135,796	145,743	186,079	186,079	277,359	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
-	18.7%	19.7%	25.3%	25.3%	34.8%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	

⁷³ עלויות משפטיות, עלויות בגין עמלות ערבות חוק מכר, עלויות בגין הוצאות תקופת בדיק ואחריות.
⁷⁴ עלויות אחרות שטרם הושקעו כוללות עלויות שיווק לפרויקט בסך של 30,684 אלפי שח.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	113	111	100	100	81	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	11,178	10,937	10,026	10,026	8,150	יחידות דיור (מ"ר)	
-	873	873	873	873	873	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	201	201	201	201	201	שטחי ציבור (מ"ר)	
5,904	87,964	95,986	101,898	111,151	125,910	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	7	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום התשקיף	
-	-	-	-	-	59,163	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום התשקיף	

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט⁷⁵

תשלומים הצפויים להתקבל בהתאם ללוח תשלומים בחוזי מכר מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכר מחייבים	
39,044	-	עד ליום 31.12.2025
43,297	71,615	שנת 2026
56,935	63,022	שנת 2027
60,805	57,292	שנת 2028
100,718	51,563	שנת 2029
-	33,866	שנת 2030 ואילך
300,800	277,358	סה"כ

רווחיות גולמית באלפי ש"ח⁷⁶

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט		
שנת 2024	שנת 2025	
710,374	722,822	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ⁷⁷
418,160	434,273	עלויות פרויקט צפויות
292,214	288,548	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
292,214	288,548	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
41%	40%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
48,338	50,454	מגורים
31,908	31,908	מסחרי
-	-	משרדים
-	-	אחר
		מחיר ממוצע למ"ר לדירות שטרם נמכרו

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

⁷⁵ המידע בדבר צבר הכנסות ומקדמות הוא מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על הסכמי מכר חתומים. עם זאת, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי מסירה ו/או שינויים במועדי תשלומי הרוכשים.

⁷⁶ המידע האמור בדבר יתרת ושיעור הרווח הגולמי הצפוי הוא מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החוזי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקט האמור ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 6.21 להלן.

⁷⁷ ההכנסות הצפויות כוללות הכנסות משטחי מסחר וציבור למכירה בסך 34,269 אלפי ₪.

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
244,002	266,275	288,548	310,822	333,095	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
319,385	303,967	288,548	273,130	257,712	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט (באלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	44,970
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה		בנק מזרחי טפחות בע"מ	
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה		09/03/2025	
סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)		170,266	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		125,296	
מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית		פריים בתוספת מרווח 0.5%	
מועדי פירעון קרן וריבית		פירעון שבועי	
תניות פיננסיות מרכזיות		ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, וביניהן: סילוק ידה של החברה מהמקרקעין ומהפרויקט; העברת זכויות (לרבות שעבוד) של זכויות אביסרור בפרויקט ו/או במקרקעין, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש; הליכי עיקול או הוצאה לפועל ביחס לחברה או למקרקעין ו/או הליכי חדלות פירעון של החברה, בכפוף לתקופת ריפוי בת 30 ימים; שינוי במסמכי התאגדות החברה – באופן העלול לפגוע בזכויות המלווה ו/או בהתחייבויות החברה כלפי המלווים; הפרה של התחייבות שלא תוקנה בתוך 30 ימים; אם יפוג, יבוטל, יותלה או יפקע היתר הבניה; שינוי מבנה החברה ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.	
תניות מרכזיות אחרות		-	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		לא	
האם מסוג non-recourse		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		כאשר החברה תגיע ליעד מכירות של 50 דירות ויעד ביצוע של 10%, היא תהיה זכאית לשחרור עודפים בסך 14 מ' ש. עם הגעה ליעד מכירות של 80 דירות וביצוע של 35% - שחרור נוסף של 39 מ' ש. ביעד מכירות של 110	

דירות וביצוע של 50% , ניתן יהיה לשחרר סכום נוסף של 37 מ' ש' ובסה"כ 90 מיליון ש'. יתרת העודפים תשוחרר לשימוש החברה עם סיום הפרויקט. כמו"כ יתאפשר ניוד עודפים מחשבון הפרויקט לטובת פרויקט אחר בליווי הבנק.	
משכנתא לטובת בנק מזרחי על המגרשים נשוא הפרויקט	בטחונות

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרויקט

הסכום המובטח 31.12.2025	פירוט	סוג	שעבודים
ללא הגבלה	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה מכל מין וסוג שהן, בפרויקט, לרבות חשבונות הפרויקט, זכויות החברה במקרקעין, על זכויות החברה לקבלת כספים, זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים, וכן שעבוד צף על כל זכויות החברה בנכסי הפרויקט.	דרגה ראשונה	
-	-	דרגה שנייה	
-	-	אחר (הערות אזהרה וכו' ב)	

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת עודפים צפויה

288,548	רווח גולמי צפוי
(72,781)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/ הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
215,767	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
93,516	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/ משלימי הון עצמי
-	התאמות אחרות לעודפים (הפחתת הון עצמי בגין דמי ייזום שלא במזומן)
309,283	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
⁷⁸ (44,970)	יתרת הלוואה מיוחסת לפרויקט שהוצגה בחשבון השוטף של החברה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
264,314	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
החל משנת 2026	מועד צפוי למשיכת עודפים
שחרור עודפים בסך 14,000 אלפי ש' בעת הגעה ליעד מכירות של 34% וביצוע 10%, שחרור של 35,000 אש"ח בעת הגעה ליעד מכירות בשיעור 53% וביצוע 35% ושחרור נוסף בסך 37,000 אלפי ש' בעת הגעה למכירות בשיעור 73% וביצוע 50%. היתרה בסיום הפרויקט.	

⁷⁸ החברה התקשרה בהסכם מימון ביניים עם בנק אשר מעמיד אשאים לטובת ביצוע הפרויקט בחשבון השוטף של החברה וזאת עד למועד כניסת הפרויקט לליווי.

6.7.5.5. הרובע הבינלאומי - לוד

פרטים	סעיף
אביסרור במבואות ניר צבי, לוד	שם הפרויקט
הרובע הבינלאומי, לוד חלק מחלקה 39,40,52,55 גוש 4228	מיקום הפרויקט
בביצוע	סטטוס פרויקט
פרויקט להקמת 227 יחידות דיור ב-12 בניינים בני 4-5 קומות מעל קומת קרקע ומעל מרתף חניה משותף. הקמה בשלב אחד	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
לא רלוונטי	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים בפרויקט
איחוד 100%	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
מועד פרסום תוצאות מכרז 05/2022	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
התוכנית מתפרסת על שטח של כ-3,781 דונם שטח מגרש בשלמות של כ-16,765 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
03/2028	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
12/2024	מועד התחלת שיווק בפרויקט
12/2027	מועד סיום שיווק צפוי
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
12/2024	מועד התחלת עבודות הקמה
הזכויות שבנכס רשומות על שם אביסרור משה ובניו בע"מ בשלמות לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס עד לתאריך 10/05/2120	זכויות משפטיות בקרקע
לא רלוונטי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
לעניין פגיעת רסיס באתר הפרויקט בתקופת מבצע "שאגת הארי" ראה סעיף 6.6.4.9	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט
בהתאם לעלות בספרים	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
קיימות תשתיות מתאימות בקרבת הפרויקט	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט הרובע הבינלאומי – לוד ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
כולל מבואות, חדרי מדרגות אחסנה וטכני	227	46,602	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר ותעסוקה
--	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות
כולל מרפסות גג	-	2,294	מרפסות

עלויות שהושקעו ותושקענה בפרויקט באלפי ש"ח

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
188,889	188,889	188,889	188,889	188,889	188,889	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	אמצעים זמינים
61,998	62,345	62,345	62,345	65,600	65,600	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
1,222	4,158	6,337	12,914	20,257	29,015	עלויות מצטברות בגין בניה	
3,741	18,553	21,540	24,781	27,772	27,778	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
118	321	529	400	433	1,141	עלויות מצטברות אחרות ⁷⁹	
255,967	274,260	279,640	289,329	302,950	312,423	סה"כ עלות מצטברת	
255,967	274,260	279,640	289,329	295,846	302,247	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
171,230	1,099	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	אמצעים זמינים
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
246,776	200,842	198,663	192,086	186,327	177,569	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	15,060	15,318	14,993	15,061	14,352	עלויות אחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
418,006	217,001	213,981	207,079	201,388	191,921	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0.49%	2.03%	3.09%	6.3%	9.81%	14.05%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
03/2028	03/2028	03/2028	03/2028	03/2028	03/2028	מועד השלמת בנייה צפוי	

שיווק הפרויקט באלפי ש"ח

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	25	4	3	5	-	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	2,303	455	313	541	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	20,843	21,002	20,603	22,483	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	25	29	32	37	37	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	2,303	2,758	3,071	3,612	3,612	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	20,843	20,869	20,842	21,087	21,087	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	525,611	525,805	526,264	525,960	540,379	סך הכל הכנסות	

⁷⁹ עלויות משפטיות, עלויות בגין עמלות ערבות חוק מכר, עלויות בגין הוצאות תקופת בדק ואחריות.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
						צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
-	48,001	57,565	64,014	76,170	76,170	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
-	11%	12.8%	14.1%	16.3%	16.3%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
227	202	198	195	190	190	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
25,600	23,297	22,841	22,528	21,988	21,988	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
255,967	274,266	279,797	289,644	295,846	302,247	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום התשקיף	
-	-	-	-	-	19,845	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום התשקיף	

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל

מהפרויקט (באלפי ש"ח)⁸⁰

תשלומים הצפויים להתקבל בהתאם ללוח תשלומים בחוזי מכר מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכר מחייבים	
28,968	11,409	עד ליום 31.12.2025
5,564	34,658	שנת 2026
2,899	21,096	שנת 2027
43,275	9,007	שנת 2028
-	-	שנת 2029
-	-	שנת 2030 ואילך
80,706	76,170	סה"כ

⁸⁰ המידע בדבר צבר הכנסות ומקדמות הוא מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על הסכמי מכר חתומים. עם זאת, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי מסירה ו/או שינויים במועדי תשלומי הרוכשים.

רווחיות גולמית באלפי ש"ח⁸¹

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
-	525,611	540,379	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	491,261	504,344	עלויות פרויקט צפויות
-	34,350	36,035	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	1,233	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	34,350	34,802	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	7%	7%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	20,501	21,112	מחיר ממוצע למ"ר לדירות
-	-	-	מגורים שטרם נמכרו אחר

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(11,619)	11,591	34,802	58,012	81,223	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
53,931	44,366	34,802	25,237	15,673	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

⁸¹ המידע האמור בדבר יתרת ושיעור הרווח הגולמי הצפוי הוא מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החזוי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקט האמור ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 6.21 להלן.

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט (באלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	163,999
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	143,461
		מוצג להלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה		בנק הפועלים לישראל בע"מ	
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה		24/06/2022	
סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)		240,000	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		76,001	
מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית		פריים בתוספת מרווח 0.7%	
מועדי פירעון קרן וריבית		ריבית חודשית	
תניות פיננסיות מרכזיות		-	
תניות מרכזיות אחרות		ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, וביניהן: שינוי מבנה החברה ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש; הליכי עיקול או הוצאה לפועל ביחס לחברה או לבעלי המקרקעין או למקרקעין ו/או הליכי חדלות פירעון של החברה; אם יפוג, יבוטל, יותלה או יפקע היתר הבניה; העברת זכויות (לרבות שעבוד) של זכויות החברה בפרויקט, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		לא	
האם מסוג non-recourse		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		-	
בטחונות		אביסרור משה ובניו מחזיקה בנכס 100% העמידה ערבויות ללא הגבלה בסכום להבטחת כל חובות הפרויקט לבנק בקשר עם המקרקעין והחשבון בלבד. לפירוט אודות השעבודים בפרויקט ראו טבלה להלן.	

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרויקט

הסכום המובטח 31.12.2025	פירוט	סוג	
ללא הגבלה	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות אביסרור לקבלת כספים מרשויות המדינה ו/או לפי כל חוזה פיתוח ו/או חוזה חכירה ו/או חוזה לביצוע תשתיות; על כל זכויות לקבלת החזר מע"מ; על כל זכויות הביטוח של החברה בפרויקט; על כל זכויותיה בחשבונות הפרויקט; על כל זכויותיה לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט. וכמו כן, שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל זכויות אביסרור בנכסי הפרויקט.	דרגה ראשונה	שעבודים

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת עודפים צפויה

36,035	רווח גולמי צפוי
12,006	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/ הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות
48,041	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
100,000	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/ משלימי הון עצמי
-	התאמות אחרות לעודפים
148,041	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
148,041	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
2028	מועד צפוי למשיכה
בהתאם להסכם הליווי שחרור עודפים יתאפשר לאחר פרעון כל התחייבויות החברה לבנק. לפי הנוהג הקיים בדרך כלל עם הבנק, בכפוף להסכמת הבנק יתאפשר שחרור חלקי של עודפים בכפוף לעמידת החברה בהסכם הליווי ובעת הגעה ליעד מכירות וביצוע הנדסי משוקלל של 80% יתרת העודפים תשוחרר לשימוש החברה עם סיום הפרויקט. כמו"כ יתאפשר נידוד עודפים מחשבון הפרויקט לטובת פרויקט אחר בליווי הבנק.	

6.7.6. תחרות

שוק הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה, שכן פועלים בו שחקנים רבים, בהם חברות גדולות, וביניהן חברות ציבוריות, אשר מקימות עשרות פרויקטים, חברות נדל"ן פרטיות וכן אנשים פרטיים וקבוצות רכישה.

חלק מהחברות פועלות בפריסה ארצית נרחבת, בעוד שחברות אחרות מתמקדות באזורי פעילות גיאוגרפיים מסוימים. למיטב ידיעת החברה, המתחרות העיקריות של החברה בתחום הפעילות הן חברות הנדל"ן הגדולות הפועלות באזורי הפעילות של החברה. התחרות בענף מתבטאת, בין היתר, ביכולת לאתר ולהתקשר בעסקאות לרכישת קרקעות, לזכות במכרזים, לקדם תכנון ורישוי, להשיג ליווי פיננסי לפרויקטים, וכן בשיווק ומכירה של הדירות לרוכשים.

להערכת החברה, הבסיס להצלחתה בתחום הפעילות הוא אופן התמודדותה עם התחרות הודות לידע והניסיון שצברה במהלך שנות פעילותה, מוניטין מקצועי שצברה בקרב רוכשים, ספקים, קבלני משנה וגופים מממנים, מגוון הפרויקטים אשר היא מבצעת, הפריסה הגיאוגרפית הנרחבת בה היא פועלת, יכולותיה לאתר הזדמנויות עסקיות, כוח אדם המיומן העומד לרשותה, וניסיונה בתחום ההתחדשות העירונית. היותה של החברה קבלן ראשי בכלל הפרויקטים בביצועה מקנה לה יתרון נוסף, שכן כך מתאפשר לה ללוות את לקוחותיה מראשית הפרויקט ועד לסיומו, לשמר סטנדרט שירות, כמו גם טיב ורמת ביצוע גבוהה ואחידה וכן יכולת עמידה בלוחות זמנים תוך הפחתת תלות בגורמים חיצוניים כגון בקבלני משנה.

6.7.7. יעדים ואסטרגיה עסקית

החברה שמה דגש על זיהוי מוקדם וניצול של הזדמנויות עסקיות אשר משלבות את יכולותיה הקיימות וניסיונה המקצועי ולכן נוהגת לבחון את תוכניותיה האסטרטגיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות שחלות בשוק הנדל"ן, לשינויים רגולטוריים ולמגמות מאקרו-כלכליות המשפיעות על פעילות הענף.

החברה הציבה לעצמה מספר יעדים אסטרטגיים לשנים הקרובות בתחום הנדל"ן היזמי:

- **הרחבת פעילות הייזום** – החברה תשאף להרחבת פעילותה, באמצעות רכישת נכסים וקרקעות ו/או באמצעות רכישת פעילות של תאגידים אחרים הפעילים בענף. החברה תמשיך לפעול ליצירת התקשרויות חוזיות נוספות עם בעלי קרקעות או חברות המאגדות מתחמי מקרקעין וכן באמצעות השתתפות במכרזים, לצורך הרחבת פעילותה בתחום הייזום ובמטרה להגדיל את מלאי הקרקעות והפרויקטים שבייזומה.
- **הרחבת פעילות בתחום ההתחדשות העירונית** – החברה רואה בפרויקטים של התחדשות עירונית מנוע צמיחה משמעותי לפעילותה, על כן, בכוונתה להמשיך להרחיב את הפריסה הגיאוגרפית ואת מלאי הפרויקטים בתחום זה, הן באמצעות ייזום וביצוע פרויקטים חדשים וקידום משלב ראשוני של התקשרויות עם בעלי זכויות, והן באמצעות התקשרות עם יזמים אחרים לרכישת זכויותיהם בפרויקטי התחדשות עירונית בשלים מבחינה תכנונית. החברה שמה דגש על רכישת חברות ו/או שותפויות

בתחום ההתחדשות העירונית, אשר להן פורטפוליו פרויקטים המצויים בשלבי הבשלה מתקדמים, ובכלל זאת פרויקטים בעלי תכניות מאושרות, שיעור חתימות גבוה של בעלי זכויות על הסכמי פינוי ובינוי, ותשתית התקשרויות המאפשרת המשך קידום יעיל של הפרויקטים לקראת שלבי רישוי, מימון וביצוע. מדיניות זו נועדה להגדיל את מלאי הפרויקטים של החברה תוך צמצום חשיפה לסיכונים האופייניים לשלבים מוקדמים, לרבות סיכוני תכנון והחתמות.

- **שימור יתרונותיה כחברה משפחתית בעלת מעורבות ניהולית ישירה** – החברה תשמור על ייחודה כחברה אשר צמחה כחברה משפחתית בה הגורמים הבכירים מעורבים באופן ישיר בשלבי הייזום, התכנון, ההקמה וההנעה של פרויקטים, וזאת במטרה לשמור על סטנדרטים מקצועיים גבוהים ועל שליטה ניהולית הדוקה בתהליכי העבודה.

האסטרטגיה העסקית של החברה ויעדיה המפורטים לעיל בסעיף זה כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה, ניסיונה המקצועי ותוכניותיה העסקיות נכון למועד התשקיף. התוצאות בפועל של פעילות החברה וחברות הקבוצה עשויות להיות שונות מהערכות המפורטות בסעיף זה לעיל, וזאת כתוצאה מגורמים רבים שאינם בשליטת החברה, בפרט תנאי השוק ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.21 להלן.

6.7.8. **צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

נכון למועד התשקיף, בכוונת החברה להמשיך ולפעול להרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל, תוך קידום הפרויקטים המצויים כיום בשלבי תכנון, רישוי, ביצוע ושיווק שונים. במסגרת זו, תפעל החברה, בין היתר, להמשיך קידום פרויקטים קיימים, להרחבת מלאי הפרויקטים שהיא יוזמת ולבחינת הזדמנויות עסקיות נוספות.

במהלך השנה הקרובה צפויה החברה להתמקד, בין היתר, בנושאים הבאים:

(א) קידום פרויקטים קיימים – המשך קידום פרויקטים המצויים בשלבי תכנון, רישוי וביצוע, לרבות השלמת שלבי תכנון וקבלת היתרי בנייה בפרויקטים בתכנון בהיקף של 1047 יח"ד בערים קרית גת, אשקלון, קריית עקרון, רחובות, באר שבע, וכן השלמת קבלת היתר בניה מלא בפרויקטים בהיקף של 410 יח"ד בערים אשקלון ואשדוד, וכן קבלת היתר בניה מלא בפרויקטים בחברת קשת בהיקף של 654 יח"ד בעיר ירושלים, וכמו כן לקדם את עבודות הבנייה בפרויקטים פעילים והמשך שיווק ומכירת יחידות דיור בפרויקטים שביזומה.

(ב) הרחבת מלאי הפרויקטים ויחידות הדיור – החברה תמשיך לבחון הזדמנויות לרכישת קרקעות ו/או זכויות במקרקעין, וכן התקשרויות עם בעלי קרקע ועם יזמים נוספים, במטרה להגדיל את מלאי הפרויקטים העתידי של החברה.

(ג) הרחבת פעילות בתחום ההתחדשות העירונית – חברה צפויה להמשיך לפעול לקידום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית אשר המצויים בשלבי הבשלה תכנוניים מתקדמים לאחר אישור תב"ע או לפני הפקדת תב"ע לוועדה המחוזית. להערכת החברה הרחבת הפעילות מהווה מנוע צמיחה משמעותי.

(ד) בחינת מנועי צמיחה נוספים – החברה תמשיך לבחון אפשרויות להרחבת פעילותה בתחומים משיקים לפעילותה הקיימת, ובכלל זה ייזום פרויקטים לדיור להשכרה לטווח ארוך ועסקאות לרכישת זכויות בפרויקטים קיימים או בחברות הפעילות בענף הנדל"ן, ככל שיאותרו הזדמנויות עסקיות מתאימות.

(ה) המשך חיזוק המערך הארגוני והניהולי – בהתאם להיקף הפעילות ולצורכי החברה, החברה עשויה לפעול להרחבת מערך כוח האדם בתחומי ההנדסה, ניהול הפרויקטים, השיווק והניהול הפיננסי, על מנת לתמוך בצמיחת פעילותה ובהיקף הפרויקטים שבניהולה.

הצפי להתפתחות בשנה הקרובה המפורט לעיל הוא בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכת החברה בהינתן המידע והנתונים הידועים לה במועד דוח זה, ואולם, ציפיות החברה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל, שינויים בענף הנדל"ן וכן התממשות גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 6.21 להלן.

6.8 תחום פעילות נדל"ן מניב בישראל

6.8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.8.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בנוסף לפעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, לחברה פעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל. פעילות זו כוללת בין היתר, ייזום, תכנון והקמה של נכסים מניבים (מסחריים ומשרדים), לצד מימוש, מכירה והשכרה של מבני מסחר, בהתאם לצורכי השוק ולשיקולים עסקיים.

במסגרת זו, החברה פועלת לאיתור הזדמנויות עסקיות בתחום הנדל"ן המניב, לרבות ייזום והקמת נכסים מניבים כחלק מפרויקטים רחבי היקף אותם היא מקימה, התקשרות בהסכמי שכירות עם שוכרים מגוונים וניהול שוטף של הנכסים שבבעלותה, לרבות תחזוקה, השכרה ושימור תפוסה.

פעילות הנדל"ן המניב של החברה משתלבת לעיתים עם פעילותה היזמית, בין היתר באמצעות הקמת שטחי מסחר או משרדים כחלק מפרויקטים למגורים, אשר חלקם מוחזקים על ידי החברה כנכסים מניבים.

6.8.1.2 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

האזורים הגיאוגרפיים שבהם ממוקמים הנכסים המניבים של החברה הינם בעיקר אזור הדרום והמרכז.

6.8.1.3 סוגי הנכסים והשימושים בהם

נכון למועד פרסום התשקיף, לחברה נכסים מניבים הכוללים, שטחי מסחר ומשרדים. כמו כן, לחברה מרכזים מסחריים קטנים או שטחי מסחר שכונתיים, שנבנים ביחד עם בנייני הדירות על ידי החברה ושנועדו לשרת בין היתר את דיירי הבניינים ואת סביבתם הקרובה.

6.8.1.4 תמהיל השוכרים

תמהיל השוכרים מגוון מאוד הואיל והוא כולל נכסים מסוגים שונים, בהתאם לאופי הנכסים ולמיקומם. בין היתר, כוללים שוכרי החברה רשתות קמעונאיות בתחום המזון, רשתות פארם, מסעדות ובתי קפה, חנויות קוסמטיקה ושירותים, וכן שוכרי משרדים.

להערכת החברה, גיוון של סוגי השוכרים תורם להפחתת התלות בשוכר יחיד וליציבות יחסית של הכנסות השכירות.

6.8.1.5 מדיניות רכישת הנכסים ומימושם

לרוב, החברה מתקשרת בעסקאות לרכישת זכויות במקרקעין לצורך ייזום והקמת הנכסים ולא רוכשת נכסים בשלבי הקמה או נכסים קיימים. עם זאת, לחברה אין מדיניות קבועה בעניין זה והיא בוחנת מעת לעת רכישה של נכסים קיימים בהתאם לפוטנציאל השבחתם ולכדאיות הכלכלית של העסקה.

ככלל, עדיפות החברה היא לרכוש קרקעות אשר מבחינת המצב התיכנוני זמינות לבניה תוך זמן קצר יחסית ואשר חלה עליהן תב"ע המאפשרת בניה ולפיכך לצורך תחילת הבניה לא

נדרשים הליכי תכנון ארוכים ומורכבים.

אסטרטגיית החברה ככלל היא להשכיר את שטחי המסחר ואת מתחמי המשרדים. עם זאת, החלטותיה של החברה עשויות להשתנות ביחס לכל נכס בהתאם לתנאי השוק, למחיר המימוש האפשרי של הנכס וההזדמנויות העסקיות העומדות בפני החברה.

6.8.1.6. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

בשנים האחרונות החברה מקצה משאבים בהיקפים גדולים יותר, ביחס לאלו שהשקיעה בעבר, לצורך ייזום והקמת נכסי נדל"ן מניב.

6.8.1.7. השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודיים לתחום הפעילות

לפרטים אודות מיסוי, ביאורים טו ו-18 לדוחות הכספיים.

6.8.1.8. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן:

(א) מיקום גיאוגרפי של הנכסים באזורי ביקוש;

(ב) התקשרויות עם שוכרים איכותיים (לרוב רשתות ארציות) בהסכמי שכירות ארוכי טווח;

(ג) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי והשגת מקורות מימון לביצוע הפרויקטים;

(ד) עמידה בתנאי סף במכרזים לרבות מול רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון.

(ה) מוניטין, ותק וניסיון בביצוע פרויקטים;

(ו) איכות תכנון וביצוע של פרויקטים;

(ז) יכולת איתור קרקעות והזדמנויות עסקיות;

(ח) הון אנושי - העסקת כוח אדם איכותי ומקצועי.

(ט) חוזי השכרה ארוכי טווח.

6.8.1.9. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

חסמי כניסה - איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון, מוניטין, ידע מקצועי, ותק וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק, התמחות בייזום. עמידה בדרישות רגולטוריות שונות מול רשויות התכנון, רשויות מקומיות, רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.

חסמי יציאה - התקשרויות חוזיות ארוכות טווח עם שוכרים, קנס יציאה, מציאת שוכר במחיר אטרקטיבי, הימנעות מהפרת התקשרויות בגין חוזים מחייבים.

6.8.1.10. מגבלות, חסיקה, תקינה ואילוצים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות נדל"ן מניב כפוף, בדומה לתחום פעילות נדל"ן יזמי, לדיני התכנון והבניה, דיני המקרקעין והוראות רשויות מקומיות ורגולציה נוספת החלה על הקמת והפעלת נכסים מסחריים ומשרדיים.

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה ראו סעיף 6.20 להלן.

6.8.2. פרטים אודות הנכסים המניבים של החברה ברמה המצרפית

6.8.2.1. להלן תמצית תוצאות הפעילות :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטר
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
18,436	23,609	25,746	סך כל ההכנסות הפעילות (מאוחד)
13,327	9,025	(398)	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
16,268	20,853	21,515	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	20,853	21,515	NOI מנכסים זהים (Same property NOI) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות)
16,268	20,853	21,515	סה"כ NOI

פירוט בדבר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

יצוין כי כל הנכסים מוחזקים ב- 100% על ידי החברה.

6.8.2.1.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי איזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2025

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר	תעשייה	משרדים	אזורים
	במטרים רבועים				
83%	28,091	14,429	3,018	10,644	דרום
17%	5,683	5,079	-	604	מרכז
100%	33,774	19,508	3,018	11,248	סה"כ
	100%	58%	9%	33%	אחוז מסך שטח הנכסים

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי איזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2024

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר	תעשייה	משרדים	אזורים
	במטרים רבועים				
84%	28,091	14,429	3,018	10,644	דרום
16%	5,208	4,604	0	604	מרכז
100%	33,299	19,033	3,018	11,248	סה"כ
	100%	57%	9%	34%	אחוז מסך שטח הנכסים

6.8.2.1.2. פירוט בדבר שווי מבנים לפי איזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2025

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר	תעשייה	משרדים	אזורים
					בכל אזור – באלפי ש"ח
72%	337,046	224,868	6,457	105,721	דרום
28%	133,651	122,752	-	10,899	מרכז
100%	470,697	347,620	6,457	116,620	סה"כ
	100%	74%	1%	25%	אחוז מסך שטח הנכסים

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2024

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר	תעשייה	משרדים	אזורים
					בכל אזור – באלפי ש"ח
75%	341,784	227,245	6,327	108,212	דרום
25%	112,096	101,452	-	10,644	מרכז
100%	453,880	328,696	6,327	118,856	סה"כ
	100%	72%	1%	26%	אחוז מסך שטח הנכסים

6.8.2.1.3. פירוט של ה- NOI לפי אזורים ושימושים

NOI לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2025

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר	תעשייה	משרדים	אזורים
					בכל אזור – באלפי ש"ח
82%	17,599	10,906	416	6,277	דרום
18%	3,916	3,590	-	326	מרכז
100%	21,515	14,496	416	6,603	סה"כ
	100%	67%	2%	31%	אחוז מסך שטח הנכסים

NOI לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2024

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר	תעשייה	משרדים	אזורים
					בכל אזור – באלפי ש"ח
88%	18,361	12,055	396	5,909	דרום
12%	2,492	2,166	-	326	מרכז
100%	20,853	14,221	396	6,235	סה"כ
	100%	68%	2%	30%	אחוז מסך שטח הנכסים

NOI לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2023

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מסחר	תעשייה	משרדים	אזורים
					בכל אזור – באלפי ש"ח
84%	13,696	9,604	431	3,662	דרום
16%	2,572	1,890	-	682	מרכז
100%	16,268	11,493	431	4,344	סה"כ
	100%	71%	3%	27%	אחוז מסך שטח הנכסים

6.8.2.1.4. פירוט של רווחי והפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים ליום 31 בדצמבר 2025

אזורים	משרדים	תעשיה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
	בכל אזור – באלפי ש"ח				
דרום	(2,635)	130	(2,708)	(5,213)	1,308%
מרכז	255	-	4,559	4,815	(1,208%)
סה"כ	(2,380)	130	1,851	(398)	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	597%	(33%)	(465%)	100%	

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים ליום 31 דצמבר 2024

אזורים	משרדים	תעשיה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
	בכל אזור – באלפי ש"ח				
דרום	5,067	12	479	5,558	62%
מרכז	306	-	3,162	3,467	38%
סה"כ	5,372	12	3,641	9,025	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	60%	0%	40%	100%	

רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים ליום 31 דצמבר 2023

אזורים	משרדים	תעשיה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
	בכל אזור – באלפי ש"ח				
דרום	2,609	345	7,723	10,677	80%
מרכז	443	-	2,207	2,650	20%
סה"כ	3,052	345	9,930	13,327	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	23%	3%	75%	100%	

6.8.2.1.5 פירוט דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע לפי אזורים ושימושים לחודש בפועל, לשתי התקופות

שנסתיימו בימים 31.12.2025 ו-31.12.2024

שימושים		משרדים		תעשיה		מסחר
אזורים		לתקופה שהסתיימה ביום				
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
דרום		67	68	16	15	92
מרכז		70	64	-	-	119

6.8.2.1.6 פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים, לשתי התקופות שנסתיימו בימים

31.12.2025 ו-31.12.2024 וכן שיעורי התפוסה ליום 31.12.2025

שימושים		משרדים		תעשיה		מסחר
אזורים		לתקופה שהסתיימה ביום				
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
דרום		86%	88%	100%	100%	95%
מרכז		87%	79%	-	-	83%

6.8.2.1.7 פירוט מספר מבנים המניבים לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 (*)

שימושים		משרדים		תעשיה		מסחר
אזורים		לתקופה שהסתיימה ביום				
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
דרום		5	5	4	4	15
מרכז		-	-	-	-	4

(*) המבנים סווגו לפי שימוש עיקרי.

6.8.2.1.8 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בפועל בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים

שימושים		משרדים		תעשיה		מסחר
אזורים		לתקופה שהסתיימה ביום				
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
דרום		6%	5%	6%	6%	5%
מרכז		8230%	8330%	-	-	8520%

⁸² ליום 31.12.2025 שיעור התשואה הממוצע מושפע מעודף היצע באיזור הנכס וכן מגידול בעלויות התחזוקה.
⁸³ ליום 31.12.2024 שיעור התשואה הממוצע מושפע מעודף היצע באיזור הנכס וכן מגידול בעלויות התחזוקה.
⁸⁴ ליום 31.12.2025 השלימה החברה בפרויקט באר יעקב, עבור חלק מהשוכרים, מסירה והתאמות של המושכר. שיעור התשואה הממוצע בגין פרויקט זה הינו 2%. בשנה זו השלימה החברה את פרויקט בני ברק צפון – 811 וטרם נתהוו בגינו הכנסות. ביתר הפרויקטים במרכז, שיעור התשואה הממוצע הינו כ- 7%.
⁸⁵ שיעור התשואה מושפע מפרויקט באר יעקב אשר נכון ליום 31.12.2024 טרם נתהוו בגינו הכנסות.

9.1.2.8.6. פירוט בדבר צבר הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים⁸⁶

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים						בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים	
		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיים מיום	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	מרכיב ת משתנ ים (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיים מיום	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)
שנת 2026	רבעון 1	5,091	857	2	26	5,091	857	1	0
	רבעון 2	5,319	814	13	1,328	5,360	814	7	663
	רבעון 3	5,336	670	10	1,054	5,569	670	4	268
	רבעון 4	5,340	664	21	2,329	5,664	664	11	1,134
שנת 2027		19,282	1,860	22	4,998	22,624	1,860	17	2,097
שנת 2028		13,903	638	27	6,344	22,129	638	12	1,166
שנת 2029		8,958	597	18	3,290	21,141	597	12	1,853
שנת 2030 ואילך		32,005	46	23	8,133	229,482	46	72	20,322
סך הכל		95,234	6,146	136	27,502	317,160	6,146	136	27,502

⁸⁶ המידע בדבר צבר הכנסות צפויות הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על הסכמי שכירות חתומים. עם זאת, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי תשלומי השוכרים.

6.8.2.1.10. פירוט בדבר שוכרים עיקריים

לחברה אין שוכרים.

6.8.2.1.11. פירוט בדבר נכסים מניבים בהקמה

אזור	משתנים	תקופה שהסתיימה ביום		
		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
דרום	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	2	2	2
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר רבועים)	27	27	27
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	9,791	2,760	1,570
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	70,510	74,863	76,172
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (אלפי ש"ח)	2,438	59	50,433
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)	268,633	265,873	264,303
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	0%	0%	0%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	-
מרכז	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	4	3	2
	סה"כ שטחים (מתוכנן) בהקמה בתום תקופה (באלפי מ"ר)	55	52	51
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	30,389	6,501	45,288
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי ש"ח)	157,060	101,974	131,020
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	10,601	47,532	98,007
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לסוף תקופה) (אלפי ש"ח)	440,608	429,958	384,827
	שיעור מהשטח של הנכס שנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	6%	0%	0%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם החוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	4,181	973	-

6.8.2.1.12. פירוט בדבר קרקעות להשקעה – מצרפי – החברה אינה מחזיקה קרקעות להשקעה

6.8.2.1.13. פירוט בדבר רכישות ומכירת נכסים – גילוי מצרפי – בשנתיים שקדמו לתאריך הטיוטה

לא היו רכישות או מכירות נכסים של החברה.

6.8.2.1.14. התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי

ליום (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
31.12.2024	31.12.2025		
453,880	470,697	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 'פירוט בדבר שווי מבנים לפי איזורים ושימושים')	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
181,414	207,192	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בעמודות סה"כ 'פירוט בדבר נכסים מניבים בהקמה')	
-	-	סה"כ קרקעות להשקעה (במאוחד) (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלת פירוט בדבר קרקעות להשקעה – מצרפי')	
-	-	סה"כ זכויות בניה בלתי מנוצלות (כפי שמוצג בעמודות סה"כ טבלת 'פירוט בדבר זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים למעט קרקעות להשקעה')	
635,294	677,889	סה"כ (מאוחד)	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	התאמות
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	
-	-	התאמות הנובעות מסיווג מלאי עסקי	
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
101,187	286,972	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים מניבים שלא יוחסו לנדלן מניב	
284,973	170,530	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים שלא יוחסו לנדלן מניב בהקמה	
386,160	457,502	סה"כ התאמות	
1,021,454	1,135,391	סה"כ, אחרי התאמות	
555,067	757,669	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
466,387	377,722	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
1,021,454	1,135,391	סה"כ	

6.8.2.2. פרטים נוספים אודות נכסים בהקמה ובתכנון שסווגו למגזר "נדל"ן מניב"

פרויקט	חלק החברה	שימוש מוצע	מספר חניות	מחיר חניה בש"ח	שטח מסחר	מחיר ממוצע למ"ר מסחר בש"ח	שטח תעסוקה	מחיר ממוצע למ"ר תעסוקה בש"ח	סה"כ שטחי מסחר ותעסוקה	סטטוס	מועד אכלוס משוער	שווי זכויות בספרים באלפי ש"ח ליום 31.12.2025	יתרת השקעה צפויה באלפי ש"ח ⁸⁷	שווי ליום 31.12.2025 בתוספת עלויות הקמה חזויות באלפי ש"ח	NOI שנתי חזוי באלפי ש"ח ⁸⁸
בית מזיא	100%	מסחר, תעסוקה וחניון	195	800	1,343	170	2,806	75	4,149	בהקמה	2029	18,737	55,885	74,622	7,137
רחובות מגרש 2	100%	מסחר ותעסוקה	-	-	1,700	120	1,960	50	3,660	בתכנון	2031	5,283	34,347	39,630	3,624
נהריים, באר שבע ⁸⁹	100%	מסחר ותעסוקה	-	-	200	80	2,500	45	2,700	בתכנון	2030	13,787	19,535	33,322	1,542
באר יעקב, צריפין	100%	תעסוקה	-	-	-	-	9,029	50	9,029	בהקמה	2026	55,304	2,401	57,705	5,417
בת ים	100%	מסחר, תעסוקה וחניון	193	600	1,443	130	54,874	60	56,317	בתכנון	2034	76,770	380,274	457,044	43,150
סה"כ			388		4,686		71,169		75,855			169,881	492,442	662,324	60,870

⁸⁷ בפרויקטים בית מזיא, באר יעקב צריפין ובת ים, יתרת ההשקעה הצפויה מבוססת על דוח האפס. ביתרת הפרויקטים יתרת ההשקעה הצפויה מבוססת על תחשיבים פנימיים של החברה. מובהר בזאת כי נתונים לגבי יתרת ההשקעה הצפויה הינם בגדר מידע צופה פני עתיד הואיל ומבוססים על הערכות והשערות אשר ייתכן ויחולו בהן שינויים שאינם תלויים בחברה ולרבות גורמי הסיכון המוצגים בסעיף 6.21 להלן.

⁸⁸ ה-NOI השנתי החזוי משקף את ההכנסות השנתיות הצפויות מהנכס בהנחת תפוסה מלאה (100%). החברה גובה בנפרד דמי ניהול לכיסוי מלא של עלויות האחזקה של הנכס. ה-NOI המוצג מבוסס על נתוני דוח אפס או על פי תחשיבים שנערכו על ידי שמאי מקרקעין. מובהר בזאת כי נתונים לגבי ה-NOI החזוי הינם בגדר מידע צופה פני עתיד הואיל ומבוססים על הערכות והשערות אשר ייתכן ויחולו בהן שינויים שאינם תלויים בחברה ולרבות גורמי הסיכון המוצגים בסעיף 6.21 להלן.

⁸⁹ בדוח הכספי הוצג הנכס כנדל"ן להשקעה בהקמה בייעוד תעסוקה ומסחר בסך של כ- 60,500 אלפי ₪. לאחר תאריך המאזן, הופקדה תוכנית בסמכות מקומית הכוללת מסחר, תעסוקה ומגורים (98 יח' להשכרה ו-28 למכירה). הנתונים הכספיים המוצגים הינם בהתאם לזכויות בתוכנית המוצעת.

6.8.3. תחרות

הגורמים העיקריים המשפיעים על התחרות בתחום הנכסים המניבים, כוללים, בין היתר, את מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באזור, גובה דמי השכירות, איכות ועלויות הניהול, נכסים מניבים אחרים בסביבה, איכות הבניה והמוניטין של המשכיר. גורם נוסף המשפיע על התחרות בתחום זה הינו הגידול בנפח הפעילות של המסחר המקוון (E-commerce).

להערכת החברה, שטחי מסחר שכונתיים ושירותים מקומיים, כגון חנויות מזון, פארם, מסעדות ושירותים קהילתיים, מאופיינים ברמת חשיפה נמוכה יחסית להשפעות המסחר המקוון, בהשוואה למרכזי קניות גדולים או לחנויות המתמחות במוצרים הנרכשים בתדירות נמוכה. לפיכך, נכסים מסחריים מסוג זה עשויים ליהנות מביקושים יציבים יחסית לאורך זמן, וזאת בשל הצורך של האוכלוסייה המקומית בשירותים ובמוצרים הנצרכים על בסיס יומיומי ובקרבה למקום המגורים.

עיקר פעילותה של החברה הינו בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ועל כן אינה מהווה גורם תחרותי משמעותי בתחום פעילות נדל"ן להשקעה.

6.8.4. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה שמה דגש על זיהוי מוקדם וניצול של הזדמנויות עסקיות אשר משלבות את יכולותיה הקיימות וניסיונה המקצועי ולכן נוהגת לבחון את תוכניותיה האסטרטגיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות שחלות בשוק.

- **הגדלת היקף הפעילות בתחום הנדל"ן המניב** – החברה תמשיך לפעול להגדלת היקף הפעילות בתחום הנדל"ן מניב, ובכלל זאת לקדם ייזום, תכנון, הקמה, מכירה והשכרה של נכסים ופרויקטים. במסגרת זו תתמקד החברה באיתור, רכישה וקידום של קרקעות ועסקאות לרבות במסגרת התחדשות עירונית ושיתופי פעולה עם גורמים רלוונטיים, אשר מאפשרים הקמת מתחמים בהיקפים משמעותיים. דגש מיוחד יינתן לפרויקטים של עירוב שימושים, הכוללים שילוב בין מגורים, מסחר ומשרדים (לפי העניין), זאת במטרה להרחיב את תיק הנכסים המניבים של החברה, לגוון מקורות הכנסה ולחזק את יכולותיה היזמיות והביצועיות לאורך שרשרת הערך.

- **מדיניות החזקה ומימוש נכסים** – אסטרטגיית החברה ככלל הינה להשכיר את שטחי המסחר או להשכיר את מתחמי המשרדים. עם זאת, החלטותיה של החברה עשויות להשתנות ביחס לכל נכס בהתאם לתנאי השוק, למחיר המימוש של הנכס וההזדמנויות העומדות בפניה. כמו כן, בפרויקטים משותפים עם צדדי ג' אסטרטגיית החברה היא למכור את הנכסים המניבים.

להערכת החברה, פעילות הנדל"ן המניב עשויה לתרום ליצירת תזרים הכנסות שוטף ויציב יחסית לאורך זמן, אשר אינו תלוי במימוש פרויקטים יזמיים בלבד. בהתאם לכך, החברה רואה בפיתוח והרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב מרכיב משלים לפעילותה היזמית, אשר עשוי לסייע בגיוון מקורות ההכנסה, בשיפור יציבות התזרים ובהגדלת ערך תיק

הנכסים של החברה לאורך זמן. במסגרת זו, החברה בוחנת שילוב של נכסים מניבים כחלק מפרויקטים אותם היא יוזמת וכן אפשרויות להגדלת תיק הנכסים המניבים באמצעות ייזום, פיתוח ולעיתים גם רכישה של נכסים מניבים, בהתאם להזדמנויות עסקיות ולתנאי השוק.

האסטרטגיה העסקית של החברה בתחום פעילות הנדל"ן המניב מבוססת על הרחבה הדרגתית של פעילותה בתחום זה, תוך הסתמכות על ניסיונה בתחום הייזום, התכנון והביצוע של פרויקטי נדל"ן, ושילוב פעילות הנדל"ן המניב עם פעילותה היזמית למגורים. במסגרת אסטרטגיה זו פועלת החברה להגדלת תיק הנכסים המניבים שבבעלותה, בין היתר באמצעות ייזום והקמה של נכסים מניבים כחלק מפרויקטים אותם היא מקימה, קידום פרויקטים בעירוב שימושים הכוללים שילוב של מגורים, מסחר ולעיתים גם משרדים, וכן בחינת הזדמנויות עסקיות נוספות בתחום הנדל"ן המניב.

לצורך יישום האסטרטגיה כאמור עושה החברה שימוש במספר אמצעים עיקריים, ובכלל זה איתור קרקעות והזדמנויות עסקיות בעלות פוטנציאל להשבחה, קידום הליכי תכנון ורישוי, התקשרויות עם שוכרים פוטנציאליים, ניהול והקמה של הפרויקטים באמצעות מערך הניהול והביצוע של החברה, וכן בחינת אפשרויות לשיתופי פעולה עם יזמים נוספים או לרכישת זכויות בפרויקטים קיימים.

להערכת החברה, שילוב פעילות הנדל"ן המניב לצד פעילותה היזמית עשוי ליצור סינרגיה עסקית בין תחומי הפעילות, בין היתר באמצעות יצירת נכסים מניבים כחלק מפרויקטים למגורים אותם היא מקימה. מודל פעילות זה מאפשר לחברה, במקרים המתאימים, לפתח נכסים מניבים מתוך צבר הפרויקטים שבייזומה, תוך שליטה בתכנון, בתמהיל השימושים ובשלבי הביצוע של הפרויקט.

בנוסף, הרחבת פעילות הנדל"ן המניב עשויה, להערכת החברה, לתרום ליצירת תזרים הכנסות שוטף ויציב יחסית לאורך זמן מנכסים מניבים (NOI), וזאת לצד ההכנסות הנובעות ממכירת יחידות דיור במסגרת פעילותה היזמית. בכך עשויה פעילות זו לתרום לגיוון מקורות ההכנסה של החברה ולחיזוק יציבות תזרימי המזומנים שלה.

האסטרטגיה העסקית של החברה ויעדיה המפורטים בסעיף זה לעיל כוללים מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה וכוונותיה. התוצאות בפועל של פעילות החברה וחברות הקבוצה עשויות להיות שונות מהערכות המפורטות בסעיף זה לעיל, וזאת כתוצאה מגורמים רבים שאינם בשליטת החברה, בפרט תנאי השוק ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.21 להלן.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה 6.9.

נכון למועד התשקיף, בכוונת החברה להמשיך ולפעול לפיתוח והרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, בהתאם לאסטרטגיה העסקית שלה ולתנאי השוק.

במהלך השנה הקרובה צפויה החברה להתמקד, בין היתר, בקידום פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב המצויים בשלבי תכנון, רישוי והקמה שונים, ובכלל זה קבלת היתר בניה להקמת מגדל הכולל שטחי מסחר ותעסוקה בבאר שבע, והגשת תב"ע ל- 170 יחידות דיור להשכרה ושטחי מסחר ברחובות, וכן בבחינת הזדמנויות עסקיות נוספות להגדלת תיק הנכסים המניבים שבבעלותה.

במסגרת פעילות זו צפויה החברה להמשיך ולפעול לאיתור קרקעות ונכסים בעלי פוטנציאל פיתוח נכסים מניבים, לרבות שטחי מסחר, משרדים, וכן לבחון אפשרויות להתקשרויות עם שותפים עסקיים וגורמים נוספים הפועלים בתחום הנדל"ן.

בנוסף, החברה צפויה להמשיך ולהשקיע משאבים בפיתוח ובהקמה של נכסים מניבים, לרבות השקעות בתכנון, בפיתוח תשתיות ובהקמת הנכסים, בהתאם לשלב התקדמותם של הפרויקטים השונים.

כמו כן, החברה עשויה לפעול לחיזוק מערך הניהול והתחזוקה של נכסיה המניבים, לרבות התקשרויות עם שוכרים, ניהול הסכמי שכירות ושיפור רמת השירות והתחזוקה בנכסים, וזאת במטרה לשמר שיעורי תפוסה גבוהים ולחזק את יציבות ההכנסות מהשכרת הנכסים.

החברה עשויה לבחון במהלך השנה הקרובה גם אפשרויות להרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב באמצעות רכישת נכסים קיימים או זכויות בנכסים מניבים, ככל שיאותרו הזדמנויות עסקיות מתאימות ובהתאם לשיקוליה העסקיים.

מובהר כי החברה אינה כוללת פירוט נוסף בדבר פעולות או עסקאות מסוימות המצויות בבחינה או במשא ומתן, ככל שגילוי מידע כאמור עלול לפגוע ביכולתה להשלים פעולות או עסקאות כאמור או להרע באופן משמעותי את תנאיהן.

הצפי להתפתחות בשנה הקרובה המפורט לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכת החברה בהינתן המידע והנתונים הידועים לה במועד דוח זה, ואולם, ציפיות החברה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל, שינויים בענף הנדל"ן וכן התממשות גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 6.21.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

6.10. השקעות אחרות

6.10.1. דיור להשכרה

החברה יוזמת, מקימה ומפעילה פרויקטים למגורים המיועדים להשכרה ארוכת טווח, לרבות פרויקטים המוקמים במסגרת מכרזים ותכניות ממשלתיות לעידוד שוק שכירות מוסדי. במסגרת פרויקטים אלה משכירה החברה את יחידות הדיור לתקופות שכירות ממושכות ומנהלת את הנכסים באופן שוטף, כאשר בחלק מהמקרים חלות מגבלות רגולטוריות, בין היתר לעניין תקופת השכרה מינימלית, שיעור יחידות המושכרות בשכר דירה מפוקח או מופחת ותנאים לעניין מכירה עתידית של הדירות. פעילות זו מייצרת לחברה הכנסות שוטפות מדמי שכירות ומאופיינת ביציבות תפעולית יחסית, לצד חשיפה לשינויים בתנאי השוק, לרמות הביקוש לשכירות, לשיעורי התפוסה ולמגבלות החלות מכוח תנאי המכרזים והתכניות הממשלתיות.

פרויקט "אביסרור באגמים הירוקה- דירה להשכיר" באשקלון

החברה זכתה במכרז "דיור להשכרה לטווח ארוך" של רמ"י במסגרת תכנית דירה להשכיר, ונחתם הסכם חכירה מהוון (כפוף לתנאים ובכלל זאת עמידה בתקופה

לסיום הבנייה), להקמת פרויקט של 223 יח"ד ב-17 בניינים, הכולל רכיב של 121 יח"ד להשכרה לתקופה של 15 שנים (מתוכן 61 יח"ד בשכר דירה מפקח בשיעור הטבה של 20% ממחיר השוק) וכן 102 יח"ד למכירה בשוק החופשי. נכון למועד התשקיף, בניית הפרויקט הסתיימה, וכל הדירות הושכרו בדוחות לצורכי מס הכנסה תובעת החברה פחת מואץ בשיעור 20%. כמו כן, החברה לא תבעה מס תשומות בגין עלויות ההקמה ורכישת הקרקע ולכן הכנסותיה מדמי שכירות פטורות ממע"מ. נכון ליום 31.12.2025 השווי ההוגן של הפרויקט הינו בסך של כ- 185,390 אלפי ש"ח.

הקמת פרויקט דירות להשכרה בירושלים

החברה מחזיקה בזכויות חכירה מהוונות במקרקעין בירושלים במתחם בית מזי"א, להקמת פרויקט בן 8 קומות הכולל 72 יח"ד להשכרה וכן שטחי מסחר, משרדים, שטחי ציבור וחניון, במרתף בן 6 מפלסים שחלקו ישמש כחניון ציבורי. יודגש כי טרם התקבל היתר בניה, אולם החברה נמצאת לקראת סיום שלב הדיפון והחפירה. נכון ליום 31.12.2025 השווי ההוגן של הפרויקט הינו בסך של כ- 56,592 אלפי ש"ח. עיריית ירושלים הסכימה לאשר תוספת של 30 יחידות בפרויקט מהם 15 יחידות המיועדות להשכרה בכפוף לאישור הוועדה המחוזית. נכון למועד התשקיף התוכנית טרם אושרה.

הקמת פרויקט דיור להשכרה במודיעין

החברה מחזיקה בזכויות חכירה מהוונות במקרקעין במודיעין, בייעוד "דיור מיוחד",⁹⁰ נקבעו שתי חלופות שימוש אפשריות במגרש – דיור מוגן או דיור להשכרה – וככל שיינתן היתר לפי אחת החלופות, יבוטל השימוש לפי החלופה השנייה. ככל שהפרויקט ימומש במסלול "דיור להשכרה", נקבע כי הדירות יושכרו לתקופה של 20 שנים לפחות ממועד אכלוס המבנה, ולאחר סיום התקופה תוסר המגבלה להשכרה בלבד ויתאפשר שימוש למגורים רגילים, וכן נקבע תמחיל יחידות (עד 30% יחידות בשטח כולל של עד 95 מ"ר ו-70% יחידות בשטח כולל ממוצע של 65 מ"ר). בהתאם להיתר הבנייה שניתן ביום 22.04.2025, הותרה הקמת שלושה בניינים בני 8-9 קומות הכוללים יחדיו 95 יח"ד להשכרה וכן שלוש קומות מרתף לחניה ומחסנים, הכל בתנאים ועל פי התכניות הרלוונטיות. נכון ליום 31.12.2025 השווי ההוגן של הפרויקט הינו בסך של כ- 58,804 אלפי ש"ח.

6.10.2. מקבצי דיור

החברה מפעילה מקבצי דיור הכוללים מתחמי מגורים המיועדים לאוכלוסיות זכאיות, בעיקר עולים חדשים וקשישים, וזאת בהתאם להתקשרויות עם גורמים ממשלתיים וחברות ממשלתיות בתחום הדיור הציבורי. במסגרת פעילות זו מעמידה החברה יחידות דיור למגורים ומספקת שירותי תחזוקה וניהול שוטפים לנכסים, כאשר דמי השכירות משולמים על ידי הגורמים הממשלתיים בהתאם

⁹⁰ תכנית בניין עירונית מס' 420-0839480 (פורסמה למתן תוקף ביום 03.07.2022).

להסכמי התקשרות לתקופות קצובות, אשר כוללות אפשרויות הארכה בהתאם לתנאי ההסכמים.

להערכת החברה, פעילות זו מאופיינת ביציבות יחסית של הכנסות מדמי שכירות, וזאת בשל ההתקשרויות עם גופים ממשלתיים או גופים הפועלים מטעמים.

פרויקט מקבץ דיור בבאר שבע

החברה מפעילה פרויקט בן 200 יחידות דיור להשכרה בלבד בבאר שבע, במבנה בן 11 קומות מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף, בדירות בתמהיל של דירות חדר ודירות שני חדרים. ביום 19.12.2023 נחתם הסכם בין החברה לבין עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, בו מומשה אופציה להארכת הסכם שנחתם בין הצדדים ביום 27.11.2001 לקבלת שירותי דיור במקבץ הדיור. ההתקשרות תהא החל מיום 15.1.2024 ועד ליום 14.1.2029, בתמורה ל- 3,400 ₪ בתוספת מע"מ לכל יחידת דיור, צמוד למדד המחירים. נכון ליום 31.12.2025 השווי ההוגן של הפרויקט הינו בסך של כ- 100,420 אלפי ש"ח.

6.10.3. הקמת פרויקט דיור מוגן ביבנה

החברה פועלת לקידום פרויקט להקמת בית דיור מוגן לקשישים בדרום העיר יבנה, על מקרקעין ביעוד "דיור מיוחד". בהתאם להוראות התוכנית,⁹¹ השימושים המותרים כוללים דיור מוגן ומתקנים נלווים לרווחת הדיירים, וכן מסחר קמעונאי ושירותים נלווים בקומת הקרקע. התכנית כוללת זכויות בנייה בהיקף של 220 יח"ד בשטח בניה בהיקף של כ- 37,000 מ"ר, וכן זכויות לשטחי דיור מיוחד ומסחר. בנוסף נקבעו הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתר, לרבות חניה תת-קרקעית (בכפוף לחריגים), וקבלת אישורים נדרשים (לרבות משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה). נכון למועד התשקיף, החברה פועלת לשינוי התב"ע הקיימת והוספת כ-70 יחידות דיור הכרחיות בפרויקט. בנוסף, החברה נערכת להגשת בקשה לאורכה מרמ"י. נכון ליום 31.12.2025 השווי ההוגן של הפרויקט הינו בסך של כ- 26,870 אלפי ש"ח.

⁹¹ תכנית בניין עירונית מס' 404-0759605 (פורסמה למתן תוקף ביום 19.01.2022).

6.10.4. פרטים נוספים אודות נכסים בהקמה ובתכנון שסווגו למגזר "אחרים"

פרויקט	חלק החברה	שימוש מוצע	מס' יח'	שטח יח' פלדלת	סטטוס	מועד אכלוס משוער	שווי זכויות בספרים באלפי ש"ח ליום 31.12.2025	יתרת השקעה צפויה באלפי ש"ח ⁹²	שווי ליום 31.12.2025 שווי בתוספת עלויות הקמה חזויות באלפי ש"ח	NOI שנתי חזוי באלפי ש"ח ⁹³	דמ"ש ממוצע ליח"ד בש"ח (כולל מע"מ)
בית מזיא	100%	דיוור להשכרה	72	4,616	בהקמה	2029	37,849	86,094	123,943	4,992	5,778
נופים - מודיעין	100%	דיוור להשכרה	95	7,062	בהקמה	2028	58,804	102,000	160,804	6,252	5,484
רחובות מגרש 2	100%	דיוור להשכרה	170	15,020	בתכנון	2031	21,682	191,966	213,648	12,456	6,105
נהריים, באר שבע ⁹⁴	100%	דיוור להשכרה	98	5,390	בתכנון	2030	25,791	54,828	80,619	3,293	2,800
סה"כ			435	32,088			144,126	434,889	579,014	26,993	
יבנה דיור מוגן	100%	דיור מוגן	220 ⁹⁵				26,871				
נאות הדרים מגרש 901	50%	מגורים ומסחר	190				15,672 ⁹⁶				
סה"כ			410				42,543				

⁹² בפרויקטים בית מזיא ונופים מודיעין, יתרת ההשקעה הצפויה מבוססת על דוח האפס. ביתרת הפרויקטים יתרת ההשקעה הצפויה מבוססת על תחשיבים פנימיים של החברה. מובהר בזאת כי נתונים לגבי יתרת ההשקעה הצפויה הינם בגדר מידע צופה פני עתיד הואיל ומבוססים על הערכות והשערות אשר ייתכן ויחולו בהן שינויים שאינם תלויים בחברה ולרבות גורמי הסיכון המוצגים בסעיף 6.21 להלן.

⁹³ ה-NOI השנתי החזוי משקף את ההכנסות השנתיות הצפויות מהנכס בהנחת תפוסה מלאה. החברה גובה בנפרד דמי ניהול לכיסוי מלא של עלויות האחזקה של הנכס. ה-NOI המוצג מבוסס על נתוני דוח אפס או על פי תחשיבים שנערכו על ידי שמאי מקרקעין. מובהר בזאת כי נתונים לגבי ה-NOI החזוי הינם בגדר מידע צופה פני עתיד הואיל ומבוססים על הערכות והשערות אשר ייתכן ויחולו בהן שינויים שאינם תלויים בחברה ולרבות גורמי הסיכון המוצגים בסעיף 6.21 להלן.

⁹⁴ בדוח הכספי הוצג הנכס כנדל"ן להשקעה בהקמה ביעוד תעסוקה ומסחר בסך של כ- 60,500 אלפי ₪. לאחר תאריך המאזן, הופקדה תוכנית בסמכות מקומית הכוללת מסחר, תעסוקה ומגורים (98 יח' להשכרה ו- 28 למכירה). הנתונים הכספיים המוצגים הינם בהתאם לזכויות בתוכנית המוצעת.

⁹⁵ החברה מקדמת תוכנית להוספת 70 יח"ד ביעוד דיור מוגן ובסה"כ 290 יח"ד.

⁹⁶ לאחר תאריך המאזן הועדה המקומית המליצה על הפקדת תוכנית לוועדה המחוזית בדבר תוכנית לשינוי ייעוד ממלונאות ומסחר ל-380 יח"ד למגורים, מסחר, ומבני ציבור.

6.11. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

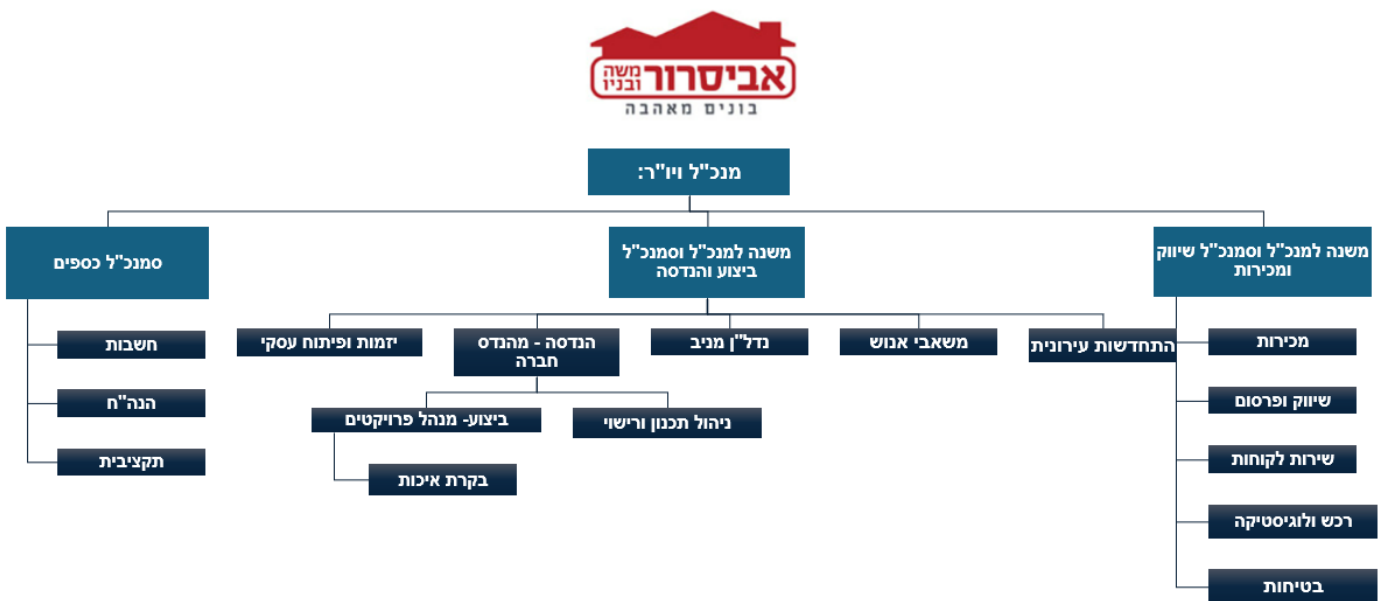
הרכוש הקבוע המצוי בבעלותה של החברה כולל ציוד צמ"ח (מנופים, עגורנים ומעליות) וכן משרדים בשטח 745 מ"ר בבאר שבע המשמשים למטה החברה. בנוסף, לחברה רכבים ומנופים בשכירות.

יתרת העלות המופחתת של הרכוש הקבוע בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 היא כ- 11,292 אלפי ש"ח ו-15,913 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

6.12. הון אנושי

6.12.1. מבנה ארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני בקבוצה:



נכון ליום 26.3.2026 מעסיקה החברה 135 עובדים.

להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025, וכן ליום 26.3.2026:

תחום פעילות	31.12.2024	31.12.2025	26.3.2026
מטה ואדמיניסטרציה	18	15	19
שיווק ומכירות	6	5	6
הנדסה תכנון רישוי והקמה	88	72	64
פיתוח עסקי והתחדשות עירונית	6	7	7
כספים	10	13	16
רכש, לוגיסטיקה ושירות לקוחות	24	27	23
סה"כ	152	139	135

הקיטון במצבת העובדים בשנת 2025 נבעה כתוצאה מקליטת נותני שירותים חיצוניים במחלקות ההנדסה והשיווק.

להערכת החברה אין לה תלות מהותית בעובד מסוים. פעילות החברה נשענת, בין היתר, על ניסיונם, מומחיותם וכישוריהם של בעלי השליטה ונושאי המשרה הבכירים בה, אשר מעורבים

באופן פעיל בניהול פעילותה העסקית של החברה ובקידום הפרויקטים שבייזומה. להערכת החברה, ניסיונם המצטבר של גורמים אלו בתחום הייזום והביצוע בענף הבנייה והנדל"ן, וכן היכרותם עם השוק המקומי, תורמים לפעילותה העסקית ולהצלחתה. החברה פועלת באמצעות מערך ניהולי ומקצועי הכולל מנהלי פרויקטים, גורמי הנדסה, גורמים בתחום הכספים והניהול וכן עובדים מקצועיים נוספים בתחומי פעילותה. לצד זאת, מעורבותם של בעלי השליטה בניהול פעילות החברה נתפסת על ידי החברה כיתרון, בין היתר בשל ניסיונם הרב בענף הבנייה והנדל"ן והיכרותם עם פעילות החברה לאורך שנים.

6.12.2. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

6.12.2.1. תנאי העסקה של עובדי החברה, משתנים מעובד לעובד, ונקבעים, לכל עובד בהתאם לכישוריו, השכלתו ותפקידו. ההסכמים האישיים של העובדים מסדירים את תנאי השכר, חופשה, הבראה, פיצויי הפיטורין, ימי המחלה, הפרשות לקופות וקרנות, הטבות נוספות וכן התחייבות לסודיות ואי תחרות.

6.12.2.2. לפרטים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה בחברה, ראו פרק 8 לתשקיף.

6.12.2.3. לפרטים אודות מדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה, ראו נספח א' לפרק 8 לתשקיף.

6.12.3. השקעות החברה בהכשרה אימונים והדרכה

החברה קולטת לשורותיה עובדים אשר עומדים בקריטריונים של החברה לעניין השכלה רלוונטית, ניסיון מקצועי, כישורים וידע המתאימים לתחומי פעילותה. עובדים חדשים אשר נקלטים במערכת עוברים תקופת חפיפה והכשרה בה הם לומדים אודות פעילות החברה. כמו כן, החברה נוהגת לבצע הדרכות מקצועיות לעובדים, בין היתר באמצעות השתלמויות מקצועיות וקורסים מתאימים, וזאת במטרה לשמור על רמת מקצועיות גבוהה ולעדכן את העובדים בהתפתחויות מקצועיות ורגולטוריות הרלוונטיות לתחומי פעילות החברה.

החברה מייחסת חשיבות רבה בנושא הבטיחות בעבודה. על כן, מלבד מינוי ממונה בטיחות ועוזרי בטיחות והצבתם באתרי הבניה, החברה לוקחת חלק ב"תכנית הכוכבים", תוכנית המציעה לתגמל חברות שיבנו ויפעילו באופן וולנטרי מערכות מתקדמות לניהול בטיחות, החברה בעלת 5 כוכבים. מטרת התוכנית היא לדרג חברות בנייה על פי מערכת ניהול הבטיחות אשר הן מיישמות בפועל על מנת לקדם את הנעת הקבלנים לקחת אחריות על ביצועי הבטיחות ואיכות הביצוע. משתתפי התוכנית מטעם החברה הם מנהל הפרויקט, אחראי ההנדסה בחברה, מחלקת החשבות ובעלי השליטה בחברה. הדירוג בתוכנית כולל חמישה כוכבים, כשכל אחד מהם דורש עמידה בסטנדרטים גבוהים יותר, והם בנויים בצורה מדורגת כך שקבלת כל כוכב תלויה בקבלת הכוכבים שלפניו. למועד פרסום התשקיף החברה קיבלה כוכב ראשון, בגין קיום מערכת לבקרה עצמית של ביצועי בטיחות על פי רשימת מבדק אחידה של התאחדות הקבלנים ובהיקף של מבדק אחד לחודש לפחות, וכן יצירת מערכת לניהול התחלת פעולות שונות המבוצעות באתרי הבניה, גם כן בהתאם למתווה ההתאחדות.

בנוסף, התוכנית כוללת מעקב שוטף אחר העובדים באתרי הבניה, ביקורי פתע מטעם התוכנית, השתלמויות והדרכות לצורך רענון ועדכון בהנחיות חדשות.

כמו כן, כל עובד בחברה עובר שלוש הדרכות בטיחות: הדרכה כללית בנושא הבטיחות באתר, הדרכה ייעודית בהתאם לאופי תפקידו והדרכה לעבודה בגובה.

החברה רואה בתחום הבטיחות בעבודה נדבך מרכזי בניהול פעילותה, ופועלת להטמעת תרבות ארגונית המדגישה שמירה על בטיחות העובדים והפועלים באתרי הבנייה. במסגרת זו פועלת החברה לשיפור מתמיד של נהלי הבטיחות, להגברת המודעות בקרב העובדים והמנהלים לנושא הבטיחות ולהפחתת הסיכונים והתאונות באתרי הבנייה, בין היתר באמצעות הדרכות שוטפות, בקרה פנימית ומעקב אחר יישום נהלי הבטיחות.

פעילות החברה בתחום הבטיחות בעבודה מתבצעת, בין היתר, בהתאם להוראות הדין הרלוונטיות, ובכללן הוראות פקודת הבטיחות בעבודה, תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה) והנחיות הגורמים המוסמכים בתחום הבטיחות והבריאות התעסוקתית, וזאת במטרה לשמור על סביבת עבודה בטוחה ככל האפשר באתרי הבנייה של החברה.

להערכת החברה, השקעה בהדרכה, בהטמעת נהלי עבודה ובמערכות לניהול בטיחות תורמת לשיפור איכות העבודה באתרי הבנייה, להגברת המודעות לבטיחות ולצמצום הסיכונים הכרוכים בפעילות בענף הבנייה.

בנוסף, החברה מקיימת לעובדיה הדרכות והשתלמויות מקצועיות באופן שוטף, בין היתר בתחומי ההנדסה, ניהול הפרויקטים, התכנון, הפיקוח על עבודות הבנייה והיבטים רגולטוריים הרלוונטיים לענף הבנייה והנדל"ן. הדרכות אלה מתקיימות באמצעות השתלמויות מקצועיות, קורסים ייעודיים והדרכות פנימיות, במטרה לשמור על רמת מקצועיות גבוהה ולעדכן את העובדים בהתפתחויות מקצועיות ורגולטוריות בענף.

בנוסף, החברה פועלת להטמעת מערכות וכלים מקצועיים לניהול פרויקטים ולבקרה על תהליכי העבודה באתרי הבנייה, וכן מקיימת הדרכות לעובדים הרלוונטיים לצורך יישום מערכות אלו ושיפור יכולות הניהול, הבקרה והפיקוח על ביצוע הפרויקטים.

החברה רואה בהון האנושי שלה גורם מרכזי להצלחת פעילותה וליכולת לקדם פרויקטים מורכבים בענף הבנייה והנדל"ן.

6.13. הון חוזר

6.13.1. ההון החוזר של הקבוצה, בהתאם לדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם בסך של כ- 12,000 אלפי ₪ ומורכב מנכסים שוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות. להערכת החברה, גיוס ההון לפי תשקיף זה עשוי לתרום לחיזוק ההון העצמי של החברה, איתנותה הפיננסית והרחבת פעילותה העסקית.

הנכסים השוטפים כוללים בעיקר מלאי בניינים למכירה, מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, מלאי וחייבים. ההתחייבויות השוטפות של החברה כוללות בעיקר חלויות שוטפות בגין חלויות מתאגידים בנקאיים, אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים וזכאים. ראו גם ביאור מס' 17.ה. הדן במקורות לפירעון הגירעון בהון החוזר.

6.13.2. להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (באלפי ש"ח):

סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
1,515,375	(1,660,812)	3,176,187	נכסים שוטפים
3,016,406	(147,826)	3,164,232	התחייבויות שוטפות
(1,501,031)	(1,512,986)	11,955	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות ("הון חוזר חיובי") בסך של כ-12 מיליוני ש"ח ומנגד גרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-1,501 מיליוני ש"ח. הגרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים נובע בעיקר מסווג הלוואות לרכישת קרקע להתחייבויות השוטפות בהתאם להסכמי המימון בין החברה לבנקים, בעוד שסווג מלאי המקרקעין תלוי בתהליך ההתקדמות בקבלת היתרי בניה ובקצב הצפוי של התקדמות הפרויקט ומכירת הדירות, וכן בגין הלוואות ששימשו לצורך רכישת נדל"ן להשקעה בהקמה המסווגת לזמן קצר בהתאם להסכמים עם הבנקים ומנגד סיווג מלאי המקרקעין הממומן באשראי זה הינו נדל"ן להשקעה בהקמה המסווג לנכסים שאינם שוטפים.

להערכת הנהלת החברה, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. זאת, בין היתר, לאור כך שקיימים בידי החברה מקורות תזרימים מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה באמצעות יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-54 מיליוני ש"ח וני"ע סחירים בשווי של כ-50 מיליוני ש"ח. כמו כן לחברה יכולת גיוס אשראי ממוסדות מימון פיננסיים כנגד שעבוד מלאי דירות בפרויקטים שהסתיימו וכן גיוס אשראי כנגד שיעבוד עודפים מפרויקטים בסך של כ-230 מיליון ש"ח. בנוסף, יובהר כי החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפן של הסכמי המימון לרכישת קרקעות בהסכמת התאגידים הבנקאים וזאת, עד למועד קבלת ההיתר הצפוי, לאחריו החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לפרויקטים להם הועמדו הלוואות מתאגידים בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי.

כמו כן, ביחס להלוואות שניתנו עבור פרויקט אשירה-שדה דב בתל אביב לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה עם התאגידים הבנקאיים על הסכם ליווי מלא, ראה ביאור 17 ג' (2).

6.14. מימון

החברה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות הונה העצמי, הלוואות מתאגידים בנקאיים, ומעודפי תזרים מזומנים חיובי של פעילותה בתחומים השונים.

מרבית ההלוואות שהועמדו לקבוצה מיועדות לצורך ביצוע פרויקטים ספציפיים של בניה, במסגרת ליווי פיננסי לפרויקטים, והן מובטחות בשעבודים ו/או ערבויות של אותם פרויקטים.

החברה פועלת לשמירה על מבנה הון מאוזן ועל גיוון מקורות המימון העומדים לרשותה, בין היתר באמצעות התקשרויות עם מספר תאגידים בנקאיים וגופים פיננסיים.

6.14.1. שיעורי ריבית

להלן נתונים בדבר הלוואות שניטלו על ידי חברות הקבוצה ושיעורי הריבית הממוצעת

והאפקטיבית בגין הלוואות נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת (משוקללת)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	
הלוואות לזמן ארוך			
6.32%	4.36%	229,578	ממקורות בנקאיים
הלוואות לזמן קצר			
6.47%	6.45%	2,758,204	ממקורות בנקאיים

6.14.2. מסגרות אשראי

לחברה מסגרות אשראי כמפורט להלן:

סוג מסגרת האשראי	יום 31 בדצמבר 2025	בסמוך למועד פרסום התשקיף
מסגרות אשראי בגין פרויקטים בליווי וקרקעות	3,635,598	3,635,598
	2,166,246	2,218,222
	1,469,352	1,417,376
מסגרות אשראי בגין ערבויות חוק מכר	8,067,398	8,067,398
	1,410,282	1,457,556
	6,657,116	6,609,842
	364,976	364,970
מסגרות אשראי שוטפות	100316,537	101311,999
	48,439	52,971
	114,864	55,477
	105,466	46,079
מסגרות אשראי שוטפות	9,398	9,398

⁹⁷ המסגרת ניתנת לניצול בפרויקטים בהם התקיימו התנאים לכך, בכל פרויקט קיימת יתרה לניצול המחושבת בהתאם לתנאי הליווי ומצב הפרויקט באותה עת. יתרה כאמור אינה מהווה בהכרח את ההפרש בין מסגרת האשראי לאשראי הכספי שנוצל. לעניין אמות מידה פיננסיות בהסכמי אשראי ביחס לנתוני שלושה פרויקטים ספציפיים, ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים.

⁹⁸ מסגרת ערבויות חוק מכר הינה המסגרת המירבית לניצול בהתאם להסכמי הליווי.
⁹⁹ כולל מסגרת אשראי בסך של 41,553 אלפי ש"ח לטובת נדל"ן מניב שהועמדה בחשבון שוטף.
¹⁰⁰ כולל ניצול אשראי בסך של 36,566 אלפי ש"ח לטובת נדל"ן מניב שהועמדה בחשבון שוטף.
¹⁰¹ כולל ניצול אשראי בסך של 35,628 אלפי ש"ח לטובת נדל"ן מניב שהועמדה בחשבון שוטף.

6.14.3. להלן יפורטו הלוואות מהותיות שנטלה החברה ו/או חברות הקבוצה שהיקפן או יתרתן בדוחות הכספיים מהווים חמישה אחוזים או יותר מסך נכסי החברה וכן מהווים עשרה אחוזים או יותר מסך הלוואות החברה או מסך הלוואות כלל חברות הקבוצה, לפי העניין, כפי שהן מוצגות בדוחות הכספיים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

שם הפרויקט	שם הלווה	שם המלווה	מועד נטילת הלוואה	סכום ההלוואה המקורי	יתרה ליום 31.12.2025 (לרבות ריבית לשלם) (באלפי ש"ח)	מועדי פירעון	תנאי ריבית והצמדה	שווי הוגן של התחייבות ליום 31.12.2025	ריבית אפקטיבית גלומה בשווי ההון למועד הדוח	ייעוד הלוואה	עמידה באמות מידה פיננסיות ליום 31.12.2025	אמות מידה פיננסיות, cross default ותנאים מהותיים נוספים	קיומה של זכות לפירעון מוקדם	בטחונות וערבויות	זכויות חזרה	מידע נוסף
אשירה – שדה דב	אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ	מזרחי טפחות והבנק הבינ"ל	01/2025	699,877	719,449	¹⁰² 08/01/2026	שקלית, לא צמודה. פריים + 0.2%	719,449	5.95%	מימון בניה	כן	-	קיימת זכות לפירעון מוקדם ללא עמלת פירעון מוקדם	ראה נתונים בטבלה 6.7.5.1 על פרויקט "אשירה" – שדה דב	Non recourse	-

¹⁰²ראה ביאור מס' 17 ג. לדוחות הכספיים של החברה.

6.14.4. מיום 31 בדצמבר 2025 החברה נטלה אשראי בהיקף כספי של 434,967 אלפי ₪ (לא כולל ניצול מסגרות אשראי שהיו קיימות ביום 31.12.2025).

6.14.5. להערכת החברה, היא לא תידרש לגייס מקורות נוספים על תמורת ההנפקה לצורך מילוי יעדי ההנפקה או לכיסוי תפעול עסקיה השוטפים, למעט הלוואות שוטפות באופן שמועמדות לטובתה במהלך העסקים הרגיל.

6.14.6. שעבודים

במסגרת הפרויקטים אשר החברה מבצעת היא נוהגת לשעבד בשעבודים שונים נכסים ו/או זכויות לטובת גורמים מממנים בנקאיים וחברות ביטוח המעמידים לחברה אשראי וערבויות, לרבות שעבודים על חשבונות, תקבולים ונכסים ו/או זכויות בפרויקטים אותם החברה מבצעת ו/או יוזמת, לפי העניין.

כמו כן, בחלק מהסכמי המימון התחייבה החברה שלא לשעבד שעבוד שוטף את כלל נכסיה (Negative Pledge).

בגין אשראי שהועמד לחברה ע"י בנק, שאינו פרויקטאלי, על סך של 100,000 אלפי ₪, שיעבדה החברה לטובת הבנק את עודפי הפרויקטים "רמת השרון" ואשקלון "עיר היין מגרש 106".

נכון למועד פרסום התשקיף, השעבודים כאמור ניתנו במסגרת הפעילות העסקית הרגילה של החברה.

6.14.7. ערבויות

לעניין ערבויות שניתנו בעבר על ידי בעלי השליטה להלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים ואשר אמורות להתבטל במועד ההנפקה, ראו סעיף 8.4 בפרק 8.

6.15. מיסוי

ראו ביאור 18 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

6.16. הסכמים מהותיים

נכון למועד פרסום התשקיף, אין לחברה הסכמים מהותיים.

6.17. הסכמי שיתוף פעולה

כמתואר בסעיף 6.7.4, החברה התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עם חברת קשת הצלחה בע"מ לביצוע פרויקטי התחדשות עירונית תחת חברה בבעלות משותפת בשם "אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ", ועם כרמים התחדשות עירונית מקבוצת קרתא בע"מ לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בירושלים תחת חברה בבעלות משותפת בשם "כרמים נווה פת בע"מ" (להלן: "כרמים"), כאשר לחברה זכות הכרעה בדירקטוריון כרמים.

6.18. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים מהותיים תלויים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום התשקיף שהחברה ו/או חברות מוחזקות של החברה צד להם, ראו ביאור 16-20 לדוחות הכספיים.

6.19. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

- 6.19.1. נכון למועד פרסום התשקיף, לא ידוע לחברה על סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה, או על הוראות דין בתחום הסיכונים הסביבתיים שיש להן השלכות מהותיות על החברה ופעילותה.
- 6.19.2. החברה פועלת על פי כל דין רלבנטי לשם הפחתת הסיכונים הסביבתיים, ולמיטב ידיעתה, עמדה בכל התקנות הסביבתיות הנדרשות לצורך קבלת ההיתרים להפעלת המתקנים של החברה.
- 6.19.3. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים היא במסגרת מדיניותה הכללית **בניהול** סיכונים, ומתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על פעילותה של החברה. החברה מבצעת מעקב שוטף אחרי התפתחויות רגולטוריות בנושא.
- 6.19.4. נכון למועד פרסום התשקיף, החברה או נושאי המשרה בה אינם צד להליכים משפטיים (ובכלל זה להליך משפטי או מינהלי מהותי) הקשורים עם איכות הסביבה. כמו כן, החברה לא היתה צד להליך כאמור בתקופת התשקיף. למועד פרסום התשקיף, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על החברה.

6.20. מגבלות ופיקוח על החברה

פעילות החברה בתחום ייזום, הקמה, שיווק והשכרה של נכסי נדל"ן כפופה למערך רחב של הוראות דין ורגולציה, לרבות דיני תכנון ובנייה, דיני מקרקעין, דיני מכר דירות, דיני בטיחות בעבודה, דיני איכות הסביבה ורגולציה הנוגעת למכרזי קרקע ולפעילות מול רשויות המדינה. להלן יפורטו הוראות תחקיתיות שונות הנוגעות לפעילות החברה:

6.20.1. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1956

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1956 (להלן בסעיף זה: "**החוק**") המסדיר את פעולות מוסדות התכנון בישראל, אוסר על ביצוע בניה ללא קבלת היתר בניה מתאים מהרשויות. בניה ללא היתר או סטייה מהיתר מהווה עבירה פלילית בהתאם להוראות חוק זה.

כמו כן, החוק והתקנות שהותקנו מכוחו מסדירות את התנהלות היזמים וקבלני הביצוע בנוגע להליכי התכנון והביצוע לפרויקטים לרבות הסדרה של הליכי קבלת היתר בניה, אישור תב"ע או שינוי שלה, בקשות להקלות, היתרים לשימושים חורגים, קבלת טופס 4, אישורי אכלוס ותעודות גמר לפרויקטים. סטייה מהיתר הבניה מחייבת הגשת היתר תיקונים וקבלת אישור מתאים.

היתר הבניה כפוף לאישור רשויות התכנון והרשויות המקומיות. היתר הבניה ניתן לביטול לפני תאריך פקיעתו מסיבות שונות, וזאת בפרט במקרה של הפרה יסודית של תנאי ההיתר או הוראות החוק. יצוין כי ככלל האחריות להוצאת היתרי בניה, לרבות ביצוע כל ההליכים בקשר אליהם (אישורי תב"ע, בקשות להקלות, שימושים חורגים וכיו"ב) הם, ככלל, באחריות היזם של הפרויקט הרלוונטי. על אף האמור, בפרויקטים מסוג תכנון וביצוע האחריות על הוצאת היתרי בניה חלה על הקבלן המבצע. בשל האמור, החברה נושאת באחריות להוצאת היתרי בניה בכלל הפרויקטים אשר היא מבצעת ומתכננת.

בחודש מרץ 2014, במסגרת תיקון 101 לחוק, אושרו מספר שינויים מהותיים בחוק כאמור במטרה לייעל תהליכי עבודה ולצמצם את הבירוקרטיה. בין היתר, נקבעו תקנות לפטור מהיתר בניה

והקלות בתהליכי קבלת רישוי הבניה. במהלך השנים האחרונות בוצעו תיקונים נוספים לחוק, וביניהם מתן סמכות לוועדת שרים שהממשלה הסמיכה לכך להכריז על שטחים כמתחמי 'פינוי-בינוי', העברת סמכויות תכנוניות משר הפנים לשר האוצר ובכלל זה העברת מינהל התכנון משרד הפנים למשרד האוצר, הוראת שעה המאפשרת להוסיף 20% זכויות בניה בסמכות הוועדה המקומית (הקלת כחלון שפקעה), הוראת שעה המתירה לוועדה המקומית להעניק תוספת דירות למגורים בשיעור 10% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבניה באותו מגרש וכן הוראת שעה לפיה ועדה מקומית תיתן הקלה של תוספת דירות למגורים, בדרך של פיצול דירה צמודת קרקע לדירה אחת נוספת.

6.20.2. חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר דירות")

חוק המכר דירות חוקק על מנת על מנת להגן על זכויות רוכשי דירות, בין היתר לאור פערי המידע והמומחיות שבינם לביני הקבלנים והוא קובע חובות המוטלות על הקבלן אל מול רוכשי הדירות. בין היתר, קובע חוק המכר דירות (והצווים מכוחו) כי על מוכר הדירה (הקבלן) למסור לרוכש הדירה מפרט מסודר על פי המפורט בחוק זה כאשר סטייה מהאמור במפרט החתום משמעה כי המוכר לא עמד בחובותיו כלפי הרוכש. כמו כן, לזכות הרוכש עומדות תקופות בדק ותקופות אחריות בהן מחויב הקבלן כי לא תתגלה אי התאמה או אי התאמה יסודית, לפי העניין, וכי במידה ותתגלה אי התאמות, על הקבלן לדאוג לתיקון. בנוסף, קובע חוק המכר דירות כי על המוכר להעמיד את הדירה לרשות הרוכש לא יאוחר משישים ימים מתום המועד שנקבע לכך הסכם המכר. במידה ולא תועמד הדירה לרוכש אף לאחר אורכה זו, יהא זכאי הרוכש לפיצוי, בלא הוכחת נזק, לפי המנגנון המפורט בחוק המכר דירות.

חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות מונה מספר דרכים באמצעותן מחויב מוכר (קבלן) להבטיח את כספי הקונה אושר שולמו לו בקשר עם הדירה. על פי רוב, נוהגת החברה לבטח את כספיהם של רוכשי הדירות באמצעות ערבות בנקאית. במסגרת תיקון מס' 9 לחוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות, הוחרג מהערבות הבנקאית הניתנת לרוכשי הדירות רכיב המע"מ המשולם לקבלן, והבטחת רכיב זה של התמורה מבוצע באמצעות קרן ייעודית שהוקמה על ידי משרד האוצר.

6.20.3. חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו-2016

באוגוסט 2016 נחקק חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו-2016 (להלן בסעיף זה: "החוק"). מטרת החוק היא לקדם פעילות להתחדשות עירונית, ובכלל זה להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית (תמ"א 38, פינוי-בינוי וכו'). החוק שם דגש על האצת ביצועם של המיזמים כאמור, וזאת לשם הגדלת היצע הדירות בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות ושיפור איכות החיים של התושבים. בין השאר, החוק גם מורה על הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית. כך למשל, בסמכותה של הרשות לתת תמריצים, בין השאר באמצעות תקציבים, לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית לעשות כן. כמו כן, החוק קובע כי שר הפנים יקבע תנאים אשר בהתקיימם יוכל בעל דירה בבית משותף שנבנה במסגרת מיזם להתחדשות עירונית לקבל הנחה בשיעור של עד 100% בגין השטח שנוסף בדירתו לעומת שטח הדירה הקודמת שהייתה לו, וזאת בעבור דירת אחת בלבד ולתקופה של 5 שנים.

עוד מרחיב החוק, באמצעות תיקון חוק מיסוי מקרקעין, את היקף הפטור ממס שבח בעסקאות

של תמ"א 38, כך שיחול לא רק על הזכויות שמקורן בתמ"א 38, אלא גם על הזכויות שמקורן בתב"ע שחלה, כך שהפטור הלכה למעשה יינתן לכל זכויות הבנייה.

הוראות החוק והמדיניות הממשלתית לקידום התחדשות עירונית עשויות להשפיע על פעילות החברה בתחום זה, בין היתר באמצעות יצירת מסלולי תמרוץ כלכליים וקידום תכנון מיזמים להתחדשות עירונית.

6.20.4. חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017

בחודש אפריל 2017 פורסם ברשומות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017, שמטרתו, בין היתר, לקצר את תקופת הכבילה הקיימת לרוב בהסכמים לארגון עסקת פינוי ובינוי, כמו גם להטיל על המארגנים לפעול בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, ולמסור לבעל דירה כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינוי ובינוי (או לעסקה לפי תכנית חיזוק) שלשם ארגונה נועד ההסכם.

6.20.5. חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006

בחודש יולי 2018 פורסם ברשומות תיקון מספר 6 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 (להלן בסעיף זה: "**החוק**"), כאשר במסגרת התיקון שונה גם שמו של החוק. מטרת התיקון היא לעודד התחדשות עירונית על ידי מתן סט נוסף של כלים להתמודדות עם דיירים סרבנים – אפשרות לנקוט בהליכים גם טרם אישור תכנית איחוד וחלוקה, אפשרות אכיפה של ההסכם בנוסף לסעד הנזיקי שהיה קיים עובר לתיקון, וכן הסדרה חקיקתית של תנאים בהם צריך לעמוד היזם בשלב המו"מ והחתימות על ההסכם וביניהם חובת עריכת כנס טרם החתמה על הסכמים והצעת חלופות לקשישים. כמו כן מקנה החוק סמכות לממונה לבטל הסכם במקרים בהם מצא שהדייר חתם על ההסכם בשפה שאינה ידועה לו ומבלי שהוסברו לו עיקרי ההסכם.

6.20.6. פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970 (להלן: "**פקודת הבטיחות**")

פקודת הבטיחות ותקנותיה מסדירות את נהלי העבודה באתרי בנייה אשר נועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותם אתרי בנייה. בשנים האחרונות ישנה אכיפה מוגברת של הוראות הבטיחות מצד מינהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית שבמשרד העבודה והרווחה, אשר בסמכותו לתת צווי בטיחות ו/או דו"חות ביקור באתרי בנייה בהם מתקיימות הפרות של הוראות הבטיחות, זאת לפי חומרת ההפרה. יצוין כי מלבד צווי הבטיחות, אי עמידה בהוראות בטיחות עלולה לחשוף חברות בנייה לקנסות, שלילת רישיונות למנהלי עבודה ואף שלילת רישיון קבלן.

בנוסף חלות על פעילות החברה הוראות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה) המסדירות את אופן ביצוע עבודות הבנייה ואת חובות הבטיחות החלות באתרי הבנייה.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה בתחום הבטיחות בעבודה ראו סעיף 6.12.3 לעיל.

6.20.7. רישוי

על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, לצורך ביצוע פעילות כקבלן עבודות הנדסה בנאיות, יש צורך ברישיון קבלן, וכן סיווג מתאים מאת רשם הקבלנים. חוק זה קובע את התנאים לצורך רישום יישות כקבלן מורשה והתקנות שהותקנו מכוחו קבעו סיווגים שונים על-פי ענפים והיקף עבודות. החברה בעלת רישיון בסיווג בלתי מוגבל (ג5) בענף הבניה, וסיווג ג1 בענף כבישים, תשתיות ופיתוח.

מכון התקנים הישראלי (להלן: "המכון") הוא תאגיד ציבורי שהוקם בשנת 1949 מכוח חוק התקנים, התשי"ג-1953. מטרת פעילותו של המכון בתחום התקינה והכנת התקנים היא הגנה על הצרכן מפני מוצרים פגומים, הבטחת בטיחותו ובריאותו, שמירה על איכות הסביבה ופישוט תהליכים לשיפור התקשורת בין הספק ללקוח. מעת לעת, מפרסם המכון תקנים הקובעים את סטנדרט הבניה והחומרים המשמשים לבניה. כמו כן, שר התעשייה והכלכלה רשאי, לאחר התייעצויות עם נציגי היצרנים והצרכנים, להכריז על תקן ישראלי מסוים, כולו או חלקו, כעל תקן ישראלי רשמי, ואז חלה חובה על פי דין לעמוד בדרישות תקן רשמי כאמור. החברה עומדת בתקן ISO-9001, תקן בינלאומי הכולל מערכת נהלים והנחיות עבודה להבטחת מערכת ניהול איכות יעילה בארגון וכן תקן ISO 45001 לבטיחות אשר מסייע בהפחתת סיכונים ונקיטת פעולות מנע כנגד תאונות עבודה, חיוב הנהלת הארגון בלקיחת אחריות על בטיחות העובדים ועמידה ברגולציה ושיפור מתמיד של ביצועי הבטיחות והגהות בארגון.

החברה נערכת ליישומם של תקן ISO-14001 בתחום איכות הסביבה אשר ישתלב עם תקני הבטיחות הקיימים.

6.20.9. רשות מקרקעי ישראל

כ-90% מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות ממשלת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לפיכך, חלק גדול של המקרקעין בהם פועלת הקבוצה, מוכרים מהרשות בחכירה ארוכת טווח. משכך, חלות על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עמן הוראות חוזי החכירה וההוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע. כך גם עשויה החברה לשאת בתשלומים שונים לרשות מקרקעי ישראל, כגון: דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

ביום 20 במאי 2017 התקבלה החלטה מספר 1513 של מועצת מקרקעי ישראל העוסקת בביטול עסקאות ומתן אורכות. ההחלטה קובעת בעיקרה ארבעה כללים: (1) מועד השלמת הבניה שייקבע בהסכמי פיתוח או חכירה בכל סוגי מטרות הקצאות המקרקעין יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה; (2) אי עמידה במועדים שנקבעו בהסכם והארכות תביא לביטול העסקה; (3) רמ"י רשאית לאשר לזום, אשר לא עמד במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבניה, ארכות להשלמות הבניה וכן לדרוש ערבות ביצוע לשם כך; (4) ביטול העסקה כפוף לשימוע שיערך לזום על ידי רמ"י.

כמו כן, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם. החברה ככזו, כפופה להוראות חוק החברות, ולתקנות שהוצאו מכוחו, ובשל היותה "תאגיד מדווח" החברה כפופה גם לחוק ניירות ערך, ולתקנות מכוחו. על פעילות החברה בתחום הנדל"ן חלות בנוסף הוראות דיני המקרקעין, מיסוי מקרקעין, מיסוי עירוני, רישוי עסקים, דיני איכות הסביבה, נגישות לאנשים עם מוגבלות, אכיפת דיני עבודה לרבות בקשר עם העסקת קבלני שירות בתחומי השמירה והניקיון, דיני הגנת הפרטיות ואבטחת מידע, דיני תחרות, חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958, חוק מיסוי מקרקעין, חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), התשכ"ח-1968, וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992.

6.20.10. חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959

חוק לעידוד השקעות הון נועד לעודד השקעות במשק הישראלי, בין היתר באמצעות מתן הטבות מס והטבות נוספות לפרויקטים העומדים בתנאים הקבועים בחוק.

במסגרת החוק נקבעו, בין היתר, הוראות לעניין פרויקטים בתחום הדיור להשכרה לטווח ארוך, אשר עשויים להיות זכאים להטבות מס שונות, בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בדין, לרבות לעניין תקופת ההשכרה, שיעור יחידות הדיור המושכרות והיקף ההשקעה בפרויקט.

הטבות אלו עשויות לכלול, בין היתר, שיעורי מס מופחתים על הכנסות מהשכרת הדירות וממכירתן בתנאים הקבועים בחוק.

החברה בוחנת מעת לעת את האפשרות לפעול במסגרת מסלולי ההטבות הקבועים בחוק, ככל שהדבר רלוונטי לפרויקטים שהיא מקדמת בתחום הדיור להשכרה.

6.21. דיון גורמי סיכון כלליים

להלן גורמי סיכון מהם, בין היתר, מושפעת פעילות החברה:

6.21.1. סיכוני מקר

6.21.1.1. האטה כלכלית במשק

נכון למועד פרסום התסקיף, פעילות החברה מתבצעת כולה בישראל. משכך, למצב המשק הישראלי השפעה רבה על תוצאות פעילות החברה. האטה במשק עלולה להוביל למגמת האטה וירידה בביקושים לדירות חדשות, וכן לירידה בכושר התשלומים של הרוכשים ו/או השוכרים בשטחי המסחר והמשרדים ובכך להביא לירידה בשווי נכסי החברה.

6.21.1.2. מצב בטחוני ופוליטי בישראל

משברים ביטחוניים ומדיניים עלולים לגרום לירידה בביקושים ליחידות דיור ולמחסור בכוח אדם בענף הבניה שמקורו בשטחים ולהתייקרות עלויות עבודות הבניה. לפרטים נוספים אודות מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי" וההשפעות שהיו להן על פעילות החברה, ראו סעיף 6.6.4.9.

6.21.1.3. סיכוני ריבית

לשיעור הריבית במשק עשויה להיות השפעה על כדאיות ההשקעה בייזום של פרויקטים חדשים מחד, וכדאיות ההשקעה בנדל"ן מאידך. כמו כן, לגובה הריבית למשכנתאות, ולמדיניות הבנקים לענין שיעור ההון העצמי הנדרש ממבקשי המימון ישנה השפעה ישירה על יכולתם של רוכשים לממן רכישה של דירות דבר אשר מביא לכדי שינויים בביקוש לדירות בשוק.

6.21.2. סיכונים ענפיים

6.21.2.1. ייקור עלויות בנייה

שינויים במדד המחירים לצרכן ו/או במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים, עלולים להשפיע על הוצאות החברה בהקמת פרויקטים ובכך לפגוע ברווחיות החברה. אף לייקור חומרי הגלם, ברזל ובטון למשל, עלולה לפגוע ברווחיות החברה. נכון למועד פרסום התסקיף, החברה מתקשרת עם ספקי ברזל בעסקאות לצמצום מחירי הבניה.

6.21.2.2. זמינות חומרי גלם

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה ו/או כתוצאה ממצב גאופוליטי לא יציב, עלול לגרום להפסקה חלקית או מלאה של בניית הפרויקטים ולעיכוב בהשלמת הקמתם של פרויקטים של החברה במועדם.

6.21.2.3. תנודות בשוק הנדל"ן

נכסי החברה חשופים לסיכונים הכרוכים בשווי הנכסים עקב שינוי בהיצע ובביקוש. ירידה בביקוש בנכסים, ובכך צמצום בכמות העסקאות, עלולה להביא לשחיקה בתמורה למ"ר ולפגוע בתוצאות הכספיות של החברה.

6.21.2.4. מגבלות מימון

הקשחת מדיניות גופים פיננסיים במתן אשראי עלולה לגרום להאטה כלכלית במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, אשר מאופיין במינוף גבוה. האטה כאמור עלולה להביא לגרום לקושי בקבלת מימון וגידול בעלויות המימון, הגדלת הוצאות החברה ויצירת קושי ברכישת נכסים ו/או במכירת נכסים. כמו כן, קושי בגיוס כספים באמצעות שוק ההון עלול לגרום לגידול בעלויות המימון ולקושי ברכישת נכסים ו/או במכירתם. כחלק מהמצב הכלכלי והריבית הגבוהה מתבצעות עסקאות "20-80" בהיקפים גדולים במשק וכן יזמים מסבסדים הלוואות גישור של רוכשים. סוגי עסקאות אלו עלולים להגדיל את סיכון הנזילות של היזמים ומציבים בפניהם סיכון משמעותי של חוסר יכולת השלמת העסקאות מצד הרוכשים, במיוחד בתרחיש של ירידת מחירים בשוק הנדל"ן או הרעה במצב הכלכלי של הרוכשים. טיוטת הוראת בנק ישראל מיום 23.03.2025 עשויה למתן סיכון זה של עסקאות "20-80", עם זאת היא עלולה לגרום לירידה בביקושים לדירות.

6.21.2.5. תלות בכוח אדם

פעילות החברה בתחום הבנייה מבוססת, בין היתר, על העסקת עובדים זרים ועובדים מאזור יהודה ושומרון. בהתאם לכך, שינויים במדיניות הממשלה ביחס להעסקת עובדים זרים, הגבלות על כניסת עובדים לישראל, וכן מגבלות ביטחוניות או סגרים העלולים להשפיע על הגעת עובדים מאזורי מגוריהם, עשויים להשפיע על זמינות כוח האדם בענף.

התפתחויות כאמור עלולות להביא למחסור בכוח אדם, לעלייה בעלויות העבודה ולפגיעה ביכולתה של החברה לעמוד בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים אליהם התחייבה.

החברה פועלת לצמצום סיכון זה, בין היתר באמצעות התקשרויות עם קבלני משנה, גיוון מקורות כוח האדם והיערכות תפעולית בהתאם לתנאי השוק.

6.21.2.6. הליכי תכנון ורישוי

הליכים לקבלת האישורים הנדרשים לקידום וביצוע פרויקטים אורכים מטבעם זמן רב. הליכים אלו כוללים, בין היתר, קידום ואישור תכניות, קבלת היתרי בנייה, עמידה בדרישות רשויות התכנון והרשויות המקומיות וקבלת אישורים מגורמים נוספים.

6.21.2.7. התערבות רגולטורית

פעילות החברה חשופה לשינויים במדיניות הרגולטורית בענף הנדל"ן. נקיטת מהלכים וקידום הליכי חקיקה אשר נועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים עלולים להוביל לירידה

במחירי הדירות ובכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

6.21.2.8. **מדיניות הממשלה בתחום הבניה למגורים**

תחום הבניה למגורים בישראל יכול להיות מושפע באופן מהותי ממדיניות הממשלה בנושא הבניה, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק הקרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בעניין מכסות עובדים זרים, הגבלת הצמדת מחירי מכירת הדירות למדד, וכן משינויים במדיניות הממשלה ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה.

6.21.2.9. **ירידה בביקושים**

ירידה בביקושים לדירות מגורים עלולה לגרום לפגיעה בתוצאות הכספיות של חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי. כך, לדוגמה, אי עמידה בדרישות הבנק לביצוע מכירות בהיקף הכספי ובקצב הנדרש עלול לגרום לשינוי בתנאי הליווי ובכלל זה להגדלת ההון העצמי המבוקש, גידול בהוצאות ריבית ובתשלום עמלות נוספות עבור מסגרות אשראי מוגדלות ואף לחריגות בתקציב הבניה.

6.21.2.10. **נכסים שטרם פותחו ונכסים בהקמה**

לחברה נכסים מניבים המצויים בשלבי תכנון, פיתוח והקמה, אשר טרם מניבים הכנסות במועד פרסום התשקיף.

נכסים כאמור כרוכים מטבעם בחשיפה מסוימת לסיכונים הכרוכים בהליכי ייזום והקמה. עם זאת, להערכת החברה, היקף נכסים אלה אינו מהותי ביחס לפעילותה הכוללת, ולפיכך אין בהם כדי להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה.

6.21.3. **סיכונים מיוחדים לחברה**

6.21.3.1. **תנודות בשיעור האינפלציה והריבית**

לחברה פיקדונות והלוואות שקליות הנושאות ריבית לא צמודה, ברובה משתנה. שינוי בשיעור הריבית לזמן קצר עלול להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה. בנוסף, שינויים בשיעורי הריבית הן הצמודה והן השקלית משפיעים על רווחיות החברה כצרכנית אשראי הן לטווח קצר והן לטווח ארוך. בנוסף, החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי מבנקים שונים הנושא ריבית משתנה המבוססת על ריבית "הפריים". עלייה בשיעור ריבית "הפריים" אשר אינה מלווה בעלייה במחירי הדירות אותן מוכרת החברה, עשויה להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

6.21.3.2. **סיכון יזמי**

מטבע הדברים, הן פעילות בתחום הנדל"ן היזמי והן פעילות בתחום הנדל"ן המניב, כרוכות מטבען בחשיפה לסיכונים שונים. סיכונים אלה עשויים לכלול, בין היתר, עיכובים בהקמה או באכלוס של פרויקטים, שינויים בתכנון, קשיים בשיווק הפרויקטים או בשיעורי התפוסה, וכן סטייה מהערכות מוקדמות ביחס לעלויות, ללוחות הזמנים או לתמורות הצפויות מהפרויקטים.

6.21.3.3. **אבטחת מידע וסייבר**

בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים. שימוש הקבוצה במערכות ממוחשבות חושף אותה לפרצות אבטחה ממוחשבות אשר עלולות להסב לקבוצה נזקים כלכליים

מסוגים שונים. החברה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת במספר מישורים כדי לצמצם את האפשרות להינזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערך אבטחת המידע בחברה, ואימוץ נוהל הגנה והתמודדות מול סיכוני הסייבר הקיימים.

מידת השפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מקרו			
	X		האטה כלכלית במשק
	X		מצב בטחוני ופוליטי וכלכלי בישראל
	X		סיכוני ריבית
סיכונים ענפיים			
	X		ייקור עלויות בנייה
		X	זמינות חומרי גלם
		X	תנודות בשוק הנדל"ן
	X		מגבלות מימון
	X		תלות בכוח אדם
		X	הליכי תכנון ורישוי
		X	התערבות רגולטורית
		X	מדיניות הממשלה בתחום הבניה למגורים
		X	ירידה בביקושים
		X	נכסים שטרם פותחו ונכסים בהקמה
סיכונים מיוחדים לחברה			
	X		תנודות בשיעור האינפלציה והריבית
		X	סיכון יזמי
		X	אבטחת מידע וסייבר

המידע בדבר גורמי הסיכון שלעיל והשפעתם על החברה הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות החברה המבוססות על ניסיון העבר והיכרות את השווקים הרלבנטיים לתחומי פעילותה ומידע בנושא התפתחויות רגולטוריות הרלוונטיות לתחומי הפעילות של החברה. החברה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, היה ויתממש, עשויה להיות שונה מהערכות החברה. כאמור מידע צופה פני עתיד הוא מידע המבוסס על מידע הקיים בחברה בתאריך התשקיף. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

6.22. חברות בנות וקשורות

6.22.1. להלן פרטים אודות תאגידים וחברות בנות ו/או חברות כלולות מהותיות בהן מחזיקה החברה נכון למועד פרסום התשקיף:

מס'	שם החברה	חברה מאוחדת/ חברה בשליטה משותפת/ חברה כלולה	מדינת התאגדות	זכויות החברה (בשרשור סופי) בהון המונפק והנפרע של החברה הבת/הקשורה	זכויות החברה (בשרשור סופי) בהצבעה של החברה הבת/הקשורה	היקף ההשקעה בחברה הבת/הקשורה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	סכומי ההלוואות והערבויות שהועמדו לחברה הבת/הקשורה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	סכום המוניטין שנבע מרכישת חברה כלולה
1.	אביסרור הנדסה ובניה בע"מ	מאוחדת	ישראל	100%	100%	17,861	275,354	-
2.	האוס ניהול ואחזקות בתים משותפים בע"מ	מאוחדת	ישראל	100%	100%	8,364	(8,667)	-
3.	אביסרור ובניו ייזום ופתוח בע"מ	מאוחדת	ישראל	100%	100%	311,549	(419,396)	-
4.	אור נס מקרקעין בע"מ	מאוחדת	ישראל	100%	100%	47,727	18,791	-
5.	אביסרור ובניו כרמים נווה פת בע"מ	מאוחדת	ישראל	50%	50%	20,000	-	-
6.	אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ והחברות המאוחדות	חברה כלולה	ישראל	50%	50%	22,899	135,291	-

6.22.2. להלן פרטים אודות חברות בנות/קשורות של החברה (באלפי ש"ח) :

שם החברה		רווח (הפסד) לפני מס		רווח (הפסד) אחרי מס		הוצאות (הכנסות) ריבית		דיבידנד		ריבית		דמי ניהול	
		31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25
אביסרור הנדסה ובניה בע"מ		4,773	1,150	886	3,675	11,187	10,641	-	-	11,169	10,641	18	18
האוס ניהול ואחזקות בתים משותפים בע"מ		2,479	3,030	2,333	1,909	(274)	(197)	-	-	(274)	(197)	98	95
אביסרור ובניו ייזום ופתוח בע"מ		53,014	21,347	14,933	40,821	(18,806)	(19,391)	7,463	-	(18,806)	(19,391)	-	-
אור נס מקרקעין בע"מ		4,433	1,713	1,313	3,414	612	501	-	-	612	501	191	222
אביסרור ובניו כרמים נווה פת בע"מ		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ		(6,973)	(3,064)	(2,359)	(5,371)	8,566	12,281	-	-	8,566	12,281	2,443	981
אביסרור קשת לב הפארק בע"מ		(4,197)	(9,280)	(7,145)	(3,231)	14,479	995	-	-	14,479	995	2,383	553
הורקניה 29 אביסרור קשת בע"מ		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
אביסרור קשת לבונה הצוף בע"מ		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.23 הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ (להלן: "החברה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים").

6.23.1 כללי

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 17 במרץ 1978, ונוסדה על ידי מר משה אביסרור ז"ל. נכון למועד התשקיף, החברה פועלת בתחום הנדל"ן בישראל, ובמהלך השנים עברה מפעילות כקבלן ביצוע (לרבות הקמת מבני ציבור ותעשייה) לפעילות יזמית הכוללת ייזום וביצוע פרויקטים למגורים, מסחר ותעסוקה, וכן ייזום, הקמה והפעלה של נכסי נדל"ן מניב, כקבלן רשום המבצעת בעצמה את בניית הפרויקטים אותם היא יוזמת. לאורך השנים התרחבה פעילות החברה, הן מבחינה גיאוגרפית והן מבחינת סוג והיקף הפעילות. כיום מנוהלת החברה על ידי בני משפחת אביסרור, כאשר מר אלי אביסרור משמש מנכ"ל החברה מיום היווסדה, ולצידו מכהנים מר יצחק אביסרור ומר יורם אביסרור בתפקידי מפתח בהנהלה הבכירה.

6.23.2 תחומי פעילות

למועד התשקיף, לחברה תחום פעילות נדל"ן יזמי ותחום פעילות נדל"ן מניב. לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה נכון למועד התשקיף ראו סעיף 6.7 לעיל.

6.23.3 מבנה החזקות של הקבוצה

לפרטים בדבר מבנה ההחזקות של הקבוצה, ראו סעיף 6.1.4 לעיל.

6.23.4 הסביבה העסקית

לפרטים בדבר הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים, לרבות השפעת השינויים בריבית ובאינפלציה, בדירוג האשראי של ישראל ובמדדים השונים, חומרי גלם וכוח אדם, על פעילות החברה ותוצאותיה, ראו סעיף 6.6 לעיל.

להלן הסבר לפערים בסעיפים עיקריים בדוח על המצב הכספי ליום 31.12.2025 בהשוואה ליום

31.12.2024

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי החברה ליתרות ושינויים
	2025	2024	
	באלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	54,097	100,375	ראה סעיף 6.23.8 הסברים לשינוי במזומנים ושווי מזומנים נטו.
פיקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות הליווי	132,359	170,985	הקיטון נובע ממשיכת חלקית של העודפים בפרויקטים בנאות הדרים ובאר יעקב וכן מקיטון הון עצמי בפרויקט בית מזיא בסך של כ- 25 מיליון ש"ח.
ניירות ערך סחירים	50,109	41,072	הגידול בשווי התיק נובע מרכישות ני"ע בהיקף של כ- 14.2 מיליון ש"ח ומימושים בהיקף של כ- 8.3 מיליון ש"ח, וכן מרווח משערוד של כ- 3.1 מיליון ש"ח.
נכסי מיסים שוטפים	23,580	12,353	
לקוחות	19,437	19,567	ללא שינויים מהותיים.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	196,705	305,134	הקיטון בסך של כ- 108 מיליון ש"ח נובע מצמצום הפער בין ההכרה בהכנסה ללוח התשלומים של הלקוח.
חייבים – צדדים קשורים	26,961	10,118	הגידול בסך של כ- 22 מיליון ש"ח נובע מהכנסות לקבל עבור עבודות ביצוע ודמי ניהול בפרויקטים עבור קשת. וקיטון של כ- 5.7 מיליון ש"ח מפירעון הלוואות על ידי חברות אחות (ראה גם באור 21 ב' 1 לדוחות הכספיים)
חייבים ויתרות חובה	25,819	19,030	הגידול נובע בעיקרו מתשלום מקדמות לספקים ונותני שירותים, כחלק מפעילותה השוטפת של החברה.
מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות להקמה	881,996	543,179	עיקר הגידול נובע מפרויקטים לוד ובת ים בסך של כ- 303 מיליון ש"ח וכ- 107 מיליון ש"ח בהתאמה אשר התקבלו בגינם היתרי בניה. כמו כן חל גידול של כ- 32 מיליון ש"ח בגין דירות שהסתיימה בנייתן וטרם נמכרו. מנגד חל קיטון בפרויקטים שהסתיימו בסך של כ- 41 מיליון ש"ח.
מלאי מקרקעין	1,765,123	1,693,871	הסעיף כולל גידול בעלויות שנזקפו בגין עבודות חפירה ודיפון בפרויקט אשירה (שדה דב) בסך של כ- 134 מיליון ש"ח וכן מהכללתם של פרויקטים הרובע המיוחד אשדוד 619 ואשקלון עיר היין (106) (עם קבלת היתר חפירה ודיפון בתקופת הדוח) בסך כולל של כ- 257 מיליון ש"ח. הסעיף כולל קיטון מפרויקט מבואות ניר צבי -לוד בסך של כ- 274 מיליון ש"ח אשר בתקופת הדוח התקבל בגינו היתר בניה מלא.
סה"כ נכסים שוטפים	3,176,186	2,915,684	

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי החברה ליתרות ושינויים
	2025	2024	
	באלפי ש"ח		
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון רכישת מקרקעין	794,323	680,115	עיקר הגידול נובע מרכישת קרקעות בעיר היין אשקלון מגרש 13 בכ-50 מיליון ש"ח, מגרשים 113 ו-116 בשכונת אבן עזרא באשקלון בסך של כ-98 מיליון ש"ח, רכישת זכויות בפרויקט הגדודים ובפסגת רמות בבאר שבע בסך כולל של כ-65 מיליון ש"ח וכן מעלות רכישת כרמים בסך של כ-45 מיליון ש"ח. (ראו גם ביאור 13 א' לדוחות הכספיים) מנגד הקיטון העיקרי נובע מגרעתן של פרויקטים שקיבלו בתקופת הדוח היתרי בניה הרובע המיוחד אשדוד 619, בת ים (LIBA) ואשקלון עיר היין מגרש 106 בסך כולל של כ-160 מיליון ש"ח וכן מגרעת מלאי בפרויקט בני ברק 814 בסך 13 מיליון ש"ח ששולמו עבור זכות לרכישת מקרקעין במסגרת הסכם השבה עם צד ג'. לאחר תאריך המאזן נתקבלה פסיקת ביהמ"ש העליון לפיה החברה איבדה את הזכות לרכישת המגרש בפטור ממכרז. ע"פ ההסכם עם צד ג' לא ניתן לתבוע חזרה כספים ששולמו.
נדל"ן להשקעה	757,669	555,067	עיקר הגידול נובע מסיום פרויקטים אשקלון אגמים מזרח להשכרה של 121 דירות והמסחר בני ברק צפון 811 בסך של כ-198.3 מיליון ש"ח (מיון מנדל"ן להשקעה בהקמה).
נדל"ן להשקעה בהקמה	377,722	466,387	עיקר הקיטון נובע מסיום פרויקט אשקלון אגמים מזרח וכן מסיום חלק המסחר בפרויקט בני ברק צפון 811 בסך של כ-198.3 מיליון ש"ח (מיון לנדל"ן להשקעה בהקמה). מנגד, גידול הנובע מהמשך עבודות ההקמה בפרויקטים נופים מודיעין ובית מזיא בסך כולל של כ-32 מיליון ש"ח. בפרויקט בת ים (LIBA) חל גידול בסך של כ-42 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מתשלום אגרות והיטלים.
השקעות והלוואות לחברה הנמדדת לפי ש"מ	158,191	111,309	עיקר הגידול נובע מהלוואות שהעמידה החברה לחברה המוחזקת בסך של כ-34 מיליון ש"ח למימון פרויקטים גני הבירה וגארדה.
נכסי מיסים נדחים	642	-	
רכוש קבוע	11,292	15,913	
חייבים אחרים	5,948	-	היתרה מייצגת יתרת חייבים של שותפים בחברת כרמים נווה פת בע"מ, ראה באור 13א(1) לדוחות הכספיים.
סה"כ נכסים לא שוטפים	2,105,787	1,828,791	
סה"כ נכסים	5,281,973	4,744,475	
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	2,767,957	2,066,273	עיקר הגידול נובע ממיון אשראי מזמן ארוך לזמן קצר ואשראי למימון קרקעות אשר נרכשו בתקופת הדוח בסך כולל של כ-307 מיליון ש"ח וכן אשראי לטובת פרויקטים בהקמה בסך כולל נטו של כ-274

סעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי החברה ליתרות ושינויים
	2025	2024	
	באלפי ש"ח		
			מיליון ש"ח. בתקופת הדוח התקבלה הלוואה למימון עסקת כרמים בסך של כ- 55 מיליון ש"ח.
ספקים ונותני שירותים	87,078	142,523	
זכאים ויתרות זכות	8,104	22,098	
התחייבויות לבעלי עניין	64,110	101,780	בהתאם להסכמים בין החברה, לבין נושאי משרה שהם בעלי שליטה בה, מפרישה החברה לנושאי המשרה בונים על בסיס ביצועי החברה. במהלך שנת 2025 חולק על חשבון הבונוס סכום של כ-51 מליוני ש"ח לבעלי המניות, מתוך סכום זה יתרה בסך של כ-13.5 מילוני ש"ח שולמה במהלך ינואר 2026.
זכאים צדדים קשורים	-	7,113	הקיטון נובע מפירעון מלא של ההלוואות מצדדים קשורים במהלך שנת 2025 .
הפרשות	12,614	12,822	אין שינויים מהותיים. היתרה מייצגת הפרשה לבדק ואחריות, הפרשה לאיחורי מסירה והפרשה לתביעות משפטיות. החברה יצרה הפרשה בשנת 2025 בגין איחורי מסירה בפרויקטים אשקלון עיר היין בסך של כ- 570 אלפי ש"ח ונאות הדרים מגרש 108 בסך שך כ- 610 אלפי ש"ח הנובעים גם כתוצאה מהשפעת מלחמת חרבות ברזל.
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	4,897	4,741	
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	219,469	157,254	השינוי נובע מגידול בהיקף חוזים שנחתמו ושטרם החלה ההכרה בהכנסה.
סה"כ התחייבויות שוטפות	3,164,229	2,514,604	
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	219,825	386,650	הקיטון נובע ממיון הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר.
הפרשות	24,207	28,410	היתרה כולה הינה בגין הפרשה לבדק ואחריות.
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	116	116	
מיסים נדחים	110,991	114,954	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	355,139	530,130	
הון			
הון מניות	2	2	
קרנות הון	(12,761)	(11,307)	
עודפים	1,755,364	1,711,046	השינויים בתקופה נובעים מרווחי החברה, כמפורט להלן.
סה"כ הון מיוחד לבעלי החברה	1,742,605	1,699,741	

הסברי החברה ליתרות ושינויים	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
	באלפי ש"ח		
במועד האיחוד לראשונה, ה-31 בדצמבר 2025, הכירה החברה בזכויות שאינן מקנות שליטה, לפי חלקן היחסי בנכסים נטו למועד הרכישה. לפרטים נוספים ראה ביאור 13(א)(1) לדוחות הכספיים המאוחדים אודות התקשרות החברה בהסכם רכישת מניות ובהסכם בעלי מניות עם חברת אביסרור ובניו כרמים נווה פת בע"מ.	-	20,000	זכויות שאינן מקנות שליטה
	1,699,741	1,762,605	סה"כ הון
	4,744,475	5,281,973	סך ההתחייבויות וההון

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה באלפי ש"ח :

סעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ושינויים
	2023	2024	2025	
	באלפי ש"ח			
הכנסות	423,562	674,108	656,198	ההכנסות בשנת 2025 שנבעו מפרויקטים להקמה של 516 יח"י ושהסתיימו בשנה זו הסתכמו בכ- 60 מיליון ש"ח בהשוואה ל- 298 מיליון ש"ח ו- 373 מיליון ש"ח בשנים 2024 ו- 2023 בהתאמה. כמו"כ הקיטון בהכנסות נובע מפרויקטים אשר טרם הבשילו לידי הכרה בהכנסה. כדוג' פרויקט "אשירה". ההכנסות בגין חוזים חתומים שטרם נזקפו לדוח רווח והפסד מסתכמות בכ- 896 מיליון ש"ח.
עלות ההכנסות	311,595	468,919	501,653	ההכנסות כוללות גידול של 15 מיליון ש"ח בגין הכנסות מעבודות הקמה בגין חלק בעלי הקרקע בפרויקטים גני הבירה וגארגה מביצוע עבודות לחברה כלולה. כמו"כ ההכנסות כוללות עליה בהכנסות המיוחסות לדמי השכירות הנובעות מנדל"ן להשקעה.
רווח גולמי	111,967	205,189	154,545	הקיטון בעלות ההכנסות אקוויולנטי לקיטון בהכנסות בתקופת הדוח. בתקופת הדוח נגרע מלאי בעלות של 13 מיליון ₪ כתוצאה מאיבוד זכות החברה למימוש הרכישה מרמ"י.
רווח תפעולי	75,844	181,047	160,099	בתקופת הדוח שיעור הרווח הגולמי מצביע על יציבות בהשוואה לשנת 2024.
רווח נקי	44,318	140,307	125,604	שיעור הרווח התפעולי בתקופת הדוח 20% בהשוואה לשיעור של 27% ו- 25% בשנים 2024 ו- 2023 בהתאמה. הוצאות השיווק של החברה לא קטנו ביחס לקיטון במחזור הכספי, עיקר ההוצאה מיוחסת לפרויקט אשירה.
רווח בסיסי ומדולל למניה	1.787	5.656	5.064	מקור הקיטון הינו בעיקר מהקיטון ברווח הגולמי, ראה לעיל, ורווח משערך נדל"ן להשקעה הנמוך משמעותית ביחס לשנים 2024 ו-2023.

6.23.7 נזילות

ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת המזומנים של החברה מסתכמת בכ - 54 מיליוני ש"ח. בנוסף, יתרת ניירות ערך סחירים (המהווים מקור נזילות נוסף) ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ- 50 מיליון ש"ח.

להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים של החברה :

סעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ושינויים
	2023	2024	2025	
	באלפי ש"ח			
תזרים המזומנים מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(414,012)	(50,140)	(326,582)	השינוי בתזרים השלילי מפעילות שוטפת בשנת 2025 בסך של כ- 364 מיליון ש"ח נובע מאופי פעילותה היזמי של החברה, כאשר השקעות במלאי קרקעות ומלאי בניינים בהקמה מסווגות וכן מהפרשי עיתוי בין סכומי ההכנסות ובין גביית התמורה וכן ביחס לקצב התקדמות העבודות בהשוואה לעיתוי ההשקעה בעלויות ההקמה. רכישת הקרקעות בשנים 2025 ו- 2024 הסתכמה בכ- 343.2 מיליון ש"ח ו- 89.4 מיליון ש"ח בהתאמה. סך תשלומי הריבית בשנים 2025 ו- 2024 הסתכמו ב- 155.7 מיליון ש"ח ו- 120 מיליון ש"ח בהתאמה.
תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(110,396)	(222,763)	46,328	עיקר הקיטון נובע מהלוואות לחברה כלולה קשת. בשנת 2025 החברה העמידה הלוואות למימון פעילות קשת בסך של כ- 23.8 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 100.4 מיליון ש"ח בשנת 2024. בשנת 2025 רכשה החברה שליטה בחברת כרמים תמורת 20 מיליוני ש"ח. כמו"כ חל גידול בפיקדונות מוגבלים לשימוש בחשבונות הליווי בשנת 2025 לעומת קיטון בשנת 2024.
תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	478,130	371,808	253,639	עיקר השינוי נובע מגידול בהיקף ההלוואות לזמן קצר.

6.23.8 גירעון בהון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות ("הון חוזר חיובי") בסך של כ- 12 מיליוני ש"ח ומנגד גרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של כ- 1,501 מיליוני ש"ח. הגרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים נובע בעיקר מסווג הלוואות לרכישת קרקע להתחייבויות השוטפות בהתאם להסכמי המימון בין החברה לבנקים, בעוד שסווג מלאי המקרקעין תלוי בתהליך ההתקדמות בקבלת היתרי בניה ובקצב הצפוי של התקדמות הפרויקט ומכירת הדירות, וכן בגין הלוואות ששימשו לצורך רכישת נדל"ן להשקעה בהקמה המסווגות לזמן קצר בהתאם להסכמים עם הבנקים ומנגד שסיווג מלאי המקרקעין הממומן

באשראי זה הינו נדל"ן להשקעה בהקמה המסווג לנכסים שאינם שוטפים.

להערכת הנהלת החברה, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. זאת, בין היתר, לאור כך שקיימים בידי החברה מקורות תזרימים מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה באמצעות יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 54 מיליוני ש"ח וני"ע סחירים בשווי של כ- 50 מיליוני ש"ח. כמו כן לחברה יכולת גיוס אשראי ממוסדות מימון פיננסיים כנגד שעבוד מלאי דירות בפרויקטים שהסתיימו וכן גיוס אשראי כנגד שיעבוד עודפים מפרויקטים בסך של כ-230 מיליון ש"ח. בנוסף, יובהר כי החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפן של הסכמי המימון לרכישת קרקעות בהסכמת התאגידים הבנקאים וזאת, עד למועד קבלת ההיתר הצפוי, לאחריו החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לפרויקטים להם הועמדו הלוואות מתאגידים בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי.

כמו כן, ביחס להלוואות שניתנו עבור פרויקט אשירה-שדה דב בתל אביב לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה עם התאגידים הבנקאיים על הסכם ליווי מלא, ראה ביאור 17ג'(2).

מקורות מימון

6.23.9

6.23.9.1 **אמצעים הוניים** – ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31.12.2025 הסתכם בסך של 1,742,605 אלפי ש"ח לעומת 1,699,741 אלפי ש"ח ליום 31.12.2024. השינוי בהון העצמי נובע בעיקר מרווח כולל בסך 44,318 אלפי ש"ח.

6.23.9.2 **התחייבויות לזמן ארוך** – יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ליום 31.12.2025 מסתכמת לסך של 219,825 אלפי ש"ח הלוואות החברה מהבנקים הן בדרך כלל בתנאי ריבית שקלית ממוצעת של 4.36% והצמודות למדד.

6.23.9.3 **התחייבויות לזמן קצר** – יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ליום 31.12.2025 מסתכמת לסך של 2,767,957 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים הן בדרך כלל בתנאי פריים + מרווח של בין 0% ל- 0.7%.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

6.23.10 פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים)(תיקון), התש"ע-2009, החובה לצרף דוח על הבקרה הפנימית תחול על החברה החל מהדוחות הכספיים הערוכים ליום 31 בדצמבר 2031.

כמו כן, בהתאם להוראות תקנה 9(ב1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, הוראותיה של תקנה 9(ג) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

6.23.11 תרומות

החברה רואה בתרומה לקהילה נדבך חשוב בפעילותה, לפיכך בכוונת החברה לאמץ לאחר הפיכתה לחברה ציבורית מדיניות תרומות.

6.23.12 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת הדירקטוריון מיום 28.5.2026 החליט הדירקטוריון, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדירקטורים החיצוניים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית), הוא אחד (כולל דח"צים) (להלן: "**המספר המזערי הראוי**"). המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם. לעניין זה יצוין כי נכון למועד התשקיף, ה"ה יצחק נחושטן, סווג כדירקטור בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

6.23.13 דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד התשקיף, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונחים בחוק החברות.

6.23.14 מבקר פנימי

נכון למועד התשקיף לא מכהן בחברה מבקר פנימי.

6.23.15 פרטים בדבר רואי החשבון המבקרים של התאגיד

רואי החשבון המבקרים של החברה ושל החברות המוחזקות ע"י החברה הינם משרד Deloitte, מרח' מנחם בגין 132 תל אביב-יפו (להלן: "**רואי החשבון המבקרים**"). שכר הטרחה ששולם לרואי החשבון המבקרים בשנים 2024-2025 בגין שירותי ביקורת ושירותים הקשורים

לביקורת שניתנו לחברה ולחברות הבנות שלה הינו כדלקמן :

סוג השרות	שנת 2024 (באלפי ש"ח)	שנת 2025 (באלפי ש"ח)
ביקורת	430	390
שירותים אחרים	45	110

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים ומאושר ע"י הדירקטוריון. ועדת הביקורת בחברה סבורה כי שכר הטרחה של רואי החשבון הינו סביר ומקובל, זאת בשים לב לאופייה של החברה והיקפי פעילותה.

6.23.16 אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

6.23.17 מצבת התחייבויות התאגיד

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון, ראו נספח א' לדוח הסברי הדירקטוריון.

יזחק כנפו, סמנכ"ל כספים	יזחק אביסרור (*), דירקטור ומשנה למנכ"ל	אלי אביסרור, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה

(*) מכוח הסמכה ספציפית שניתנה לו על ידי דירקטוריון החברה, בהחלטה מיום 28.5.2026, לחתום על הדוחות הכספיים הנ"ל.

תאריך: 28.5.2026

נספח א'

מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 :

א. אשראי בנקאי מבנקים בישראל – על בסיס נתוני דוחות מאוחדים (באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן					סה"כ
	צמוד מדד שקלי	צמוד מדד שקלי לא	דולר	יורו	אחר	
שנה ראשונה	9,754	2,767,957	-	-	-	2,815,323
שנה שניה	148,145	-	-	-	-	154,574
שנה שלישית	1,818	-	-	-	-	1,897
שנה רביעית	2,371	-	-	-	-	2,474
שנה חמישית ואילך	57,737	-	-	-	-	60,243
סה"כ	219,825	2,767,957	-	-	-	3,034,511

ב. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) – על בסיס נתוני מאוחדים (באלפי ש"ח):

תקופה	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
שנה ראשונה	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-

ג. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלה לעיל (באלפי ש"ח) :

תקופה	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
שנה ראשונה	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-

ד. יתרות האשראי שניתנו על ידי בעל שליטה (באלפי ש"ח) :

תקופה	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
שנה ראשונה	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-

ה. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח על ידי חברות בשליטת בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח (באלפי ש"ח):

תקופה	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
שנה ראשונה	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-

יא. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח על ידי חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

תקופה	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
שנה ראשונה	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-

6.24 הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים").

6.24.1 כללי

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 17 במרץ 1978, ונוסדה על ידי מר משה אביסרור ז"ל. נכון למועד התשקיף, החברה פועלת בתחום הנדל"ן בישראל, ובמהלך השנים עברה מפעילות כקבלן ביצוע (לרבות הקמת מבני ציבור ותעשייה) לפעילות יזמית הכוללת ייזום וביצוע פרויקטים למגורים, מסחר ותעסוקה, וכן ייזום, הקמה והפעלה של נכסי נדל"ן מניב, כקבלן רשום המבצעת בעצמה את בניית הפרויקטים אותם היא יוזמת. לאורך השנים התרחבה פעילות החברה, הן מבחינה גיאוגרפית והן מבחינת סוג והיקף הפעילות. כיום מנוהלת החברה על ידי בני משפחת אביסרור, כאשר מר אלי אביסרור משמש מנכ"ל החברה מיום היווסדה, ולצידו מכהנים מר יצחק אביסרור ומר יורם אביסרור בתפקידי מפתח בהנהלה הבכירה.

6.24.2 תחומי פעילות

למועד התשקיף, לחברה תחום פעילות נדל"ן יזמי ותחום פעילות נדל"ן מניב. לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה נכון למועד התשקיף ראו סעיף 6.7 לעיל.

6.24.3 מבנה החזקות של הקבוצה

לפרטים בדבר מבנה ההחזקות של הקבוצה, ראו סעיף 6.1.4 לעיל.

6.24.4 הסביבה העסקית

לפרטים בדבר הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים, לרבות השפעת השינויים בריבית ובאינפלציה, בדירוג האשראי של ישראל ובמדדים השונים, חומרי גלם וכוח אדם, על פעילות החברה ותוצאותיה, ראו סעיף 6.6 לעיל.

להלן הסבר לפערים בסעיפים עיקריים בדוח על המצב הכספי ליום 31.03.2026 בהשוואה ליום 31.03.2025 וליום

31.12.2025

סעיף	31 במרץ 2026	31 במרץ 2025	31 בדצמבר 2025	הסברי החברה ליתרות ושינויים
	באלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	11,902	25,076	54,097	ראה סעיף 6.23.6 הסברים לשינוי במזומנים ושווי מזומנים נטו.
פיקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות הליווי	93,667	137,806	132,359	הקיטון נובע ממשיכת חלקית של העודפים בפרויקט בני ברק בסך 40 מיליון ₪.
ניירות ערך סחירים	47,960	47,133	50,109	ללא שינוי מהותי
נכסי מיסים שוטפים	24,007	11,180	23,580	
לקוחות	62,946	32,189	19,437	
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	241,638	323,499	196,705	הגידול בסך נכסים בגין חוזים עם לקוחות נובע בעיקר מפרויקט "בני ברק 813" כתוצאה ממכירת 40 יח"ד שעיקר הגבייה בגין צפויה להתקבל ברבעון השני של 2026.
חייבים – צדדים קשורים	33,380	10,679	26,961	הגידול נובע מעיקרה מפעילות קשת.
חייבים ויתרות חובה	84,216	30,910	25,819	עיקר הגידול נובע מיתרות חובה של מע"מ כלפי החברה.
מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות להקמה	2,314,556	521,006	881,996	עיקר הגידול בסך 1,566 מיליוני ₪ נובע בגין מעבר פרויקט "אשירה" מסעיף מלאי מקרקעין למלאי בניינים בהקמה, כתוצאה מההכרה בהכנסה בפרויקט.
מלאי מקרקעין	314,690	1,740,127	1,765,123	הקיטון העיקרי בסך 1,566 מיליוני ₪ נובע מסיווג פרויקט "אשירה" למלאי בניינים בהקמה. בנוסף סווגו ממלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון מקרקעין למלאי מקרקעין 75 מיליון ₪ בפרויקט כרמי גת (363 יח') אשר קיבלו היתר חפירה ודיפון.
סה"כ נכסים שוטפים	3,228,962	2,879,605	3,176,186	
נכסים לא שוטפים				
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	13,133	-	-	השינוי נובע מרכישת מניות של חברת אבו פמילי (במסגרת עסקת מכירת דירות בני ברק)
מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון רכישת מקרקעין	1,173,882	887,735	794,323	עיקר הגידול נובע מרכישת קרקעות בהרצליה, באר יעקב ופתח תקווה בעלות של 442 מיליוני ₪.
נדל"ן להשקעה	757,669	556,643	757,669	ללא שינוי
נדל"ן להשקעה בהקמה	387,683	489,637	377,722	ללא שינוי מהותי

סעיף	31 במרץ 2026	31 במרץ 2025	31 בדצמבר 2025	הסברי החברה ליתרות ושינויים
	באלפי ש"ח			
השקעות והלוואות לחברה הנמדדת לפי ש"מ	176,747	127,533	158,191	עיקר הגידול נובע מגידול בהלוואות שהעמידה החברה לקשת למימון פרויקטים "גני הבירה" ו- "גארדה".
נכסי מיסים נדחים	592	-	642	
רכוש קבוע	10,177	15,022	11,292	
חייבים אחרים	20,758	-	5,948	העמדת הלוואה על סך של 15 מ' בחברה בת אביסרור כרמים נוה פת בע"מ – לחברת כרמים קרתא.
סה"כ נכסים לא שוטפים	2,540,641	2,076,570	2,105,787	
סה"כ נכסים	5,769,603	4,956,175	5,281,973	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	3,176,034	2,252,014	2,767,957	עיקר הגידול נובע מקבלת הלוואות למימון רכישת קרקע בבאר יעקב בסך 120 מיליוני ₪ וכן מיון הלוואות בסך 110 מיליוני ₪.
ספקים ונותני שירותים	101,630	138,618	87,078	
זכאים ויתרות זכות	2,841	9,847	8,104	
התחייבויות לבעלי עניין	50,490	103,705	64,110	הקיטון נובע מביצוע תשלום לבעלי עניין בסך 14 מיליוני ₪.
זכאים צדדים קשורים	158	10,852	-	
הפרשות	13,206	13,610	12,614	אין שינויים מהותיים.
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	4,884	4,424	4,897	
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	164,368	191,905	219,469	הקיטון נובע מפרויקט "אשירה" אשר בגינו החלה ברבעון 1 2026, לראשונה, הכרה בהכנסה.
התחייבות בגין מיסים שוטפים	381	-	-	
סה"כ התחייבויות שוטפות	3,513,992	2,724,975	3,164,229	
התחייבויות לא שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	343,751	366,360	219,825	עיקר הגידול נובע מקבלת אשראי למימון פרויקטים בהרצליה, ופתח תקווה בסך 233 מיליוני ₪ ומסיווג הלוואות

סעיף	31 במרץ 2026	31 במרץ 2025	31 בדצמבר 2025	הסברי החברה ליתרות ושינויים
	באלפי ש"ח			
				בסך 110 מיליוני ₪ לסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך.
הפרשות	22,300	28,155	24,207	
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	116	116	116	
מיסים נדחים	111,146	109,252	110,991	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	477,313	503,883	355,139	
הון				
הון מניות	2	2	2	
קרנות הון	(12,761)	(11,307)	(12,761)	
עודפים	1,770,975	1,738,622	1,755,364	השינויים בתקופת הדוח נובעים מרווחי החברה, כמפורט להלן.
סה"כ הון מיוחד לבעלי החברה	1,758,216	1,727,317	1,742,605	
זכויות שאינן מקנות שליטה	20,082	-	20,000	
סה"כ הון	1,778,298	1,727,317	1,762,605	
סך ההתחייבויות וההון	5,769,603	4,956,175	5,281,973	

6.24.6 ניתוח תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה באלפי ש"ח:

סעיף	31 במרץ 2026	31 במרץ 2025	הסברי החברה ליתרות ושינויים
	באלפי ש"ח		
הכנסות	265,208	142,508	עיקר השינוי בהכרה לראשונה בהכנסות מפרויקט "אשירה". וכן מהשפעת מכירה של 40 יח' בפרויקט בני ברק, בו קיבלה החברה טופס 4 ברבעון השני של 2026.
עלות ההכנסות	214,596	95,220	כ- 160 מיליוני ₪ מעלות ההכנסות מתייחסת לפרויקטים "אשירה" ובני ברק.
רווח גולמי	50,612	47,288	בתקופת הדוח שיעור הרווח הגולמי בתקופה השוטפת (19%) בהשוואה לתקופה המקבילה (33%) נובע בעיקר מפרויקט "אשירה" אשר מציג רווחיות גולמית נמוכה בהשוואה לפרויקטים אחרים של החברה, כתוצאה מהכרה יחסית של הוצאות מימון חריגה לעלות ההכנסות.

סעיף	31 במרץ 2026	31 במרץ 2025	31 בדצמבר 2025	הסברי החברה ליתרות ושינויים
	באלפי ש"ח			
רווח תפעולי	28,874	30,612	75,844	שיעור הרווח התפעולי בתקופת הדוח 11% בהשוואה לשיעור רווח תפעולי 21% בתקופה המקבילה נובע בעיקרו מהשפעת פרויקט "אשירה".
רווח נקי	15,693	27,576	44,318	עיקר השחיקה ברווח הנקי נובעת משחיקה ברווחיות של פרויקט "אשירה".
רווח בסיסי ומדולל למניה	0.629	1.112	1.787	

6.24.7 נזילות

ליום 31 במרץ 2026, יתרת המזומנים של החברה מסתכמת בכ - 12 מיליוני ש"ח. בנוסף, יתרת ניירות ערך סחירים (המהווים מקור נזילות נוסף) ליום 31 במרץ 2026 הינה כ- 48 מיליון ש"ח.

להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים של החברה:

סעיף	31 במרץ 2026	31 במרץ 2025	31 בדצמבר 2025	הסברי החברה ליתרות ושינויים
	באלפי ש"ח			
תזרים המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(569,075)	(223,725)	(414,012)	השינוי בתזרים השלילי מפעילות שוטפת בשנת 2025 בסך של כ- 346 מיליון ש"ח נובע מאופי פעילותה היזמי של החברה, כאשר השקעות במלאי קרקעות ומלאי בניינים בהקמה מסווגות וכן מהפרשי עיתוי בין סכומי ההכנסות ובין גביית התמורה וכן ביחס לקצב התקדמות העבודות בהשוואה לעיתוי ההשקעה בעלויות ההקמה. כמו"כ בתקופת הדוח נרכשו קרקעות בסך 463 מיליוני ₪. (443 מיליון ₪ מיוחסים לקרקעות בהרצליה , באר יעקב ופתח תקווה) וכן תשלומי ריבית בסך 47 מיליוני ₪.
תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(4,082)	(6,631)	(110,396)	עיקר השינוי בתזרים נובע מרכישת מניות סחירות של חברת אבו פמילי בסכום של 15 מיליוני ₪ וקישון בסך 19 מיליוני ₪ בגין מימון לקשת.
תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	530,962	155,057	478,130	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מגידול בהיקף האשראי בסך 532 מיליון ₪ למימון קרקעות.

6.24.8 גירעון בהון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים ("הון חוזר שלילי") בסך של כ- 285 מיליוני ש"ח ומנגד גרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של כ- 1,798 מיליוני ש"ח. הגרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים נובע בעיקר מסווג הלוואות לרכישת קרקע להתחייבויות השוטפות בהתאם להסכמי המימון בין החברה לבנקים, בעוד שסווג מלאי המקרקעין תלוי בתהליך ההתקדמות בקבלת היתרי בניה ובקצב הצפוי של התקדמות הפרויקט ומכירת הדירות, וכן בגין הלוואות ששימשו לצורך רכישת נדל"ן להשקעה בהקמה המסווגות לזמן קצר בהתאם להסכמים עם הבנקים ומנגד שסיווג מלאי המקרקעין הממומן באשראי זה הינו נדל"ן להשקעה בהקמה המסווג לנכסים שאינם

שוטפים.

להערכת הנהלת החברה, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. זאת, בין היתר, לאור כך שקיימים בידי החברה מקורות תזרימים מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה באמצעות יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 12 מיליוני ש"ח וני"ע סחירים בשווי של כ- 48 מיליוני ש"ח. כמו כן לחברה יכולת גיוס אשראי ממוסדות מימון פיננסיים כנגד שעבוד מלאי דירות בפרויקטים שהסתיימו וכן גיוס אשראי כנגד שיעבוד עודפים מפרויקטים בסך של כ-225 מיליון ש"ח. בנוסף, יובהר כי החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפן של הסכמי המימון לרכישת קרקעות בהסכמת התאגידים הבנקאים וזאת, עד למועד קבלת ההיתר הצפוי, לאחריו החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לפרויקטים להם הועמדו הלוואות מתאגידים בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי.

כמו כן, ביחס להלוואות שניתנו עבור פרויקט אשירה-שדה דב בתל אביב לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה עם התאגידים הבנקאיים על הסכם ליווי מלא, ראה ביאור 17(ג'2).

מקורות מימון

6.24.9

6.24.9.1 אמצעים הוניים – ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31.3.2026 הסתכם בסך של 1,758,216 אלפי ש"ח לעומת 1,742,605 אלפי ש"ח ליום 31.12.2025. השינוי בהון העצמי נובע בעיקר מרווח כולל ב- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31.3.2026 בסך 15,693 אלפי ש"ח.

6.24.9.2 **התחייבויות לזמן ארוך** – יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ליום 31.3.2026 מסתכמת לסך של 343,751 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים הן בדרך כלל בתנאי ריבית שקלית ממוצעת של 4.36% והצמודות למדד.

6.24.9.3 **התחייבויות לזמן קצר** – יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ליום 31.3.2026 מסתכמת לסך של 3,176,034 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים הן בדרך כלל בתנאי פריים + מרווח של בין 0% ל- 0.7%.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

6.24.10 פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים)(תיקון), התש"ע-2009, החובה לצרף דוח על הבקרה הפנימית תחול על החברה החל מהדוחות הכספיים הערוכים ליום 31 בדצמבר 2031.

כמו כן, בהתאם להוראות תקנה 9(ב1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, הוראותיה של תקנה 9(בג) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקורות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

6.24.11 תרומות

החברה רואה בתרומה לקהילה נדבך חשוב בפעילותה, לפיכך בכוונת החברה לאמץ לאחר הפיכתה לחברה ציבורית מדיניות תרומות.

6.24.12 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת הדירקטוריון מיום 28.5.2026 החליט הדירקטוריון, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדירקטורים החיצוניים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית), הוא אחד (כולל דח"צים) (להלן: "**המספר המזערי הראוי**").

המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

לעניין זה יצוין כי נכון למועד התשקיף, ה"ה יצחק נחושתן, סוג כדירקטור בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

6.24.13 דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד התשקיף, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונחים בחוק החברות.

מבקר פנימי

נכון למועד התשקיף לא מכהן בחברה מבקר פנימי.

6.24.14 אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

6.24.15 מצבת התחייבויות התאגיד

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון, ראו נספח א' לדוח הסברי הדירקטוריון.

אלי אביסרור, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה	יצחק אביסרור (*), דירקטור ומשנה למנכ"ל	יצחק כנפו, סמנכ"ל כספים

(*) מכוח הסמכה ספציפית שניתנה לו על ידי דירקטוריון החברה, בהחלטה מיום 28.5.2026, לחתום על הדוחות הכספיים הנ"ל.

תאריך: 28.5.2026

נספח א'

מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון, נכון ליום 31 במרץ 2026:

א. אשראי בנקאי מבנקים בישראל – על בסיס נתוני דוחות מאוחדים (באלפי ש"ח):

סה"כ	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	תשלומי קרן					תקופה
		אחר	יורו	דולר	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	
3,374,842	19,986	-	-	-	3,219,661	135,195	שנה ראשונה
113,537	4,407	-	-	-	-	109,130	שנה שניה
3,923	542	-	-	-	-	3,381	שנה שלישית
4,345	542	-	-	-	-	3,803	שנה רביעית
49,008	393	-	-	-	-	48,615	שנה חמישית ואילך
3,545,654	25,869	-	-	-	3,219,661	300,124	סה"כ

ב. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) – על בסיס נתוני מאוחדים (באלפי ש"ח):

סה"כ	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	שקלי לא צמוד מדד	שקלי צמוד מדד	תקופה
-	-	-	-	שנה ראשונה
-	-	-	-	שנה שניה
-	-	-	-	שנה שלישית
-	-	-	-	שנה רביעית
-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
-	-	-	-	סה"כ

ג. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי) של כלל החברות המאוחדות, למעט חברות שהינן תאגידים מדווחים ולמעט נתוני התאגיד המדווח שהוזנו בטבלה לעיל (באלפי ש"ח):

תקופה	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
שנה ראשונה	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-

ד. יתרות האשראי שניתנו על ידי בעל שליטה (באלפי ש"ח):

תקופה	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
שנה ראשונה	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-

ה. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח על ידי חברות בשליטת בעל השליטה ואינן בשליטת התאגיד המדווח (באלפי ש"ח):

תקופה	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
שנה ראשונה	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-

-	-	-	-	שנה חמישית ואילך
-	-	-	-	סה"כ

יא. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד המדווח על ידי חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

תקופה	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ
שנה ראשונה	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-

פרק 7: ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה

פרטים	אליהו אביסרור	יורם אביסרור	יצחק אביסרור	יצחק נחושתן
תפקיד בחברה:	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	דירקטור ומשנה למנכ"ל	דירקטור ומשנה למנכ"ל	דירקטור
מספר תעודת זהות:	068146851	028671642	022754014	054199583
תאריך לידה:	20.05.1955	24.07.1971	05.04.1967	04.05.1957
מען להמצאת כתבי בי-דין:	יצחק בן צבי 7, באר שבע	יצחק בן צבי 7, באר שבע	יצחק בן צבי 7, באר שבע	גת 2/4, באר שבע
נתינות:	ישראלי	ישראלי	ישראלי	ישראלי
חברות בוועדות של הדירקטוריון:	אין	אין	אין	בכפוף לקבלת האישורים הדרושים, מיועד לשמש כחבר בוועדת הביקורת.
דירקטור בלתי תלוי:	לא	לא	לא	בכפוף לקבלת האישורים הדרושים, מיועד לשמש כדח"צ.
דירקטור חיצוני:	לא	לא	לא	בכפוף לקבלת האישורים הדרושים, מיועד לשמש כדח"צ.
אם כן, הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	לא	לא	לא	כן

אם כן, האם הוא דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	לא	כן
האם הוא עובד של החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה:	נותן שירותים לחברה להסכם ניהול כמתואר בפרק 8 להלן.	נותן שירותים לחברה בהתאם להסכם ניהול כמתואר בפרק 8 להלן.	נותן שירותים לחברה בהתאם להסכם ניהול כמתואר בפרק 8 להלן.	לא
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור:	1978	20.1.2026	20.1.2026	28.5.2026
השכלה:	12 שנות לימוד	12 שנות לימוד מנהל עסקים, במסגרת המכון לפריון העבודה – באר שבע, 2 שנות לימוד (ללא תעודה)	12 שנות לימוד הנדסאי בניין, המכללה הטכנולוגית באר שבע, 3 שנות לימוד (ללא תעודה)	לימודי תעודה, מנהל עסקים – המכון לפריון עבודה; לימודי תעודה, דיפלומה בבנקאות, אוניברסיטת בר אילן ואיגוד הבנקים
עיסוקו בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל קבוצת אביסרור משנת 1978; יו"ר קבוצת אביסרור משנת 2016; יו"ר ארגון הקבלנים בנגב משנת 2010; מ"מ נשיא התאחדות הקבלנים בישראל משנת 2019; יו"ר עמותת מרדכי היהודי (ע"ר) משנת 2021	משנה למנכ"ל ומנהל רכש ושיווק – בחברת אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ובחברות בנות שלה, משנת 1992	משנה למנכ"ל – בחברת אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ובחברות בנות שלה, משנת 1990	יועץ ומלווה עסקי
תאגידים שבהם משמש כדירקטור (פרט לחברה):	אביסרור ובניו ייזום ופתוח בע"מ; אור נס מקרקעין בע"מ; אביסרור הנדסה ובניה בע"מ; האוס ניהול ואחזקות בתים משותפים בע"מ; אביסרור ובניו כרמים נווה פת בע"מ; אביסרור	אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ; אביסרור קשת לב הפארק בע"מ	משמש כדח"צ, יו"ר ועדת הביקורת, הדוחות הכספיים והתגמול בחברת רייק אספן בע"מ (חברה מדווחת)	

			קשת הצלחה נדל"ן בע"מ; אביסרור קשת לב הפארק בע"מ; אביסרור בנאות חובב בע"מ; רמות משה חברה לבניה ופתוח בע"מ; קרן דיור ייזום והשקעות בע"מ; אליתן השקעות ופתוח בע"מ; אלית מבנים (פרנק) בע"מ; רמות משה השכרת נכסים בע"מ; הורקניה 29 אביסרור קשת בע"מ; אביסרור קשת לבונה הצוף בע"מ	
לא	כן – אח של אליהו, יורם ומרדכי אביסרור	כן – אח של אליהו, יצחק ומרדכי אביסרור	כן – אח של יורם, יצחק ומרדכי אביסרור;	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:
כן	לא	לא	לא	האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:

להלן יובאו פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, נכון למועד התשקיף, שאינם דירקטורים בחברה:

פרטים	יצחק כנפו
מספר תעודת זהות:	025238387
תאריך לידה:	7.7.1973
תאריך תחילת כהונה:	1.12.2007
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	סמנכ"ל כספים
האם הוא בעל עניין בחברה:	לא
האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:	לא
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון מהאוניברסיטת בן גוריון; תואר שני בניהול פיננסי executive מהאוניברסיטה העברית בירושלים
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל כספים בחברה; מרצה בחוג לראיית חשבון באוניברסיטת בן גוריון

7.3 עורכי דין להנפקה זו

אגמון עם טולצ'ינסקי משרד עורכי דין, רח' יגאל אלון 98, תל-אביב.

7.4 רואי החשבון של החברה

בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, מרחוב דרך מנחם בגין 132, תל אביב-יפו.

7.5 משרדה הרשום של החברה

בן צבי 7, באר שבע.

7.6 מורשי חתימה עצמאיים

לא קיים בחברה מורשה חתימה עצמאי להעברת כספים מחשבונות הבנק של החברה לצדדים שלישיים.

למר אלי אביסרור הוקנו זכויות חתימה בלעדיות בנושאים הבאים : חתימה על הסכמי מכר דירות, מחסנים וחניות ונספחים; חוזי חכירה ופיתוח מול רמ"י; הסכמי תשתיות, פיתוח והקמה מול רשויות; הסכמי מכר חדרי טרנספורמציה ותקשורת; הסכמים להשכרת נכסי החברה; דיווחים לשלטונות המס ולרשויות בקשר עם עסקאות רכישה, מכר או ביטול עסקאות; מסמכים לרישום משכנתאות, הערות אזהרה, זכויות ורישומים בלשכת רישום המקרקעין וברמ"י; מסמכים לרישום בתים משותפים; וכן מסמכים הנוגעים לענייני תכנון, תוכניות בניין עיר והיתרי בנייה.

לסמנכ"ל הכספים ולחשב החברה הוקנו זכויות חתימה בלעדיות בקשר לפעולות בחשבונות הבנק של החברה שאינן כוללות העברות לצדדים שלישיים (כגון: סגירת פקדונות, העברת כספים בין חשבונות החברה וחברות הבנות, וקבלת מיידעים).

7.7 הוראות עיקריות מהוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים¹

תקנון ההתאגדות של החברה כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לחברי הדירקטוריון:

הנושא	הסעיפים בתקנון
מספר חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים, משך כהונתם, מילוי מיקומם, שכרם וסיום כהונתם	73 עד 81, 83
דירקטורים חליפיים	82
דירקטורים חיצוניים	84
סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו	85 עד 88
פעולות הדירקטורים לרבות, אופן זימון ישיבות הדירקטוריון, דרכי כינוסן, המניין החוקי לפתיחת הישיבה, דרכי ניהולה ואופן קבלת ההחלטות בה, הקמת ועדות הדירקטוריון, סמכויותיהן ואופן פעולתן	89 עד 103
מתן פטור מאחריות מראש לנושאי משרה בחברה, ביטוח אחריות נושא משרה, שיפוי בדיעבד של נושאי משרה בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון והתחייבות מראש לשפות נושא משרה	117 עד 122

¹ הנושאים המנויים בסעיף 7.7 זה לקוחים מתקנון החברה, המצ"ב כנספח לפרק 4 לתשקיף.

פרק 8: בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1. תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1.1. כללי

להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בגין השנים 2024 ו-2025: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בה או בתאגיד בשליטתה; (ב) בנוסף, לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה עצמה, ובלבד שאינם נכללים בסעיף קטן (א) לעיל, והתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה עצמה; וכן (ג) לכל בעל עניין בחברה שאינו נמנה בס"ק (א) או (ב) לעיל, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה: לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח) ¹							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר ⁵	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ⁴	עלות שכר ³	שיעור החזקה בהון התאגיד ²	היקף משרה	תפקיד	שם
8,382	-	-	-	100	-	-	1,680	-	6,602	-	39.32%	100%	מנכ"ל, יו"ר ודירקטור	אביסרור אליהו
6,349	-	-	-	107	-	-	1,620	-	4,622	-	25.33%	100%	משנה למנכ"ל ודירקטור	אביסרור יצחק
5,089	-	-	-	81	-	-	1,560	-	3,448	-	23.35%	100%	משנה למנכ"ל ודירקטור	אביסרור יורם
1,825	-	-	-	44	-	-	-	-	450	1,331	-	100%	סמנכ"ל כספים	כנפו יצחק
598	-	-	-	47	-	-	-	-	-	551	-	100%	חשב החברה	באבאי שלמה

¹ הסכומים כוללים גם את הסכומים ששולמו על ידי ייזום לבעלי השליטה בגין שירותים שניתנו על ידי בעלי השליטה לייזום. ביום 01.01.2026 התבטלו הסכמי נותני שירות בין ייזום לבעלי השליטה.

² במועד האמור הוחזקו 15% ממניות החברה על ידי אור נס בע"מ שהוחזקה על ידי בעלי המניות של החברה. לפיכך האחוזים המופיעים הם בשרשור מלא עד רמת היחיד.

³ עלות שכר לכל השנים משמעה – כולל הפרשות סוציאליות, דמי חופשה, דמי מחלה, דמי הבראה, הפרשה לפיצויים, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, אובדן כושר עבודה, עלות בגין רכב, טלפון, מתנות לחג, אינטרנט ועיתונים. עלות בגין רכב מחושבת על פי שווי שימוש ברכב או תשלומים חלף רכב.

⁴ בגין שנת 2024 נוצרו הפרשות בספרי החברה שהתווספו ליתרה קיימת משנים קודמות והסתכמו לסך של 101,780 אלפי ש"ח, וכמחצית מתוכם חולקו בשנת 2025.

⁵ תשלומים בגין הוצאות רכב כגון: תשלומי שכירות ליסינג, ביטוחי רכב, טיפולים ותיקונים, אגרות רישוי, דלק, תשלומי כבישי אגרה וכיוצא ב.

לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח) ⁶							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר ⁸	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ⁷	עלות שכר ³	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
2,776	-	-	-	84	-	-	1,680	-	1,012	-	40.16%	100%	מנכ"ל, יו"ר ודירקטור	אביסרור אליהו
2,436	-	-	-	108	-	-	1,620	-	708	-	25.30%	100%	משנה למנכ"ל ודירקטור	אביסרור יצחק
2,152	-	-	-	64	-	-	1,560	-	528	-	22.04%	100%	משנה למנכ"ל ודירקטור	אביסרור יורם
2,608	-	-	-	25	-	-	-	-	1,236	1,347	-	100%	סמנכ"ל כספים	כנפו יצחק
637	-	-	-	43	-	-	-	-	-	594	-	100%	חשב החברה	באבאי שלמה

⁶ הסכומים כוללים גם את הסכומים ששולמו מייזום לבעלי השליטה בגין שירותים שניתנו על ידי בעלי השליטה לייזום. ביום 01.01.2026 התבטלו הסכמי נותני שירות בין ייזום לבעלי השליטה.

⁷ בגין המענקים נוצרו הפרשות בספרי החברה בלבד, אך טרם שולמו. כל ההפרשות שטרם שולמו בסך של 65,353 אלפי ש"ח ישולמו על ידי החברה לנותני השירותים במועדים שתקבע החברה אך לא יאוחר מסוף שנת 2026. ר' פירוט להלן בסעיף 8.5.

⁸ תשלומים בגין הוצאות רכב כגון: תשלומי שכירות ליסינג, ביטוחי רכב, טיפולים ותיקונים, אגרות רישוי, דלק, תשלומי כבישי אגרה וכיוצא ב.

8.1.2.1. מר אליהו אביסרור

מר אליהו אביסרור (להלן: "אליהו") הועסק בחברה כשכיר החל מיום 17.03.1978 ועד ליום 1 ביולי 2016. ביום 1 ביולי 2016, נחתם בין אלאב קפיטל בע"מ (להלן: "אלאב"), חברה בשליטתו המלאה של מר אליהו לבין החברה הסכם לפיו תעמיד אלאב שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון לחברה באמצעות אליהו (להלן: "השירותים"), עד ליום 31.12.2025. בתמורה להעמדת השירותים היתה זכאית אלאב לדמי ניהול חודשיים בגובה של 110,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. כמו כן, אלאב היתה זכאית ל- 45% מהבנוס השנתי המחושב מהרווח התפעולי השנתי (לפני הוצאות מימון ומיסים) של החברה, בהתאם למדרגות כדלקמן: (1) עד רווח תפעולי של 25 מיליון ש"ח, לא שולם בונוס; (2) בגין רווח תפעולי של בין 25 מיליון ש"ח עד 60 מיליון ש"ח, שולם בונוס בשיעור של 7% מהרווח התפעולי; (3) בגין רווח תפעולי של מעל 60 מיליון ש"ח, שולם בונוס בשיעור של 12% מהרווח התפעולי. בהתאם להסכם, היתה זכאית אלאב לתשלום השקול לתקופת הסתגלות של 6 חודשים במקרה של הפסקת ההתקשרות על ידיה, ולתשלום השקול ל- 12 חודשי עבודה במקרה של הפסקת ההתקשרות על ידי החברה. כן, היה זכאי אליהו ו/או אלאב ו/או מי מטעמה, לפי העניין, לפטור, ביטוח אחריות נושאי משרה ושיפוי. ההסכם כלל התחייבות של אלאב ו/או אליהו לשמירת סודיות, יחסי אמון, הימנעות מניגוד עניינים ואי תחרות.

הסכם התקשרות חדש

ביום 31.12.2025 נחתם הסכם שירותים חדש בין החברה לבין אלאב, במסגרתו אלאב תעמיד שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון לחברה באמצעות אליהו (להלן: "נותן השירותים"),⁹ וזאת מבלי ליצור יחסי עבודה בין הצדדים, החל מיום 1.1.2026, לתקופה בלתי קצובה בה כל צד יהיה רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש של 90 ימים. על אף האמור ככל שהחברה תהפוך במהלך שנת 2026 לחברה ציבורית תוגבל תקופת ההסכם לתקופה של 5 שנים שתמנה מהמועד שבו הפכה החברה לחברה ציבורית. בתמורה להעמדת השירותים תהיה זכאית אלאב לדמי ניהול בסך של 210,000 ש"ח בתוספת מע"מ לכל חודש כאשר הסכום צמוד לעליה במדד המחירים לצרכן החל מחודש 1/26 (להלן: "דמי הניהול"). בנוסף לדמי הניהול, תשלם החברה לאלאב בתוך 30 יום ממועד פרסום הדו"חות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, בונוס מיוחד בשיעור של 2.29% מתוך הרווח השנתי הכולל של החברה (במאוחד) לפני מס ולפני בונוסים לנושאי משרה (להלן – "הרווח"), כל זאת רק בתנאי שהרווח עולה על 60,000,000 ש"ח. תקרת סכום הבונוס השנתי ברוטו לא תעלה על סך של 3,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ. נותן השירותים יהיה רשאי לכהן ללא תשלום בתפקידים נוספים ולכהן כדירקטור (לרבות בשכר) בתאגיד שאינו מוחזק על ידי החברה, בכפוף לכך שהפעילות הנוספת לא תקים ניגוד עניינים ולא תפריע למילוי חובותיו כלפי החברה. הובהר כי גם אם נותן השירותים יחדל מסיבה כלשהי לשמש

⁹ ביום 28 במאי 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה, להסמיך את אליהו, המכהן כיו"ר דירקטוריון, לתפקיד מנכ"ל החברה, לתקופה שלא תעלה על חמש שנים ממועד ההנפקה.

כמנכ"ל, אך יותר יו"ר פעיל, או שיחדל מלשמש יו"ר אך יותר מנכ"ל, לא יחול שינוי בתנאי הסכם זה לרבות בסכום דמי הניהול.

כמו כן, יהיה נותן השירותים זכאי לחופשה שנתית בתשלום בהיקף של עד 30 ימי עבודה בשנה (להלן: "**החופשה השנתית**"). בנוסף, דמי הניהול שישולמו לאלאב לא יופחתו במקרה של אי מתן שירותי ניהול עקב מחלה של נותן השירותים לתקופה שאינה עולה על 30 יום בשנה.

החברה תחזיר לנותן השירותים את מלוא ההוצאות אשר יוצאו על ידו לצורך מתן השירותים בהתאם לנהלים המקובלים בחברה לעניין זה (להלן: "**החזר הוצאות**"). החברה תעמיד לשימושו של נותן השירותים טלפון סלולרי המתאים למילוי תפקידו ותישא בכל הוצאות הכרוכות בהחזקת הטלפון.

בנוסף, החברה תישא בהוצאות אחזקת רכב (ביטוח דלק תיקונים וכיוב') בסך ממוצע של 20,000 ₪ בחודש בתוספת מע"מ.

כמו כן, במקרה של סיום התקשרות, ביוזמת החברה או ביוזמת נותן השירותים, נותן השירותים יהיה זכאי למענק פרישה (מעבר לתשלומים על פי דין) בסך השווה לשישה (6) חודשי דמי ניהול. על אף האמור, בסמוך לפרישה ועדת התגמול תהיה רשאית להפחית או לשלול את המענק אם הפרישה נעשית באופן המחייב לדעתה הפחתה או שלילה של המענק. הקריטריונים שייבחנו על ידי ועדת התגמול יכללו, בין היתר, את אלה: (1) נסיבות הפרישה (לרבות גיל, מצב רפואי, סיום יחסים ביוזמתו או ביוזמת החברה); (2) תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה במהלך תקופת כהונתו; (3) ביצועי החברה בתקופת כהונתו.

החברה תבטח את אלאב ואת אליהו בביטוח נושאי משרה ואחריות דירקטורים וכן תעניק לאלאב ואליהו כתב שיפוי וכתב פטור מאחריות בקשר עם שירותי הניהול כאמור בדומה ליתר נושאי המשרה בחברה, לאורך תקופת מתן השירותים וגם במשך 7 שנים מהמועד שבו הסתיים ההסכם.

8.1.2.2. מר יצחק אביסרור

מר יצחק אביסרור (להלן: "**יצחק**") הועסק בחברה כשכיר החל מיום 31.12.1990 ועד ליום 1.7.2016. החל מיום 1.7.2016 ועד ליום 31.12.2025, דין משה קפיטל בע"מ (להלן: "**דין משה**"), חברה בשליטתו של מר יצחק העמידה שירותי סמנכ"ל הנדסה לחברה באמצעות יצחק (להלן: "**השירותים**"). בתמורה להעמדת השירותים היתה זכאית דין משה לדמי ניהול חודשיים בגובה של 105,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. כמו כן, דין משה היתה זכאית ל- 31.5% מהבנוס השנתי המחושב מהרווח התפעולי השנתי (לפני הוצאות מימון ומיסים) של החברה, בהתאם למדרגות כדלקמן: (1) עד רווח תפעולי של 25 מיליון ש"ח, לא שולם בונוס; (2) בגין רווח תפעולי של בין 25 מיליון ש"ח עד 60 מיליון ש"ח שולם בונוס בשיעור של 7% מהרווח התפעולי; (3) בגין רווח תפעולי של מעל 60 מיליון ש"ח, שולם בונוס בשיעור של 12% מהרווח התפעולי. כמו כן, היתה זכאית דין משה לתשלום השקול לתקופת הסתגלות של 6 חודשים במקרה של הפסקת ההתקשרות על ידי דין משה, ולתשלום השקול ל- 12 חודשים במקרה של הפסקת ההתפטרות על ידי החברה. יצחק ו/או דין משה ו/או מי מטעמה, לפי העניין,

היו זכאים לפטור, ביטוח אחריות נושאי משרה ושיפוי. ההסכם כלל התחייבות של יצחק ו/או דין משה לשמירת סודיות, יחסי אמון, הימנעות מניגוד עניינים ואי תחרות.

הסכם התקשרות חדש

ביום 31.12.2025 נחתם הסכם חדש בין החברה לבין דין משה, במסגרתו דין משה תעמיד לחברה שירותי משנה למנכ"ל ומנהל תחום הנדסה ותכנון באמצעות יצחק (להלן: "**נותן השירותים**"), וזאת מבלי ליצור יחסי עבודה בין הצדדים, החל מיום 1.1.2026, לתקופה בלתי קצובה בה כל צד יהיה רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש של 90 ימים. על אף האמור ככל שהחברה תהפוך במהלך שנת 2026 לחברה ציבורית תוגבל תקופת ההסכם לתקופה של 5 שנים שתמנה מהמועד שבו הפכה החברה לחברה ציבורית. בתמורה להעמדת השירותים תהיה זכאית דין משה לדמי ניהול בסך של 185,000 ש"ח בתוספת מע"מ לכל חודש כאשר הסכום צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן החל מחודש 1/26 (להלן: "**דמי הניהול**"). בנוסף לדמי הניהול, תשלם החברה לדין משה בתוך 30 יום ממועד פרסום הדו"חות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, בונוס מיוחד בשיעור של 1.45% מתוך הרווח השנתי הכולל של החברה (במאוחד) לפני מס ולפני ולפני בונוסים לנושאי משרה (להלן – "**הרווח**"), כל זאת בתנאי שהרווח עולה על 60,000,000 ש"ח. תקרת סכום הבונוס השנתי ברוטו לא תעלה על סך של 2,205,000 ש"ח. נותן השירותים יהיה רשאי לכהן ללא תשלום בתפקידים נוספים ולכהן כדירקטור (לרבות בשכר) בתאגיד שאינו מוחזק על ידי החברה, בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם.

לסכום הבונוס שישתלם יתוסף מע"מ כדין. כמו כן יהיה נותן השירותים שתעמיד דין משה זכאי לחופשה שנתית בתשלום בהיקף של עד 30 ימי עבודה בשנה (להלן: **"החופשה השנתית"**). בנוסף, דמי הניהול שישולמו לדיון משה לא יופחתו במקרה של אי מתן שירותי ניהול עקב מחלה של נותן השירותים שתעמיד דין משה לתקופה שאינה עולה על 30 יום בשנה.

החברה תחזיר לנותן השירותים את מלוא ההוצאות אשר יוצאו על ידו לצורך מתן השירותים בהתאם לנהלים המקובלים בחברה לעניין זה (להלן: "**החזר הוצאות**").

החברה תעמיד לשימושו של נותן השירותים טלפון סלולרי המתאים למילוי תפקידו ותישא בכל הוצאות הכרוכות בהחזקת הטלפון.

בנוסף, החברה תישא בהוצאות אחזקת רכב (ביטוח דלק תיקונים וכיו"ב) בסך ממוצע של 20,000 ₪ בחודש בתוספת מע"מ.

כמו כן, במקרה של סיום התקשרות, ביוזמת החברה או ביוזמת נותן השירותים, נותן השירותים יהיה זכאי למענק פרישה (מעבר לתשלומים על פי דין) בסך השווה לשישה (6) חודשי דמי ניהול. על אף האמור, בסמוך לפרישה ועדת התגמול תהיה רשאית להפחית או לשלול את המענק אם הפרישה נעשית באופן המחייב לדעתה הפחתה או שלילה של המענק. הקריטריונים שייבחנו על ידי ועדת התגמול יכללו, בין היתר, את אלה: (1) נסיבות הפרישה (לרבות גיל, מצב רפואי, סיום יחסים ביוזמתו או ביוזמת החברה); (2) תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה במהלך תקופת כהונתו; (3) ביצועי החברה בתקופת כהונתו.

החברה תבטח את דין משה ואת יצחק בביטוח נושאי משרה ואחריות דירקטורים וכן תעניק לדין משה וליצחק כתב שיפוי וכתב פטור מאחריות בקשר עם שירותים כאמור בדומה ליתר נושאי המשרה בחברה, לאורך תקופת מתן השירותים וגם במשך 7 שנים מהמועד שבו הסתיים ההסכם.

יובהר, כי יצחק מכחן כדירקטור בחברה, ולא יהא זכאי לתשלום נוסף בגין כהונתו כאמור.

8.1.2.3. מר יורם אביסרור

מר יורם אביסרור (להלן: "יורם") הועסק בחברה כשכיר החל מיום 01.02.1992 ועד ליום 1 ביולי 2016. החל מיום 1 ביולי 2016 ועד ליום 31.12.2025, אביו קפיטל בע"מ (להלן: "אביו"), חברה בשליטת מר יורם העמידה שירותי סמנכ"ל רכש ושיווק לחברה באמצעות יורם (להלן: "השירותים"). בתמורה להעמדת השירותים היתה זכאית אביו לדמי ניהול חודשיים בגובה של 100,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. כמו כן, היתה אביו זכאית ל- 23.5% מהבונוס השנתי המחושב מהרווח התפעולי השנתי (לפני הוצאות מימון ומיסים) של החברה, בהתאם למדרגות כדלקמן: (1) עד רווח תפעולי של 25 מיליון ש"ח, לא שולם בונוס; (2) בגין רווח תפעולי של בין 25 מיליון ש"ח עד 60 מיליון ש"ח שולם בונוס בשיעור של 7% מהרווח התפעולי; (3) בגין רווח תפעולי של מעל 60 מיליון ש"ח, שולם בונוס בשיעור של 12% מהרווח התפעולי. כמו כן, היתה זכאית אביו לתשלום השקול לקופת הסתגלות של 6 חודשים במקרה של הפסקת ההתקשרות על ידי אביו, ולתשלום השקול ל- 12 חודשים במקרה של הפסקת ההתקשרות על ידי החברה. יורם ואביו ואו מי מטעמה, לפי העניין, היו זכאים לפטור, ביטוח אחריות נושאי משרה ושיפוי. ההסכם כלל התחייבות של אביו ואו יורם לשמירת סודיות, יחסי אמון, הימנעות מניגוד עניינים ואי תחרות.

הסכם התקשרות חדש

ביום 31.12.2025 נחתם הסכם חדש בין החברה לבין אביו, במסגרתו אביו תעמיד לחברה שירותי משנה למנכ"ל ומנהל מכירות, רכש ושיווק באמצעות יורם (להלן: "נותן השירותים"), וזאת מבלי ליצור יחסי עבודה בין הצדדים, החל מיום 1.1.2026, לתקופה בלתי קצובה בה כל צד יהיה רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש של 90 ימים. על אף האמור ככל שהחברה תהפוך במהלך שנת 2026 לחברה ציבורית תוגבל תקופת ההסכם לתקופה של 5 שנים שתמנה מהמועד שבו הפכה החברה לחברה ציבורית. בהתאם להסכם תהיה זכאית אביו לדמי ניהול בסך של 170,000 ש"ח בתוספת מע"מ לכל חודש כאשר הסכום צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן, החל ממדד חודש 1/26 (להלן: "דמי הניהול"). בנוסף לדמי הניהול, תשלם החברה לאביו בתוך 30 יום ממועד פרסום הדו"חות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, בונוס מיוחד בשיעור של 1.26% מתוך הרווח השנתי הכולל של החברה (במאוחד) לפני מס ולפני בונוסים לנושאי משרה (להלן – "הרווח"), כל זאת בתנאי שהרווח עולה על 60,000,000 ש"ח. תקרת סכום הבונוס השנתי ברוטו לא תעלה על סך של 1,921,000 ש"ח.

לסכום הבונוס שישתלם יתווסף מע"מ. כמו כן יהיה נותן השירותים זכאי לחופשה

שנתית בתשלום בהיקף של עד 30 ימי עבודה בשנה (להלן: "החופשה השנתית"). בנוסף, דמי הניהול שישולמו לאביו לא יופחתו במקרה של אי מתן שירותי ניהול עקב מחלה של נותן השירותים לתקופה שאינה עולה על 30 יום בשנה. החברה תחזיר לנותן השירותים את מלוא ההוצאות אשר יוצאו על ידו לצורך מתן השירותים בהתאם לנהלים המקובלים בחברה לעניין זה (להלן: "החזר הוצאות"). החברה תעמיד לשימוש של נותן השירותים טלפון סלולרי המתאים למילוי תפקידו ותישא בכל הוצאות הכרוכות בהחזקת הטלפון.

בנוסף, החברה תישא בהוצאות אחזקת רכב (ביטוח דלק תיקונים וכיוב') בסך ממוצע של 20,000 ₪ בחודש בתוספת מע"מ.

כמו כן, במקרה של סיום התקשרות, ביוזמת החברה או ביוזמת נותן השירותים, נותן השירותים יהיה זכאי למענק פרישה (מעבר לתשלומים על פי דין) בסך השווה לשישה (6) חודשי דמי ניהול. על אף האמור, בסמוך לפרישה ועדת התגמול תהיה רשאית להפחית או לשלול את המענק אם הפרישה נעשית באופן המחייב לדעתה הפחתה או שלילה של המענק. הקריטריונים שייבחנו על ידי ועדת התגמול יכללו, בין היתר, את אלה: (1) נסיבות הפרישה (לרבות גיל, מצב רפואי, סיום יחסים ביוזמתו או ביוזמת החברה); (2) תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה במהלך תקופת כהונתו; (3) ביצועי החברה בתקופת כהונתו.

החברה תבטח את אביו ואת יורם בביטוח נושאי משרה ואחריות דירקטורים וכן תעניק לאביו וליוורם כתב שיפוי וכתב פטור מאחריות בקשר עם שירותי הניהול כאמור, בדומה ליתר נושאי המשרה בחברה, לאורך תקופת מתן השירותים וגם במשך 7 שנים מהמועד שבו הסתיים ההסכם.

יובהר, כי יורם מכהן כדירקטור בחברה, ולא יהא זכאי לתשלום נוסף בגין כהונתו כאמור.

8.1.2.4. הסכם התקשרות עם סמנכ"ל הכספים מר יצחק כנפו

מר יצחק כנפו מועסק בחברה מיום 1.12.2007 ומכהן כיום כסמנכ"ל הכספים של החברה. ביום 31.12.2025 תוקן הסכם העסקה בתוקף מיום 1.1.2026. שכרו החודשי (ברוטו) של מר כנפו נקבע לסך 116,000 ש"ח. כמו כן, מר כנפו יהיה זכאי לבונוס שנתי בשיעור של 0.9% מהרווח השנתי הכולל של החברה לפני מס ולפני בונוסים לנושאי משרה וזאת רק בכפוף לכך שהרווח השנתי כאמור עולה על 60,000,000 ש"ח. סכום הבונוס השנתי לא יעלה על תקרה של 12 משכורות חודשיות (ברוטו).

כמו כן מר כנפו זכאי לתנאים סוציאליים כגון ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות, וכן להחזר הוצאות מהחברה על פי מדיניותה הכללית בעניין. החברה תעמיד למר כנפו רכב בהתאם לתפקידו כמקובל בחברה, ותישא בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב והשימוש בו. כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת שתימסר לצד השני לפחות 90 ימים מראש. העלות החודשית של העסקתו של מר כנפו בחברה תסתכם בכ- 156 אלפי ש"ח (לא כולל החזר הוצאות, מענק שנתי ותגמול הוני לכשיוענק).

החברה תבטח את מר כנפו בביטוח נושאי משרה וכן יהיה זכאי לכתב שיפוי ולכתב

פטור מאחריות בדומה ליתר נושאי המשרה בחברה.

בהמשך לאימוץ תכנית האופציות של החברה כמפורט בסעיף 3.7 לעיל, ביום 11 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה, כי בכפוף להשלמת ההנפקה הראשונה לציבור על פי תשקיף זה, ובחלוף 30 יום לכל הפחות ממועד הפקדת התוכנית ברשות המיסים (תוכנית האופציות הופקדה ברשות המיסים ביום 20 במאי 2026) ובהתאם להוראות סעיף 102 לפקודה, תקצה החברה 328,221 כתבי אופציה למר כנפו, בתנאים כאמור בסעיף 3.7 לעיל¹⁰. מימוש האופציות יהיה במזומן או מימוש נטו (Cashless), לבחירת הניצע. כתבי האופציה יבשילו בשלוש מנות שוות בתום השנה השלישית, הרביעית והחמישית ממועד הענקת האופציות, ומועד פקיעתם יהיה בחלוף 7 שנים ממועד הקצאתם. השווי הכולל של כל כתבי האופציה למר כנפו הנו 1,160 אלפי ₪ ובמונחים שנתיים (בחלוקה לינארית) 232 אלפי ₪, המשקף סך של 2 משכורות חודשיות ברוטו בשנה¹¹. יובהר כי התגמול ההוני וכן יתר תנאי הכהונה וההעסקה של מר כנפו הינם בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

ביום 22.7.2026 אושר למר כנפו "מענק הצלחה" לפיו בכפוף לכך שתושלם הנפקת החברה לציבור יהיה מר כנפו זכאי למענק בסך של 928 אלפי ש"ח שישולמו בסמוך לאחר השלמת ההנפקה.

8.1.2.5. הסכם התקשרות עם חשב החברה מר שלמה באבאי

מר שלמה באבאי מועסק בחברה מיום 27.3.2001 ומכהן כיום כחשב החברה. ביום 31.12.2025 תוקן הסכם העסקה של מר באבאי בתוקף רטרואקטיבי מיום 1.12.2025. שכרו החודשי של מר באבאי (ברוטו) נקבע לסך 50,000 ₪ לכל חודש (מתוך סכום זה סך של 34,000 ₪ הינו שכר יסוד ושכר של 16,000 ₪ כתוספת גלובאלית עבור שעות נוספות). מר באבאי יהיה זכאי לתנאים סוציאליים מקובלים כגון ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות. כמו כן, מר באבאי יהיה זכאי לבונוס שנתי של שלוש משכורות חודשיות (ברוטו) בכפוף לכך שיעמוד ביעדים שיקבעו לו על ידי הגורמים המוסמכים. כמו כן יהיה מר באבאי זכאי להחזר הוצאות מהחברה על פי מדיניותה הכללית בעניין. החברה תעמיד למר לבאבאי רכב בהתאם לתפקידו כמקובל בחברה. החברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב והשימוש בו. כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת שתימסר לצד השני לפחות 90 ימים מראש. העלות החודשית של העסקתו של מר באבאי בחברה תסתכם בכ- 73 אלפי ₪ (לא כולל החזר הוצאות, מענק שנתי ותגמול הוני לכשיוענק). בהמשך לאימוץ תכנית האופציות של החברה כמפורט בסעיף 3.7 לעיל, ביום 11 במאי

¹⁰ מובהר כי כתבי האופציה המתוארים בפרק 8 זה כלולים במניין כתבי האופציה הנזכרים בסעיף 3.7 לעיל ותנאיהם מתוארים בפרק זה ביחס לנושאי משרה המתוארים בפרק וכן קרובים של בעל השליטה. לעניין נסיבות שבהן תבוצע האצה ראה סעיף 3.7 לעיל.

¹¹ שווי כל כתב אופציה הנו 3.53 ₪. ההנחות ששימשו לחישוב שווי כל כתב אופציה הן מחיר מניה אפקטיבי - 7.66 ש"ח, מחיר מימוש - 7.66 ש"ח, מועד פקיעה - 7 שנים ממועד ההקצאה, ריבית חסרת סיכון מבוססת על פרסומי הבורסה לניירות ערך - 3.30%. סטיית התקן ששימשה בחישוב מבוססת על פרסומי הבורסה לניירות ערך - 38.60%. יצוין כי מאחר שטרם נקבע מחיר ההנפקה, השווי הנו על דרך האומדן ולצורך החישוב נלקח השווי נכון למועד זה והוא עשוי להשתנות בהמשך בהתאם למחיר ההנפקה ולפרמטרים הפיננסיים במועד ההנפקה. יתר תנאי כתבי האופציה לרבות התאמות וכולי יהיו בהתאם למדיניות התגמול.

2026 אישר דירקטוריון החברה, כי בכפוף להשלמת ההנפקה הראשונה לציבור על פי תשקיף זה, ובחלוף 30 יום לכל הפחות ממועד הפקדת התוכנית ברשות המיסים (תוכנית האופציות הופקדה ברשות המיסים ביום 20 במאי 2026) ובהתאם להוראות סעיף 102 לפקודה, תקצה החברה 141,475 כתבי אופציה למר באבי, בתנאים כאמור בסעיף 3.7 לעיל¹². מימוש כתבי האופציה יעשה על דרך מימוש נטו (Cashless) בלבד. כתבי האופציה יבשילו בשלוש מנות שוות בסוף השנה השלישית, הרביעית והחמישית ממועד ההקצאה, ויפקעו לאחר 7 שנים ממועד ההקצאה. השווי הכולל של כל כתבי האופציה למר באבי הנו 500 אלפי ₪ ובמונחים שנתיים (בחלוקה לינארית) 100 אלפי ₪, המשקף סך של 2 משכורות חודשיות ברוטו בשנה.

ביום 22.7.2026 אושר למר באבי "מענק הצלחה" לפיו בכפוף לכך שתושלם הנפקת החברה לציבור יהיה מר באבי זכאי למענק בסך של 150 אלפי ש"ח שישולמו בסמוך לאחר השלמת ההנפקה.

8.1.3. גמול דירקטורים

נכון למועד פרסום התשקיף, הדירקטורים בחברה אינם זכאים לגמול בגין כהונתם בדירקטוריון. החל ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה, הגמול שישולם לדירקטורים בחברה יהיה גמול בסך שאינו עולה על הגמול המקסימלי המפורט בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, בהתאם לדרגה בה תסווג החברה מעת לעת, לפי הונה העצמי.

יצוין כי דירקטורים שהינם נושאי משרה לא יהיו זכאים לגמול דירקטורים נוסף לסכומים המשולמים להם כנושאי משרה.

8.1.4. מדיניות תגמול

ביום 28 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה וביום 28 במאי 2026 אישרה האסיפה הכללית את מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה, המצ"ב **כנספח א'** לפרק זה (להלן: "**מדיניות התגמול**"), בהתאם להוראות חוק החברות. בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, מדיניות התגמול האמורה תהיה בתוקף עד לתום חמש שנים מהמועד בו תהפוך החברה לתאגיד מדווח.

8.2. עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש עניין בהם

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, ביחס לכל עסקה עם בעלי השליטה בחברה או עסקאות שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן בשנתיים שקדמו למועד פרסום התשקיף, או שהינן בתוקף במועד פרסום התשקיף:

¹² לפרטים נוספים ר' ה"ש 11 לעיל.

8.2.1. הסכמי העסקה של קרובי משפחה¹³ שאינם נושאי משרה

תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי העובד				
שם	תפקיד	קרבה משפחתית	היקף משרה	עלות שכר חודשית עד למועד ההנפקה ¹⁴	עלות שכר חודשית כפי שתהיה לאחר ההנפקה ¹⁵	מענק	תגמול הוני	דמי ייעוץ	עמלה	אחר
צחי יצחק אביסרור	מנהל פרויקטים ראשי	בנו של אלי אביסרור	100%	109	114 ¹⁶	מענק שנתי עד חמש משכורות ¹⁷	226,359 כתבי אופציה ¹⁸ בשווי שנתי המוערך בכ-160 אלפי ₪ המשקף סך של שתי [2] משכורות חודשיות ברוטו במונחים שנתיים בחלוקה ליניארית*	-	-	-
שי אביסרור	מנהל הנדסה ותכנון	בנו של אלי אביסרור	100%	83	104 ¹⁹	מענק שנתי עד ארבע	198,064 כתבי אופציה ²¹ בשווי	-	-	-

¹³ לפי הגדרת "קרוב" בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

¹⁴ עלות שכר – כולל הפרשות סוציאליות, דמי חופשה, דמי מחלה, דמי הבראה, הפרשה לפיצויים, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, אובדן כושר עבודה, עלות בגין רכב, טלפון, מתנות לחג, אינטרנט ועיתונים. עלות בגין רכב מחושבת על פי שווי שימוש ברכב או תשלומים חלף רכב.

¹⁵ בין חלק מהקרובים לבין החברה נחתמו הסכמים חדשים אשר יכנסו לתוקפם במועד ההנפקה.

¹⁶ מתוך הסכום האמור סך של 80,000 ₪ הינו בגין שכר. השכר יעלה ב- 10% אחרי שנתיים ממועד ההנפקה.

¹⁷ עד שלוש משכורות יהיה הבונוס בהתאם לעמידה ביעדים (שלא בשיקול דעת) שיקבעו מראש בכל שנה על ידי האורגנים המוסמכים של החברה. בנוסף, יהא זכאי למענק בגובה 2 משכורות ללא קשר לעמידה ביעדים. על אף האמור, ועדת התגמול או ועדת הביקורת, לפי העניין, תהיה רשאית בכל שנה על פי שיקול דעתה הבלעדי להפחית את הבונוס (כולו או חלקו). בגין שנת 2025 קיבל צחי בונוס בסך של 320,000 ₪. לעניין היעדים לשנת 2026, יעד רווח כהגדרתו במדיניות התגמול לנושאי משרה וליתר השנים היעדים יהיו כלקדמן: (א) יעד סיום שלב השלד-גג כמקובל בחוזים מול רמ"י ו/או משב"ש (מס' סיומי שלב שלד-גג). משקלו של יעד זה יהיה 30%-50%; (ב) יעד קבלת "טופס 4" (מס' טפסי 4). משקלו של יעד זה יהיה 30%-50%. יעדים (א) ו-(ב) יתייחסו גם לעמידה בלוחות זמנים מתוכננים לשלבי הבניה, ו/או תקציב (סטיה מעלות ביצוע מול תקציב); (ג) יעד בטיחות – שמירה על דירוג חמשת כוכבי בטיחות כמפורט בסעיף 6.12.3 לעיל, וכן התייחסות לדרישות סף הנוגעות לתקרה מקסימלית של סכומי עיצומים כספיים. משקלו של יעד זה יהיה 0%-20%.

¹⁸ מימוש האופציות יהא מותנה מכר כמשמעות המונח בסעיף 3.7 לעיל. בהנחה רעיונית של מימוש במזומן המניות הנובעות מהאופציות יהיו מיד לאחר מימושן 0.07% ובהנחת דילול מלא 0.06%. מאחר שהמימוש הוא נטו (Cashless), שיעור הדילול בפועל יהא נמוך יותר.

¹⁹ מתוך הסכום האמור סך של 70,000 ₪ הינו בגין שכר. השכר יעלה ב- 10% אחרי שנתיים ממועד ההנפקה.

²¹ מימוש האופציות יהא מותנה מכר כמשמעות המונח בסעיף 3.7 לעיל. בהנחה רעיונית של מימוש במזומן המניות הנובעות מהאופציות יהיו מיד לאחר מימושן 0.06% ובהנחת דילול מלא 0.05%. מאחר שהמימוש הוא נטו (Cashless), שיעור הדילול בפועל יהא נמוך יותר.

			שנתי של 140 אלפי שם המשקף שתי [2] משכורות במונחים שנתיים*	משכורות ²⁰						
			84,885 כתבי אופציה ²⁴ בשווי שנתי של 60 אלפי שם המשקף 1.25] משכורות במונחים שנתיים]*	מענק שנתי עד שלוש משכורות ²³	2253	48	100%	בנו של יצחק אביסרור	מנהל נכסים מניבים	דין אביסרור
-	-	-		-	32	32	100%	אשתו של אלי אביסרור	מנהלת אדמיניסטרטיבית	גורג'ט אביסרור
			14,606 כתבי אופציה ²⁵ בשווי שנתי של כ-10 אלפי שם המשקף משכורת חודשית ברוטו אחת [1] בשנה (בחלוקה)	-	13	13	50%	בתו של יורם אביסרור	יועצת אסטרטגית וסושיאל	יולי יוכבד אביסרור

²⁰ עד שלוש משכורות יהיה הבונוס בהתאם לעמידה ביעדים (שלא בשיקול דעת) שיקבעו מראש בכל שנה על ידי האורגנים המוסמכים של החברה. בנוסף, יהא זכאי למענק בגובה 2 משכורות ללא קשר לעמידה ביעדים. על אף האמור, ועדת התגמול או ועדת הביקורת, לפי העניין, תהיה רשאית בכל שנה על פי שיקול דעתה הבלעדי להפחית את הבונוס (כולו או חלקו). לעניין היעדים לשנת 2026, יעד רווח כהגדרתו במדיניות התגמול לנושאי משרה וליתר השנים היעד יהיה קבלת היתר חפירה ודיפון ו/או היתר בניה מלא (מס' היתרי בניה) בהתאם לתכניות העבודה ולוחות זמנים שייקבעו.

²² מתוך הסכום האמור סך של 30,000 שם הינו בגין שכר. השכר יעלה ב- 10% אחרי שנתיים ממועד ההנפקה.
²³ הבונוס יהיה כפוף לעמידה ביעדים (שלא בשיקול דעת) שיקבעו מראש על ידי האורגנים המוסמכים של החברה. לעניין היעדים לשנת 2026, יעד רווח כהגדרתו במדיניות התגמול לנושאי משרה וליתר השנים המדד יהיה הגעה לשיעורי תפוסה ו/או עמידה ביעד בטחונות, בהתאם לתוכנית עבודה שתוגדר מראש.

²⁴ מימוש האופציות יהא מותנה מכר כמשמעות המונח בסעיף 3.7 לעיל. בהנחה רעיונית של מימוש במזומן המניות הנובעות מהאופציות יהיו מיד לאחר מימושן 0.03% ובהנחת דילול מלא 0.02%. מאחר שהמימוש הוא נטו (Cashless), שיעור הדילול בפועל יהא נמוך יותר.

²⁵ מימוש האופציות יהא מותנה מכר כמשמעות המונח בסעיף 3.7 לעיל. בהנחה רעיונית של מימוש במזומן המניות הנובעות מהאופציות יהיו מיד לאחר מימושן 0.005% ובהנחת דילול מלא 0.004%. מאחר שהמימוש הוא נטו (Cashless), שיעור הדילול בפועל יהא נמוך יותר.

			ליניארית*)							
-	-	-	-	-	19	19	100%	אחות של אלי, מרדכי, יורם ויצחק אביסרור	מזכירה במזכירות החברה	רחל אוחיון

* האופציות יוענקו בהמשך לאימוץ תכנית האופציות של החברה כמפורט בסעיף 3.7 לעיל. לפרטים נוספים אודות תנאי האופציות ואופן חישוב שוויין ראה בסעיף 3.7 לעיל וה"ש 11 לעיל.

8.2.2. הסכמי מכר דירות

8.2.2.1. הסכמי שדה דב

בין החברה לבין קרובים של בעלי השליטה (להלן: "הרוכשים") נחתמו מספר הסכמי רכישה בפרויקט ASHIRA בשדה דב, תל אביב. במועד החתימה טרם התקבל היתר בניה לפרויקט, ומסירת החזקה בנכסים מתוכננת ל-60 חודשים ממועד קבלת היתר בנייה מלא.

להלן פירוט ההסכמים שנחתמו: (1) ביום 25 בנובמבר 2021, חתמה החברה על הסכם עם מר אלי אביסרור, למכירת דירת 6 חדרים שמספרה 199, בבניין M, בקומה מס' 32, תמורת סכום של 12,000,000 ש"ח; (2) ביום 7 באוקטובר 2024, חתמה החברה על הסכם נוסף עם מר אלי אביסרור, למכירת דירה נוספת בנאמנות עבור ביתו, בת חמישה חדרים, שמספרה 52, בבניין J, בקומה מס' 6, במחיר של 7,010,000 ש"ח; (3) ביום 25 בנובמבר 2021 חתמה החברה על הסכם עם מר יורם אביסרור, למכירת דירת 6 חדרים שמספרה 195, בבניין M, בקומה מס' 31, תמורת סכום של 12,000,000 ש"ח; (4) ביום 25 בנובמבר 2021, חתמה החברה על הסכם עם מר יצחק אביסרור, למכירת דירת 6 חדרים שמספרה 201, בבניין M, בקומה מס' 33, תמורת סכום של 12,000,000 ש"ח; (5) ביום 25 בנובמבר 2021, חתמה החברה על הסכם עם גב' עינבל אושרת אביסרור פרימן, למכירת דירת 6 חדרים שמספרה 196, בבניין M, קומה 32, תמורת סכום של 17,000,000 ש"ח; (6) ביום 1 באוגוסט 2024, חתמה החברה על הסכם עם מר שי אביסרור וגב' לימור אביסרור, למכירת דירת 4 חדרים שמספרה 131, בבניין M, קומה 20, תמורת סכום של 6,950,000 ש"ח. ביום 29.12.2025 הוחלפה הדירה לדירה בת 5 חדרים, שמספרה 43, בבניין J, קומה 5, תמורת סכום של 7,070,000 ש"ח; (7) ביום 25 ביולי 2024, חתמה החברה על הסכם עם גב' אור אביסרור, למכירת דירת 4 חדרים שמספרה 102, בבניין M, בקומה 15, תמורת סכום של 6,500,000 ש"ח; (8) ביום 18 ביולי 2024, חתמה החברה על הסכם עם מר ירון אביסרור, למכירת דירת 4 חדרים שמספרה 98, בבניין M, בקומה 14, תמורת סכום של 6,400,000 ש"ח; (9) ביום 18 ביולי 2024, חתמה החברה על הסכם עם מר איתי משה, למכירת דירת 4 חדרים שמספרה 119, בבניין M, בקומה מס' 18, תמורת סכום של 6,800,000 ש"ח; (10) ביום 21 באוגוסט 2024, חתמה החברה על הסכם עם צחי יצחק אביסרור, למכירת דירת 4 חדרים שמספרה 113 בבניין M בקומה מס' 17, תמורת סכום של 6,850,000 ש"ח. ביום 29.12.2025 הוחלפה הדירה לדירה בת 5 חדרים, שמספרה 34, בבניין J, קומה 4, תמורת סכום של 7,070,000 ש"ח; (11) ביום 25 ביולי 2024, חתמה החברה על הסכם עם מר דין משה אביסרור, למכירת דירת 4 חדרים שמספרה 126 בבניין M בקומה מס' 19, תמורת סכום של 6,900,000 ש"ח; (12) ביום 29 בדצמבר 2025, חתמה החברה על הסכם עם גב' יולי יוכבד אביסרור, למכירת דירת 5 חדרים שמספרה 55, בבניין J, בקומה 6, תמורת סכום של 7,720,000 ש"ח; (13) ביום 29 בדצמבר 2025, חתמה החברה על הסכם עם גב' שי מרסל אביסרור, למכירת דירת

4 חדרים שמספרה 107, בבניין M, בקומה 16, תמורת סכום של 6,800,000 ש"ח. בכלל ההסכמים האמורים, התשלום הראשון הינו בשיעור של בין 10% ל-15% מהתמורה והיתרה תשולם במסירת הדירות. בכפוף לעמידה בתנאי התשלום, התמורה אינה צמודה למדד כלשהו.

העסקאות הנ"ל נבחנו ביחס למחירי השוק במועד חתימתן, ובגין מס' דירות נרשמה הפרשה לקרן הון בספרי החברה.

8.2.3. הסכמי התקשרות עם משרד עו"ד עינבל אביסרור-פרימן

8.2.3.1. בחודש יולי 2017 התקשרה החברה בהסכם למתן שירותים משפטיים עם עינבל אביסרור פרימן, משרד עורכי דין (להלן: "**נותן השירות**"), אשר עו"ד עינבל אביסרור-פרימן, ביתו של המנכ"ל ובעל השליטה בחברה, הינה בעלת מניות יחידה בה²⁶. בחודש דצמבר 2022 התקשרה החברה עם נותן השירות בהסכם חדש למתן השירותים אשר תוקן בתחילת 2024 (לפרטים ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים של החברה).

בתחילת 2026 נחתם עם נותן השירות הסכם חדש אשר הוחלף בחודש מאי 2026 בשני הסכמים חדשים, כמפורט להלן:

הסכם למתן שירותים משפטיים – במסגרת ההסכם התחייב נותן השירותים להעניק לחברה, בין היתר, שירותי מחלקה משפטית, שירותי מזכירות חברה ציבורית, ריכוז ומעקב התקשוריות החברה עם צדדי ג', שירותים מול רשם החברות, הכנת הסכמי עבודה לעובדי החברה, ניסוח ועריכת הסכמי שכירות לנכסים המניבים של החברה, טיפול בהליכי ליטיגציה בנושאים שנקבעו בהסכם וכן טרום ליטיגציה, ניהול רישום נכסים מניבים של החברה לרבות שיעבודים, משכנתאות וכיוצא ב', ליווי צמוד למחלקת הבדק, טיפול בדוחות ועיצומים של החברה, הגנת הפרטיות ואבטחת המידע, ייעוץ שוטף מחלקת שיווק, ליווי משרדי עורכי דין חיצוניים בהליכי ליטיגציה מורכבים. בגין מתן השירותים כאמור לעיל, ישולם ע"י החברה לנותן השירות שכר טרחה חודשי בסך השווה לעלות שכר העבודה שישולם בפועל עבור שירותים אלה בתוספת 10% (COST+10%), ובתוספת מע"מ כדין, ועד לתקרה שלא תעלה בממוצע שנתי על סך של 280,000 ₪ בחודש. עלות שכר העבודה כאמור לעיל, כוללת עלויות שכר ישירות מזוהות בלבד עבור שירותים אלו, ללא בונוסים, ללא עלויות שאינן מזוהות, וללא עלויות עקיפות. תקרת השכר כאמור תהא צמודה למדד המחירים לצרכן. ההסכם הינו לתקופה בלתי קצובה החל מיום 1.5.2026, וכל צד רשאי לסיימו בכל עת, בהתראה בכתב של שנה מראש. ככל שהחברה תהפוך לחברה ציבורית, תוגבל תקופת ההסכם לשלוש שנים בלבד מהמועד שבו הפכה החברה לציבורית והארכתו מעבר למועד זה תהא כפופה לקבלת האישורים הנדרשים לפי דין.

הסכם למתן שירותי ליווי פרויקטים – במסגרת ההסכם התחייב נותן השירותים להעניק לחברה, שירותים הכוללים, בין היתר, ליווי עסקאות מקרקעין והתחדשות עירונית, לרבות עסקאות לרכישת קרקעות, טיפול ברישום הקרקע ברשויות השונות, הנפקת חוזי חכירה וטיפול באורכות לחוזים אלה, התקשוריות וטיפול מול גורמים מממנים, הסכמי תשתיות

²⁶ החל משנת 2002 ועד ליולי 2017, שימשה עו"ד עינבל אביסרור-פרימן כעובדת מן המניין בחברה, בתפקיד מנהלת המחלקה המשפטית של החברה.

ופיתוח, הסכמים עם קבלנים, יועצים וספקים, הכנת הסכמי שיווק, הסכמי ניהול ואחזקה, הכנת הסכמי מכר רוכשים ודיווחים לרשויות, רישומי "חברה משכנת", רישום בתים משותפים, טיפול מול הרשויות השונות בכל הנדרש במהלך תכנון ובניית הפרויקט.

ההסכם חל על כלל הפרויקטים כפי שפורטו בנספח להסכם. נספח זה כולל את כלל הפרויקטים שהחברה החלה בקידום הכוללים את כלל הפרויקטים המתוארים בתשקיף²⁷ וכן פרויקטים בהתחדשות עירונית בהם זכתה החברה כיום הפרויקט מטעם בעלי הדירות ו/או החברה הגיעה לרוב דרוש ו/או אושרה תב"ע ו/או החלה החברה בקידום תכנון אשר לא נכללו בתשקיף (לאור שלב הבשלות שלהם). עוד הוסכם כי הנספח יתוקן באופן שיכלול את כל הפרויקטים שהחברה החלה בקידומים כפי שהיו עד למועד ההודעה המשלימה שניתן על ידי החברה במסגרת הליכי הנפקת מניות החברה לראשונה לציבור²⁸.

בגין מתן השירותים ישולם ע"י החברה לנותן השירות סך השווה ל-0.95% מסכום התמורה על פי הסכם המכר (לא כולל מע"מ), ובתוספת מע"מ כדין³⁰.

נותן השירות יהא זכאי לקבל מרוכשי הדירות את התמורה עבור שירותים משפטיים במכר דירות עד לסכום המקסימלי הקבוע בתקנה 2 לתקנות המכר דירות (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

למען הסר ספק, ההסכם לא יהיה ניתן לביטול וימשיך ויחול, לרבות מתן השירותים ותשלום

²⁷ סך היחידות הצפויות להיבנות בפרויקטים המתוארים בתשקיף ואשר למועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 טרם נמכרו, הנו כ-6,217 יחידות הכוללות גם את היחידות שנמכרו מתחילת שנת 2026 (בפרויקטים ב-100%). כמות זו כוללת גם הערכה של היחידות שיבנו בפרויקטים המתוארים כעתודות קרקע. יובהר כי מאחר שכמות זו כוללת גם פרויקטים בתכנון ובהתחדשות עירונית וגם עתודות קרקע, אזי מכירות אלו צפויות להתפרס על פני מספר רב של שנים. מידע זה מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, מהווה אמדן בלבד ועשוי להשתנות לרבות באופן מהותי, בין היתר בשל צדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה כגון גורמי התכנון, גורמים מממנים, בעלי זכויות, קצב מכירות, והשלמת הפרויקטים ולרבות בשל גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 6.21 לעיל.

²⁸ נכון למועד התשקיף, ישנם 6 פרויקטים שאינם מתוארים בתשקיף, אשר ככל שיבשילו מספר היחידות הצפויות להיבנות ב-4 מהפרויקטים הנה כ-2,710 דירות, ואילו לגבי 2 פרויקטים, בשלב זה לא ניתן להעריך את מספר היחידות הצפויות להיבנות. הערכת החברה בדבר מספר הדירות מהווה מידע צופה פני עתיד, אשר עשוי להשתנות לרבות באופן מהותי, בין היתר, בשל צדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה ובהם קביעות ואישורים של מוסדות התכנון, גורמים מממנים, בעלי זכויות, קצב מכירות, והשלמת הפרויקטים ולרבות בשל גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 6.21 לעיל.

²⁹ בפרויקטים "גני הבירה-ארץ חפץ" ו-"גאורדה-קוסטה ריקה" (שלב ב' ו'+) השייכות לחברה כלולה (קשת) ישולם לנותן השירות סך השווה ל-0.75% מסכום התמורה על פי הסכם המכר (לא כולל מע"מ) בהפחתת הסכום שיגבה נותן השירות מרוכשי הדירות, ובתוספת מע"מ כדין; סך היחידות הצפויות להיבנות בפרויקטים המתוארים בתשקיף ואשר למועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 טרם נמכרו, הנו כ-603 יחידות הכוללות גם את היחידות שנמכרו מתחילת שנת 2026 (יוער כי חלקה של החברה בעלויות הנובעות ממכירת היחידות האמורות הינו 50%). יובהר כי מאחר שכמות זו כוללת גם פרויקטים בהתחדשות עירונית, אזי מכירות אלו צפויות להתפרס על פני מספר שנים. מידע זה מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, מהווה אמדן בלבד ועשוי להשתנות לרבות באופן מהותי, בין היתר בשל צדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה כגון גורמי התכנון, גורמים מממנים, בעלי זכויות, קצב מכירות, והשלמת הפרויקטים ולרבות בשל גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 6.21 לעיל.

בפרויקטים השייכים לחברת אביסרור ובניו כרמים נוה פת בע"מ ישולם לנותן השירות סך השווה ל-0.90% מסכום התמורה על פי הסכם המכר (לא כולל מע"מ), ובתוספת מע"מ כדין. יצוין כי בפרויקט זה על החברה להגיע להסכמה עם משרד עו"ד אחר בנוגע לסיום ההתקשרות עימו ביחס למתן שירותים משפטיים לפרויקט. ככל שהחברה תגיע להסכמה כאמור, תשלום שכה"ט שישולם בעבור השירותים המשפטיים לפרויקט לנותן השירות ולמשרד עו"ד האחר במצטבר, לא יעלה על סך השווה ל-1.5% מסכום התמורה על פי הסכם המכר. יובהר כי לנותן השירות שמורה הזכות לוותר על מתן שירותים משפטיים לפרויקט זה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי סך היחידות הצפויות להיבנות בפרויקט המתואר בתשקיף ואשר למועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 טרם נמכרו, הנו כ-566 יחידות הכוללות (יוער כי חלקה של החברה בעלויות הנובעות ממכירת היחידות האמורות הינו 50%). יובהר כי מאחר שפרויקט זה הינו בשלבי תכנון, אזי מכירות אלו צפויות להתפרס על פני מספר רב של שנים. מידע זה מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, מהווה אמדן בלבד ועשוי להשתנות לרבות באופן מהותי, בין היתר בשל צדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה כגון גורמי התכנון, גורמים מממנים, בעלי זכויות, קצב מכירות, והשלמת הפרויקט ולרבות בשל גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 6.21 לעיל.

³⁰ בתקופה שמיום 1.1.2026 ועד ליום 30.4.2026 חלו על התקשרות הצדדים הנאים הדומים למתואר לעיל, בשני ההסכמים, למעט תשלום החברה בגין שירותי ליווי הפרויקטים, כך שהתשלום היה בשיעור של 0.95% מסכום התמורה על פי הסכם המכר (כולל מע"מ), ובתוספת מע"מ כדין.

שכ"ט על פיו, עד למועד סיום מכירת כל הדירות בפרויקטים הנכללים בהסכם³¹. ההסכמים קובעים כי היחסים בין הצדדים הם יחסי קבלן מזמין (ולא יחסי עבודה), וכוללים הוראות שיפוי וקיצוץ לטובת החברה בקשר לטענות ו/או תביעות הנוגעות ליחסי עבודה. למיטב ידיעת החברה ההתקשרות האמורה נעשתה בתנאי שוק.

8.2.3.2. **הסכם שכירות** - החברה התקשרה עם נותן השירות בהסכם שכירות, לגבי שטח של 145 מ"ר המצוי במשרדי החברה בתמורה לדמי שכירות חודשיים שישלם נותן השירותים בסך של 50 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ. ההסכם נחתם לתקופה שמיום 1.11.2022 ועד ליום 31.12.2026, כאשר לנותן השירות ניתנה אופציה להארכת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 24 חודשים כל אחת.

8.2.3.3. **כוונה להתקשר בהסכם מסגרת** – בכוונת החברה בסמוך לאחר ההנפקה ומינוי דירקטורים לוועדת הביקורת להביא לאישור האורגנים המוסמכים של החברה "הסכם מסגרת" למתן שירותי ליווי לפרויקטים חדשים של החברה אשר יתווספו מעת לעת לפרויקטים הקיימים של החברה, לגביהם חל ההסכם המתואר בסעיף 8.2.3.1 לעיל.

8.2.3.4. בהמשך לאימוץ תכנית האופציות של החברה כמפורט בסעיף 3.7 לעיל, ביום 11 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה כי בכפוף להשלמת ההנפקה הראשונה לציבור על פי תשקיף זה, ובחלוף 30 יום לכל הפחות ממועד הפקדת התכנית ברשות המיסים (תוכנית האופציות הופקדה ברשות המיסים ביום 20 במאי 2026) ובהתאם להוראות סעיף 102 לפקודה, תקצה החברה 256,539 כתבי אופציה³² לנותן השירותים, בתנאים כאמור בסעיף 3.7 לעיל ובה"ש 11 לעיל. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש במנגנון "מימוש נטו" (Cashless) בלבד. כתבי האופציה יבשילו בשלוש מנות שוות בסוף השנה השלישית, הרביעית והחמישית ממועד ההנפקה, ומועד פקיעתם יהיה בחלוף 7 שנים ממועד הקצאתם. השווי הכולל של כל כתבי האופציה לנותן השירותים הנו 907 אלפי ₪ ובמונחים שנתיים (בחלוקה לינארית) 181 אלפי ₪, המשקף סך של 2 משכורות חודשיות ברוטו בשנה.

8.2.4. **התקשרויות של החברה ושל חברות בנות עם ייזום**

במהלך השנתיים שקדמו לפרסום התשקיף, סיפקה החברה וחברות בנות של החברה, במועדים שונים שירותים שונים לייזום, בקשר עם פרויקטים שביצעה ייזום, בתמורה לסך כולל של 451,977 אלפי ש"ח.

כאמור לעיל, בעקבות הסכמי המיזוג (ראו סעיף 6.1.2.3 לפרק 6 לעיל), הפכה ייזום ביום 15.10.2025 לחברת בת בבעלות מלאה של החברה.

8.2.5. **התקשרויות למתן שירותים לחברות בבעלות בעלי השליטה**

בשנת 2024 החברה העניקה לארבע חברות בבעלות בעלי השליטה שירותים שונים בקשר עם נכסי נדל"ן מניב שבבעלות אותן חברות, ובשנת 2025 החברה העניקה שירותים דומים לשלוש

³¹ מובהר כי החברה רשאית לסיים את ההתקשרות עם נותן השירות לאלתר, ללא מתן כל הודעה מוקדמת, במקרה שנותן השירות הפר את הוראות ההסכם באופן יסודי, ולא תיקן את ההפרה בתוך 30 ימים מהמועד בו הודיעה לו החברה אודות ההפרה, ו/או עבר עבירה פלילית שיש עמה קלון ו/או יוכרז כפושט רגל ו/או יהפוך לבלתי כשיר למתן השירותים לפי ההסכם. ³² מימוש האופציות יהא מותנה מכר כמשמעות המונח בסעיף 3.7 לעיל. בהנחה רעיונית של מימוש במזומן המניות הנובעות מהאופציות יהיו מיד לאחר מימושן 0.08% ובהנחת דילול מלא 0.07%. מאחר שהמימוש הוא נטו (Cashless), שיעור הדילול בפועל יהא נמוך יותר.

חברות בבעלות בעלי השליטה. השירותים כללו: ניהול נכסים, שירותי אחזקה, שירותי הנהלת חשבונות וכספים ושירותים משפטיים. בתמורה לשירותים כאמור, קיבלה החברה מאותן חברות ביחד בשנת 2024 - 430 אלפי ש"ח, ובשנת 2025 - 289 אלפי ש"ח.

ביום 31.12.2025 נחתמו הסכמים חדשים בין החברה לבין אותן חברות ולפיהם דמי הניהול שתקבל החברה בגין השירותים יהיו באחוזים ממחזור ההכנסות של אותן חברות (עבור שתי חברות נקבעו דמי ניהול בשיעור של 3%, ולגבי חברה אחת נקבעו דמי ניהול בשיעור של 1.5%). בחלוף 3 שנים ממועד ההנפקה יובא ההסכם לאישור מחודש.

8.2.6. הלוואות לבעל מניות

במהלך השנים 2023-2025 הועמדו למר מרדכי אביסרור, בתאריכים שונים, הלוואות בסכום כולל של 625 אלפי ש"ח. ההלוואות נפרעו במלואן בחודש 08/25.

8.2.7. תרומות

בשנים 2024 ו- 2025 תרמה החברה 100 אלפי ש"ח ו-230 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעמותה המפורטת בסעיף 8.2.8 להלן אשר מר אלי אביסרור מכהן בה ללא תמורה כיו"ר העמותה.

8.2.8. הסכם שכירות עם עמותה

ביום 31.12.2025 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין החברה לבין עמותת "מרדכי היהודי ע"ש מרדכי ומסעודה אביסרור ומכלוף אסרף ז"ל" (להלן בס"ק זה: "**העמותה**"), לפיו השכירה החברה לעמותה מבנה בשטח של כ- 317 מ"ר, המצוי במתחם פרויקט "גרנד אביסרור" בבאר שבע, בייעוד בית כנסת, וכן 6 חניות בחניון המבנה. תקופת השכירות הינה 14 שנים, החל מיום 31.12.2025, וכן ניתנה לשוכר אופציה נוספת בת 10 שנים (להלן: "**תקופת השכירות**"), באותם התנאים. דמי השכירות לתקופת השכירות נקבעו בסך של 100 ש"ח לכל חודש כולל מע"מ.

8.2.9. הסכם למתן שירותי כח אדם זר לבניה

בחודש יולי 2023 התקשרה החברה בהסכם עם חברת כח אדם (להלן – "חברת כח האדם") אשר מצויה בבעלות מלאה של בן זוגה של בתו של בעל השליטה על פני חברת כח האדם תספק לחברה שירותי כח אדם של עובדים זרים לשם עבודה אצל החברה בעבודות בנייה. התמורה שנקבעה בגין אספקת השירותים תשולם על ידי החברה לחברת כח האדם לפי שכר שעתי שנקבע בהסכם.

בשנים 2024 ו- 2025 שילמה החברה לחברת כח האדם סך של 4,376 אלפי ש"ח ו- 9,869 אלפי ש"ח בהתאמה.

בחודש מרץ 2026 נחתם הסכם דומה בין הצדדים לתקופה של 24 חודשים החל מחודש יולי 2026. ההסכם יוארך באופן אוטומטי לתקופות נוספות של 24 חודשים אלא אם כן הודיע צד למשנהו על אי רצונו בהארכת ההסכם. לכל צד ניתנה אפשרות לבטל את ההסכם בכל עת בהתראה מראש של 30 ימים. התמורה השעתיית נקבעה בין 70 ש"ח ל- 85 ש"ח בהתאם למיקום בו יבוצעו העבודות וארץ מוצאם של העובדים וצמוד לשכר המינימום במשק.

8.2.10. הסכם תיחום פעילות

8.2.10.1 ביום 19 במאי 2026 נחתם הסכם תיחום פעילות בין החברה מצד אחד לבין ה"ה אליהו אביסרור, יצחק אביסרור ויורם אביסרור (להלן: "**בעלי המניות**"), לפיו כל אחד מהם, בנפרד, לא יעסוק או ישקיע, בעצמו ו/או באמצעות תאגידים בשליטתו (במישרין או

בעקיפין) בכל דרך שהיא בתחומי הפעילות של החברה, ולא ירכוש אחזקות בחברות שעיקר פעילותן בתחומי הפעילות של החברה אלא בכפוף למתן הודעת הצעה ראשונה מצידו לחברה בהתאם למנגנון המפורט להלן, והכל למעט פעילויות מוחרגות המפורטות להלן.

לעניין סעיף 8.2.10 זה - "תחומי הפעילות" של החברה הם כמתואר בסעיף 6.2. לתשקיף.

8.2.10.2 על אף האמור בסעיף 8.2.10.1 לעיל, ההתחייבות כאמור לא תחול ביחס לפעילויות הבאות:

א. כל עסקה בתחומים שאינם נמנים על תחומי הפעילות של החברה כהגדרתם בסעיף 8.2.10.1 לעיל.

ב. נכסים או פרויקטים (יזמי או מניב) קיימים בבעלות בעלי המניות ו/או בבעלות חברות בשליטתם כמפורט בנספח שצורף להסכם³³, לרבות ייזום וביצוע פרויקטים חדשים מכל סוג בנכסים קיימים כאמור ולרבות רכישת זכויות שותפים בנכסים או פרויקטים קיימים כאמור ו/או רכישת זכויות מבני משפחותיהם³⁴.

ג. פעילות נדל"ן מכל סוג שהוא (לרבות ייזום, בניה, ונדל"ן מניב) מחוץ לשטח מדינת ישראל. מובהר כי פעילות כאמור מוחרגת לחלוטין מתחומי הפעילות של החברה, ובעלי המניות יהיו רשאים לעסוק ולהשקיע בה באופן חופשי מבלי שייחשב הדבר לניצול הזדמנות עסקית של החברה. למען הסר ספק אין באמור לגרוע מזכותם של בעלי המניות לעסוק בכל פעילות שהיא מחוץ לשטח מדינת ישראל שאינה נדל"ן.

ד. עסקה לרכישת דירות פרטניות למגורים למטרות השכרה/השקעה בארץ. יובהר כי ככל שהרכישה היא מהחברה, תהא הרכישה כפופה לקבלת אישורים על פי דין.

ה. רכישת מניות או ני"ע המירים בחברות שפועלות בתחום הנדל"ן אך זו לא עיקר פעילותן.

ו. רכישת אג"ח שאינן המירות למניות בחברות ציבוריות ו/או בתאגידים מדווחים אף אם עיקר פעילותם בתחומי הפעילות של החברה.

ז. רכישת אחזקות עד לשיעור של 5%, בחברות שעיקר פעילותן בתחומי הפעילות של החברה.

ח. החזקה או השקעת המשך של בעל מניות, בתאגיד שאינו בשליטתו (כמשמעות המונח בחוק החברות), אשר החל לעסוק או להשקיע בתחומי הפעילות של החברה, כאשר במועד ההשקעה לראשונה של בעל המניות לא עסק התאגיד בתחומי הפעילות של

³³ נכון למועד התשקיף בבעלות כל אחד מבעלי המניות דירות מגורים המיועדות למגוריהם או להשקעה. כמו כן מחזיקים בעלי המניות ב- 100% משלוש חברות אשר אחת מהם מחזיקה במבנה תעשייה ברחוב הקוצר 18, באר שבע, אחת מהן מחזיקה במבנה ברחוב קלישר 13, באר שבע (מבנה בן 82 יחידות דיור קטנות המושכרות לסוכנות היהודית כמעונות לעולים חדשים, מתוכן 61 דירות בבעלות החברה האמורה), וחברה אחת מחזיקה במבנה תעשייה ברחוב הקוצר 7, באר שבע;
³⁴ "בן משפחה" - כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

החברה, ובלבד שההזדמנות לאותו עיסוק או השקעה לא הגיעה לאותו תאגיד מוחזק מבעל המניות או באמצעותו.

עוד יובהר, כי אם השקיע מי מבעלי המניות (במישרין, או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתם לרבות באמצעות נאמנות לטובת ילדיהם אשר הוא הנאמן שלה) בתאגיד שאינו פועל בתחומי הפעילות של החברה (כמשמעותם בסעיף 8.2.10.1 לעיל) או שעיקר פעילותו אינו בתחומי הפעילות האמורים, או אם רכש אחזקות בתאגיד כאמור, ולאחר ההשקעה ו/או רכישת האחזקות כאמור, החל אותו תאגיד, שאינו בשליטת מי מבעלי המניות, לעסוק בתחומי הפעילות של החברה באופן שתחומי פעילות אלו הפכו לעיקר פעילות התאגיד, לא יראו בהמשך אחזקה בתאגיד כאמור כניצול הזדמנות עסקית של החברה או כהפרת ההתחייבות נשוא הסכם זה ולא יחולו לגבי השקעות שיבצע תאגיד כאמור בתחום הפעילות של החברה, הוראות סעיף 8.2.10.3 להלן.

8.2.10.3 זכות ההצעה הראשונה לחברה

א. ככל שתובא בפני אחד מבעלי המניות הזדמנות עסקית לעסקה חדשה בתחומי הפעילות של החברה (למעט ביחס לפעילויות המוחרגות כמפורט לעיל) (להלן - "**ההזדמנות העסקית**"), בעל המניות (או מי מטעמו) ימסור הודעה בכתב לחברה שעניינה מתן זכות הצעה ראשונה לחברה לבצע את הפעולה, להתקשר בעסקה או ההשקעה בעצמה (להלן - "**הודעת הצעה**").

ב. הודעת ההצעה תמוען לדירקטוריון וליו"ר ועדת הביקורת של החברה, ותכלול פירוט של כל המידע הרלוונטי בקשר עם ההזדמנות העסקית נשוא הודעת ההצעה, לרבות כל המסמכים והמידע המצויים בידי בעל המניות בקשר עם ההזדמנות העסקית, ובתוך כך כל המידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, ובכלל זה: מהות ההשקעה, היקפה, הזכויות וההתחייבויות בקשר עמה, הסיכויים והסיכונים הנלווים לה, ומאפייני העיקריים האחרים, מסמכים ומידע שנמסרו לבעל המניות בקשר עם ההזדמנות העסקית מאת הצד השלישי (המציע) או מי מטעמו.

ג. הודעת ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון החברה, לו יוצג כי ככל שהחברה תחליט שלא להשקיע, בעלי המניות (ביחד או לחוד, לרבות באמצעות תאגידים המוחזקים על ידם) יהיו רשאים להתקשר בעסקה, והדירקטוריון יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 14 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא המידע הנדרש כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל (להלן - "**תקופת הודעת המימוש הראשונה**").

ד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה (קרי, בחר שלא לממש את ההזדמנות העסקית), תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור ועדת הביקורת שתידרש להחליט אם על החברה לממש את ההזדמנות העסקית נשוא הודעת ההצעה או לא לממש אותה (הוועדה תיתן תשובתה בתוך 5 ימי עסקים ממועד דחיית ההצעה ע"י

הדירקטוריון). החלטת ועדת הביקורת על דחיית ההצעה תהיה סופית. במקרה בו החליטה ועדת הביקורת לקבל את ההצעה בניגוד לעמדת הדירקטוריון, ידון הנושא מחדש באורגנים לפי כל דין ובכל מקרה לא יהיה רשאי בעל המניות לממש את ההזדמנות.

ה. בכל מקרה בו החליטה החברה (באמצעות האורגנים המוסמכים לכך) כי היא תממש את ההזדמנות העסקית נשוא הודעת ההצעה, בעל המניות לא יהיה רשאי לבצע את הפעולה, העסקה או ההשקעה נשוא הודעת ההצעה, בין בעצמו ובין באמצעות תאגידים בשליטתו (במישרין או בעקיפין לרבות מתוקף היותם נאמנים לטובת ילדיהם), או להציע אותה לאחר.

ו. בכל מקרה של היעדר היענות מצד החברה להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת פרטי ההצעה בידי יו"ר ועדת הביקורת, תיחשב ההצעה כאילו נדחתה. במקרה שוועדת הביקורת אישרה את דחיית ההצעה וקבעה כי ניצול ההזדמנות בידי בעל המניה אינו פוגע בטובת החברה או במקרה של היעדר היענות כאמור, יהיו בעלי המניות רשאים להתקשר בהסכם נשוא ההצעה בעצמם (או באמצעות תאגידים בשליטתם במישרין או בעקיפין לרבות מתוקף היותם נאמנים לטובת ילדיהם) או להציע אותה לאחר בתקופה של עד 6 חודשים ממועד דחיית ההצעה, ומבלי שהדבר ייחשב כניצול הזדמנות עסקית של החברה או כהפרת חובת אמונים. בעל המניות רשאי אך אינו חייב להאריך את תקופת הודעת המימוש הראשונה לפי שיקול דעתו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שקיימת דחיפות מיוחדת בהיענות להזדמנות העסקית נשוא הודעת ההצעה, עוד קודם שחלפו התקופות הנזכרות לעיל, בעל המניות יהיה רשאי לקדם את ביצוע העסקה נשוא הודעת ההצעה, לרבות חתימה על הסכמים, מבלי שהדבר ייחשב כניצול הזדמנות עסקית של החברה. זאת בכפוף לכך שבעל המניות ינקוט את כל האמצעים הסבירים כדי לאפשר את הסבת הזכויות וההתחייבויות מכוח ההסכם נשוא ההזדמנות העסקית לחברה במלואן, אף לאחר החתימה עליו, וזאת כדי לאפשר לחברה להשלים את בחינת הודעת ההצעה בהתאם ללוחות הזמנים כפי שפורטו לעיל. במקרה בו החליטה החברה לממש בעצמה את ההזדמנות העסקית נשוא הודעת ההצעה במסגרת המועדים האמורים, לא תיחשב הסבת הזכויות וההתחייבויות מבעל המניות לחברה, כעסקה שלבעל המניות עניין אישי בה.

תחולת ותוקף הסכם תיחום הפעילות 8.2.10.4

א. כניסתו לתוקף של ההסכם כפוף ומותנה בהשלמת הנפקה ראשונה של מניות החברה לציבור (IPO). מובהר כי ככל שלא תושלם ההנפקה לציבור מכל סיבה שהיא, ההסכם יהא בטל ומבוטל.

ב. ההסכם יעמוד בתוקפו ביחס לכל אחד מבעלי המניות, כל עוד יתקיימו 2 התנאים שלהלן במצטבר: (1) בעל המניות מכהן כנושא משרה בחברה (2) בעל המניות מהווה

חלק מקבוצת השליטה בה. וככל שיידרש על פי דין החברה תקצוב את תקופת ההסכם בהתאם להוראות הדין.

ג. יובהר כי סיומו של הסכם זה או פקיעתו ביחס למי מבעלי המניות, לא ישפיע על עסקאות שבמועד הסיום או הפקיעה כבר אושרו או בוצעו בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות על השקעות המשך הנדרשות באותן עסקאות.

8.2.11 תובענה ייצוגית

בקשר לתביעה שהוגשה לביהמ"ש המחוזי בת"א ובקשה לאשרה כתובענה ייצוגית, בטענה כי החברה, המשמשת כחברה משכנת, גבתה מחברי הקבוצה הנטענת סכומים גבוהים מהסכומים המותרים לפי חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996, בגין הפקת אישור זכויות והעברת זכויות, התחייב משרד עורכי הדין עינבל אביסרור-פרימן לשפות את החברה בגין הסכומים שתשלם לתובעים במסגרת ההליך. ביום 1.4.2026 הגישו הצדדים בקשה לאישור הסדר פשרה. בית המשפט הנכבד התבקש לאשר הסדר פשרה במסגרתו תתחייב המשיבה כלפי העתיד, לוודא כי מהמועד הקובע תתבצע גבייה בהתאם למחיר הקבוע בהוראות חוק הפיקוח והצווים ובאשר לפיצוי בגין העבר החברה התחייבה להשיב סכום כספי המהווה סך של 80% מהסכום שנגבה מעבר להוראות חוק הפיקוח והצווים וזאת לכל חבר קבוצה שיפנה אליה בתוך 90 ימים מהמועד הקובע. הסכומים הכספיים הפרטניים שלא יתבקשו על ידי חברי הקבוצה יועברו לקרן לניהול ולחלוקת כספים בהתאם להוראות סעיף 27א לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006. מבדיקות שביצעה החברה עולה כי היקף הפיצוי המוערך עומד על כ- 250,000 ₪. החישוב ייבדק ויאושר על ידי רו"ח חיצוני אשר הוסכם על ידי הצדדים.

8.3 פטור, שיפוי וביטוח

8.3.1 התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה

8.3.1.1 ביום 25 במרץ 2026 רכשה החברה פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (להלן בסעיף זה: "**פוליסת הביטוח השוטפת**") וכן פוליסה ייעודית לביטוח אחריות הנובעת מהנפקות לציבור על פי תשקיפים ("**פוליסת POSI**"). הפוליסה מכסה אחריות נושאי משרה וזאת בגין כהונתם כנושאי משרה בחברה ובחברות הבנות והקשורות שלה מטעמה של החברה. תנאי הכיסוי של נושאי המשרה שהם בעלי שליטה בחברה זהים לתנאי הכיסוי של כל יתר נושאי המשרה.

8.3.1.2 להלן מפורטים עיקרי תנאי פוליסת הביטוח השוטפת ופוליסת ה- POSI של החברה:

(1) פוליסת הביטוח השוטפת נערכה לתקופת ביטוח של 12 חודשים החל מיום 25.3.2026 והינה על בסיס מועד הגשת התביעה, בגבולות אחריות של 15 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח בתוספת של עד 20% הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות בהתאם לחוק חוזה ביטוח התשמ"א-1981. הכיסוי במסגרת פוליסת הביטוח השוטפת הינו לכל הדירקטורים ונושאי המשרה, כפי שיהיו מעת לעת, המכהנים בחברה ו/או בחברות בנות שלה, וכן בחברות קשורות של החברה עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעם החברה ו/או מטעם חברות הבנות, כפי שיהיו מעת לעת, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

הפוליסה הורחבה לכסות תביעות אזרחיות שתוגשנה כנגד החברה עצמה (במובחן מהתביעות כנגד נושאי המשרה בה) שעניינן הפרת דיני ניירות ערך בקשר עם ניירות ערך של החברה הנסחרים בבורסה בתל אביב (Entity Cover for Securities Claims). להרחבה זו נקבעה הוראה לסדרי תשלום של תגמולי ביטוח, ככל שיגיעו כאלה, לפיה זכותם של נושאי המשרה בקבלת תגמולי ביטוח מהמבטח קודמת לזכות החברה.

ההשתתפות העצמית של החברה הינה: 25 אלף דולר ארה"ב לתביעה שתוגש בכל העולם (למעט בארה"ב/קנדה), 35 אלף דולר ארה"ב לתביעה המוגשת בארה"ב/קנדה וסך של 50 אלף דולר ארה"ב לכל תביעה שעניינה הפרה של דיני ניירות ערך בקשר עם ניירות הערך של החברה הנסחרים בבורסה בתל אביב. יוער כי פוליסת הביטוח השוטפת לא תכסה, בין היתר, תביעות הנובעות מתשקיף זה. עלות הפרמיה הינה בהתאם למקובל בשוק הביטוח לפוליסות ביטוח מסוג והיקף זה במועד עריכת הפוליסה, וההתקשרות אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה ועלות הפרימה אינה מהותית לחברה.

(2) פוליסת POSI לביטוח אחריות הנובעת מהנפקה לציבור על ידי החברה של ניירות ערך על פי תשקיף זה, שהינה על בסיס הגשת תביעה (Claims-made), בגבולות אחריות של 20 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכול לתקופת ביטוח של 7 שנים ממועד השלמת ההנפקה בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות. ההשתתפות העצמית לחברה הינה בסך של 50 אלף דולר לתביעה. עלות הפרמיה הינה בהתאם למקובל בשוק הביטוח לפוליסות ביטוח מסוג והיקף זה במועד עריכת הפוליסה, וההתקשרות אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה ועלות הפרימה אינה מהותית לחברה. פוליסת ה-POSI כוללת סדרי תשלום לפיהם זכותם של נושאי המשרה לקבלת תגמולי ביטוח מהמבטח, ככל שיגיעו כאלה, קודמת לזכותה של החברה. פוליסת ה-POSI אינה מכסה, בין היתר, תביעות כנגד דירקטורים או נושאי משרה בה המכוסות במסגרת פוליסת הביטוח השוטפת כאמור לעיל ותביעות המוגשות בארה"ב/קנדה. פוליסת ה-POSI מורחבת לכלול כיסוי לבעלי השליטה, לבעלי מניות שימכרו מניות, ככל ויהיה מכר מסוג זה וכן להתחייבות שיפוי של החברה כלפי החתמים בהתאם להסכם החיתום שבו תתקשר החברה עובר למועד ההנפקה.

8.3.2. מתן התחייבות לפטור ולשיפוי

ביום 28 במאי 2026 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית, מתן כתב התחייבות לפטור ולשיפוי לנושאי המשרה המכהנים בחברה. כתבי פטור ושיפוי מצורפים כנספחים ב' ו-ג'.

8.4. ערבויות בעלים

כמתואר בפרק 6 לתשקיף זה, החברה, אשר מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הסכמי מימון וליווי פיננסי אשר מועמדים לה על ידי תאגידים בנקאיים וחברות ביטוח, נהגה להעמיד ערבויות אישיות לטובת הבנקים מעמדי המימון. החברה קיבלה אישורים מאת הבנקים המממנים כי בכפוף להשלמת הפיכת החברה לציבורית והנפקת ניירות הערך של החברה בבורסה עד ליום 31.7.2026, תבוטלנה הערבויות האישיות.

8.5. יתרות זכות/חובה לבעלי השליטה

להלן פירוט יתרות זכות וחובה (באלפי ש"ח) הקיימות לחברה כלפי בעלי השליטה בחברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום התשקיף:

שם בעל השליטה	יתרת חוב/זכות ליום 31.12.2025	יתרת חוב/זכות למועד פרסום התשקיף
אליהו אביסרור	5,653 (נפרע ברבעון הראשון של 2026) 28,850 (יירשם כיתרת בונוס בספרים)	29,060 (יירשם כיתרת בונוס בספרים)
יצחק אביסרור	3,266 (נפרע ברבעון הראשון של 2026) 20,195 (יירשם כיתרת בונוס בספרים)	20,380 (יירשם כיתרת בונוס בספרים)
יורם אביסרור	5,427 (נפרע ברבעון הראשון של 2026) 15,066 (יירשם כיתרת בונוס בספרים)	15,236 (יירשם כיתרת בונוס בספרים)

8.6. החזקות בעלי עניין

החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה שנה קודם למועד פרסום התשקיף (דהיינו - נכון ליום 24 במרץ 2025):

שם	מניות	הון באחוזים
אליהו אביסרור	6,835,294 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח	34.18%
יצחק אביסרור	4,308,823 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח	21.54%
יורם אביסרור	3,855,883 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח	19.28%
מרדכי אביסרור	2,000,000 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח	10%
אור נס מקרקעין בע"מ ³⁵	3,000,000 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח	15%
סה"כ	20,000,000 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח	100%

³⁵ החזקות בעלי השליטה באור נס (סה"כ: 1,050,100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח) היו כדלקמן: אליהו אביסרור 360,410 מניות רגילות (34.32%), יצחק אביסרור 265,073 מניות רגילות (25.24%); יורם אביסרור 284,639 מניות רגילות (27.1%), מרדכי אביסרור 139,873 מניות רגילות (13.32%).

נספח א

מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברת אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופיתוח בע"מ

מאי 2026

1. מבוא

מטרת מסמך זה היא לתאר, להגדיר ולפרט את הקווים המנחים לקביעת תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה באביסרור משה ובניו עבודות בנין ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה"), בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "החוק" או "חוק החברות").

2. הגדרות

2.1. במדיניות תגמול זו תהא למונחים הבאים המשמעות שלצדס:

"המשכורת החודשית" - השכר החודשי ברוטו לנושאי המשרה ללא עלויות סוציאליות ותנאים נלווים כמפורט בסעיף 6.2 להלן;
"נושא משרה" - כהגדרתו בחוק החברות;

"עלות התגמול הכוללת" - המשכורת החודשית בתוספת תנאים נלווים (כמפורט בסעיף 6.2 להלן) במונחי עלות מעסיק ובתוספת רכיבים משתנים (כמפורט בסעיפים 8 ו-10 להלן);

2.2. מדיניות התגמול תכנס לתוקפה במועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, ותעמוד בתוקף למשך תקופה של 5 שנים. ועדת התגמול, תבחן, מזמן לזמן, את מדיניות התגמול וכן את הצורך בהתאמתה לצרכי החברה והוראות החוק שיהיו באותה עת.

2.3. מדיניות התגמול תחול על נושאי משרה בחברה הציבורית, קרי, דירקטורים, יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"לים או נושאי משרה כפופי מנכ"ל בחברה הציבורית בלבד.

2.4. יודגש כי מדיניות התגמול אינה מקנה לנושאי המשרה בחברה כל זכות לקבל תגמול כלשהו המפורט בה, וכי התגמול לו יהיה זכאי נושא המשרה יהיה על-פי התנאים הספציפיים שיקבעו עבורו ויאושרו על-ידי האורגנים המוסמכים לכך בכפוף להוראות כל דין.

2.5. אין במדיניות תגמול זו כדי לשנות ו/או לגרוע מהוראותיהם של הסכמי העסקה ו/או הסכמי ניהול ו/או נוהגים קיימים בחברה ביחס לתנאי כהונה של נושאי המשרה שלה, אשר אושרו ו/או אומצו טרם אישורה של מדיניות תגמול זו. יחד עם זאת, חידוש או עדכון של הסכמים ותנאים קיימים כאמור וכן אישור מענקים בשיקול דעת על פי הסכמים קיימים, ככל שקיימים כאלו, יבוצעו בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בכפוף לאפשרותה של החברה לחרוג ממדיניות התגמול, ככל שיידרש ובכפוף להוראות הדין.

2.6. יצוין כי תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה בחברה, במועד אישור מדיניות התגמול, אינם חורגים מהמדיניות.

- 2.7. במקרה שנושא משרה יקבל תגמול שהינו פחות מהתגמול על-פי מדיניות התגמול, לא ייחשב הדבר כסטייה או כחריגה ממדיניות התגמול.
- 2.8. בהתאם להוראות הדין, ועדת התגמול (ביחס למנכ"ל) או מנכ"ל החברה (ביחס לנושאי משרה הכפופים למנכ"ל החברה), לפי העניין, יהיו רשאים לאשר שינוי שאינו מהותי בתנאי ההעסקה שאושרו על פי מדיניות זו כאמור בסעיף 272(ד) לחוק החברות או תקנה 3ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס - 2000. לעניין זה, "שינוי לא מהותי" - שינוי של עד 10% לעומת עלות התגמול הכוללת של נושא המשרה שנכללה בתשקיף או שאושרה בפעם האחרונה על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון וביחס למנכ"ל, בהתאם להוראות סעיף 272(ג1) לחוק החברות, לפי העניין והכל בכפוף לתקרות התגמול הקבועות במדיניות זו. מובהר כי שינוי בתנאי הכהונה של בעלי השליטה וקרוביהם טעון קבלת אישורים בהתאם (לרבות אישור אסיפה כללית ברוב מיוחד).

3. מטרת מדיניות התגמול

- מדיניות התגמול נועדה לסייע בהשגת מטרות ותוכניות העבודה של החברה לטווח ארוך, וכל זאת באמצעות:
- 3.1. יצירת מערך תמריצים סביר וראוי לנושאי המשרה בחברה לשיפור ביצועי החברה והתשואה למשקיעים בה, וזאת בהתחשב, בין היתר, במאפייני החברה, בפעילותה העסקית, במדיניות ניהול הסיכונים שלה, עמידתה ביעדים ובמימוש האסטרטגיה העסקית, וכן ביחסי העבודה בחברה.
- 3.2. מתן כלים לשם גיוס ושימור מנהלים איכותיים, מוכשרים ומיומנים בחברה, אשר יוכלו לתרום לחברה, להביא לפיתוחה והצלחתה, ולהשיא את רווחיה בראייה ארוכת טווח.
- 3.3. מתן דגש על תגמול מבוסס ביצועים, וקשירת נושאי המשרה לחברה ולביצועיה, תוך התאמת תגמול נושאי המשרה לתרומתם להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידם ותוכניות העבודה של החברה.
- 3.4. יצירת איזון ראוי בין רכיבי התגמול השונים (כגון רכיבים קבועים מול משתנים וכן קצרי טווח מול ארוכי טווח), כאשר הרכיבים המשתנים יקבעו תוך הסתכלות ארוכת טווח.

4. שיקולים בעת בחינת תנאי כהונה והעסקה של נושא משרה

- להלן הפרמטרים הכלליים אשר יילקחו בחשבון בעת בחינת תנאי התגמול של נושאי המשרה בחברה:
- 4.1. השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של נושא המשרה.
- 4.2. תפקידו, מידת האחריות, האתגרים הניצבים בפניו במסגרת תפקידו ותקופת העסקתו, לרבות הסכמי שכר קודמים, ככל שישנם, של החברה שנחתמו עם נושא המשרה.
- 4.3. התרומה של נושא המשרה לביצועי החברה, רווחיה ויציבותה.
- 4.4. מידת האחריות המוטלת על נושא המשרה בגין תפקידו.

- 4.5. הצורך של החברה לשמר את נושא המשרה לאור כישוריו, ניסיונו, הידע שלו ו/או מומחיותו הייחודית.
- 4.6. היחס בין הרכיבים הקבועים לרכיבים המשתנים בתנאי התגמול של נושאי המשרה, בהתאם לתקרות שנקבעו במסגרת מדיניות זו.
- 4.7. תנאי התגמול הקיימים של נושאי המשרה בחברה ותנאי השכר המקובלים בשוק ובענף בו פועלת החברה לגבי נושאי משרה בעלי תפקידים דומים בתאגידים בני השוואה, ככל שישנם כאלה.
- 4.8. גודל החברה ואופי פעילותה.
- 4.9. מצבה הכספי של החברה.
- 4.10. היחס בין תגמול נושא משרה לבין השכר הממוצע והחציוני של יתר עובדי החברה, וזאת תוך התחשבות באופי תפקידו של נושא המשרה, בכירותו, מידת האחריות המוטלת עליו וכן בהיקף העובדים בחברה. לעניין זה, "שכר" משמעו – כל תשלום בעד ההעסקה, לרבות הפרשות מעסיק, תשלום בעד פרישה, רכב והוצאות השימוש בו וכל הטבה או תשלום אחר. למועד אימוץ מדיניות התגמול, היחס בין עלות תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה בחברה, לבין עלות השכר הממוצע והחציוני של שאר עובדי הקבוצה (לרבות עובדי קבלן המועסקים אצל הקבוצה) הינו כדלקמן:

זהות נושא המשרה	יחס לשכר הממוצע	יחס לשכר החציוני
יו"ר דירקטוריון/מנכ"ל	8.16	10.06
משנה למנכ"ל*	7.19	8.86
סמנכ"ל	6.05	7.67

* בעל עלות תנאי הכהונה וההעסקה הגבוהה ביותר.

- להערכת דירקטוריון החברה, היחס כאמור הינו סביר, ואין בו כדי להשפיע לרעה על יחסי העבודה בקבוצה.
- 4.11. התאמת מבנה התגמול של נושא משרה להיבטי ניהול הסיכונים הכרוכים במשרה בה הוא מכהן.
- 4.12. ועדת התגמול והדירקטוריון, בבואם לבחון ולאשר תנאי כהונה והעסקה של נושא משרה עשויים להתייחס לתגמול המוענק לנושא המשרה, וזאת בהשוואה לנושאי משרה בחברות דומות ולרצון החברה לתגמל את נושאי המשרה בחברה באופן הוגן ותחרותי ביחס אליהם. לעניין זה - חברות דומות הינן חברות העונות, ככל הניתן, על הפרמטרים הבאים (כולם או חלקם): חברות בעלות היקף נכסים הדומה להיקף הנכסים של החברה, חברות העוסקות בפעילויות דומות לאלו בהן עוסקת החברה, היקף המכירות בחברות אלו דומה להיקף המכירות של החברה, שווי השוק בחברות אלה דומה לשווי השוק של החברה.

5. תנאי התגמול – עקרונות כלליים

התגמול הכולל של נושאי משרה יהיה בנוי ממספר מרכיבים כדלקמן:

5.1. רכיבים קבועים

- 5.1.1. משכורת חודשית ותנאים נלווים: נועד לתגמל את נושא המשרה עבור הזמן אותו הוא משקיע בביצוע תפקידו בחברה ועבור ביצוע מטלות התפקיד

השוטפות באופן יומיומי. המשכורת החודשית מביאה לידי ביטוי את כישוריו של נושא המשרה, ניסיונו, השכלתו, המומחיות שצבר בתחום העיסוק, סמכותו המקצועית, וכן את דרישות התפקיד ותחומי האחריות והסמכות שהוא נושא.

5.2 רכיבים משתנים

5.2.1 תגמול משתנה תלוי ביצועים: נועד לתגמל את נושא המשרה עבור השגת מטרות ויעדים עסקיים ואסטרטגיים של החברה.

5.2.2 תגמול משתנה הוני: נועד לקשור בין השאת הערך לבעלי המניות, כפי שזו באה לידי ביטוי בעליית ערך המניות של החברה לאורך זמן, ובין התגמול הניתן לנושאי המשרה. תגמול זה יוצר קרבת אינטרסים בין נושאי המשרה לבין בעלי המניות ומסייע ביצירת מוטיבציה ובשימור של מנהלים בכירים ובעלי תפקידי מפתח בחברה.

6 רכיבים קבועים

6.1 משכורת חודשית/דמי ניהול

6.1.1 המשכורת החודשית¹ לנושאי המשרה בחברה לא תעלה על 160 ליו"ר פעיל²,

160 אלפי ש"ח למנכ"ל³, 140 אלפי ש"ח למשנה למנכ"ל, ו-116 אלפי ש"ח לכל נושא משרה אחר הכפוף למנכ"ל. הסכומים מתייחסים להיקף משרה של 100% (במקרה בו יכהן נושא משרה בהיקף משרה חלקי, אזי יותאמו הסכומים בהתאם).

6.1.2 תקרת המשכורות המצוינות בסעיף 6.1.1 לעיל תהיה צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור מדיניות התגמול. המשכורת החודשית עשויה להיות צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור תנאי הכהונה וההעסקה.

6.2 סוציאליות ותנאים נלווים

6.2.1 סוציאליות: נושאי משרה המועסקים ע"י החברה ומקבלים משכורת חודשית (ולא דמי ניהול כנגד חשבונית מס) יהיו זכאים להפרשות סוציאליות בהתאם לדין ולמקובל בקרב מנהלים במשק, ובכלל זה: הפרשות לקרן פנסיה ו/או לביטוח מנהלים; הפרשות לקרן השתלמות; ביטוח אובדן כושר עבודה; גילומי שווי, חופשה שנתית, דמי הבראה; ימי מחלה, וכיו"ב. יובהר כי נושא משרה הנותן שירותים לחברה תמורת דמי ניהול אינו זכאי לתנאים סוציאליים אלו. על אף האמור, נותן השירותים יהיה רשאי שלא לספק את השירותים במשך של עד 30 ימים בשנה בגין יציאתו לחופשה ועד 30 ימים בשנה בגין מחלה, מבלי שדמי הניהול יופחתו.

¹ ככל שנושא המשרה נותן שירותים לחברה תמורת דמי ניהול חודשיים בתוספת מע"מ כחוק, בכל מקום שמדיניות תגמול זו מתייחסת למשכורת חודשית, למען פשטות החישוב, המשכורת החודשית תהווה 70% מסכום דמי הניהול (לפני מע"מ), והוראות מדיניות התגמול יחולו בשינויים המחויבים.

² במקרה שבו המנכ"ל מכהן גם כיו"ר, לא יקבל המנכ"ל גמול נוסף על כהונתו כיו"ר.

³ הגמול שיקבל המנכ"ל הנו עבור כלל תפקידיו בחברה ובחברות המוחזקות שלה והוא לא יקבל גמול נוסף עבור תפקידים נוספים לרבות עבור כהונה כדירקטור או יו"ר דירקטוריון, ככל שיכהן בתפקידים אלו. למועד התשקיף מכהן מנכ"ל החברה גם כיו"ר הדירקטוריון שלה.

6.2.2. תנאים נלווים: במסגרת תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה בחברה, הם עשויים להיות זכאים לרכב (לרבות הוצאות רכב); נשיאה בהוצאות תקשורת (טלפון סלולארי, אינטרנט, עיתונים וכיו"ב); השתתפות בפעילויות נופש ורווחה המקובלות בחברה; תשלום דמי חבר לאגודות מקצועיות; השתתפות בהשתלמות מקצועית; שי לחג, פטור שיפוי וביטוח לנושאי משרה (בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 13 להלן) וכיו"ב, וכן הטבות שונות כפי שיהיה מקובל בחברה מעת לעת.

6.2.3. החזר הוצאות: החברה תישא בחלק או בכל ההוצאות העסקיות הסבירות שהוציא נושא משרה במסגרת תפקידו (כגון: הוצאות תחבורה, לינה וכיו"ב). החזר ההוצאות כאמור ייעשה כנגד הצגת קבלות מתאימות כדין ו/או באמצעות נשיאה ישירה של החברה, בהוצאות אלו, בהתאם לנהלי החברה, כפי שיאושרו על-ידי האורגנים המוסמכים לכך. יודגש כי העלויות בגין החזר ההוצאות כאמור לא תכללנה בחישוב תקרת משכורת חודשית של נושא המשרה כאמור בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל.

7. מענק חתימה

- 7.1. לוועדת התגמול ולדירקטוריון תהיה הסמכות לאשר מענק חתימה לנושא משרה, בהיקף שלא יעלה על 3 משכורות.
- 7.2. יובהר, כי מענק החתימה אינו נכלל במסגרת התקרות המצוינות בסעיף 6 לעיל.
- 7.3. עוד יובהר, כי מענק החתימה יחשב לצורך מדיניות התגמול כרכיב קבוע והוא אינו נחשב כמענק בשיקול דעת.

8. הודעה מוקדמת ומענק פרישה

8.1. הודעה מוקדמת

- 8.1.1. מבלי לגרוע מזכויות נושאי המשרה בחברה על פי דין, סיום העסקתם של נושאי משרה בחברה יהיה בהודעה מוקדמת שלא תעלה על 3 חודשים.
- 8.1.2. נושא המשרה ימשיך לעבוד במהלך תקופת ההודעה המוקדמת אלא אם החליטה החברה שלא לדרוש מנושא המשרה לעבוד בתקופת ההודעה המוקדמת, כולה או חלקה. נושא המשרה יהיה זכאי למלוא התגמול המגיע לו בגין תקופת ההודעה המוקדמת אם עבד בפועל במהלך תקופת ההודעה המוקדמת. לא עבד נושא המשרה בתקופת ההודעה המוקדמת או בחלקה, הוא יהיה זכאי למשכורת החודשית בתוספת תנאים נלווים כאמור בסעיף 6.2 לעיל, אך התקופה שבה לא עבד לא תובא בחשבון לצורך בחינת הזכאות לבונוס (אלא אם נקבע אחרת על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון).

8.2. מענק פרישה

במקרה של סיום התקשרות עם נושא משרה שהינו בעל שליטה, ביוזמת החברה או ביוזמת נושא המשרה, נושא משרה יהיה זכאי למענק פרישה (מעבר לתשלומים על פי דין) בסך השווה לשישה (6) חודשי דמי ניהול. על אף האמור, בסמוך לפרישה ועדת

התגמול תהיה רשאית להפחית או לשלול את המענק אם הפרישה נעשית באופן המחייב לדעתה הפחתה או שלילה של המענק. הקריטריונים שייבחנו על ידי ועדת התגמול יכללו, בין היתר, את אלה: (1) נסיבות הפרישה (לרבות גיל, מצב רפואי, סיום יחסים ביוזמתו או ביוזמת החברה); (2) תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה במהלך תקופת כהונתו; (3) ביצועי החברה בתקופת כהונתו.

9. רכיב משתנה במזומן (להלן ולעיל: "בונוס")

9.1. כללי

9.1.1. החברה רשאית להעניק לנושאי משרה בונוס כחלק מתנאי התגמול שלהם.

9.1.2. הבונוס יכול שיורכב משלושה רכיבים:

- רכיב התלוי במבחנים כמותיים (כמפורט בסעיף 8.2 להלן) (להלן: "הרכיב המדיד");

- רכיב התלוי בהשגת יעדים עסקיים (כמפורט בסעיף 8.3 להלן).

- שיקול דעת.

על אף האמור, במקרה בו נושא משרה הינו בעל שליטה או קרובו, לרכיבים האמורים עשוי להתווסף תשלום קבוע בגובה מספר משכורות, אשר ועדת התגמול תהיה רשאית להפחיתו (באופן מלא או חלקי), בשיקול דעתה הבלעדי (להלן: "הבונוס הקבוע").

9.1.3. הדירקטוריון יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו, להפחית את סכום הבונוס לו יהיה זכאי נושא משרה, בהתקיים נסיבות מיוחדות המצדיקות הפחתה כאמור.

9.2. הרכיב המדיד

9.2.1. הרכיב המדיד יהיה הרווח השנתי הכולל של החברה (במאוחד) לפני מס ולפני בונוסים לנושאי משרה (להלן: "הרווח").

9.2.2. תנאי הסף לתשלום המענק הינו עמידה ברווח בסך 60 מיליון ש"ח (להלן: "הרווח המינימאלי").

9.2.3. הרכיב המדיד יקבע מראש ושיעור הבונוס מהרווח לא יעלה על 2.3% למנכ"ל; 1.5% למשנה למנכ"ל; ו- 0.9% לנושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל.

9.2.4. ככל שלא יתממש בגין שנה קלנדרית מסוימת הרכיב המדיד שנקבע כתנאי לזכאות נושא המשרה לאותה שנה, לא יהיה זכאי נושא המשרה לבונוס בגין הרכיב האמור ובהתאם, סך הבונוס השנתי לנושא המשרה בגין אותה שנה לא יעלה על תקרת רכיב היעד העסקי בתוספת תקרת הרכיב התלוי בשיקול דעת.

9.3. רכיב התלוי בהשגת יעדים עסקיים

עמידה ביעדים אישיים, על פי תחומי עיסוקו ואחריותו של נושא המשרה כפי שיוגדרו מדי שנה בתחילת כל שנה (ולא יאוחר מתום הרבעון הראשון של כל שנה) עבור נושא המשרה וזאת על בסיס שנתי. היעדים יוגדרו כך שישקפו את התפקיד ותחומי האחריות הספציפיים של נושא המשרה. כמו כן יקבעו היעדים האישיים על בסיס התוכנית

האסטרטגית של החברה. דוגמא ליעדים: צבר הזמנות, ביצוע השקעות, ייזום וביצוע פרויקטים חדשים, חסכון בהוצאות, גיוסי הון, הנפקות, חתימה על הסכם משמעותי, העדר תקלות, עמידה בתקציב, עלויות מימון, תזרים מזומנים, אבני דרך בפיתוח, יעדים בפיתוח עסקי, מחזור מכירות וכד'.

הערכת נושא משרה הכפוף למנכ"ל תבוצע על ידי המנכ"ל על בסיס יעדים אישיים אשר יוגדרו לו מראש על ידי המנכ"ל, ולגבי המנכ"ל, באישור ועדת התגמול והדירקטוריון (ואם הוא בעל שליטה, גם באישור אסיפה כללית ככל שכך נדרש על פי הדין ככל שהמנכ"ל אינו מכהן גם כיו"ר אזי קודם לאישור ועדת התגמול תתקבל גם המלצת היו"ר). על אף האמור, רשאית ועדת התגמול לקבוע לנושא משרה שהנו בעל שליטה או קרובו מענק שלא יעלה על 3 פעמים דמי הניהול החודשיים, המבוסס על יעדים מדידים אשר יקבעו בתחילת כל שנה.

9.4. רכיב בשיקול דעת

שיקול הדעת בהענקת הבונוס השנתי יופעל בהתאם לאמות המידה והשיקולים המפורטים בסעיף 4 לעיל. לצורך זה מובהר, כי לנושאי משרה כפופי מנכ"ל שימונו לאחר ההנפקה הראשונה של מניות החברה לציבור, ככל שימונו, ניתן יהיה להעניק את הבונוס השנתי או כל חלק ממנו, בשיקול דעת בלבד (קרי, שלא על בסיס קריטריונים מדידים) וזאת עד לתקרה של 3 משכורות חודשיות ובכפוף לתקרת הבונוס השנתי כאמור בסעיף 9.5 להלן.

9.5. תקרת הבונוס השנתי⁴

- תקרת הבונוס למנכ"ל לא תעלה על 3,500 אלפי ש"ח;
- תקרת הבונוס למשנה למנכ"ל לא תעלה על 2,250 אלפי ש"ח;
- תקרת הבונוס לכל נושא משרה אחר הכפוף במישרין למנכ"ל, לא תעלה על 12 משכורות חודשיות.

9.6. הרכיב המדיד והיעדים העסקיים למנכ"ל ייקבעו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון וליתר נושאי המשרה - על ידי המנכ"ל, עד מועד אישור הדוחות הכספיים לשנה הקודמת עבור השנה הבאה (לדוגמא – יעדי שנת 2027 יקבעו עד סוף מרץ 2027 (למעט לגבי שנת 2026 לגביה ייקבעו היעדים העסקיים והמדידים של נושא המשרה ומשקלם לאחר הרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, ולמעט לגבי נושא משרה שמונה במהלך השנה). עם זאת, ככל שיתקיימו אירועים מסוימים במהלך השנה אשר עשויים לעורר צורך בעדכון והתאמת היעדים, האורגנים המוסמכים יוכלו לעשות זאת, בכפוף לעמידה בדרישות הדין והחלטות סגל רשות ניירות ערך, כפי שיהיו מעת לעת.

⁴ יובהר כי במסגרת התקרות המפורטות במדיניות התגמול לא יובאו בחשבון בונוסים ששולמו לנושא משרה טרם ההנפקה הראשונה לציבור והפיכת החברה לחברה ציבורית.

10. השבה של תגמול שניתן על יסוד מידע כספי מוטעה

- 10.1. נושא משרה יידרש להשיב לחברה או החברה תידרש להשיב לו, לרבות בדרך של קיזוז, תשלומים עודפים או חסרים ששולמו כחלק מתנאי העסקתו, במידה ושולמו על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה במהלך תקופה של שלוש שנים ממועד תשלום התשלומים העודפים.
- 10.2. מובהר בזאת, כי הצגה מחדש כתוצאה משינוי מדיניות חשבונאית או אימוץ לראשונה של מדיניות חשבונאית לא יגרמו להשבת סכומים מנושא המשרה כאמור לעיל.
- 10.3. ועדת התגמול תחליט על אופן יישום מנגנון ההשבה בהתאם לשיקול דעתה תוך התחשבות בנסיבות המקרה הספציפי.

11. תגמול הוני⁵

- 11.1. תגמול הוני מהווה מנגנון ראוי לשימור ותימרוץ נושאי משרה תוך יצירת קרבת אינטרסים בין נושאי המשרה לבעלי המניות בחברה ושמירה ראויה בין שיקולי הטווח הקצר לטווח הארוך. בזכות טבען ארוך הטווח של תוכניות תגמול הוני, הן תומכות ביכולת החברה לשמר את מנהליה הבכירים בתפקידם לתקופה ארוכה.
- 11.2. החברה תהא רשאית, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין (לרבות אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ), להעניק לנושאי המשרה תגמול הוני, ובכלל זה אופציות למניות, מניות חסומות/יחידות מניה חסומות (RSU) וכל סוג אחר של תשלום מבוסס מניות (לרבות באמצעות מנגנון CASHLESS או אופציות פאנטום) או כל הסדר אחר אשר יטופל בספרי החברה כתשלום מבוסס מניות, בהתאם לתוכניות תגמול הוני שיאומצו מעת לעת.
- 11.3. יובהר, כי השווי השנתי של המניות החסומות/יחידות המניה החסומות (RSU) שיוענקו לנושאי המשרה, ככל שיוענקו, לא יעלה על 25% משווי התגמול ההוני לכל אחד מנושאי המשרה, במועד ההענקה, או על שלושה חודשי עלות שכר במועד ההענקה לכל נושא משרה, הגבוה מביניהם. הקצאה מעבר לתקרה האמורה, תהיה מותנית בעמידה ביעדים שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה.
- 11.4. תוכנית תגמול הוני עשויה לכלול הסדרים נוספים, וביניהם: תנאים לעניין זכאות לחלוקת רווחים ולזכויות הצבעה בגין ניירות ערך אחרים הכלולים בתגמול ההוני; התאמת התגמול ההוני בגין חלוקת רווחים, חלוקת ניירות ערך בדרך של הטבה, פיצול ואיחוד הון, הצעות בדרך של זכויות ומיזוגים ורכישות; זכות סירוב ראשון בהעברת ניירות ערך, תנאים במקרה של עזיבת החברה (עקב פיטורין, התפטרות, עילה ומקרי מוות או נכות) ושינוי שליטה, והיא תהיה כפופה לתנאים המפורטים להלן.

11.5. תקרות

11.5.1. תקרה לשווי תגמול הוני שאינו מסולק במזומן במועד הענקתו

ההטבה השנתית בגין תגמול זה תהיה כפופה לתקרות המתוארות להלן. לעניין זה, ההטבה השנתית תחושב כתוצאה המתקבלת מחלוקת השווי הכלכלי של

⁵ מובהר כי במסגרת תקרות מדיניות התגמול לא יובאו בחשבון חבילות תגמול הוני שהוענקו לנושאי המשרה טרם מועד ההשלמת ההנפקה הראשונה לציבור והפיכת החברה לחברה ציבורית

תגמול מבוסס מניות, במועד אישור הדירקטוריון על הענקתו, במספר השנים הנדרשות עד להבשלה מלאה של התגמול מבוסס מניות (חלוקה לינארית ולא על פי רישום ההוצאה החשבונאית).

סכום ההטבה השנתית בגין תגמול הוני במועד אישור הדירקטוריון על ההענקה שיוענק לנושא משרה לא יעלה על 3 משכורות. על אף האמור, סכום ההטבה השנתית בגין תגמול הוני כאמור עשוי להיות גבוה יותר בכפוף לכך שהסכום האמור בתוספת הבונוס השנתי המקסימלי לו הוא זכאי, לא יעלה יחדיו על 15 משכורות.

11.5.2. תקרה לשווי תגמול הוני שמסולק במזומן במועד מימוש

התקרות לשווי תגמול הוני שמסולק במזומן במועד מימוש יהיו התקרות המפורטות בסעיף 11.5.1 לעיל.

הדירקטוריון בחן את האפשרות לקבוע מגבלה להטבה במועד המימוש של התגמול ההוני (שאינו מסולק במזומן) ובחר שלא ליישם מאפיין זה היות ולתפיסתו מאפיין זה עומד בסתירה עם הרציונל הטמון בהענקת התגמול ההוני ומאפייניו.

11.6. תקופת ההבשלה למלוא התגמול ההוני שיוענק לנושא משרה תהיה לכל הפחות 3 שנים ממועד ההענקה, כאשר המנה הראשונה תהיה ניתנת למימוש החל מתקופה שלא תפחת מ- 12 חודשים מיום ההענקה. החברה תהא רשאית לקבוע האצה של התגמול ההוני לנושא המשרה, במקרים של שינוי שליטה, הפסקת מסחר, מיזוג, מוות או נכות, סיום עבודה בנסיבות רפואיות, או סיום העסקה בנסיבות אחרות (בכפוף לכך שהאצה במקרה של סיום העסקה בנסיבות אחרות יובא גם לאישור האסיפה הכללית ברוב הקבוע בסעיף 267א(ב) (לחוק החברות). על אף האמור לעיל, במקרה של שינוי שליטה, החברה תהיה רשאית לקבוע האצה של המנות שיבשילו ב- 12 החודשים העוקבים למועד שינוי השליטה, וזאת למעט נסיבות מיוחדות שיפורטו ו/או במקרה של שינוי שליטה, אשר כתוצאה ממנו יופסק המסחר במניות החברה (שאו החברה תהיה רשאית לקבוע האצה של מלוא התגמול ההוני שהוענק וטרם הגיע מועד הבשלתו).

11.7. מועד הפקיעה של התגמול ההוני לא יהיה מוקדם מחלוף שנה ממועד הבשלת כל מנה (למעט במקרים מיוחדים שיקבעו כגון סיום העסקה) ולא יאוחר מ- 7 שנים ממועד ההקצאה.

11.8. בעת הענקת אופציות, מחיר המימוש לא יפחת מממוצע שערי הנעילה ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד החלטת הדירקטוריון על ההענקה, למעט אופציות שיוענקו אגב ההנפקה לראשונה של מניות החברה לציבור, שאז מחיר המימוש לא יפחת מהמחיר למניה בו תתבצע הנפקה כאמור.

12. יחס בין רכיבי תגמול קבוע לתגמול משתנה

12.1. בעת אישור התגמול לנושאי המשרה, יבחנו ועדת התגמול והדירקטוריון את היחס בין הרכיבים הקבועים לבין הרכיבים המשתנים בתנאי התגמול של נושא המשרה הרלוונטי, בהתאם ליחסים הקבועים להלן. מטרת בחינה זו היא למצוא איזון הולם בין הרכיבים המשתנים לרכיבים הקבועים. איזון הולם משמעו שהתמריץ שניתן לנושאי המשרה משתלב באינטרס החברה להשיא את מטרותיה לטווח ארוך.

12.2. עלות הרכיבים המשתנים לנושא משרה לא תעלה על 60% מעלות התגמול הכוללת.

12.3. יצוין, כי בחישוב היחסים כאמור, לא הובאו בחשבון מענקי פרישה/חתימה. כמו כן, החישוב אינו כולל את תקרת ההטבה המקסימאלית הנובעת ממימוש תגמול הוני שמסולק במזומן.

12.4. יובהר כי חריגה של עד 5% מעל או מתחת לשיעורים הנקובים בטווחים הנ"ל (לכל נושא משרה), לא תיחשב כחריגה ממדיניות התגמול.

13. פטור, שיפוי וביטוח לנושאי משרה, לרבות דירקטורים

13.1. ביטוח נושאי משרה, לרבות דירקטורים

13.1.1. החברה תהא רשאית, בכל עת במהלך תקופת מדיניות התגמול, לרכוש פוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות עבור בעלי שליטה המכהנים כדירקטורים ונושאי משרה ו/או נושאי משרה שלבעלי השליטה יש בהם עניין אישי), כפי שיכחנו מעת לעת, בחברה, בחברה בת או בחברה קשורה של החברה מטעם החברה או חברה בת שלה, להאריך ו/או לחדש פוליסת ביטוח קיימת (ככל שתהיה) ו/או להתקשר בפוליסה חדשה במועד החידוש או במהלך תקופת הביטוח, עם אותו מבטח או מבטח אחר בישראל או בחו"ל, ובלבד שההתקשרויות האמורות תהיינה בתנאי שוק, לא תהיינה עשויות להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה ותהיינה על בסיס עיקרי התנאים המפורטים להלן, וועדת התגמול אישרה זאת:

(א) גבול האחריות במסגרת פוליסות הביטוח לפעילות השוטפת ("הפוליסה השוטפת") כפי שתיערכנה מעת לעת לא יעלה על מאה (100) מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח בתוספת הוצאות הגנה משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות. עלות הפרמיה השנתית וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם למקובל בשוק הביטוח לפוליסות ביטוח מסוג והיקף זה במועד עריכת הפוליסה ועלות הפרמיה אינה מהותית לחברה.

(ב) החברה תהא רשאית להרחיב את פוליסת הביטוח השוטפת או לרכוש פוליסה ייעודית ("פוליסת POSI") לביטוח אחריות הנובעת מהנפקות לציבור של ניירות ערך על פי תשקיפים, כאשר כל פוליסת POSI בקשר לכל הנפקה תכלול את התנאים שלהלן: גבול האחריות לא יעלה על מאה (100) מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח של עד שבע שנים מיום השלמת גיוס על פי תשקיף ו/או דוח הצעת מדף בתוספת הוצאות הגנה משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות. הפרמיה וגובה ההשתתפות העצמית של החברה בגין פוליסת ה-POSI יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת פוליסת ה-POSI או הרחבת פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה השוטפת, ועלות הפרמיה אינה מהותית לחברה.

(ג) פוליסות הביטוח עשויה לכלול הרחבה לכיסוי תביעות אזרחיות שתוגשנה כנגד החברה (במובחן מתביעות כנגד נושאי משרה בה) שעניינן הפרת חוקי ניירות ערך (Entity Cover for Securities Claims) בקשר עם ניירות הערך של החברה הנסחרים בבורסה, וייקבעו בהן

סדרי תשלום של תגמולי ביטוח, ככל שיגיעו כאלה, לפיהם זכותם של הדירקטורים ו/או נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטח על פי הפוליסה קודמת לזכותה של החברה. גבול האחריות והפרמיה של פוליסת הביטוח השוטפת כאמור לעיל מתייחסים לביטוח נושאי משרה בלבד ולא לביטוח החברה, ככל שיעשה במסגרת פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה השוטפת.

(ד) הפוליסה תכסה, מעת לעת, גם את אחריותם של בעלי השליטה וזאת בתוקף תפקידיהם כדירקטורים ו/או נושאי משרה בחברה ו/או בגין אחריותם לפרט מטעה בתשקיף ובלבד שתנאי הכיסוי בגינם לא יעלו על אלה של יתר הדירקטורים ו/או נושאי המשרה בחברה ;

(ה) החברה תהא רשאית לרכוש כיסוי לביטוח אחריות נושאי המשרה בגין פעילות העבר (דהיינו הפעילות שקדמה למועד הנקוב בביטוח השוטף) לפי אחת משתי האפשרויות הבאות :

- (1) במסגרת הכיסוי הנזכר בס"ק (א) לעיל ;
- (2) לחילופין, במסגרת כיסוי מסוג תקופת גילוי מוארכת (RUN OFF) בגין פעילות העבר שקדמה לתאריך הרטרואקטיבי הנקוב בפוליסות שנערכו לפי ס"ק (א) לעיל וזאת לתקופת ביטוח של עד 7 שנים. גבולות האחריות המרביים של פוליסת ה-Run Off שתירכש לא יעלו על מאה (100) מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הפוליסה. ביטוח זה ייערך תמורת תשלום על ידי החברה של פרמיה והשתתפות עצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק שישררו במועד רכישת פוליסת ה-Run Off ועלות הפרמיה אינה מהותית לחברה.

13.2. שיפוי

בכפוף להוראות כל דין, לתקנון החברה ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה, נושאי משרה בחברה, לרבות נושא משרה הקשור לבעל שליטה, יהיו זכאי לקבל כתב שיפוי שיכלול מתן התחייבות של החברה לשיפוי בגין כל חבות או הוצאות שתוטל על מי מהם עקב פעולותיו בתוקף היותו נושא משרה בחברה (לרבות פעולות במסגרת חברות אחרות שהוא מכהן בהן מתוקף היותו נושא משרה בחברה), והכל בכפוף להוראות הדין. סכום השיפוי שהחברה תתחייב לשלם במצטבר לכל נושאי המשרה לא יעלה על סכום השווה לגבוה מבין (א) 25% מההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לפי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה נכון למועד הגשת הבקשה לשיפוי ; או (ב) [100] מאה מיליון ש"ח. כתב השיפוי יחול על רשימת אירועים כמפורט בכתב השיפוי.

13.3. פטור

בכפוף להוראות כל דין, לתקנון החברה ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה, נושא משרה בחברה (לרבות דירקטור) ולרבות נושא משרה הקשור לבעל שליטה, עשוי להיות זכאי לפטור מראש ובדיעבד מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה, למעט פטור מראש עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.

14. גמול דירקטורים

החברה תהא רשאית לשלם לדירקטורים חיצוניים וכן לדירקטורים שאינם מועסקים על ידי החברה ו/או נותנים שירותים לחברה, תגמול אשר לא יעלה על הגמול המרבי על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות דירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**") (בהתחשב במומחיות הדירקטור בהתאם לתקנות כאמור), בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה כהגדרתו בתקנות הגמול, כפי שתהיה מעת לעת, וכן להחזר הוצאות. דירקטוריון החברה יהיה רשאי להעניק לדירקטורים תגמול הוני (בכפוף לאישורים לפי דין). ככל שיוענק תגמול הוני לדירקטורים, סכום ההטבה השנתית בגין תגמול הוני במועד ההענקה לדירקטורים (חיצוניים, בלתי תלויים ואחרים)⁶ לא יעלה על 50% מסך הגמול המרבי (כמשמעו בתקנות הגמול) (לרבות גמול שנתי וגמול השתתפות) עבור דירקטור חיצוני. התגמול ההוני ייעשה בהתאם להוראות סעיף 11 לעיל, בשינויים המחויבים. הענקת תגמול הוני לדירקטורים חיצוניים תיעשה בהתאם להוראות תקנות הגמול.

15. מדיניות, פיקוח ובקרה על תגמול נושאי משרה

עניינים נוספים הנוגעים למדיניות התגמול:

- 15.1. אישור תגמול לנושאי המשרה כאמור, יהא בהתאם למדיניות התגמול שאושרה כדין; החברה תפעל בכפוף לכל הוראת דין קיימת ועתידית שעניינה מדיניות התגמול.
- 15.2. ועדת התגמול והדירקטוריון מופקדים על ניהול תכנית התגמול ועל יישומה ועל כל הפעולות הדרושות לשם כך לרבות הסמכות לפרש את הוראות מדיניות התגמול בכל מקרה של ספק לגבי אופן יישומה.
- 15.3. ועדת התגמול והדירקטוריון יבחנו מעת לעת את מדיניות התגמול שנקבעה. ככל שיהא צורך בעדכון מדיניות התגמול, יבוצע העדכון על-פי הוראות הדין.
- 15.4. ככל שימצא לנכון, הדירקטוריון וועדת התגמול יסתייעו ביועצים חיצוניים, לצורך עדכון מדיניות התגמול, ופיקוח ובקרה על המדיניות כפי שנקבעה.

⁶ כהגדרת המונח "דירקטור אחר" בתקנות הגמול.

נספח ב'

אביסרור משה ובניו עבודות בניין ופיתוח בע"מ

("החברה")

תאריך: _____

לכבוד מר/גב'

[]

א.ג.נ.,

כתב שיפוי

הואיל ובהתאם לתקנונה רשאית החברה לשפות מראש ו/או בדיעבד נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון, שהוטלה עליו או שהוציא, עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה;

והואיל וביום [] ב[], 2026 החליט דירקטוריון החברה, לאשר את התחייבות החברה לשיפוי של נושאי משרה בחברה, בהתאם לחוק החברות, תשנ"ט-1999, לתקנון החברה ולתנאי השיפוי המפורטים בכתב זה, לרבות לנושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה;

והואיל וביום [] ב[], 2026 אישרה גם האסיפה הכללית של החברה את החלטת הדירקטוריון האמורה ביחס לדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה);

והואיל וביום [] ב[], 2026 אושר מינויך באסיפה הכללית של החברה, לרבות תנאי הכהונה וההתחייבות לשיפוי בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב שיפוי זה, הרינו להודיעך כדלהלן:

פרק ראשון: פרשנות

1. הגדרות

בכתב שיפוי זה, תהיה לכל אחד מהמונחים שלהלן המשמעות המופיעה לצידו, אלא אם נאמר אחרת במפורש.

"אמצעי שליטה" - כהגדרתו בחוק החברות;

"הליך מנהלי" - הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המינהלית) או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מעת לעת; וכן הליך להטלת עיצום כספי לפי סימן ד' לפרק הרביעי לחלק התשיעי בחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת; וכן הליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988, כפי שיתוקן מעת לעת; וכן כל הליך מנהלי נוסף אשר על פי דין (וכפוף לאותו דין) ניתן להעניק שיפוי

בגין תשלומים הקשורים אליו או הוצאות המוצאות בקשר אליו.

- **"חבות כספית כחלופה להליך פלילי"**
חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מינהלי לפי חוק העבירות המינהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר ;
- **"חוק החברות"**
חוק החברות, תשנ"ט-1999 ;
- **"חוק ניירות ערך"**
חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ;
- **"פקודת מס הכנסה"**
פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א -1961, כפי שתהיה בתוקף מעת לעת.
- **"חוק סדר הדין הפלילי"**
חוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982
- **"חלוקה"**
כהגדרתה בחוק החברות ;
- **"כתב זה"**
כתב שיפוי זה, לרבות התוספת הנלווית לו המהווה חלק בלתי נפרד הימנו ;
- **"סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בענין שנפתחה בו חקירה פלילית"**
סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי, או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי ;
- **"פעולה" או "פעולה בתוקף תפקיד כנושא משרה"**
פעולה משפטית, בין במעשה ובין במחדל, של נושא משרה בתוקף תפקידו כנושא משרה בחברה, לרבות פעולה כאמור שהתרחשה לפני כניסתו לתוקף של כתב שיפוי זה ;
- **"צד ג'"**
מי שאינו החברה ו/או אחד מבעלי המניות בחברה ו/או מי מטעם.

2. פרשנות

- 2.1. המבוא לכתב שיפוי זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 2.2. הכותרות בכתב שיפוי זה הן לצורכי נוחיות בלבד ולא תשמשנה לצורכי פרשנות.
 - 2.3. מילים ומונחים המוגדרים בלשון יחיד יכללו גם את הרבים, ולהפך, מילים בלשון זכר יכללו את לשון הנקבה ולהפך.
 - 2.4. ככל שלא הוגדרו במפורש בכתב זה, המונחים בכתב זה יפורשו בהתאם לחוק החברות, ובאין הגדרה בחוק החברות, בהתאם לחוק ניירות ערך.
 - 2.5. התחייבויות החברה על פי כתב זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, במידה המרבית המותרת על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו.
3. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהא בכך בכדי לפגוע או לגרוע

מתוקפן של שאר ההוראות בכתב זה. בנוסף, היה ויקבע כי הוראה בכתב זה אינה ניתנת לאכיפה ו/או הינה חסרת תוקף משפטי מטעם כלשהו, לא יהא בכך בכדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב זה.

פרק שני: שיפוי

4. שיפוי מראש – כללי

4.1. בכפוף להוראות כל דין, החברה מתחייבת בזאת, לשפות אותך מראש בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 5 להלן, שתוטל עליך או שהוצאת עקב פעולות שעשית בתוקף היותך נושא משרה בחברה או בחברה קשורה, ככל שהחבות או ההוצאה לא שולמה בפועל מכוח פוליסת ביטוח או מכוח שיפוי מטעם צד ג', ובלבד שסכום השיפוי המרבי לא יעלה על הסכום המפורט בסעיף 6.1 להלן.

4.2. בכפוף לאמור בסעיף 6.3 לכתב זה להלן, מובהר בזאת כי אין בהתחייבות החברה לשפות אותך מראש כאמור בסעיף 4.1 לכתב זה לעיל, בכדי לפגוע בזכותך לקבל, במישרין או באמצעות החברה, תשלומים מכוח פוליסת ביטוח או מכוח שיפוי מטעם צד ג', ככל שהינך זכאי לתשלומים כאמור בגין חבות או הוצאה המפורטת בסעיף 5 לכתב זה להלן.

התחייבות החברה לשפות אותך מראש כאמור בסעיף 4.1 לכתב זה לעיל, מותנית בכך שנקטת בכל האמצעים הסבירים לקבלת תשלומים מכוח פוליסת ביטוח או מכוח התחייבות לשיפוי וביטוח מטעם תאגיד קשור בגין כהונתך כנושא משרה בתאגיד זה, אם וככל שהינך זכאי לתשלומים כאמור, וניתן לתובעם בנסיבות המקרה.

למען הסר ספק יובהר, כי התחייבות החברה לשפותך תבוא רק ביחס ליתרת התחייבויותיך לאחר מיצוי זכויותיך לביטוח ושיפוי בתאגיד קשור בגין כהונתך בתאגיד קשור ולאחר מיצוי זכויותיך לביטוח נושאי משרה של החברה.

4.3. במקרה בו נשאת בהשתתפות עצמית כדי לקבל תשלומים מכוח פוליסת ביטוח, תחול ההתחייבות החברה לשפות אותך מראש כאמור בסעיף 4.1 לכתב זה לעיל, גם ביחס לסכום ההשתתפות העצמית שמחויב על פי פוליסת הביטוח.

4.4. התחייבות החברה לשפות אותך מראש כאמור בסעיף 4.1 לכתב זה לעיל, אינה באה להעניק זכות או טובת הנאה לתאגיד קשור ו/או לצד שלישי כלשהו, לרבות מבטח כלשהו, והיא אינה ניתנת להמחאה, ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש השתתפות של החברה בתשלום אשר בו מחויב מבטח על פי הסכם ביטוח שנערך עימו.

יובהר כי ככל שהשירותים כנושא משרה יוענקו באמצעות חברה בשליטתך, וחברה זו תחוב בחבות או בהוצאה שהינה ברת שיפוי תחת כתב שיפוי זה, וזאת בגין כהונתך כנושא משרה, תהיה זכאית החברה האמורה בשיפוי ויחולו הוראות כתב שיפוי זה בהתאם.

5. חבויות או הוצאות עליהן חל השיפוי מראש

התחייבות החברה לשפות אותך מראש, כאמור בסעיף 4 לעיל, תחול בשל חבות או הוצאה, שהוטלה עליך או שהוצאת, כדלקמן:

5.1. חבות כספית שתוטל עליך לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, עקב פעולות שעשית בתוקף תפקידך כנושא משרה, ואשר קשורות, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מהאירועים

המפורטים בתוספת לכתב זה ("התוספת") שלדעת דירקטוריון החברה צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי מראש ובלבד שסכום השיפוי המרבי לא יעלה על הסכום או אמת המידה המפורטים בסעיף 6.1 להלן שדירקטוריון החברה קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין;

5.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שתוציא עקב חקירה או הליך שיתנהל נגדך בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר יסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך ובלי שתוטל עליך חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שיתסיים בלא הגשת כתב אישום נגדך אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי;

5.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שתוציא או שתחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדך בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו תזוכה, או באישום פלילי שבו תורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

5.4. חבות כספית שתוטל עליך בשל תשלום עבור נפגע מן ההפרה בהליך מנהלי, כאמור בסעיף 52(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך.

5.5. הוצאות שהוצאו על ידך בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינך, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

6. גובהו של השיפוי מראש

6.1. הסכום המצטבר שתשלם בפועל החברה לכלל נושאי המשרה בכל שנה קלנדרית, על פי כל כתבי שיפוי שהוצאו ו/או יוצאו להם על ידי החברה בגין חבויות כספיות כמפורט בסעיף 5 לעיל, לא יעלה על סכום השווה לגבוה מבין: (א) 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מן ההון העצמי המאוחד של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה כפי שיהיה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, שהיו קיימים נכון למועד הגשת הבקשה לשיפוי; (ב) 100 מיליון ₪. השיפוי ינתן בגובה ההפרש בין סכום סכום החבות הכספית לבין לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה, אם התקשרה ("סכום השיפוי המירבי"). יובהר, כי דירקטוריון החברה קבע כי סכום השיפוי המרבי, כהגדרתו בכתב זה לעיל, הינו סביר בנסיבות העניין.

6.2. אם וככל שסך כל הסכומים שהחברה תידרש לשלם במועד כלשהו, בתוספת סך כל הסכומים ששילמה החברה עד אותו מועד, בגין חבויות כספיות כמפורט בסעיף 5 לעיל, לפי כל כתבי שיפוי שהוצאו ו/או יוצאו לכל נושאי המשרה במצטבר, יעלה על סכום השיפוי המרבי, יחולקו סכום השיפוי המירבי או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לסכומים כאמור בגין דרישות שהגישו לחברה בהתאם לכתבי השיפוי ולא שולמו להם לפני אותו מועד, באופן שהסכום שיקבל בפועל כל אחד מנושאי המשרה האמורים, יחושב על פי היחס שבין הסכום שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה לבין הסכום שיגיע לכל נושאי המשרה האמורים במצטבר, באותו מועד בגין דרישות אלה. היה ויתחוויר במועד מאוחר יותר, כי התפנו סכומים אשר החברה נדרשה לשלם, בין מחמת האמור בסעיף 8 להלן ובין מחמת סילוק תביעות נגד נושאי משרה מבלי שיהיה צורך לשלם בגין את מלוא הסכומים שדרש נושא המשרה או חלק מהם, תגדל יתרת הסכום לשיפוי בגובה הסכומים שהתפנו, וכל נושאי המשרה אשר קיבלו רק את חלקם היחסי כאמור לעיל יהיו זכאים לחלקם היחסי, פרו רטה, מהסכומים שהתפנו.

על מנת להבהיר את אופן החישוב המפורט בסעיף 6.2 זה, מוצגת בזאת הדוגמא הבאה: נניח כי נגד נושא משרה נפסקו פיצויים בגובה 100. פיצויים אלה הינם ברי שיפוי, ולפיכך דורש נושא המשרה מהחברה שיפוי בגין פיצויים אלה. עוד נניח כי סכום השיפוי המרבי הינו 25% מהונה העצמי המאוחד של החברה, אשר עמד על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים האחרונים של החברה, אשר נערכו לפני תשלום השיפוי בפועל, על 1,000. לפיכך, סכום השיפוי המרבי, נכון למועד תשלום שיפוי בגובה 100 לנושא משרה A, הינו 250. לכן, לאחר תשלום שיפוי בגובה 100 לנושא משרה A, ועד לעריכתם של דוחות כספיים שנתיים מאוחדים חדשים, עומדת היתרה לשיפוי על 150. במועד מאוחר יותר, ובטרם נערכו דוחות שנתיים מאוחדים חדשים, נתבעו נושאי המשרה B, C, ו-D והם דורשים מהחברה שיפוי בסכומים של 100, 200, ו-300, בהתאמה. במקרה זה, מאחר שסכום השיפוי הנתבע במועד המאוחר (600) גבוה מהיתרה לשיפוי במועד המאוחר (150), היתרה תתחלק באופן יחסי בין נושאי המשרה באופן הבא: נושא משרה B יקבל $150 \times 100 / 600$, נושא משרה C יקבל $150 \times 200 / 600$ ונושא משרה D יקבל $150 \times 300 / 600$. במידה ולאחר התשלום האמור, ובטרם נערכו דוחות שנתיים מאוחדים חדשים לחברה יתברר כי נושא משרה A לא היה זכאי לשיפוי, יתפנה סכום של 100 והוא יחזור לקופת השיפוי הכללית. הסכום שהתפנה (100) יתחלק באופן יחסי בין נושאי משרה B, C ו-D כך של-B ישולם סכום נוסף של $100 \times 100 / 600$, ל-C ישולם סכום נוסף של $100 \times 200 / 600$ ול-D ישולם סכום נוסף של $100 \times 300 / 600$.

6.3. בכל מקרה לא יעלה סכום השיפוי שישולם לך על ידי החברה, ביחד עם הסכומים ששולמו לך במסגרת פוליסת ביטוח ו/או על פי התחייבות לשיפוי של צד ג' כלשהו, על סכום החבות הכספית ו/או ההוצאות כאמור בסעיף 5 לעיל שנשאת או חויבת בהן. לעניין זה סכומי השתתפות עצמית על פי פוליסת ביטוח, אם נקבעו כאלה, יחשבו כסכומים שלא שולמו לך בפועל. במידה והחברה תשלם לך או במקומך סכומים שהנך זכאי לקבלם על פי פוליסת ביטוח ו/או התחייבות לשיפוי של צד ג' כלשהו, אזי אתה תמחה לחברה את זכויותיך לקבלת הסכומים על פי פוליסת הביטוח או ההתחייבות לשיפוי של צד ג', ככל שאין מניעה להמחות זכויות אלו, ותסמיך את החברה לגבות סכומים אלו בשמך, ככל שידרש לקיום הוראות סעיף זה, ולפי בקשת החברה תחתום על כך מסמך לצורך המחאת זכויותיך והסמכת החברה לגבייה כאמור. היה וגבית את הסכומים הנזכרים לעיל במישרין מחברת ביטוח או מצד ג' כלשהו, יוחזרו סכומים אלו על ידיך לחברה על פי הוראות סעיף 8 להלן.

7. תפעול שיפוי מראש

בכל מקרה בגינו הינך עשוי להיות זכאי לכאורה לשיפוי על פי כתב זה, תפעל אתה ותפעל החברה כדלקמן:

7.1. בכפוף לכל דין, אתה תודיע לחברה על כל הליך משפטי, חקירה, הליך מנהלי או הליך בידי רשות מוסמכת שייפתח נגדך, ועל כל חשש או איום שהליך או חקירה כאמור ייפתחו נגדך (בסעיף 7 זה "הליך"), וזאת במהירות הראויה לאחר שנודע לך על כך לראשונה ולא יאוחר מתום 3 ימים לאחר שנודע לך על כך לראשונה ובמועד שיותר לך ולחברה זמן סביר להגשת תגובה לאותו הליך, כנדרש על פי דין, ותעביר לחברה או למי שהיא תורה, ללא דיחוי, העתק של כל מסמך הקשור בהליך שהומצא לך על ידי יוזם ההליך (בסעיף זה "חובת הודעה ומסירת מסמכים") וזאת ככל שאין מניעה חוקית לעשות כן. בכפוף לכל דין, נודע לחברה על הליך כאמור, תחול על החברה כלפיך, בשינויים המחויבים, חובת הודעה ומסירת מסמכים.

יובהר, כי אם תפר את חובת הודעה ומסירת מסמכים, אזי לא יהיה בכך כדי לשחרר את החברה מהתחייבותה על פי כתב שיפוי זה, למעט אם הפרה שבצעת כאמור, תפגע

מהותית בזכויותיה של החברה ו/או ביכולתה להתגונן בשמה (במקרה שגם היא צד לאותו הליך) ו/או בשמך כנגד ההליך.

7.2. החברה תהיה זכאית ליטול לעצמה את הטיפול בהגנתך המשפטית במסגרת אותו הליך ו/או למסור את הטיפול האמור לעורך דין בעל מוניטין וניסיון בתחום הרלוונטי שהחברה תבחר לצורך זה, ואשר יפעל ויהיה חייב בחובת נאמנות לחברה ולך. החברה תהא רשאית למנות עורך דין כאמור ובלבד שתיתן הסכמתך המוקדמת, בכתב, לזהות עורך הדין. ואולם, הסכמתך זו לא תימנע אלא מסיבות סבירות, לרבות בשל נסיבות בהן קיים, לפי דעתך הסבירה, חשש לניגוד עניינים בין הגנתך לבין הגנת החברה או נושא משרה אחר. במקרה של חשש לניגוד עניינים כאמור, ימונה לך עו"ד נפרד שיהיה מקובל עליך, על מנת לשמור על ענייניך האישיים, ובלבד שמינוי זה יאושר, מראש ובכתב, על ידי החברה. החברה לא תימנע ממתן אישור כאמור אלא מסיבות סבירות. בכפוף לאמור לעיל ולהלן, החברה ו/או כל עורך דין כאמור יהיו זכאים לפעול במסגרת הטיפול האמור בהליך לפי שיקול דעתם הבלעדי תוך דיווח שוטף לך והיוועצות עמך מעת לעת.

החברה ו/או עורך דין כאמור יהיו רשאים להביא את ההליך לידי סיום. ואולם, החברה ו/או עורך הדין לא יסכימו, אלא בהסכמתך המוקדמת בכתב, לעריכת פשרה שכתוצאה ממנה: (1) תורשע בעבירה פלילית ו/או יוטלו עליך סנקציות או הגבלות שאינן כרוכות בתשלום כספי לפי פרקים 4 ו/או 11 לחוק ניירות ערך ו/או (2) תידרש לשלם סכומים שלא תשופה בגינם על פי כתב שיפוי זה ואף לא ישולמו לך במסגרת ביטוח שרכשה החברה או במסגרת שיפוי על ידי צד ג'. החברה לא תסכים להכריע במחלוקת בדרך של גישור או בוררות אלא לאחר שנתקבלה לך הסכמתך המוקדמת בכתב ואולם הסכמתך זו לא תימנע אלא מנימוקים סבירים.

לפי בקשת החברה תחתום על כל מסמך שיסמך את החברה ו/או כל עורך דין כאמור לטפל בשמך בהגנתך במסגרת אותו הליך ולייצג אותך בכל הקשור בכך, על פי האמור לעיל.

7.3. אתה תשתף פעולה עם החברה ו/או עם כל עורך דין כאמור ו/או עם כל מבטח בכל אופן סביר שיידרש ממך על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך, לרבות הקדשת מלוא הזמן הדרוש לשם טיפול בהליך, קיום הוראות פוליסת ביטוח, חתימה על או מסירה של בקשות, תצהירים, יפוי כוח וכל מסמך אחר, ובלבד שהחברה תדאג לכיסוי מלא של כל ההוצאות שיהיו כרוכות בכך באופן שלא תידרש לשלמן או לממן בעצמך והכל בכפוף לאמור בסעיף 5 לעיל.

7.4. החברה לא תהיה חייבת לשפותך בגין כל סכום שתחויב בו בעקבות הסדר פשרה או גישור או בוררות או במקרה בו תודה באישום פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית, אלא אם ניתנה הסכמת החברה מראש ובכתב להסדר פשרה או לקיום אותו הליך גישור או אותה בוררות או להודאתך באישום כאמור, לפי העניין. יצוין, כי החברה לא תמנע מלתת את הסכמתה כאמור, אלא מטעמים סבירים.

7.5. בין אם תממש החברה את זכותה על פי סעיף 7.2 לעיל ובין אם לאו, תדאג החברה לכיסוי מלא של כל הוצאות ההתדיינות האמורות בסעיף 5.2, 5.3 ו- 5.5 לעיל, ובכלל זה אף תעמיד בטחונות ו/או ערובות שתחויב להעמיד על פי החלטת ביניים של בית משפט או בורר, לרבות לצורך החלפת עיקולים שיוטלו על נכסיך, ותשלם הוצאות אלה באופן שלא תידרש לשלמן או לממן בעצמך, והכל בכפוף לאמור בסעיף 5.

יובהר כי, סכומים שישולמו על ידי החברה כאמור לעיל יזקפו כמקדמה על חשבון סכום השיפוי לו תהיה זכאי על פי כתב שיפוי זה ולפיכך יהיו כפופים, בין היתר, לאמור בסעיף 8 להלן.

7.6. עם בקשתך לביצוע תשלום בקשר לאירוע כלשהו על פי כתב שיפוי זה תנקוט החברה בכל הפעולות הנחוצות על פי דין לתשלום, ותפעל להסדרתו של כל אישור שיידרש בקשר לכך, אם יידרש. היה ויידרש אישור כלשהו כאמור לתשלום כנזכר לעיל, ואותו תשלום לא יאושר מכל סיבה שהיא, יהיה תשלום זה או כל חלק ממנו שלא יאושר כאמור, כפוף לאישור בית המשפט (אם הדבר רלוונטי), והחברה תפעל להשגתו לאלתר, ותישא בכל ההוצאות והתשלומים הדרושים לשם השגתו כאמור.

7.7. בכל עת, תוכל לפנות למזכיר החברה ולקבל מידע בנוגע ליתרת סכום השיפוי המרבי נכון למועד הפנייה כאמור שטרם שולמה מכוח כתבי השיפוי, כהגדרתה בסעיף 6.2 לעיל.

8. החזר סכום ששולם מכוח התחייבות לשיפוי מראש

8.1. שילמה החברה לך או במקומך סכומים כלשהם על פי כתב שיפוי זה, לרבות סכומים על פי סעיף 7.5 לעיל, ולאחר מכן התברר כי אינך זכאי לשיפוי מאת החברה בגין אותם סכומים, יחשבו סכומים אלה כהלוואה שניתנה לך על ידי החברה אשר תישא ריבית בשיעור המזערי שנקבע על פי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, או כל דין אחר שיבוא במקומו, כפי שיהיה מעת לעת, ואשר אינו מהווה הטבה בידיך החייבת במס. במקרה כאמור אתה תפרע את ההלוואה לפי הסדר תשלומים שהחברה תקבע ובכל מקרה, ההלוואה כאמור תיפרע על ידך במלואה לא יאוחר מתום שלוש שנים מהמועד בו נקבע כי אינך זכאי לשיפוי מאת החברה בגין אותם סכומים.

יובהר, כי במידה והחברה שילמה לך או במקומך הוצאות התדיינות, לרבות שכר טרחת עורך דין, עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדך בידי רשות מוסמכת או בגין הליך פלילי שנפתח נגדך, סכומים אלה יחשבו כהלוואה שניתנה לך החברה, בתנאים כאמור בסעיף זה. אם וכאשר יתברר כי החברה רשאית על פי דין לשפותך בגין סכומים אלה, יחפכו סכומים אלה לסכומי שיפוי ששולמו לך על ידי החברה על פי כתב שיפוי זה, לא תהיה חייב בהשבתם לחברה, הריבית בגינם תמחל והחברה תישא בתשלומי המס שיחולו עליך בשל כך, ככל שיהיו כאלה.

8.2. מובהר כי סכומים שיפסקו לטובתך במסגרת הליך משפטי, הסדר פשרה, גישור או בוררות, בגין חבות או הוצאה אשר קודם לכן שולמה לך או במקומך על ידי החברה על פי כתב השיפוי, יושבו על ידך לחברה מיד עם קבלתם. במידה ונפסקו לטובתך סכומים כאמור וטרם קיבלת אותם, אתה תמחה לחברה את זכויותיך לקבלת הסכומים כאמור ו/או תסמיך את החברה לגבות סכומים אלה בשמך.

9. שיפוי בדיעבד

בכפוף להוראות תקנון החברה ולהחלטות אורגניה המוסמכים של החברה, אין באמור בכתב זה לעיל, כדי לגרוע מזכותה של החברה לשפות אותך בדיעבד.

פרק שלישי: הוראות כלליות

10. סייג לשיפוי

החברה לא תשפה אותך בשל כל אחד מאלה:

10.1. הפרת חובת אמונים, ובלבד שפעלת בתום לב והיה לך יסוד סביר להניח שפעולתך לא תפגע בטובת החברה ו/או תאגיד קשור;

10.2. הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד;

10.3. פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין;

10.4. קנס או כופר שהוטל עליך.

11. תחולה לאחר סיום כהונה

התחייבויות החברה לפי כתב שיפוי זה תעמודנה לזכותך ו/או לזכות עובונך ו/או לזכות דירקטורים חליפים שמונו על ידך כדין, ללא הגבלת זמן, גם לאחר סיום כהונתך בנושא משרה בחברה, ובלבד שהפעולות הנשואות כתב שיפוי זה נעשו בתקופת כהונתך בנושא משרה בחברה.

12. איסור המחאה

למען הסר ספק יובהר כי כתב זה אינו ניתן להמחאה. חרף האמור לעיל, במקרה של פטירתך (ח"ו"), כתב זה יחול עליך ועל עיזבונך.

13. כתב שאינו לטובת צד שלישי

למען הסר ספק יובהר כי כתב זה לא יפורש כאילו בא להעניק זכות או טובת הנאה לצד שלישי כלשהו, לרבות מבטח כלשהו.

14. ביטול, שינוי, ויתור והימנעות מפעולה

14.1. אין בכתב שיפוי זה כדי לחייב את החברה ליתן לך שיפוי נוסף מעבר לאמור בכתב שיפוי זה.

14.2. החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכל עת, לבטל את התחייבותה לשיפוי על פי כתב זה, או להפחית את סכום השיפוי המירבי על פיו, או לצמצם את האירועים עליהם השיפוי חל, בין בנוגע לכל נושאי המשרה ובין בנוגע לחלק מהם, ככל שביטול או שינוי כאמור מתייחסים לאירועים שיחולו לאחר מועד הביטול או השינוי, ובלבד שניתנה לך הודעה מוקדמת על כוונתה זו, בכתב, לפחות 30 יום לפני המועד בו תכנס החלטתה לתוקף. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי כל החלטה כאמור, אשר יש בה כדי להרע את תנאי כתב זה או לבטלו, לא תהא בעלת תחולה רטרואקטיבית מכל סוג שהוא וכתב זה טרם שינויו או ביטולו, לפי העניין, ימשיך לחול ולהיות תקף לכל דבר ועניין בנוגע לכל אירוע אשר התרחש טרם השינוי או הביטול, אף אם ההליך בגינו נפתח כנגד נושא המשרה לאחר שינויו או ביטולו של כתב זה. בכל מקרה אחר, כתב זה אינו ניתן לשינוי אלא אם נחתם על ידי החברה ועל ידך.

14.3. עיכוב, שיהוי, מתן ארכה או הימנעות מצדך או מצד החברה מלממש או מלאכוף זכות מהזכויות על פי כתב זה, לא יראו אותם כויתור או כמניעה מצדך או מצד החברה מלהשתמש בעתיד בזכויות על פי כתב זה ועל פי כל דין, ולא ימנעו ממך או מהחברה מלנקוט בכל הצעדים המשפטיים והאחרים הדרושים לשם מימוש זכויות כאמור.

15. דין וסמכות שיפוט

הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על כתב זה וכן על כל סכסוך שיתגלע בקשר לכתב זה. סמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור והנובע לכתב זה, לרבות בקשר לתוקפו, הפרתו ופרשנותו תהא מסורה לבתי המשפט המוסמכים במחוז תל-אביב בלבד.

16. כניסה לתוקף וכתבי שיפוי קודמים

16.1. כתב שיפוי זה ייכנס לתוקף עם חתימתך על עותק ממנו במקום המיועד לכך ובמסירת העותק החתום לחברה. עם כניסתו לתוקף, מבטל כתב שיפוי זה, כל התחייבות לשיפוי קודמת בזמן, אם וככל שהוצעה וניתנה לך על ידי החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אם וככל שכתב שיפוי זה יוכרז או ימצא כבטל (Void) על ידי בתי המשפט המוסמכים, אזי כל התחייבות לשיפוי קודמת בזמן למועד כניסתו לתוקף של כתב שיפוי זה, ואשר כתב שיפוי זה אמור היה לבוא במקומה, תישאר בתוקף מלא.

16.2. אין בכתב שיפוי זה כדי לגרוע מכל שיפוי אחר, שניתן לך על ידי צד ג' ו/או שהינך זכאי לו מכל מקור אחר על פי דין.

17. כתובות והודעות

כתובות הצדדים הינן כמפורט להלן:

מען

מענה הרשום של החברה המופיע במרשם רשם החברות, במועד משלוח הודעה על פי או בקשר לכתב זה ובנוסף הכתובת המופיעה בכותרת מסמך זה, ככל שהיא שונה.	אביסרור משה ובניו עבודות בניין ופיתוח בע"מ

כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו על פי או בקשר לכתב זה, תשלח בדואר רשום ובדואר אלקטרוני או תימסר ביד. הודעה שיש למסור לחברה יש למסור כאמור לשתי כתובות. הודעה שנמסרה ביד תחשב כמי שהגיעה לנמען ביום המסירה בפועל בתנאי שהינו יום עסקים ואם אינו אזי ביום העסקים הראשון שלאחר מכן. הודעה שנשלחה בדואר רשום תחשב כמי שהגיעה לנמען תוך שלושה (3) ימי עסקים לאחר יום משלוחה, והודעה שתשלח באמצעות דואר אלקטרוני תחשב כהודעה אשר הגיעה לנמען במועד משלוח ההודעה, בכפוף לקבלת אישור אלקטרוני על שליחתה.

ולראיה באה חברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה, שהוסמכו כדין.

אביסרור משה ובניו עבודות פיתוח ובניין בע"מ

באמצעות: ☐	באמצעות: ☐

תפקיד: _____	תפקיד: _____

תאריך: ☐	תאריך: ☐

חתימה: _____	חתימה: _____

קראתי בעיון את כתב שיפוי זה, הבנתי את תוכנו באופן מלא, ואני מאשר קבלת כתב שיפוי זה ומאשר את הסכמתי לכל תנאיו. ידוע לי כי לענין כתב שיפוי זה היעוץ המשפטי של החברה אינו מיצג אותי ואיני יכול להסתמך עליו.

[]

תאריך: _____, [] שנת 2026

חתימה: _____

תוספת

1. למען הסר ספק, לכל ההגדרות, המונחים והביטויים בתוספת זו, תהיה המשמעות שניתנה להם בכתב השיפוי אליו נלווית תוספת זו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת.
2. בכפוף להוראות כל דין, תהיה זכאי לשיפוי בגין חבות או הוצאה אשר תוטל עליך לטובת אדם אחר בהתאם לסעיף 5 לכתב השיפוי, בעקבות פעולה שעשית בתוקף היותך נושא משרה בחברה ו/או נגזרת של פעולה כאמור, בנוגע לאירועים הבאים אשר צפויים לדעת דירקטוריון החברה לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי:
 - 2.1. הנפקת ניירות ערך ו/או רישומם למסחר בבורסה בישראל או מחוצה לה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, הצעה פרטית, הצעת מכר, הנפקת מניות הטבה או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי.
 - 2.2. אירוע הנובע מהיותה של החברה חברה ציבורית או הנובע מכך שמניותיה הוצעו לציבור או הנובע מכך שמניותיה של החברה נסחרות בבורסה בישראל או מחוצה לה.
 - 2.3. עסקה כמשמעותה בסעיף 1 לחוק החברות, ובכלל זה, משא ומתן להתקשרות בעסקה או פעולה, העברה, מכירה, השכרה, רכישה או שעבוד של נכסים או התחייבויות (לרבות ניירות ערך), או מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם, קבלת אשראי ומתן בטחונות, וכן כל פעולה הכרוכה במישרין או בעקיפין בעסקה כאמור, לרבות מסירה של מידע ומסמכים.
 - 2.4. החלטות ו/או פעולות הקשורות לאישור עסקאות עם בעלי עניין, כהגדרתן של עסקאות אלה בפרק החמישי לחלק השישי של חוק החברות.
 - 2.5. דיווח או הודעה המוגשים על פי דיני החברות, דיני ניירות הערך, דיני התקשורת, דיני המס, דיני ההגבלים העסקיים, דיני העבודה או כל דין אחר שמחייב את החברה בדיווח או הודעה, לרבות על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה, או על פי חוק של מדינה אחרת המסדיר עניינים דומים ו/או הימנעות מהגשת דוח או הודעה כאמור.
 - 2.6. אימוץ ממצאי חוות דעת חיצוניות לצורך הוצאת דיווח מיידי, תשקיף, דוחות כספיים או כל מסמך גילוי אחר לפי דיני ניירות ערך.
 - 2.7. דיון וקבלת החלטות ומתן דיווח וגילוי בדיווחי החברה, ככל שכאלו יינתנו לפי דיני ניירות ערך, לרבות מתן הערכה לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית ונושאים נוספים הכלולים בדוח הדירקטוריון של החברה, וכן מתן הצהרות והתייחסות לדוחות הכספיים.
 - 2.8. הכנה, עריכה, אישור של וחתימה על דוחות כספיים, לרבות קבלת החלטות בדבר הפעלת כללים חשבונאיים והצגה מחדש בדוחות הכספיים.
 - 2.9. אימוץ דיווח כספי על פי תקני דוח כספי בינלאומיים (IFRS), כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב (US GAAP) או כל תקני דיווח כספי הנהוגים על ידי החברה או חברות בנות שלה, וכן כל פעולה הכרוכה בכך.
 - 2.10. אירועים הקשורים לביצוע השקעות על ידי החברה בתאגידים כלשהם.
 - 2.11. החלטה בדבר חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לרבות חלוקה באישור בית משפט.

- 2.12. שינוי מבנה החברה, שינוי בעלות בחברה, ארגונה של החברה מחדש, פירוקה, מכירת נכסיה או עסקיה (כולם או חלקם), או כל החלטה בנוגע אליהם, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בנות פירוקן או מכירתן, הקצאה או חלוקה.
- 2.13. גיבוש, שינוי או תיקון של הסדרים בין החברה לבין בעלי המניות ו/או מחזיקי אגרות חוב ו/או בנקים ו/או נושים של החברה או של תאגידים קשורים, ובכלל זה עריכה או תיקון של שטרי הנאמנות, אגרות החוב ומסמכי המתווה וההסדר בכללותם.
- 2.14. פעולות הקשורות בהוצאות רשיונות, היתרים או אישורים, לרבות אישורים ו/או פטורים בנושא הגבלים עסקיים.
- 2.15. השתתפות במכרזים ועריכתם.
- 2.16. התבטאות, אמירה, לרבות הבעת עמדה או דעה, הצבעה ו/או הימנעות מהצבעה, שנעשתה בתום לב על ידך כנושא משרה במהלך תפקידך ומכוח תפקידך, לרבות במו"מ והתקשרויות עם ספקים או לקוחות, ולרבות במסגרת ישיבות הנהלה, דירקטוריון או ועדה מועדויות.
- 2.17. פעולה בניגוד לתקנון או לתזכיר של החברה.
- 2.18. פעולה או החלטה בקשר ליחסי עובד-מעביד לרבות משא ומתן, התקשרות ויישום הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, הטבות לעובדים, לרבות הקצאת ניירות ערך לעובדים.
- 2.19. פעולה או החלטה הנוגעת לבטיחות וגהות בעבודה ו/או לתנאי העבודה.
- 2.20. משא ומתן, התקשרות והפעלת פוליסות ביטוח.
- 2.21. גיבוש תוכניות עבודה, לרבות תמחור, שיווק, הפצה, הנחיות לעובדים, ללקוחות ולספקים ושיתופי פעולה עם מתחרים.
- 2.22. החלטות ו/או פעולות הנוגעות לאיכות הסביבה ולבריאות הציבור, ובכלל זה לחומרים מסוכנים.
- 2.23. החלטות ו/או פעולות הנוגעות לחוק הגנת הצרכן התשמ"א-1981 ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו.
- 2.24. פעולות הקשורות לקניין הרוחני של החברה והגנה עליו, לרבות רישום או אכיפה של זכויות קניין רוחני והגנה בתביעות בקשר אליהן.
- 2.25. הפרה של זכויות קניין רוחני של צד ג' לרבות, אך לא רק, פטנטים, מדגמים, זכויות מטפחים, סימני מסחר, זכויות יוצרים וכיוצ"ב.
- 2.26. משא ומתן, כריתה וביצוע של חוזים מכל מין וסוג עם ספקים, מפיצים, סוכנים, זכיינים, משווקים, יבואנים, יצואנים, לקוחות וכיוצ"ב של המוצרים או השירותים המשווקים ו/או הנמכרים ו/או המסופקים על ידי החברה או המשמשים אותה;
- 2.27. משא ומתן, כריתה וביצועם של הסכמים עם קבלני כוח אדם, קבלני שירותים, קבלני בניין, קבלני שיפוצים וכד'.
- 2.28. דיווח, הודעה והגשת בקשה לרשויות המדינה ורשויות אחרות.

- 2.29. חקירות של רשויות המדינה.
- 2.30. ניהול חשבונות הבנק שבהם פועלת החברה בבנקים וביצוע פעולות בחשבונות הבנק שלעיל, לרבות בכל הנוגע לעסקאות במט"ח (כולל פיקדונות במט"ח), ני"ע (כולל עסקת מכר חוזר בניירות ערך והשאלה ושאלה של ניירות ערך), הלוואות ומסגרות אשראי, כרטיסי חיוב, ערבויות בנקאיות, מכתבי אשראי, הסכמי ייעוץ בהשקעות לרבות עם מנהלי תיקים, עסקות גידור, אופציות, חוזים עתידיים, נגזרים, עסקאות החלף (swap) וכיו"ב.
- 2.31. מימוש ערבות אישית שנתן נושא המשרה לחברה, כערובה להתחייבויות ו/או להצהרות החברה.
- 2.32. אי קיום הליכי בדיקות נאותות מלאים ו/או נאותים בהשקעות של החברה, אשר גרר את אובדן ההשקעות באופן מלא או חלקי ו/או לפגיעה בעסקי החברה ו/או להפרה של התחייבות כלפי צד שלישי.
- 2.33. אירועים ופעולות בקשר להשקעות שמבצעת החברה בתאגידים שונים, לפני או אחרי ביצוע ההשקעה, לרבות לצורך ההתקשרות בעסקה, ביצועה, פיתוחה, מעקב ופיקוח עליה.
- 2.34. חבות כספית שהוטלה על נושא משרה בגין פעולות שנטל בהן חלק בשם החברה, אל מול מוסדות המדינה השונים.
- 2.35. חבות כספית שהוטלה על נושא משרה בגין תביעה של צדדים שלישיים נגד נושא המשרה בגין גילוי חסר או מטעה, בכתב או בעל-פה, למשקיעים קיימים ו/או פוטנציאליים בחברה, לרבות במקרה של מיזוג החברה עם חברה אחרת.
- 2.36. כיסוי השתתפות עצמית במקרה של הפעלת ביטוח אחריות נושאי משרה.
- 2.37. הפרת הוראות הסכם כלשהו שהחברה צד לו.
- 2.38. פעולה הנוגעת לחבות מס של החברה ו/או חברה בת ו/או בעלי המניות של מי מהן.
- 2.39. כל פעולה משפטית בשם ועבור החברה, לרבות אך מבלי לגרוע, מסירה של מידע ומסמכים, ייצוג החברה בהליכים משפטיים ו/או מעין משפטיים, הכנת חוזים ומסמכי התקשרות עבור ובשם החברה, דיווחים לרשויות השונות בשם החברה, וכן כל פעולה בשם ולמען החברה כמזכיר החברה. סעיף 2.39 זה יחול רק על היועץ המשפטי ומזכיר החברה. סעיף 2.39 זה בא להוסיף על האירועים המפורטים בסעיפים 2.1 - 2.29 לתוספת זו לעיל, ולא לצמצם או לגרוע מתחולתו של השיפוי לו זכאים היועץ המשפטי ומזכיר החברה בקשר לאירועים האמורים.
- 2.40. כל אירוע ו/או פעולה בגינם ניתן לשפות לפי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011.
- 2.41. כל אחד מהאירועים המפורטים לעיל, בקשר לכהונתו של נושא משרה בחברה בתוקף תפקידו כנושא משרה ו/או כעובד ו/או כמשקיף בישיבות אורגנים מוסמכים של תאגיד קשור.

* * *

נספח ג
אביסרור משה ובניו עבודות בניין ופיתוח בע"מ
("החברה")

תאריך _____ 2026

לכבוד

מר/גב' []

א.ג.נ.,

כתב פטור

הואיל [] וביום [] 2026 החליט דירקטוריון החברה, לאשר את התחייבות החברה לפטור לדירקטורים בחברה (כפי שיהיו מעת לעת), כפוף לתנאים הקבועים בכתב זה להלן ;

והואיל [] וביום [] 2026 אישרה גם האסיפה הכללית של החברה את ההחלטה האמורה ;

לפיכך, הננו להודיעך כי החברה פוטרת אותך בזאת מראש, בכפוף להוראות כל דין, כפי שיחול מעת לעת וההחלטות המפורטות במבוא, מכל אחריות, כולה או מקצתה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות אותה אתה חב כלפיה וכלפי חברות בנות שלה, כהגדרתן להלן, בפעולותיך או מחדליך, בתוקף היותך נושא משרה בחברה או נושא משרה מטעם החברה בחברות בנות כאמור.

הפטור כאמור לעיל לא יחול באשר ל :

(א) הפרת חובת אמונים כלפי החברה או כלפי חברת בת שלה או חברה שלובה או גוף אחר, אלא אם כן פעלת בתום לב והיה לך יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה או חברות בנות שלה.

(ב) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או פזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.

(ג) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.

(ד) פטור מראש מאחריות כלפי החברה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות.

(ה) החלטה או עסקה שלבעל שליטה בחברה או לנושא משרה בחברה, עניין אישי בה.

התחייבויות החברה על פי סעיף פטור זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, במידה המרבית המותרת על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו.

במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב פטור זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהא בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב פטור זה.

ככל שהדבר יותר על פי כל דין, החברה תפטור אותך מכל אחריות בשל כל נזק שייגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות שלך כלפיה בפעולותיך בתוקף תפקידך כנושא משרה בטרם כניסתו לתוקף של כתב פטור זה.

אין באמור בסעיף פטור זה בכדי לגרוע מהתחייבות החברה לשיפוי כמפורט בכתב השיפוי שניתן ו/או יינתן לך על-ידי החברה.

כפוף להוראות כל דין, כפי שיחול מעת לעת, התחייבויות החברה לפי כתב זה יעמדו לזכותך גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה ובלבד שהפעולות בגינן ניתנים הפטור מאחריות נעשו ו/או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה.

בכתב פטור זה

"חוק החברות"-

"חלוקה" -

"נושא משרה" -

"פעולה" או כל נגזרת שלה -

חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת.
כמשמעות מונח זה בחוק החברות.
כמשמעותו בחוק החברות ולרבות עובד בכיר של החברה.
לרבות, החלטה ו/או מחדל במשמע ולרבות פעולותיך לפני תאריך כתב פטור
זה בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה.

כל האמור בלשון זכר, אף נקבה במשמע.

התחייבויות החברה על פי כתב פטור זה הינן בכפוף לכל דין, כפי שיחול מעת לעת.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה, שהוסמכו כדין.

אביסרור משה ובניו עבודות בנייו ופיתוח בע"מ

אני מאשר/ת קבלת כתב זה ומאשר את הסכמתי לכל תנאיו.

[]

פרק 9: דוחות כספיים

9.1. דוח אירועים

להלן מובא "דוח אירועים" (כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף), בגין התקופה שבין מועד חתימת דוחותיה הכספיים של החברה ועד למועד התשקיף.

9.2. מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר

להלן מובאים דוח הביקורת ומכתב ההסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה.

9.3. דוחות כספיים

בהתאם להוראות סעיף 56ב לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, מצורפים לפרק 9 זה דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. וכן הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ליום 31 במרץ 2026.

כמו כן מצורף מידע כספי נפרד ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970 לתאריכים 31 בדצמבר 2025 ו- 31 במרץ 2026.

דוח אירועים

**כמשמעו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף בדבר אירועים (כמשמעם בתקנה האמורה)
מהותיים שאירעו בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ
2026 ועד למועד פרסום התשקיף**

מאז מועד הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026 (אשר נחתמו ביום 28 במאי 2026) ועד למועד התשקיף, לא אירעו אירועים מהותיים כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, המחייבים גילוי לפי המתכונת הקבועה בכללי החשבונאות המקובלים לגבי אירועים שאינם מחייבים תיאום לאחר תקופת הדיווח, כהגדרתם בכללי החשבונאות המקובלים.

אליהו אביסרור	יצחק אביסרור (*)	יצחק כנפו
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	דירקטור	סמנכ"ל כספים

(*) מכוח הסמכה ספציפית שניתנה לו על ידי דירקטוריון החברה, בהחלטה מיום 28.5.2026, לחתום על הדוחות הכספיים הנ"ל.

תאריך חתימה: 28.5.2026

דוח אירועים

**כמשמעו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף בדבר אירועים (כמשמעם בתקנה האמורה)
מהותיים שאירעו בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ
2026 ועד למועד פרסום תיקון התשקיף מיום 28.7.2026**

מאז מועד הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026 (אשר נחתמו ביום 28 במאי 2026) ועד למועד תיקון התשקיף, לא אירעו אירועים מהותיים כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, המחייבים גילוי לפי המתכונת הקבועה בכללי החשבונאות המקובלים לגבי אירועים שאינם מחייבים תיאום לאחר תקופת הדיווח, כהגדרתם בכללי החשבונאות המקובלים.

אליהו אביסרור	יורם אביסרור (*)	יצחק כנפו
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	דירקטור	סמנכ"ל כספים

(*) מכוח הסמכה ספציפית שניתנה לו על ידי דירקטוריון החברה, בהחלטה מיום 27 ביולי 2026, לחתום על דו"ח האירועים הנ"ל.

תאריך חתימה: 28 ביולי 2026



לכבוד

הדירקטוריון של

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ("להלן – "החברה")

בן צבי יצחק 7, באר שבע

א.ג.ב.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של אביסרור משה ובניו עבודות

בנין ופתוח בע"מ מחודש מאי 2026

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף להשלמה ותשקיף המדף מחודש מאי 2026:

1. דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 28 במאי, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 28 במאי 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
3. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 28 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה לימים 31 במרץ 2026 ו-2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותם תאריכים.
4. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 28 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה לימים 31 במרץ 2026 ו-2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותם תאריכים בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 28 במאי, 2026

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים

קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד אילת

מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 972 (2) 501 8888

פקס: 972 (2) 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

טלפון: 972 (4) 860 7333

פקס: 972 (2) 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 972 (8) 637 5676

פקס: 972 (2) 637 1628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 972 (73) 399 4455

פקס: 972 (73) 637 4455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש

יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם

אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראש"צ - מתחם

מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראש"צ

לכבוד

הדירקטוריון של

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ("להלן – "החברה")

בן צבי יצחק 7, באר שבע

א.ג.ב.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתיקון תשקיף מיום 28 ביולי 2026 שנעשה לתשקיף להשלמה

ותשקיף מדף של אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ מיום 29 במאי 2026

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתיקון התשקיף להשלמה מיום 28 ליולי 2026 ותשקיף המדף מיום 29 למאי 2026:

1. דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 28 במאי, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 28 במאי 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
3. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 28 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה לימים 31 במרץ 2026 ו-2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותם תאריכים.
4. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 28 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה לימים 31 במרץ 2026 ו-2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותם תאריכים בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,
קבלתן אתמול את דעתי
בניטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 28 ביולי, 2026

תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

3-7

דוח רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים:

8-9

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

10-11

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

12-13

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

14-15

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

16-80

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ (להלן – "החברה") הכוללים את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

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

ענייני מפתח בביקורת

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

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

אומדן עלויות לגמר פרויקטים המשמשים בקביעת הכנסות מלאי בניינים בהקמה ועלויות הקמתם:

כמוצג בביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בשנת 2025 זקפה החברה הכנסות ממכירת דירות, בהיקף כולל של 363 מיליון ש"ח, אשר הניבו לה רווח גולמי בסך של 73 מיליון ש"ח.

כאמור בביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן. קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמתן, 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 בבאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים, אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת הסוגים והמחירים של חומרי גלם ושירותים 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 והמחלקות המקצועיות שלה, 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 ממלאי בניינים 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 מלאי בניינים בהקמה, כמו גם בעיתוי רישומן וברווח הגולמי 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, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי שיעור ההשלמה בדגש על אומדן העלויות לגמר, הינו עניין מפתח בביקורת.

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות באומדן עלויות לגמר לצורך חישוב שיעור ההשלמה המשמש בקביעת הכנסות מלאי בניינים בהקמה ועלויות הקמתן, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים תוך מתן דגש על בחינת סבירות אומדן העלויות להשלמה, אשר שימש בקביעת שיעור ההשלמה של הפרויקטים:

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לזקיפת הכנסות ממכירת מלאי בניינים בהקמה ועלויות הקמתן, 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, על בסיס מדגמי, של מצגי אומדן עלויות לגמר ושיעורי ההשלמה באמצעות מסמכים ואסמכתאות רלבנטיים, בדגש על עלויות חומרים עיקריים, התקשרויות עם קבלני משנה, תקורות ולוחות זמנים; 4. בחינה של שיעור הרווח הגולמי וסכום הרווח הגולמי המצטברים הצפויים מהפרויקטים בהשוואה לתקופות קודמות, ובחינת סבירות השינויים וההפרשים; 5. בחינת יישום נאות של הנחות הבסיס ששימשו בקביעת אומדן העלויות לגמר ובדיקת התחשיבים; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

כאמור בביאורים 2 ח', 4 ב' (3), 11 ו- 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה המוצגים בשווי הוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי הוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של 1,135 מיליון ש"ח, בשנת 2025 נזקפה עליה בשווי הוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של 5 מיליון ש"ח.

כמפורט בביאור 2 ח' לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות אומדנים שחלקם סובייקטיביים בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר נערכו על ידם של שמאי מקרקעין חיצוניים. אומדנים אלה כוללים בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, עסקאות השוואה בנכסים דומים, אומדן שווי למ"ר מבונה, הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות ובקביעת שווי הוגן של קרקעות שהחברה טרם החלה בהקמתם, מיקום הקרקע, העלות הדרושה להשלמת הקמת הפרויקט עד לתפעולו השוטף בניכוי רווח יזמי, עסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך בחינת הצורך בביצוע התאמות נדרשות להנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים באומדנים האמורים לעיל, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן 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 בביאורים 11 ו-12.

קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הם עניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, 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, שנערכו על ידי החברה באמצעות שמאים חיצוניים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. הערכת הניסיון, הכשירות ואי התלות של מעריך השווי מטעם החברה; 4. בחינת הערכות שווי, שנבחרו על בסיס מדגמי והנחות בסיס שיושמו בהערכות שווי אלה בדגש על בחינת שיעורי התשואה, NOI חזוי, עסקאות השוואה, שווי למ"ר מבונה, העלות הדרושה להשלמת הקמת הפרויקט עד לתפעולו השוטף בניכוי רווח יזמי, וגישת השמאות שננקטה; 5. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמנו; 6. תקשורת שוטפת מול השמאים מטעם החברה; 7. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

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, תוך מתן גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק החי, 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 נהלי 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 בקניניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בדון או עקיפה של בקרה פנימית.
 - משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
 - מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
 - מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
 - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.
- כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון 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

28 במאי 2026, תל אביב.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il
משרד בית שמש	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי	משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה	
יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	הפנינה 8, רעננה	שדרות ראשונים 23 ראשל"צ	

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
100,375	54,097	5	מזומנים ושווי מזומנים
170,985	132,359	6	מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
41,072	50,109	30ב'	ניירות ערך סחירים
12,353	23,580	18	נכסי מיסים שוטפים
19,567	19,437	7א'	לקוחות
305,134	196,705	7ב'	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
10,118	26,961	21ג'	חייבים צדדים קשורים
(*) 19,030	(*) 25,819	8	חייבים ויתרות חובה
(*) 543,179	(*) 881,996	9	מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
(*) 1,693,871	(*) 1,765,123	10	מלאי מקרקעין
2,915,684	3,176,186		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
(*) 680,115	(*) 794,323	10	מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות
555,067	757,669	11	נדל"ן להשקעה
466,387	377,722	12	נדל"ן להשקעה בהקמה
111,309	158,191	13ב'	השקעות והלוואות לחברה הנמדדת לפי שיטת השווי המאזני
-	642	18	נכסי מיסים נדחים
15,913	11,292		רכוש קבוע
-	5,948	8	חייבים אחרים
1,828,791	2,105,787		סה"כ נכסים לא שוטפים
4,744,475	5,281,973		סה"כ נכסים

(*) התאמה לא מהותית

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
2,066,273	2,767,957	16	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
(*) 142,523	(*) 87,078	14	ספקים ונותני שירותים
22,098	8,104	15א'	זכאים ויתרות זכות
101,780	64,110	15ב'	התחייבויות לבעלי עניין
7,113	-	21ג'	זכאים צדדים קשורים
12,822	12,614	16	הפרשות
4,741	4,897		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
157,254	219,469	19	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
2,514,604	3,164,229		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
386,650	219,825	17	הלוואות מתאגידים בנקאיים
28,410	24,207	16	הפרשות
116	116		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
(*) 114,954	(*) 110,991	18	מיסים נדחים
530,130	355,139		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון			
2	2	22	הון מניות
(11,307)	(12,761)		קרנות הון
(*) 1,711,046	(*) 1,755,364		עודפים
1,699,741	1,742,605		סה"כ הון מיוחס לבעלי החברה
-	20,000		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,699,741	1,762,605		סה"כ הון
4,744,475	5,281,973		סה"כ התחייבויות והון
(*) התאמה לא מהותית			
28 במאי, 2026			
איציק כנפו	יצחק אביסרור (*)	אלי אביסרור	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	דירקטור	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	

(*) הוסמך על ידי דירקטוריון החברה לחתום על הדוחות הכספיים.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
הכנסות:				
622,448	635,247	362,708	23	מכירת דירות
7,265	1,235	-		מכירת קרקעות
-	2,882	17,821		הכנסות מביצוע עבודות
26,485	34,744	43,033		שכירות ודמי ניהול
656,198	674,108	423,562		
עלויות:				
(*) 497,527	(*) 460,649	(*) 289,837	24	עלות מכירת דירות
-	2,546	15,167		עלות ביצוע עבודות
4,126	5,724	6,591		עלות תפעול וניהול נכסים
501,653	468,919	311,595		סה"כ עלויות
154,545	205,189	111,967		רווח גולמי
49,976	38,693	5,131	11,12	עליית ערך משערוך נדל"ן להשקעה
9,303	(*) 21,045	(*) 18,167	25	הוצאות מכירה ושיווק
(*) 36,227	(*) 42,384	(*) 25,356	26	הוצאות הנהלה וכלליות
1,108	594	2,269		הכנסות אחרות, נטו
44,422	62,835	41,254		סה"כ הוצאות
160,099	181,047	75,844		רווח תפעולי
13,490	21,839	34,412	27	הכנסות מימון
11,057	13,449	35,024	28	הוצאות מימון
2,433	8,390	(612)		סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(597)	(5,164)	(9,878)	13ב'	חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
161,935	184,273	65,354		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(*) 36,331	(*) 43,966	(*) 21,036	18	מיסים על ההכנסה
125,604	140,307	44,318		רווח נקי
רווח כולל אחר:				
112	-	-		רווח כולל אחר שלא יסווג לאחר מכן לרווח או הפסד בגין מדידה מחדש של תכנית להטבה מוגדרת
125,716	140,307	44,318		סה"כ רווח כולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			

125,604	140,307	44,318	רווח נקי מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	
125,604	140,307	44,318	

125,716	140,307	44,318	סה"כ רווח כולל מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	
125,716	140,307	44,318	

רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה - בש"ח:

5.064	5.656	1.787	רווח בסיסי ומדולל למניה
24,805	24,805	24,805	

ממוצע משוקלל של מספר המניות (באלפים)

(*) התאמה לא מהותית

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

הון מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלי החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
2	(12,496)	1,189	1,711,046	1,699,741	-	1,699,741
יתרה ליום 1 בינואר 2025						
-	-	-	(*) 44,318	(*) 44,318	-	(*) 44,318
התנועה בשנת הדוח:						
-	-	-	44,318	44,318	-	44,318
רווח נקי לשנה סה"כ רווח כולל לשנה						
-	(1,454)	-	-	(1,454)	-	(1,454)
-	-	-	-	-	20,000	20,000
עסקאות עם בעלי שליטה רכישת חברה מאוחדת (*)						
2	(13,950)	1,189	1,755,364	1,742,605	20,000	1,762,605
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025						

(*) לפרטים נוספים, ראה ביאורים 13(א) ו-22(ה).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הון מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלי החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
2	(9,039)	1,189	1,588,203	1,580,355	-	1,580,355
יתרה ליום 1 בינואר 2024						
-	-	-	(*) 140,307	(*) 140,307	-	(*) 140,307
התנועה בשנת הדוח:						
-	-	-	140,307	140,307	-	140,307
רווח נקי לשנה סה"כ רווח כולל לשנה						
-	(3,457)	-	-	(3,457)	-	(3,457)
-	-	-	(17,464)	(17,464)	-	(17,464)
עסקאות עם בעלי שליטה דיבידנד שחולק ע"י החברה						
2	(12,496)	1,189	1,711,046	1,699,741	-	1,699,741
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024						

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הון מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ הון סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי החברה
2	(9,039)	1,077	1,466,599	1,458,639	-	1,458,639
יתרה ליום 1 בינואר 2023						
-	-	-	(*) 125,604	(*) 125,604	-	(*) 125,604
התנועה בשנת הדוח:						
-	-	112	-	112	-	112
רווח נקי לשנה						
-	-	112	125,604	125,716	-	125,716
מדידות הטבה מחדש של ההתחייבויות בגין הטבה מוגדרת						
-	-	-	(4,000)	(4,000)	-	(4,000)
סה"כ רווח כולל לשנה						
-	-	-	(4,000)	(4,000)	-	(4,000)
דיבידנד שחולק ע"י החברה						
2	(9,039)	1,189	1,588,203	1,580,355	-	1,580,355
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023						

(*) התאמה לא מהותית

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
125,604	140,307	44,318
(49,976)	(38,693)	(5,131)
4,524	4,617	4,517
(522)	(15)	419
129	-	-
(2,433)	(8,390)	612
(*) 36,331	(*) 43,966	(*) 21,036
597	5,164	9,878
8,177	(336)	131
(*) (16,850)	(*) 13,160	(*) (6,717)
7,142	(3,919)	(10,582)
21,667	(96,453)	112,409
(*) 82,966	(*) 79,597	(*) (43,561)
(*) (13,839)	(*) 7,164	(*) (28,584)
1,884	20,834	(12,856)
(3,835)	626	156
9,048	21,421	(37,669)
1,440	(495)	(4,411)
(1,243)	(6,288)	-
(158,120)	43,826	60,761
(92,026)	(119,962)	(*) (155,739)
3,021	1,058	382
(40,781)	(67,971)	(38,133)
425	-	4,586
(76,670)	39,218	(84,178)
(249,912)	(89,358)	(*) (329,834)
(326,582)	(50,140)	(414,012)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי
עליית ערך משערוך נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
שינויים בהטבות לעובדים
הוצאות (הכנסות) מיומן, נטו
הוצאות מיסים על ההכנסה
חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

קיטון (גידול) בלקוחות
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
קיטון (גידול) ביתרות צדדים קשורים
קיטון (גידול) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
גידול (קיטון) בהתחייבות לבעלי עניין
גידול (קיטון) בהפרשות
גידול (קיטון) בהתחייבות למתן שירותי בניה
גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות

מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך השנה עבור:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שהתקבלו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת, לפני רכישת קרקעות
נטו
רכישת קרקעות, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>אלפי ש"ח</u>		
(91,880)	(71,497)	(100,478)
-	-	(20,000)
(6,813)	(100,357)	(23,765)
163,711	(49,425)	40,127
(19,033)	(14,476)	(14,223)
5,538	16,604	8,259
(6,618)	(3,627)	(6,490)
1,423	15	6,174
46,328	(222,763)	(110,396)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה ורכישת נדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת חברה שאוחדה לראשונה (נספח א')
מתן הלוואות לחברה הנמדדת לפי שיטת השווי המאזני
קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
רכישת ניירות ערך סחירים
תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
תשלום דיבידנד
פרעון הלוואות מצדדים קשורים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(39,105)	314,923	444,819
312,700	89,880	63,800
(14,801)	(12,793)	(17,624)
(4,000)	(17,464)	-
(1,155)	(2,738)	(12,865)
253,639	371,808	478,130
(26,615)	98,905	(46,278)
28,085	1,470	100,375
1,470	100,375	54,097

נספח א' - כניסה לאיחוד

<u>2023</u>	<u>שם החברה</u> <u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>אלפי ש"ח</u>		
		אביסרור ובניו כרמים נווה פת בע"מ
		45,612
-	-	6,591
-	-	(12,203)
-	-	(20,000)
-	-	20,000

נכסים בלתי שוטפים - מלאי מקרקעין
נכסים בלתי שוטפים
התחייבויות שוטפות
זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) התאמה לא מהותית

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 17 במרץ 1978.

למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה והחברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") פועלות בישראל בתחומי הפעילות הבאים:

נדל"ן יזמי - ייזום, תכנון והקמה של פרויקטים למגורים והתחדשות עירונית. הפעילות כוללת איתור ורכישת קרקעות או השגת זכויות בקרקע, פיתוח ובנייה, וכן ניהול מערך השיווק והמכירה של יחידות הדיור שנבנו.

נדל"ן מניב - ייזום, הקמה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים, מסחר, תעשייה ומגורים המיועדים להשכרה. הפעילות כוללת ניהול והשכרה של נכסים מניבים.

למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה נשלטת על-ידי בני משפחת אביסרור: מר אליהו אביסרור, מר יצחק אביסרור, מר יורם אביסרור ומר מרדכי אביסרור (להלן: "בעלי השליטה"), המחזיקים במישרין ובעקיפין ב-100% מהון המניות של החברה כאשר לחלק מחברות הקבוצה קיימים בעלי מניות נוספים (זכויות שאינן מקנות שליטה).

ב. העברת זכויות מבעלי השליטה והצגת דוחות כספיים

ביום 15 באוקטובר 2025, התקשרה החברה בשני הסכמים עם בעלי המניות בה, לפיהם העבירו בעלי המניות לידי החברה 100% ממניותיהם בחברת אביסרור ובניו יזום ופיתוח בע"מ וחברת אור נס מקרקעין בע"מ (להלן: "החברות הנעברות") בתמורה להעברת נכסים אלו, הקצתה החברה לבעלי המניות סך כולל של 4,805,291 מניות רגילות חדשות בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב, העסקה הושלמה ביום 15 באוקטובר 2025.

העסקאות נעשו מתוך כוונה לקבל פטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ב לפקודת מס הכנסה, וכללו התחייבות הדדית לעמוד בתנאי הסעיף. כתוצאה מעסקאות אלו, הפכו החברות המועברות לחברות בנות בבעלות מלאה (100%) של החברה. כתוצאה מהשינוי המבני כאמור, השתנו שיעורי ההחזקה במניות החברה על ידי בעלי המניות היחידים באופן שאינו מהותי לכל אחד מבעלי המניות בחברה.

החברה מטפלת ברכישה כצירוף עסקים תחת אותה שליטה (POOLING OF INTEREST). בהתאם, החברה משקפת בדוחות הכספיים המאוחדים את הרכישה כאילו היא התרחשה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות (1 בינואר, 2023). לפיכך, הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את המצב הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים של החברה ושל הפעילויות שנרכשו מהישויות המעבירות במאוחד.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. מלחמת חרבות ברזל, עם כלביא מבצע "שאגת הארי" והמצב הביטחוני והמדיני בישראל

החל מיום 7 באוקטובר 2023 מצויה מדינת ישראל במלחמה. ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש והשבת חטופים. המלחמה הביאה לתנודתיות בשוקי ההון ולעלייה במדד תשומות הבנייה. המלחמה השפיעה על דירוג האשראי של ישראל על-ידי חברות הדירוג S&P, Moody's, Fitch, אשר הורידו את הדירוג במהלך שנת 2024, כאשר נכון למועד אישור הדוחות תוקנה תחזית הדירוג ל"יציבה" על-ידי חלק מחברות הדירוג.

נכון למועד אישור הדוחות, השפעת המלחמה על פעילות החברה התבטאה בעיקר בעליית מחירי חומרי גלם ופגיעה בזמינות ועלות כוח האדם בתחום הבנייה. ביום 9 באוקטובר 2024, נפלה רקטה באתר הפרויקט באשקלון עיר היין ופגעה בשלד בנין במגרש 7 כתוצאה מהפגיעה נגרמו נזקים לשלד הבניין ולעגורן צריח שהופעל בבניין, בשל המלחמה מס' ראשי רשויות סגרו אתרי בניה, וקבלני משנה סירבו להגיע בטענה שעובדיהם מפחדים לעבוד, בפרט באזור הדרום היה קושי להפעיל עגורנים מטעמי ביטחון בהתאם להנחיות פיקוד העורף. גורמים אלו השפיעו ועלולים להשפיע על מועדי השלמת חלק מהפרויקטים ועל שיעורי הרווחיות הגלומה בהם.

לאחר תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026, לאחר תאריך המאזן, החל מבצע צבאי משולב הכולל עימות ישיר מול איראן וארגון חיזבאללה (מבצע "שאגת הארי"). האירועים כללו תקיפות טילים נרחבות לעבר ישראל אשר גרמו לנזק לרכוש ולשיבושים זמניים בפעילות המשק עקב הכרזת מצב מיוחד בעורף וגיוס מילואים.

החברה המשיכה בפעילותה השוטפת באתרי הבנייה, המוגדרים כענף חיוני. יחד עם זאת, באתר הבנייה של החברה בלוד נגרם נזק כתוצאה מפגיעת רסיס במהלך שלב יציקת תקרת החניונים. כתוצאה מכך, צפויים עיכובים בלוחות הזמנים בפרויקט זה לצורך ביצוע תיקונים והתאמות הנדסיות. נכון למועד אישור הדוחות, החברה בוחנת את השלכות האירוע ואין ביכולתה להעריך באופן מהימן את גובה הנזק הכספי הישיר והעקיף בגין אירוע זה.

הערכות החברה בדבר השפעות האירועים הביטחוניים מהוות מידע צופה פני עתיד. החמרה משמעותית במצב הביטחוני עלולה להביא לירידה בביקוש לדיר, להתייקרות נוספת בעלויות הביצוע וכן לעיכובים במימוש המלאי. הנהלת החברה עוקבת אחר ההתפתחויות ובוחנת את השפעתן על אומדני המלאי והרווחיות בפרויקטים.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards):

הדוחות הכספיים המאוחזרים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (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 מאוחזרים אלה.

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

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

ג. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה בין שלוש לחמש שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילות זו, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה. בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה, המחזור התפעולי הינו שנה.

הקבוצה מסווגת מלאי קרקעות מנכסים לא שוטפים לנכסים שוטפים בעת קבלת היתר חפירה ודיפון.

ד. מזומנים ושווי מזומנים; פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

(1) 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.

(2) פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

מזומנים, אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, מסווגים כפיקדונות מוגבלים בשימוש.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחזרים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות, לרבות ישויות מובנות.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה. לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניינן מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נדקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

ו. צירופי עסקים:

(1) צירופי עסקים תחת אותה שליטה:

עסקאות צירופי עסקים, בהם כל הישויות המצורפות נשלטות על-ידי אותו בעל שליטה, הן טרם והן לאחר צירוף העסקים, נמדדות תוך שימוש בשיטה הדומה לשיטת איחוד העניין, המוכרת בשם "As Pooling", כדלקמן:

- הנכסים וההתחייבויות של החברה הנרכשת מוכרים לראשונה בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לפי ערכם בספרים בדוחות הכספיים של בעל השליטה ערב עסקת צירוף העסקים. במידה ולבעל השליטה אין דוחות כספיים לפי תקני IFRS, מוכרים הנכסים וההתחייבויות של הישות הנרכשת לפי הערך בו היו מוצגים בדוחות בעל השליטה, לו בעל השליטה היה עורך דוחות כספיים בהתאם לתקני ה-IFRS.
- הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את מצב העסקים ותוצאות הפעילות של החברה והחברות הנעברות, כאילו צירוף העסקים התבצע ביום בו החברה והחברה הנרכשת היו תחת אותה שליטה. בהתאם לכך, הדוחות הכספיים לתקופת הדיווח ומספרי ההשוואה, הוצגו מחדש על מנת לשקף את צירוף העסקים באופן המתואר לעיל. ראה ביאור 1ב.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת העולים על זכויותיה של הקבוצה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

פעילות משותפת אשר הקבוצה צד לה והינה בעלת זכויות לנכסים, ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות לאותה פעילות, אך עם זאת אינה בעלת שליטה משותפת עליה, זכויות הקבוצה בפעילות המשותפת האמורה מוצגות בדוחות הכספיים באופן דומה לפעילות משותפת אשר לחברה שליטה משותפת עליה.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

ח. נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח ומוצג בשורת "נדל"ן להשקעה בהקמה".

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה. 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, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה".

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם ("לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה") או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. כמו כן, כל הלוואה שנלקחה במקור באופן ספציפי לצורך נכס כשיר, מסווגת על ידי הקבוצה כחלק מהאשראי הכללי מהרגע שהנכס מוכן לשימוש המיועד או למכירתו.

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. הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן. בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת, באופן אשר עקבי עם מדיניות הקבוצה לגבי תשלומי ריבית בדוח על תזרימי המזומנים כאמור בביאור 2 י' להלן.

י. מלאי בניינים למכירה:

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 מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, הטבות לעובדים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי כאמור בביאור 2 ו'.

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח כמתואר להלן: עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שינבעו מהבניין כולו.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מכשירים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים:

(א) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

כאשר אומדן השווי ההוגן של נכסים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל (בעיקר הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני) כולל הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים, המכשיר מוכר לראשונה לפי מחיר העסקה המגלם בתוכו רווח או הפסד נדחה, הנובע מההפרש בין אומדן השווי ההוגן לבין התמורה ששולמה או שהתקבלה. בתקופות עוקבות, הרווח או ההפסד הנדחה יזקף לרווח או הפסד רק אם חלו שינויים במשתנים, אשר משתתפי שוק מביאים בחשבון בעת תמחור נכסים פיננסיים.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים ימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(ב) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

(ג) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

(ד) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי (למעט אלה המשמשים ביחסי גידור). הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 30.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

א) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

ב) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

ג) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות עלות מופחתת, (בעיקר ספקים, זכאים והלוואות), מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

יב. הפרשה לאחריות, בדק וטיב:

לחברה קיימות התחייבויות מותנות כלפי מזמיני עבודות או רוכשי יחידות דיור ושטחים מסחריים במסגרת מקובלת של מתן אחריות לטיב הבניה בגמר הפרויקט. הפרשות להשלמת עבודות בגין פרויקטים שהסתיימו כוללות גם הפרשה לאחריות, בדק וטיב יחידות הדיור והשטחים המסחריים. הפרשות אלו מוכרות על פי קצב התקדמות חיי הפרויקט, בהתאם לאומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי היציאות הנדרשות ליישוב מחויבות הקבוצה בגין האחריות והבדק.

יג. עסקאות עם בעל שליטה:

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה לקרן הון "עסקאות עם בעלי שליטה".

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. הכרה בהכנסה:

(1) הכנסה ממכירת דירות, מבנים וקרקעות:

הקבוצה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן ביזום להקמה, שיווק 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.

קביעת מחיר העסקה:

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח(לרבות ריבית שהחברה משלמת מראש לטובת הלקוח בהלוואה שנטל מבנק). תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן.

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 עסקה למכירת דירה שבה 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 בהכנסות מימון בהתאם.

הקבוצה בחרה בהקלה הפרקטית שלא להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של רכיב מימון משמעותי, מאחר והקבוצה צופה במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין מועד העברת הסחורות/השירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום לא יעלה על שנה.

קיומה של מחויבות ביצוע:

הקבוצה נדרשת להעריך, לגבי כל חוזה עם כל לקוח, האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן, או בנקודת זמן אחת, וזאת במטרה לקבוע את השיטה המתאימה ביותר להכרה בהכנסה מהחוזה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות מחוזי המכר לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

- הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה מבצעת;
- ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך), אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
- ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו.

הקבוצה הגיעה למסקנה, בהסתמך על התנאים שבחוזי המכירה שלה עם לקוחותיה, הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות ועל בסיס חוות דעת משפטיות שהתקבלה מיועציה המשפטיים לעניין זה, כי כאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהיא השלימה (ראה גם ביאור 4.ב.2). בשל תנאים אלו, הקבוצה מכירה בהכנסה ממכירת דירות מגורים, לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת, במועד שבו מועברת ללקוח השליטה על הנכס נשוא עסקת המכירה.

הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי כי ההטבות הכלכליות מהעסקה תזרומנה לקבוצה, וכן ההכנסות והעלויות ניתנות למדידה מהימנה.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. הכרה בהכנסה: (המשך)

(1) הכנסה ממכירת דירות, מבנים וקרקעות: (המשך)

מדידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה לאורך זמן, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

עלויות חוזה:

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנס כפי שהקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה. עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנס כאשר הן: מתייחסות במישור לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות יושבו. עלויות שהונו כנס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס. עלויות חוזה שלא הוכרו כנס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. הכרה בהכנסה: (המשך)

(2) הכנסות מדמי שכירות:

במסגרת מתן שירותי תפעול, ניהול ואחזקה של נדל"ן להשקעה מניב לא קיים רכיב מימון משמעותי מאחר והתשלומים מהלקוחות מתקבלים באופן שוטף, באופן התואם את קצב מתן השירותים.

(3) הכנסות ממכירת מלאי קרקעות:

ההכנסה ממכירת מלאי קרקעות נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שנתקבלה או העומדת להתקבל. הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר השליטה על מלאי הקרקעות הועברה לרוכש.

(4) עבודות לפי חוזה הקמה:

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה הקמה, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה, נכון למועד הדיווח. שיעור ההשלמה נמדד, בדרך כלל, בהתבסס על התשלומים שהושקעו בפועל. שינויים בהיקף העבודה, תשלומי תביעות ותמריצים נכללים בהכנסות חוזה ההקמה, במידה והוסכם לגביהם עם מזמין העבודה.

כאשר לא ניתן למדוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה הקמה, ההכנסות מוכרות עד לגובה העלויות שנוצרו בגין ביצוע החוזה כל עוד צפוי כי הן תושבנה; ועלויות החוזה מוכרות כהוצאה בתקופה בה הן התהוו. כאשר צפוי שסך כל העלויות לביצוע החוזה יעלה על הכנסותיו, ההפסד הצפוי נזקף מיידית לדוח הרווח או הפסד.

טו. מיסים על ההכנסה:

כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתירות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

מיסים שוטפים:

הוצאות מיסים שוטפים מחושבות על בסיס ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מיסים על הכנסה, זאת בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות, אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מיסים שוטפים מחושבים בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס, אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מיסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לחברה, או לחברה המאוחדת שלה, קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

עמדות מס לא וודאיות:

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. מיסים על ההכנסה (המשך):

מיסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים 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 מיסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש השקעות בחברות מוחזקות, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים הזמניים נשואי מיסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתממש בעתיד הנראה לעין.

התחייבויות מיסים נדחים ונכסים בגינם מוצגים בקיזוז כאשר לישות הנישומה למס קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מיסים שוטפים כנגד התחייבויות מיסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למיסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הישות הנישומה לסלק את נכסי והתחייבויות המיסים השוטפים על בסיס נטו.

מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה יעשה בדרך של מכירת הנכס.

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

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים שהתקבלו ותזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים, אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין תשלומי מיסים על ההכנסה 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 לפעילות מימון.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. שערי חליפין ובסיס הצמדה:

יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח על המצב הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח על המצב הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

להלן נתונים על שערי חליפין שונים ועל המדד:

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		ש"ח ל-1 דולר
	מדד ידוע	מדד בגין	
	נקודות		
140.1	126.7	126.7	3.19
133.6	123.8	123.4	3.647
129.8	119.7	119.5	3.627

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר 2025

ליום 31 בדצמבר 2024

ליום 31 בדצמבר 2023

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		דולר
	מדד ידוע	מדד בגין	
	נקודות		
		%	

שיעורי השינוי:

4.85	2.36	2.64	(12.53)
2.93	3.46	3.23	0.55
1.96	3.33	2.96	3.07

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

(*) לפי מדד בסיס ממוצע 2010.

(**) לפי בסיס יולי 2011.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, 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 דוח 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.

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

אביסור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - שיקול דעת חשבונאי קריטי וגורמי מפתח לחוסר וודאויות באומדן

א. כללי:

(1) שיקול דעת חשבונאי קריטי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המפורטת לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב. שיקול דעת חשבונאי זה מתייחס גם לאימוץ הכלל החשבונאי הנאות ביותר בנסיבות העניין, או מתן פרשנות קבילה לכלל חשבונאי שאינו נותן מענה מלא או מפורש לנסיבות ספציפיות. שיקול דעת חשבונאי קריטי הוא כזה אשר בתוצאותיו יש כדי להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה כמשתקף בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ואשר בהנחות בסיס אחרות היה יכול להביא לתוצאה חשבונאית שונה באופן מהותי מזו המוצגת בהם. מטבעו, שיקול דעת חשבונאי כאמור הינו בחלקו סובייקטיבי. עם זאת, בהפעלת שיקול דעת חשבונאי קריטי מתבססת הנהלת החברה על הבנתה את הכללים החשבונאיים הישימים לפעילויותיה ובנוסף, ככל שרלבנטי, נהגת החברה להתייעץ עם מומחים חיצוניים בתחום.

(2) אומדנים והנחות בהכנת הדוחות הכספיים:

בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים, אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו.

מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת החברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכם הכמותי של האומדן, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, המבוסס על ניסיון העבר שלה בהתחשב בגורמים הייחודיים לנסיבות של כל מקרה, וככל שרלבנטי, גם תוך הסתמכות על מומחים חיצוניים, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. לפיכך, התוצאות בפועל, עת מתבררים באופן סופי תוצאותיו של אירוע הדורש קביעת אומדנים והערכות, עשויות להיות שונות, לעיתים אף באופן מהותי, מאומדנים והערכות אלו עת הם נקבעים לראשונה ומתעדכנים על פני הזמן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים על ידי ההנהלה באופן שוטף, ומתעדכנים בעקבות מידע שבא לידיעת ההנהלה או אירוע שהתרחש לאחר המועד האחרון בו נקבע האומדן, ואשר לא היו בידיה בתקופה הקודמת שבה נקבע האומדן, או נבחן לאחרונה. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה התקופה, או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 4 - שיקול דעת חשבונאי קריטי וגורמי מפתח לחוסר וודאויות באומדן (המשך)

ב. להלן תחומים אשר מתייחסים לשיקול דעת קריטי ותחומים אשר קביעת ערכם בדוחות הכספיים מחייבת ביצוע אומדן והערכת, אשר להערכת הנהלת הקבוצה השפעתם הצפויה הינה משמעותית במיוחד:

(1) אומדן שיעור ההשלמה המשמש לצורך חישוב הכרה בהכנסה:

כאמור בביאור 2 טו לעיל, הקבוצה מכירה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן, קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמתם, 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 ושירותים להם נדרשת הקבוצה 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 מהנדסי הקבוצה והנהלה, 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 ועבודות בביצוע, כפי שהם מוצגים בדוח הרווח או הפסד.

שינויים בהנחות האמורות ואחרים עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי ההכנסות הנזקפות בדוח על הרווח או הפסד בגין מכירת דירות וביצוע עבודות, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי הנובע מהעבודות היזמיות והעבודות בביצוע, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של הקבוצה ועל תוצאות פעולותיה.

(2) קביעת קיום על פני זמן של מחויבויות הביצוע בפרויקטים של נדל"ן יזמי למגורים:

בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה ממכירתה לאורך זמן, הקבוצה מתבססת על הוראות החוזה, הוראות החוקים הרלבנטיים, חוות דעת משפטיות והלכות שנקבעו בפסקי דין המצביעות כי לקבוצה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה.

(3) קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאור 2, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן לתאריך הדוח על המצב הכספי, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח הרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. בנוסף בכל תאריך דיווח, בוחנת הקבוצה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן, אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכות שווי, במטרה לבחון באם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים מהותיים בשווי ההוגן של הנכס.

במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדוח על המצב הכספי שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 4 - שיקול דעת חשבונאי קריטי וגורמי מפתח לחוסר וודאויות באומדן (המשך)

ב. להלן תחומים אשר מתייחסים לשיקול דעת קריטי ותחומים אשר קביעת ערכם בדוחות הכספיים מחייבת ביצוע אומדן והערכות, אשר להערכת הנהלת הקבוצה השפעתם הצפויה הינה משמעותית במיוחד: (המשך)

(3) קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה: (המשך)

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם הפיננסית, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון, בעיקר, זכויות הבניה ואופיין, העלויות הדרושות להשלמת ההקמה, מחירי שכירות חזויים והמועדים בהם הנכס יתחיל להניב הכנסות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

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

להרחבה, ולהשפעות של שינויים בהנחות בסיס מהותיות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025, ראה ביאור 30.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,561	28,143
97,859	23,781
955	2,173
100,375	54,097

מזומן בש"ח
פיקדונות לזמן קצר בש"ח (*)
מזומן במטבע חוץ

(*) הפיקדונות נושאים ריבית שנתית של כ-0.8%.

ביאור 6 - פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
170,985	132,359

פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי (*)

(*) במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים פיננסיים ובהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי. הפיקדונות נושאים ריבית שנתית ממוצעת של כ-3.75%.

ביאור 7 - לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות

א. לקוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
5,571	5,072
834	1,263
13,207	13,147
(45)	(45)
19,567	19,437

חייבים בגין חשבונות פתוחים
המחאות לגביה
חייבים רוכשי דירות

בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזוי

ב. תנועה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
204,776	305,134
(100,358)	(108,429)
305,134	196,705

יתרה ליום 1 בינואר
התאמה מצטברת, נטו הנובעת בעיקר מהכנסות שהוכרו ומתקבולים שהתקבלו
יתרה ליום 31 בדצמבר

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
508	-
2,000	2,000
1,316	1,365
5,618	11,059
(*) 9,770	(*) 11,577
(182)	(182)
<u>19,030</u>	<u>25,819</u>
<u>-</u>	<u>5,948</u>

חייבים ויתרות חובה - נכסים שוטפים:
 בעלי מניות (ראה ביאור 21ב')
 הוצאות מראש
 אחרים
 מקדמות לספקים ונותני שירותים
 עלויות להשגת חוזה (**)
 בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי חזוי

חייבים - נכסים לא שוטפים:

(*** חייבים אחרים)

(*) התאמה לא מהותית

(**) החברה מכירה בעלויות התוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כנכס, כאשר היא צופה להשיב עלויות אלה. נכס זה מופחת לרווח או הפסד לפי קצב ההכרה בהכנסה מהחוזה. בשנת 2025 הופשר מסכום זה כ- 5,314 אלפי ש"ח לרווח והפסד (בשנת 2024: כ- 5,642 אלפי ש"ח).

(***) לפרטים נוספים ראה ביאור 13(א)(1) אודות התקשרות החברה בהסכם רכישת מניות ובהסכם בעלי מניות עם חברת אביסרור ובניו כרמים נווה פת בע"מ.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
23,286	54,138
(*) 519,893	(*) 827,858
<u>543,179</u>	<u>881,996</u>

מלאי דירות למכירה

מלאי בניינים בהקמה (ב)

(*) התאמה לא מהותית

ב. מלאי הבניינים בהקמה כולל בתוכו את הפרויקטים הבאים:

(*) 237,697	(*) 211,445
(*) 166,552	(*) 159,475
39,381	17,422
34,708	30,243
-	302,245
-	107,028
29,173	-
12,382	-
<u>519,893</u>	<u>827,858</u>

אביסרור בשכונת פארק צפון (1)
 אביסרור בבני ברק צפון - 813 (2)
 אביסרור באגמים הירוקה (3)
 נאות הדרים, באר שבע (6)
 אביסרור במבואות ניר צבי - לוד (7)
 LIBA בת ים (8)
 אביסרור בבני ברק צפון 811 (4)
 אביסרור בעיר היין (5)

(*) התאמה לא מהותית

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה (המשך)

ב. מלאי הבניינים בהקמה כולל בתוכו את הפרויקטים הבאים: (המשך)

(1) אביסרור בשכונת פארק צפון:

פרויקט המיועד לבניית 104 יח"ד למגורים ברמת השרון. החברה קיבלה היתר בניה ביום 20 במאי 2024. ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור ביצוע בפרויקט הינו 53%. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נחתמו חוזי מכר מחייבים למכירת 55 יח"ד, המהוות כ-53% מיחידות הדיור בפרויקט. למועד אישור הדוחות הכספיים, נמכרו במצטבר 56 יח"ד, המהוות כ-54% מהפרויקט.

(2) אביסרור בבני ברק צפון 813:

פרויקט המיועד לבניית 138 יח"ד לשיווק בשוק החופשי בבני ברק. ביום 25 ביולי 2023 התקבל היתר בניה בגין הפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור ביצוע הינו 92%. החברה צופה לקבלת טופס 4 ברבעון השני של 2026. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נחתמו חוזי מכר מחייבים למכירת 41 יח"ד, המהוות כ-30% מיחידות הדיור בפרויקט. למועד אישור הדוחות הכספיים, נמכרו במצטבר 85 יח"ד, המהוות כ-62% מהפרויקט. יצוין כי 40 מתוך 44 יחידות הדיור נמכרו לקונה אחד עמו התקשרה החברה ביום 18 בפברואר 2026 בתמורה לסך של 89,958 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). בגין התשלום הראשון שתקבל החברה בסך 15,000 אלפי ש"ח התחייבה החברה לרכוש מהרוכש מניות של הרוכש הנסחרות בבורסה לניירות ערך בסכום התשלום הראשון. יתרת התשלום תשולם בסמוך למועד מסירת הדירות לרוכש. ביום 15 במרץ 2026 בוצע על ידי הקונה התשלום הראשון. בתאריך 19 בפברואר 2026 הוקצו לחברה 2,055,921 מניות רגילות המהוות כ-3.64% מההון של המונפק והנפרע של החברה המקצה.

(3) אביסרור באגמים הירוקה:

פרויקט המיועד לבניית 102 יח"ד לשיווק בשוק החופשי באשקלון. ביום 1 במרץ 2023 התקבל היתר בניה בגין הפרויקט. ביום 16 בפברואר 2025 התקבל טופס 4 למגרש 203 לאכלוס 24 יח"ד. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נחתמו חוזי מכר מחייבים למכירת 86 יח"ד, המהוות כ-84% מיחידות הדיור בפרויקט. למועד אישור הדוחות הכספיים, נמכרו במצטבר 94 יח"ד, המהוות כ-92% מהפרויקט. ביום 16 בפברואר 2025, התקבל טופס 4 עבור מגרש 214 לאכלוס 78 יח"ד.

(4) אביסרור בבני ברק צפון 811:

פרויקט המיועד לבניית 100 יח"ד לשיווק בשוק החופשי ושטחי מסחר אשר סווגו כנדל"ן להשקעה בבני ברק. ביום 7 באפריל 2022 התקבל היתר בניה בגין הפרויקט. ביום 2 באפריל 2025 התקבל טופס 4 לפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נחתמו חוזי מכר מחייבים למכירת 89 יח"ד, המהוות כ-89% מיחידות הדיור בפרויקט.

(5) אביסרור בעיר היין:

פרויקט המיועד לבניית 180 יח"ד כאשר 126 יח"ד במחיר למשתכן ו-54 יח"ד לשיווק בשוק החופשי באשקלון. ביום 23 במאי 2022 התקבל היתר בניה בגין הפרויקט. ביום 19 במאי 2025 וביום 30 ביוני 2025 התקבלו טפסי 4 במגרשים 6 ו-7 בהתאמה, לאכלוס 180 יח"ד כאמור. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נחתמו חוזי מכר מחייבים למכירת 173 יח"ד, המהוות כ-96% מיחידות הדיור בפרויקט. למועד אישור הדוחות הכספיים, נמכרו במצטבר 174 יח"ד, המהוות כ-97% מהפרויקט.

(6) נאות הדרים, באר שבע:

מתחם המיועד לבניית 526 יח"ד וכן שטחי מסחר ותיירות אשר סווגו כנדל"ן להשקעה בבאר שבע. הפרויקט מבוצע במספר שלבים, כאשר במהלך השנים 2020-2022 התקבלו היתרי בניה להקמת 430 יח"ד במגרשים 114, 112, 116, 109 ו-108. ביום 24 ביוני 2024, קיבלה החברה היתר בניה בפרויקט אביסרור בנאות הדרים למגרשים 103-104, לבניית 34 יח"ד דיור. ביום 7 בנובמבר 2024, קיבלה החברה היתר בניה למגרשים 105-106 לבניית 34 יחידות דיור (להלן "מגרשים 103-106").

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה (המשך)

ב. מלאי הבניינים בהקמה כולל בתוכו את הפרויקטים הבאים: (המשך)

(6) נאות הדריש, באר שבע (המשך):

ביום 4 באוגוסט 2024, התקבל טופס 4 במגרש 116. בימים 1 בינואר, 25 באוגוסט ו-23 באוקטובר לשנת 2025 התקבלו טפסי 4 למגרשים 108, 112 ו-109 בהתאמה.
ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור ביצוע בפרויקט הינו 35% עבור מגרשים 103-106 (ראה גם ביאור 10 מלאי קרקעות בגין יתרת ערך המלאי של יתר המגרשים).
נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נחתמו חוזי מכר מחייבים למכירת 46 יח"ד, המהוות כ-68% מיחידות הדיור בפרויקט. למועד אישור הדוחות הכספיים, נמכרו במצטבר 47 יח"ד, המהוות כ-69% מהפרויקט.

(7) אביסרור במבואות ניר צבי - לוד:

בחודש מאי 2022 זכתה החברה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע לבניית 227 יחידות דיור במתחם מס' 71075 במגרשים 107, 108, 109 בלוד הרובע הבינלאומי. תמורת העסקה הינה בסך של 189 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע, וסך של 50.4 מיליוני ש"ח נוספים בגין הפיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה והעסקה הושלמה. ביום 27 לנובמבר 2024 קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון.
ביום 4 באוגוסט 2025 התקבל היתר למגרשים 107 ו-108 (75 יח"ד כ"א) ומגרש 109 (77 יח"ד).
ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור ביצוע בפרויקט הינו 14%.
נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נחתמו חוזי מכר מחייבים למכירת 37 יח"ד, המהוות כ-16% מיחידות הדיור בפרויקט.
לאחר תאריך המאזן, בעת מבצע "שאגת הארי" שברי ירוט נפלו על מגרש 109 וגרמו להצתת החניון התת"ק. החברה טרם העריכה את ההשפעה על העיכוב הצפוי במועד המסירה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 1(ג) לעיל.

(8) LIBA בת ים:

בשנת 2015 זכתה החברה במכרז לרכישת קרקע בבת ים המיועדת לשימושים מעורבים בניית 170 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה אשר סווגו כנדל"ן להשקעה. תמורת העסקה שולמה במלואה. ביום 1 בדצמבר 2025 התקבל היתר למגרש 2 בבת ים להקמת 2 בנייני מגורים הכוללים מבנה ציבור ומסחר. ביום 3 בדצמבר 2025 התקבל היתר למגרש 1 בבת ים למגדל משרדים בשילוב מסחר ומבנה ציבור בן 39 קומות. בשלב א' של הפרויקט ייבנה מגדל מגורים במגרש 2 הכולל 132 יחידות דיור מהם 124 יחידות מיועדות לשיווק ו-8 יחידות יוסבו למשרדי העירייה באופן זמני עד למועד סיום ההקמה במגרשים 1 ו-2. ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוחות הכספיים, טרם נחתמו חוזי מכר מחייבים בפרויקט.

ביאור 10 - מלאי קרקעות ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
(*) 2,369,781	(*) 2,559,446
4,205	-
<u>2,373,986</u>	<u>2,559,446</u>
<u>265,824</u>	<u>362,559</u>

מלאי מקרקעין - ראה באור 10(ב) להלן
מקדמות על חשבון רכישת קרקעות
סה"כ מלאי קרקעות ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות

כולל היוון עליות אשראי בסך מצטבר של

(*) התאמה לא מהותית

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - מלאי קרקעות ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות (המשך)

ב. מלאי מקרקעין כולל בתוכו את הפרויקטים הבאים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,419,605 (*)	1,548,431 (*)
274,266	-
-	118,212
-	98,480
<u>1,693,871</u>	<u>1,765,123</u>
206,875	220,130
76,090	82,603
117,924	125,630
30,746	32,987
-	49,753
7,178	98,476
-	24,899
-	40,064
-	45,612
37,048	41,575
7,751	7,855
102,695	-
32,733	-
24,313	-
36,762 (*)	24,739 (*)
<u>680,115</u>	<u>794,323</u>
<u>2,373,986</u>	<u>2,559,446</u>

מלאי מקרקעין - נכסים שוטפים:
 אשירה (שדה דב) (1)
 אביסרור במבואות ניר צבי - לוד (7'9)
 אביסרור ברובע המיוחד, אשדוד (3)
 אביסרור באשקלון עיר היין מגרש 106 (4א)

מלאי מקרקעין - נכסים לא שוטפים:
 הדר גנים פתח תקווה (זקן השומרים) (5)
 אביסרור בקריית משה (6)
 אביסרור בקריית עקרון (7)
 אביסרור בכרמי גת צפון מתחם 5 (8)
 אשקלון עיר היין מגרש 13 (4ב)
 אביסרור באבן עזרא מגרשים 113, 116 (10)
 הגדודים העבריים, ב"ש (11)
 אביסרור בפסגת רמות באר שבע (12)
 אביסרור כרמים בנווה פת (13)
 אביסרור בכרמי גת צפון מתחם 20 (2)
 אביסרור בנאות הדרים (שלב ה') (9)
 אביסרור ברובע המיוחד, אשדוד (3)
 LIBA בת ים (8'9)
 אשקלון עיר היין מגרש 106 (4א)
 אחרים (14)

(*) התאמה לא מהותית

(1) אשירה (שדה דב):

בחודש אוגוסט 2021 זכתה החברה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע לבניית 406 יחידות דיור ביישוב למגורים ומסחר בשכונת אשכול בתל אביב. תמורת העסקה הינה 1,093 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ עבור הקרקע, וסך של 44.9 מיליוני ש"ח נוספים בגין הפיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה והעסקה הושלמה. ראה גם ביאור 17 בדבר הלוואות שנלקחו לצורך רכישת הקרקע. ביום 24 ביולי 2024 קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון והחלה בביצוע עבודות, שיעור ביצוע בפרויקט הינו 11%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נחתמו חוזי מכר מחייבים למכירת 125 יח"ד, המהוות כ-31% מיחידות הדיור בפרויקט, בתמורה כספית כוללת של כ-778,014 אלפי ש"ח (ללא מע"מ). לאחר תאריך המאזן, ביום 11 במרס 2026 החברה קיבלה היתר בנייה מלא וביום 24 במרס 2026 התקבלה הודעה בדוא"ל מהמשרד להגנת הסביבה לפיו בשטח מגרש 101 בפרויקט אשירה-שדה דב בתל אביב, אין זיהום קרקע, ואין צורך בביצוע בדיקות קרקע באתר הפרויקט.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 10 - מלאי קרקעות ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות (המשך)

ב. מלאי מקרקעין כולל בתוכו את הפרויקטים הבאים: (המשך)

(2) אביסרור בכרמי גת צפון מתחם 20:

בחודש דצמבר, 2023 החברה זכתה במכרז לרכישת מקרקעין בקרית גת לבניית 202 יח"ד במסגרת מחיר מטרה (50% מחיר מטרה 50% שוק חופשי), תמורת העסקה הינה בסך של כ- 4.6 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של כ- 30 מיליוני ש"ח נוספים בגין הוצאות פיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה והעסקה הושלמה. ביום 25 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון. ביום 24 במרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, ביום 24 במרס 2026 נחתם הסכם ליווי.

(3) אביסרור ברובע המיוחד, אשדוד:

בשנת 2015 התקשרה החברה עם צד ג' לרכישת זכויותיו בקרקע בייעוד למגורים ומסחר בעיר אשדוד לבניית 192 יחידות דיור ושטחי מסחר. ביום 23 בנובמבר 2023 אושרה תב"ע לתוספת זכויות לבניית סך של 230 יחידות דיור ושטחי מסחר ותעסוקה. תמורת העסקה שולמה במלואה. ביום 17 ביולי 2025 קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון והחלה בביצוע עבודות. נכון למועד הדוח, פועלת החברה להשלמת התנאים לקבלת היתר בנייה מלא. ביום 22 ביולי 2025 נחתם הסכם ליווי.

(4) אביסרור באשקלון עיר היין מגרש 106 ומגרש 13:

א. בחודש מרץ 2025 קיבלה החברה מפרטים כספים ביחס לזכות סיחור שרכשה לרכישת קרקעות בשכונת עיר היין באשקלון במגרש 106 לבניית 180 יח"ד. בגין הקרקע שילמה החברה 34 מיליוני ש"ח והוצאות פיתוח בסך 46.2 מיליוני ש"ח. בתקופת הדוח התמורה שולמה במלואה. ביום 27 באוגוסט 2025 קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון. לאחר תאריך המאזן, ביום 24 במרס 2026 נחתם הסכם ליווי המותנה בעמידה במס' תנאים כאשר למועד אישור הדוחות הכספיים החברה טרם עומדת בתנאים אלו.

ב. בחודש מרץ 2025 קיבלה החברה מפרטים כספים ביחס לזכות סיחור שרכשה לרכישת קרקעות בשכונת עיר היין באשקלון במגרש 13 לבניית 90 יח"ד. בגין הקרקע שילמה החברה 17.9 מיליוני ש"ח והוצאות פיתוח בסך 18.6 מיליוני ש"ח. בתקופת הדוח התמורה שולמה במלואה והעסקה הושלמה.

(5) הדר גנים פתח תקווה (זקן השומרים):

בחודש אוקטובר 2021 זכתה החברה במכרז של רמ" לרכישת זכויות בקרקע בייעוד למגורים בשכונת הדר גנים בפתח תקווה לבניית 122 יחידות דיור המותנות בהגשת תב"ע. ביום 26 באוקטובר 2025 אושרה למתן תוקף תוכנית לבניית 122 יחידות דיור. תמורת העסקה הינה 166 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ עבור הקרקע. החברה שילמה את מלוא התמורה והעסקה הושלמה.

(6) אביסרור בקריית משה:

בחודש אוגוסט, 2023, זכתה החברה במכרז סגור לטובת תהליכי התחדשות עירונית לבניית 128 יח"ד בשכונת "קרית משה" ברחובות מהם 24 יח"ד לבעלי הקרקע. עם מסירת הדירות לבעלי הקרקע החברה תוכל לתכנן ולבצע את שלב ב' להקמה ושיווק של 86 יח"ד למגורים. עלות המקרקעין כ- 67 מיליוני ש"ח, החברה שילמה את מלוא התמורה והעסקה הושלמה. לאחר תאריך המאזן אושרה העסקה לליווי בנקאי. החברה צופה להשלים חתימה במהלך חודש אפריל 2026.

(7) אביסרור בקרית עקרון:

בחודש מרץ, 2023 זכתה החברה במכרז לבניית 212 יחידות דיור בקרית עקרון. תמורת העסקה הינה בסך של כ- 80.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של כ- 24.7 מיליוני ש"ח נוספים בגין הוצאות פיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה והעסקה הושלמה. לאחר תאריך המאזן רמ"י העבירה את החזקה במגרש לידי החברה.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 10 - מלאי קרקעות ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות (המשך)

ב. מלאי מקרקעין כולל בתוכו את הפרויקטים הבאים: (המשך)

(8) אביסרור בכרמי גת צפון מתחם 5:

בחודש ספטמבר, 2023 החברה זכתה במכרז לרכישת מקרקעין בכרמי גת צפון לבניית 161 יח"ד במסגרת מחיר מטר (50% מחיר מטר 50% שוק חופשי), תמורת העסקה הינה בסך של כ- 2.7 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של כ- 26.7 מיליוני ש"ח נוספים בגין הוצאות פיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה והעסקה הושלמה.

(9) אביסרור בנאות הדרים (שלב ה'):

ראה גם ביאור 9, עלות המלאי בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 בגין מגרש 117 הינה כ- 7.9 מיליון ש"ח.

(10) אביסרור באבן עזרא מגרשים 113, 116:

בחודש ינואר 2025 קיבלה החברה מפרטים כספיים ביחס לזכות סיחור שרכשה לרכישת קרקעות ברח' אבן עזרא באשקלון במגרשים 113 ו- 116 לבניית 102 יח"ד ו- 96 יח"ד בהתאמה. במגרש 113 שילמה החברה בגין הקרקע 17.6 מיליוני ש"ח והוצאות פיתוח בסך 25 מיליוני ש"ח ובמגרש 116 בגין הקרקע שילמה החברה 15.6 מיליוני ש"ח והוצאות פיתוח בסך 24.1 מיליוני ש"ח. בתקופת הדוח התמורה שולמה במלואה והעסקה הושלמה.

(11) הגדודים העבריים, באר שבע:

ביום 7 במאי 2025 זכתה החברה במכרז של עיירת באר שבע לרכישת זכויות לבניית 96 יח"ד בגין נכס המצוי ברח' גדודים 54 בבאר שבע בתמורה לכ- 27 מיליוני ש"ח, בתקופת הדוח שולמה 90% מהתמורה בהתאם לתנאי ההסכם 10% ישולמו עם מסירת המגרש בתוך 3 שנים. החברה פועלת להגדלת הזכויות ל- 180 יחידות דיור.

(12) אביסרור בפסגת רמות באר שבע:

ביום 9 ביוני 2025 זכתה החברה במכרז רמ"י לרכישת זכויות במקרקעין במתחם פסגת רמות בבאר שבע לבניית 112 יח"ד. תמורת העסקה הינה בסך של 555 אלף ש"ח וסך של 37.3 מיליון ש"ח נוספים בגין הוצאות פיתוח, בתקופת הדוח התמורה שולמה במלואה והעסקה הושלמה.

(13) אביסרור כרמים בנווה פת:

פרויקט התחדשות עירונית בצומת פת בירושלים, הכולל פינוי של 96 יח"ד והקמה של כ- 660 יח"ד ושטחי מסחר. ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור החתימות הינו כ- 75%. ביום 31 בדצמבר 2025 רכשה החברה 50% מהון המניות של חברת הפרויקט וקיבלה בה שליטה. לפרטים נוספים בנוגע בנושא התקשרות החברה בהסכם רכישת מניות עם כרמים ביום 31 בדצמבר 2025, ראה ביאור 13(א)(1).

(14) אחרים:

סעיף זה כולל מלאי מקרקעין בגין פרויקטים בשלבי תכנון שונים. להלן פירוט בדבר התפתחויות מהותיות שחלו בפרויקטים הכלולים בסעיף זה במהלך תקופת הדיווח:

- ביום 1 באוגוסט 2025 פורסמה להפקדה תוכנית "הנשיא" באשדוד הכוללת פינוי של 186 יחידות דיור ובנייתן של 830 יחידות דיור, שטחי מסחר ומבני ציבור. לאחר תאריך המאזן הוועדה המחוזית החליטה על אישורה של התוכנית בתנאים. החברה פועלת לתיקון התוכנית. ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור חתימות הדיירים כ- 92%.

- ביום 1 בדצמבר 2025 אישרה ועדה מקומית רחובות למגרש 2 כפר גבירול, קידום של תכנית הכוללת מרכז מסחרי שטחי ציבור ודיור להשכרה והמליצה לוועדה מחוזית לאשרם.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 10 - מלאי קרקעות ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות (המשך)

ב. מלאי מקרקעין כולל בתוכו את הפרויקטים הבאים: (המשך)

(14) אחרים: (המשך)

- בתקופת הדוח, החברה קידמה את תוכנית "הרצל - קדש" באשדוד לפינוי 72 יח' ובנייתן של 340 יחידות דיור, שטחי מסחר ומבני ציבור אל מול הוועדה המחוזית. התוכנית טרם פורסמה למתן תוקף ברשומות. ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור חתימות הדיירים כ- 88%. לאחר תאריך המאזן, ביום 14 בינואר 2026, הוועדה המחוזית אישרה את התוכנית.

(15) זכויות נוספות:

- **אביסרור בבאר יעקב, מגרש 111:**
ביום 24 בדצמבר 2025 זכתה החברה במכרז רמ"י לרכישת זכויות במקרקעין בבאר יעקב לבניית 154 יחידות למגורים. עלות הקרקע 97.8 מיליון ש"ח והוצאות הפיתוח 28.9 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן, ביום 15 במרץ 2026, התמורה שולמה והעסקה הושלמה.

- **אביסרור בסירקין, פתח תקווה מגרש 11:**
ביום 31 בדצמבר 2025 זכתה החברה במכרז רמ"י לרכישת זכויות במקרקעין בסירקין, פתח תקווה לבניית 147 יחידות למגורים ומסחר. עלות הקרקע 97.8 מיליון ש"ח והוצאות הפיתוח 35.1 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן, ביום 29 במרץ 2026, התמורה שולמה והעסקה הושלמה.

- **אביסרור בהרצליה מגרש 407:**
ביום 31 בדצמבר 2025 זכתה החברה במכרז רמ"י לרכישת זכויות במקרקעין בהרצליה לבניית 143 יחידות למגורים ומסחר. עלות הקרקע 147.8 מיליון ש"ח והוצאות הפיתוח 13.3 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן, ביום 29 במרץ 2026, התמורה שולמה והעסקה הושלמה.

ג. רישום זכויות:

סך הכל	טרם נרשמו על שם חברות הקבוצה אלפי ש"ח	רשומות על שם חברות הקבוצה
		ליום 31 בדצמבר 2025:
2,559,446	83,769	מלאי קרקעות בחכירה וזכויות אחרות 2,475,677 (*)
		ליום 31 בדצמבר 2024:
2,373,986	63,063	מלאי קרקעות בחכירה וזכויות אחרות 2,310,923 (*)

(*) התאמה לא מהותית

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
480,623	555,067
(3,516)	-
3,436	4,243
70,316	198,250
4,208	109
74,444	202,602
555,067	757,669

יתרה לתחילת השנה

תנועה במהלך השנה:

גרועות

השקעות

מזין מנדל"ן להשקעה בהקמה

רווחי שיערוך שווי הוגן

יתרה לסוף השנה

ב. הצגת נדל"ן להשקעה בשווי הוגן:

נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכות שווי המבוצעות בעיקר על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. לגבי העקרונות ששימשו בקביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 4.ב. לגבי הנחות בסיס מהותיות ששימשו בקביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 30.

ג. הכנסות והוצאות בקשר לנדל"ן להשקעה:

למידע בדבר הכנסות מדמי שכירות שמקורן בנדל"ן להשקעה, ראה ביאור 23.

למידע בדבר הוצאות ישירות לתפעול הנדל"ן להשקעה, הן זה שהפיק הכנסות מדמי שכירות והן זה אשר לא הפיק הכנסות כאמור, ראה ביאור 24.

ד. באשר לשעבודים, ראה ביאור 20.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב ותנועה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
428,441	466,387
73,777	104,563
(70,316)	(198,250)
34,485	5,022
37,946	(88,665)
466,387	377,722

יתרה לתחילת השנה

תנועה במהלך השנה:

השקעות

מזין לנדל"ן להשקעה

רווחי שיערוך שווי הוגן

יתרה לסוף שנה כולל היוון עליות אשראי

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה:

ליום 31 בדצמבר 2025 נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה כוללים מקבצי דיור ודיור להשכרה בסך של כ-163,805 אלפי ש"ח, שטחי תעסוקה ומסחר בסך של כ-213,672 אלפי ש"ח ואחרים בסך של כ-245 אלפי ש"ח.

להלן ריכוז נתוני נדל"ן להשקעה בהקמה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2025:

שווי הוגן בספרים		מקבצי דיור ודיור להשכרה		פרויקט / מיקום
31.12.24	31.12.25	סטטוס ליום 31 בדצמבר 2025	ייעוד וזכויות בנייה עיקריות	
(אלפי ש"ח)				
146,900	(*) -	סיום בנייה, הנכס מאוכלס	121 יח"ד להשכרה (כ-18,700 מ"ר ברוטו). השכרה לתקופה של כ-15 שנים, 50% מהיח"ד בשכירות מפוקחת.	אשקלון, אגמים מזרח
49,205	56,592	בשלב עבודות חפירה ודיפון (לאחר קבלת היתר).	72 יח"ד להשכרה + שטחי מסחר ומשרדים (כ-10,130 מ"ר ברוטו עיקרי). השכרה לתקופה של כ-20 שנים, 40 יח"ד בשכירות מפוקחת. כולל זכויות תת-קרקע. כולל מטלות ציבוריות (בניית כ-735 מ"ר מבני ציבור).	ירושלים, בית מזיא
40,174	58,804	בשלב ביצוע עבודות בניה ראשונות (לאחר קבלת היתר בניה).	ביום 22 באפריל 2025 התקבל היתר בניה בפרויקט מודיעין נופים מגרש 801 להקמת 95 יח"ד להשכרה.	מודיעין, אביסרור בשכונת נופים
20,885	21,539	קרקע ריקה ופנויה.	200 יח"ד דיור מוגן + מסחר (כ-11 אלף מ"ר עיקרי). ייעוד למקבץ דיור בהתאם להנחיות משרד הקליטה.	אביסרור במערב רחובות
26,870	26,870	קרקע ריקה, מגודרת ופנויה.	220 יחידות דיור מוגן + מסחר (כ-19.4 אלף מ"ר עיקרי). קרקע בייעוד "דיור מוגן".	יבנה, נאות רבין
284,034	163,805	סה"כ		

(*) בשנת 2025 הפרויקט סווג לנדל"ן להשקעה לאור השלמת הבנייה.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה: (המשך)

בנייני משרדים ומרכזים מסחריים

שווי הוגן בספרים		פרויקט / מיקום	ייעוד וזכויות בנייה עיקריות	סטטוס ליום 31 בדצמבר 2025
31.12.24	31.12.25 (אלפי ש"ח)			
53,884	55,304	באר יעקב, צריפין	חלק המשרדים שבהקמה כ-9 אלף מ"ר. מקרקעין במחנה צריפין המפונה.	שטחי המשרדים נמצאים ברובם ברמת מעטפת, למעט השטחים הציבוריים בקומות אלו שבהם הושלמו עבודות הגמר.
58,900	60,500	באר שבע, המרכז האזרחי, נהריים	משרדים ומסחר (כ-17.8 אלף מ"ר ברוטו). (**)	שלבי בנייה (שלד בקומת מרתפי חניה).
35,230	76,770	LIBA (בת ים)	שטחי תעסוקה ומסחר. כולל מטלות ציבוריות (בניית כ-1,550 מ"ר מבני ציבור).	ביצוע עבודות בניה ראשונות (לאחר קבלת היתר בניה).
15,963	15,672	באר שבע, מבואה דרומית (מגרש 901)	מסחר ותיירות (כ-12.6 דונם קרקע)	קרקע ריקה ופנויה.
5,271	5,426	רחובות, אבן גבירול	200 יח"ד דיור מוגן + מסחר (כ-11 אלף מ"ר עיקרי). ייעוד למקבץ דיור בהתאם להנחיות משרד הקליטה.	קרקע ריקה ופנויה.
12,860	- (*)	בני ברק, מגרש 811	מסחר ואחסנה (כ-486 מ"ר), חלק מפרויקט מגורים.	סיום בנייה.
182,108	213,672			סה"כ

(*) בשנת 2025 הפרויקט סווג לנדל"ן להשקעה לאור השלמת הבנייה.

(**) לאחר תאריך מאזן, קידמה החברה שינוי ייעוד בזכויות הבניה כך שפורסמה לאישור תכנית הכוללת מגדל מעורב שימושים הכולל מגורים למכירה מגורים להשכרה ושטחי מסחר.

ג. באשר לשעבודים, ראה ביאור 20.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות

פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה

שיעור זכויות הבעלות		תחום פעילות	מדינת התאגדות	מוחזקות במישרין:
ליום 31 בדצמבר				
2024	2025			
אלפי ש"ח				
100	100	נדלן יזמי	ישראל	אביסרור הנדסה ובניה בע"מ
100	100	ניהול נכסים	ישראל	האוס-ניהול ואחזקת בתים משותפים בע"מ
		נדלן יזמי	ישראל	
100	100	ונדלן מניב		אביסרור ובניו יזום ופיתוח בע"מ
100	100	נדלן מניב	ישראל	אור נס מקרקעין בע"מ
-	50	נדלן יזמי	ישראל	אביסרור כרמים נווה פת בע"מ (1)

(1) ביום 31 בדצמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם רכישת מניות ובהסכם בעלי מניות עם כרמים התחדשות עירונית מקבוצת קרתא בע"מ, חברה העוסקת בייזום וביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (להלן: "כרמים"). במסגרת ההסכמים רכשה החברה 50% מהון המניות של חברת כרמים נווה פת בע"מ (להלן: "כרמים נווה פת"). ההתקשרות נועדה לייזום, קידום, מימון ובניה של פרויקט התחדשות עירונית בצומת פת בירושלים, הכולל פינוי של 96 יח"ד והקמה של 660 יח"ד ושטחי מסחר. בתמורה למניות, שילמה החברה לכרמים סך של 20 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, התחייבה החברה להעמיד לכרמים נווה פת הלוואות בעלים בסך מצטבר של 30 מיליון ש"ח, לרבות לשם פירעון חובות קיימים לצדדים שלישיים, ואשר תוזרנה מתזרים המזומנים הפנוי של חברת הפרויקט לפני כל חלוקת רווחים לבעלי המניות. בהסכמים נקבע כי כל צד ימנה 2 דירקטורים לדירקטוריון כרמים נווה פת, מתוכם ליו"ר הדירקטוריון, אשר ימונה על ידי החברה, יהיה קול מכריע, למעט במספר נושאים מסוימים שנקבעו שהינם זכויות הגנה על הצד השני. ביום 26 במרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, העבירה החברה לכרמים 15 מיליון ש"ח כנגד הלוואות בעלים, בהתאם לתנאי הסכם הרכישה.

ב. השקעות והלוואות בחברה כלולה המדווחת לפי שיטת השווי המאזני

1. הרכב

יטרת השקעה, נטו		זכויות בהון		אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ (1) (2)
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח		%		
111,309	158,191	50%	50%	
111,309	158,191			

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 13 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. ההשקעות וההלוואות בחברה כלולה המדווחת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

מידע נוסף

יתרת ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת בשיטת השווי המאזני, ומשקפת את חלק החברה בהון העצמי של החברה הכלולה, בניכוי חלקה ברווחי/הפסדי התקופה ובתוספת ההלוואות שניתנו לחברה הכלולה.

(1) השקעה בעסקה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ביום 2 בספטמבר 2021, התקשרה החברה בהסכם הקצאת מניות בין בעלי המניות באותה עת בקשת הצלחה נדל"ן בע"מ, חברה העוסקת בייזום וביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (להלן: "קשת"). במסגרת ההסכם הקצתה קשת לחברה מניות אשר היוו לאחר הקצאתן 50% ממניות קשת. ההתקשרות נועדה לייזום, קידום, מימון ובניית פרויקטים לפינוי בינוי הכוללים שישה פרויקטים שהיו באותו מועד בשלבים שונים. בתמורה להקצאת המניות, הלוותה החברה לקשת הלוואות בעלים בסך של 12 מיליון ש"ח אשר שימשו את קשת לפירעון הלוואה בסכום דומה שניתנה לה על ידי צדדים שלישיים.

בהתאם להסכם הקצאת המניות השותפים והחברה ימנו 2 דירקטורים לכל צד לדירקטוריון החברה כאשר יו"ר הדירקטוריון יהיה מטעם החברה ומנכ"ל החברה מטעם השותפים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 העמידה החברה לקשת הלוואות בסך של 119,831 אלפי ש"ח ואשר מוצגת בשווי הוגן בסך של 100,402 אלפי ש"ח, ששימשו להשקעת חלקה של קשת בהון העצמי הנדרש לטובת ביצוע הפרויקטים. ההלוואות אינן צמודות ואינן נושאות ריבית ותוחזרנה מתזרים המזומנים הפנוי (כספי העודפים) של קשת, לפני כל חלוקת רווחים ו/או ביצוע תשלום כלשהו לבעלי המניות. ריבית שווי הוגן לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 הינה 10.8% ו-12.1%, בהתאמה. בהתאם להוראות IFRS9 ההפרש שבין סכומי ההלוואות שהתקבלו לבין השווי ההוגן שהוכר לראשונה נזקף בספרי החברה הכלולה כקרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה, נטו ממס.

כמו כן העמידה החברה לקשת הלוואות BACK TO BACK בסך של כ-34,889 אלפי ש"ח כנגד הלוואות בנקאיות שהחברה נטלה לצורך מימון הביצוע בפרויקטים "ארץ חפץ ירושלים" וגאודה. ההלוואות עומדות לפירעון מיד עם העמדת מסגרות האשראי במסגרת הסכמי הליווי שחתמה החברה הכלולה עם הבנקים בשני הפרויקטים כאמור. הריבית השנתית על הלוואות אלו נקבעה על בסיס ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7% בפרויקט גאודה ו-0.5% בפרויקט ארץ חפץ ירושלים.

(2) חברת אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ פועלת לייזום והקמת פרויקטים למגורים ומסחר, כדלקמן:

א. גאודה (רחוב קוסטה ריקה, ירושלים): פרויקט פינוי בינוי המיועד לבניית 741 יח"ד ושטחי מסחר במקום 175 יח"ד קיימות ברח' קוסטה ריקה בירושלים, חברה בת של קשת הגישה תכנית למוסדות התכנון, התוכנית אושרה להפקדה. ביום 20 במאי 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון לשלב א' של הפרויקט הכולל הריסה של 94 יחידות דיור ובנייתן של 456 יחידות דיור ב-3 מגדלים, מסחר וחניון תת"ק. 81 הדיירים הגרים בבניינים המצויים בשלב ב' יקבלו את דירותיהם בשלב א'. שלב ב' כולל בנייה ושיווק של 285 יחידות דיור. החברה זכאית לתמורה עבור הקמת הפרויקט בהתאם לאומדן העלויות שקבע השמאי בעדכון דוח אפס מיום 23 ביולי 2025 הכולל את עלות הריסת הבניינים הקיימים, עלות בניית כלל השטחים בפרויקט ובכלל זה עלות בניית הדירות, מחסנים, מרפסות וחצרות, חניונים, שטחי מסחר מבני ציבור, עבודות פיתוח. וכן בצ"מ (שניצולו ייקבע ע"י שמאי הבנק) עלויות ההקמה צמודות למדד תשומות הבניה 06/2025 בנוסף החברה תהיה זכאית לדמי ניהול בסך 3.5% מתמורת ההכנסות בפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2025, נחתמו 50 חוזים בהיקף כספי בסך 127,499 אלפי ש"ח. למועד אישור הדוחות הכספיים נחתמו במצטבר 64 חוזים בהיקף כספי של 168,007 אלפי ש"ח.

ב. גני הברה (ארץ חפץ, ירושלים): פרויקט פינוי בינוי המיועד לבניית 198 יח"ד במקום 46 יח"ד דיור קיימות ברח' ארץ חפץ ירושלים. קשת הגישה תכנית למוסדות התכנון, התכנית אושרה וקיבלה תוקף, ביום 20 בפברואר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון. לאחר תאריך המאזן הושלם פינוי אחרון הדיירים במגרש האחרון. הצפי להריסת הבניין האחרון הינו במהלך הרבעון השני של 2026.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. ההשקעות וההלוואות בחברה כלולה ובשליטה משותפת המדווחת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

מידע נוסף (המשך)

(2) חברת אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ פועלת לייזום והקמת פרויקטים למגורים ומסחר, כדלקמן: (המשך)

ב. גני הבירה (ארץ חפץ, ירושלים): (המשך):

החברה זכאית לתמורה עבור הקמת הפרויקט בהתאם לאומדן העלויות שקבע השמאי בדוח אפס מיום 22 במאי 2024 הכולל את עלות הריסת הבניינים הקיימים, עלות בניית כלל השטחים ובכלל זה עלות בניית הדירות, מחסנים, מרפסות וחצרות, חניונים, שטחי מסחר מבני ציבור, עבודות פיתוח וכן בצ"מ (שניצולו ייקבע ע"י שמאי הבנק). עלויות ההקמה צמודות למדד תשומות הבניה 05/2024 כמו כן החברה תהיה זכאית לדמי ניהול בסך 3.5% מתמורת ההכנסות בפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2025, נחתמו 69 חוזי מכר בהיקף כספי של 309,652 אלפי ש"ח. למועד אישור הדוחות הכספיים נחתמו במצטבר 73 חוזי מכר בהיקף כספי של 336,097 אלפי ש"ח.

ג. מן:

פרויקט תמ"א 38/1 "מן גבעת מרדכי" בירושלים במסגרתו, יחזקו וישופצו הבניינים הכוללים 72 יח"ד קיימות בתמורה לתוספת של 33 יח"ד. ביום 25 בספטמבר 2019 התקבל היתר בניה וביום 16 בנובמבר 2023 התקבל היתר בניה נוסף עבור הקלות היתרי שינויים. ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור הביצוע הנו 50%. החברה וחברת קשת התקשרו בהסכם לפיו החברה תהיה זכאית לדמי ניהול בסך 3% מתמורת ההכנסות בפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2025, נחתמו 17 חוזי מכר בהיקף כספי של כ-41,188 אלפי ש"ח.

בתקופה האחרונה התגלו חילוקי דעות בין החברה לבין שותפיה בקשת בנוגע לביצוע הפרויקטים גארה וגני הבירה ולאופן שיווק הדירות. הצדדים נמצאים בשלב זה בנסיונות לפתור את חילוקי הדיעות באמצעות מגשר. נכון למעוד החתימה על הדוחות הכספיים אין השפעה מהותית לחילוקי הדעות על ההשקעה בחברה הכלולה ועל חלק החברה בהפסדי החברה הכלולה.

ג. תמצית מידע כספי של השקעות מהותיות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני :

שם החברה: אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
381,617	465,872	נכסים שוטפים
131,129	137,594	נכסים בלתי שוטפים
480,101	580,298	התחייבויות שוטפות
7,673	5,692	התחייבויות בלתי שוטפות
24,972	17,476	סה"כ הון
12,486	8,738	חלק החברה בהון
98,823	149,453	הלוואות והתאמות
111,309	158,191	יתרת השקעה, נטו

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - השקעות והלוואות בחברות מוחזקות (המשך)

ג תמצית מידע כספי של השקעות מהותיות הנמדדות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
15,374	30,258
2,299	4,523
(8,603)	(9,505)
(8,603)	(9,505)
(4,302)	(4,753)
(862)	(5,125)
(5,164)	(9,878)

הכנסות
רווח גולמי
הפסד נקי לשנה
הפסד כולל לשנה
חלק החברה בהפסד
התאמות
חלק החברה בהפסדי חברה כלולה, נטו

ביאור 14 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
54,209	32,071
36,357	7,419
(*) 51,957	(*) 47,588
142,523	87,078

חשבונות פתוחים
המחאות לפירעון
הוצאות לשלם

(*) התאמה לא מהותית

ביאור 15 - זכאים ויתרות זכות

א. זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
18,927	4,632
49	44
3,122	3,428
22,098	8,104

מוסדות
הכנסות מראש
אחרים

ב. התחייבויות לבעלי עניין:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
88,395	39,354
13,385	24,756
101,780	64,110

הפרשה לבנוס בעלי שליטה (ראה ביאור 21(ב)3)
יתרות זכות בעלי שליטה (ראה ביאור 21(ב)3)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - הפרשות

א. הרכב:

סה"כ		הפרשות לזמן ארוך		הפרשות לזמן קצר		הפרשה לבדק ואחריות הפרשה לאיחורי מסירה (**) הפרשה לתביעות משפטיות (*)
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח						
36,336	32,948	28,410	24,207	7,926	8,741	
-	1,187	-	-	-	1,187	
4,896	2,686	-	-	4,896	2,686	
41,232	36,821	28,410	24,207	12,822	12,614	

(*) ראה גם ביאור 20א'.

(**) החברה יצרה הפרשה לפיצוי דיירים בגין עיכוב במסירה באחד הפרויקטים כתוצאה מהשלכות מלחמת חרבות ברזל

ב. התנועה:

סך הכל	הפרשה לאיחורי מסירה	הפרשה לתביעות משפטיות	הפרשה לבדק אחריות	
אלפי ש"ח				
41,232	-	4,896	36,336	יתרה ליום 1 בינואר 2025
8,391	1,187	80	7,124	הפרשות נוספות שהוכרו
(12,802)	-	(2,290)	(10,512)	סכומים שנוצלו / בוטלו במהלך השנה
36,821	1,187	2,686	32,948	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

סך הכל	הפרשה לאיחורי מסירה	הפרשה לתביעות משפטיות	הפרשה לבדק אחריות	
אלפי ש"ח				
41,727	-	1,947	39,780	יתרה ליום 1 בינואר 2024
13,835	-	4,136	9,699	הפרשות נוספות שהוכרו
(14,330)	-	(1,187)	(13,143)	סכומים שנוצלו / בוטלו במהלך השנה
41,232	-	4,896	36,336	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ג. סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים:

למידע בדבר סכומים שחזוי כי יסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח, ואשר מסווגים במסגרת ההתחייבויות השוטפות של הקבוצה, ראה ביאור 31.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 17 - אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

א. הרכב התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

סה"כ		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח					
2,244,952	2,766,580	193,606	47,818	2,051,346	2,718,762
207,971	221,202	193,044	172,007	14,927	49,195
2,452,923	2,987,782	386,650	219,825	2,066,273	2,767,957

הלוואות מתאגידים בנקאיים אשר אינן צמודות בריבית משתנה (1)
הלוואות מתאגידים בנקאיים צמודות בריבית קבועה (2)
סה"כ התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

- (1) לשנת 2025 שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות החברה שאינן צמודות הינו $P+0.52\%$.
(2) לשנת 2025 שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות הצמודות למדד הינו 4.36% .

ב. להלן פירוט בגין הלוואות המהותיות של החברה למימון רכישת קרקעות:

- (1) ההיקף הכספי של הלוואות הליווי נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-682 מיליוני ש"ח. שיעור הריבית הממוצע בגין הלוואות אלו הינו פריים בתוספת מרווח 0.45% ומועד פירעונם הצפוי הינו בהתאם למועד סיום הבנייה הצפוי.
- (2) בגין רכישת המקרקעין בפרויקט אשירה, שדה דב בתל אביב, התקשרה החברה בהסכם ליווי פיננסי עם תאגידים בנקאיים. במהלך השנה ביצעה החברה פירעון של כ-90 מיליוני ש"ח מקרן הלוואות. יתרת הלוואה בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ-719.4 מיליוני ש"ח בריבית פריים בתוספת מרווח 0.2% , הלוואה מסווגת לזמן קצר בהתאם למועד פירעונה. ביום 22 בפברואר 2025, חודשו הלוואות בפרויקט עד לינואר 2026 באותם תנאי ריבית. לאחר תאריך המאזן, ביום 4 בינואר 2026 חתמה החברה עם התאגידים הבנקאיים על הסכם ליווי מלא עם הסכם מסגרת אשראי כספית לקרקע בסך של כ-856 מיליוני ש"ח ולבנייה בסך של כ-464 מיליוני ש"ח. מועד הפירעון הסופי של הסכם מסגרת האשראי הינו 30 ביוני 2030.
- (3) בגין קרקע אביסרור בקריית עקרון נטלה חברה הלוואה בסך של כ-78.9 מיליוני ש"ח בריבית פריים בתוספת מרווח 0.6% . יתרת הלוואה בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ-78.9 מיליוני ש"ח. הלוואה מסווגת לזמן קצר בהתאם למועד פירעון בחודש מאי 2026.
- (4) בגין קרקע בפרויקט הדר גנים פתח תקווה (זקן השומרים) נטלה חברה הלוואה בסך של כ-133 מיליוני ש"ח בריבית פריים בתוספת מרווח 0.5% . יתרת הלוואה בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ-133.5 מיליוני ש"ח, הלוואה מסווגת לזמן קצר בהתאם למועד פירעון בחודש יוני 2026.
- (5) בגין קרקע בפרויקט אשקלון מגרש 106 נטלה החברה שתי הלוואות בסך כולל של כ-68 מיליוני ש"ח בריבית פריים $+0.5\%$. יתרת הלוואה בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ-68 מיליוני ש"ח, הלוואה מסווגת לזמן קצר בהתאם למועד פירעון בחודש פברואר 2026. לאחר תאריך המאזן, ביום 17 בפברואר 2026, הווארכה הלוואה ומועד פירעונה הסופי הינו 17 באפריל 2026. לאחר תאריך המאזן, ביום 24 במרס 2026 נחתם הסכם ליווי המותנה בעמידה במס' תנאים כאשר למועד אישור הדוחות הכספיים החברה טרם עומדת בתנאים אלו.
- (6) בגין קרקע ב-LIBA בת ים נטלה חברה הלוואה בסך של כ-173 מיליוני ש"ח בריבית פריים $+0.4\%$. יתרת הלוואה בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ-174 מיליוני ש"ח. הלוואה מסווגת לזמן קצר בהתאם למועד פירעון בחודש פברואר 2026. לאחר תאריך המאזן, ביום 25 בפברואר 2026, הווארכה הלוואה ומועד פירעונה הסופי הינו 25 במאי 2026. ביום 30 באוקטובר 2025 נחתם הסכם ליווי בפרויקט המותנה בעמידה במס' תנאים כאשר למועד אישור הדוחות הכספיים החברה טרם עומדת בתנאים אלו.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 17 - אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (המשך)

ב. להלן פירוט בגין הלוואות המהותיות של החברה למימון רכישת קרקעות (המשך):

(7) בגין קרקע בפרויקט אביסרור ברובע המיוחד, אשדוד נטלה חברה הלוואה בסך של כ- 98 מיליוני ש"ח בריבית פריים + 0.2%. יתרת הלוואה בספרים ליום 31 דצמבר 2025 הינה כ- 98 מיליוני ש"ח, הלוואה מסווגת לזמן קצר בהתאם למועד פירעון בחודש אוגוסט 2026. ביום 22 ביולי 2025 נחתם הסכם ליווי בפרויקט המותנה בעמידה במס' תנאים כאשר למועד אישור הדוחות הכספיים החברה טרם עומדת בתנאים אלו.

ג. לפרטים בדבר שעבודים ובטחונות ראה ביאור 20.

ד. אמות מידה פיננסיות

(1) בגין הלוואה בסך של 80 מיליוני ש"ח המסווגת כהתחייבות לזמן ארוך, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות ובהתחייבויות כלפי התאגיד הבנקאי, כדלקמן:
1. יחס כיסוי שירות חוב (DSCR): יחס כיסוי שירות החוב, המחושב כיחס שבין הכנסות השכירות השנתיות נטו מהנכס (NOI) לבין סך החזרי הקרן והריבית השנתיים, לא יפחת מ-1.2.
2. בחינת שווי שוק הנכס: שלא ירד מעל 10% בשווי שוק של הנכס לעומת ששווי השוק שהוצג במסגרת השמאות לפני מתן האשראי.
3. שיעור תפוסה: עם סיום תקופת הגרייס, התחייבה החברה כי הנכס יושכר במלואו (100%) לשוכרים בתנאים המקובלים על הבנק.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות והתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי.

(2) בגין מסגרות אשראי למימון רכישת זכויות במקרקעין בסך של 30 מיליון ש"ח, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות ובהתחייבויות כלפי התאגיד הבנקאי, כדלקמן:
1. יחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי הכספי/ההלוואות הכספיות לבין שווי המקרקעין (LTV) כך שהיחס לא יעלה על 79%. במידה ויעלה, החברה תפקיד ותקטין מהון עצמי, בחשבון ההלוואה, בתוך 30 יום מדרישת הבנק כל שהיחס יקטן ויעמוד לכל היותר על 79%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות והתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 17 - אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (המשך)

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון

הטבלאות להלן מפרטות 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.

שינויים שאינם במזומנים				תזרימי מזומנים	יתרה ליום
שינויים אחרים	צירופי עסקים	אלפי ש"ח	מפעילויות מימון (א)	1 בינואר 2025	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
2,987,782	33,594	10,270	490,995	2,452,923	
-	5,752	-	(12,865)	7,113	
<u>2,987,782</u>	<u>39,346</u>	<u>10,270</u>	<u>478,130</u>	<u>2,460,036</u>	

הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות פיננסיות לצדדים קשורים

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילויות מימון.
(ב) כולל ריבית שנצברה.

שינויים שאינם במזומנים				תזרימי מזומנים	יתרה ליום
שינויים אחרים	שינויים בשווי הוגן	צירופי עסקים	מפעילויות מימון (א)	1 בינואר 2024	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
2,452,923	7,792	-	392,010	2,053,121	
7,113	-	-	(2,738)	9,851	
<u>2,460,036</u>	<u>7,792</u>	<u>-</u>	<u>389,272</u>	<u>2,062,972</u>	

הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות פיננסיות לצדדים קשורים

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילויות מימון.
(ב) כולל ריבית שנצברה.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 18 - מיסים על ההכנסה

א. יתרות מיסים נדחים:

הרכב התחייבות (נכס) מס נדחה, נטו מפורט כדלהלן:

יתרה ליום 1 בינואר 2025	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	הוכר מול רווח כולל אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
נדל"ן להשקעה	98,752	5,821	104,573
רווחים בגין עבודות בניה	(*) 46,137	(24,465)	(*) 21,672
התחייבויות לבעלי עניין	(22,443)	10,688	(11,755)
התחייבויות לפיצויים והטבות לעובדים	(103)	-	(103)
קרן הון מעסקאות חברה כלולה	(12,238)	-	(12,838)
ריבית שווי הוגן	3,137	4,993	8,130
אחר	1,712	(400)	1,312
	(3,363)	-	
	114,954	(600)	110,991

יתרה ליום 1 בינואר 2024	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	הוכר מול רווח כולל אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
נדל"ן להשקעה	88,313	10,439	98,752
רווחים בגין עבודות בניה	(*) 29,316	16,821	(*) 46,137
התחייבויות לבעלי עניין	(18,819)	(3,624)	(22,443)
התחייבויות לפיצויים והטבות לעובדים	(87)	(16)	(103)
קרן הון מעסקאות חברה כלולה	(2,844)	-	(12,238)
ריבית שווי הוגן	-	3,137	3,137
אחר	1,219	493	1,712
	97,098	27,250	114,954
		(9,394)	

(*) התאמה לא מהותית

מיסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
12,353	23,580	נכסים שוטפים - נכסי מיסים שוטפים
-	642	נכסים לא שוטפים - נכסי מיסים נדחים
(*)114,954	(*) 110,991	התחייבויות לא שוטפות - התחייבות מיסים נדחים

(*) התאמה לא מהותית

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 18 - מיסים על הכנסה (המשך)

ב. הוצאות מיסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
(1,357)	(13)	3,550	הוצאות (הכנסות) מיסים בגין שנים קודמות
73,737	16,731	20,849	הוצאות מיסים שוטפים
(*) (36,049)	(*) 27,248	(*) (3,363)	הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
<u>36,331</u>	<u>43,966</u>	<u>21,036</u>	סה"כ הוצאות מיסים על הכנסה
(*) התאמה לא מהותית			

ג. התאמות הוצאות מיסים בפועל להוצאות מיסים סטטוטוריות:

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
161,935	184,273	65,354	רווח לפני מיסים על הכנסה
597	5,164	9,878	הוסף - חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
162,532	189,437	75,232	
23%	23%	23%	שיעור מס סטטוטורי
<u>37,382</u>	<u>43,571</u>	<u>17,303</u>	הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
306	203	251	תוספת (חסכון) במס בגין:
(1,357)	(13)	3,550	הוצאות שאינן מותרות בניכוי
-	205	(68)	מיסים שנים קודמות
<u>36,331</u>	<u>43,966</u>	<u>21,036</u>	אחרים
סה"כ מיסים על הכנסה כפי שמוצג ברווח והפסד			

ביאור 19 - התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
109,971	157,254	יתרה לתחילת השנה
47,283	62,215	התאמה מצטברת, נטו הנובעת בעיקר מהכנסות שהוכרו ומתקבולים שהתקבלו
<u>157,254</u>	<u>219,469</u>	יתרה לסוף השנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 20 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבדים ובטחונות

א. הליכים משפטיים:

(1) כנגד הקבוצה הוגשו תביעות הנובעות ממהלך העסקים הרגיל (בעיקר ליקויי בניה ואיחורים במסירת דירות) בסך כולל של כ- 6.2 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 (לא כולל תביעות בסך של כ- 1.2 מיליוני ש"ח שהוגשו נגד חברה כלולה. בגין חלק מהתביעות הנ"ל נרשמו הפרשות בסך כולל של כ- 2.7 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024: כ- 4.9 מיליוני ש"ח) ובגין התביעות הנובעות מאיחורים במסירת הדירות נרשמה הפרשה בסך של כ- 1.2 מיליוני ש"ח (בשנת 2024 לא נרשמה הפרשה בגין איחורי מסירת דירות). לפרטים נוספים, ראה באור 16.

להערכת הנהלת הקבוצה, בהסתמך על חוות דעת של יועציהן המשפטיים והמקצועיים, ההפרשות שנזקפו כאמור הינן הולמות ומשקפות את הערכת ההנהלה לגבי הפסדים אפשריים בגין התביעות הנ"ל.

(2) תובענה ייצוגית

בקשר לתביעה שהוגשה לביהמ"ש המחוזי בת"א ובקשה לאשרה כתובענה ייצוגית, בטענה כי החברה, המשמשת כחברה משכנת, גבתה מחברי הקבוצה הנטענת סכומים גבוהים מהסכומים המותרים לפי חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו 1996, בגין הפקת אישור זכויות והעברת זכויות, התחייב משרד עורכי הדין עינבל אביסרור-פרימן לשפות את החברה בגין הסכומים שתשלם לתובעים במסגרת ההליך. ביום 1 באפריל 2026 הגישו הצדדים בקשה לאישור הסדר פשרה. בית המשפט הנכבד התבקש לאשר הסדר פשרה במסגרתו תתחייב המשיבה כלפי העתיד, לוודא כי מהמועד הקובע תתבצע גבייה בהתאם למחיר הקבוע בהוראות חוק הפיקוח והצווים ובאשר לפיצוי בגין העבר החברה התחייבה להשיב סכום כספי המהווה סך של 80% מהסכום שנגבה מעבר להוראות חוק הפיקוח והצווים וזאת לכל חבר קבוצה שיפנה אליה בתוך 90 ימים מהמועד הקובע. הסכומים הכספיים הפרטניים שלא יתבקשו על ידי חברי הקבוצה יועברו לקרן לניהול ולחלוקת כספים בהתאם להוראות סעיף 27 א לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו 2006. מבדיקות שביצעה החברה עולה כי היקף הפיצוי המוערך עומד על כ- 250,000 ש"ח. החישוב יבדק ויאושר על ידי ר"ח חיצוני אשר הוסכם על ידי הצדדים.

ב. ערבויות:

החברה ערבה כלפי רוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 סך ערבויות חוק המכר מסתכמות לסכום של כ- 775 מיליוני ש"ח.

לעניין ערבויות לטובת אשראיים שהעמידה החברה לצדדים קשורים ראה ביאור 21ב(6).

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבדים ובטחונות (המשך)

ג. שעבדים ובטחונות:

קיימים שעבדים קבועים ושוטפים על נכסי הקבוצה בגין הלוואות מבנקים.

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
2,452,923	2,987,782

התחייבויות מובטחות של הקבוצה:
הלוואות מבנקים

ליום 31 בדצמבר 2025:

ערך פנקסני
של הנכס
המשועבד
אלפי ש"ח

הנכס המשועבד:

נכסים שוטפים:

שוטף וקבוע	132,359	מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
שוטף וקבוע	50,109	ניירות ערך סחירים
שוטף וקבוע	(*) 881,996	מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
שוטף וקבוע	(*) 1,765,123	מלאי מקרקעין

נכסים לא שוטפים:

שוטף וקבוע	(*) 794,323	מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות
שוטף וקבוע	757,669	נדל"ן להשקעה
שוטף וקבוע	377,722	נדל"ן להשקעה בהקמה
שוטף וקבוע	11,292	רכוש קבוע, נטו

ליום 31 בדצמבר 2024:

ערך פנקסני
של הנכס
המשועבד
אלפי ש"ח

הנכס המשועבד:

נכסים שוטפים:

שוטף וקבוע	170,985	מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
שוטף וקבוע	41,072	ניירות ערך סחירים
שוטף וקבוע	(*) 543,179	מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
שוטף וקבוע	(*) 1,693,871	מלאי מקרקעין

נכסים לא שוטפים:

שוטף וקבוע	(*) 680,115	מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות
שוטף וקבוע	555,067	נדל"ן להשקעה
שוטף וקבוע	466,387	נדל"ן להשקעה בהקמה
שוטף וקבוע	15,913	רכוש קבוע, נטו

(*) התאמה לא מהותית

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין/שליטה וצדדים קשורים

א. עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
3,194	3,508	4,087	שכר ונלוות צדדים קשורים המועסקים בחברה
6	7	10	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
4,624	4,860	4,860	דמי ניהול לבעלי שליטה (אנשי מפתח ניהוליים) המועסקים בחברה
3	3	3	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
12,543	14,672	2,248	בנוס לבעלי שליטה
3	3	3	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
-	2,882	17,821	הכנסות מביצוע עבודות (**)
67	1,828	4,786	הכנסות מדמי ניהול (**)
-	2,905 (*)	2,601 (*)	הוצאות מכירה ושיווק (ה'21)
4,000 (*)	888 (*)	726 (*)	הוצאות הנהלה וכלליות (ה'21)
1,111	(468)	3,216	הכנסות (הוצאות) מימון צדדים קשורים, נטו

(*) התאמה לא מהותית

(**) בשנים 2025 ו-2024 הכירה החברה בהכנסות מביצוע עבודות בנייה והכנסות מדמי ניהול עבור חברה כלולה. לפרטים נוספים בדבר תנאי ההתקשרות והיקפי הפרויקטים האמורים, ראו ביאור 13(ב).

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
10,118	26,961	במסגרת הנכסים השוטפים:
508	-	חייבים צדדים קשורים (1)
-	2,400	חייבים ויתרות חובה - בעלי מניות (2)
10,626	29,361	מלאי מקרקעין (ה'21)
-	6,433	במסגרת הנכסים הלא שוטפים:
111,309	158,191	מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות (ה'21)
111,309	164,624	השקעות והלוואות לחברה הנמדדת לפי שיטת השווי המאזני (ראה ביאור 13(ב))
101,780	64,110	במסגרת ההתחייבויות השוטפות:
7,113	-	התחייבויות לבעלי עניין (3)
27	367	זכאים צדדים קשורים (4)
13,661	17,045	ספקים צדדים קשורים (ה'21)
122,581	81,522	התחייבות בגין חוזים (5)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין/שליטה וצדדים קשורים (המשך)

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(1) חייבים צדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,090	-
4,612	-
4,416	26,961
10,118	26,961

רמות משה בע"מ (א)
אי.ג'ווי פארם בע"מ (ב)
אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ (ג)

(א) רמות משה בע"מ (להלן: "רמות משה") הינה חברה אחות. במהלך עסקים הרגיל בין החברות קיבלה רמות משה מהחברה הלוואה ללא מועד פירעון אשר נשאה ריבית בשיעורים של כ-5.02% וכ-5.18% לשנים 2025 ו-2024, בהתאמה. ההלוואות נפרעו במלואן במהלך שנת 2025.

(ב) אי ג'וי פארם בע"מ (להלן: "אי ג'וי") הינה חברה אחות. במהלך עסקים הרגיל בין החברות קיבלה אי ג'וי מהחברה הלוואה ללא מועד פירעון אשר נשאה ריבית בשיעורים של כ-5.02% וכ-5.18% לשנים 2025 ו-2024, בהתאמה. ההלוואות נפרעו במלואן במהלך שנת 2025.

(ג) לפרטים נוספים ביחס להלוואות שהועמדו לחברת אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ, ראה באור 13(ב).

(2) חוב שיוחס לבעל מניות מר מרדכי אביסרור אשר קיבל את היתרה כמקדמה על חשבון דיבידנד שיוכרז. היתרה לא נשאה ריבית. במהלך שנת 2025 פרע מר מרדכי את החוב לחברה מדיבידנד שהוכרז בשנת 2024 בחברה קשורה.

(3) התחייבויות לבעלי עניין:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
88,395	39,354
13,385	24,756
101,780	64,110

הפרשה לבונוס (*)
יתרות זכות של בעלי מניות (בעיקר דמי ניהול לשלם)

(*) בהתאם להסכמים בין החברה, לבין נושאי משרה שהם בעלי שליטה בה, מפרישה החברה לנושאי המשרה בונוס על בסיס ביצועי החברה. במהלך שנת 2025 חולק על חשבון הבונוס סכום של כ-51 מיליוני ש"ח לבעלי המניות, מתוך סכום זה יתרה בסך של כ-13.5 מיליוני ש"ח שולמה במהלך ינואר 2026 (נכון ליום 31 בדצמבר 2025 היתרה לתשלום מוצגת ביתרות זכות של בעלי מניות)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין/שליטה וצדדים קשורים (המשך)

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(4) זכאים ויתרות זכות - צדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,631	-
5,482	-
7,113	-

אלית מבנים בע"מ (א)

קרן דיור בע"מ (ב)

(א) אלית מבנים בע"מ (להלן: "אלית מבנים") הינה חברה המוחזקת בשרשור ע"י חברה אחות ב-100%. במהלך עסקים הרגיל בין החברות העניקה אלית מבנים לחברה הלוואות ללא מועד פירעון אשר נשאה ריבית בשיעורים של כ-5.02% וכ-5.18% לשנים 2025 ו-2024, בהתאמה. ההלוואות נפרעו במלואן במהלך שנת 2025.

(ב) קרן דיור יזום והשקעות (להלן - "קרן דיור") הינה חברה המוחזקת ב-100% ע"י חברה אחות, רמות משה בע"מ. יתרה בין הצדדים הינה במהלך העסקים הרגיל ונשאה ריבית בשיעורים של כ-5.02% וכ-5.18% לשנים 2025 ו-2024, בהתאמה. ההלוואות נפרעו במלואן במהלך שנת 2025.

(5) התחייבויות בגין חוזים:

להלן ריכוז ההתקשרויות:

הסכמי פרויקט אשירה שדה דב, תל אביב ("ASHIRA")

במהלך השנים 2021-2025, התקשרה החברה במספר הסכמים למכירת יחידות דיור בפרויקט אשירה שדה דב, תל אביב ("ASHIRA") עם בעלי שליטה וקרוביהם (להלן: "הרוכשים"). תנאי התשלום בהסכמים אלו כוללים תשלום ראשון בשיעור של 10%-15% מהתמורה, כאשר יתרת התמורה תשולם במועד מסירת החזקה ואינה צמודה למדד (בכפוף לעמידה בתנאי התשלום). העסקאות הנ"ל נבחנו ביחס למחירי השוק במועד חתימתן בהתאם להערכות שווי של שמאי חיצוני בלתי תלוי, ובגין מס' דירות נרשמה הפרשה לקרן הון בספרי החברה.

ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת ההטבה בגין הדירות שבגינן נרשמה קרן הון בספרי החברה הינה 4,911 אלפי ש"ח. להלן פירוט ההסכמים שנחתמו: (1) ביום 25 בנובמבר 2021, עם מר אלי אביסרור, למכירת דירת 6 חדרים תמורת 12,000,000 ש"ח (2) ביום 7 באוקטובר 2024, עם מר אלי אביסרור (בנאמנות עבור בתו), למכירת דירת 5 חדרים תמורת 7,010,000 ש"ח (3) ביום 25 בנובמבר 2021, עם מר יורם אביסרור, למכירת דירת 6 חדרים תמורת 12,000,000 ש"ח (4) ביום 25 בנובמבר 2021, עם מר יצחק אביסרור, למכירת דירת 6 חדרים תמורת 12,000,000 ש"ח (5) ביום 25 בנובמבר 2021, עם גב' עינבל אושרת אביסרור פרימן, למכירת דירת 6 חדרים תמורת 17,000,000 ש"ח (6) ביום 29 בדצמבר 2025, עם מר שי וגב' לימור אביסרור, למכירת דירת 5 חדרים תמורת 7,070,000 ש"ח (במקום דירת 4 חדרים שנרכשה ביום 1 באוגוסט 2024) (7) ביום 25 ביולי 2024, עם גב' אור אביסרור, למכירת דירת 4 חדרים תמורת 6,500,000 ש"ח (8) ביום 18 ביולי 2024, עם מר ירין אביסרור, למכירת דירת 4 חדרים תמורת 6,400,000 ש"ח (9) ביום 18 ביולי 2024, עם מר איתי משה, למכירת דירת 4 חדרים תמורת 6,800,000 ש"ח (10) ביום 29 בדצמבר 2025, עם מר צחי יצחק אביסרור, למכירת דירת 5 חדרים תמורת 7,070,000 ש"ח (במקום דירת 4 חדרים שנרכשה ביום 21 באוגוסט 2024) (11) ביום 25 ביולי 2024, עם מר דין משה אביסרור, למכירת דירת 4 חדרים תמורת 6,900,000 ש"ח (12) ביום 29 בדצמבר 2025, עם גב' יולי יוכבד אביסרור, למכירת דירת 5 חדרים תמורת 7,720,000 ש"ח (13) ביום 29 בדצמבר 2025, עם גב' שי מרסל אביסרור, למכירת דירת 4 חדרים תמורת 6,800,000 ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין/שליטה וצדדים קשורים (המשך)

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

(6) ערבויות:

1. ערבויות אישיות של בעלי השליטה:

כחלק מהסכמי המימון והליווי הפיננסי, העמידו בעלי השליטה בחברה ערבויות אישיות לטובת הגורמים המממנים להבטחת התחייבויות החברה. במסגרת תהליך הפיכת החברה לציבורית, התקבלו אישורים מהבנקים המממנים לפיהם, כי בכפוף להשלמת הפיכת החברה לציבורית והנפקת ניירות הערך של החברה בבורסה עד ליום 31 במאי 2026 תבוטלה הערבויות האישיות.

2. ערבות כלפי אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ:

החברה העמידה לטובת תאגיד בנקאי ערבות מתמדת, בלתי מוגבלת בסכום, להבטחת כלל חובותיה והתחייבויותיה של החברה הכלולה, אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ, כלפי הבנק. הערבות הינה ערבות מוחלטת, בלתי מסויגת ובלתי מותנית, המכסה את מלוא הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק מהחברה הכלולה בגין אשראים, הלוואות, ריביות, עמלות והוצאות נלוות.

ג. תיאור הסכמי העסקת נושאי משרה בתקופת הדיווח (עד ליום 31.12.2025)

(א) מר אליהו אביסרור הועסק בחברה כשכיר עד ליום 1 ביולי 2016. החל ממועד זה ועד ליום 31 בדצמבר 2025, העמידה אלאב קפיטל בע"מ (להלן: "אלאב"), חברה בשליטתו המלאה של אליהו, שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון לחברה.

- דמי ניהול: אלאב הייתה זכאית לדמי ניהול חודשיים בסך 110,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.
- מענק שנתי (בנוס): אלאב הייתה זכאית ל-45% מתוך סך הבונוס השנתי של בעלי השליטה. סך הבונוס חושב מתוך הרווח התפעולי השנתי (לפני הוצאות מימון ומיסים) של החברה, בהתאם למדרגות הרווח התפעולי כדלקמן: (1) עד 25 מיליון ש"ח - ללא בונוס, (2) בין 25-60 מיליון ש"ח - בונוס בשיעור 7%, (3) מעל 60 מיליון ש"ח - בונוס בשיעור 12%.
- סיום התקשרות: אלאב הייתה זכאית לתקופת הסתגלות של 6 חודשים במקרה של הפסקת ההתקשרות על ידה, ו-12 חודשי עבודה במקרה של הפסקת ההתקשרות על ידי החברה.

(ב) מר יצחק אביסרור הועסק בחברה כשכיר עד ליום 1 ביולי 2016. החל ממועד זה ועד ליום 31 בדצמבר 2025, העמידה דין משה קפיטל בע"מ (להלן: "דין משה"), חברה בשליטתו של יצחק, שירותי סמנכ"ל הנדסה לחברה.

- דמי ניהול: דין משה הייתה זכאית לדמי ניהול חודשיים בסך 105,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.
- מענק שנתי (בנוס): דין משה הייתה זכאית ל-31.5% מתוך סך הבונוס השנתי של בעלי השליטה. סך הבונוס חושב מתוך הרווח התפעולי השנתי (לפני הוצאות מימון ומיסים) של החברה, בהתאם למדרגות הרווח התפעולי כדלקמן: (1) עד 25 מיליון ש"ח - ללא בונוס, (2) בין 25-60 מיליון ש"ח - בונוס בשיעור 7%, (3) מעל 60 מיליון ש"ח - בונוס בשיעור 12%.
- סיום התקשרות: דין משה הייתה זכאית לתקופת הסתגלות של 6 חודשים במקרה של הפסקת ההתקשרות על ידה, ו-12 חודשי עבודה במקרה של הפסקת ההתקשרות על ידי החברה.

(ג) מר יורם אביסרור הועסק בחברה כשכיר עד ליום 1 ביולי 2016. החל ממועד זה ועד ליום 31 בדצמבר 2025, העמידה אביו קפיטל בע"מ (להלן: "אביו"), חברה בשליטתו של יורם, שירותי סמנכ"ל רכש ושיווק לחברה.

- דמי ניהול: אביו הייתה זכאית לדמי ניהול חודשיים בסך 100,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.
- מענק שנתי (בנוס): אביו הייתה זכאית ל-23.5% מתוך סך הבונוס השנתי של בעלי השליטה. סך הבונוס חושב מתוך הרווח התפעולי השנתי (לפני הוצאות מימון ומיסים) של החברה, בהתאם למדרגות הרווח התפעולי כדלקמן: (1) עד 25 מיליון ש"ח - ללא בונוס, (2) בין 25-60 מיליון ש"ח - בונוס בשיעור 7%, (3) מעל 60 מיליון ש"ח - בונוס בשיעור 12%.
- סיום התקשרות: אביו הייתה זכאית לתקופת הסתגלות של 6 חודשים במקרה של הפסקת ההתקשרות על ידה, ו-12 חודשי עבודה במקרה של הפסקת ההתקשרות על ידי החברה.

יובהר כי תוקפם של ההסכמים המפורטים לעיל הסתיים ביום 31 בדצמבר 2025. החל מיום 1 בינואר 2026 נכנסו לתוקפם הסכמי ניהול חדשים עם חברות הניהול האמורות, הכוללים עדכונים בדמי הניהול הקבועים ובמנגנון המענק השנתי. לפרטים בדבר ההסכמים החדשים ותנאיהם, ראו ביאור ד להלן.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין/שליטה וצדדים קשורים (המשך)

ד. נתוני פרופורמה בגין התקשרות מהותית עם בעלי השליטה ועם נותן שירותים הנשלט בידי בתו של בעל שליטה

הסכמי שירותי דמי ניהול

ביום 31 בדצמבר 2025, התקשרה החברה בשלושה הסכמי ניהול חדשים עם חברות בבעלותם המלאה של בעלי השליטה בחברה (להלן: "חברות הניהול"), אשר נכנסו לתוקף ביום 1 בינואר 2026. להלן ריכוז התנאים המרכזיים:

א. מהות השירותים: השירותים ניתנים באמצעות נותני שירותים שהינם בעלי השליטה בחברות הניהול (להלן: "נותני השירותים"), לפי הפירוט הבא:

- אלאב קפיטל בע"מ: שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון באמצעות מר אליהו אביסרור.
- אביו קפיטל בע"מ: שירותי משנה למנכ"ל ומנהל רכש ושיווק באמצעות מר יורם אביסרור.
- דין משה קפיטל בע"מ: שירותי משנה למנכ"ל ומנהל תחום הנדסה ותכנון באמצעות מר יצחק אביסרור.

ב. תקופת ההסכם: ההסכמים הינם לתקופה בלתי קצובה. כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו במתן הודעה מראש של 90 ימים. ככל שהחברה תהפוך לחברה ציבורית, תוגבל תקופת ההסכמים ל-5 שנים ממועד ההנפקה.

ג. דמי ניהול חודשיים: בגין מתן השירותים, תשלם החברה דמי ניהול חודשיים בתוספת מע"מ כדין כדלקמן:

- אלאב קפיטל בע"מ: 210,000 ש"ח.
- אביו קפיטל בע"מ: 170,000 ש"ח.
- דין משה קפיטל בע"מ: 185,000 ש"ח.

דמי הניהול יוצמדו למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס חודש ינואר 2026) וישולמו בתוספת מע"מ. חברות הניהול נושאות בכל העלויות הסוציאליות וההפרשות בגין נותני השירותים.

ד. מענק שנתי (בבנוס): בבנוסף לדמי הניהול, זכאית כל אחת מחברות הניהול למענק שנתי המבוסס על הרווח השנתי הכולל של החברה (במיוחד) לפני מס ולפני בונסים לנושאי משרה (להלן: "הרווח המזכה"). המענק ישולם בתוך 30 יום ממועד פרסום הדוחות השנתיים, כדלקמן:

- אלאב קפיטל בע"מ: בשיעור של 2.29% מתוך הרווח המזכה, בתנאי שהרווח עולה על 60 מיליון ש"ח, ועד לתקרה שנתית של 3,500,000 ש"ח.
 - אביו קפיטל בע"מ: בשיעור של 1.26% מתוך הרווח המזכה, בתנאי שהרווח עולה על 60 מיליון ש"ח, ועד לתקרה שנתית של 1,921,000 ש"ח.
 - דין משה קפיטל בע"מ: בשיעור של 1.45% מתוך הרווח המזכה, בתנאי שהרווח עולה על 60 מיליון ש"ח, ועד לתקרה שנתית של 2,205,000 ש"ח.
- לסכומי הבנוס יתווסף מע"מ כדין.

ה. תנאים נוספים:

- רכב וטלפון נייד: החברה תעמיד לשימוש של נותן השירותים טלפון נייד ותישא בכל הוצאות הכרוכות בהחזקת הטלפון. בבנוסף, החברה תישא בעלויות החזקת רכב (ביטוח, דלק, תיקונים וכיו"ב) בסך ממוצע של 20,000 ש"ח בחודש בתוספת מע"מ.
- חופשה ומחלה: נותני השירותים זכאים ל-30 ימי חופשה שנתית ו-30 ימי מחלה בשנה (הניתנים לצבירה ללא הגבלה) ללא הפחתה מדמי הניהול.
- ביטוח ושיפוי: החברה תבטח את חברות הניהול ונותני השירותים בביטוח אחריות נושאי משרה ותעניק להם כתבי פטור ושיפוי בדומה ליתר נושאי המשרה, אשר יעמדו בתוקפם גם 7 שנים לאחר סיום ההסכם.
- החזר הוצאות: החברה תשפה את חברות הניהול בגין מלוא ההוצאות הסבירות שהוצאו לצורך מתן השירותים.

ו. כהונה כדירקטורים: יובהר כי מר יצחק אביסרור, מר יורם אביסרור ומר אליהו אביסרור מכהנים כדירקטורים בחברה ללא תמורה נוספת מעבר לדמי הניהול האמורים.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין/שליטה וצדדים קשורים (המשך)

ד. נתוני פרופורמה בגין התקשרות מהותית עם בעלי השליטה ועם נותן שירותים הנשלט בידי בתו של בעל שליטה (המשך)

הסכם שירותים מול צד קשור

בחודש דצמבר 2022 משרד עורכי דין עינבל אביסרור-פרימן (להלן: "המשרד") התקשר עם החברה לצורך מתן שירותים משפטיים שונים, ובכלל זאת טיפול בעסקאות מכר דירות לרוכשי החברה, טיפול בעניינים מסחריים שונים וכן ייעוץ משפטי שוטף. בהתאם להוראות ההסכם, שכר טרחת המשרד נקבע בין היתר, כדלקמן: בגין טיפול בהסכמי מכר - שיעור של 0.75% ממחיר התמורה (כולל מע"מ) בגין כל דירה שנמכרה על ידי החברה; סך של 3,000 ש"ח בגין הסכם מסחריים שוטפים; שיעור של 0.75% ממחיר הקרקע בגין כל הסכם לרכישת קרקע (כולל ההסכם נערך ע"י עו"ד חיצוני - בגין טיפול ויישום ההסכם סך של 0.4% ממחיר הקרקע); בגין הסכם שכירות נכס מנכסי החברה - סך השווה למחצית דמ"ש חודשיים; החזר תשלום שכר חודשי עבור עו"ד ליטיגציה. בנוסף, ההסכם כלל התחייבות לתשלום שכר טרחה מינימלי שנתי למשרדנו בסך של 6 מ' ש"ח ובשנה הראשונה 4 מ' ש"ח. בהסכם נקבע כי תקופת ההסכם עד ליום 30 ביוני 2024 מוגדרת כתקופת "פיילוט", וכי לכל צד יש את הזכות לבקש ולדון מחדש על סעיפים בתחולת ההסכם.

בתחילת 2024, בשים לב לסעיף הפיילוט, הסכימו ביניהם הצדדים לשנות את תנאי ההתקשרות ביניהם באופן שהחל משנת 2024 תבוטל ההתחייבות לתשלום שכר טרחה מינימלי ושכר הטרחה ישולם רק בגין דירות שימכרו ובגין הסכמים מסחריים שוטפים. שינוי נוסף שהוסכם בין הצדדים היה כי שיעור התמורה בגין כל דירה נמכרת יכול שיהיה נמוך מ-0.75% בשים לב למהות הפרויקט ובכלל זה גודלו, מחירי הדירות וכולי. בהתאם, בגין התקופה שבין חודש ינואר 2024 ועד חודש אוקטובר 2025 שולם למשרד שכר טרחה בשיעור של 0.65% ממחיר התמורה (כולל מע"מ) בגין כל דירה שנמכרה על ידי החברה, חלף השיעור שנקבע בהסכם המקורי ובקשר עם הדירות שנמכרו בחודשים נובמבר ודצמבר 2025 השיעור נותר 0.75%.

עלות השירותים המשפטיים השונים בשנים 2023, 2024 ו-2025 הינה כ- 4,580 אלפי ש"ח, 10,032 אלפי ש"ח ו-4,307 אלפי ש"ח בהתאמה.

ביום 31 בדצמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם למתן שירותים משפטיים עם עינבל אביסרור פרימן, משרד עורכי דין (להלן: "נותן השירות"), אשר גב' עינבל אביסרור-פרימן, ביתו של המנכ"ל ובעל השליטה בחברה, הינה בעלת מניות יחידה בה. ההסכם מסדיר מתן שירותים משפטיים שוטפים ומקיפים לחברה, לרבות (בין היתר) ליווי עסקאות מקרקעין והתחדשות עירונית, התקשרויות מול גורמים מממנים, הכנת הסכמי רוכשים ודיווחים לרשויות, רישומי "חברה משכנת", הכנת הסכמי שכירות לרבות טיפול משפטי בנכסים המניבים של החברה וניהול רישומם, רישום בתים משותפים, טיפול מול הרשויות השונות, טיפול בהסכמים מסחריים שונים, ליטיגציה-טיפול בתביעות החברה ועוד. ההסכם הוא לתקופה בלתי קצובה החל מיום 1.1.2026, וכל צד רשאי להביאו לסיום בהודעה מוקדמת של 6 חודשים; לחברה שמורה זכות סיום לאלתר במקרים מסוימים (לרבות הפרה יסודית או מניעות כשירות). התמורה לנותן השירות מבוססת הן על שכר טרחה חודשי בסך השווה לעלות שכר העבודה שישולם בפועל עבור שירותים אלו בתוספת 10% (Cost+10%), ועד לתקרה שלא תעלה בממוצע על סך של 280,000 ש"ח בחודש, כאשר התקרה כאמור צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן החל ממועד חתימת ההסכם, והן על תשלום בגין חתימת כל הסכם מכר עם רוכש דירה/מפונה בסך השווה ל- 0.95% מסכום התמורה כולל מע"מ על פי הסכם המכר, לרבות תשלום מרוכש דירות עבור השתתפות בשירותים משפטיים במכר דירות בהתאם לדין ולהסדרים החלים בעניין.

ההסכם קובע כי היחסים בין הצדדים הם יחסי קבלן מזמין (ולא יחסי עבודה), וכולל הוראות שיפוי וקיזוז לטובת החברה בקשר לטענות ו/או תביעות הנוגעות ליחסי עבודה. כמו כן, ההסכם מסדיר מנגנון של העמדת משרד במשרדי החברה לנותן השירות מכוח הסכם שכירות בין הצדדים. יובהר, כי ההתקשרות האמורה מהווה עסקה עם קרוב של בעל השליטה, ונערכה בהתאם להוראות הדין החלות, וכי התקבלו כל האישורים הנדרשים לשם כך.

בתחילת 2026 נחתם עם נותן השירות הסכם חדש אשר הוחלף בחודש מאי 2026 נחתמו עם נותן השירות שני הסכמים חדשים, כמפורט להלן:

א) הסכם למתן שירותים משפטיים - במסגרת ההסכם התחייב נותן השירותים להעניק לחברה, בין היתר, שירותי מחלקה משפטית, שירותי מזכירות חברה ציבורית, ריכוז ומעקב התקשרויות החברה עם צדדי ג', שירותים מול רשם החברות, הכנת הסכמי עבודה לעובדי החברה, ניסוח ועריכת הסכמי שכירות לנכסים המניבים של החברה, טיפול בהליכי ליטיגציה בנושאים שנקבעו בהסכם וכן טרם ליטיגציה, ניהול רישום נכסים מניבים של החברה לרבות שיעבודים, משכנתאות וכיצב, ליווי צמוד למחלקת הבדק, טיפול בדוחות ועיצומים של החברה, הגנת הפרטיות ואבטחת המידע, ייעוץ שוטף מחלקת שיווק, ליווי משרדי עורכי דין חיצוניים בהליכי ליטיגציה מורכבים. בגין מתן השירותים כאמור לעיל, ישולם ע"י החברה לנותן השירות שכר טרחה חודשי בסך השווה לעלות שכר העבודה שישולם בפועל עבור שירותים אלה בתוספת 10% (COST+10%), ובתוספת מע"מ כדן, ועד לתקרה שלא תעלה בממוצע שנתי על סך של 280,000 ש"ח בחודש.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין/שליטה וצדדים קשורים (המשך)

ד. נתוני פרופורמה בגין התקשרות מהותית עם בעלי השליטה ועם נותן שירותים הנשלט בידי בתו של בעל שליטה (המשך)

הסכם שירותים מול צד קשור (המשך)

עלות שכר העבודה כאמור לעיל, כוללת עלויות שכר ישירות מזוהות בלבד עבור שירותים אלו, ללא בונוסים, ללא עלויות שאינן מזוהות, וללא עלויות עקיפות. תקרת השכר כאמור תהא צמודה למדד המחירים לצרכן. ההסכם הינו לתקופה בלתי קצובה החל מיום 1 במאי 2026, וכל צד רשאי לסיימו בכל עת, בהתראה בכתב של שנה מראש. ככל שהחברה תהפוך לחברה ציבורית, תוגבל תקופת ההסכם לשלוש שנים בלבד מהמועד שבו הפכה החברה לציבורית והארכתו מעבר למועד זה תהא כפופה לקבלת האישורים הנדרשים לפי דין.

ב) הסכם למתן שירותי ליווי פרויקטים - במסגרת ההסכם התחייב נותן השירותים להעניק לחברה, שירותים הכוללים, בין היתר, ליווי עסקאות מקרקעין והתחדשות עירונית, לרבות עסקאות לרכישת קרקעות, טיפול ברישום הקרקע ברשויות השונות, הנפקת חוזי חכירה וטיפול באורכות לחוזים אלה, התקשרויות וטיפול מול גורמים מממנים, הסכמי תשתיות ופיתוח, הסכמים עם קבלנים, יועצים וספקים, הכנת הסכמי שיווק, הסכמי ניהול ואחזקה, הכנת הסכמי מכר רוכשים ודיווחים לרשויות, רישומי "חברה משכנת", רישום בתים משותפים, טיפול מול הרשויות השונות בכל הנדרש במהלך תכנון ובניית הפרויקט.

ההסכם חל על כלל הפרויקטים כפי שפורטו בנספח להסכם. נספח זה כולל את כלל הפרויקטים שהחברה החלה בקידום הכוללים את כלל הפרויקטים המתוארים בתשקיף וכן פרויקטים בהתחדשות עירונית בהם זכתה החברה כיום הפרויקט מטעם בעלי הדירות ו/או החברה הגיעה לרוב דרוש ו/או אושרה תב"ע ו/או החלה החברה בקידום תכנון אשר לא נכללו בתשקיף (לאור שלב הבשלות שלהם). עוד הוסכם כי הנספח יתוקן באופן שיכלול את כל הפרויקטים שהחברה החלה בקידום כפי שיהיו עד למועד ההודעה המשלימה שתינתן על ידי החברה במסגרת הליכי הנפקת מניות החברה לראשונה לציבור.

בגין מתן השירותים ישולם ע"י החברה לנותן השירות סך השווה ל-0.95% מסכום התמורה על פי הסכם המכר (לא כולל מע"מ), ובתוספת מע"מ כדין.

נותן השירות יחזיר זכאי לקבל מרוכשי הדירות את התמורה עבור שירותים משפטיים במכר דירות עד לסכום המקסימלי הקבוע בתקנות המכר דירות (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

למען הסר ספק, ההסכם לא יהיה ניתן לביטול וימשיך ויחול, לרבות מתן השירותים ותשלום שכ"ט על פיו, עד למועד סיום מכירת כל הדירות בפרויקטים הנכללים בהסכם.

ההסכמים קובעים כי היחסים בין הצדדים הם יחסי קבלן מזמין (ולא יחסי עבודה), וכוללים הוראות שיפוי וקיזוז לטובת החברה בקשר לטענות ו/או תביעות הנוגעות ליחסי עבודה.

להלן ההשפעה על הנתונים בתקופות הדיווח תחת הנחה שהסכמי שירותי הניהול והסכם שירותים מול צד קשור, המפורטים לעיל, היו בתוקף מיום 1 בינואר, 2023:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023		2024		2025		
נתוני פרופורמה	כמוצג בדוחות אלה	נתוני פרופורמה	כמוצג בדוחות אלה	נתוני פרופורמה	כמוצג בדוחות אלה	
אלפי ש"ח						
31,529	36,227	38,434	42,384	30,010	25,356	הוצאות הנהלה וכלליות
11,471	9,303	22,555	21,045	18,617	18,167	הוצאות מכירה ושיווק
127,552	125,604	142,186	140,307	40,388	44,318	רווח נקי לשנה
127,552	125,716	142,186	140,307	40,388	44,318	רווח כולל לשנה
5.142	5.064	5.732	5.656	1.628	1.787	רווח בסיסי ומדולל למניה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 21 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין/שליטה וצדדים קשורים (המשך)

ה. הסכם למתן שירותי כח אדם זר לבניה

בחודש יולי 2023 התקשרה החברה בהסכם עם חברת כח אדם (להלן – "חברת כח האדם") אשר מצויה בבעלות מלאה של בן זוגה של בתו של בעל השליטה על פיו חברת כח האדם תספק לחברה שירותי כח אדם של עובדים זרים לשם עבודה אצל החברה בעבודות בנייה. התמורה שנקבעה בגין אספקת השירותים תשולם על ידי החברה לחברת כח האדם לפי שכר שעתי שנקבע בהסכם והינו בשווי שוק. בשנים 2024 ו- 2025 שילמה החברה לחברת כח האדם סך של 4,376 אלפי ש"ח ו- 9,869 אלפי ש"ח בהתאמה.

בחודש מרץ 2026 נחתם הסכם דומה בין הצדדים לתקופה של 24 חודשים החל מחודש יולי 2026. ההסכם יוארך באופן אוטומטי לתקופות נוספות של 24 חודשים אלא אם כן הודיע צד למשנהו על אי רצונו בהארכת ההסכם. לכל צד ניתנה אפשרות לבטל את ההסכם בכל עת בהתראה מראש של 30 ימים. התמורה השעתית נקבעה בין 70 ש"ח ל- 85 ש"ח בהתאם למיקום בו יבוצעו העבודות וארץ מוצאם של העובדים וצמוד לשכר המינימום במשק.

ו. הסכם שכירות עם עמותה

ביום 31.12.2025 נחתם השכם שכירות בלתי מוגנת בין החברה לבין עמותת "מרדכי היהודי ע"ש מרדכי ומסעודה אביסרור ומכלוף אסרף ז"ל" (להלן בס"ק זה: "העמותה"), לפיו השכירה החברה לעמותה מבנה בשטח של כ- 317 מ"ר, המצוי במתחם פרויקט "גרנד אביסרור" בבאר שבע, בייעוד בית כנסת, וכן 6 חניות בחניון המבנה. תקופת השכירות הינה 14 שנים, החל מיום 31.12.2025, וכן ניתנה לשוכר אופציה נוספת בת 10 שנים (להלן: "תקופת השכירות"), באותם התנאים. דמי השכירות לתקופת השכירות נקבעו בסך של 100 ש"ח לכל חודש כולל מע"מ. מר אליהו אביסרור משמש כיו"ר העמותה.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - הון

א. הון רשום ומונפק:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי מניות	
24,805	24,805

מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב

לפרטים אודות הסכמי העברת מניות, ראו באור 1(ג).

ב. הזכויות הנלוות למניות:

הון המניות של החברה מורכב ממניות רגילות, בנות 0.0001 שקל חדש ע.ג., רשומות על שם כל מניה רגילה מקנה למחזיק בה:

(1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף באסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה בכל הצבעה בכל אסיפה כללית בה השתתף המחזיק בה;

(2) זכות לקבלת דיבידנדים ומניות הטבה אם וכאשר יחולקו;

(3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה לאחר פירוקה.

ג. ניהול ההון בחברה:

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי חברות הקבוצה תוכלנה להמשיך ולפעול כ"עסק חי" תוך מקסום התשואה של המחזיקים בהון מניותיה, וזאת באמצעות, בין השאר, תמחור נאות של המוצרים והשירותים אותם היא מספקת תוך התאמה לרמת הסיכון הקיימת בשווקים בהם היא פועלת.

ד. חלוקת דיבידנדים:

בשנים 2024 ו-2023, בוצעה חלוקת דיבידנדים על ידי החברה בסכומים של 17,464 אלפי ש"ח ו-4,000 אלפי ש"ח, בהתאמה. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה על-פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, בהתאם להוראות חוק החברות, עומדת על סך של 1,765,515 אלפי ש"ח.

בכוונת דירקטוריון החברה להחליט על אימוץ מדיניות לפיה בכוונת החברה החל משנת 2026 לחלק 25% מהרווח הנקי שלה בכל שנה כדיבידנד וזאת בכפוף להוראות כל דין ובהתחשב בתזרים המזומנים הצפוי של החברה באותה עת, בתכנית ההשקעות של החברה ובהיבטי מס אשר ינבעו מחלוקת הדיבידנד. מובהר כי שינוי בעתיד של מדיניות הדיבידנד כאמור טעון החלטת דירקטוריון. עוד מובהר כי הדירקטוריון יהיה רשאי לשנות את המדיניות כאמור בכל עת ללא כל צורך באישור נוסף מגוף כלשהו.

ה. זכויות שאינן מקנות שליטה:

הזכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות החזקה של 50% מהון המניות וזכויות ההצבעה בחברת אביסרור ובניו כרמים נווה פת בע"מ. החברה מאחדת את חברת אביסרור ובניו כרמים נווה פת בע"מ לאור קיומה של שליטה, הנובעת בין היתר מקול מכריע ליו"ר הדירקטוריון הממונה על-ידי החברה. זכויות הווטו שהוענקו לשותף הוגדרו כזכויות הגנה בלבד על השקעתו כמיעוט.

במועד האיחוד לראשונה, ה-31 בדצמבר 2025, הכירה החברה בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 20,000 אלפי ש"ח, לפי חלקן היחסי בנכסים נטו למועד הרכישה. לפרטים נוספים ראה ביאור 13(א)(1) אודות התקשרות החברה בהסכם רכישת מניות ובהסכם בעלי מניות עם חברת אביסרור ובניו כרמים נווה פת בע"מ.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - הכנסות

א. הרכב ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
622,448	635,247	362,708	מכירת דירות (ב)
7,265	1,235	-	מכירת קרקעות (ד)
-	2,882	17,821	הכנסות מביצוע עבודות (*)
26,418	32,916	38,247	דמי שכירות וניהול נכסים מניבים (ג)
67	1,828	4,786	דמי ניהול מחברות קשורות
<u>656,198</u>	<u>674,108</u>	<u>423,562</u>	

(*) בשנים 2025 ו-2024 הכירה החברה בהכנסות מביצוע עבודות בנייה עבור חברה כלולה. לפרטים נוספים בדבר תנאי ההתקשרות והיקפי הפרויקטים האמורים, ראו ביאור 13(ב).

ב. צבר הכנסות ממכירת דירות:

הכנסות עתידיות מדירות שנמכרו עד ליום 31 בדצמבר 2025, וטרם נזקפו לדוח הרווח והפסד, הסתכמו בסך של כ- 896 מיליוני ש"ח. ההכנסות תיזקפנה בשנים הבאות בהתאם לקצב התקדמות הבניה בפרויקטים.

ג. דמי שכירות מינימליים עתידיים בגין חכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול:

הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים (לא כולל דמי ניהול) על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, שאינם ניתנים לביטול, הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
31,046	38,055	שנה ראשונה
31,996	35,057	שנה שנייה
28,120	27,339	שנה שלישית
22,782	12,955	שנה רביעית
27,424	34,025	שנה חמישית ואילך
<u>141,368</u>	<u>147,431</u>	

ד. הכנסות ממכירת קרקעות:

קרקע מודיעין:

במהלך שנת 2022 מכרה החברה את מגרש 125 לצד ג', במרץ 2023 חתמה החברה על תוספת להסכם בה בוטלה התמורה המותנית לחברה, וזאת כנגד תשלום סך של כ- 7.2 מיליוני ש"ח אשר שולמה במלואה והעסקה הושלמה בשנת 2023.

ביאור 24 - עלויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
497,527 (*)	460,649 (*)	289,837 (*)	עלות מכירת דירות
-	2,546	15,167	עלות ביצוע עבודות
4,126	5,724	6,591	עלות תפעול וניהול נכסים
<u>501,653</u>	<u>468,919</u>	<u>311,595</u>	

(*) התאמה לא מהותית

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 25 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
6,546	15,403	12,853
2,757	(*) 5,642	(*) 5,314
9,303	21,045	18,167

פרסום, קידום והוצאות מכירה
 עלויות בגין נכס להשגת חוזה

(*) התאמה לא מהותית

ביאור 26 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
8,068	10,042	10,251
12,543	14,672	2,248
4,624	4,860	4,860
2,440	2,262	1,499
(*) 4,186	(*) 1,326	(*) 1,830
198	4,136	80
1,891	2,400	1,091
582	620	713
1,030	1,452	1,678
665	614	1,106
36,227	42,384	25,356

הוצאות שכר ונלוות
 בונוס לבעלי עניין (ראה ביאור 21)
 דמי ניהול לבעלי שליטה (ראה ביאור 21)
 אחזקת משרד
 שירותים מקצועיים
 תביעות משפטיות (ראה ביאור 16)
 אחזקת רכב כולל פחת רכבים
 פחת והפחתות
 כיבודים, מתנות ותרומות
 אחרות

(*) התאמה לא מהותית

ביאור 27 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
6,386	2,148	2,180
1,947	2,143	3,073
2,038	3,905	3,980
1,782	13,641	21,708
1,111	-	3,469
226	2	2
13,490	21,839	34,412

הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים
 שינויים בשווי ההוגן של ניירות ערך סחירים
 הכנסות מרכיב מימון משמעותי
 הפרשי מדידה לשווי הוגן של הלואאות לחברה כלולה (*)
 הכנסות ריבית צדדים קשורים
 אחרים

(*) לפרטים בדבר תנאי ההלוואות, שיעורי הריבית למדידת השווי ההוגן והטיפול החשבונאי בהתאם להוראות IFRS 9, ראו ביאור 13(ב) לעיל.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 28 - הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
115,533	141,970	167,722	הוצאות ריבית בגין הלוואות
-	468	253	הוצאות ריבית צדדים קשורים
6,781	6,219	9,255	עמלות בנק
29	2	766	הפרשי הצמדה וריבית לרשויות המס
(111,286)	(135,210)	(142,972)	בניכוי - סכומים שהווננו לנכסים כשירים
<u>11,057</u>	<u>13,449</u>	<u>35,024</u>	

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון:

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי חברות הקבוצה תוכלנה להמשיך ולפעול כ"עסק חי" תוך מקסום התשואה של המחזיקים בהון מניותיה, וזאת באמצעות, בין השאר, תמחור נאות של המוצרים והשירותים אותם היא מספקת תוך התאמה לרמת הסיכון הקיימת בשווקים בהם היא פועלת ושימור יחס הון לחוב מיטבי.

מבנה ההון של החברה מורכב מחוב, הכולל אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, המתוארים בביאור 17, ומההון העצמי של החברה.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית:

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדידה והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בביאור 2.

ג. מסגרת ומטרות לניהול סיכונים פיננסיים:

האחריות הכוללת לבסס מסגרת לניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי דירקטוריון החברה. האחראי על יישום מדיניות זו וביצועה הוא מנהל הכספים של החברה.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה במטרה לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע בקורות והגבלות הולמות לסיכונים ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות ובבקורות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף על מת ליתן מענה לשינויים בתנאי השווקים בהם פועלת הקבוצה.

מחלקת הכספים של הקבוצה מספקת שירותים לפעילות העסקית, מאפשרת גישה לשווקים פיננסיים מקומיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילויות הקבוצה באמצעות דוחות פנימיים המנתחים את מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. סיכונים אלה כוללים סיכונים שוק (כוללים סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכוני שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הוניים, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

בהתאם לאופי פעילותה חשופה החברה לסיכוני שוק הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון הפעילות בענף הנדל"ן במשק, שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד התשומות לבניה והשינויים ברמת הריבית במשק.

חשיפה למדד המחירים לצרכן - לקבוצה הלוואות מתאגידים פיננסיים אשר צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל וחשופות לסיכון בגין עלייה במדד זה.

חשיפה למדד תשומות הבניה - הקבוצה מתקשרת עם קבלנים וספקים אחרים בהסכמי ביצוע להקמת הפרויקטים אותם היא יוזמת, אשר הינם, לרוב, במחירים הצמודים למדד תשומות הבניה. לאור זאת, הקבוצה חשופה לעליה במדד תשומות הבניה, אשר עלולה להשפיע על מחירי הבניה ועל התמורה הסופית שתשלם הקבוצה לקבלנים והספקים אשר מבצעים את עבודות בניה. על מנת לצמצם חשיפה זו מצמידה החברה את מרבית התקשרויותיה מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

ביום 7 ביולי 2022, נכנס לתוקף תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 במסגרתו נקבע בין היתר כי בחוזי מכר שיחתמו מיום זה ואילך, ניתן לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבניה בלבד, כך שלכל היותר 50% מכל תשלום יוצמד למדד האמור, למעט תשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמדו למדד. להערכת החברה, לתיקון ל הוראות החוק לא תהיה השפעה מהותית על הכנסות החברה ממכירת דירות.

סיכוני מטבע - אסטרטגיית הקבוצה הינה להתמקד בפעילות היזמית לבניה למגורים בישראל ובנדל"ן להשקעה בישראל. על כן, חשיפתה של הקבוצה לסיכוני מטבע (עליה/ירידה בשערי חליפין) הינה זניחה.

ה. סיכוני ריבית:

סיכוני שיעור הריבית של הקבוצה נובעים בעיקר מהתחייבויות לזמן ארוך ולזמן קצר מתאגידים בנקאיים וחברות קשורות. הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מאחר והלוואות הקבוצה נושאות שיעורי ריבית משתנים וקבועים.

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
2,244,952	2,766,580
207,971	221,202

התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה

התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה

ניתוח רגישות שיעורי ריבית הפריים:

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבויות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית באופן פנימי לאנשי המפתח הניהוליים, נעשה שימוש בשיעור עלייה או ירידה של 0.25% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית. בהנחה ששיעור הריבית יגדל ב- 0.25% ושאר הפרמטרים יישארו קבועים, רווח הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 יקטן ב- 6,886 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024: יקטן ב- 5,612 אלפי ש"ח), בהתעלם מהשפעת היוון עלויות אשראי לנכסים.

ו. ניהול סיכוני אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. הכנסות החברה מהקמת בניינים למכירה נובעות ממספר רב של רוכשי דירות, כאשר החזקה בדירות נמסרת לרוכשים רק לאחר גביית מלוא תמורתן. אי לכך, יתרות הלקוחות של החברה אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. ניהול סיכוני נזילות:

(1) כללי:

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות בהתאם לצרכי הקבוצה על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים וביצוע תחזיות כספיות המתעדכנות מעת לעת, ובכלל זאת, שמירה על אמצעים פיננסיים (לרבות מסגרות אשראי והלוואות, כמפורט בביאור 2 לעיל), פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים להתקבל, לרבות פיקוח ותכנון של התשלומים לקבלנים, ספקים ונותני שירותים. הפיקוח על הנזילות מתבצע בשתי רמות: נזילות קצרת טווח ונזילות ארוכת טווח. הנזילות בטווח הקצר נמדדת על בסיס חודשי בעוד שהנזילות ארוכת הטווח נמדדת על בסיס רבעוני.

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות שלה על ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, וכן על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה ומועדי פירעון של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

ככל שידרשו לחברה מזומנים נוספים, תבחן החברה גיוסם מתוך מגוון אפשרויות העומדות לרשותה, בהתאם לסדר העדיפויות של החברה כפי שיהא מעת לעת, לרבות בדרך של גיוסי חוב והון וקבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות (לאחר שהובאו בחשבון מגבלות קיימות או שעשויות להיות על העברת כספים מהחברות המוחזקות לחברה).

היקף מקורות אחרים אלו ייקבע בהתאם לצרכי החברה, לתנאי השוק ולמגבלות שיהיו ביחס לאפשרויות השונות, כפי שיהיו. בשים לב למכלול המקורות האפשריים העומדים לרשות החברה ובהתבסס על הנתונים שברשותה למועד אישור הדוחות הכספיים, להערכת הנהלת החברה קיימים מקורות מספיקים לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד פירעון ולביצוע התשלומים בגין הוצאותיה השוטפות של החברה.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. ניהול סיכוני נזילות (המשך):

(2) מועדי פירעון של התחייבויות פיננסיות:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית, בהתאם למועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן ובהתעלם מהשלכות צפויות של מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה.

הערך בספרים	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים ואילך	סה"כ
אלפי ש"ח					
2,767,957	2,805,146	-	-	-	2,805,146
219,825	10,202	178,023	23,242	23,442	234,909
(*) 87,078	(*) 87,078	-	-	-	87,078
64,110	64,110	-	-	-	64,110
8,104	8,104	-	-	-	8,104
3,147,074	2,974,640	178,023	23,242	23,442	3,199,347

ליום 31 בדצמבר 2025:

אשראי לזמן קצר
מתאגידים בנקאיים
וחלויות שוטפות של
הלוואות לזמן ארוך
הלוואות מתאגידים
בנקאיים לזמן ארוך
ספקים ונותני שירותים
התחייבויות לבעלי עניין
זכאים אחרים ויתרות זכות

(*) התאמה לא מהותית

הערך בספרים	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים ואילך	סה"כ
אלפי ש"ח					
2,066,273	2,109,672	-	-	-	2,109,672
386,650	16,227	231,408	90,515	61,456	399,606
(*) 142,523	(*) 142,523	-	-	-	142,523
101,780	101,780	-	-	-	101,780
22,098	22,098	-	-	-	22,098
7,113	7,113	-	-	-	7,113
2,726,437	2,399,413	231,408	90,515	61,456	2,782,792

ליום 31 בדצמבר

:2024

אשראי לזמן קצר
מתאגידים בנקאיים
וחלויות שוטפות של
הלוואות לזמן ארוך
הלוואות מתאגידים
בנקאיים לזמן ארוך
ספקים ונותני שירותים
התחייבויות לבעלי עניין
זכאים אחרים ויתרות
זכות
זכאים צדדים קשורים

(*) התאמה לא מהותית

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. יחס הון חוזר:

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות ("הון חוזר חיובי") בסך של כ-12 מיליוני ש"ח ומנגד גרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-1,501 מיליוני ש"ח. הגרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים נובע בעיקר מסווג הלוואות לרכישת קרקע להתחייבויות השוטפות בהתאם להסכמי המימון בין החברה לבנקים, בעוד שסווג מלאי המקרקעין תלוי בתהליך ההתקדמות בקבלת היתרי בניה ובקצב הצפוי של התקדמות הפרויקט ומכירת הדירות, וכן בגין הלוואות ששימשו לצורך רכישת נדל"ן להשקעה בהקמה המסווגת לזמן קצר בהתאם להסכמים עם הבנקים ומנגד שסיווג מלאי המקרקעין הממומן באשראי זה הינו נדל"ן להשקעה בהקמה המסווג לנכסים שאינם שוטפים.

להערכת הנהלת החברה, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. זאת, בין היתר, לאור כך שקיימים בידי החברה מקורות תזרימים מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה באמצעות יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-54 מיליוני ש"ח וני"ע סחירים בשווי של כ-50 מיליוני ש"ח. כמו כן לחברה יכולת גיוס אשראי ממוסדות מימון פיננסיים כנגד שעבוד מלאי דירות בפרויקטים שהסתיימו וכן גיוס אשראי כנגד שיעבוד עודפים מפרויקטים בסך של כ-230 מיליון ש"ח. בנוסף, יובהר כי החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפן של הסכמי המימון לרכישת קרקעות בהסכמת התאגידים הבנקאים וזאת, עד למועד קבלת ההיתר הצפוי, לאחריו החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לפרויקטים להם הועמדו הלוואות מתאגידים בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

שווי הוגן מוגדר בתקן חשבונאות IFRS-13 כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי.

התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נצפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים ההוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים ההוגן.

לצורך מדידת שוויים ההוגן של נכסים או התחייבויות, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלחברה יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, הניתנים 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.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של החברה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

ב. ניירות ערך סחירים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 1:

השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח על המצב הכספי.

(1) ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
41,072	50,109

מניות

(2) התנועה:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
41,057	41,072
14,476	14,223
(16,604)	(8,259)
2,143	3,073
41,072	50,109

יתרה לתחילת שנה
רכישות
מימושים
עליית ערך

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - שווי הוגן (המשך)

ג. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - נכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
267,518	309,439	מבני משרדים
362,388	368,719	מרכזים מסחריים
285,121	350,356	דיור להשכרה
100,100	100,420	מקבץ דיור
6,327	6,457	מבני תעשיה
<u>1,021,454</u>	<u>1,135,391</u>	

ד. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - תנועה בנכסים שנמדדים בשווי הוגן על פי רמה 3:

סה"כ	מבני תעשיה	מרכזים מסחריים	מבני משרדים	מקבץ דיור	דיור להשכרה	
אלפי ש"ח						
909,065	6,315	342,932	261,866	97,570	200,382	יתרה ליום 1 בינואר 2024
38,693	12	15,748	2,143	2,530	18,260	רווחים או הפסדים שהוכרו:
73,696	-	3,708	3,509	-	66,479	סך רווחים בגין שערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3
<u>1,021,454</u>	<u>6,327</u>	<u>362,388</u>	<u>267,518</u>	<u>100,100</u>	<u>285,121</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
5,131	130	2,057	(8,707)	320	11,331	סך רווחים (הפסדים) בגין שערוכי שווי הוגן המסווגים ברמה 3
108,806	-	4,274	50,628	-	53,904	רכישות והשקעות (*)
<u>1,135,391</u>	<u>6,457</u>	<u>368,719</u>	<u>309,439</u>	<u>100,420</u>	<u>350,356</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(*) כולל גרועות

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - שווי הוגן (המשך)

ה. הצגת נדל"ן להשקעה בהקמה בשווי הוגן:

נדל"ן להשקעה בהקמה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכות שווי המבוצעות בעיקר על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. לגבי העקרונות ששימשו בקביעת השווי ההוגן הינן מחירי מכירה של נכסים דומים בסביבה הקרובה ראה ביאור 4.ב. להלן עיקרי הנחות בסיס מהותיות ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
ש"ח		
1,200-3,600	1,200-3,500	טווח שווי למ"ר זכויות בניה - משרדים
4,500-10,000	4,000-7,300	טווח שווי למ"ר זכויות בניה - מסחר
3,000-5,000	4,800-5,000	טווח שווי למ"ר זכויות בניה - מגורים / מקבצי דיור ודיור להשכרה

ו. נדל"ן להשקעה - טכניקות הערכה של נכסים מניבים הנמדדים בשווי הוגן על פי רמה 3:

ליום 31 בדצמבר 2025:				
תיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה (*)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח (ממוצע משוקלל)	שטח (מ"ר)
דיור להשכרה	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים	גידול שנתי ריאלי בדמ"ש גידול שנתי ריאלי בשווי דירות שיעור ההיוון שיעור תפוסה ממוצע	1% 0.5% 5.25%-5.5% 94%	24,275
מקבץ דיור	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	113 6%-7.35% 89%	6,377
מבני משרדים	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה ממוצע	52-85 6.9%-8.3% 86%	28,848
מרכזים מסחריים	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה ממוצע	35-176 6%-8.4% 91%	20,813
מבני תעשייה	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה ממוצע	10-43 7.4%-8.1% 100%	3,018

(*) יצוין כי בחישוב השווי ההוגן של כלל נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה, למעט חלק המשרדים בהקמה במחנה צריפין בבאר יעקב, שוקללה גם גישת החילוף.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - שווי הוגן (המשך)

ו. נדל"ן להשקעה - טכניקות הערכה של נכסים מניבים הנמדדים בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2024:				
תיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה (*)	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח (ממוצע משוקלל)	שטח (מ"ר)
דיוור להשכרה	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים	גידול שנתי ריאלי בדמ"ש גידול שנתי ריאלי בשווי דירות שיעור ההיוון שיעור תפוסה ממוצע	1% 0.5% 5.25% 100%	24,275
מקבץ דיוור	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה	111 6%-7.35% 94%	6,377
מבני משרדים	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים שיעור תפוסה ממוצע	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה ממוצע	58-85 6.9%-8% 87%	28,848
מרכזים מסחריים	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים שיעור תפוסה ממוצע	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה ממוצע	35-134 6%-8.6% 89%	20,813
מבני תעשייה	גישת ההשוואה והיוון תזרימי מזומנים שיעור תפוסה ממוצע	אומדן דמי שכירות למ"ר בש"ח שיעור ההיוון שיעור תפוסה ממוצע	10-43 7.4%-8.1% 100%	3,018

(*) יצוין כי בחישוב השווי ההוגן של כלל נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה, למעט חלק המשרדים בהקמה במחנה צריפין בבאר יעקב, שוקללה גם גישת החילוף.

ז. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - ניתוח רגישות לגבי נכסים הנמדדים בשווי הוגן על פי רמה 3:

השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 הינו בסך של כ- 1,135 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 של כ- 1,021 מיליוני ש"ח).

ניתוח רגישות לשיעורי התשואה - נדל"ן להשקעה:

להלן ניתוח רגישות של השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ביחס לשינויים בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
(23,849)	(24,758)	גידול של 0.25% בשיעור ההיוון
25,561	26,678	קטון של 0.25% בשיעור ההיוון

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - שווי הוגן (המשך)

ז. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - ניתוח רגישות לגבי נכסים הנמדדים בשווי הוגן על פי רמה 3 (המשך):

ניתוח רגישות לשווי של מ"ר - נדל"ן להשקעה בהקמה:

הטבלה שלהלן מציגה את השינוי בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה של החברה כתלות בשווי מ"ר מוכפל בהיקף זכויות הבניה על פי היתר הבניה:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
46,639	37,772	גידול של 10% בשווי מ"ר מוכפל בהיקף זכויות הבניה
(46,639)	(37,772)	קיטון של 10% בשווי מ"ר מוכפל בהיקף זכויות הבניה

לניתוח רגישות המתייחס לנדל"ן להשקעה בהקמה - ראה ביאור 12.ג.

ח. תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן על פי רמה 3:

הגורם בחברה אשר אמון על מדידת תהליך הערכת השווי ההוגן של פריטים המסווגים ברמה 3 הינו הנהלת החברה. הערכות השווי של החברה נבחנות אחת לרבעון, ובמידת הצורך מבוצעות התאמות על מנת לאמוד את השווי ההוגן בצורה המהימנה ביותר האפשרית לדעת החברה - ראה גם ביאור 3.ב.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוגדר כמחיר שהיה מתקבל ממכירת הנדל"ן בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. השווי ההוגן נמדד בהתבסס על טכניקות הערכה כמפורט בסעיף ה' לעיל, ועל בסיס העקרונות שבביאור 2.

ט. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים לרבות מזומנים, פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי, מזומנים ופיקדונות משועבדים, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, הלוואות ואשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים ומאחרים, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי הוגן שלהם.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים

להלן מידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
3,299	65,136	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
435,332	(*) 332,156	מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
(*) 1,651,764	(*) 1,263,520	מלאי מקרקעין
103,500	147,826	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
		(*) התאמה לא מהותית

באור 32 - מידע על מגזרי פעילות

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה (מנהלה הכללי של החברה) לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל- IFRS 8:

- בנייה למגורים - מגזר זה כולל רכישת קרקעות וייזום, תכנון פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו, לרבות במסגרת עסקאות קומבינציה ופינוי בינוי, שיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו וכן מכירות קרקעות, וכן ביצוע עבודות בניה עבור חברות בקבוצה.
- נכסים מניבים (נדל"ן להשקעה) - מגזר זה כולל ייזום, הקמה, מכירה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים, תעשייה ומסחר, לרבות פרויקטים כאמור הנמצאים בשלבי הקמה.

אחר - מגזר זה כולל ניהול והשכרה של מקבצי דיור, ודיור להשכרה.

הנתונים של החברה הכלולה נכללו בנתוני מגזרי הפעילות לפי 100%.

לא בוצעו עסקאות בין המגזרים השונים.

ההנהלה בוחנת את תוצאות הפעילות של היחידות העסקיות בנפרד לצורך קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. ביצועי המגזרים מוערכים בהתבסס על הרווח הגולמי.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

באור 32 - מידע על מגזרי פעילות (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025					
מאוחד	התאמות	אחר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
423,562	(6,289)	11,139	25,746	392,966	הכנסות מגזר
111,967	3,869	9,189	21,515	(*) 77,394	תוצאות המגזר
5,131					עליית ערך משערוך נדל"ן להשקעה
18,167	-	429	119	(*) 17,619	הוצאות מכירה ושיווק
(*) 25,356					הוצאות הנהלה וכלליות
2,269					הכנסות אחרות, נטו
612	(170,549)	12,802	13,853	144,507	הוצאות (הכנסות) מימון נטו
9,878					חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת
65,354					לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					רווח לפני מסים על הכנסה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					
מאוחד	התאמות	אחר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
674,108	(9,816)	8,459	23,609	651,856	הכנסות מגזר
205,189	(828)	6,697	20,853	(*) 178,467	תוצאות המגזר
38,693					עליית ערך משערוך נדל"ן להשקעה
21,045	-	520	430	(*) 20,095	הוצאות מכירה ושיווק
(*) 42,384					הוצאות הנהלה וכלליות
594					הכנסות אחרות, נטו
(8,390)	(150,941)	9,102	7,837	125,612	הוצאות (הכנסות) מימון נטו
5,164					חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת
184,273					לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					רווח לפני מסים על הכנסה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
מאוחד	התאמות	אחר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
656,198	32	7,104	18,436	630,626	הכנסות מגזר
154,545	456	5,465	16,268	(*) 132,356	תוצאות המגזר
49,976					עליית ערך משערוך נדל"ן להשקעה
9,303	-	442	176	8,685	הוצאות מכירה ושיווק
(*) 36,227					הוצאות הנהלה וכלליות
1,108					הכנסות אחרות, נטו
(2,433)	(121,035)	5,739	6,665	106,198	הוצאות (הכנסות) מימון נטו
597					חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת
161,935					לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					רווח לפני מסים על הכנסה

(*) התאמה לא מהותית

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

באור 32 - מידע על מגזרי פעילות (המשך)

ג. נכסי והתחייבויות המגזר:

מאוחד	התאמות	אחר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
<u>ליום 31 בדצמבר 2025</u>					
<u>5,281,973</u>	(417,673)	449,615	694,500	4,555,531	נכסי המגזר
<u>3,519,368</u>	(477,681)	242,891	93,940	3,660,218	התחייבויות המגזר
<u>ליום 31 בדצמבר 2024</u>					
<u>4,744,475</u>	(401,435)	385,220	646,563	4,114,127	נכסי המגזר
<u>3,044,734</u>	(375,500)	182,137	106,942	3,131,155	התחייבויות המגזר
<u>ליום 31 בדצמבר 2023</u>					
<u>4,154,402</u>	(30,070)	307,120	613,896	3,263,456	נכסי המגזר
<u>2,574,046</u>	49,352	59,054	83,605	2,382,035	התחייבויות המגזר

ביאור 33 - אירועים לאחר תאריך מאזן

- ביום 4 בינואר 2026, חתמה החברה על הסכם ליווי לפרויקט אשירה (שדה דב). ביום 11 במרס 2026 התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. ביום 24 במרס 2026 התקבל אישור רשמי מהמשרד להגנת הסביבה לפיו בשטח מגרש 101 בפרויקט אשירה-שדה דב בתל אביב, אין זיהום קרקע, ואין צורך בביצוע בדיקות קרקע באתר הפרויקט. החברה ממשיכה את עבודות ההקמה בפרויקט. ראה גם באור 10ב' (1).
- ביום 18 בפברואר 2026, הכירה החברה במכירת 40 דירות בפרויקט בני ברק צפון מגרש 813 בתמורה לסך של 89,958 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). בגין התשלום הראשון שתקבל החברה בסך 15,000 אלפי ש"ח התחייבה החברה לרכוש מניות של הרוכש הנסחרות בבורסה לניירות ערך בת"א בסך התשלום הראשון. התשלום הראשון בוצע על ידי הרוכש ביום 15 במרס 2026. ביום 16 במרס 2026, שילמה החברה 15,000 אלפי ש"ח עבור 2,055,921 מניות שהוקצו בהקצאה פרטית והמקנות לה כ-3.64% מההון המונפק והנפרע מהרוכש. יתרת התשלום עבור מכירת הדירות תתקבל במועד קבלת טופס 4. ראה גם באור 9ב' (2).
- בהמשך לביאור 10ב' (15), ביום 15 במרס 2026, השלימה החברה את רכישת זכויות במקרקעין בבאר יעקב מרשות מקרקעי ישראל.
- בהמשך לביאור 10ב' (15), ביום 29 במרס 2026, השלימה החברה את רכישת זכויות במקרקעין בסירקין, פתח תקווה מרשות מקרקעי ישראל.
- בהמשך לביאור 10ב' (15), ביום 29 במרס 2026, השלימה החברה את רכישת זכויות במקרקעין בהרצליה מרשות מקרקעי ישראל.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 33 - אירועים לאחר תאריך מאזן (המשך)

6.

בשנת 2018 נחתם הסכם השבה בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין כפר מלל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "המושב"), לפיו המושב ישיב לרמ"י קרקע שחכר מרמ"י ובתמורה יקבל פיצוי כספי לרבות זכות לרכוש מגרש בפטור ממכרז. בשנת 2019 רמ"י הודיעה למושב על האפשרות לרכוש את המקרקעין הידועים כמגרש 814 לפי תכנית תמל/1045 בבני ברק (להלן: "המגרש") בפטור ממכרז. בשנת 2020 חתמה החברה על הסכם המחאת זכויות עם המושב לרכישת האופציה שניתנה למושב לרכישת המגרש בפטור ממכרז. בין החברה לבין רמ"י התעוררה מחלוקת כספית בנוגע למועד הקצאת המגרש לצורך קביעת שווי הקרקע ועלויות הפיתוח במגרש. במאי 2025 עתרה החברה לבית המשפט לעניינים מנהליים (מחוזי תל אביב) וביקשה להורות לרמ"י לערוך את המפרט הכספי של תמורת המגרש לפי השומה במועד ההקצאה המקורי. ביולי 2025 בית המשפט המחוזי דחה את העתירה, והחברה הגישה בקשה לעיכוב ביצוע של פסק הדין. בנובמבר 2025 הגישה החברה ערעור על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי. ביום 9 באפריל 2026 דחה בית המשפט העליון את ערעור החברה כנגד רמ"י והמושב. בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025 אשר נחתמו ביום 9 באפריל, 2026 (להלן: "הדוחות הכספיים הקודמים") כלול נכס בסעיף מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות בסך של כ- 13.4 מ' ש"ח הנובע מהאופציה לרכישת המלאי. בדוחות כספיים אלה, הפחיתה החברה את האופציה לרכישת מלאי לעלות המכר לאור פסק דין ביהמ"ש העליון מיום 9 באפריל 2026. פסק הדין מספק ראייה לתנאים ששררו ליום 31 בדצמבר 2025. התיאום כאמור נעשה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 10 "אירועים לאחר תקופת הדיווח" כאירוע מחייב תיאום לאחר תקופת הדיווח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2025

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-3 דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

הדוחות הכספיים:

4-5 נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

6 נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

7-8 נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על על השינויים בהון המיוחסים לחברה

9-10 נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

11-16 מידע נוסף

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

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן – "המידע הכספי הנפרד").

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 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 בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 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 ניהול 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 בקנייה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שוא בדון או עקיפה של בקרה פנימית.
 - משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהול ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
 - מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
 - מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים 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 9ג 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 זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 28 במאי 2026

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים

קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333

פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת

המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676

פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455

פקס: 073-399445

info-nazareth@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

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2024	2025	
אלפי ש"ח		

		ביאור	נכסים שוטפים
2024	2025		
99,213	26,706	3	מזומנים ושווי מזומנים
141,108	72,985	4	פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
41,072	50,109		ניירות ערך סחירים
7,249	24,491		נכסי מיסים שוטפים
12,562	12,741		לקוחות
214,856	182,252		נכסים בגין חוזים עם לקוחות
28,015	45,741	7	חייבים צדדים קשורים
(*) 18,954	(*) 25,280		חייבים ויתרות חובה
(*) 504,066	(*) 732,360		מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
(*) 1,419,605	(*) 1,646,911		מלאי מקרקעין
2,486,700	2,819,576		סה"כ נכסים שוטפים

		ביאור	נכסים לא שוטפים
2024	2025		
(*) 805,672	(*) 735,014		מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות
456,052	657,467		נדל"ן להשקעה
315,875	165,732		נדל"ן להשקעה בהקמה
260,476	275,354	7	חייבים צדדים קשורים
478,499	563,712	7	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
15,053	10,516		רכוש קבוע
2,331,627	2,407,795		סה"כ נכסים לא שוטפים

4,818,327	5,227,371	סה"כ נכסים

(*) התאמה לא מהותית

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה
(המשך)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
1,862,781	2,424,842		אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
(*) 138,471	79,034		ספקים ונותני שירותים
21,870	4,288		זכאים ויתרות זכות
74,264	35,269		התחייבויות לבעלי עניין
419,474	425,908	7	זכאים צדדים קשורים
11,024	8,727		הפרשות
4,650	4,800		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
142,510	217,949		התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
2,675,044	3,200,817		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
338,097	172,365		הלוואות מתאגידים בנקאיים
19,927	17,814		הפרשות
116	116		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
(*) 85,402	(*) 93,654	6	מיסים נדחים
443,542	283,949		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון			
2	2		הון מניות
(11,307)	(12,761)		קרנות הון
(*) 1,711,046	(*) 1,755,364		עודפים
1,699,741	1,742,605		סה"כ הון
4,818,327	5,227,371		סה"כ התחייבויות והון
(*) התאמה לא מהותית			

תל-אביב, 28 במאי, 2025			
אישור הדוחות הכספיים	אלי אביסרור	יצחק אביסרור (*)	איציק כנפו
	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	דירקטור	סמנכ"ל כספים

(*) הוסמך על ידי דירקטוריון החברה לחתום על הדוחות הכספיים.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחדים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
408,060	441,968	284,763	7	הכנסות:
7,265	1,235	-		מכירת דירות
98,705	82,005	80,133		מכירת קרקעות
16,904	23,550	31,213		הכנסות מביצוע עבודות שכירות ודמי ניהול
530,934	548,758	396,109		
(*) 344,101	(*) 327,418	(*) 231,753		עלויות:
91,393	75,808	72,863		עלות מכירת דירות
3,171	4,608	4,731		עלות ביצוע עבודות
				עלות תפעול וניהול נכסים
438,665	407,834	309,347		סה"כ עלויות
92,269	140,924	86,762		רווח גולמי
40,807	38,979	4,602		עליית ערך משערוך נדל"ן להשקעה
6,732	(*) 17,810	(*) 16,670		הוצאות מכירה ושיווק
(*) 31,184	(*) 37,959	(*) 23,818		הוצאות הנהלה וכלליות
522	15	2,269		הכנסות אחרות, נטו
37,394	55,754	38,219		סה"כ הוצאות
95,682	124,149	53,145		רווח תפעולי
14,980	30,419	44,833	7	הכנסות מימון
16,637	28,938	48,853	7	הוצאות מימון
(1,657)	1,481	(4,020)		סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
52,482	43,763	8,453		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
146,507	169,393	57,578		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(*) 20,903	(*) 29,086	(*) 13,260	6ה'	מיסים על ההכנסה
125,604	140,307	44,318		רווח נקי
112	-	-		רווח כולל אחר:
				רווח כולל אחר שלא יסווג לאחר מכן לרווח או הפסד בגין מדידה מחדש של תכנית להטבה מוגדרת
125,716	140,307	44,318		סה"כ רווח כולל
(*) התאמה לא מהותית				

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

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על על השינויים בהון המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025					
הון מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ הון	
2	(12,496)	1,189	1,711,046	1,699,741	יתרה ליום 1 בינואר 2025
-	-	-	(*) 44,318	(*) 44,318	התנועה בשנת הדוח:
-	-	-	44,318	44,318	רווח נקי לשנה
-	(1,454)	-	-	(1,454)	סה"כ רווח כולל לשנה
-	-	-	-	-	עסקאות עם בעלי שליטה
2	(13,950)	1,189	1,755,364	1,742,605	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					
הון מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ הון	
2	(9,039)	1,189	1,588,203	1,580,355	יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	-	-	(*) 140,307	(*) 140,307	התנועה בשנת הדוח:
-	-	-	140,307	140,307	רווח נקי לשנה
-	(3,457)	-	-	(3,457)	סה"כ רווח כולל לשנה
-	-	-	(17,464)	(17,464)	עסקאות עם בעלי שליטה
-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק ע"י החברה
2	(12,496)	1,189	1,711,046	1,699,741	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) התאמה לא מהותית

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על השינויים בהון המיוחדים לחברה
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
הון מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ הון	
2	(9,039)	1,077	1,466,599	1,458,639	יתרה ליום 1 בינואר 2023
-	-	-	(*) 125,604	(*) 125,604	התנועה בשנת הדוח: רווח נקי לשנה
-	-	112	-	112	מדידות הטבה מחדש של ההתחייבויות בגין הטבה מוגדרת
-	-	112	125,604	125,716	סה"כ רווח כולל לשנה
-	-	-	(4,000)	(4,000)	דיבידנד שחולק ע"י החברה
2	(9,039)	1,189	1,588,203	1,580,355	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) התאמה לא מהותית

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת		
125,604	140,307	44,318
(40,807)	(38,979)	(4,602)
4,442	4,534	4,434
(522)	(15)	419
129	-	-
1,657	(1,481)	4,020
(*) 20,903	(*) 29,086	(*) 13,260
(52,482)	(43,763)	(8,453)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:		
4,576	2,165	(179)
(*) (14,108)	(*) 9,373	(*) (11,470)
148,731	(7,877)	(20,757)
22,093	(49,023)	36,124
(*) 59,254	(*) 60,899	(*) 25,863
(*) (18,563)	(*) 12,890	(*) (30,688)
1,033	17,588	(19,817)
281	595	150
4,660	17,985	(38,995)
1,973	551	(4,409)
(42)	(6,290)	-
(82,006)	81,893	73,085
מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך השנה עבור:		
(79,660)	(104,456)	(139,527)
1,232	1,024	361
(31,485)	(45,312)	(19,120)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת, לפני רכישת קרקעות		
76,893	81,694	(95,983)
(230,291)	(81,111)	(*) (316,287)
(153,398)	583	(412,270)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת		

(*) התאמה לא מהותית

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

(87,112)	(64,501)	(43,439)
-	-	(20,000)
(6,813)	(100,357)	(23,765)
97,391	(70,961)	69,361
(19,033)	(14,476)	(14,223)
5,538	16,604	8,259
(6,584)	(3,627)	(6,490)
1,423	15	6,174
(15,190)	(237,303)	(24,123)

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
השקעה ורכישת נדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה בחברה בת
הלוואות לחברות מוחזקות
קיטון בפקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
רכישת ניירות ערך סחירים
תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים
רכישת רכוש קבוע ואחרים
תמורה ממימוש רכוש קבוע

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(41,174)	284,231	324,835
212,200	89,880	63,800
(13,453)	(12,372)	(15,762)
(4,000)	(17,463)	-
6,585	(9,276)	(8,987)
160,158	335,000	363,886
(8,430)	98,280	(72,507)
9,363	933	99,213
933	99,213	26,706

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
תשלום דיבידנד
קבלה (פרעון) הלוואות מצדדים קשורים (לצדדים קשורים)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

מידע נוסף

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 17 במרץ 1978.

למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה והחברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") פועלות בישראל בתחומי הפעילות הבאים:

נדל"ן יזמי - ייזום, תכנון והקמה של פרויקטים למגורים והתחדשות עירונית. הפעילות כוללת איתור ורכישת קרקעות או השגת זכויות בקרקע, פיתוח ובנייה, וכן ניהול מערך השיווק והמכירה של יחידות הדיור שנבנו.

נדל"ן מניב - ייזום, הקמה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים, מסחר, תעשייה ומגורים המיועדים להשכרה. הפעילות כוללת ניהול והשכרה של נכסים מניבים.

למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה נשלטת על-ידי בני משפחת אביסרור: מר אליהו אביסרור, מר יצחק אביסרור, מר יורם אביסרור ומר מרדכי אביסרור (להלן: "בעלי השליטה"), המחזיקים במישרין ובעקיפין ב-100% מהון המניות של החברה כאשר לחלק מחברות הקבוצה קיימים בעלי מניות נוספים (זכויות שאינן מקנות שליטה).

ב. העברת זכויות מבעלי השליטה והצגת דוחות כספיים

ביום 15 באוקטובר 2025, התקשרה החברה בשני הסכמים עם בעלי המניות בה, לפיהם העבירו בעלי המניות לידי החברה 100% ממניותיהם בחברת אביסרור ובניו יזום ופיתוח בע"מ וחברת אור נס מקרקעין בע"מ (להלן: "החברות הנעברות") בתמורה להעברת נכסים אלו, הקצתה החברה לבעלי המניות סך כולל של 4,805,291 מניות רגילות חדשות בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב, העסקה הושלמה ביום 15 באוקטובר 2025.

העסקאות נעשו מתוך כוונה לקבל פטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ב לפקודת מס הכנסה, וכללו התחייבות הדדית לעמוד בתנאי הסעיף. כתוצאה מעסקאות אלו, הפכו החברות המועברות לחברות בנות בבעלות מלאה (100%) של החברה. כתוצאה מהשינוי המבני כאמור, השתנו שיעורי ההחזקה במניות החברה על ידי בעלי המניות היחידים באופן שאינו מהותי לכל אחד מבעלי המניות בחברה.

החברה מטפלת ברכישה כצירוף עסקים תחת אותה שליטה (POOLING OF INTEREST). בהתאם, החברה משקפת בדוחות הכספיים המאוחדים את הרכישה כאילו היא התרחשה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות (1 בינואר, 2023). לפיכך, הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את המצב הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים של החברה ושל הפעילויות שנרכשו מהישויות המעבירות במאוחד.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

מידע נוסף

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ובהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

- א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
- ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.
- ג. 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 בגין חברות מוחזקות.
- ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות.
- ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
- ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
- ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד או הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח הנפרד של החברה זהה לרווח המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
399	752
97,859	23,781
955	2,173
99,213	26,706

מזומן בש"ח
פיקדונות לזמן קצר בש"ח (*)
מזומן במטבע חוץ

(*) הפיקדונות נושאים ריבית שנתית של כ-0.8%.

ביאור 4 - פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
141,108	72,985

פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי (*)

(*) במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים פיננסיים ובהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי. הפיקדונות נושאים ריבית שנתית ממוצעת של כ-3.75%.

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

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

מידע נוסף

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים

א. הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים לרבות מזומנים, פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי, מזומנים ופיקדונות משועבדים, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, הלוואות ואשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים ומאחרים, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2025					
שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
אלפי ש"ח					
2,455,084	-	-	-	-	2,455,084
-	160,678	2,049	2,208	21,699	186,634
79,034	-	-	-	-	79,034
35,269	-	-	-	-	35,269
425,908	-	-	-	-	425,908
4,288	-	-	-	-	4,288
2,999,583	160,678	2,049	2,208	21,699	3,186,217

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ספקים ונותני שירותים התחייבויות לבעלי עניין זכאים צדדים קשורים זכאים אחרים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר, 2024					
שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
אלפי ש"ח					
1,882,340	-	-	-	-	1,882,340
-	15,182	246,272	89,661	25,248	376,363
138,471 (*)	-	-	-	-	138,471
74,264	-	-	-	-	74,264
419,474	-	-	-	-	419,474
21,870	-	-	-	-	21,870
2,536,419	15,182	246,272	89,661	25,248	2,912,782

(*) התאמה לא מהותית

ב. לעניין אמות מידה פיננסיות ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

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

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

מידע נוסף

ביאור 6 - מיסים

א. מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים לפי שיעור המס הצפוי לחלול במועד ההיפוך.

ב. התחייבות מיסים נדחים שלא הוכרו

התחייבויות מיסים נדחים שלא הוכרו בגין רווחים המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות, מאחר וההחלטה האם למכור את החברה נתונה בידי החברה ובכוונתה שלא לממש השקעות אלו בעתיד הנראה לעין.

ג. הפסדים, ניכויים ותוספות מס לצורכי מס

נכון למועד אין לחברה הפסדים להעברה.

ד. שומות סופיות

למועד הדוח, לחברה שומות סופיות ושומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ה. הוצאת מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
-	(13)	2,230
54,802	9,147	2,177
(*) (33,899)	(*) 19,952	(*) 8,853
20,903	29,086	13,260

הוצאות (הכנסות) מיסים בגין שנים קודמות
הוצאות מיסים שוטפים
הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
סה"כ הוצאות מיסים על הכנסה

(*) התאמה לא מהותית

ו. יתרות מיסים נדחים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	הוכר מול רווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2025
אלפי ש"ח			
82,379	-	5,991	76,388
(*) 19,896	-	(*) (12,723)	(*) 32,619
(5,122)	-	10,992	(16,114)
(103)	-	-	(103)
(12,838)	(600)	-	(12,238)
8,130	-	4,993	3,137
1,312	-	(401)	1,713
93,654	(600)	8,852	85,402

נדל"ן להשקעה
רווחים בגין עבודות בניה
התחייבויות לבעלי עניין
התחייבויות לפיצויים והטבות לעובדים
קרן הון מעסקאות חברה כלולה
ריבית שווי הוגן
אחר

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הוכר מול רווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2024
אלפי ש"ח			
76,388	-	11,238	65,150
(*) 32,619	-	(*) 7,935	(*) 24,684
(16,114)	-	(2,833)	(13,281)
(103)	-	(16)	(87)
(12,238)	(9,394)	-	(2,844)
3,137	-	3,137	-
1,713	-	492	1,221
85,402	(9,394)	19,953	74,843

נדל"ן להשקעה
רווחים בגין עבודות בניה
התחייבויות לבעלי עניין
התחייבויות לפיצויים והטבות לעובדים
קרן הון מעסקאות חברה כלולה
ריבית שווי הוגן
אחר

(*) התאמה לא מהותית

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

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

מידע נוסף

ביאור 7 - חברות מוחזקות, צדדים קשורים ובעלי עניין

א. בדבר השקעות בחברות מוחזקות, המוחזקות במישרין על ידי החברה, רשימת חברות ועסקאות מהותיות ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. יתרות עם צדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

במסגרת חייבים צדדים קשורים (*):

17,896	18,791
4,415	26,950
5,704	-
28,015	45,741

אור נס מקרקעין בע"מ (2)
אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ (3)
אחרים

במסגרת נכסים לא שוטפים (*):

260,476	275,354
478,499	563,712
738,975	839,066

חייבים צדדים קשורים- אביסרור הנדסה ובניה בע"מ (1)
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (6)

במסגרת זכאים צדדים קשורים (*):

406,178	417,242
6,156	8,666
7,140	-
419,474	425,908

אביסרור ובניו יזום ופיתוח בע"מ (4)
האוס-ניהול ואחזקת בתים משותפים בע"מ (5)
אחרים

74,264	35,269

התחייבויות לבעלי עניין

(*) בגין היתרות לעיל זקפה החברה ריבית שנתית רעיונית בסך של כ-5.02% בשנת 2025.

1. הלוואות שניתנו לחברה המוחזקת אביסרור הנדסה ובניה בע"מ במהלך עסקים הרגיל.
2. החברה הינה החברה המבצעת של פרויקטים בחברת הבת אור נס מקרקעין בע"מ כאשר בגין התקשרות זכאית החברה לתקבולי $COST+8\%$.
3. לפרטים נוספים, ראה באור 13 (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים.
4. היתרה כוללת הלוואות שהתקבלו בחברה בנוסף, החברה הינה החברה המבצעת של פרויקטים בחברת בת אביסרור ובניו יזום ופיתוח בע"מ. בדוחותיה הכספיים של החברה קיימת התחייבות מול אביסרור ובניו יזום ופיתוח בע"מ לאור מקדמות שהתקבלו בגין ביצוע עתידי לפרויקטים אותם מבצעת החברה, אשר בגינם זכאית החברה לתקבולי $COST+8\%$, טרם נקבע מועד לפירעון היתרות.
5. חברת הבת האוס-ניהול ואחזקת בתים משותפים בע"מ עוסקת בניהול שטחי מסחר, משרדים וחניונים בחלק מנכסי הנדל"ן המניב של החברה.
6. יתרה בגובה 158,191 אלפי ש"ח ו- 111,309 אלפי ש"ח לשנים 2025 ו- 2024 בהתאמה הינם בגין השקעה והלוואה לחברה מוחזקת אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ – ראה גם ביאור 13 ב לדוחות הכספיים המאוחדים.
יתרה בגובה 405,521 אלפי ש"ח ו- 367,190 אלפי ש"ח לשנים 2025 ו- 2024 בהתאמה הינה בגין השקעה בחברות מאוחדות.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

מידע נוסף

ביאור 7 - חברות מוחזקות, צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות עם צדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
98,705	79,123	62,312
314	1,941	5,093
13,015	16,097	5,782
6,089	10,642	14,637
7,639	19,556	18,719

הכנסות מביצוע עבודות מחברות מוחזקות
הכנסות מדמי ניהול מחברות מוחזקות
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות מימון מחברות מוחזקות
הוצאות מימון לחברות מוחזקות

לפרטים נוספים בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ד. ערבויות

החברה ערבה לחברות בנות בערבות כללית מתמדת בלתי מוגבלת בסכום לטובת ארבעה בנקים בישראל. יתרת ההלוואות מול הבנק ליום 31 בדצמבר 2025 הינם כ- 367 מיליון ש"ח.

ביאור 6 - התחייבויות תלויות

לפרטים בדבר התחייבויות תלויות ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 33 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-17	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי לימים 31 במרץ 2026 ו-2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסיקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 28 במאי, 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
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
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 אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
54,097	25,076	11,902
132,359	137,806	93,667
50,109	47,133	47,960
23,580	11,180	24,007
19,437	32,189	62,946
196,705	323,499	241,638
26,961	10,679	33,380
25,819	30,910	84,216
881,996	521,006	2,314,556
1,765,123	1,740,127	314,690
3,176,186	2,879,605	3,228,962
-	-	13,133
794,323	887,735	1,173,882
757,669	556,643	757,669
377,722	489,637	387,683
158,191	127,533	176,747
642	-	592
11,292	15,022	10,177
5,948	-	20,758
2,105,787	2,076,570	2,540,641
5,281,973	4,956,175	5,769,603

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
 ניירות ערך סחירים
 נכסי מיסים שוטפים
 לקוחות
 נכסים בגין חוזים עם לקוחות
 חייבים צדדים קשורים
 חייבים ויתרות חובה
 מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
 מלאי מקרקעין
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים
 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות
 נדל"ן להשקעה
 נדל"ן להשקעה בהקמה
 השקעות והלוואות לחברה הנמדדת לפי שיטת השווי המאזני
 נכסי מיסים נדחים
 רכוש קבוע
 חייבים אחרים
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,767,957	2,252,014	3,176,034
87,078	138,618	101,630
8,104	9,847	2,841
64,110	103,705	50,490
-	10,852	158
12,614	13,610	13,206
4,897	4,424	4,884
219,469	191,905	164,368
-	-	381
3,164,229	2,724,975	3,513,992

התחייבויות שוטפות
 אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבויות לבעלי עניין
 זכאים צדדים קשורים
 הפרשות
 התחייבויות בגין הטבות לעובדים
 התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
 התחייבויות בגין מיסים שוטפים
סה"כ התחייבויות שוטפות

219,825	366,360	343,751
24,207	28,155	22,300
116	116	116
110,991	109,252	111,146
355,139	503,883	477,313

התחייבויות לא שוטפות
 הלוואות מתאגידים בנקאיים
 הפרשות
 התחייבויות בגין הטבות לעובדים
 מיסים נדחים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

2	2	2
(12,761)	(11,307)	(12,761)
1,755,364	1,738,622	1,770,975
1,742,605	1,727,317	1,758,216
20,000	-	20,082
1,762,605	1,727,317	1,778,298
5,281,973	4,956,175	5,769,603

הון
 הון מניות
 קרנות הון
 עודפים
סה"כ הון מיוחס לבעלי החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון
סה"כ התחייבויות והון

28 במאי, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אלי אביסרור

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

יצחק אביסרור (*)

דירקטור

איציק כנפו
סמנכ"ל כספים

(*) הוסמך על ידי דירקטוריון החברה לחתום על הדוחות הכספיים.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
	אלפי ש"ח		
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
362,708	127,592	249,516	הכנסות: מכירת דירות הכנסות מביצוע עבודות שכירות ודמי ניהול
17,821	2,128	4,007	
43,033	12,788	11,685	
423,562	142,508	265,208	
289,837	92,607	209,473	עלויות: עלות מכירת דירות עלות ביצוע עבודות עלות תפעול וניהול נכסים
15,167	1,709	3,414	
6,591	904	1,709	
311,595	95,220	214,596	סה"כ עלויות
111,967	47,288	50,612	רווח גולמי
5,131	(3,241)	(2,059)	עליית (ירידת) ערך משערוך נדל"ן להשקעה
18,167	4,732	7,192	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
25,356	8,684	9,523	
2,269	(19)	(2,964)	
41,254	13,435	19,679	סה"כ הוצאות
75,844	30,612	28,874	רווח תפעולי
34,412	14,397	12,383	הכנסות מימון הוצאות מימון
35,024	4,015	16,834	
(612)	10,382	(4,451)	סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(9,878)	(4,334)	(3,115)	חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
65,354	36,660	21,308	רווח לפני מיסים על ההכנסה
21,036	9,084	5,615	מיסים על ההכנסה
44,318	27,576	15,693	סה"כ רווח נקי ורווח כולל אחר

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
44,318	27,576	15,611
-	-	82
44,318	27,576	15,693

רווח נקי ורווח כולל מיוחס ל:
בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה - בש"ח:

1.787	1.112	0.629
24,805	24,805	24,805

רווח בסיסי ומדולל למניה

ממוצע משוקלל של מספר המניות (באלפים)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

הון מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלי החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
2	(13,950)	1,189	1,755,364	1,742,605	20,000	1,762,605
יתרה ליום 1 בינואר 2026						
-	-	-	15,611	15,611	82	15,693
התנועה בתקופת הדוח:						
-	-	-	15,611	15,611	82	15,693
רווח נקי לתקופה						
-	-	-	15,611	15,611	82	15,693
סה"כ רווח כולל לתקופה						
2	(13,950)	1,189	1,770,975	1,758,216	20,082	1,778,298
יתרה ליום 31 במרץ 2026						

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלי החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
2	(12,496)	1,189	1,711,046	1,699,741	-	1,699,741
יתרה ליום 1 בינואר 2025						
-	-	-	27,576	27,576	-	27,576
התנועה בתקופת הדוח:						
-	-	-	27,576	27,576	-	27,576
רווח נקי לתקופה						
-	-	-	27,576	27,576	-	27,576
סה"כ רווח כולל לתקופה						
2	(12,496)	1,189	1,738,622	1,727,317	-	1,727,317
יתרה ליום 31 במרץ 2025						

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

הון מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ הון סה"כ הון המיוחס לבעלי החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
2	(12,496)	1,189	1,711,046	1,699,741	-	1,699,741
יתרה ליום 1 בינואר 2025						
-	-	-	44,318	44,318	-	44,318
התנועה בשנת הדוח:						
-	-	-	44,318	44,318	-	44,318
רווח נקי לשנה סה"כ רווח כולל לשנה						
-	(1,454)	-	-	(1,454)	-	(1,454)
-	-	-	-	-	20,000	20,000
עסקאות עם בעלי שליטה רכישת חברה מאוחדת (*)						
2	(13,950)	1,189	1,755,364	1,742,605	20,000	1,762,605
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025						

(*) לפרטים נוספים, ראה ביאורים 13(א) ו-22(ה) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי	44,318	27,576	15,693
ירידת (עליית) ערך משערוך נדל"ן להשקעה	(5,131)	3,240	2,059
פחת והפחותות	4,517	1,120	843
הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע	419	19	(42)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	612	(10,382)	4,451
הוצאות מיסים על ההכנסה	21,036	9,084	5,615
חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	9,878	4,334	3,115

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

קיטון (גידול) בלקוחות	131	(12,621)	(43,509)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	(6,717)	(11,256)	(73,586)
קיטון (גידול) ביתרות צדדים קשורים	(10,582)	3,135	(1,688)
קיטון (גידול) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות	112,409	(17,544)	(40,340)
קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה	(43,561)	28,343	136,920
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(28,584)	(2,454)	11,445
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	(12,856)	(22,991)	(4,509)
גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים	156	(315)	(11)
גידול (קיטון) בהתחייבות לבעלי עניין	(37,669)	1,925	(13,621)
גידול (קיטון) בהפרשות	(4,411)	533	(1,315)
גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות	60,761	34,651	(55,101)

מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך התקופה עבור:

ריבית ששולמה	(155,739)	(25,882)	(46,738)
ריבית שהתקבלה	382	265	540
מיסים ששולמו	(38,133)	(13,614)	(5,676)
מיסים שהתקבלו	4,586	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת, לפני רכישת	(84,178)	(2,834)	(105,455)
קרקעות נטו	(329,834)	(220,891)	(463,620)
רכישת קרקעות, נטו			

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

(414,012)	(223,725)	(569,075)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(100,478)	(25,766)	(9,400)
-	-	(15,000)
(20,000)	-	-
(23,765)	(8,416)	(19,073)
40,127	33,647	38,897
(14,223)	(9,160)	(929)
8,259	3,311	1,108
(6,490)	(1,215)	(497)
6,174	968	812
(110,396)	(6,631)	(4,082)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה ורכישת נדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת נכס פיננסי
רכישת חברה שאוחדה לראשונה (נספח א')
מתן הלוואות לחברה הנמדדת לפי שיטת השווי המאזני
קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
רכישת ניירות ערך סחירים
תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

444,819	126,304	305,415
63,800	33,000	232,967
(17,624)	(4,247)	(2,848)
-	-	-
(12,865)	-	(4,572)
478,130	155,057	530,962
(46,278)	(75,299)	(42,195)
100,375	100,375	54,097
54,097	25,076	11,902

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
תשלום דיבידנד
פרעון הלוואות מצדדים קשורים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
45,612	-	-
6,591	-	-
(12,203)	-	-
(20,000)	-	-
20,000	-	-

נספח א' - כניסה לאיחוד

שם החברה

נכסים בלתי שוטפים - מלאי מקרקעין
נכסים בלתי שוטפים
התחייבויות שוטפות
זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 17 במרץ 1978.

למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה והחברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") פועלות בישראל בתחומי הפעילות הבאים:

נדל"ן יזמי - ייזום, תכנון והקמה של פרויקטים למגורים והתחדשות עירונית. הפעילות כוללת איתור ורכישת קרקעות או השגת זכויות בקרקע, פיתוח ובנייה, וכן ניהול מערך השיווק והמכירה של יחידות הדיור שנבנו.

נדל"ן מניב - ייזום, הקמה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים, מסחר, תעשייה ומגורים המיועדים להשכרה. הפעילות כוללת ניהול והשכרה של נכסים מניבים.

למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה נשלטת על-ידי בני משפחת אביסרור: מר אליהו אביסרור, מר יצחק אביסרור, מר יורם אביסרור ומר מרדכי אביסרור (להלן: "בעלי השליטה"), המחזיקים במישרין ובעקיפין ב-100% מהון המניות של החברה כאשר לחלק מחברות הקבוצה קיימים בעלי מניות נוספים (זכויות שאינן מקנות שליטה).

ב. מלחמת חרבות ברזל, עם כלביא מבצע "שאגת הארי" והמצב הביטחוני והמדיני בישראל

החברה המשיכה בפעילותה השוטפת באתרי הבנייה, המוגדרים כענף חיוני. יחד עם זאת, באתר הבנייה של החברה בלוד נגרם נזק כתוצאה מפגיעת רסיס במהלך שלב יציקת תקרת החניונים. כתוצאה מכך, צפויים עיכובים בלוחות הזמנים בפרויקט זה לצורך ביצוע תיקונים והתאמות הנדסיות. נכון למועד אישור הדוחות, החברה בוחנת את השלכות האירוע ואין ביכולתה להעריך באופן מהימן את גובה הנזק הכספי הישיר והעקיף בגין אירוע זה.

הערכות החברה בדבר השפעות האירועים הביטחוניים מהוות מידע צופה פני עתיד. החמרה משמעותית במצב הביטחוני עלולה להביא לירידה בביקוש לדיור, להתייקרות נוספת בעלויות הביצוע וכן לעיכובים במימוש המלאי. הנהלת החברה עוקבת אחר ההתפתחויות ובוחנת את השפעתן על אומדני המלאי והרווחיות בפרויקטים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של דוחות כספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזחים לאילו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדוח על המצב הכספי, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח הרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת הקבוצה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן, אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכות שווי, במטרה לבחון באם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים מהותיים בשווי הוגן של הנכס.

כמו כן בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות, מחירי קרקעות (מחיר למ"ר מבונה) וכו'.

ליום 31 במרץ 2026 בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני. להערכת החברה בהתבסס בין היתר על קביעת שמאים חיצוניים, לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכות שווי נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

יצוין כי עלויות מימון שהווננו בתקופת הדוח לנכסים בהקמה וקרקעות נזקפו כירידת ערך בסך של כ- 3,928 אלפי ש"ח.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים.

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע.

לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

בשל אופיים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים אשר מוצגים בעלות מופחתת, סבורה הקבוצה כי ערכם הפנקסני זהה בקירוב לשווי הוגן.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 4 - יחס הון החוזר

ליום 31 במרץ 2026 לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים ("הון חוזר שלילי") בסך של כ-285 מיליוני ש"ח ומנגד גרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-1,798 מיליוני ש"ח. הגרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים נובע בעיקר מסווג הלוואות לרכישת קרקע להתחייבויות השוטפות בהתאם להסכמי המימון בין החברה לבנקים, בעוד שסווג מלאי המקרקעין תלוי בתהליך ההתקדמות בקבלת היתרי בניה ובקצב הצפוי של התקדמות הפרויקט ומכירת הדירות, וכן בגין הלוואות ששימשו לצורך רכישת נדל"ן להשקעה בהקמה המסווגת לזמן קצר בהתאם להסכמים עם הבנקים ומנגד שסווג מלאי המקרקעין הממומן באשראי זה הינו נדל"ן להשקעה בהקמה המסווג לנכסים שאינם שוטפים.

להערכת הנהלת החברה, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. זאת, בין היתר, לאור כך שקיימים בידי החברה מקורות תזרימים מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה באמצעות יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-12 מיליוני ש"ח וני"ע סחירים בשווי של כ-48 מיליוני ש"ח. כמו כן לחברה יכולת גיוס אשראי ממוסדות מימון פיננסיים כנגד שעבוד מלאי דירות בפרויקטים שהסתיימו וכן גיוס אשראי כנגד שיעבוד עודפים מפרויקטים בסך של כ-225 מיליון ש"ח. בנוסף, יובהר כי החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפן של הסכמי המימון לרכישת קרקעות בהסכמת התאגידים הבנקאים וזאת, עד למועד קבלת ההיתר הצפוי, לאחריו החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לפרויקטים להם הועמדו הלוואות מתאגידים בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי.

ביאור 5 - מידע על מגזרי פעילות

א. מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה (מנהלה הכללי של החברה) לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS 8:

- בנייה למגורים - מגזר זה כולל רכישת קרקעות וייזום, תכנון פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו, לרבות במסגרת עסקאות קומבינציה ופינוי בינוי, שיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו וכן מכירות קרקעות, וכן ביצוע עבודות בניה עבור חברות בקבוצה.
- נכסים מניבים (נדל"ן להשקעה) - מגזר זה כולל ייזום, הקמה, מכירה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים, תעשייה ומסחר, לרבות פרויקטים כאמור הנמצאים בשלבי הקמה.
- אחר - מגזר זה כולל ניהול והשכרה של מקבצי דיור ודיור להשכרה.

הנתונים של החברה הכלולה נכללו בנתוני מגזרי הפעילות לפי 100%.

לא בוצעו עסקאות בין המגזרים השונים.

ההנהלה בוחנת את תוצאות הפעילות של היחידות העסקיות בנפרד לצורך קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. ביצועי המגזרים מוערכים בהתבסס על הרווח הגולמי.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - מידע על מגזרי פעילות (המשך)

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	אחר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
265,208	(3,399)	3,915	7,770	256,922	הכנסות מגזר
50,612	936	3,310	6,666	39,700	תוצאות המגזר
2,059					ירידת ערך משערוך נדל"ן להשקעה
7,192					הוצאות מכירה ושיווק
9,523					הוצאות הנהלה וכלליות
2,964					הוצאות אחרות, נטו
4,451					הוצאות מימון, נטו
3,115					חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת
21,308					לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					רווח לפני מסים על הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	אחר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
142,508	(1,940)	2,245	7,086	135,117	הכנסות מגזר
47,288	2,573	2,094	6,333	36,288	תוצאות המגזר
3,241					ירידת ערך משערוך נדל"ן להשקעה
4,732					הוצאות מכירה ושיווק
8,684					הוצאות הנהלה וכלליות
19					הוצאות אחרות, נטו
(10,382)					(הכנסות) מימון, נטו
4,334					חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת
36,660					לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					רווח לפני מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

מאוחד	התאמות	אחר אלפי ש"ח	נכסים מניבים	בנייה למגורים	
423,562	(6,289)	11,139	25,746	392,966	הכנסות מגזר
111,967	3,869	9,189	21,515	77,394	תוצאות המגזר
5,131					עליית ערך משערוך נדל"ן להשקעה
18,167	-	429	119	17,619	הוצאות מכירה ושיווק
25,356					הוצאות הנהלה וכלליות
2,269					הכנסות אחרות, נטו
612	(170,549)	12,802	13,853	144,507	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
9,878					חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת
65,354					לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					רווח לפני מסים על הכנסה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - מידע על מגזרי פעילות (המשך)

ג. נכסי והתחייבויות המגזר:

<u>מאוחד</u>	<u>התאמות</u>	<u>אחר</u>	<u>נכסים מניבים</u>	<u>בנייה</u> <u>למגורים</u>	
	<u>אלפי ש"ח</u>				
<u>ליום 31 בדצמבר 2025</u>					
<u>5,281,973</u>	(417,673)	449,615	694,500	4,555,531	נכסי המגזר
<u>3,519,368</u>	(477,681)	242,891	93,940	3,660,218	התחייבויות המגזר

ביאור 6 - נתוני פרופורמה בגין התקשרות מהותית עם בעלי השליטה ועם נותן שירותים הנשלט בידי בתו של בעל שליטה

בהמשך למתואר בביאור 21(ד) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הסכם שירותי דמי ניהול והסכם שירותים מול צד קשור, להלן ההשפעה על הנתונים בתקופות הדיווח בהנחה שהסכמי שירותי ניהול כאמור היו בתוקף בכל תקופות הדיווח:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u>		<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ</u>				
<u>בדצמבר</u>		<u>2025</u>		<u>2026</u>		
<u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	
<u>נתוני</u>	<u>כמוצג בדוחות</u>	<u>נתוני</u>	<u>כמוצג בדוחות</u>	<u>נתוני</u>	<u>כמוצג בדוחות</u>	
<u>פרופורמה</u>	<u>אלה</u>	<u>פרופורמה</u>	<u>אלה</u>	<u>פרופורמה</u>	<u>אלה</u>	
<u>30,010</u>	<u>25,356</u>	<u>9,679</u>	<u>8,684</u>	<u>9,523</u>	<u>9,523</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>18,617</u>	<u>18,167</u>	<u>6,852</u>	<u>4,732</u>	<u>7,052</u>	<u>7,192</u>	הוצאות מכירה ושיווק
<u>40,388</u>	<u>44,318</u>	<u>25,178</u>	<u>27,576</u>	<u>15,801</u>	<u>15,693</u>	רווח נקי
<u>40,388</u>	<u>44,318</u>	<u>25,178</u>	<u>27,576</u>	<u>15,801</u>	<u>15,693</u>	רווח כולל
<u>1.628</u>	<u>1.787</u>	<u>1.015</u>	<u>1.112</u>	<u>0.634</u>	<u>0.629</u>	רווח בסיסי ומדולל למניה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 7 - מידע כספי תמציתי בדבר עסקה משותפת מהותית המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (במונחי 100%)

חברת אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	ליום 31 במרץ 2025 2026 (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח	
465,872	396,940	503,407		נכסים שוטפים
137,594	132,763	139,146		נכסים לא שוטפים
580,298	504,163	627,655		התחייבויות שוטפות
5,692	6,096	3,853		התחייבויות לא שוטפות
17,476	19,444	11,045		סה"כ הון
8,738	9,722	5,523		חלק החברה בהון
149,453	117,811	171,224		הלוואות והתאמות
158,191	127,533	176,747		יתרת השקעה בעסקה משותפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 2026 (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח	
30,258	7,525	7,406		הכנסות
4,523	1,303	(343)		רווח (הפסד) גולמי
(9,505)	(3,131)	(3,752)		הפסד נקי לתקופה
(9,505)	(3,131)	(3,752)		הפסד כולל לתקופה
(4,753)	(1,566)	(1,876)		חלק החברה בהפסד
(5,125)	(2,768)	(1,239)		התאמות
(9,878)	(4,334)	(3,115)		חלק החברה בהפסדי חברה כלולה, נטו

ביאור 8 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו

1. במהלך ינואר 2026, שילמה החברה יתרת התחייבות בסך של כ-13.5 מיליוני ש"ח בגין בונוס מבוסס ביצועים לנושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה. תשלום זה מהווה חלק מבונוס כולל בסך של כ-51 מיליוני ש"ח אשר הופרש וחולק בגין ביצועי שנת 2025, וזאת בהתאם להסכמי ההעסקה הקיימים בין החברה לבין נושאי המשרה האמורים. לפרטים נוספים ראה ביאור 21(ב)3 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

2. ביום 4 בינואר 2026, חתמה החברה על הסכם ליווי לפרויקט אשירה (שדה דב) עם הסכם מסגרת אשראי כספית לקרקע בסך של כ-856 מיליוני ש"ח ולבנייה בסך של כ-464 מיליוני ש"ח. מועד הפירעון הסופי של הסכם מסגרת האשראי הינו 30 ביוני 2030.
ביום 11 במרס 2026 החברה קיבלה היתר בנייה מלא וביום 24 במרס 2026 התקבלה הודעה בדוא"ל מהמשרד להגנת הסביבה לפיו בשטח מגרש 101 בפרויקט אשירה-שדה דב בתל אביב, אין זיהום קרקע, ואין צורך בביצוע בדיקות קרקע באתר הפרויקט. החברה ממשיכה את עבודות ההקמה בפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאורים 10(ב)1 ו-17(ב)2 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

3. ביום 14 בינואר 2026, הוועדה המחוזית אישרה את תוכנית "הרצל - קדש" באשדוד לפינוי 72 יח' ובנייתן של 340 יחידות דיור, שטחי מסחר ומבני ציבור. לפרטים נוספים ראה ביאור 10(ב)14 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

4. ביום 18 בפברואר 2026, הכירה החברה במכירת 40 דירות בפרויקט בני ברק צפון מגרש 813 בתמורה לסך של 89,958 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). בגין התשלום הראשון שתקבל החברה בסך 15,000 אלפי ש"ח התחייבה החברה לרכוש מניות של הרוכש הנסחרות בבורסה לניירות ערך בת"א בסך התשלום הראשון. התשלום הראשון בוצע על ידי הרוכש בחודש במרס 2026, ובמקביל שילמה החברה 15,000 אלפי ש"ח עבור 2,055,921 מניות שהוקצו בהקצאה פרטית והמקנות לה כ-3.64% מההון המונפק והנפרע מהרוכש. בחודש מאי 2026 התקבל טופס 4 לפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאור 9(2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
5. ביום 25 בינואר 2026, קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון בפרויקט אביסרור בכרמי גת צפון מתחם 20. ביום 24 במרס 2026 נחתם הסכם ליווי. לפרטים נוספים ראה ביאור 10(ב)2 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
6. ביום 25 במאי 2026, הווארכה ההלוואה בגין קרקע ב-LIBA בת ים ומועד פירעונה הסופי הינו 25 באוגוסט 2026. לפרטים נוספים ראה ביאור 17(ב)6 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
7. ביום 15 במרס 2026, השלימה החברה את רכישת זכויות במקרקעין בבאר יעקב (מגרש 111) לבניית 154 יחידות למגורים מרשות מקרקעי ישראל. לפרטים נוספים ראה ביאור 10(ב)15 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. בגין רכישת הקרקע נטלה החברה הלוואה בסך של 102 מיליוני ש"ח הנושאת ריבית בשיעור של $P+0.15\%$ ומועד פירעונה הינו 15 ביוני 2026. כמו כן, לצורך תשלום המע"מ בעסקה הועמדה הלוואה בסך 17.6 מיליוני ש"ח הנושאת ריבית בשיעור של $P+0.15\%$ ומועד פירעונה הינו 12 ביוני 2026.
8. ביום 24 במרס 2026, נחתם הסכם ליווי המותנה בעמידה במספר תנאים בפרויקט אביסרור באשקלון עיר היין מגרש 106 כאשר למועד אישור הדוחות הכספיים החברה טרם עומדת בתנאים אלו. לפרטים נוספים ראה ביאור 17(ב)5 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
9. ביום 29 במרס 2026, השלימה החברה את רכישת זכויות במקרקעין בסירקין, פתח תקווה (מגרש 11) מרשות מקרקעי ישראל. לפרטים נוספים ראה ביאור 10(ב)15 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. בגין רכישת הקרקע נטלה החברה הלוואה בסך של 105 מיליוני ש"ח הנושאת ריבית בשיעור של P ומועד פירעונה הינו 29 במרץ 2028. כמו כן, לצורך תשלום המע"מ בעסקה הועמדה הלוואה בסך של 16.1 מיליוני ש"ח הנושאת ריבית בשיעור P ומועד פירעונה הינו 29 ביוני 2026.
10. ביום 29 במרס 2026, השלימה החברה את רכישת זכויות במקרקעין בהרצליה (מגרש 407) מרשות מקרקעי ישראל. לפרטים נוספים ראה ביאור 10(ב)15 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. בגין רכישת הקרקע נטלה החברה הלוואה בסך של 128 מיליוני ש"ח הנושאת ריבית בשיעור של P ומועד פירעונה הינו 29 במרץ 2028. כמו כן, לצורך תשלום המע"מ בעסקה הועמדה הלוואה בסך של 24 מיליוני ש"ח הנושאת ריבית בשיעור P ומועד פירעונה הינו 30 במאי 2026.
11. החלטה בנוגע לחלוקת דיבידנד:
בכוונת דירקטוריון החברה להחליט על אימוץ מדיניות לפיה בכוונת החברה החל משנת 2026 לחלק 25% מהרווח הנקי שלה בכל שנה כדיבידנד וזאת בכפוף להוראות כל דין ובהתחשב בתזרים המזומנים הצפוי של החברה באותה עת, בתכנית ההשקעות של החברה ובהיבטי מס אשר ינבעו מחלוקת הדיבידנד. מובהר כי שינוי בעתיד של מדיניות הדיבידנד כאמור טעון החלטת דירקטוריון. עוד מובהר כי הדירקטוריון יהיה רשאי לשנות את המדיניות כאמור בכל עת ללא כל צורך באישור נוסף מגוף כלשהו. לפרטים נוספים ראה ביאור 22(ד) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
12. בקשר לתביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית שהוגשה כנגד החברה בטענה לגביית יתר בגין הפקת אישורי זכויות והעברתן (לפרטים מלאים בדבר הרקע לתביעה, ראה ביאור 20(א)2 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025):
יצוין כי משרד עורכי הדין המייצג התחייב לשפות את החברה בגין הסכומים שתשלם במסגרת ההליך. ביום 1 באפריל 2026, הגישו הצדדים בקשה לבית המשפט לאישור הסדר פשרה. במסגרת ההסדר, החברה תתחייב לעתיד לפעול בהתאם לחוק הפיקוח, ובגין העבר תשיב 80% מסכום גביית היתר לכל חבר קבוצה שיפנה בתוך 90 ימים (יתרת הסכומים שלא ידרשו יועברו לקרן בהתאם לחוק). על פי בדיקות החברה, היקף הפיצוי המוערך עומד על כ-250 אלף ש"ח. החישוב יבדק ויאושר על ידי ר"ח חיצוני אשר הוסכם על ידי הצדדים.
13. ביום 14 במאי 2026, קיבלה החברה היתר בנייה מלא לפרויקט אביסרור ברובע המיוחד (מגרש 619) לבניית 230 יחידות דיור, שטחי מסחר ותעסוקה בעיר אשדוד, אשר בגינו נחתם הסכם ליווי ביולי 2025 והחברה ביצעה בו עבודות חפירה ודיפון. לפרטים נוספים ראה ביאור 10(ב)3 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

הדוחות הכספיים:

3-4 נתונים כספיים מתוך הדוחות ביניים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

5 נתונים כספיים מתוך הדוחות ביניים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

6-7 נתונים כספיים מתוך הדוחות ביניים המאוחדים על על השינויים בהון המיוחסים לחברה

8-9 נתונים כספיים מתוך הדוחות ביניים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

10

מידע נוסף



לכבוד
בעלי המניות של
אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
באר שבע

א.ג.ב.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 במרץ 2026 ו-2025 ולתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

28 במאי 2026, תל אביב

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזראלי 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	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

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

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות ביניים המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים שוטפים

26,706	24,415	9,120	מזומנים ושווי מזומנים
72,985	109,648	71,036	פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
50,109	47,133	47,960	ניירות ערך סחירים
24,491	5,638	23,493	נכסי מיסים שוטפים
12,741	24,878	58,212	לקוחות
182,252	213,847	226,679	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
45,741	26,749	52,778	חייבים צדדים קשורים
25,280	30,574	83,417	חייבים ויתרות חובה
732,360	486,910	2,161,267	מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
1,646,911	1,740,127	182,776	מלאי מקרקעין
2,819,576	2,709,919	2,916,738	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

-	-	13,133	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
735,014	736,486	1,114,469	מלאי מקרקעין ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות
657,467	457,628	657,467	נדל"ן להשקעה
165,732	334,457	169,746	נדל"ן להשקעה בהקמה
275,354	264,241	278,589	חייבים צדדים קשורים
563,712	505,879	589,173	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
10,516	14,182	9,211	רכוש קבוע
2,407,795	2,312,873	2,831,788	סה"כ נכסים לא שוטפים

5,227,371	5,022,792	5,748,526	סה"כ נכסים

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

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות ביניים המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה
(המשך)

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		
2025	2025	2026		
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
התחייבויות שוטפות				
2,424,842	2,039,000	2,799,860	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	
79,034	135,663	92,769	ספקים ונותני שירותים	
4,288	9,050	2,607	זכאים ויתרות זכות	
35,269	75,227	21,649	התחייבויות לבעלי עניין	
425,908	417,370	488,598	זכאים צדדים קשורים	
8,727	11,544	8,752	הפרשות	
4,800	4,330	4,763	התחייבויות בגין הטבות לעובדים	
217,949	183,354	163,805	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	
3,200,817	2,875,538	3,582,803	סה"כ התחייבויות שוטפות	
התחייבויות לא שוטפות				
172,365	318,228	296,914	הלוואות מתאגידים בנקאיים	
17,814	19,935	17,869	הפרשות	
116	116	116	התחייבויות בגין הטבות לעובדים	
93,654	81,658	92,608	מיסים נדחים	
283,949	419,937	407,507	סה"כ התחייבויות לא שוטפות	
הון				
2	2	2	הון מניות	
(12,761)	(11,307)	(12,761)	קרנות הון	
1,755,364	1,738,622	1,770,975	עודפים	
1,742,605	1,727,317	1,758,216	סה"כ הון	
5,227,371	5,022,792	5,748,526	סה"כ התחייבויות והון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים	תל-אביב, 28 במאי, 2026	אלי אביסרור	יצחק אביסרור (*)	איציק כנפו
		יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	דירקטור	סמנכ"ל כספים

(*) הוסמך על ידי דירקטוריון החברה לחתום על הדוחות הכספיים.

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

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות ביניים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2026	ליום 31 במרץ 2025 אלפי ש"ח	ליום 31 במרץ 2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
284,763	89,334	234,105	הכנסות:
80,133	20,226	24,081	מכירת דירות
31,213	9,837	8,610	הכנסות מביצוע עבודות
			שכירות ודמי ניהול
396,109	119,397	266,796	
231,753	68,415	200,458	עלויות:
72,863	18,467	21,991	עלות מכירת דירות
4,731	620	1,145	עלות ביצוע עבודות
			עלות תפעול וניהול נכסים
309,347	87,502	223,594	סה"כ עלויות
86,762	31,895	43,202	רווח גולמי
4,602	(3,028)	(3,379)	עליית (ירידת) ערך משערוך נדל"ן להשקעה
16,670	4,321	6,638	הוצאות מכירה ושיווק
23,818	7,435	9,417	הוצאות הנהלה וכלליות
2,269	-	(2,964)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
38,219	11,756	19,019	סה"כ הוצאות
53,145	17,111	20,804	רווח תפעולי
44,833	16,977	11,891	הכנסות מימון
48,853	7,640	17,252	הוצאות מימון
(4,020)	9,337	(5,361)	סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
8,453	6,822	3,720	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
57,578	33,270	19,163	רווח לפני מיסים על ההכנסה
13,260	5,694	3,552	מיסים על ההכנסה
44,318	27,576	15,611	רווח נקי ורווח כולל אחר

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

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות ביניים המאוחדים על השינויים בהון המיוחסים לחברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)					
הון מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ הון	
2	(13,950)	1,189	1,755,364	1,742,605	יתרה ליום 1 בינואר 2026
-	-	-	15,611	15,611	התנועה בתקופת הדוח:
-	-	-	15,611	15,611	רווח נקי לתקופה
-	-	-			סה"כ רווח כולל לתקופה
2	(13,950)	1,189	1,770,975	1,758,216	יתרה ליום 31 במרץ 2026
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)					
הון מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ הון	
2	(12,496)	1,189	1,711,046	1,699,741	יתרה ליום 1 בינואר 2025
-	-	-	27,576	27,576	התנועה בתקופת הדוח:
-	-	-	27,576	27,576	רווח נקי לתקופה
-	-	-			סה"כ רווח כולל לתקופה
2	(12,496)	1,189	1,738,622	1,727,317	יתרה ליום 31 במרץ 2025

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

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות ביניים המאוחדים על על השינויים בהון המיוחסים לחברה
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)					
הון מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ הון	
2	(12,496)	1,189	1,711,046	1,699,741	יתרה ליום 1 בינואר 2025
-	-	-	44,318	44,318	התנועה בשנת הדוח:
-	-	-	44,318	44,318	רווח נקי לשנה
-	(1,454)	-	-	(1,454)	סה"כ רווח כולל לשנה
-	(1,454)	-	-	(1,454)	עסקאות עם בעלי שליטה
2	(13,950)	1,189	1,755,364	1,742,605	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות ביניים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח נקי	44,318	27,576	15,611
ירידת (עליית) ערך משערוך נדל"ן להשקעה	(4,602)	3,028	3,379
פחת והפחותות	4,434	1,099	823
הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע	419	19	(42)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	4,020	(9,337)	5,361
הוצאות מיסים על ההכנסה	13,260	5,694	3,552
חלק החברה ברווחי חברות בנות, נטו ממס	(8,453)	(6,822)	(3,720)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

קיטון (גידול) בלקוחות	(179)	(12,316)	(45,471)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	(11,470)	(10,998)	(58,138)
קיטון (גידול) ביתרות צדדים קשורים	(20,757)	-	54,261
קיטון (גידול) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות	36,124	1,518	(40,074)
קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה	25,863	16,719	137,936
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(30,688)	(1,228)	13,265
גידול בזכאים אחרים	(19,817)	(12,820)	(1,676)
גידול בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים	150	(320)	(36)
גידול בהתחייבות לבעלי עניין	(38,995)	963	(13,621)
גידול (קיטון) בהפרשות	(4,409)	528	80
גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות	73,085	40,844	(54,144)

מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך השנה עבור:

ריבית ששולמה	(139,527)	(26,336)	(41,903)
ריבית שהתקבלה	361	260	323
מיסים ששולמו	(19,120)	(7,827)	(3,600)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת, לפני רכישת	(95,983)	10,244	(27,834)
קרקעות נטו	(316,287)	(224,391)	(451,740)
רכישת קרקעות, נטו			

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

(412,270)	(214,147)	(479,574)

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות ביניים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(43,439)	(17,915)	(6,476)
(20,000)	-	-
(23,765)	(8,416)	(19,143)
69,361	31,867	2,172
(14,223)	(9,160)	(929)
8,259	3,311	1,108
(6,490)	(1,215)	(288)
6,174	968	812
-	-	(15,000)
(24,123)	(560)	(37,744)
324,835	116,688	271,572
63,800	33,000	232,967
(15,762)	(3,751)	(2,302)
(8,987)	(6,028)	(2,505)
363,886	139,909	499,732
(72,507)	(74,798)	(17,586)
99,213	99,213	26,706
26,706	24,415	9,120

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעה ורכישת נדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה בחברה בת
הלוואות לחברות מוחזקות
קיטון בפקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
רכישת ניירות ערך סחירים
תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים
רכישת רכוש קבוע ואחרים
תמורה ממימוש רכוש קבוע
השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות לצדדים קשורים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

מידע נוסף

ביאור 1 - כללי

תיאור כללי של החברה ופעילותה:

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 17 במרץ 1978.

למועד אישור הדוחות הכספיים החברה והחברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") פועלות בישראל בתחומי הפעילות הבאים: נדל"ן יזמי - ייזום, תכנון והקמה של פרויקטים למגורים והתחדשות עירונית. הפעילות כוללת איתור ורכישת קרקעות או השגת זכויות בקרקע, פיתוח ובנייה, וכן ניהול מערך השיווק והמכירה של יחידות הדירור שנבנו. נדל"ן מניב - ייזום, הקמה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים, מסחר, תעשייה ומגורים המיועדים להשכרה. הפעילות כוללת ניהול והשכרה של נכסים מניבים.

למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה נשלטת על-ידי בני משפחת אביסרור: מר אליהו אביסרור, מר יצחק אביסרור, מר יורם אביסרור ומר מרדכי אביסרור (להלן: "בעלי השליטה"), המחזיקים במישרין ובעקיפין ב-100% מהון המניות של החברה כאשר לחלק מחברות הקבוצה קיימים בעלי מניות נוספים (זכויות שאינן מקנות שליטה).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

בסיס העריכה

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התשל"ל 1970 - יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו ואליהם.

מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ביאור 3 - יתרות מהותיות עם חברות מוחזקות

ליום 31 במרץ, 2026 יתרת הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות מסתכמת לסך של כ-505,912 אלפי ש"ח. היתרה כולל בעיקר הלוואות שניתנו לחברה המוחזקת אביסרור הנדסה ובניה בע"מ במהלך עסקים הרגיל, השקעה והלוואה לחברה מוחזקת אביסרור קשת הצלחה נדל"ן בע"מ, ראה גם ביאור 13(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ליום 31 במרץ, 2026 הלוואות שהתקבלו מחברות מוחזקות מסתכמת לסך של כ-488,598 אלפי ש"ח. היתרה כוללת בעיקר הלוואות שהתקבלו בחברה בנוסף, החברה הינה החברה המבצעת של פרויקטים בחברת בת אביסרור ובניו ייזום ופיתוח בע"מ. בדוחותיה הכספיים של החברה קיימת התחייבות מול אביסרור ובניו ייזום ופיתוח בע"מ לאור מקדמות שהתקבלו בגין ביצוע עתידי לפרויקטים אותם מבצעת החברה, אשר בגינם זכאית החברה לתקבולי $COST+8\%$, טרם נקבע מועד לפירעון היתרות.

בגין היתרות לעיל זקפה החברה ריבית רעיונית בהתאם לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה, בשיעור שנתי של 5.02% בשנת 2025 ו-4.90% בשנת 2026.

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריו

לגבי אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו, ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026.



תל-אביב, 28 במאי 2026

לכבוד

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

רח' יצחק בן צבי,

באר שבע

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף להשלמה מיום 28.5.2026 בדבר הצעה לציבור של מניות רגילות וכן תשקיף מדף של אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ (להלן: "ניירות הערך המוצעים", "התשקיף" ו-"החברה", בהתאמה)

לבקשתכם הננו נותנים לכם את חוות דעתנו כדלקמן:

- לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים ולמניות הקיימות בהון החברה תוארו נכונה בתשקיף.
- לדעתנו, החברה מוסמכת להציע את ניירות הערך המוצעים בדרך המתוארת בתשקיף.
- לדעתנו, הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

אמיר גודארד, עו"ד

שיראל גוטמן-עמירה, עו"ד



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NSW 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנגליה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, ינאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
פארק העברית, בניין 2, ישעיהו ליבוביץ 30
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948



תל-אביב, 28 ביולי 2026

לכבוד

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

רח' יצחק בן צבי,

באר שבע

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף להשלמה מיום 28.5.2026 בדבר הצעה לציבור של מניות רגילות וכתבי אופציה (סדרה 1) וכן תשקיף מדף של אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ (להלן: "ניירות הערך המוצעים", "התשקיף" ו-"החברה", בהתאמה) כפי שתוקן ביום 28 ביולי 2026 (להלן: "התיקון לתשקיף")

לבקשתכם הננו נותנים לכם את חוות דעתנו כדלקמן:

- לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים ולמניות הקיימות בהון החברה תוארו נכונה בתשקיף ובתיקון לתשקיף.
- לדעתנו, החברה מוסמכת להציע את ניירות הערך המוצעים בדרך המתוארת בתשקיף ובתיקון לתשקיף.
- לדעתנו, הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף ובתיקון לתשקיף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף ובתיקון לתשקיף.

בכבוד רב,

אמיר גודארד, עו"ד

שיראל גוטמן-עמירה, עו"ד

A

סידי, אוסטרליה
50 Carrington St, NSW 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנגליה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מנדל אלקטרה, ינאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
פארק העברית, בניין 2, ישעיהו ליבוביץ 30
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

פרק 11: פרטים נוספים

- 11.1 **הוצאות ההצעה**
לאחר פרסומו של התשקיף, החברה תפרסם הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. במסגרת ההודעה המשלימה יפורטו ההוצאות הקשורות בפרסום התשקיף.
- 11.2 **דמי עמילות בקשר לניירות ערך המוצעים וניירות ערך אחרים**
11.2.1 במסגרת ההודעה המשלימה יכללו פרטים אודות עמלות לחתמים המתמחרים ולמפיצים.
11.2.2 החברה לא שילמה או התחייבה לשלם בשנתיים האחרונות דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה.
- 11.3 **הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים**
בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף לא בוצעו הקצאות ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים, למעט כמפורט להלן:
11.3.1 ביום 15 באוקטובר 2025 התקשרה החברה בהסכם לפיו תקצה לבעלי מניותיה מניות חדשות שלא בתמורה למזומן, אלא כתמורה בעין להעברת מניות בחברת אביסרור ובניו ייזום ופיתוח בע"מ, בהתאם לסעיף 104ב לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].
11.3.2 ביום 15 באוקטובר 2025 התקשרה החברה בהסכם לפיו תקצה לבעלי מניותיה מניות חדשות שלא בתמורה למזומן, אלא כתמורה בעין להעברת מניות בחברת אור נס מקרקעין בע"מ, בהתאם לסעיף 104ב לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].
- 11.4 **עיון במסמכים**
העתקים מתשקיף זה, מההיתר לפרסומו, וכן העתק מכל דוח, אישור או חוות דעת הכלולים בתשקיף זה עומדים לעיון במשרדה הרשום של החברה, בשעות העבודה הרגילות. בנוסף, עותק מהתשקיף מפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il.

פרק 12: חתימות

החברה:

אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ

דירקטורים:

אליהו אביסרור, דירקטור

יצחק אביסרור, דירקטור

יורם אביסרור, דירקטור

יצחק נחושטן, דירקטור