ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ
("החברה")

דוח לתקופה שנסתיימה
ביום 30 ביוני 2026

החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעות המונח בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים במסגרת תקנות הדוחות, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את ההקלות הבאות המנויות בתקנות הדוחות: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית כך שהחברה תחויב בצירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד; (ב) העלאת רף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל- 20%; ו- (ג) העלאת רף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%.

חלק א' - דוח הדירקטוריון
חלק ב' - דוחות כספיים והערכות שווי
חלק ג' - הצהרות מנהלים

ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ ("החברה")
לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ("**תקופת הדוח**"). דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם דוח הדירקטוריון ליום 31.12.2025 המהווה חלק מהדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 אשר פורסם במגנא ביום 26.3.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-028079) ונכלל בזאת על דרך ההפניה ("**הדוח התקופתי לשנת 2025**").

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 תיאור עסקי החברה

החברה התאגדה בישראל ביום 23.6.2014 כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם להוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"). בחודש אוגוסט 2022 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 40,440,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') אשר הוצעו לציבור על פי תשקיף אשר פורסם ביום 1.8.2022 והודעה משלימה מיום 3.8.2022. עם הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), נכנס לתוקפו שטר נאמנות מתוקן מיום 1.8.2022 בין החברה למשמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). בעקבות השלמת רישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**הבורסה**") על פי התשקיף וההודעה המשלימה, הפכה החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

ביום 3.3.2025 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור בבורסה של 5,875,000 מניות רגילות ללא ע.נ. וכן הנפקת 29,375,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') הניתנות להמרה למניות החברה, וזאת על פי דוח הצעת מדף מיום 27.2.2025 ובמקביל רישום המניות הקיימות בהונה של החברה למסחר בבורסה. בעקבות השלמת רישומן של מניות החברה למסחר בבורסה כאמור, הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

הקבוצה פועלת בישראל, בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ובתחום הנדל"ן להשקעה, והקימה ומקימה פרויקטים, משלומי בצפון, דרך מרכז הארץ ועד למצפה רמון שבדרום, מתוך מטרה לשלב עסקים עם ערכים וציונות. במהלך שנות פעילותה, הקימה הקבוצה יחד עם שותפיה כ- 815 יח"ד ובהיקף כספי של כ- 930 מיליון ש"ח והינה בעלת זכויות במספר נכסים מניבים קיימים.

נכון למועד פרסום דוח זה, מקדמת הקבוצה יחד עם שותפיה מספר פרויקטי ייזום המצויים בשלבי הקמה (כ- 253 יח"ד למגורים וכ- 7.6 אלף מ"ר למסחר ומשרדים), פרויקטים בתכנון (כ- 293 יח"ד למגורים כולל יחידות בקומבינציה של בעלי דירות), פרויקטי התחדשות עירונית (כ- 1,650 יח"ד לשיווק, כולל חלק השותפים) המצויים בשלבים שונים, ובנוסף מקדמת פרויקטי נדל"ן מניב בהיקף של כ- 85 אלף מ"ר שטחי משרדים, מסחר ולוגיסטיקה.

בתחום הנדל"ן היזמי, נכון למועד פרסום הדוח מקדמת החברה את הקמת הפרויקטים הבאים: (א) **Rezort** בנס ציונה שצפוי לכלול 44 יח"ד כאשר נכון למועד פרסום הדוח נחתמו חוזי מכר ביחס ל- 36 יח"ד; (ב) פרויקט **שלומי שלב ב'** - נכון למועד פרסום הדוח נחתמו חוזי מכר ביחס ל- 12 יח"ד מתוך 24 יח"ד; (ג) פרויקט **Private Collection** ברחובות שצפוי לכלול 39 יח"ד כאשר נכון למועד פרסום הדוח נחתמו חוזי מכר ביחס ל- 4 יח"ד והתקבלו היתרי בניה לארבעה מגרשים מתוך שמונה; (ד) פרויקט **נופים** במגדל העמק אשר צפוי לכלול 146 יח"ד, כאשר נכון למועד פרסום הדוח נחתמו חוזי מכר ביחס ל- 50 יח"ד; (ה) **פרויקט Rezort נס ציונה שלב ב'** (המשך לפרויקט ריזורט של החברה), שצפוי לכלול בהתאם

לתב"ע הקיימת, 16 דירות גן ופנטהאוזים בבנייני בוטיק, כאשר נכון למועד פרסום הדוח החל שיווק ראשוני והפרויקט נמצא בהליכי תכנון ; (ו) **פרויקט נפתלי בן אפרים ברחובות** בעסקת קומבינציה שצפוי לכלול בהתאם לתב"ע הקיימת, 38 יח"ד לבניה כאשר אחוז הקומבינציה לבעלים עומד על 38%, ונכון למועד פרסום הדוח החל שיווק אולם טרם החלה הקמת הפרויקט וטרם נחתמו חוזי מכירה ליח"ד בפרויקט ו- (ז) **פרויקט בשכונת קדם ברחובות** בעסקת קומבינציה שצפוי לכלול בהתאם לתב"ע הקיימת, 56 יח"ד לבניה כאשר אחוז הקומבינציה לבעלים עומד על 42%, ונכון למועד פרסום הדוח טרם החל השיווק והפרויקט נמצא בהליכי תכנון. במקביל מקדמת החברה פרויקטים נוספים והתקשרויות שונות (בעיקר עסקאות קומבינציה) וכן עסקאות בתחום ההתחדשות העירונית ובמקביל פועלת לקידום כניסת משקיע/שותף לכל/חלק מפרויקטי ההתחדשות העירונית. במהלך תקופת הדוח בחנה החברה אפשרות להנפקת אגרות חוב מסדרה חדשה המגובות בשעבוד על זכויות החברה לקבלת חלקה בעודפים בגין פרויקט Private Collection ברחובות, פרויקט Rezort נס ציונה ופרויקט נפתלי בן אפרים רחובות, כאשר בשל תנאי השוק הוחלט לדחות את ההנפקה, ובשלב זה פועלת החברה לגיוס מימון לפרויקטים הנ"ל כמפורט בביאור 1ב' לדוחות הכספיים.

בתחום הנדל"ן להשקעה, נכון למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה יחד עם שותפיה בשלושה מרכזים מסחריים פעילים (במצפה רמון, צומת מגידו ושלומי), מבנה משרדים ומסחר סמוך לקיבוץ אשדות יעקב, ובנוסף מקימה החברה מרכז מסחרי בנהריה וכן מתכננת פרויקטים מסחריים אחרים, בין היתר על גבי מגרשים בנהריה ומגדל העמק. כמפורט בביאור 1ב' לדוחות הכספיים, החברה בוחנת אפשרויות למימוש מספר נכסי נדל"ן להשקעה.

1.2 **<u>אירועים בולטים במהלך ולאחר תקופת הדוח</u>**

(א) ביום 10.3.2026 הושלמה עסקה שבמסגרתה שותפות יסודות אל רם שלומי (שותפות המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50%) מכרה לצדדים שלישיים (לרבות שותף החברה ביזם) את מלוא זכויותיה במקרקעין שעליהם ניתן להקים את שלבים ב'2 ו- ב'3 בפרויקט שלומי שלב ב', בתמורה לסך של 16.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10.12.2025 (מס' אסמכתא 2025-01-098447), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(ב) בהמשך להעמדת הלוואה לחברה כמפורט בסעיף 1.8.4.6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, ביום 18.5.2026 הוסכם עם המלווה להאריך את מועד פרעונה עד ליום 10.5.2027 תוך פרעון הריבית שהצטברה (כ- 1.65 מיליון ש"ח) בשנים עשר תשלומים חודשיים שווים. יצוין כי נכון למועד ההארכה, עמדה קרן ההלוואה על כ- 13.4 מיליון ש"ח.

(ג) ביום 6.4.2026 התקשרה החברה בהסכם קומבינציה עם בעלי הזכויות במקרקעין פנויים ברחובות ("**הבעלים**" ו- "**המקרקעין**"), לפיו החברה תבנה עבור הבעלים בהתאם לתב"ע הקיימת 56 יח"ד עם חזית מסחרית בשטח של כ- 150 מ"ר ("**הפרויקט**"), בתמורה ל- 58% מהזכויות במקרקעין ובפרויקט, וזאת תוך 42 חודשים ממועד מסירת המקרקעין לחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.4.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-032054), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(ד) ביום 28.4.2026 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין בשטח של כ- 5.1 דונם המצויים בפרדס חנה כרכור בתמורה לסך של 29 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (ככל שיחול), כאשר ביום 19.8.2026 העסקה הושלמה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מיום 28.4.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-038952), מיום 9.8.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-074580) ומיום 19.8.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-077878) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(ה) ביום 28.4.2026 התקשרו החברה ושותף עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי לצורך הקמת פרויקט Private Collection ברחובות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28.4.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-039041) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(ו) ביום 30.4.2026 נבחרה החברה יחד עם שותף כיזם במתחם המצוי ברחובות אסף שמחוני ויוספטל בשכונת גבעה א בקריית אתא, הכולל 80 יח"ד, על קרקע בשטח של כ- 8 דונם, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30.4.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-040325) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(ז) בהמשך לאמור בסעיף 1.6.5(ב) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025 בדבר הסכם קומבינציה מותנה משנת 2019, ולדיון עם הבעלים לגבי המשך ההתקשרות, הוסכם על ביטול ההתקשרות.

(ח) בהמשך למתואר בסעיף 1.6.6.5.7 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025 בדבר מימון משלים לפרויקט המסחר במגדל העמק - במהלך תקופת הדוח נטלה יסודות טל מגדל העמק – שותפות מוגבלת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 9 מיליון ₪ לצורך פרעון המימון המשלים הנ"ל, אשר מתחדשת אחת לרבעון ונושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת 1.5%.

(ט) ביום 23.8.2026, חברת הבת יסודות איתנים התחדשות עירונית (ע.ע) בע"מ (75%), יחד עם שותף (25%) (יחד: "היזם") הגיע לשיעור חתימות של כ- 72% מבעלי הזכויות במקרקעין ברחוב בן גוריון בקרית ביאליק עליהם בנויים בנייני מגורים הכוללים 18 יח"ד בהסכם התחדשות עירונית. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 24.8.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-078978) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(ה) <u>השלכות המצב הבטחוני</u>:

לפרטים בדבר המצב הבטחוני והשפעתו על תחומי הפעילות של החברה, לרבות הסכם פשרה לקבלת פיצויים ממס רכוש בגין נזקי המלחמה ביחס לפרויקט המגורים המסחר בשלומי, ראו ביאור 1ב' לדוחות הכספיים ליום 30.6.2026.

1.3 <u>שינויים גאו-פוליטיים ומאקרו כלכליים</u>

<u>אינפלציה</u>:

בשנים האחרונות החלה עליית מחירים גלובלית, שהביאה לעלייה במדדי האינפלציה לרמה גבוהה מיעדי הבנקים המרכזיים. בשל כך, החלו בנקים מרכזיים בעולם לנקוט במגמה של העלאות ריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. בישראל האינפלציה, שהייתה גבוהה עוד טרם אירוע מלחמת "חרבות ברזל", ואשר הובילה לעליית ריבית בנק ישראל, הושפעה מגידול משמעותי בהוצאות הביטחון, מתנודות בשער החליפין מול מטבעות זרים, ומשיבושים בשרשראות האספקה, על אף התערבותו של בנק ישראל לייצוב השווקים, כולל התערבות במסחר במט"ח לתמיכה בשקל.

בשנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.6% ובמהלך המחצית הראשונה לשנת 2026 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 1.2%.

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל אשר גובשה ביולי 2026, ההערכה היא כי שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים הבאים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027) צפוי לעמוד על 1.8%.

התחזית משקפת המשך התכנסות של התוצר אל עבר המגמה, הנתמכת בהמשך הקלה במגבלת ההיצע עם שחרור אנשי מילואים והמשך עלייה במספר העובדים הזרים. ואולם, גם בקצה אופק התחזית (סוף 2027) התוצר צפוי להיוותר מתחת לקו המגמה מכיוון שהיצע העובדים עדיין צפוי להיות נמוך ביחס לרמה

הנגזרת ממגמת טרום-המלחמה. במקביל, ההקלה במגבלות ההיצע, הירידה במחירי הנפט ובפרמיית הסיכון של ישראל, וייסוף השקל תורמים להתמתנות סביבת האינפלציה, אשר צפויה להתבסס בסביבת מרכז תחום היעד, ותומכים בתהליך הורדת הריבית.

נכון למועד הדוח, אין לקבוצה הלוואות צמודות למדד. יחד עם זאת, שינוי במדד, משפיע על הכנסות הקבוצה מחוזי מכר וכן על תשלומים לקבלני משנה, שכן ככלל, תשלומים אלו צמודים למדד.

<u>הריבית במשק</u>:

במטרה לרסן את שיעור האינפלציה הבנקים המרכזיים החלו להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות מאז אפריל 2022, משיעור של 0.1% לשיעור של 4.75% עד חודש מאי 2023. ביום 1.1.2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ל- 4.5% לראשונה מאז חודש מרץ 2020. ב-24.11.2025, 5.1.2026, 25.5.2026 ו-6.7.2026 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב- 0.25% בכל פעם כך שנכון לסמוך למועד פרסום הדוח עומד שיעור הריבית על 3.5%.

בהתאם לתחזית חטיבת המחקר הנ"ל, רמת הריבית הממוצעת ברבעון השני של 2027 צפויה לעמוד על 3.0%.

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

הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. למועד הדוח, לחברה (במאוחד) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ-106 מיליון ש"ח. לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ-1 מיליון ש"ח לשנה, בגין היקף חוב זהה. כמו כן, לחברה השקעות בחברות מוחזקות שגם להן הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ-257 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ-118 מיליון ש"ח). לכן, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בחברות אלה בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ-1.2 מיליון ש"ח לשנה), בגין היקף חוב זהה.

<u>מדד תשומות הבניה</u>:

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

בשנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה ב- 5%. העלייה במדד תשומות הבניה מתחילת שנת 2026 עומדת על 2.2%.

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

<u>עלויות כח אדם</u>:

בשנים האחרונות איסור הכניסה לישראל שהוחל על עובדי בנייה פלסטינאים על רקע המלחמה וכן הקיטון במספר עובדי כח האדם הזרים בישראל (אשר גרם לקיטון במצבת כח האדם של העובדים במקצועות הליבה של הענף (בעיקר בעבודות ה"רטובות" כגון שלד, טיח, ריצוף וכד')), המשיך לשבש את פעילות ענף הבנייה ועלול להמשיך לפגוע בלוחות הזמנים של פרויקטים ולהעלות את מחירי שכר העבודה של העובדים

שנותרו בענף. בשל כך, עשויה החברה לשלם תוספות לקבלנים (או קבלני משנה, לפי העניין) ולתאגידי כח אדם וכן עלויות הבניה של החברה בפרויקטים שטרם נחתם בגינם הסכם ביצוע עלולות להתייקר.

<u>מודלים שיווקיים</u>:

במהלך שנת 2025, ניתנה לחלק מלקוחות הקבוצה גמישות גדולה יותר בתנאי התשלום באמצעות מבצעי 20-80 או 40-60[1], המגלמת לרוכש הטבה כלכלית במחיר הדירה, וזאת בהתאם למגמה שחלה בהקשר זה בשוק. תחת תנאי השוק הנוכחיים, הקבוצה אינה צופה חשיפה מהותית אל מול רוכשי הדירות ממתן הגמישות בתנאי התשלום ללקוחותיה. יצוין כי היה והשוק ימשיך לפעול באמצעות מודלים שיווקיים אלו ביתר שאת, באופן שיחייב את הקבוצה להרחיב את מבצעיה כדי לשמר את מעמדה התחרותי, עשוי הדבר להוביל לשחיקת רווחיות הפרויקטים. החברה מציגה את עלות המימון בגין מבצעים אלו כרכיב מימון משמעותי בדוחותיה הכספים.

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

[1] מבצעי 20-80 או 40-60 הינם מבצעי מכירות במסגרתם הלקוח משלם 20% ממחיר הדירה בעת חתימת הסכם המכר עם היזם, ואת היתרה רק עם מסירת הדירה, וזאת בשונה מהמצב "הרגיל", לפיו התשלום מתבצע בהתאם להתקדמות הבניה. כמו כן, יכול ויתרת התמורה אינה צמודה למדד תשומות הבניה או מדד אחר.

1.4 מצב כספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצג הכספי בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

סעיף	ליום 30 ביוני (אלפי ₪)		ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ₪)	הערות והסברים
	2026	2025		
נכסים שוטפים	104,211	137,870	123,427	הקיטון בנכסים השוטפים מול 30.6.25 נובע בעיקר מקיטון במזומנים שנובע מתשלום מקדמות ורכישת מלאי שאינו שוטף בסך כ-48.8 מיליון ש"ח, מפרעון אג"ח בסך 24.6 מיליון ש"ח, מריבית ששולמה בסך כ-14 מיליון ש"ח ומנגד מקבלת תמורה מהנפקה פרטית של מניות ואופציות בסך 12.8 מיליון ש"ח ומקבלת אשראי נטו בסך כ-43 מיליון ש"ח. הקיטון מול 31.12.25 נובע בעיקר מקיטון במזומנים שנובע מתשלום מקדמות ורכישת מלאי שאינו שוטף בסך כ-48.8 מיליון ש"ח, מהפסד שוטף בסך כ-8.6 מיליון ש"ח, מתשלום ריבית אג"ח ב' בסך כ-3.1 מיליון ש"ח ומנגד מקבלת אשראי נטו בסך כ-47.1 מיליון ש"ח.
נכסים לא שוטפים	108,994	58,471	100,437	הגידול מול 30.6.25 נובע בעיקר מרכישת קרקע ועלויות שנצטברו בגין נס ציונה 16 יח"ד בסך 41.3 מיליון ש"ח ובגין פרדס חנה כרכור הדרים בסך 7.6 מיליון ש"ח. הגידול מול 31.12.25 נובע בעיקר מרכישת קרקע ועלויות שנצטברו בגין פרדס חנה כרכור הדרים בסך 7.6 מיליון ש"ח ומעלויות בגין נס ציונה 16 יח"ד בסך 4 מיליון ש"ח.
סה"כ נכסים	**213,205**	**196,341**	**223,864**	
התחייבויות שוטפות	80,132	113,817	126,546	הקיטון מול התקופות המקבילות נובע מקיטון בהלוואות בסך כ-12.9 בחברה האם וכ-3.9 מיליון ש"ח בפרויקט ריזורט נס ציונה ובנוסף מפרעון אג"ח סדרה א' בסך כ-13.3 מיליון ש"ח. בנוסף יתרת הספקים ליום 31.12.25 כוללת חוב בגין תשלום מקדמות ורכישת מלאי שאינו שוטף. הסכום שולם במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026.
התחייבויות לא שוטפות	86,656	36,513	42,023	השינוי מול 30.6.25 ומול 31.12.25 נובע מנטילת הלוואות בחברת האם עבור הפרויקטים ריזורט נס ציונה 16 יח"ד בסך כ-40.8 מיליון ש"ח ופרדס חנה כרכור הדרים בסך כ-3.5 מיליון ש"ח. השינוי מול 30.6.25 נובע בנוסף מנטילת הלוואה לרכישת משרדים חדשים בסך כ-4.9 מיליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות	**166,788**	**150,330**	**168,569**	
הון	46,417	46,011	55,295	השינוי נובע מהפסד לתקופה. בנוסף, השינוי מול 30.6.25 נובע מהנפקה פרטית של מניות ואופציות בסך כ-12.8 מיליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות והון	**213,205**	**196,341**	**223,864**	

1.5 ניתוח תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים:

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (אלפי ש"ח)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (אלפי ש"ח)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הערות והסברים
	2026	2025	2026	2025		
הכנסות	28,055	25,874	14,082	17,598	56,974	השינוי מול חציון מקביל אשתקד נובע בעיקר מקיטון במכירות נווה התות- פרויקט שהסתיים, ומנגד מגידול במכירות בפרויקט כפר אהרון, לאור מכירת דירות והתקדמות הפרויקט.
עלות ההכנסות	(24,322)	(20,975)	(12,572)	(13,409)	(47,269)	השינוי מול חציון מקביל אשתקד נובע בעיקר מקיטון בעלות המכירות נווה התות- פרויקט שהסתיים, ומנגד מגידול בעלות המכירות בפרויקט כפר אהרון, לאור מכירת דירות והתקדמות הפרויקט.
רווח גולמי	**3,733**	**4,899**	**1,510**	**4,189**	**9,705**	
הוצאות מכירה ושיווק	(906)	(599)	(446)	(375)	(1,709)	השינוי מול חציון מקביל אשתקד נובע מקיטון בעלויות השיווק בגין פרויקט נווה התות שהסתיים ומנגד מהתחלת שיווק פרויקט קולקשן רחובות ומגידול בעלויות השיווק בגין פרויקט כפר אהרון שהתקדם.
הוצאות הנהלה וכלליות	(6,217)	(5,234)	(3,228)	(2,810)	(10,612)	השינוי מול חציון מקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול בעלויות השכר במטה ובחברת הביצוע ובנוסף מגידול בעלויות השירותים המקצועיים.
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני	(2,395)	(1,979)	(1,228)	(674)	(3,035)	הפסדי האקווטי נובעים בעיקר מהפסד בפרויקט מגדל העמק ומירידה בשווי נדל"ן מניב. ברבעון השני של 2025 היתה הכנסה חד פעמית בגין פיצוי בפרויקט יד מורדכי.
רווח (הפסד) תפעולי	**(5,785)**	**(2,913)**	**(3,392)**	**330**	**(5,651)**	
הוצאות מימון נטו	(3,093)	(5,379)	(1,457)	(2,382)	(6,176)	הקיטון בעלויות המימון מול חציון מקביל אשתקד נובע מפרעון הלוואות בגין פרויקט נווה התות ובנוסף מפרעון אג"ח סדרה א'.
רווח (הפסד) לפני מס	**(8,878)**	**(8,292)**	**(4,849)**	**(2,052)**	**(11,827)**	
מסים על הכנסה	-	1,657	-	54	1,657	ההכנסות בחציון מקביל אשתקד נובעות מקיטון בהתחייבות מסים נדחים.
רווח (הפסד) נקי	**(8,878)**	**(6,635)**	**(4,849)**	**(1,998)**	**(10,170)**	

1.6 נזילות

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים:

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (אלפי ש"ח)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (אלפי ש"ח)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הערות והסברים
	2026	2025	2026	2025	2025	
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	(57,526)	7,875	(8,029)	12,790	12,693	עיקר השינוי נובע מתשלום מקדמות ורכישת מלאי שאינו שוטף בחציון הראשון לשנת 2026, בעיקר עבור נס ציונה ריזורט 16 יח"ד.
תזרים מזומנים מפעילות השקעה	(1,495)	(7,932)	(8,161)	(9,932)	(9,763)	עיקר השינוי נובע מקיטון בחשבונות הליווי ומפרעון הלוואות שנתנו לחברות כלולות.
תזרים מזומנים מפעילות מימון	42,611	18,189	2,353	(13,823)	3,341	עיקר השינוי נובע מנטילת אשראי לצורך הפרוקטים נס ציונה ריזורט 16 יח"ד, פרדס חנה כרכור הדרים ונפתלי בן אפרים. בתקופה המקבילה היתרה נובעת מהנפקת מניות ואג"ח סדרה ב' ומנגד מפרעון אג"ח סדרה א' .
שינוי במזומנים ושווי מזומנים	(16,410)	18,132	(13,837)	(10,965)	6,271	

דוח הסקירה של רואה החשבון המבקר אשר מצורף לדוח זה כולל הפניית תשומת לב לאמור בבאור 1ב' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים ותזרים שלילי מפעילות שוטפת. על כן, בהתאם לתקנה 10(ב)(14)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, מתקיים סימן אזהרה המצריך צירוף גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי לדוח הדירקטוריון.

להלן תזרים מזומנים חזוי (באלפי ש"ח):

	הנחות עיקריות	1.7.2026 עד 31.12.2026	1.1.2027 עד 31.12.2027	1.1.2028 עד 30.6.2028
יתרת פתיחה		**1,040***	**6,553**	**8,209**
<u>מקורות סולו</u>:				
<u>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</u>:				
משיכת עודפים מפרויקט נווה התות		800	1,700	-
תקבול בגין פיצוי מלחמה בשלומי מסחר ומגורים		1,500	-	-
משיכת עודפים מפרויקט שלומי ב'	(1)	-	4,695	-
משיכת תקורות		754	3,644	1,362
משיכת עודפים נס ציונה ריזורט שלב א'		-	-	24,175
משיכת עודפים שלומי שלב ג'- מכירת 45 מגרשים	(2)	-	2,250	-
<u>תזרים מזומנים מפעילות מימון</u>:				
הלוואת עודפים/הון עצמי נפתלי בן אפרים	(3)	1,880	10,961	-
פרעון אג"ח סדרה ב'		-	-	(29,375)
הנפקת סדרת אג"ח חדשה להמרה	(6)	-	-	14,688
פרעון הלוואות	(4)	(29,777)	(15,250)	(15,250)
מחזור הלוואות קיימות		29,777	15,250	15,250
הלוואות עודפים – פרויקט רחובות ההגנה		-	3,600	-
הלוואת עודפים חדשה - פרויקט ריזורט נס ציונה	(3)	17,030	-	(17,030)
הלוואת מזנין - תקופת קרקע בפרויקט ריזורט שלב ב' (16 יחידות)	(3)	6,370	(6,370)	-
הלוואת עודפים בגין פרויקט ריזורט שלב ב' (16 יחידות)	(5)	-	15,013	-
הלוואת עודפים - פרויקט קומבינצית רחובות בניכוי השקעות הון עצמי	(5)	-	-	16,872
הלוואת עודפים - פרויקט כרכור (23 יחידות)	(5)	-	-	14,280
<u>תזרים מזומנים מפעילות השקעה</u>:				-
הכנסת משקיע/שותף לפרויקטי התחדשות עירונית	(7)	-	4,000	-
החזרים מרמ"י בגין תשלומי קרקע בשלומי	(8)	-	-	5,000
מימוש נכסי נדל"ן להשקעה	(9)	-	-	7,000
פרעון פקדון		5,659	-	-
משיכת פקדון בחברה בת (בגין מכירת מצפה רמון)		300	-	-
סה"כ מקורות		**35,333**	**46,046**	**45,181**
<u>שימושים</u>:				
<u>תזרים מזומנים לפעילות מימון</u>:				
פרעון הלוואת עודפים נס ציונה 16 יחידות- כנגד הלוואת עודפים	(3)	(10,368)	-	-
פרעון הלוואת מזנין בפרויקט קומבינציה כרכור		-	-	(4,200)
תשלומי ריבית הלוואות ואג"ח		(6,261)	(13,891)	(8,107)
<u>תזרים מזומנים לפעילות השקעה</u>:				
השקעת הון בפרויקטים מגדל העמק ורחובות קולקשיין		(250)	-	-
השקעת הון בפרויקט ריזורט שלב ב' (16 יחידות)		(680)	(1,748)	-
השקעת הון בפרויקט נפתלי בן אפרים		(2,685)	(8,055)	-
השקעת הון בפרויקט קומבינציה בכרכור		(150)	(670)	(1,963)
השקעות הון בפרויקט קומבינציה ברחובות		(300)	-	(11,106)
רכישת זכויות חכירה במגרשים להקמת 16 יח"ד בשלומי		(620)	(87)	
השקעה בפרויקטי התחדשות עירונית	(10)	(1,150)	(2,400)	(1,200)
<u>תזרים מזומנים לפעילות שוטפת</u>:				
הוצאות הנהלה וכלליות		(6,316)	(10,986)	(5,589)
סה"כ שימושים		**(28,780)**	**(37,837)**	**(32,165)**
יתרת סגירה		**6,553**	**8,209**	**13,016**

* ליום 30.06.2026 לחברה יתרת פקדונות שוטפים לזמן קצר בסך של 5.5 מיליון ₪. בנוסף לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח.

<u>הנחות והערכות עיקריות</u>:

(1) מכירת יתרת מלאי הדירות (12 יח"ד) עד ליום 31.12.2027.

(2) השלמת עסקה למכירת זכות לרכישת 45 יח"ד ע"י שלומי ג' – איתנים בע"מ (ראו סעיף 1.6.5(ו) לפרק א' לדוח לשנת 2025). חלק החברה הצפוי בתמורה נטו הינו כ- 3.75 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ- 1.5 מיליון ש"ח התקבל במועד חתימת העסקה.

(3) החברה קיבלה אישור עקרוני מאת ממן חוץ בנקאי ופועלת לקידום התקשרות עימו בהסכמים מחייבים לצורך קבלת ההלוואות הבאות: (א) הלוואה בסך של בין כ- 17 לכ- 18 מיליון ש"ח כנגד שעבוד זכויות החברה לעודפים בפרויקט ריזורט נס ציונה (כאשר

סך של 10 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה ישמש לפרוע מימון משלים מגוף מוסדי שלטובתו שועבדו זכויות החברה לעודפי פרויקט ריזורט נס ציונה, והיתרה צפויה לשמש את פעילות החברה השוטפת, לרבות השקעות הון בפרויקטים); (ב) הלוואת משלים הון בסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח כנגד שעבוד זכויות החברה לעודפים בפרויקט ריזורט נס ציונה שלב ב' אשר תשמש כהשלמת הון לפרויקט זה; ו- (ג) הלוואת משלים הון בסך של כ- 12.5 מיליון ש"ח כנגד שעבוד זכויות החברה לעודפים בפרויקט נפתלי בן אפרים רחובות אשר תשמש ברובה כהשלמת הון לפרויקט זה ותועמד לשיעורין בהתאם לאבני דרך.

(4) בהתבסס על ניסיון העבר היזמי והפיננסי של החברה, הונח כי הלוואת משלים הון שהועמדה בפרויקט מגדל העמק מגורים בסך של כ- 30 מיליון ₪ תוארך (לרבות בדרך של מימון מחדש) עד לסיום הפרויקט וכי הלוואה בסך של כ- 10 מיליון ₪ (נכון לתאריך הדוח קרן ההלוואה עומדת על כ- 13.4 מיליון ₪) המגובה בין היתר בשעבוד החזקות החברה בגרופית יסודות תוארך עד למוקדם מבין שנתיים נוספות או מימוש החזקות החברה בגרופית יסודות בתנאים דומים.

(5) לקראת יציאה לשיווק בפרויקטים נס ציונה ריזורט שלב ב', קומבינציה ברחובות ובכרכור תוכל החברה ליטול הלוואות כנגד עודפי פרויקטים אלו אשר ישמשו למימון ההון העצמי בפרויקטים והיתרה תשמש לפעילות השוטפת.

(6) במקביל לפרעון אג"ח סדרה ב', החברה תפעל למחזור החוב והנפקת סדרת אגרות חוב להמרה חדשה תחת הנחה כי במועד זה יהיו לחברה מספר פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בשלבים סופיים של תכנון ולקראת ביצוע.

(7) החברה מקדמת מספר משמעותי של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, אשר אמורים להניב בעתיד רווחים. החברה פועלת לקידום כניסת משקיע/שותף לחלק מפרויקטים אלו.

(8) תאגידים המוחזקים ע"י החברה שלהם פרויקטים בשלומי פועלים מול רמ"י לצורך השבת סכומים אשר לטענתם שולמו על ידם ביתר.

(9) החברה בוחנת אפשרויות למימוש מספר נכסי נדל"ן להשקעה והונח כי חלקם ימומשו.

(10) בפרויקטי התחדשות עירונית קיימים, בנוסף להכנסת משקיע/שותף כאמור בסעיף 7 לעיל, מניחה החברה כי השקעות ההון בפרויקטים אשר יכללו בעסקה יבוצעו על ידי המשקיע/שותף באופן חלקי עד לקבלת היתר.

יצוין כי השקעות הון עצמי לצורך פתיחת ליווי של פרויקטים נתונה ככלל להחלטת החברה בהתאם לשיקוליה, כך שחלף השקעות הון עצמי המצוינות בתזרים המזומנים החזוי, קיימת בידי החברה חלופה לדחות את מועד פתיחת הליווי ולהמשיך לשלם את הריביות בגין ההלוואות שהועמדו בגין הקרקעות ביחס לפרויקטים שבהם נטלה החברה מימון לצורך רכישת הקרקע.

מטבע הדברים, דוח תזרים מזומנים חזוי כולל נתונים המבוססים על הנחות, הערכות, תחזיות ותכניות של החברה ביחס לפעילותה וביחס לפעילותן של תאגידים המוחזקים על ידה (לרבות יחד עם שותפים), לרבות ההנחות וההערכות העיקריות המפורטות לעיל, שהינן בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרת בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), אשר התממשותן אינה ודאית ואינה מצויה בשליטת החברה בלבד, ואשר נמסרים בתנאים חריגים של אי-ודאות, בין היתר על רקע המצב הבטחוני בו מצויה מדינת ישראל. לפיכך, אין כל ודאות כי הנתונים ו/או ההערכות ו/או ההנחות ו/או התחזיות ו/או התכניות יתממשו, כולם או חלקם, והם עלולים להיות שונים מאלו המוצגים לעיל, אף באופן מהותי, וזאת בין היתר בשל תלותם בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות בכל הנוגע למצב הבטחוני במדינת ישראל ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון החלים על פעילותה. יובהר כי הדוח מבוסס על המידע הידוע לחברה נכון למועד פרסומו וכי החברה אינה מתחייבת לעדכנו בשום מקרה, לרבות כתוצאה מאי התממשות או התממשות שונה/חלקית של איזה מההנחות/הערכות העיקריות שעמדו בבסיסו.

1.7 מקורות מימון

להסברים בדבר מקורות המימון של החברה, עלותם ושינויים שחלו בהם, ראו סעיף 1.8.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

היקפים ממוצעים

	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	שנת 2025
	באלפי ₪		
היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר	58,185	58,781	71,497
היקף ממוצע של אשראי מספקים	9,024	6,576	10,163
היקף ממוצע של אשראי מלקוחות	11,881	12,984	10,915

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

בדוחות הכספיים של החברה לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי", ונכון ליום 30.6.2026 לא קיימת לחברה "**פעילות פיננסית מהותית**" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

3. <u>הערכת שווי</u>

להלן פרטים בנוגע להערכת שווי מהותית בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשש"ל-1970:

נושא ההערכה	פארק כנרת, חטיבת קרקע ביעוד תעשיה ותחנת דלק באשדות יעקב מאוחד
עיתוי ההערכה	30.6.2026
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	112,624 אלפי ש"ח חלק החברה - 27,780 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	112,624 אלפי ש"ח חלק החברה - 27,780 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו	דוד שקד ומאור מדר ממשרד דרורי ושקד שמאים השכלה וניסיון מקצועי: דוד שקד: בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים (הטכניון חיפה), תואר ראשון - בוגר החוג לגיאוגרפיה (אונ' חיפה), תואר שני - תואר מגיסטר בתכנון ערים ואזורים, הפקולטה לארכיטקטורה (הטכניון חיפה), שמאי מקרקעין משנת 1995. מאור מדר: שמאי מקרקעין מוסמך, חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל, עוסק בתחום שמאות המקרקעין משנת 2009, תואר ראשון במסלול כלכלה ומנהל עסקים (אונ' חיפה), תואר שני במסלול כלכלה ומנהל עסקים עם התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין (אונ' חיפה) למיטב ידיעת החברה לשמאים יש ניסיון בביצוע שמאויות דומות, אין להם תלות בחברה וניתן להם כתב שיפוי.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	גישת ההשוואה הישירה למרכיב הקרקע בשילוב עם גישת היוון ההכנסות למבנה המסחרי.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	בהתאם למגמות בשוק המקרקעין, תוצאות מכרזים אחרונים ועלייה בביקושים לשטחי לוגיסטיקה שווי דונם לתעשייה נאמד בטווח של 1,000 ל- 1,100 אלפי ש"ח לדונם. בשל העובדה שהשטח הבנוי במתחם מושכר במלואו לתקופה ארוכת טווח, שיעור ההיוון למבנה המושכר הינו 7.5% ולמבנה המצוי בשלבי בנייה שיעור ההיוון הינו 8% (המגלם אי תפוסה). שיעור ההיוון נקבע בהתאם לסקר מחירים של נכסים דומים ושל השמאי הממשלתי. כמו כן, בהערכה הובא בחשבון כי ניתן היתר בניה להקמת מבנה בן שתי קומות בשטח של כ- 3,200 מ"ר המיועד לתעשייה קלה ומשרדים והשקעות שונות שבוצעו ביחס לתכנון ההקמה.

נושא ההערכה	**אומדן שווי קרקע בייעוד למסחר, במגדל העמק**
עיתוי ההערכה	30.6.2026
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	50,070 אלפי ש״ח כולל פיתוח וללא מע״מ חלק החברה 25,035 אלפי ש״ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	50,030 אלפי ש״ח חלק החברה 25,015 אלפי ש״ח
זיהוי המעריך ואפיוניו	ירון ספקטור וגיל סיטון ממשרד ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע״מ השכלה וניסיון מקצועי: ירון ספקטור: תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים (אוניברסיטת בר אילן), תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק (אוניברסיטת בר אילן), שמאות מקרקעין וניהול נכסים (אוניברסיטת תל אביב), שמאי מקרקעין מוסמך. גיל סיטון: תואר ראשון בגאוגרפיה ומדע המדינה (האוניברסיטה העברית בירושלים), תואר שני תכנון עירוני (האוניברסיטה העברית בירושלים), שמאות מקרקעין וניהול נכסים (אוניברסיטת תל אביב), תואר ראשון במשפטים (מכללת קרית אונו), שמאי מקרקעין מוסמך. למיטב ידיעת החברה לשמאים יש ניסיון בביצוע שמאויות דומות, אין להם תלות בחברה וניתן להם כתב שיפוי.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	גישת ההשוואה לנכסים דומים ברי השוואה, תוך ביצוע התאמות מתאימות.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	הסכום נאמד על פי גישת ההשוואה בהתייחס לנתונים נצפים של מספר מרכזים מסחריים שכונתיים באזור הצפון, מחירים שנסגרו במכרזים, לאחר התאמות נדרשות בשל מיקום, גודל ועיתוי. הערכת השמאי נקבעה בהתייחס לנתונים אלה והיא מורכבת משטח של 7,150 מ״ר עיקרי למסחר ומחיר של 7,400 ₪ למ״ר עיקרי, כולל פיתוח ולא כולל מע״מ. בוצעה הפחתה בסך של 2.125 מיליון ש״ח בגין פתרון מקומות חניה במכפיל חניה (85 מקומות חניה לפי 25 אלף ש״ח למקום חניה) והפחתת עלות דמי הארכת מועד סיום הבניה לרמ״י בסך 755 אלפי ש״ח.

4. היבטי ממשל תאגידי

4.1 מבקר פנימי

במהלך תקופת הדוח לא חלו שינויים בקשר עם זהות המבקר הפנימי וכן לא חלו שינויים מהותיים בעבודת מבקר הפנים, לרבות בתכנית הביקורת הפנימית, היקף העסקת המבקר, שכרו וכיו"ב.

4.2 תרומות

במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים במדיניות החברה בקשר עם מתן תרומות.

5. פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה שבמחזור

	אגרות החוב (סדרה ב')[2]
מועד הנפקה ראשונה	מרץ 2025
דירוג	אין
סך שווי נקוב במועד ההנפקה המקורי (באלפי ש"ח)	29,375
סך שווי נקוב ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	29,375
סוג ריבית	ריבית שנתית קבועה (לא צמודה)
ריבית נקובה במועד ההנפקה	5%
רישום למסחר בבורסה (כן/לא)	כן
מועדי תשלום קרן	הקרן עומדת לפירעון בתשלום אחד ביום 30.6.2028.
מועדי תשלום ריבית	הריבית תשולם ביום 30.6 של כל שנה קלנדרית החל מיום 30.6.2025 (מועד התשלום הראשון של הריבית) ועד ליום 30.6.2028 (מועד התשלום האחרון של הריבית).
האם הסדרה מהותית (סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהוות 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד)	כן
ע.נ. נומינלי ליום 30.6.2026 (במיליוני ש"ח)	29.3
ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 30.6.2026 (במיליוני ש"ח)	28.3
ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.6.2026 (במיליוני ש"ח)	-
השווי הבורסאי ליום 30.6.2026 (במיליוני ש"ח)	26.3
פדיון מוקדם ביוזמת החברה	אין
בטחונות	אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות בבטחונות כלשהם.
אמות מידה פיננסיות	1. היחס בין ההון העצמי לבין ה"מאזן נטו" (כהגדרתם בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות (סדרה ב')), מחושבים לפי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, לא יפחת משיעור של 16% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. נכון ליום 30.6.2026 היחס הנ"ל הינו 23%. 2. ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות (סדרה ב')) לא יפחת מסך של 18 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. נכון ליום 30.6.2026 ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) הינו כ- 46.4 מיליון ש"ח.
מגבלות על חלוקת דיבידנד	החברה התחייבה כי עד לאחר מועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ב') לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד, אם מתקיים איזה מהמקרים הבאים ערב ההכרזה על החלוקה, לרבות מצב בו, ככל שתתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן בטרם או כתוצאה מהחלוקה כאמור: א. קיימת עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות (סדרה ב') או חשש סביר לקיומה כאמור. ב. כתוצאה מהחלוקה יפחת היחס בין ההון העצמי לבין ה"מאזן נטו" (כהגדרתם בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות (סדרה ב')) של החברה מ- 25% על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלוקה. ג. ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות (סדרה ב')), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים שפורסמו לפני מועד החלוקה, הניכוי סכום החלוקה, יפחת מ- 70 מיליון ש"ח.

[2] ~~לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה ב') ניתן לעיין בשטר הנאמנות מיום 26.2.2025 אשר פורסם ביום 3.3.2025 (מס' אסמכתא 2025-01-014128)~~ אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה ("**שטר הנאמנות (סדרה ב')**").

	אגרות החוב (סדרה ב')[2]
	ד. במקרה של התקיימות "סימן אזהרה" כאמור בתקנה 10(ב)(14)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970, לפיו ניתנה חוות דעת או דוח סקירה של רואה החשבון בדוחותיה הכספיים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, הכוללת הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותה של החברה כעסק חי. ה. החברה תהא מצויה בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות בשטר הנאמנות (סדרה ב'). ו. דירקטוריון החברה לא אישר כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב. כמו כן, החברה התחייבה כי כל עוד קיימות אגרות חוב (סדרה ב') במחזור, שלא לבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים (כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות) במועד הרלבנטי, וזאת בהתבסס על הדוחות הכספיים (רבעוניים או שנתיים) האחרונים שפורסמו על-ידי החברה עובר למועד החלוקה. בנוסף, החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ב'), וכל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שערוך של נכסי החברה שטרם מומשו (בניכוי המס המתייחס לשיערוכם), במאוחד בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה. יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים חלוקה רווחי שערוך (בניכוי המס) בגין אותו נכס.
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות בתום תקופת הדוח ובמהלכה	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי?	לא
Cross Default	1. אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי. 2. אם "חוב מהותי" של החברה הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או "החוב המהותי" אשר הועמד לפירעון מיידי לא נפרע, תוך שלושים (30) ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. לעניין זה "**חוב מהותי**": חוב או מספר חובות במצטבר של החברה או תאגיד מאוחד כלפי נושה פיננסי ו/או נושים פיננסיים, לרבות גוף מוסדי ו/או נושה שעיסוקו במתן אשראי (למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse), שיתרת הערך ההתחייבותי שלו או שלהם, לפי העניין, במועד העמדתו לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 25% מסך המאזן של החברה.
פרטי הנאמן	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ שם האחראי על הסדרה אצל הנאמן: רו"ח רמי סבטי דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@Mtrust.co.il; כתובת למשלוח דואר: דרך מנחם בגין 48-46, תל אביב

עופר זרף
יו"ר הדירקטוריון

עומר יחימוביץ
מנכ"ל

31 באוגוסט, 2026

נספח א'

גילוי רבעוני

להלן עדכונים אודות פרויקטים שהוגדרו בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025 כנכסים מהותיים מאוד וכן עדכונים נוספים:

1. <u>פרויקט Rezort, כפר אהרון - נס ציונה</u>

(א) <u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)</u>

		שנת 2026		שנת 2025	שנת 2024
		רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	64,809	64,809	64,809	63,684
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	3,482	3,482	3,482	3,482
	עלויות מצטברות בגין בנייה	39,257	31,919	23,968	7,459
	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	3,928	3,275	1,197	2,937
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	14,591	14,591	14,591	13,901
	סה"כ עלות מצטברת	**126,067**	**118,076**	**108,047**	**91,463**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**62,471**	**72,358**	**72,358**	**80,675**
עלויות צפויות להשקעה ושיעור ההשלמה הצפוי	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	2,092	2,183	2,183	2,576
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	55,288	61,967	69,238	68,097
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	2,125	11,842
	עלויות מצטברות בגין אחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	10,131	10,634	11,265	8,936
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**67,511**	**74,785**	**84,811**	**91,451**
	שיעור השלמה הנדסי בגין שלב א' (לא כולל קרקע) (%)	**84.8%**	**78.3%**	**70.8%**	**41.2%**
	שיעור השלמה הנדסי בגין שלב ב' (לא כולל קרקע) (%)	**45.2%**	**33.2%**	**23%**	**-**
	שיעור השלמה הנדסי בגין שלב ג' (לא כולל קרקע) (%)	**6.7%**	**6.4%**	**3%**	**-**
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון שני 2028			

(ב) שיווק הפרויקט

		שנת 2026		שנת 2025	שנת 2024
		רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	1	-	12	10
	יחידות דיור (מ"ר)	167	-	2,071	1,687
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)	יחידות דיור	28,277	-	29,788	28,071
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	36	35	35	24
	יחידות דיור (מ"ר)	5,827	5,660	5,660	3,760
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	31,809	32,244	32,244	30,656
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ)	230,300	232,562	232,411	210,593
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	185,353	182,500	182,500	115,265
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	82%	80%	80%	55%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור	8	9	9	20
	יחידות דיור (מ"ר)	1,218	1,385	1,385	3,285
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		23,088	15,576	15,539	36,518
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)		-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)		-	-	-	-

* יצוין כי נכון ליום 30.6.2026, ההכנסות הצפויות בגין הפרויקט והמחיר הממוצע למ"ר בדירות שנמכרו הינן בנטרול רכיב מימון משמעותי.

** החברה מיישמת מודלים שיווקיים בתנאי תשלום של 80:20 או דומים (רובם 60:40). נכון ליום 30.6.2026, 17 דירות שנמכרו הינן בתנאי מכירה הכוללים רכיב מימון משמעותי בסך של כ- 92 מיליון ₪, מתוכם 5 דירות שנמכרו הינם בתנאי 80:20 וההכנסות הצפויות ממכירת דירות אלה הינן בסך כ-26 מיליון ש"ח.

(ג) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי:	36,722
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(4,915)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט (בהתאם לדוח ליווי)	**31,807**
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח (כולל חלק השותף)	22,000
סך העודפים (100%)	53,807
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
החזר הלוואות מזנין/משלים הון עצמי	-
התאמות לעודפים בגין חלקו של השותף בעודפי הפרויקט	(26,904)
התאמות אחרות לעודפים	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**26,904**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	26,904

2. <u>פרויקט שלומי - שלב ב'</u>

(א) <u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)</u>

		שנת 2026		שנת 2025	שנת 2024
		רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו בעבר	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	7,722	7,772	7,772	20,210
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	285	285	285	737
	עלויות מצטברות בגין בנייה	20,562	18,237	16,287	999
	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	1,249	1,036	859	1,966
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	-	-	-	2,389
	סה"כ עלות מצטברת	**29,818**	**27,280**	**25,152**	**26,302**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**14,393**	**13,423**	**11,417**	**26,302**
עלויות שטרם הושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	26	20	20	996
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	6,049	8,223	10,132	64,869
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	1,661	1,661	3,916
	עלויות מצטברות בגין אחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	1,972	2,170	2,447	7,633
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**8,047**	**12,074**	**14,261**	**77,414**
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	**80.1%**	**71.0%**	**64%**	**5%**
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון רביעי, 2026			

(ב) <u>שיווק הפרויקט</u>

		שנת 2026		שנת 2025	שנת 2024
		רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	-	-	3	-
	יחידות דיור (מ"ר)	-	-	530	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)	יחידות דיור	-	-	9,830	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	11	11	11	9
	יחידות דיור (מ"ר)	1,998	1,998	1,998	1,641
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	10,630	10,630	10,630	11,142
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ)	44,968	44,968	44,968	118,416
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	21,141	21,141	21,141	21,141
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	46%	46%	46%	15%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור	13	13	13	53
	יחידות דיור (מ"ר)	2,387	2,387	2,387	9,658
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		15,100	14,251	13,298	25,475
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)		1	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)		10,398	-	-	-

* יצוין כי נכון ליום 30.6.2026, ההכנסות הצפויות בגין הפרויקט והמחיר הממוצע למ"ר בדירות שנמכרו הינן בנטרול רכיב מימון משמעותי.

** החברה מיישמת מודלים שיווקיים בתנאי תשלום של 80:20 או דומים. נכון ליום 30.6.2026, 7 דירות שנמכרו הינן בתנאי מכירה הכוללים רכיב מימון משמעותי. ההכנסות ממכירת דירות אלה הינן בסך כ-14 מיליון ש"ח. יצוין כי הפרויקט בשלומי כלל בתים צמודי קרקע אשר הצפי לביצוע שלהם עמד על כשנה וחצי. לאור התמשכות מלחמת חרבות ברזל והעימותים האזוריים חל עיכוב בביצוע. החברה לא כללה רכיב מימון משמעותי בגין עיכובים אלה.

(ג) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי:	7,102
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(2,415)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט (בהתאם לדוח ליווי)	**4,687**
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח (כולל חלק השותף)	9,692
סך העודפים (100%)	14,379
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
החזר הלוואות מזנין/משלים הון עצמי	(2,789)
התאמות לעודפים בגין חלקו של השותף בעודפי הפרויקט	(6,208)
התאמות אחרות לעודפים	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**5,382**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	5,382

3. פרויקט קריית ההגנה רחובות

(א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

		שנת 2026		שנת 2025	שנת 2024
		רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	54,400	54,400	54,400	54,400
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	7,116	47,116	47,116	204
	עלויות מצטברות בגין בנייה	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	3,002	2,843	2,625	5,208
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	19,811	19,108	18,401	12,118
	סה"כ עלות מצטברת	**84,329**	**83,467**	**82,543**	**71,930**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**84,329**	**83,467**	**82,543**	**71,930**
עלויות שטרם הושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	5,308	5,308	5,308	12,220
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	63,090	63,090	63,090	63,090
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	2,284	3,503	4,210	10,815
	עלויות מצטברות בגין אחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	5,607	5,766	5,983	6,901
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**76,289**	**77,667**	**78,591**	**93,026**
	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	-	-	-	-
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון שני 2029			

(ב) שיווק הפרויקט

		שנת 2026		שנת 2025	שנת 2024
		רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	-	3	1	-
	יחידות דיור (מ"ר)	-	476	118	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)	יחידות דיור	-	27,425	35,205	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	4	4	1	-
	יחידות דיור (מ"ר)	594	594	118	
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	27,470	27,470	29,205	
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ)	174,401	174,401	174,401	
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	16,322	16,322	4,152	
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	10%	10%	2%	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור	35	35	38	
	יחידות דיור (מ"ר)	5,509	5,509	5,986	
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		75,679	74,903	80,587	
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)		-	-	-	
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)		-	-	-	

* יצוין כי נכון ליום 30.6.2026, ההכנסות הצפויות בגין הפרויקט והמחיר הממוצע למ"ר בדירות שנמכרו הינן בנטרול רכיב מימון משמעותי.

** החברה מיישמת מודלים שיווקיים בתנאי תשלום של 80:20 או דומים. נכון ליום 30.6.2026, 4 דירות שנמכרו הינן בתנאי מכירה של 80:20 הכוללים רכיב מימון משמעותי. ההכנסות ממכירת דירות אלה הינן בסך כ-17 מיליון ש"ח.

(ג) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי:	13,783
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	9,435
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט בהתאם לדוח אפס	**23,218**
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח (כולל חלק השותף)	23,200
סך העודפים (100%)	46,418
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
החזר הלוואות מזניין/משלים הון עצמי	-
התאמות לעודפים בגין חלקו של צד השותף בעודפי הפרויקט	(33,828)
התאמות אחרות לעודפים	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**12,590**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	12,590

4. פרויקט מגדל העמק

(א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

		שנת 2026		שנת 2025	שנת 2024
		רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו בעבר	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	90,113	90,113	90,113	93,325
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	37,035	38,321	38,204	37,356
	עלויות מצטברות בגין בנייה	50,299	45,073	40,584	13,367
	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	16,191	14,427	14,077	8,745
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	30,326	28,705	25,817	19,279
	סה"כ עלות מצטברת	**223,964**	**216,640**	**208,795**	**172,072**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**156,363**	**156,506**	**155,265**	**157,926**
עלויות שצפויות להיוון בעתיד	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	3,769	3,726	3,843	3,672
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	82,080	83,815	88,305	114,416
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	2,826	29,836	32,276	20,725
	עלויות מצטברות בגין אחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	3,950	998	1,348	10,443
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**92,625**	**118,375**	**125,771**	**149,256**
	שיעור השלמה כספי בגין שלב א' (לא כולל קרקע) (%)	**90%**	**84.00%**	76.5%	26.5%
	שיעור השלמה כספי בגין שלב ב' (לא כולל קרקע) (%)	**6%**	**0%**	-	-
	מועד השלמת בנייה צפוי	חלק משלב א' של הפרויקט צפוי להסתיים ברבעון הרביעי של שנת 2026 וחלקו עד לתום רבעון ראשון 2027, שלב ב' צפוי להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2028, שלב ג' ברבעון 1 2029.			

(ב) שיווק הפרויקט

		שנת 2026		שנת 2025	שנת 2024
		רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	3	1	16	18
	יחידות דיור (מ"ר)	459	159	2,420	2,169
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (כולל מע"מ)	יחידות דיור	19,484	15,483	17,525	14,365
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	49	46	45	29
	יחידות דיור (מ"ר)	6,261	5,802.50	5,643	3,223
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)	יחידות דיור	15,447	15,634	15,638	14,222
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ)	338,463	341,466	341,283	339,400
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	96,718	90,718	88,255	45,845
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	34%	32%	31%	19%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור	97	100	101	123
	יחידות דיור (מ"ר)	7,066	7,525	7,684	10,979
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		141,716	114,927	115,114	136,594
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים) (*)		1	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)		15,551	-	-	-

* יצוין כי נכון ליום 30.6.2026, ההכנסות הצפויות בגין הפרויקט הינן בנטרול רכיב מימון משמעותי.

** החברה מיישמת מודלים שיווקיים בתנאי תשלום של 80:20 או דומים. נכון ליום 30.6.2026, 13 דירות שנמכרו הינן בתנאי מכירה הכוללים רכיב מימון משמעותי. ההכנסות ממכירת דירות אלה הינן בסך כ-37 מיליון ₪ מתוכם 6 דירות שנמכרו הינם בתנאי 80:20 וההכנסות הצפויות ממכירת דירות אלה הינן בסך כ-15 מיליון ש"ח.

.

*** בפרויקט ניתנו ל 12 רוכשי דירות הלוואות קבלן בסך כולל של 12 מיליון ₪.

(ג) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי:	21,875
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(14,880)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט (בהתאם לדוח ליווי)	**6,995**
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח (כולל חלק השותף)	49,500
סך העודפים (100%)	56,495
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	7,398
החזר הלוואות מזנין/משלים הון עצמי	(36,674)
התאמות לעודפים בגין חלקו של השותף בעודפי הפרויקט	(15,896)
התאמות אחרות לעודפים	(6,898)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**4,425**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	4,425

5. פרויקט ריזורט נס ציונה שלב ב'

(א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

		שנת 2026		שנת 2025
		רבעון 2	רבעון 1	
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	36,800	36,800	36,800
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	2,208	2,208	-
	עלויות מצטברות בגין בנייה	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	549	619	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,569	904	-
	סה"כ עלות מצטברת	**41,126**	**40,531**	**36,800**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**41,126**	**40,531**	**36,800**
עלויות שיושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	633	860	3,068
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	34,887	33,550	33,550
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	2,394	6,613	7,068
	עלויות מצטברות בגין אחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	4,866	2,784	3,404
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**42,780**	**43,360**	**47,090**
	שיעור השלמה כספי בגין שלב א' (לא כולל קרקע) (%)	**-**	**-**	**-**
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 2 2030		

(ב) שיווק הפרויקט

טרם החל ביצוע ושיווק הפרויקט ומשכך טרם הוכרו הכנסות ומקדמות מהפרויקט.

(ג) התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי:	17,620
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(4,598)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט (בהתאם לדוח ליווי)	**13,022**
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח (כולל חלק השותף)	9,200
סך העודפים (100%)	22,222
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	4,300
החזר הלוואות מזנין/משלים הון עצמי	(9,200)
התאמות לעודפים בגין חלקו של השותף בעודפי הפרויקט	-
התאמות אחרות לעודפים	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	**17,322**
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	17,322

ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2026

ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

ע מ ו ד

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים	2
מכתב הסכמה בקשר עם תשקיף מדף מחודש אוגוסט 2025	3
הדוחות הכספיים התמציתיים - באלפי ש"ח	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד הכולל	6
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	7-8
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	9-10
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	11-20

<u>דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ (להלן: "החברה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות המאוחדים התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה והצגה 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 ומיידיים), 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 "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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 מחווים 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 בפיסקה 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1ב' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מצבה הכספי של החברה לגבי הפסדים שוטפים ותזרים שלילי מפעילות שוטפת. בביאור מתוארות הפעולות בהן נוקטת החברה. להערכת הנהלת החברה, החברה תעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.

תל אביב, 31 באוגוסט, 2026

זיו האפט

רואי חשבון

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

31 באוגוסט, 2026

לכבוד

הדירקטוריון של ע.ע יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ (להלן "החברה")

אופנהיימר 10,

רחובות

א.ג.נ,

הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת ע.ע.יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ</u>

<u>מחודש אוגוסט 2025</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידיכם על פי תשקיף מדף מחודש אוגוסט 2025:

- דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

זיו האפט

רואי חשבון

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

	30 ביוני		31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נ כ ס י ם :			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	1,040	29,311	17,450
מזומנים בחשבונות ליווי, נאמנות ופיקדונות לזמן קצר	9,817	11,560	7,071
לקוחות והכנסות לקבל	13,892	11,013	9,675
חייבים אחרים ויתרות חובה	5,607	3,737	10,858
קרקעות ומלאי בניינים למכירה	73,855	82,249	78,373
סך-הכל נכסים שוטפים	**104,211**	**137,870**	**123,427**
נכסים לא שוטפים			
מלאי קרקעות לזמן ארוך	53,072	2,405	40,512
אופציה לרכישת קרקע	158	622	238
רכוש קבוע, נטו	6,997	4,610	6,291
נכסי זכות שימוש, נטו	204	612	408
השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	48,388	50,070	52,811
חייבים צדדים קשורים	175	152	177
סך-הכל נכסים לא שוטפים	**108,994**	**58,471**	**100,437**
סך נכסים	**213,205**	**196,341**	**223,864**

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	30 ביוני		31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון:			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מגופים פיננסיים ונותני אשראי אחרים	60,711	76,392	56,993
חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה א')	-	13,335	-
התחייבויות לספקים ונותני שירות	4,878	11,521	51,365
זכאים אחרים ויתרות זכות	4,715	3,041	4,366
התחייבות בגין חכירה לזמן קצר	252	460	487
הלוואות בעלים	573	85	85
מקדמות מלקוחות	9,003	8,983	13,250
סך-הכל התחייבויות שוטפות	**80,132**	**113,817**	**126,546**
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב להמרה (סדרה ב')	28,310	27,830	28,072
אשראי מגופים פיננסיים (ראה ביאור 4א(1))	49,318	-	4,699
הלוואות בעלים	228	378	352
התחייבויות בשל הטבות עובדים, נטו	580	593	580
התחייבות לשותפים בפעילות משותפת	8,220	7,459	8,320
התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך	-	253	-
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	**86,656**	**36,513**	**42,023**
סך-הכל התחייבויות	**166,788**	**150,330**	**168,569**
הון			
הון מניות ופרמיה על מניות	21,351	9,386	21,351
אופציה למניות	8,206	7,352	8,206
שטר הון	954	954	954
יתרת רווח	15,888	28,304	24,766
הון המיוחס לבעלים של החברה	46,399	45,996	55,277
זכויות שאינן מקנות שליטה	18	15	18
סך הכל הון	**46,417**	**46,011**	**55,295**
סך-הכל התחייבויות והון	**213,205**	**196,341**	**223,864**

עופר זרף	**עומר יחימוביץ'**	**רפי קריספין**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**	**סמנכ"ל הכספים**

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 באוגוסט, 2026

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
הכנסות	28,055	25,874	14,082	17,598	56,974
עלות ההכנסות	(24,322)	(20,975)	(12,572)	(13,409)	(47,269)
רווח גולמי	**3,733**	**4,899**	**1,510**	**4,189**	**9,705**
הוצאות מכירה ושיווק	(906)	(599)	(446)	(375)	(1,709)
הוצאות הנהלה וכלליות	(6,217)	(5,234)	(3,228)	(2,810)	(10,612)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(2,395)	(1,979)	(1,228)	(674)	(3,035)
הפסד תפעולי	**(5,785)**	**(2,913)**	**(3,392)**	**330**	**(5,651)**
הוצאות מימון	(3,313)	(6,003)	(1,547)	(2,772)	(7,635)
הכנסות מימון	220	624	90	390	1,459
הוצאות מימון, נטו	(3,093)	(5,379)	(1,457)	(2,382)	(6,176)
הפסד לפני מסים על הכנסה	**(8,878)**	**(8,292)**	**(4,849)**	**(2,052)**	**(11,827)**
הטבת מס	-	1,657	-	54	1,657
הפסד כולל לתקופה	**(8,878)**	**(6,635)**	**(4,849)**	**(1,998)**	**(10,170)**
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	(8,878)	(6,636)	(4,848)	(1,999)	(10,174)
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	1	(1)	1	4
	(8,878)	**(6,635)**	**(4,849)**	**(1,998)**	**(10,170)**
הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (ש"ח)	**(0.36)**	**(0.35)**	**(0.20)**	**(0.10)**	**(0.50)**
כמות המניות ששימשה בחישוב הרווח למניה (באלפים)	**24,559**	**18,884**	**24,559**	**20,875**	**20,432**

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

	הון מניות ופרמיה על מניות	אופציה למניות – רכיב הוני	שטר הון	יתרת רווח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
	אלפי ש"ח					
תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר):						
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	**21,351**	**8,206**	**954**	**24,766**	**18**	**55,295**
שינויים בתקופה:						
הפסד כולל לתקופה	-	-	-	(8,878)	-	(8,878)
יתרה ליום 30 ביוני 2026	**21,351**	**8,206**	**954**	**15,888**	**18**	**46,417**
תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):						
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	**1**	**-**	**954**	**34,940**	**14**	**35,909**
שינויים בתקופה:						
הנפקה ראשונה של מניות לציבור	9,385	-	-	-	-	**9,385**
מרכיב האופציה למניות (אגרות חוב סדרה ב')	-	7,352	-	-	-	**7,352**
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	(6,636)	1	**(6,635)**
יתרה ליום 30 ביוני 2025	**9,386**	**7,352**	**954**	**28,304**	**15**	**46,011**
תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר):						
יתרה ליום 1 באפריל 2026	**21,351**	**8,206**	**954**	**20,736**	**19**	**51,266**
שינויים בתקופה:						
הפסד כולל לתקופה	-	-	-	(4,848)	(1)	(4,849)
יתרה ליום 30 ביוני 2026	**21,351**	**8,206**	**954**	**15,888**	**18**	**46,417**
תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):						
יתרה ליום 1 באפריל 2025	**9,386**	**7,352**	**954**	**30,303**	**14**	**48,009**
שינויים בתקופה:						
רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	(1,999)	1	(1,998)
יתרה ליום 30 ביוני 2025	**9,386**	**7,352**	**954**	**28,304**	**15**	**46,011**
שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025 (מבוקר):						
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**1**	**-**	**954**	**34,940**	**14**	**35,909**
הנפקה ראשונה של מניות לציבור	9,385	-	-	-	-	9,385
מרכיב האופציה למניות (אגרות חוב להמרה סדרה ב'	-	7,352	-	-	-	7,352
הנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה	11,965	854				12,819
רווח (הפסד) כולל לתקופה				(10,174)	4	(10,170)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**21,351**	**8,206**	**954**	**24,766**	**18**	**55,295**

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
הפסד לתקופה	(8,878)	(6,635)	(4,849)	(1,998)	(10,170)
התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת, לפני רכישת מלאי מקרקעין שאינו שוטף -נספח א'	238	14,510	(507)	14,788	22,863
תזרים מפעילות שוטפת לפני רכישת מלאי שאינו שוטף	(8,640)	**7,875**	(5,356)	**12,790**	12,693
תשלום מקדמות ורכישת מלאי שאינו שוטף	(48,886)	-	(2,673)	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת	**(57,526)**	**7,875**	**(8,029)**	**12,790**	12,693
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
רכישות של רכוש קבוע, נטו	(777)	(406)	(43)	(34)	(2,507)
ירידה (עליה) במזומנים בחשבונות ליווי ונאמנות ופיקדונות לזמן קצר	(2,746)	(5,413)	(6,803)	(8,871)	(924)
פרעון הלוואות (מתן הלוואות) לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	2,028	(2,113)	(1,315)	(1,027)	(6,332)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(1,495)**	**(7,932)**	**(8,161)**	**(9,932)**	**(9,763)**
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
תמורה מהנפקה ראשונה של מניות לציבור, נטו	-	9,385	-	-	9,385
תמורה מהנפקה פרטית של מניות ואופציות	-	-	-	-	12,819
הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') – רכיב התחייבותי, נטו	-	27,687	-	-	27,687
הנפקת אגרות חוב להמרה (סדרה ב') – רכיב הוני, נטו	-	7,352	-	-	7,352
קבלת אשראי והלוואות מגופים פיננסיים (ראה ביאור 4א(1))	55,704	6,986	5,130	2,169	12,959
פירעון אשראי והלוואות מגופים פיננסיים	(8,539)	(16,969)	-	(12,806)	(27,033)
פירעון אגרות חוב (סדרה א')	-	(11,323)	-	-	(24,668)
ריבית ששולמה בגין אשראי מבנקים וגופים פיננסיים	(3,105)	(2,479)	(1,675)	(751)	(12,334)
ריבית ששולמה בגין אג"ח (סדרה ב')	(1,469)	(863)	(1,469)	(863)	(1,821)
נטילת (פירעון) הלוואות מבעלי עניין	364	(26)	484	(13)	(52)
פירעון התחייבות בגין חכירה	(244)	(255)	(117)	(128)	(509)
פירעון הלוואה משותפים	(100)	(1,306)	-	(1,431)	(444)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**42,611**	**18,189**	**2,353**	**(13,823)**	**3,341**
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**(16,410)**	**18,132**	**(13,837)**	**(10,965)**	**6,271**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	**17,450**	**11,179**	**14,877**	**40,276**	**11,179**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**1,040**	**29,311**	**1,040**	**29,311**	**17,450**

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
נספח א' - ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת					
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים					
פחת והפחתות	275	293	128	146	915
הוצאות מימון, נטו	2,135	5,075	369	2,328	6,009
חלק החברה בהפסד מהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	2,395	1,979	1,228	674	3,035
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	-	-	-	-	423
מסים על הכנסה	-	(1,657)	-	(1,590)	(1,657)
	4,805	**5,690**	**1,725**	**1,558**	8,725
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים					
ירידה במלאי מקרקעין	6,003	3,438	3,574	4,565	13,350
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל	(4,217)	1,825	(1,817)	1,893	3,069
ירידה (עלייה) בחייבים אחרים ויתרות חובה	5,253	(396)	(491)	2,273	(7,448)
עליה (ירידה) במקדמות רוכשי דירות	(4,247)	752	(2,517)	(228)	5,019
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(9,257)	4,003	(2,093)	3,838	(868)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	1,898	(802)	1,112	889	1,029
עלייה בהתחייבות לסיום יחסי עובד מעביד	-	-	-	-	(13)
	(4,567)	**8,820**	**(2,232)**	**13,230**	14,138
סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת	**238**	**14,510**	**(507)**	**14,788**	22,863
פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
רכישת מקרקעין כנגד אשראי	-	-	-	-	37,230

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. <u>הישות המדווחת</u>:

החברה התאגדה בישראל ביום 23 ביוני 2014 כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם להוראות חוק החברות, בשם ע.ז. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ, וביום 13 בפברואר 2018 שינתה את שמה ל-ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ. כתובת המשרד הרשום של החברה היא אופנהיימר 10, רחובות.

בחודש אוגוסט 2022 ביצעה החברה הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א'), והפכה להיות תאגיד מדווח. בחודש מרץ 2025 הפכה החברה לחברה ציבורית לאחר שהשלימה הנפקת ניירות ערך לציבור שכללה גם מניות רגילות של החברה ואגרות חוב ניתנות להמרה (סדרה ב'). אגרות החוב ומניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב-15 באוגוסט 2025, פרסמה החברה תשקיף מדף מכוחו תוכל להנפיק לציבור ניירות ערך מסוגים שונים.

לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה נמצאת בבעלות ה"ה עופר זרף (בעל השליטה, המחזיק בה בשיעור של כ- 53%) ועומר יחימוביץ' (המחזיק בשיעור של כ- 10%, באמצעות ענועה השקעות בע"מ הנמצאת בבעלותו המלאה; "**ענועה**") ונפתלי שמעון המחזיק בה 16%.

החברה פועלת בישראל באמצעותה ובאמצעות חברות מוחזקות ופעילויות משותפות, בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ובתחום הנדל"ן להשקעה, והקימה ומקימה פרויקטים, משלומי בצפון, דרך מרכז הארץ ועד למצפה רמון שבדרום (להלן – "הקבוצה"). באשר למידע לפי מגזרי פעילות – ראה ביאור 3.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ב. <u>המצב הפיננסי</u>

ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותה תאריך, נגרמו לחברה הפסדים בסך של 8,878 אלפי ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לפני רכישת מלאי שאינו שוטף בסך של 8,640 אלפי ש"ח.

<u>תוכניות ההנהלה בדבר עמידת החברה בהתחייבויותיה הצפויות</u>:

הנהלת החברה סבורה כי החברה תעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין מהסיבות הבאות:

1. הפרויקטים של החברה המצויים בהקמה (ריזורט נס ציונה, נופים מגדל העמק ושלומי שלב ב') מלווים במלואם על ידי גופים פיננסיים, ומלוא ההון העצמי הנדרש הושקע זה מכבר כך שהחברה לא צפויה להידרש להשקעות הון עצמי נוספות.

2. החברה קיבלה אישור עקרוני מאת ממן חוץ בנקאי ופועלת לקידום התקשרות עימו בהסכמים מחייבים לצורך קבלת ההלוואות הבאות: (א) הלוואה בסך של בין כ- 17 לכ- 18 מיליון ש"ח כנגד שעבוד זכויות החברה לעודפים בפרויקט ריזורט נס ציונה (כאשר סך של 10 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה ישמש לפרוע מימון משלים מגוף מוסדי שלטובתו שועבדו זכויות החברה לעודפי פרויקט ריזורט נס ציונה, והיתרה צפויה לשמש את פעילות החברה השוטפת, לרבות השקעות הון בפרויקטים); (ב) הלוואת משלים הון בסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח כנגד שעבוד זכויות החברה לעודפים בפרויקט ריזורט נס ציונה שלב ב' אשר תשמש כהשלמת הון לפרויקט זה; ו- (ג) הלוואת משלים הון בסך של כ- 12.5 מיליון ש"ח כנגד שעבוד זכויות החברה לעודפים בפרויקט נפתלי בן אפרים רחובות אשר תשמש ברובה כהשלמת הון לפרויקט זה ותועמד לשיעורין בהתאם לאבני דרך.

3. הנהלת החברה ממקדת את מאמצי השיווק בפרויקטים הקיימים ובמכירת מלאי הדירות בפרויקטים שטרם נמכרו במלואם ו/או הנמצאים בשלבי ביצוע.

4. בכוונת החברה להמשיך לפעול לגיבוש תכנית התייעלות כחלק מהצעדים בהם נוקטת החברה להפחתת הוצאות והתאמת מבנה העלויות לתנאי השוק המשתנים ובכלל זה צמצום עלויות שכר, בדיקת הצורך והיקף העלויות מול נותני שרותים.

5. בתאריך 31 לאוגוסט 2026 נחתם הסכם לקבלת פיצויים ממס רכוש בגין נזקי המלחמה בסך של 8 מיליון ₪ (חלק החברה כ-4 מיליון מתוכם התקבלו כ- 2.75 מיליון ש"ח) בפרויקט המגורים בשלומי ובסך כ-3 מיליון ש"ח בפרויקט המסחרי בשלומי (חלק החברה כ-1.5 מיליון מתוכם התקבלו כ0.6 מיליון ש"ח). חלק החברה שנותר לקבל בגין תביעות אלו עומד על כ-1.5 מיליון ש"ח בניכוי שכר טירחה עו"ד.

6. עסקאות חדשות בתחום הקומבינציה: בתקופת הדוח ולאחריה התקשרה החברה בהסכם קומבינציה ברחובות להקמת 56 יחידות דיור עם חזית מסחרית, וכן בהסכם קומבינציה נוסף בגדרה. עסקאות קומבינציה עשויות לאפשר הרחבת צבר הפרויקטים תוך הפחתת הצורך בתשלום מיידי מלא עבור הקרקע, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ולהשלמת הליכי התכנון והרישוי.

7. הוזלת עלות המימון בפרויקט המסחרי במגדל העמק (מוחזק בשיעור של 50% ע"י החברה): הלוואת משלים הון בסך כ-9.1 מיליון ש"ח, שנשאה ריבית פריים בתוספת 6.8%, נפרעה באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי הנושאת ריבית פריים בתוספת 1.5%. שינוי זה עשוי להפחית את הוצאות המימון העתידיות של הפרויקט, בהנחה שהיקף החוב ויתר התנאים יישארו דומים.

8. השלמת המרכז המסחרי בשלומי והתחלת אכלוס: בפרויקט המסחרי בשלומי הסתיימו עבודות הביצוע וההתאמות לשוכרים, התקבל טופס 4 וחלק מהשוכרים אוכלסו, כאשר מתנהל משא ומתן להשכרת יתרת השטחים. השלמת האכלוס והשכרת יתרת השטחים עשויות להגדיל את ההכנסות החוזרות מנכסים מניבים.

9. רכישת הקרקע בפרדס חנה כרכור והשלמת מקורות המימון: לאחר מועד הדוח השלימה החברה עסקה לרכישת קרקע המיועדת לכ- 22 עד 24 יחידות דיור בפרדס חנה כרכור בתמורה ל-29 מיליון ש"ח. לצורך מימון הרכישה תאגיד פיננסי העמיד לחברה מסגרת אשראי בסך של עד 23 מיליון ש"ח, לצד מימון הון עצמי של כ-4.2 מיליון ש"ח מממון חיצוני. השלמת העסקה והמימון מאפשרת לחברה לקדם פרויקט נוסף ולהרחיב את עתודות הפעילות שלה.

10. החברה פועלת לקידום כניסת משקיע/שותף למספר פרויקטים נבחרים בתחום ההתחדשות העירונית.

11. תאגידים המוחזקים ע"י החברה שלהם פרויקטים בשלומי פועלים מול רמ"י לצורך השבת סכומים אשר לטענתם שולמו על ידם ביתר.

12. החברה בוחנת אפשרויות למימוש מספר נכסי נדל"ן להשקעה.

ג. <u>מלחמת חרבות ברזל והעימותים האזוריים</u>

ככלל, הימשכות המלחמה עד להסכם הפסקת האש ברצועת עזה והעימותים האזוריים הנמשכים בגבולות השונים, יצרו ויוצרים השלכות כלכליות שלא ניתן לאמוד אותם כיום באופן מלא.

בתחום ייזום הנדל"ן, חלו עיכובים בפרוייקט שלומי שלב ב' (שהיתה בחזקת אזור צבאי סגור וחזרה לפעילות מלאה במהלך חודש פברואר, 2025). בהתאם להערכת החברה המקורית, הקמת פרויקט שלומי ב' הייתה מתוכננת להיות מושלמת ברבעון הראשון של שנת 2025, כאשר על רקע האמור לעיל, ובעקבות הקשיים בשיווק הפרויקט, התייקרויות הביצוע והמימון אשר הביאו לעיכוב במועד הצפוי לסיום הפרויקט ולהתייקרות משמעותית, החליטה החברה על מכירת 38 יחידות קרקע בשלבים ב' ו- ג' של הפרויקט (ראה ביאור 9ג'(5) לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025). נכון למועד הדוח הפרוייקט כולל 24 יחידות דיור שהצפי לסיום ביצוע שלהם הינו ברבעון הרביעי של שנת 2026.

מלחמת חרבות ברזל והעימותים האזוריים הביאו להתייקרויות משמעותית בתשומות הבניה והאטה כללית בביקושים בשוק הדיור. בהמשך למגמה שאפיינה את השנתיים האחרונות ועל רקע העליה באינפלציה ושיעורי הריבית הגבוהה. החברה מבצעת מעת לעת התאמות שוטפות לאומדני ההכנסות וההוצאות בפרויקטים השונים באופן אשר הביא לירידה ברווח הגולמי הצפוי מהפרויקטים. השפעת המלחמה על האטה בקצב ההכרה בהכנסה, השיווק וברווחיות החברה בעיקר בשל עיכובים בלוחות הזמנים הצפויים למסירה עדיין נבחנת על ידי החברה.

בתחום הנדל"ן להשקעה, נכון למועד פרסום הדוח, פעילות זו לא הושפעה באופן מהותי מהמלחמה, וההכנסות מדמי שכירות לרבות שיעורי הגביה משוכרים, נותרו דומים למצב טרום פרוץ המלחמה. עם זאת, חלו עיכובים בהקמת ושיווק הפרויקט המסחרי בשלומי וכן עיכוב בשיווק השטחים הפנויים במתחמים השונים.

החברה ממשיכה לבחון את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על הפעילות העסקית ומבצעת התאמות שוטפות לאומדני ההכנסות בפרוייקטים השונים ופועלת לצמצום ההשפעה בגידול בעלויות. יחד עם זאת, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעותיה של המלחמה והסכם הפסקת האש, לגביהם קיימת אי ודאות רבה, על המשק הישראלי בכלל ועל החברה בפרט.

<u>ביאור 2 – בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים:</u>

א. <u>עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:</u>

הדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות הביניים של ששת ושלושת החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופת הביניים"), נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן – "IAS34") וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

המידע הכספי לתקופות הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (IFRS Accounting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010 (להלן : "הדוחות הכספיים השנתיים").

ב. <u>מדיניות חשבונאית מהותית</u>

המדיניות החשבונאית המהותית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופות הביניים, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, פרט לאלו המתוארים להלן :
מסים על ההכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים.

ג. <u>שימוש באומדנים ושיקול דעת</u>

עריכת דוחות כספיים ביניים דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניותה החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים.
התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים בעיקרם לאלו בדוחות הכספיים השנתיים.

<u>ביאור 3 – מגזרים עסקיים</u>

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול ,הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות כדלקמן :

<u>מגזר ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים –</u>

ייזום, פיתוח, ביצוע, שיווק ומכירה של קרקעות ופרויקטים בתחום הבנייה למגורים בישראל, לרבות על בסיס העיקרון של "פינוי בינוי" והתחדשות עירונית.

<u>מגזר נדל"ן מניב –</u>

פעילות זו מיועדת להשכרת שטחי מסחר, תעסוקה ותחנת דלק. המגזר כולל בשלב זה בעיקר נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות המיועדות להקמת מרכזי מסחר. הפעילות במגזר זה נעשית באמצעות ישויות בשליטה משותפת.

ביאור 3 – מגזרים עסקיים (המשך)

נתוני הנכסים, ההתחייבויות, הכנסות ורווחי המגזר המתייחסים לישויות בשליטה משותפת המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני ("עסקות משותפות"), כלולים במידע המגזרי המובא להלן במסגרת הנכסים, ההתחייבויות, הכנסות ורווחי המגזר בהתאם לשיעור ההחזקה בהן. ההפרשים לצורך התאמתם לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים, נכללים במסגרת עמודת ההתאמות למידע זה.

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של מגזרי הפעילות שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. לקבוצה פעילויות נוספות (בעיקר בתחום ביצוע עבודות קבלניות) שאינן מהוות מגזרי פעילות ומוצגות במסגרת אחרים והתאמות בנתונים הכמותיים שלהלן.

א. מידע אודות מגזרים עסקיים:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר):	**יזמות**	**מניב**	**אחרים והתאמות**	**סה"כ**
	אלפי ש"ח			
הכנסות מלקוחות חיצוניים	24,775	796	2,484	28,055
הכנסות בין מגזריות	-	-	-	-
סך הכנסות ממכירות , מביצוע עבודות וממתן שירותים	**24,775**	**796**	**2,484**	**28,055**
עלות ההכנסות	(20,091)	(148)	(4,083)	(24,322)
רווח גולמי	**4,684**	**648**	**(1,599)**	**3,733**
הוצאות שכר – הנהלה וכלליות	(3,448)	-	(932)	(4,380)
הוצאות תפעוליות אחרות, נטו	(2,172)	(176)	(395)	(2,743)
הפסד משערוך נדל"ן להשקעה	-	(884)	884	-
חלק החברה בהפסדי חברות המוצגות על בסיס שווי מאזני	-	-	(2,395)	(2,395)
הפסד תפעולי	**(936)**	**(412)**	**(4,437)**	**(5,785)**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר):	**יזמות**	**מניב**	**אחרים והתאמות**	**סה"כ**
	אלפי ש"ח			
הכנסות מלקוחות חיצוניים	12,890	429	763	14,082
הכנסות בין מגזריות	-	-	-	-
סך הכנסות ממכירות , מביצוע עבודות וממתן שירותים	**12,890**	**429**	**763**	**14,082**
עלות ההכנסות	(10,760)	(68)	(1,744)	(12,572)
רווח גולמי	**2,130**	**361**	**(981)**	**1,510**
הוצאות שכר – הנהלה וכלליות	(1,908)	-	(1,022)	(2,930)
הוצאות תפעוליות אחרות, נטו	(1,493)	(130)	879	(744)
הפסד משערוך נדל"ן להשקעה	-	(523)	523	-
חלק החברה בהפסדי חברות המוצגות על בסיס שווי מאזני	-	-	(1,228)	(1,228)
הפסד תפעולי	**(1,271)**	**(292)**	**(1,829)**	**(3,392)**

מידע נוסף ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר):				
סך הנכסים בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026	**264,670**	**83,439**	**(134,904)**	**213,205**
סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026	**275,462**	**56,663**	**(165,337)**	**166,788**

ביאור 3 – מגזרים עסקיים (המשך)

א. מידע אודות מגזרים עסקיים (המשך):

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):	יזמות	מניב	אחרים והתאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
הכנסות מלקוחות חיצוניים	28,180	497	(2,803)	25,874
הכנסות בין מגזריות	-	-	-	-
סך הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות וממתן שירותים	28,180	497	(2,803)	25,874
עלות ההכנסות	(22,368)	(148)	1,542	(20,974)
רווח גולמי	**5,812**	**349**	**(1,261)**	**4,900**
הוצאות שכר – הנהלה וכלליות	-	-	(3,537)	(3,537)
הוצאות תפעוליות אחרות, נטו	(280)	(159)	(1,856)	(2,295)
הפסד משערוך נדל"ן להשקעה	-	(955)	955	-
חלק החברה בהפסדי חברות המוצגות על בסיס שווי מאזני	-	-	(1,979)	(1,979)
רווח תפעולי	**5,532**	**(765)**	**(7,678)**	**(2,911)**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):	יזמות	מניב	אחרים והתאמות	סה"כ
	אלפי ש"ח			
הכנסות מלקוחות חיצוניים	21,566	300	(4,268)	17,598
הכנסות בין מגזריות	-	-	-	-
סך הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות וממתן שירותים	21,566	300	(4,268)	17,598
עלות ההכנסות	(16,848)	(85)	3,524	(13,409)
רווח גולמי	**4,718**	**216**	**(745)**	**4,189**
הוצאות שכר – הנהלה וכלליות	-	-	(1,825)	(1,825)
הוצאות תפעוליות אחרות, נטו	(127)	(144)	(1,090)	(1,359)
הפסד משערוך נדל"ן להשקעה	-	(324)	324	-
חלק החברה בהפסדי חברות המוצגות על בסיס שווי מאזני	-	-	(674)	(674)
רווח תפעולי	**4,591**	**(252)**	**(4,010)**	**331**

מידע נוסף ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):				
סך הנכסים בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025	**239,323**	**80,693**	**(123,675)**	**196,341**
סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025	**225,141**	**57,830**	**(132,641)**	**150,330**

ביאור 3 – מגזרים עסקיים (המשך)

א. מידע אודות מגזרים עסקיים (המשך):

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025 (מבוקר):	**יזמות**	**נדל"ן מניב**	**אחרים והתאמות**	**סה"כ**
	אלפי ש"ח			
הכנסות מלקוחות חיצוניים	70,934	4,633	(18,593)	56,974
הכנסות בין מגזריות	-	-	-	-
סך הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות וממתן שירותים	**70,934**	**4,633**	**(18,593)**	**56,974**
עלות ההכנסות	(59,532)	(322)	12,585	(47,269)
רווח גולמי	**11,402**	**4,311**	**(6,008)**	**9,705**
הוצאות שכר - הנהלה וכלליות	-	-	(7,342)	(7,342)
הוצאות תפעוליות אחרות, נטו	(3,038)	(436)	(1,505)	(4,979)
הפסד משערוך נדל"ן להשקעה	-	(2,422)	2,422	-
חלק החברה בהפסדי חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני	-	-	(3,035)	(3,035)
רווח (הפסד) תפעולי	**8,364**	**1,453**	**(15,468)**	**(5,651)**
מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר):				
נכסי המגזר	**273,117**	**79,194**	**(128,447)**	**223,864**
התחייבויות המגזר	**255,466**	**56,357**	**(143,254)**	**168,569**

* סכום נדל"ן להשקעה בהקמה מתוך סכום זה הינו 50,070 אלפי ש"ח.

ביאור 4 – אירועים בתקופת הדיווח:

א. החברה (לרבות חברות מאוחדות ופעילויות משותפות):

1) פרוייקט נס ציונה (ריזורט 2)

בהמשך לאמור בביאור 26א' לדוחות הכספיים השנתיים, לגבי רכישת זכויות להקמת 16 דירות גן ופנטהאוזים בנס ציונה, בחודש ינואר 2026, במסגרת הסכם מימון והוצאות פוליסות על פי חוק המכר לפרוייקט הבניה של ריזורט 2 בנס ציונה שנחתם עם גוף פיננסי בחודש דצמבר 2025, קיבלה החברה מספר הלוואות בסכום כולל של 43,424 אלפי ש"ח לצורך מימון רכישת המקרקעין בפרוייקט נס ציונה (ריזורט 2) ואשר שימשו לפרעון החוב למוכר המקרקעין (ראה גם ביאורים 7א'(4) ו- 10א' לדוחות הכספיים השנתיים). הסכום כלל הלוואה בסך 6,624 אלפי ש"ח למימון תשלום רכיב המע"מ, אשר נפרע בתקופת הדוח, הלוואה בסך של 9,200 אלפי ש"ח למימון הון עצמי, והלוואת ליווי בסך 27,600 אלפי ש"ח וכן הלוואה נוספת בסך של כ-2,000 אלפי ש"ח לצורך תשלום מס רכישה. הלוואות אלה עומדות לפרעון במועד גמר העבודות בפרוייקט, אך לא יאוחר מ-30.6.2030. ההלוואות נושאות רבית שנתית בשיעור הפריים בתוספת 1.1% - 2.2% (בעיקר 1.1%), המשולמת על בסיס שנתי.

הסכם הליווי כאמור כולל גם מתן ערבויות כספיות וכיסוי ביטוחי וכן תנאים לניהול חשבון ההכנסות וההוצאות של הפרוייקט בחשבון נפרד כמקובל בהסכמי ליווי לפרוייקטים. הסכם הליווי וההלוואות על פיו מובטחים ברישום משכנתא מדרגה ראשונה וכן שעבוד קבוע וצף בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה במקרקעי הפרוייקט ו/או חשבון הפרוייקט ו/או בקשר עימם.

עלות המקרקעין ליום 30 ביוני 2026 הינה בסך 41,302 אלפי ש"ח (כולל מס רכישה ועלויות אשראי שהוונו). לאור השלב ההתחלתי של השגת אישורי הפרוייקט ופיתוחו, מוצגת ההשקעה בזכויות במקרקעין וכן הלוואת הגוף הפיננסי כנכס והתחייבות שאינם שוטפים.

כתנאי מוקדם לפתיחת הליווי בפרוייקט, התחייבה החברה להשלים ולהשקיע בפרוייקט הון עצמי נוסף כך שרווחיות הפרוייקט לא תפחת משיעור של 15%.

ביאור 4 – אירועים בתקופת הדיווח (המשך)

2) ביום 28 באפריל 2026 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במקרקעין בשטח של כ-5.1 דונם שעליהם בנוי בית בודד, המצויים בפרדס חנה כרכור, עליהם ניתן להקים כ-22-24 יחידות צמודי קרקע על פי תב"ע מאושרת, וזאת בתמורה לסך של 29 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 19 באוגוסט 2026, התמורה שולמה במלואה והעסקה הושלמה.

בתאריך 9.8.2026 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי ("המלווה") לפיו יעמיד המלווה לחברה מסגרת אשראי בסך של עד 23 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת המקרקעין, אשר ניתנת לניצול עד ליום 30.8.2026 באמצעות הלוואות לזמן קצר של עד 6 חודשים, אשר יחודשו מעת לעת עד למועד הפירעון הסופי הקבוע ליום 30.9.2028. ההלוואות יישאו ריבית בשיעור של ריבית הפריים בצירוף מרווח המצוי בטווח של בין 0.6% ל- 1% המשולמת רבעונית. הקצאת המסגרת כפופה בעיקר להעמדת הון עצמי בסך שלא יפחת מ- 6 מיליון ₪ (אשר מומנה על ידי מממן הון עצמי בסך של כ-4.2 מיליון ₪ בריבית הפריים בתוספת מרווח של בין 3%-4%). וכן יצירת שעבודים, בין היתר על זכויות החברה במקרקעין. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה וכן אי קבלת היתר בניה עד ליום 30.9.2028.

3) ביום 6 באפריל 2026 התקשרה החברה בהסכם קומבינציה עם בעלי הזכויות במקרקעין פנויים ברחובות בשטח של כ-1,989 מ"ר, לפיו החברה תבנה עבור בעלי הזכויות, בהתאם לתב"ע הקיימת, 56 יח"ד עם חזית מסחרית בשטח של כ- 150 מ"ר, בתמורה ל- 58% מהזכויות במקרקעין ובפרויקט ומחצית מהרווח היזמי העודף בפרוייקט ככל שזה יעלה על שיעור מינימלי מסוים. ההתחייבות לבניה כאמור הינה בתוך 42 חודשים ממועד מסירת המקרקעין לחברה.

העסקה נשוא ההסכם תיכנס לתוקפה בכפוף לקבלת אישור כדין של האפוטרופוס הכללי להסכם תוך חצי שנה וכן קבלת היתר בניה מלא תוך 24 חודשים ומילוי תנאים מתלים נוספים.

4) בהמשך לקידום פרויקט להקמת 39 יח"ד גן-גג ברחובות יחד עם שותף ברחובות, ראה ביאור 7א.2. לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 28 באפריל 2026 התקשרו החברה והשותף ("הלווה") עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי לצורך הקמת הפרויקט. בהתאם להסכם, יעמיד המלווה ללווה: (א) מסגרת אשראי לניצול בערבויות חוק מכר בסך של עד כ-175.3 מיליון ש"ח; (ב) מסגרת אשראי כספי בסך של עד 60 מיליון ש"ח החופפת למסגרת ערבויות המכר; ו- (ג) מסגרת מקדמית לאשראי כספי בסך של 40.8 מיליון ש"ח החופפת למסגרת ערבויות המכר ואשר נועדה לפרעון ההלוואה הקיימת למימון רכישת המקרקעין. המסגרות ניתנות לניצול בכפוף להתקיימותם של תנאים מקובלים מוקדמים עד ליום 31.7.2026 (נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים החברה הגיעה לסיכום עם הבנק על הארכת התקופה ופועלת לעדכון ההסכם), לרבות מכירות מוקדמות בהיקף מינימלי מסוים והשקעת הון עצמי בסך של 22.8 מיליון ש"ח (אשר הושקע זה מכבר ויפחת ל- 20.5 מיליון ש"ח ככל שייחתמו חוזי מכר בהיקף מינימלי מסוים עד ליום 31.10.2026), כאשר מסגרת ערבויות חוק מכר והמסגרת המקדמית ניתנות לניצול אף ללא עמידה במכירות המוקדמות. מועד הפירעון הסופי של מסגרת ערבויות חוק מכר הינו דצמבר 2029 ושל האשראי הכספי הינו נובמבר 2029. האשראי הכספי יישא ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בצירוף מרווח המצוי בטווח של 1.2% - 1.6% והלווה התחייב לשלם עמלה בשיעור המצוי בטווח של 0.2% - 0.8% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר. להבטחת חובות והתחייבויות הלווה כלפי המלווה, ישועבדו, בין היתר, כל זכויות הלווה בפרויקט ובמקרקעין. ה"ה עופר זרף ועומר יחימוביץ התחייבו להעניק ערבות להתחייבויות החברה כלפי המלווה. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה.

5) ביום 22 בפברואר 2026 הוגשה לבית המשפט תביעה כנגד החברה ויושב הראש שלה מר עופר זרף, בסכום כולל של 736 אלפי ש"ח, בתוספת מס ערך מוסף, בטענה להפרת הסכם תיווך שנכרת עם התובעת וזאת בהתייחס למגרשים שהחברה רכשה בנס ציונה. החברה דוחה ומכחישה את הנטען, בין היתר, בהינתן כי לא היתה לתובעת כל תרומה בכריתת העסקה הנטענת. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, נוכח השלב המקדמי של ההליך, לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה.

6) ביום 4 ביוני 2026 התקשרה החברה עם בעלי הזכויות במקרקעין בגדרה בהסכם קומבינציה נוסף (בסמוך למגרש בו כבר התקשרה החברה בהסכם קומבינציה עם הבעלים במגרש הראשון), לפיו החברה תתכנן ותבנה עבור הבעלים במגרש הנוסף בהתאם לתב"ע חדשה שהחברה תקדם, בנייני מגורים עם חזית מסחרית כחלק מפרויקט שייבנה במשותף יחד עם המגרש הראשון ("הפרויקט המשותף"), וזאת בתמורה לשיעור מסוים מהזכויות במגרש הנוסף ובפרויקט המשותף אשר ייקבע על פי מנגנון מוסכם.

החברה התחייבה למצות הליכי בדיקה והתייעצות תוך שנה ולפעול לאישור תב"ע חדשה כאמור בכפוף להסכמת הבעלים, וכן להשלים את הפרויקט המשותף תוך שלוש שנים ממועד קבלת היתר בניה וצו תחילת עבודה, תוך עשיית כל מאמץ לסיים את הבניה ולהמציא טופס 4 עד ליום 30 בדצמבר 2030.

7) ביום 31 באוגוסט 2026 חתמה החברה עם מס רכוש הסכם המסדיר באופן סופי את הפיצוי עבור מלחמת חרבות ברזל, מבצע שאגת הארי ומבצע עם כלביא. ראה ביאור 1ב'5 לעיל.

ביאור 4 – אירועים בתקופת הדיווח (המשך)

8) **אגרות חוב להמרה (סדרה ב') – עמידה באמות מידה פיננסיות**

החברה התחייבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים או השנתיים של החברה, כאשר אי עמידה במשך שני רבעונים רצופים תהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב להמרה:

(א) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלבנטיים, מ- 18 מיליון ש"ח. נכון ליום 30.6.2026 ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) עומד על 46.3 מיליון ש"ח.

(ב) היחס בין ההון העצמי לבין המאזן נטו (כהגדרתם בשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלבנטיים, מ- 16%. נכון ליום 30 ביוני 2026 יחס ההון העצמי למאזן נטו (כהגדרתו לעיל) הינו 21.8%.

ביאור 5 – מידע על מכשירים פיננסיים:

א. מכשירים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת

העלות המופחתת של אגרות החוב והשווי ההוגן שלהם לתאריכי הדוחות על המצב הכספי, הינם כלהלן:

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
אגרות חוב (סדרה א')			
עלות מופחתת, כולל ריבית שנצברה לתאריך הדוח	-	13,335	-
שווי הוגן – לפי מחיר השוק (רמה 1 בהיררכיה)	-	13,585	-
אגרות חוב להמרה (סדרה ב')			
עלות מופחתת, כולל רבית שנצברה לתאריך הדוח*	28,310	28,830	28,812
שווי הוגן – לפי מחיר השוק (רמה 1 בהיררכיה)	26,320	28,171	28,170

* הערך בספרים אינו כולל את רכיב ההמרה ההוני.

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות אחרים המוצגים בעלות מופחתת, אינו שונה מהותית להערכת ההנהלה מערכם המוצג בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026.

ביאור 6 – מידע נוסף לגבי השקעות בחברות המטופלות על בסיס השווי המאזני

א. תנועות ויתרות השקעות והלוואות לחברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
יתרה לתחילת התקופה	52,811	49,937	49,937
תנועה במשך התקופה:			
מתן הלוואות והשקעות (פירעון הלוואות והשקעות)	(2,028)	2,112	6,332
חלק החברה בהפסדים	(2,395)	(1,979)	(3,035)
דיבידנדים	-	-	(423)
יתרה לסוף התקופה	**48,388**	**50,070**	**52,811**

ביאור 6 – מידע נוסף לגבי השקעות בחברות המטופלות על בסיס השווי המאזני (המשך)

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
הרכב הסעיף:	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
השקעה במניות	18,773	27,432	21,864
הלוואות	29,615	22,638	30,947
	48,388	**50,070**	**52,811**

תמצית מידע פיננסי של חברות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

גרופית יסודות ייזום ובניה בע"מ - דוחות על המצב הכספי

	30 ביוני		31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים	582	470	503
נכסים לא שוטפים (בעיקר נדל"ן להשקעה)	117,191	116,395	116,768
התחייבויות שוטפות	21,244	20,191	20,522
התחייבויות לא שוטפות	25,300	25,854	25,638
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	55,179	54,632	55,019
הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	16,050	16,188	16,092
שיעור החזקה	33.33%	33.33%	33.33%
יתרת חשבון השקעה	16,128	16,403	16,074

גרופית יסודות ייזום ובניה בע"מ - דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר

	ל-6 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		ל-3 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
הכנסות	429	464	227	255	929
עלות ההכנסות	-	-	-	-	-
הכנסות אחרות	-	-	-	-	117
הפסד משערוך נדל"ן להשקעה	(563)	(399)	(468)	192	(1,445)
הוצאות תפעוליות אחרות	(5)	(52)	(3)	(28)	(72)
הכנסות מימון, נטו	88	(14)	38	(197)	520
הטבת מס (מסים על הכנסה)	169	92	127	(44)	333
רווח (הפסד) נקי	118	91	(79)	178	382
רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של גרופית	160	62	(22)	128	449
שיעור החזקה	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%
חלק החברה ברווח (הפסד) העסקה המשותפת*	53	21	(7)	43	149

* לאחר ניכוי חלקם ברווח של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

הדוחות הכספיים של גרופית ליום 30 ביוני 2026 והערכת השווי של הנדל"ן להשקעה מפורסמים במצורף למידע הכספי ביניים של החברה.

יסודות טל מגדל העמק – שותפות מוגבלת:

דוחות על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
מקרקעין פרוייקט מגורים	156,363	159,382	155,265
נכסים שוטפים אחרים	37,359	16,010	32,352
נדל"ן להשקעה בהקמה	50,030	50,070	50,070
נכסים אחרים לזמן ארוך	224	153	144
התחייבויות שוטפות	199,573	184,435	193,297
התחייבויות לא שוטפות	-	-	-
הון השותפות	44,403	41,180	44,534
בניכוי – עודף השקעות שותף	(16,122)	(16,639)	(16,917)
שעור החזקה	50%	50%	50%
יתרת חשבון השקעה	14,140	12,270	13,808

יסודות טל מגדל העמק – שותפות מוגבלת

דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר

	6 חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		3 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
הכנסות (הוצאות) :					
הכנסות מביצוע עבודות בניה	11,483	16,143	6,275	10,402	42,373
עלות ביצוע העבודות	(10,640)	(14,868)	(5,671)	(9,373)	(39,637)
שערוך נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(1,269)	(1,392)	(651)	(813)	(2,721)
הוצאות תפעוליות	(874)	(833)	(448)	(466)	(2,385)
הוצאות מימון, נטו	(2,980)	(2,447)	(1,555)	(748)	(4,774)
רווח (הפסד) המיוחס לשותפים	(4,280)	(3,397)	(2,050)	(998)	(7,144)
חלק החברה ברווח (הפסד) השותפות*	(2,140)	(1,699)	(1,025)	(499)	(3,572)
* לפני ניכוי מסים נדחים על ההכנסה בסך (בגין הפרשי שערוך נדל"ן להשקעה בהקמה)	1,138	1,437	(75)	(94)	1,285

הדוחות הכספיים של השותפות ליום 30 ביוני 2026 והערכת השווי של הנדל"ן להשקעה מפורסמים במצורף לדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 7 – פרוט לסעיף הכנסות:

ההרכב:	6 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		3 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
הכנסות ממכירת דירות	16,601	15,723	8,844	12,335	33,476
הכנסות מעבודות קבלנות בניה	11,169	9,239	5,110	4,734	22,086
הכנסות מניהול פרויקטים	285	912	128	529	1,412
סך הכל הכנסות	**28,055**	**25,874**	**14,082**	**17,598**	**56,974**

* * *

גרופית יסודות ייזום ובניה בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2026

גרופית יסודות ייזום ובניה בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

ע מ ו ד

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	2
מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר	3
הדוחות הכספיים תמציתיים - באלפי ש"ח	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	4
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	5
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	6-7
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	8
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	9-11

<u>דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של גרופית יסודות ייזום ובניה בע"מ</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של גרופית יסודות ייזום ובניה בע"מ (להלן: "החברה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה והצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". 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 "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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 מחווים 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.

תל אביב, 27 באוגוסט, 2026

זיו האפט

רואי חשבון

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

27 באוגוסט, 2026

לכבוד

הדירקטוריון של גרופית יסודות ייזום ובניה בע"מ (להלן "החברה")
שדרות נים 2,
ראשון לציון

א.ג.נ,

הנדון: <u>מכתב הסכמה הנחתם בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של חברת ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ מחודש אוגוסט 2025</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידי ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ על פי תשקיף מדף מחודש אוגוסט 2025:

- דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

זיו האפט

רואי חשבון

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

	30 ביוני		31 בדצמבר
נכסים	**2026**	**2025**	**2025**
	(בלתי מבוקר)		**(מבוקר)**
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	189	134	177
חייבים ויתרות חובה	393	336	326
סך-הכל נכסים שוטפים	**582**	**470**	**503**
נכסים לא שוטפים			
חייבים צדדים קשורים	4,567	4,238	4,451
נדל"ן להשקעה	112,624	112,157	112,317
סך-הכל נכסים לא שוטפים	**117,191**	**116,395**	**116,768**
סך נכסים	**117,773**	**116,865**	**117,271**
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגיד בנקאי	20,350	19,240	19,684
התחייבויות לספקים ונותני שירות	-	113	3
זכאים ויתרות זכות	610	554	551
מקדמות מלקוחות	284	284	284
סך-הכל התחייבויות שוטפות	**21,244**	**20,191**	**20,522**
התחייבויות שאינן שוטפות			
התחייבות לתאגיד בנקאי	5,602	5,746	5,770
התחייבות מסים נדחים	19,698	20,108	19,868
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	**25,300**	**25,854**	**25,638**
הון			
הון מניות	*	*	*
יתרת רווח	55,179	54,632	55,019
זכויות שאינן מקנות שליטה	16,050	16,188	16,092
סך הכל הון	**71,229**	**70,820**	**71,111**
סך הכל- התחייבויות והון	**117,773**	**116,865**	**117,271**

* נמוך מ – 1 אלפי ש"ח.

עופר זרף	**עמיר רחלבסקי**
דירקטור	**מנכ"ל ודירקטור**

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 27 באוגוסט, 2026

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
הכנסות שכירות	429	464	227	255	929
סה"כ הכנסות	**429**	**464**	**227**	**255**	**929**
עלות ביצוע עבודות	-	-	-	-	-
סה"כ עלות המכר	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
רווח גולמי	**429**	**464**	**227**	**255**	**929**
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	(5)	(52)	(3)	(28)	(72)
הכנסות אחרות, נטו	-	-	-	-	117
רווח (הפסד) משערוך נדל"ן להשקעה	(563)	(399)	(468)	192	(1,445)
רווח (הפסד) תפעולי	**(139)**	**13**	**(244)**	**419**	**(471)**
הכנסות (הוצאות) מימון	88	(14)	38	(197)	520
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	**(51)**	**(1)**	**(206)**	**222**	**49**
הטבת מס (מסים על הכנסה)	169	92	127	(44)	333
סך-הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	**118**	**91**	**(79)**	**178**	**382**
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	**160**	**62**	**(22)**	**128**	**449**
זכויות שאינן מקנות שליטה	**(42)**	**29**	**(57)**	**50**	**(67)**
	118	**91**	**(79)**	**178**	**382**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

	הון מניות	יתרת רווח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
		אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	*	**55,019**	**16,092**	**71,111**
שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר):				
רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה	-	160	(42)	118
יתרה ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	*	**55,179**	**16,050**	**71,229**

	הון מניות	יתרת רווח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
		אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	*	**54,570**	**16,159**	**70,729**
שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):				
רווח נקי כולל לתקופה	-	62	29	91
יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	*	**54,632**	**16,188**	**70,820**

	הון מניות	יתרת רווח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
		אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 באפריל 2026 (מבוקר)	*	55,201	16,107	71,308
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר):				
הפסד נקי כולל לתקופה	-	(22)	(57)	(79)
יתרה ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	*	55,179	16,050	71,229

	הון מניות	יתרת רווח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
		אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 באפריל 2025 (מבוקר)	*	54,504	16,138	70,642
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):				
רווח נקי כולל לתקופה	-	128	50	178
יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	*	54,632	16,188	70,820

	הון מניות	יתרת רווח	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
		אלפי ש"ח		
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	*	54,570	16,159	70,729
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר):				
רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה	-	449	(67)	382
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	*	55,019	16,092	71,111

* נמוך מ – 1 אלפי ש"ח.

גרופית יסודות ייזום ובניה בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	באלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת					
רווח נקי (הפסד)	118	91	(79)	178	382
התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת	267	440	257	(42)	1,713
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	**385**	**531**	**178**	**136**	**2,095**
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה					
השקעות בנדל"ן להשקעה	(694)	(2,306)	(392)	24	(5,010)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה	**(694)**	**(2,306)**	**(392)**	**24**	**(5,010)**
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון					
קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים	516	3,704	313	-	6,200
פירעון אשראי מתאגידים בנקאיים	(195)	(1,344)	(98)	(410)	(2,818)
ריבית ששולמה	-	(492)	-	304	(331)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**321**	**1,868**	**215**	**(106)**	**3,051**
עליה במזומנים ושווי מזומנים	12	93	1	54	136
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	177	41	188	80	41
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**189**	**134**	**189**	**134**	**177**
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:					
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים					
הפסד (רווח) משערוך נדל"ן להשקעה	563	399	468	(192)	1,445
הוצאות מימון, נטו	-	92	-	(3)	875
מסים על הכנסה	(169)	(92)	(127)	44	(332)
	394	**399**	**341**	**(151)**	**1,988**
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(183)	202	(133)	260	(151)
עליה במקדמות	-	-	-	-	148
ירידה בספקים ונותני שירותים	(3)	(21)	-	(3)	(131)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	59	(140)	49	(148)	(141)
	(127)	**41**	**(84)**	**109**	**(275)**
גילוי בדבר מסים ששולמו	-	-	-	-	-
סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים	**267**	**440**	**257**	**(42)**	**1,713**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת:

חברת גרופית יסודות ייזום ובניה (להלן: "החברה") נוסדה ב- 16 בדצמבר 2008 והחלה את פעילותה בחודש אפריל 2009. החברה והחברות המוחזקות שלה עוסקות בתחום הנדל"ן בישראל.

בעלי המניות בחברה הינם חברת גרופית הנדסה אזרחית ועבודת ציבוריות בע"מ המחזיקה בכ- 66.67% מהון המניות של החברה וחברת ע.ע יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ המחזיקה בכ- 33.33% מהון המניות של החברה.

לחברה הסכם עם אשדות יעקב מאוחד אגודה שיתופית בע"מ (להלן: "**האגודה**") והמועצה האזורית עמק הירדן (להלן: "**המועצה**") לפיו החברה תתקשר עם משתכנים בהרחבה בקיבוץ אשדות יעקב מאוחד בהסכמים למתן שירותי ביצוע לרבות ביצוע עבודות פיתוח סביבתיות בקשר עם 166 יחידות דיור. עד ליום 31 בדצמבר 2021 הושלמו 105 התקשרויות לביצוע עבודות בניה כאמור ונותרו עוד 61 יחידות דיור להתקשרות וביצוע בהתאם להסכם המסגרת.

החברה מחזיקה 75% מחברת חי כרכור בע"מ אשר פעלה בייזום ומכירה של יחידות דיור בכרכור. הפרויקט הסתיים בשנת 2019.

החברה מחזיקה 74% בחברת פארק תעשיות כנרת (אשדות יעקב) אגש"ח בע"מ אשר הינה בעלת הזכויות במקרקעין בפארק כנרת ואחראית על הקמה, השכרה וניהול מבנים מסחריים על המקרקעין. המקרקעין הינם חטיבת קרקע ביעוד תעשיה, בשטח של כ- 106 דונם, בחלק מהחלקה בנויים תחנת דלק ומבנה מסחרי. הנכס ממוקם בכניסה לקיבוץ אשדות יעקב מאוחד.

ב. גרעון בהון החוזר

ליום 30 ביוני 2026 לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של 20,662 אלפי ש"ח. בעלי המניות בחברה, ערבים כלפי תאגיד בנקאי לסילוק חובות פארק תעשיות כנרת (אשדות יעקב) בע"מ לבנק.

ג. מלחמת חרבות ברזל

ככלל, במהלך המלחמה המשיכה החברה בפעילותה בכפוף לנסיבות ולכלל ההנחיות של פיקוד העורף ונכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים מתקיימת הפסקת אש חלקית בגזרות השונות.

מלחמת חרבות ברזל הביאה להתייקרויות תשומות הבניה, בנוסף, ניכרת האטה כללית בביקושים בשוק הדיור, בהמשך למגמה שאפיינה את החודשים האחרונים על רקע העלייה באינפלציה ובשיעורי הריבית.

בתחום הנדל"ן להשקעה, נכון למועד פרסום הדוח, פעילות זו לא הושפעה באופן מהותי מהמלחמה, וההכנסות מדמי שכירות לרבות שיעורי הגביה משוכרים, נותרו דומים למצב טרום פרוץ המלחמה.

החברה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על הפעילות העסקית. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר עם היקף ומשך הלחימה, היקף גיוס המילואים, התנודתיות בשווקים והשפעות אחרות על הפעילות העסקית, אין באפשרות החברה בשלב זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה ותוצאותיה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופת הביניים של שלושת החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופת הביניים"), נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן- "IAS 34").

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (IFRS Accounting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) (להלן - תקני ה-IFRS).

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

הכנת דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים דורשת מההנהלה שימוש באומדנים חשבונאים והערכות הכרוכים בשיקול דעת והמשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים, על סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות ועל המדיניות החשבונאית שנקבעה עבור החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 1 נדרש, בין היתר, לתת גילוי באשר לכללי החשבונאות שיישומם כרוך באומדנים ובשיקולי דעת בעלי רגישות ניכרת לאירועים עתידיים, אשר התרחשותם עשויה להשפיע על הסכומים המדווחים. ראה ביאור 3 בדבר פירוט האומדנים ושיקולי הדעת אשר בגינם גלומה רגישות ניכרת לאירועים עתידיים.

<u>ביאור 3 - נדל"ן להשקעה</u>

השווי ההוגן (אשר נמדד ברמה 3 במדרג השווי ההוגן) של הנדל"ן להשקעה נמדד באמצעות מעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטיים ובעל ניסיון עדכני במיקום ובסוג הנדל"ן להשקעה הנמדד.
ליום 30 ביוני 2026 השווי ההוגן של מרכיב הקרקע הלא מושכר (כ- 100 דונם) נמדד בהתאם לגישת ההשוואה בהתבסס על שווי הוגן של כ- 1,000,000-1,100,000 ש"ח לדונם. השווי ההוגן של מרכיב תחנת הדלק ושטחי המסחר הנלווים המושכרים נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומה באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור ההיוון העיקרי בו נעשה שימוש: 7.5%.

יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת

מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני 2026

יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת

מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני 2026

ע מ ו ד

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים	2
מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים	3
הדוחות הכספיים התמציתיים - באלפי ש"ח	
דוחות ביניים תמציתיים על המצב הכספי	4-5
דוחות ביניים תמציתיים על הרווח (ההפסד) הכולל	6
דוחות ביניים תמציתיים על השינויים בהון השותפות	7
דוחות ביניים תמציתיים על תזרימי המזומנים	8
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים	9-10

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לשותפים של יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות") הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים על רווח (הפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של השותף הכללי אחראים לעריכה והצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". 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 "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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 מחווים 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.

תל אביב, 27 באוגוסט, 2026

זיו האפט

רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

27 באוגוסט, 2026

לכבוד

השתף הכללי והדירקטוריון של יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת (להלן "השותפות")
<u>רחובות</u>

א.ג.נ,

הנדון: <u>מכתב הסכמה הנחתם בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של חברת ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ מחודש אוגוסט 2025</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידי ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ על פי תשקיף מדף מחודש אוגוסט 2025:

- דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי של השותפות ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

זיו האפט
רואי חשבון

	30 ביוני		31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נ כ ס י ם :			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	-	39	32
מזומנים בחשבונות ליווי	2,357	2,479	292
לקוחות והכנסות לקבל	33,738	12,193	29,696
חייבים ויתרות חובה	1,264	1,299	2,332
מקרקעין ובניינים בהקמה (ביאור 4)	156,363	159,382	155,265
סך-הכל נכסים שוטפים	**193,722**	**175,392**	**187,617**
נכסים לא שוטפים			
נדל"ן להשקעה בהקמה (ביאור 4)	50,030	50,070	50,070
רכוש קבוע	224	153	144
סך-הכל נכסים לא שוטפים	**50,254**	**50,223**	**50,214**
סך נכסים	**243,976**	**225,615**	**237,831**

הביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	30 ביוני		31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון:			
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגיד בנקאי וגוף פיננסי	185,828	177,373	182,783
מקדמות מלקוחות	9,645	2,970	6,771
ספקים ונותני שירותים	2,088	1,784	2,089
זכאים ויתרות זכות	2,012	2,308	1,654
סך-הכל התחייבויות שוטפות	**199,573**	**184,435**	**193,297**
התחייבויות שאינן שוטפות	**-**	**-**	**-**
סך-הכל התחייבויות	**199,573**	**184,435**	**193,297**
הון			
הון שותפים	1	1	1
השקעות בעלים הוניות	45,279	34,029	41,130
יתרת רווח	(877)	7,150	3,403
סך הכל הון	**44,403**	**41,180**	**44,534**
סך-הכל התחייבויות והון	**243,976**	**225,615**	**237,831**

עופר זרף	**אורי ברשאן**
דירקטור מטעם יסודות איתנים בשותף הכללי	**דירקטור מטעם יואב טל בשותף הכללי**

הדוחות הכספיים אושרו על ידי דירקטוריון השותף הכללי – יסודות טל מגידו מניבים ומגורים בע"מ - בתאריך: 27 באוגוסט, 2026

הביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
הכנסות ממכירת דירות	11,483	16,143	6,275	10,402	42,373
עלות ביצוע העבודות	(10,640)	(14,868)	(5,671)	(9,373)	(39,637)
רווח גולמי	843	1,275	604	1,029	2,736
שערוך נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(1,269)	(1,392)	(651)	(813)	(2,721)
הוצאות מכירה ושיווק	(753)	(787)	(369)	(448)	(2,200)
הוצאות הנהלה וכלליות	(121)	(46)	(79)	(18)	(185)
הפסד תפעולי	**(1,300)**	**(950)**	**(495)**	**(250)**	**(2,370)**
הוצאות מימון	(3,938)	(2,671)	(2,125)	(738)	(5,560)
הכנסות מימון	958	224	570	(10)	786
הוצאות מימון, נטו	(2,980)	(2,447)	(1,555)	(748)	(4,774)
הפסד לתקופה	**(4,280)**	**(3,397)**	**(2,050)**	**(998)**	**(7,144)**

הביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	זכויות השותפים המוגבלים	זכויות השותף הכללי	סך הכל
		אלפי ש"ח	
6 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר):			
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	**44,525**	**9**	**44,534**
שינויים בתקופה:			
השקעות בעלים הוניות	4,149	-	4,149
הפסד כולל לתקופה	(4,276)	(4)	(4,280)
יתרה ליום 30 ביוני 2026	**44,398**	**5**	**44,403**
6 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):			
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	**43,265**	**11**	**43,276**
שינויים בתקופה:			
השקעות בעלים הוניות	1,301	-	1,301
הפסד כולל לתקופה	(3,395)	(2)	(3,397)
יתרה ליום 30 ביוני 2025	**41,171**	**9**	**41,180**
3 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר):			
יתרה ליום 1 באפריל 2026	**44,517**	**7**	**44,524**
שינויים בתקופה:			
השקעות בעלים הוניות	1,929	-	1,929
הפסד כולל לתקופה	(2,048)	(2)	(2,050)
יתרה ליום 30 ביוני 2026	**44,398**	**5**	**44,403**
3 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):			
יתרה ליום 1 באפריל 2025	**41,300**	**10**	**41,310**
שינויים בתקופה:			
השקעות בעלים הוניות	868	-	868
הפסד כולל לתקופה	(997)	(1)	(998)
יתרה ליום 30 ביוני 2025	**41,171**	**9**	**41,180**
שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025 (מבוקר):			
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**43,265**	**11**	**43,276**
שינויים בשנה:			
השקעות בעלים הוניות	8,402	-	8,402
הפסד כולל לתקופה	(7,142)	(2)	(7,144)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**44,525**	**9**	**44,534**

הביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
הפסד לתקופה	(4,280)	(3,397)	(2,050)	(998)	(7,144)
התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת:					
שערוך נדל"ן להשקעה בהקמה	1,269	1,392	651	813	2,721
הוצאות מימון, נטו	4,230	2,684	2,805	842	5,569
פחת והפחתות	70	9	52	4	18
עליה בלקוחות והכנסות לקבל	(4,042)	(9,788)	(4,414)	(6,179)	(27,291)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	1,068	605	203	1,453	(428)
עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות	2,874	(190)	3,539	646	3,611
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירות	(1)	(1,272)	669	(1,215)	(966)
עליה (ירידה) בזכאים	358	613	(1,562)	(2,797)	(40)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת ללא רכישה ופיתוח קרקעות לבניה	1,546	(9,344)	(107)	(7,431)	(23,950)
ירידה (עליה) במלאי מקרקעין ובניינים בהקמה	(1,098)	1,837	143	5,025	7,813
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת	**448**	**(7,507)**	**36**	**(2,406)**	**(16,137)**
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
ירידה (עליה) בחשבונות ליווי ונאמנות	(2,065)	(1,054)	(2,357)	(861)	1,133
רכישת רכוש קבוע	(150)	-	(83)	-	-
רכישה ופיתוח נדל"ן להשקעה	(1,229)	(1,392)	(611)	(813)	(2,721)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(3,444)**	**(2,446)**	**(3,051)**	**(1,674)**	**(1,588)**
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
אשראי והלוואות מתאגיד בנקאי וגוף פיננסי	12,059	19,651	12,059	7,470	31,323
פרעון אשראי מתאגידים בנקאיים	(9,014)	(6,013)	(8,374)	-	(12,113)
מימון בעלים	4,149	1,300	1,929	867	8,400
רבית ששולמה	(4,230)	(4,955)	(2,805)	(4,222)	(9,862)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**2,964**	**9,983**	**2,809**	**4,115**	**17,748**
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**(32)**	**30**	**(206)**	**35**	**23**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	**32**	**9**	**206**	**4**	**9**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**-**	**39**	**-**	**39**	**32**

פעילות שלא במזומן – בתקופת הדוח הומרה ריבית שהצטברה בסך 169 אלפי ש"ח לקרן הלוואה (858 אלפי ש"ח בשנת 2025).

הביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים

<u>ביאור 1 – כללי</u>:

א. הישות המדווחת ופעילותה

שותפות יסודות טל מגדל העמק הוקמה בהתאם להסכם שותפים מיום 1 בספטמבר 2020, כשותפות מוגבלת בערבות (להלן – "השותפות"), לשם מימוש אופציית רכישת זכויות במקרקעין מקיבוץ כפר החורש (אגודה שיתופית) על פי התקשרות מחודש אוקטובר 2020. כתובת המשרד הרשום של השותף הכללי בשותפות היא אופנהיימר 10, רחובות.

בשנת 2022, לאחר שהתקיימו התנאים המתלים להשלמת העסקה מול קיבוץ כפר החורש, מימשה השותפות את האופציה ורכשה את זכויות החכירה מרשות מקרקעי ישראל, על מגרשים בשכונה המערבית של מגדל העמק המיועדים לבניית 152 יחידות דיור ושטחי מסחר ומשרדים של כ- 8,200 מ"ר בשני מבנים, אותם היא מפתחת ומשווקת למכירה ולהשכרה, בהתאמה. זכויות החכירה הינן עד לשנת 2072 וכוללות אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות.

השותפים בשותפות ושיעורי החזקתם הינם : ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ (חברה ציבורית ישראלית שהינה תאגיד מדווח ; להלן - "יסודות איתנים") – שותף מוגבל המחזיק 49.95% מהזכויות בשותפות, יואב טל השקעות בע"מ (להלן – "יואב טל"), שותף מוגבל המחזיק 49.95% מהשותפות, ויסודות טל מגידו מניבים ומגורים בע"מ – השותף הכללי – המחזיק 0.1% בשותפות.

בין יסודות איתנים ויואב טל, קיים הסכם בעלי מניות, המסדיר את יחסיהם כבעלי מניות (50%:50%) בשותף הכללי של השותפות, (להלן – "הסכם בעלי המניות") ואת יחסי המימון של ההון העצמי של השותפות. ראה גם ביאור 1 לדוחות הכספיים של השותפות לשנת 2025 ("הדוחות הכספיים השנתיים"). חלוקת הרווחים מהשותפות תיעשה רק לאחר שיושבו כל הכספים שהעמיד כל שותף מוגבל לטובת השותפות והפרויקט, כאשר בשלב ראשון יושבו ליואב טל בלבד מלוא הכספים העודפים (25% שמעבר ל-50%) שהעמיד לטובת השותפות.

כמו כן הוסכם בין הצדדים כי ניהול הפרוייקטים יומחה על ידי השותף הכללי ליסודות איתנים וזו תהא אחראית על ניהול העל של הפרויקט, ובהתאם לכך דמי ניהול בשיעור של 4% מהסך הכולל של תקציב הבניה הישירה, וכן עלויות הנהלת החשבונות, ישולמו ליסודות איתנים. ביצוע הפרוייקט נמסר לחברת ביצוע בשליטת יסודות איתנים.

מימון השותפים (מוצג כהשקעות בעלים הוניות) מוחזר רק מתוך רווחים, בהתאם לשיקול דעת בלעדי של השותף המנהל ובכפוף למנגנון הקדימות שנקבע בהסכמי השותפות ; בהתאם לכך, מסווגות השקעות אלה כחלק מהון השותפות. נכון ליום 30 ביוני 2026, יתרת השקעות השותפים הכפופה למנגנון זה הינה – יסודות איתנים 14,579 אלפי ש"ח, יואב טל 30,700 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2025 – 12,107 אלפי ש"ח ו- 29,023 אלפי ש"ח, בהתאמה). מימון השותפים אינו נושא ריבית.

לתאריך הדוחות הכספיים קיים בשותפות תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 448 אלפי ש"ח והון חוזר שלילי בסך 5,851 אלפי ש"ח, הנובע מהשלב ההתחלתי של הפרוייקטים שהשותפות מעורבת בהם. יצויין כי כל אחד מהשותפים המוגבלים ערב כלפי כל אחד מהבנקים המממנים בסכום של 450 מיליון ש"ח לכל שותף, כמו גם בעלי המניות בשותפים (ה"ה עופר זרף, עומר יחימוביץ ויואב טל) ערבים באופן אישי בסכום זהה (כל אחד). בנוסף, בעלי השליטה הסופיים בשותפים: ה"ה עופר זרף ויואב טל, ערבים באופן אישי לגורם ממון נוסף, והתחייבו במסגרת זו לשלם כל תשלום החל על השותפות על פי ההסכם אשר השותפות לא שילמה במועדה וזאת על פי דרישת אותו גורם.

ב. <u>מלחמת חרבות ברזל</u>

ככלל, במהלך המלחמה המשיכה השותפות בפעילותה בכפוף לנסיבות ולכלל ההנחיות של פיקוד העורף ונכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים מתקיימת הפסקת אש חלקית בגזרות השונות.

מלחמת חרבות ברזל הביאה להתייקרויות תשומות הבניה, בנוסף, ניכרת האטה כללית בביקושים בשוק הדיור, בהמשך למגמה שאפיינה את החודשים האחרונים על רקע העליה באינפלציה ובשיעורי הריבית.

בתחום הנדל"ן להשקעה, נכון למועד פרסום הדוח, פעילות השותפות בתחום זה לא הושפעה באופן מהותי מהמלחמה.

השותפות ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על הפעילות העסקית. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר עם היקף ומשך הלחימה, היקף גיוס המילואים, התנודתיות בשווקים והשפעות אחרות על הפעילות העסקית, אין באפשרות השותפות בשלב זה להעריך באופן מדוייק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה ותוצאותיה.

יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית מהותית

א. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות הביניים של ששת ושלושת החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופת הביניים"), נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן- "IAS 34").

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מציתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (IFRS Accounting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות) (IASB) להלן - תקני ה- IFRS).

ב. מדיניות חשבונאית

המדיניות החשבונאית המהותית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופות הביניים, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, פרט לאלו המתוארים להלן:
מסים על ההכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים.

שימוש באומדנים ושיקול דעת

ביישום המדיניות החשבונאית של השותפות, המתוארת לעיל, נדרשת הנהלת השותפות, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה .
האומדנים וההנחות ששימשו בבסיס עריכת הדוחות הכספיים ביניים של השותפות, הינם עקביים עם אלו ששימוש בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 4 – אירועים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח:

א. פרוייקט המגורים

השותפות סיכמה עם בנק לאומי לישראל בע"מ לבצע מספר שינויים למימון הפרויקט, לרבות עדכון סך האשראי ומסגרת ערבויות מכר, פיצול השלב השני של הפרויקט לשני שלבים, עדכון התנאים להעמדת המימון לשלבים אלו ועדכון מועד הפרעון הסופי, כאשר הצדדים טרם התקשרו בהסכם להסדרת האמור.

ב. פרוייקט המסחר

בתקופת הדוח השקיעה החברה בקידום פרוייקט המסחר ופיתוחו סך של 1,230 אלפי ש"ח, אשר נזקפו לרווח והפסד. בהתאם להערכת שווי שבוצעה ליום 30 ביוני 2026 על ידי שמאי מקרקעין בלתי תלוי, נאמד השווי ההוגן של המקרקעין לתאריך זה בסכום של 50,030 אלפי ש"ח. סכום זה נאמד על פי גישת ההשוואה בהתייחס לנתונים נצפים של מספר מרכזים מסחריים שכונתיים באזור הצפון, מחירים שנסגרו במכרזים, לאחר התאמות נדרשות בשל מיקום, גודל ועיתוי (רמה 3 בהיררכיה של השווי ההוגן). הערכת השמאי נקבעה בהתייחס לנתונים אלה והיא מורכבת משטח של 7,150 מ"ר עיקרי למסחר ומחיר של 7,400 ש"ח למ"ר עיקרי , כולל פיתוח ולא כולל מע"מ והפחתה של 2,125 אלפי ש"ח בגין הצורך בהשלמת תקני החניה (שימוש במכפילי חניה בעלות המוערכת נכון למועד זה בכ-25 אלף ש"ח למקום חניה) הנגזרים ממימוש מלוא הזכויות במקרקעין ומהפחתת עלות דמי הארכת מועד סיום הבניה לרמ"י בסך 755 אלפי ש"ח. בהתאם לכך רשמה השותפות הפסד מירידת שווי המקרקעין לתקופת הדוח בסך של 1,269 אלפי ש"ח.

<u>ביאור 4 – אירועים בתקופת הדוח</u> (המשך) **:**

ביום 25 ביוני 2026 העמיד בנק לאומי לישראל בע"מ הלוואה בסך של כ-9 מיליון ש"ח לצורך פירעון הלוואת משלים ההון. הלוואה זו מצטרפת להלוואת המסחר הקיימת מבנק לאומי לישראל בע"מ בסך של כ-20 מיליון ש"ח. הריבית שנקבעה על הלוואה זו הינה על בסיס פריים פלוס 1.5%, חלף ריבית משלים ההון אשר עמדה על פריים פלוס 6.8%.

ג. מימון משלים- בהמשך לאמור בביאור 6 לדוחות הכספיים השנתיים, הוארכה בתקופת הדוח התקופה לפרעון המימון המשלים של פרויקט המגורים עד ליום 30 בדצמבר 2026.

<u>ביאור 5 – מידע על מכשירים פיננסיים:</u>

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ליום 30 ביוני 2026, אינו שונה מהותית להערכת ההנהלה מערכם המוצג בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026.

יום רביעי 22 יולי 2026
ח' אב, תשפ"ו
תיק: 1236

זהר דרורי
שמאי מקרקעין וחקלאי

דוד שקד
שמאי מקרקעין ומתכנן ערים

יהודה דרורי
שמאי חקלאי ואלמנטרי

אסף שיפמן
אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי

לאה תמיר חזיזה
כלכלנית ושמאית מקרקעין

יעל סדן
שמאית מקרקעין, BA ניהול

מאור מדר
כלכלן, MBA שמאי מקרקעין

אורנה גלובין
כלכלנית ושמאית מקרקעין

אלי צאיג
כלכלן ושמאי מקרקעין

דנה סיידא
כלכלנית ושמאית מקרקעין

שני אלישע נגבי
כלכלנית ושמאית מקרקעין

יעקב בן לולו
MBA שמאי מקרקעין

חן בן הרוש
BA ניהול ושמאית מקרקעין

דבי יום טוב
BA מנהל עסקים

גיתית ברטוב
BA ניהול

הילה וקנין אלגלי
כלכלנית ושמאית מקרקעין

שובל עטר
כלכלנית ושמאית מקרקעין

טובי חי
כלכלנית ושמאית מקרקעין

אסף אטיא
BA ניהול ושמאי מקרקעין

איתן ליבוביץ
מהנדס אזרחי

לכבוד
"חברת ע.ע יסודות איתנים ייזום ובנייה בע"מ"
א.ג.נ.,

<u>עדכון לשומת מקרקעין מקיפה לפי תקן 17.1 לתקינה שמאית (IFRS), חטיבת קרקע ביעוד תעשיה ותחנת דלק גוש 15102, חלק בחלקות 18 ו- 33, אשדות יעקב מאוחד</u>

- אנו הח"מ, נתבקשנו בשנת 2026, ע"י חברת "ע.ע יסודות איתנים ייזום ובניה" בע"מ באמצעות יו"ר החברה מר עופר זרף **(להלן: "מזמינת השומה")**, שהיא שותפה באגודה שיתופית חקלאית "פארק תעשיות כנרת" בע"מ, קיבוץ אשדות יעקב מאוחד, להעריך את השווי ההוגן של זכויות החכירה במקרקעין לצורך דיווח בספרי ובדו"חות הכספיים של החברה.
המקרקעין הינם חטיבת קרקע ביעוד תעשיה, בשטח של כ-106 דונם, חלק בחלקות 18 ו-33 בגוש 15102, הנכס ממוקם בכניסה לקיבוץ אשדות יעקב מאוחד. בחלק מחלקה 18 בנויה תחנת דלק ומבנה מסחרי ובימים אלה מוקם מבנה תעשיה קלה ומשרדים **(להלן: "המתחם"/"הנכס")**.
- המועד הקובע - 30/06/2026. חוות דעת זו מהווה עדכון להערכתנו מיום 31/03/2026 ועדכון להערכתנו נכון ליום 31/12/2025 **(להלן: "חוות הדעת השנתית")**.
- חוות הדעת ניתנה לצורך אומדן שווי הזכויות במקרקעין, לצורך דיווח בדוחות הכספיים של החברה ונערכה בהתאם להנחיות תקן מס' 17.1 - פירוט/גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות הערך, התשכ"ה 1968 - אשר פורסם ע"י מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית בחודש אוקטובר, 2010[1].
- אנו מסכימים כי שומה זו תיכלל בדוחות התקופתיים של החברה אשר יפורסמו לציבור וכן בדוחות הצעת מדף של החברה אשר יפורסמו לציבור מכוח תשקיף מדף של החברה.
- אנו מבהירים, כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה, ובמסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י מזמינת השומה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים.

[1] פורסם ע"י מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית בחודש אוקטובר 2010 ומחליף את תקן 17 מיום 13/09/2006.

1. **<u>פרטי רישום ותיאור המקרקעין</u>**[2]:

1.1 גוש : 15102.

1.2 חלקות (בחלק) : 18 ו-33.

1.3 שטח רשום של החלקה : 149,770 מ״ר.

1.4 פרטי המגרשים : מגרשים א׳-ד׳ + 105 כדלקמן:

מגרשים	מס׳ תיק	שטח בדונם
א׳	22048168א׳	35
ב,ג,ד׳	22156391א׳	39
105	21500722א׳	32
סה״כ שטח מגרשים		**106**

1.5 תיאור כללי : חטיבת קרקע ביעוד תעשיה ותחנת תדלוק בשטח של כ-106 דונם. בחלק הדרומי של המתחם שבנדון בנוי שטח מסחרי הכולל תחנת דלק וחנות נוחות ובית קפה בשטח כולל לרישוי של 646 מ״ר, בימים אלה מוקם מבנה תעשייה קלה ומשרדים בשטח 3,226.82 מ״ר, יתרת שטח המתחם ריקה ופנויה. המתחם ממוקם מזרחית לכביש 90 בכניסה לקיבוץ אשדות יעקב מאוחד מצפון לכביש הגישה/כניסה לאשדות יעקב.

1.6 הזכויות להערכה : הערכתנו מתייחסת לשווי ההוגן של חלק בזכויות במקרקעין כמפורט בחוות הדעת.

<u>הבהרה</u>: חברת ״פארק תעשיות כנרת״ בע״מ הינה בעלת הזכויות ב-100% מהזכויות במקרקעין הנדון, חברת ״גרופית יסודות יזום ובניה״ מחזיקה ב-74% מהזכויות במקרקעין, מזמינת השומה - חברת ״ע.ש יסודות ייזום ובניה״ בע״מ מחזיקה ב- 1/3 מהזכויות בחלק של חב׳ ״גרופית יסודות יזום ובנייה״ בע״מ.

2. **<u>המצב המשפטי</u>**: ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

3. **<u>המצב התכנוני ורישוי</u>**: ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

4. **<u>סטאטוס הפרויקט שבהקמה</u>**: מממצאי הביקור בנכס עולה כי שלב השלד בפרויקט הושלם. במסגרת הפרויקט מתוכנן מבנה ייעודי לתעשייה קלה ולמשרדים, בשטח כולל של כ-3,226 מ״ר.

[2] הנכס אותר וזוהה ע״י הפורטל הגאוגרפי הלאומי, פורטל הוועדה לתו״ב, תוכנית ההיתר, תשריט התב״ע והתאמה בשטח.

5. **<u>שיעור היוון</u>** : שיעור ההיוון מורכב ומושפע מרכיבים שונים המורכבים מריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות העסקה, פחת, סיכון ויזמות, דמ"ש משולמים, שיעור התפוסה וכד'.
נכון לסקירת השמאי הממשלתי משנת 2025 - המשק הישראלי עדיין מתמודד עם אתגרים כלכליים משמעותיים. הריבית, שעמדה בשיאה על 4.75% , הופחתה ביולי 2026 ל-3.5% ונותרה ללא שינוי מאז, אך השפעותיה עדיין ניכרות במשק. האינפלציה נמצאת במגמת ריסון, אך יוקר המחיה מוסיף להעיק על הציבור. חוסר הוודאות הביטחונית ממשיך להעיב על תחזיות הצמיחה, במגזרים מסוימים מתחילים להופיע סימנים ראשונים לייצוב ולשיקום כלכלי.
עם זאת טרם התקבלו אינדיקציות של עסקאות השוואה המצביעות על שינוי בשיעור ההיוון, ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי העלאת/הורדת ריבית בנק ישראל על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות. בשל העובדה שהשטח הקיים במתחם מושכר לתקופה ארוכת טווח (עד שנת 2040), **שיעור ההיוון בהערכתנו למבנה המושכר הינו 7.50%, ולמבנה המצוי בשלבי בנייה שיעור ההיוון הינו: 8% (מגלם אי תפוסה).**

6. **<u>להלן טבלת ניתוח רגישות להכנסות מתחנת הדלק + שטחי המסחר הנלווים</u>** :

דמי שכירות חודשיים ב ₪	דמי שכירות לשנה ב ₪	שיעור היוון	סה"כ
₪ 70,000	₪ 840,000	7.00%	₪ 12,000,000
₪ 70,000	₪ 840,000	7.25%	₪ 11,586,207
₪ 70,000	**₪ 840,000**	**7.50%**	**₪ 11,200,000**
₪ 70,000	₪ 840,000	7.75%	₪ 10,838,710
₪ 70,000	₪ 840,000	8.00%	₪ 10,500,000

7. **<u>בסיס הנתונים ותחשיב השווי</u>** : בוצעה סקירת ערכי שווי למקרקעין דומים באופיים ומהותם וניכר כי נכון למועד הקובע לא אותרו עסקאות חדשות שיש בהן בכדי להשפיע על השווי באופן מובהק ולכן בהערכתנו ערכי השווי נותרו ללא שינוי.

8. תחשיב:

אומדן שווי מגרש א' (35 דונם ברוטו)		סה"כ שווי
מגרש א'- 30.85 דונם (בניכוי שטח תחנת דלק- 4.15 דונם)		30,850,000 ₪
הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה בשנת 2028 (אומדן תשלום לרמ"י דחוי)		-929,000 ₪
הפחתה בגין דמי היתר והיטל השבחה		-3,618,320 ₪
סה"כ שווי		**26,302,680** ₪

אומדן שווי מגרשים ב',ג',ד' (39 דונם - ברוטו)		סה"כ שווי
מגרשים ב',ג',ד'- 35.11 דונם (בניכוי שטח תחנת דלק- 890 מ"ר ובניכוי מגרש של מבנה תעשייה קלה ומשרדים - כ-3 דונם)		35,110,000 ₪
הפחתה בגין חידוש חוזה חכירה בשנת 2044		-526,000 ₪
הפחתה בגין דמי היתר והיטל השבחה		-4,552,080 ₪
סה"כ שווי		**30,031,920** ₪
אומדן שווי חלק ממגרש ד' (ע"פ הסכם חכירה), כ-3 דונם קרקע - שווי מבנה תעשייה קלה ומשרדים (בשלבי בניה), ע"פ גישת היוון ההכנסות		**סה"כ שווי**
שטח בנוי אקו' לחישוב - תעשייה קלה (ק"ק - מקדם 1 + גלריה - מקדם 0.8) - יחס העמסה ברוטו/נטו 10%		1,825 מ"ר
דמי שכירות ראויים לתעשייה קלה (רמת מעטפת)		30 ₪
דמי שכירות חודשיים		54,736 ₪
דמי שכירות שנתיים		656,832 ₪
שווי שטח התעשיה - מהוון לצמיתות בשיעור היוון (8%) - מגלם אי תפוסה		**8,210,397** ₪
שטח בנוי לחישוב - משרדים (קומה א') - יחס העמסה ברוטו/נטו 25%		1,895 מ"ר
דמי שכירות ראויים למשרדים (רמת מעטפת)		45 ₪
דמי שכירות חודשיים		85,265 ₪
דמי שכירות שנתיים		1,023,179 ₪
שווי שטח המשרדים - מהוון לצמיתות בשיעור היוון (8%) - מגלם אי תפוסה		**12,789,731** ₪
סה"כ שווי מבנה תעשייה קלה + משרדים כבנוי/גמור (100%)		21,000,128 ₪
סה"כ שווי המבנה במצבו הנוכחי (מגלם תוספת שווי מרכיב הקרקע), בסיום הקמת שלד (60%)		**13,793,057** ₪

אומדן שווי מגרש מס' 105 (32.4 דונם)		סה"כ שווי
מגרש 105, יתרת השטח- 31.576 דונם (בניכוי שטחים שאינם סחירים)		31,576,000 ₪
הפחתה בגין אומדן תשלום לרמ"י עבור ארכה לחוזה הפיתוח בשל אי עמידה במועדי הבנייה		-280,000 ₪
סה"כ שווי מגרש 105		**31,296,000** ₪

חלק ממגרש א', אומדן שווי תחנת הדלק + שטחי המסחר הנלווים		סה"כ שווי
דמי שכירות בסיסים לחודש + דמי שכירות נוספים (הכנסה בפועל)		70,000 ₪
דמי שכירות שנתיים		840,000 ₪
שווי לצמיתות לפי דמ"ש ראויים (המתקבלים בפועל), שיעור היוון 7.50%		**11,200,000** ₪

סה"כ אומדן שווי המקרקעין	סה"כ שווי
סה"כ שווי המקרקעין (100% מהזכויות במקרקעין)	112,623,657 ₪
סה"כ שווי במעוגל (74% מהזכויות במקרקעין)	83,341,510 ₪
סה"כ שווי הזכויות של מזמינת השומה במעוגל (1/3 מה74% זכויות במקרקעין) - מועד קובע 31/03/2026	**27,780,000** ₪

9. **<u>ההערכה</u>:**

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את **השווי ההוגן של הזכויות במקרקעין שבנדון <u>לחלקה היחסי של מזמינת השומה</u>**, לאחר הפחתות נדרשות, לצורך הכללתם בדוחותיה הכספיים של החברה, כשהם פנויים ונקיים ממיסים, שעבודים, חובות והיטלים וזכויות לצד ג', לסך:

27,780,000 ₪

(עשרים ושבעה מיליון ושבע מאות ושמונים אלף ₪)

9.1 ההערכה אינה כוללת מע"מ.

9.2 **<u>הערות</u>**:

- <u>שומות ועסקאות קודמות</u> - לא ידוע לח"מ על עסקאות בנכס שבנדון ב-3 שנים שקדמו למועד הקובע.
- משרדנו ערך עדכון שומה לדוחות כספיים למועד קובע 03/2026, לפיה מרכיב שווי זכויות מזמינת השומה במקרקעין הוערך לסך של 27,780,000 ₪ + מע"מ.
- משרדנו ערך עדכון שומה לדוחות כספיים למועד קובע 12/2025, לפיה מרכיב שווי זכויות מזמינת השומה במקרקעין הוערך לסך של 27,780,000 ₪ + מע"מ.

❖ אנו מצהירים שאין לנו ולא היה לנו כל עניין במקרקעין שבנדון וכי חוו"ד זו, נערכה בהתאם לכללי שמאות מקובלים ועל פי מיטב ידיעתנו, ניסיוננו והכשרתנו המקצועית. אנו מצהירים שאנו בעלי ידע וניסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי של נשוא חוות הדעת.

❖ הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998, לרבות תקן 17.1 - גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין, המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות הערך, שפורסם ע"י מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית בחודש אוקטובר 2010 ומחליף את תקן 17 מיום 13/09/2006 וכמו כן תקן חשבונאות מס' 27 - רכוש קבוע: הקובע את מועד ההכרה בנכסים, קביעת ערכם בספרים, קביעת הוצאות פחת והפסדים מירידת ערך.

בכבוד רב,

דוד שקד

שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
דוד שקד
מ.ר. 440 Lic/no
David Shaked
Real Estate Assessor and Urban planner

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
כלכלן ושמאי מקרקעין
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
יער שלו
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ליאור ליסטייב
שמאית מקרקעין

חוות דעת – שומת מקרקעין מלאה

אומדן שווי קרקע בייעוד למסחר, חלקות מספר 15 ו- 16 בגוש מספר 17011, מגרשים מספר 22 ו- 23 עפ"י תב"ע מספר ג/21243, רחוב יצחק נבון, שכונה מערבית, צפון-מערב מגדל העמק

תצלום אוויר תלת מימדי של הנכס שבנדון (מיום 12.2.2026) מכיוון דרום לצפון מתוך אתר סימפלקס:



8 ביולי 2026

מספרנו: 34530.5

לכבוד,

יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת

ע.ע יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי קרקע בייעוד למסחר, חלקות מספר 15 ו- 16 בגוש מספר 17011, מגרשים מספר 22 ו- 23 עפ"י תב"ע מספר ג/21243, רחוב יצחק נבון, שכונה מערבית, צפון-מערב מגדל העמק

בהתאם לבקשתכם בדקנו את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתנו:

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדיווחיה של ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ לציבור, לרבות בדוחותיה התקופתיים ולרבות על דרך ההפניה. הננו מציינים כי לא הורשענו בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת: ירון ספקטור וגיל סיטון

פרטי השכלה של ירון ספקטור:

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פרטי השכלה של גיל סיטון:

- האוניברסיטה העברית ירושלים- תואר ראשון בגאוגרפיה ומדע המדינה - 1995.
- תואר שני תכנון עירוני - 1998.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - 1998.
- מכללת קרית אונו - תואר ראשון במשפטים - 2009
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **725** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : הנהלת חברת ע.ע יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ (להלן: "החברה"). יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת.

בעלי הזכויות בנכס : קרן קיימת לישראל ומדינת ישראל.

לחברת יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת זכות חכירה עד לשנת 2072 + 49 שנים נוספות.

תאריך הביקור בנכס[1] : 21 ביולי 2026

המועד הקובע לחוות הדעת : 30 ביוני 2026

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 5.7.2023 ע"י ע.ע יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

שכר טרחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] הביקור בנכס נערך על ידי אור יורוביץ, שמאי מקרקעין.

תוכן עניינים

פרטי הנכס 5
תיאור הנכס והסביבה 6
המצב התכנוני 15
רישוי 19
זיהום קרקע: 19
עתיקות: 19
הזכויות בנכס 20
התייחסות לביטול עסקאות ומתן אורכות: 28
גישות השומה: 34
עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי: 35
נתונים ותחשיבים לאומדן השווי 37
תחשיב 49
שומה 51

פרטי הנכס

גוש מספר:	17011	
חלקות מספר:	15	16
שטח חלקות בשלמות במ"ר:	3,400	3,762
סה"כ שטח חלקות בשלמות במ"ר:	7,162	
מגרשים מספר[1]:	22	23
שטח מגרשים במ"ר[1]:	3,400	3,750
סה"כ שטח מגרשים במ"ר:	7,150	
מיקום:	רחוב יצחק נבון, שכונה מערבית, צפון-מערב מגדל העמק	
זכויות:	זכויות הבעלות בחלקות שבנדון רשומות על קרן קיימת לישראל ומדינת ישראל לחברת יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת (להלן: החוכרת") יש 2 הסכמי חכירה מהוונים על החלקות שבנדון עד ליום 5.3.2072 + 49 שנים נוספות (ראה פירוט בפרק "הזכויות בנכס")	

[1] עפ"י תוכנית מספר ג/21243.

תיאור הנכס והסביבה

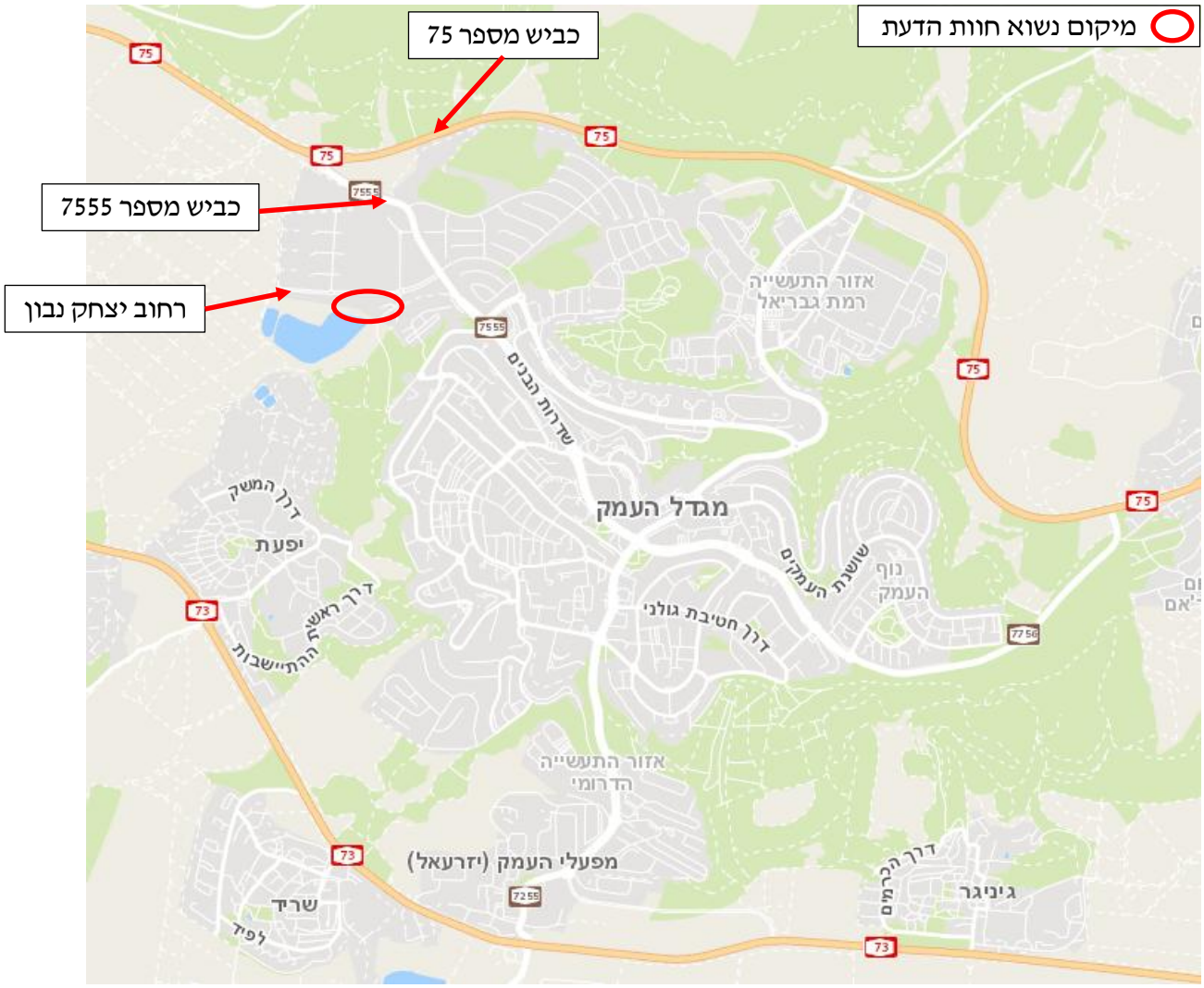
נשוא חוות הדעת מהווה 2 מגרשים לא מבונים ביעוד "מסחר", רחוב יצחק נבון, שכונה מערבית, צפון-מערב מגדל העמק.
נשוא חוות הדעת ידוע גם כחלקות מספר 15 ו- 16 בגוש מספר 17011, מגרשים מספר 22 ו- 23 בשטח של 7,150 מ"ר עפ"י תב"ע מספר ג/21243.

נשוא חוות הדעת ממוקם בצפון-מערב העיר מגדל העמק בסמוך ומדרום לכביש מספר 75.

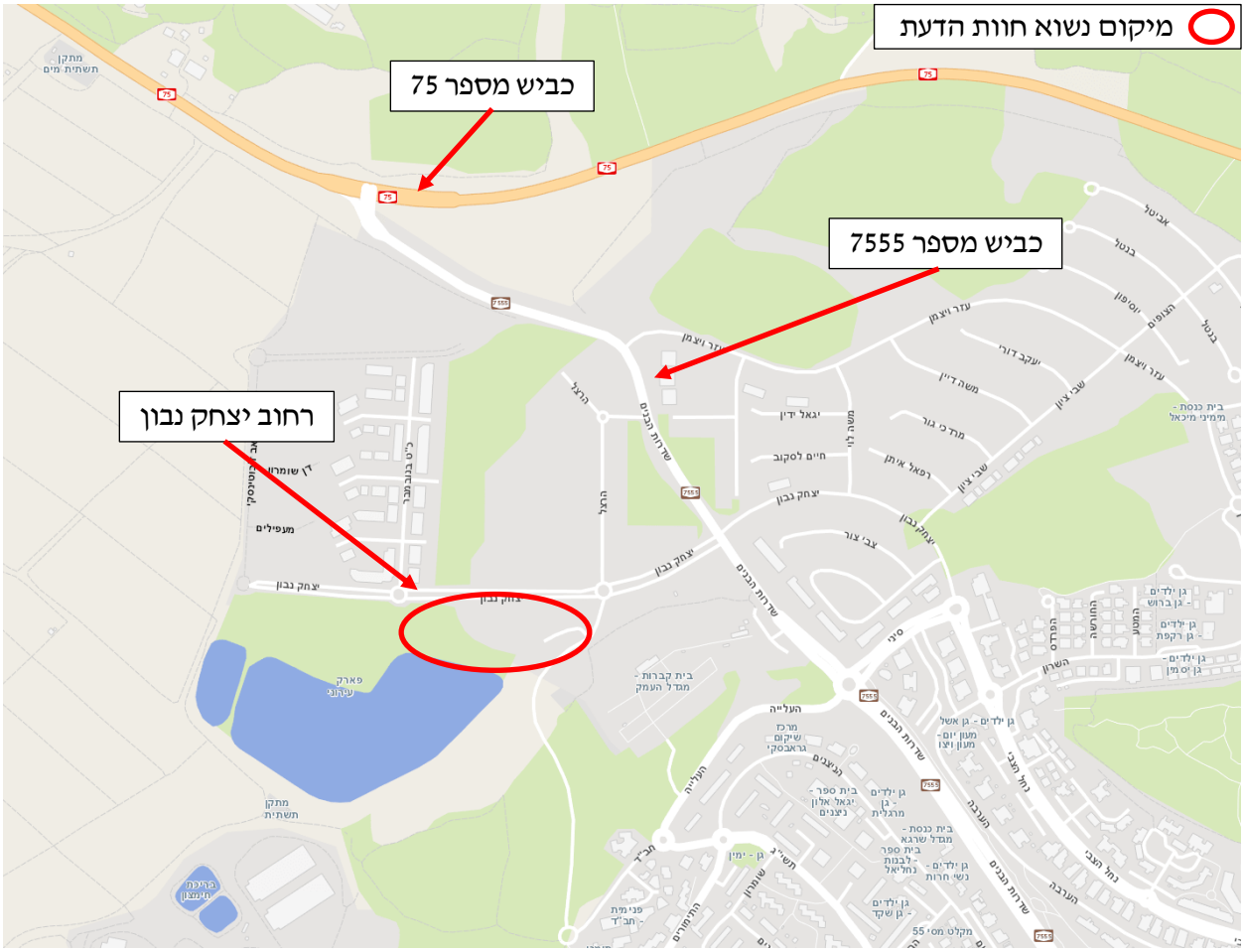
המגרש שבנדון מהווה חלק משכונה חדשה הנמצאת בשלבי הקמה אשר עתידה לכלול כ- 4,300 יח"ד.

נכון למועד חוות הדעת הקרקע ריקה מבינוי ובוצעו עבודות הפיתוח בסביבה.

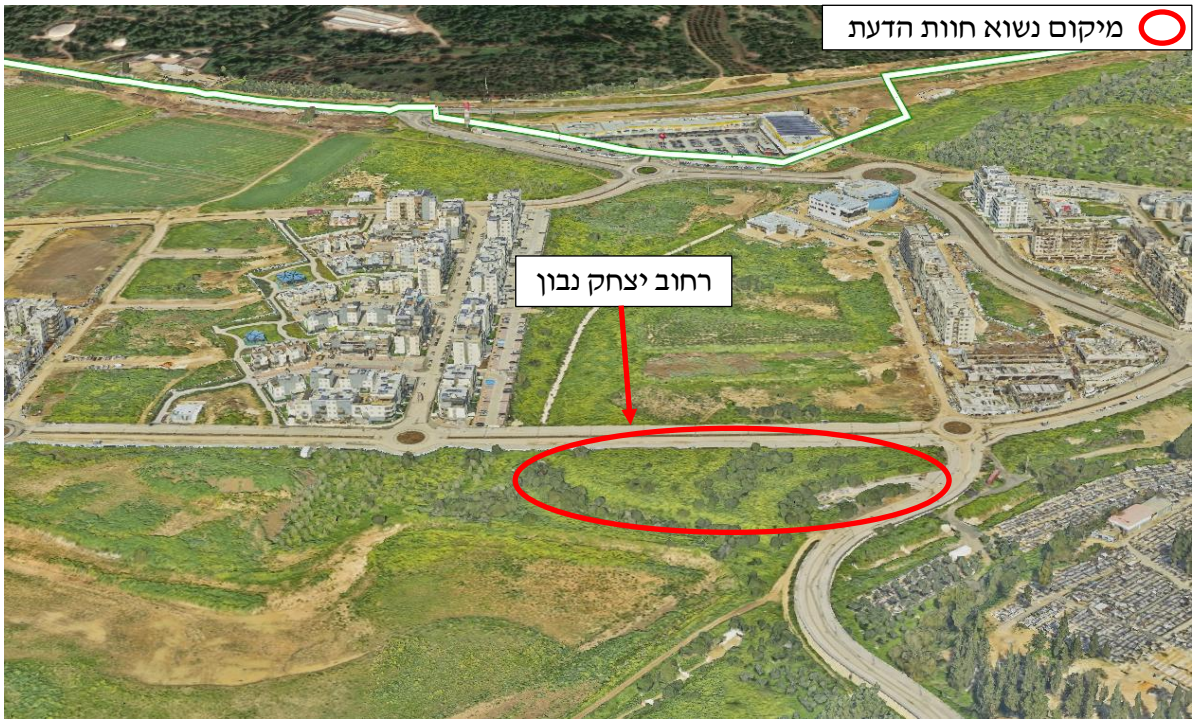
מפת הסביבה המרוחקת:



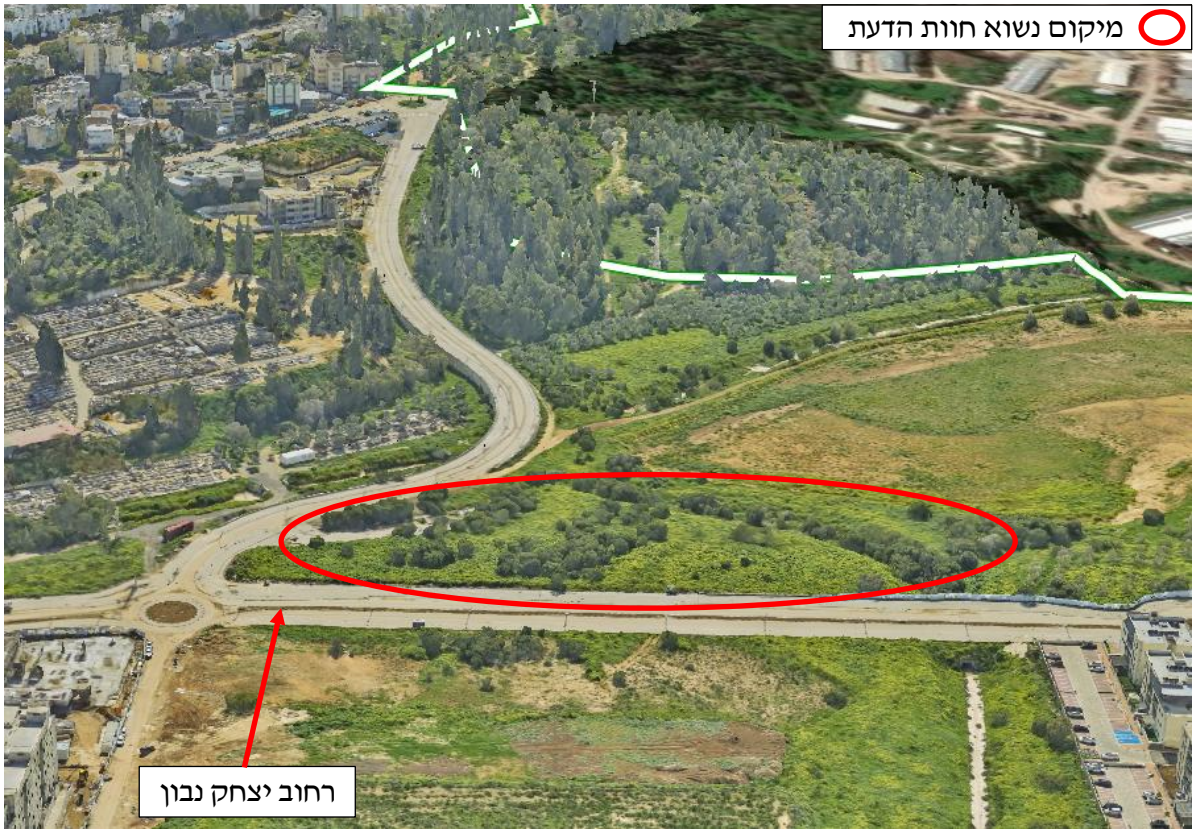
מפת הסביבה מקורבת:



תצלום אוויר תלת מימדי של הנכס שבנדון (מיום 12.2.2026) מכיוון דרום לצפון מתוך אתר סימפלקס:



תצלום אוויר תלת מימדי של הנכס שבנדון מכיוון צפון לדרום:

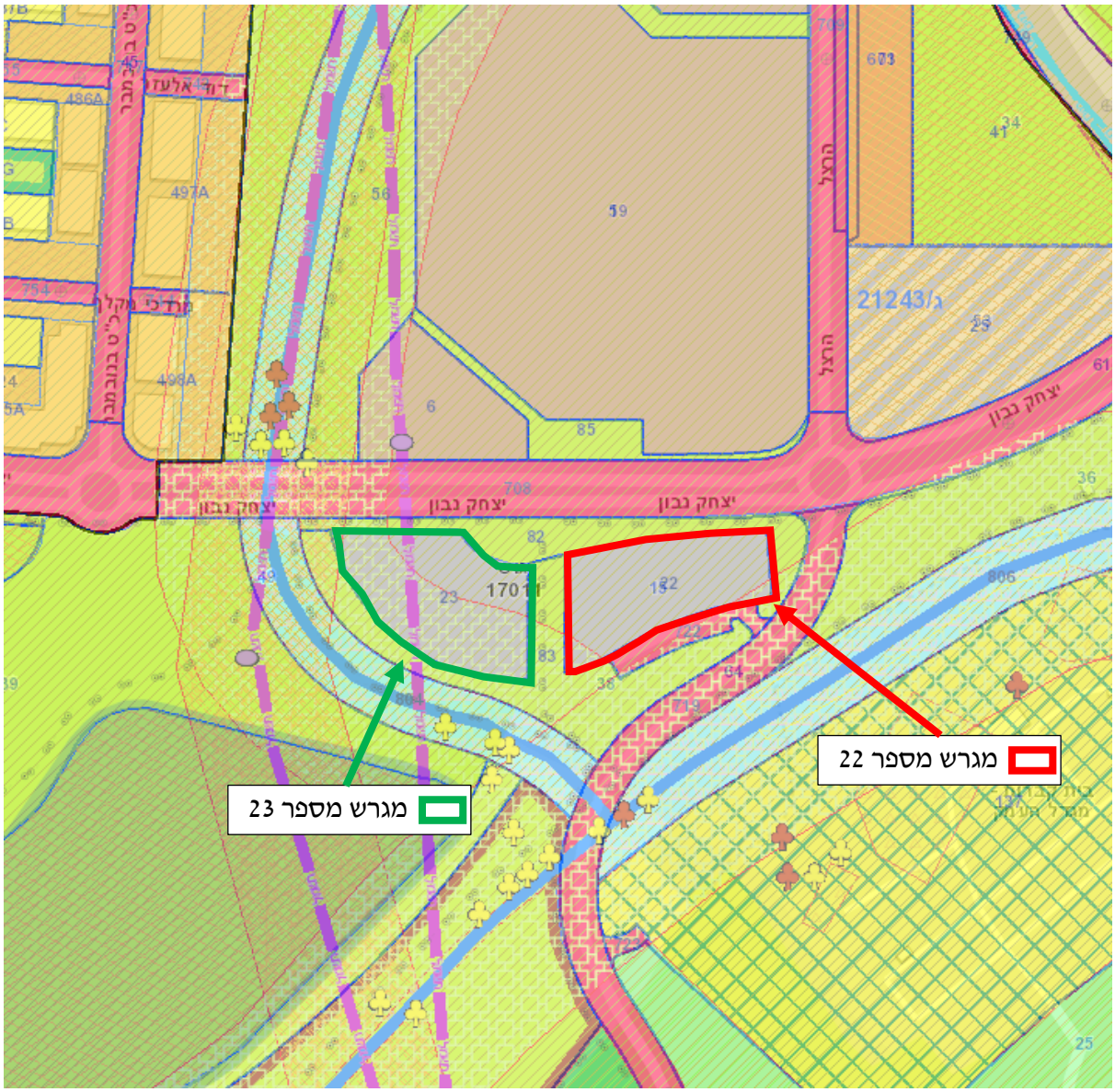


<u>תיאור המגרשים:</u>

המגרשים שבנדון הינם מגרשים מספר 22 ו- 23 בשטח של 7,150 מ"ר עפ"י תכנית ג/21243 המהווים את חלקות מספר 15 ו- 16 (בהתאמה) בגוש מספר 17011 הממוקמים ברחוב יצחק נבון, שכונה מערבית, צפון-מערב מגדל העמק.

נכון למועד חוות הדעת הקרקע ריקה מבינוי ובוצעו עבודות הפיתוח בסביבה.

<u>המגרשים שבנדון (קומפילצית תב"ע מספר ג/21243 על גבי מפת גושים וחלקות מאתר GOOVMAP):</u>



<u>צילום הנכס שבנדון</u>

צילום מכיוון מערב למזרח:



צילום מכיוון צפון-מערב לכיוון דרום-מזרח:



<u>סוגיית מקומות החניה במגרשים שבנדון:</u>

בתב"ע מספר ג/21243 נקבע בין היתר כי החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

טבלת מאזן חניה

שימושים		שטח עיקרי (מ"ר)	דרישת תקן לרכב פרטי	דרישת תקן לרכב תפעולי	חניה נדרשת		
	מס יחידות		חניה פרטית	חניה תפעולית	פרטי	חנית נכים	תפעולי
מסחר	מגרש 22	3405מ"ר	עד 500 מ"ר - חניה 1 לכל 30 מ"ר	עד 500 מ"ר - חניה 1 לכל 500 מ"ר	17	3 לרכב רגיל 1 לרכב גבוה	1
			מ- 500 מ"ר - 2000 חניה 1 לכל 35 מ"ר	עד 2000 מ"ר - חניה 1 לכל 700 מ"ר	43		2
			מ- 2000 מ"ר - 3405 חניה 1 לכל 45 מ"ר	עד 10000 מ"ר - חניה 1 לכל 1200 מ"ר	32		1
	מגרש 23	3750מ"ר	עד 500 מ"ר - חניה 1 לכל 30 מ"ר	עד 500 מ"ר - חניה 1 לכל 500 מ"ר	17	3 לרכב רגיל 1 לרכב גבוה	1
			מ- 500 מ"ר - 2000	עד 2000 מ"ר - חניה 1	43		2
			מ- 2000 מ"ר - 3750 חניה 1 לכל 45 מ"ר	עד 10000 מ"ר - חניה 1 לכל 1200 מ"ר	39		1

נדרשים 100 מקומות חניה למגרש 22 : 92 חניות רגילות + 4 חניות נכים +4 חניות תפעוליות.

נדרשים 107 מקומות חניה למגרש 23 : 99 חניות רגילות + 4 חניות נכים +4 חניות תפעוליות.

בסה"כ 207 מקומות חניה : 191 חניות רגילות + 8 חניות נכים +8 חניות תפעוליות.

להלן תחשיב מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתקן החניה הארצי:

<u>סה"כ מ"ר עיקרי למסחר (בשני המגרשים בנפרד) :</u>

3,400 מ"ר במגרש 22.

3,750 מ"ר במגרש 23.

<u>סה"כ מקומות חניה לכל מ"ר עיקרי מסחר :</u>

עד 2,000 מ"ר : 1 מקום חניה לכל 25 מ"ר עד 50 מ"ר (מספר טווח).

מ- 2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר : 1 מקום חניה לכל 45 מ"ר עד 100 מ"ר (מספר טווח).

<u>סה"כ מספר מקומות החניה המינימלי נדרש למסחר (בשני המגרשים) :</u>

מגרש 22 :

50 / 2,000 = 40 מקומות חניה

100 / (2,000 מ"ר - 3,400 מ"ר) = 14 מקומות חניה.

סה"כ מקומות חניה מינימלי במגרש 22 : **54 מקומות חניה.**

מגרש 22 :

50 / 2,000 = 40 מקומות חניה

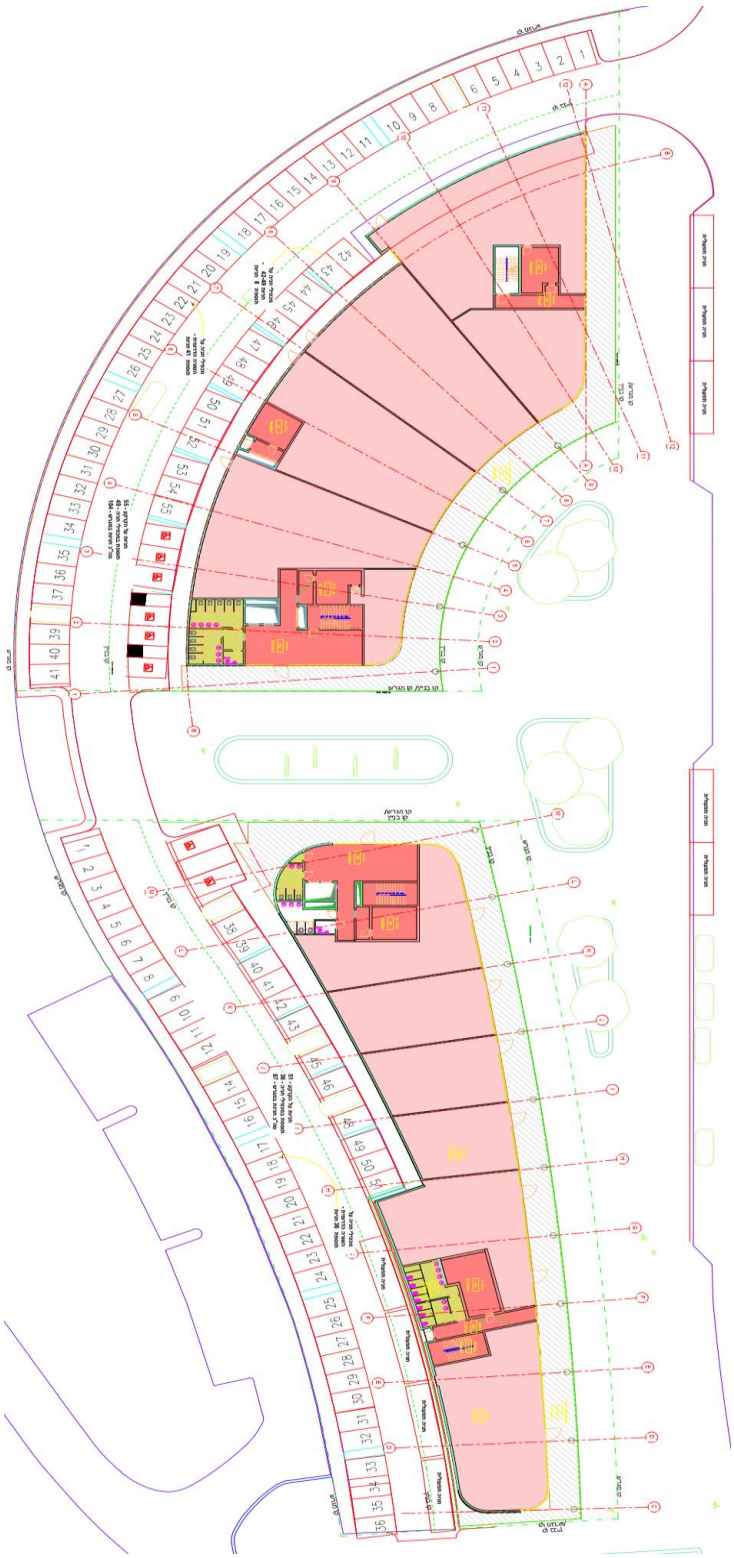
100 / (2,000 מ"ר - 3,750 מ"ר) = 17.5 מקומות חניה.

סה"כ מקומות חניה מינימלי במגרש 23, במעוגל : **48 מקומות חניה.**

סה"כ מקומות חניה מינימלים נדרשים: 102 מקומות חניה.

<u>להלן תכנון ראשוני אשר הוכן ע"י משרד האדריכלים "ערן מבל אדריכלים וארכיטקטורה ובינוי ערים" אשר הוצג בפני הח"מ ונותן פתרון למספר מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתב"ע מספר ג/21243:</u>

להלן תשריט קומת הקרקע:



בסה"כ 208 מקומות חניה:

106 מקומות חניה על הקרקע + 85 מקומות חניה במכפילי חניה + 8 חניות נכים +9 חניות תפעוליות.

<u>הערת הח"מ לעניין מקומות החניה:</u>

- נכון למועד חוות הדעת לא התקבל מהוועדה המקומית אישור כי מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן חניה הארצי.
- ככל ואין אישור מהוועדה המקומי כי מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי יש להביא בחשבון כי היזם יידרש לתת פתרון למקומות חניה בהתאם לתב"ע מספר ג/21243, קרי 207 מקומות חניה.
- בתחום המגרשים שבנדון ניתן להקים בסה"כ 122 מקומות חניה מתוך 207 מקומות החניה הנדרשים[2]. יתרת 85 מקומות החניה יוסדרו בפתרון של מכפילי חניה בעלות של כ- 25,000 ₪ למקום חניה:

סה"כ: 2,125,000 ₪ ללא מע"מ = 85 (מקומות חניה חסרים) X 25,000 ₪ (עלות למכפיל חניה למקום חניה אחד).

<u>להלן דוגמאות למרכזים מסחריים בהם מופעלים מכפילי חניה:</u>

להלן דוגמא למרכז מסחרי עופר בשכונת רמת הדר בגבעת שמואל אשר מפעיל מקומות חניה במכפיל חניה:





[2] בהתאם לתכנון ראשוני אשר הוכן ע"י משרד האדריכלים "ערן מבל אדריכלים וארכיטקטורה ובינוי ערים" אשר הוצג בפני הח"מ ונותן פתרון למספר מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתב"ע מספר ג/21243.

להלן דוגמא לסניף של סופרמרקט יוחננוף בפתח תקווה, קרוסלה:



להלן דוגמא לשוק פתח תקווה אשר מופעל בו מתקן חניה קרוסלה ל- 10 מקומות חניה:



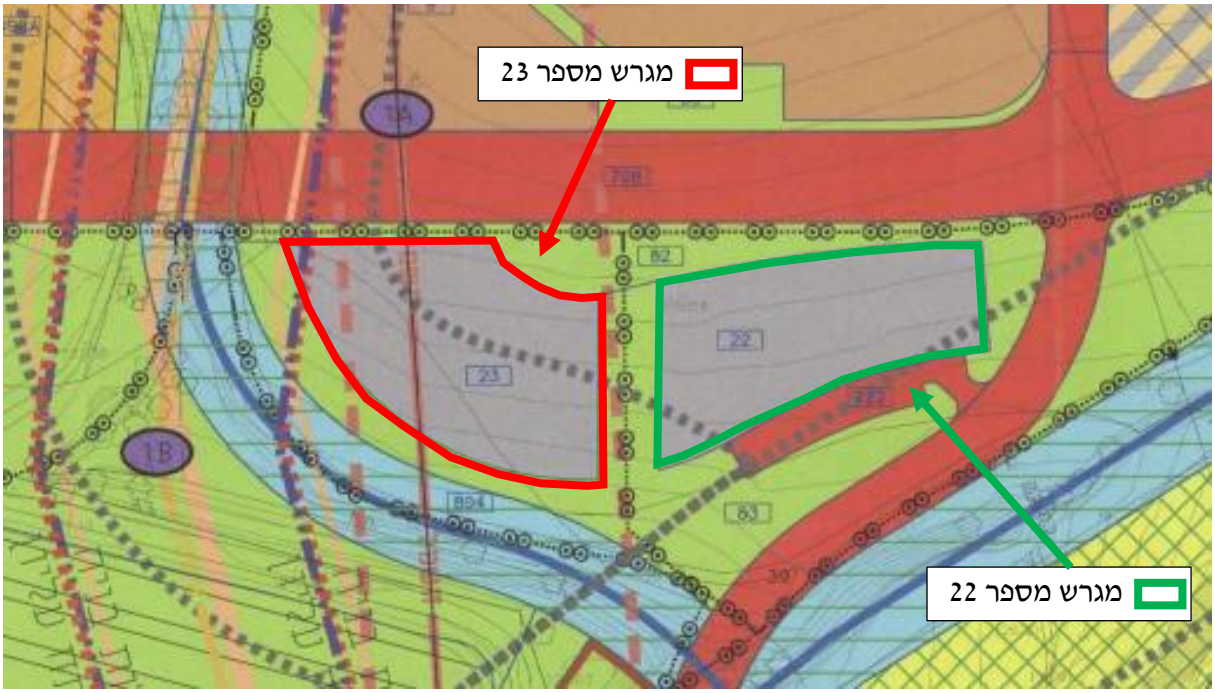
פתרונות חניה אלה הינם עיליים, זולים ופשוטים להפעלה.

המצב התכנוני[3]

תכנית בניין עיר מספר ג/21243

בהתאם **לתכנית ג/21243** – תכנית מפורטת מגדל העמק שכונה מערבית, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 7394 ביום 7.12.2016, המגרשים שבנדון **(מגרשים מספר 22 ו- 23)** הינם ביעוד **"מסחר".**

להלן החלק הרלוונטי מתוך תשריט התוכנית:



המגרשים שבנדון נכללים בחלקם בתחום השפעה.

מגרש 23 : יש סימון למגבלת בניה, קו מתח עליון להעתקה, גבול מסדרות תשתיות לביטול וגבול מסדרון תשתיות עילי.



מטרת התכנית:

הקמת שכונה מערבית המגדל העמק ופיתוח כביש 75.

[3] זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

<u>בין יתר עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת השימושים והתכליות המותרים בכל אחד מייעודי הקרקע בשטחים המוצעים התוכנית.
- קביעת הוראות, זכויות והגבלות בניה ותאים להוצאת היתרי בניה, מתן הוראות והנחיות הנדסיות, אדריכליות ועיצוביות (מחייבות ומנחות) לבינוי ופיתוח שכונת המגורים, מבני הציבור, הכניסה לעיר וחיבור למערכת דרכים אזורית.
- שינוי תוואי רצועת חשמל לקו מתח עליון.

<u>שימושים ותכליות באזור "מסחר":</u>

בין יתר השימושים:

באזור מסחרי יותרו השימושים הבאים:

- שרותי מסחר קמעונאי מכל הסוגים.
- שרותים עסקיים ואישיים.
- שרותי בילוי ובידור כולל בתי קולנוע.
- שרותי ציבור כלל עירוניים בתחומי המנהל הציבורי, תרבות וחברה, דת וסעד, בריאות ותחבורה.
- מעברים להולכי רגל.
- פרגולות ומעברים מוצלים.
- מקומות מגרשי חנייה פתוחים ובמרתפי חנייה, מעברים לרכב ומשטחי טעינה ופריקה.
- לא יותרו שימושים המזהמים את סביבתם כגון מוסכי רכב, בתי מלאכה חנויות מכירה הדורשות חצרות מזהמות וכל שימוש אשר גורם לדעת הוועדה המקומית למטרד פיסי, סביבתי וויזואלי באזור זה.
- מעבר תשתיות והקמת מבני חדרי טרנספורמציה.
- הצבת ריהוט רחוב ומתקני איסוף למחזור.

בין יתר ההוראות:

הוראות לתאי שטח 22 ו- 23:

- תכנון המבנה המסחרי בתאי שטח 22 ו- 23 יתייחס לתכנון השצ"פ והטיילת שבתא שטח 134, 82-84 והוא יכלול בתחומו מרפסת הפונה לטיילת (מכוון דרום).

  תנאי להוצאת היתרי בנייה בתאי שטח אלו יהיה בהכנת תכנית בינוי לביצוע הכוללת את פיתוח השטח שתתוכנן ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית זאת שתאושר במליאת הוועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לנופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעמם בכל עת.

  התכנית תעשה בתאום עם תכנית הטיילת והשצ"פים הגובלים.

  בתכנית המוגשת להיתר יושם דגש על גינון ונטיעת עצי צל באזורי החניה והסתרתם של אזורי שירות, חצרות משק וכו'.
- מפלס רצפת הכניסה לבניין ייקבע בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה הקובעת המפורטים בתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית. תורשה חריגה בשיעור של 0.5+- מ' ממפלסים אלה, למעט באם שוכנעה הועדת אחרת.
- תא שטח 23: חלק משטח התא חופף עם גבול מסדרון תשתיות עילי של קו חשמל מתח עליון. כל בינוי/שימוש במגרש יתואם עם חברת חשמל.

טבלת זכויות והוראות בניה במגרשים שבנדון ביעוד "מסחר":

יעוד	מגרש מספר	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				תכסית (% משטח המגרש)	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה	מתחת לכניסה
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מסחר	22	3,400	3,400	500			70%	2	0
	23	3,750	3,750	550			70%	2	0
סה"כ		**7,150**	**7,150**	**1,050**	**0**	**0**	-	-	-

<u>בין יתר התנאים למתן היתר בניה:</u>

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת התכנית בינוי לביצוע הכוללת תכנון אדריכלי עקרוני וכן תכנון פיתוח ותשתיות בהתאם להוראות תכנית זו ונספחיה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת פתרון הבינוי המוצע בהתייחס לנספח חוברת דגמי בינוי שהוכן ע"י עורך תכנית ג/21243.
- תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום מסדרון תשתיות לביטול יהיה בהעתקת עמוד קו מתח עליון הנמצא בתא שטח מספר 37 למיקום המוצע בתשריט התכנית (בתחום רצועת התשתיות פ"י תמם 2/9).
- לא יינתנו היתרי בנייה עפ"י התכנית המקומית אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

<u>בין יתר הוראות דרכים וחניות:</u>

- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם להנחיות נספח התחבורה והבינוי המצורפים לתכנית.
- החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

<u>בין יתר הוראות בדבר עתיקות:</u>

- השטח המסומן בתשריט הינם אתרי עתיקות: 2938/0 "מעלול", 49257/0 מגדל העמק (צפון), 49654/0 מגדל העמק (מערב), 49655/0 מגדל העמק (צפון), 49656/0 מעלול (דרום), 49657/0 מעלול (מזרח) ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.
- במידה ויידרש, ע"י רשות העתיקות כמצוין במכתב מיום 18/06/2013, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך רשות לשמר את העתיקות.

- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותו פגיעה בקרקע.

<u>בין יתר הוראות תחום השפעה</u>:

ציר גז – כל בנייה ופיתוח בתחום ההשפעה כמפורט בתוכנית זאת ייעשה בכפוף להוראות תמ"א 3/ב/34 ובהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתוכנית זאת ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

<u>להלן תקן החניה בהתאם לנספח התנועה:</u>

טבלת מאזן חניה

שימושים		שטח עיקרי (מ"ר)	דרישת תקן לרכב פרטי	דרישת תקן לרכב תפעולי	חניה נדרשת		
	מס יחידות		חניה פרטית	חניה תפעולית	פרטי	חנית נכים	תפעולי
מסחר	מגרש 22	3405מ"ר	עד 500 מ"ר - חניה 1 לכל 30 מ"ר	עד 500 מ"ר - חניה 1 לכל 500 מ"ר	17	לרכב רגיל 3 לרכב גבוה 1	1
			מ- 500 מ"ר - 2000 חניה 1 לכל 35 מ"ר	עד 2000 מ"ר - חניה 1 לכל 700 מ"ר	43		2
			מ- 2000 מ"ר - 3405 חניה 1 לכל 45 מ"ר	עד 10000 מ"ר - חניה 1 לכל 1200 מ"ר	32		1
	מגרש 23	3750מ"ר	עד 500 מ"ר - חניה 1 לכל 30 מ"ר	עד 500 מ"ר - חניה 1 לכל 500 מ"ר	17	לרכב רגיל 3 לרכב גבוה 1	1
			מ- 500 מ"ר - 2000	עד 2000 מ"ר - חניה 1	43		2
			מ- 2000 מ"ר - 3750 חניה 1 לכל 45 מ"ר	עד 10000 מ"ר - חניה 1 לכל 1200 מ"ר	39		1

רישוי

- **טרם הוצא היתר בנייה על מגרש נשוא חוות הדעת.**

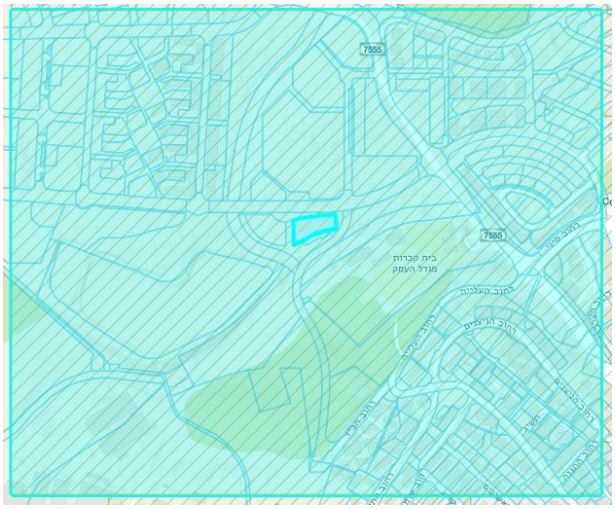
- ביום 19.12.2024 הוגשו 2 בקשות להיתר בניה על המגרשים שבנדון הכוללים בין היתר פרסום הקלה לגובה המבנה.
בהתאם לשיחה עם בעל הזכויות עולה בין היתר כי הבקשות להיתר לא קודמו מאז ונכון למועד חוות הדעת אין בכוונת מזמין חוות הדעת לקדם את הבקשות להיתר וכי בהתאם לסיכום עקרוני בעלפה עם הוועדה המקומית בכוונתו להכין תב"ע אשר תאחד את 2 המגרשים למגרש אחד רציף ללא שינוי בשטחי הבניה ולאחר מכן להגיש בקשות חדשות להיתרי בניה.

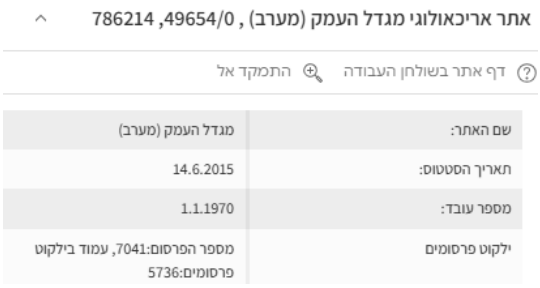
זיהום קרקע:

- נשוא חוות הדעת ממוקם בצפון-מערב העיר מגדל העמק מדרום לכביש מספר 75.
- נכון למועד חוות הדעת המגרש שבנדון ריק מבינוי בוצעו בסביבת החלקות שבנדון ובשכונה עבודות הפיתוח.
- לא ידוע לח"מ על המצאות מזהמים בקרקע ולהבנת הח"מ הסבירות להמצאות מזהמים בקרקע הינה נמוכה מאוד.

עתיקות:

- בנסחי הרישום לא מצוינות הערות בדבר אתרי עתיקות.
- מבדיקה שערכנו באתר רשות העתיקות עולה בין היתר כי חלקות מספר 15 ו- 16 בגוש מספר 17011 נופלות בתחום אתר עתיקות מוכרז וחלים עלין הוראות חוק העתיקות ואין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.





- נכון למועד חוות הדעת בוצעו בסביבת החלקות שבנדון ובשכונה עבודות הפיתוח, להבנת הח"מ הסבירות להמצאות עתיקות בקרקע הינה נמוכה מאוד.

הזכויות בנכס

נסח רישום[4]

חלקה מספר 15 בגוש 17011:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 8.7.2026, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת, לחלקה מספר 15 בגוש מספר 17011, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

שטח חלקה רשום: 3,400 מ"ר.

בעלויות:

- רשומה בעלות על שם מדינת ישראל, החלק בנכס: 1354/3400, מיום 20.2.2019, חלוקה.
- רשומה בעלות על שם קרן קיימת לישראל, החלק בנכס: 2046/3400, מיום 20.2.2019, חלוקה.

חכירות:

רשומה חכירה מהוונת, ראשית, לטובת יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת, בשלמות לתקופה של 49 שנים עד ליום 5.3.2072, קיימת הגבלה בהעברה וקיימת הגבלה בירושה, החלק בנכס: בשלמות, על כל הבעלים.

משכנתאות:

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, שם הלווה: יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת, החלק בנכס: בשלמות, על כל החוכרים.

הערות: ביחד עם גוש/חלקה 16/17011, 8/17010, 114-17008/112.

חלקה מספר 16 בגוש 17011:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 8.7.2026, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת, לחלקה מספר 16 בגוש מספר 17011, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

שטח חלקה רשום: 3,762 מ"ר.

בעלויות: רשומה בעלות על שם קרן קיימת לישראל, בשלמות, מיום 20.2.2019, חלוקה.

חכירות: רשומה חכירה מהוונת, ראשית, לטובת יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת, בשלמות לתקופה של 49 שנים עד ליום 5.3.2072, קיימת הגבלה בהעברה וקיימת הגבלה בירושה, החלק בנכס: בשלמות, על כל הבעלים.

משכנתאות:

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, שם הלווה: יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת, החלק בנכס: בשלמות, על כל החוכרים.

הערות: ביחד עם גוש/חלקה 15/17011, 8/17010, 114-17008/112.

[4] פלטי מידע אלו מהווים נסחים חתומים בחתימה אלקטרונית מאושרת ומהווים מקור כל עוד הם נשמרים באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית תשס"א – 2001.

<u>הסכם מכירת אופציה עם קיבוץ כפר החורש לרכישת מגרשים מספר 22 ו- 23:</u>

בהתאם להסכם מכירת אופציה אשר נחתם ביום 14.10.2020 בין קיבוץ כפר החורש (להלן: "המוכר") לבין יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת (להלן: "הקונה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המוכר זכאי לאופציה ולזכות לפטור ממכרז לפי החלטה 1470 והחלטה 1469 בהתאם להסכם השבה שנחתם מול רמ"י ביום 16.05.2017 ותוספת להסכם השבה מיום 20.05.2019 (להלן: "הסכם ההשבה").
- המוכר מצהיר כי קיבל מהרשות אופציה לרכישת מגרשי מסחר ומגורים בפטור ממכרז בתחום תכנית ג/21243 תכנית מפורטת מגדל העמק שכונה מערבית (להלן: "התכנית").
- המוכר מעוניין למכור לקונה ולסחר לו את האופציה.
- "המגרשים": מגרשי מסחר ומגורים לרכישה בפטור ממכרז, בהתאם, וביניהם בייעוד "מסחרי" מגרשים מספר 22-23 (להלן: "מגרשי המסחר")[5].
- המוכר מצהיר כי קיבל מרשות מקרקעי ישראל אופציה שהינה לפי החלטות מועצת רמ"י 1469 ו-1470, בהתאם להסכם ההשבה ולנהלי הרשות לרכוש בפטור ממכרז מגרשים מרשות מקרקעי ישראל, והכל בהתאם ובכפוף להסכם בין המוכר לרשות
- המוכר הינו הצד החתום ושהתקשר עם הרשות בהסכם ההשבה, כי הסכם ההשבה הינו בתוקף מלא, כי ככל הידוע לו לא קיימת עילה ולא ניתנה התראה כלשהי בקשר עם הפרתו ע"י מי מהצדדים לו וכי לא ידע למוכר על טענה או עילה לטעון כי ההסכם פקע ו/או בוטל ו/או כי קיימת עילה לביטולו.
- הקונה מצהיר כי ידוע לו כי במסגרת הסכם זה הוא רוכש אופציה לרכישת מגרשים מרשות מקרקעי ישראל - זאת ולא יותר. הקונה מצהיר כי ברור לו כי התמורה המשולמת מכוח הסכם זה הינה עבור האופציה המוקנית לו בהסכם זה, ואינה קשורה לרכישת המגרשים בפועל בהתאם לאופציה, כולה או חלקה, או להשלמת ההתקשרויות העתידיות בינו לבין רשות מקרקעי ישראל.
- בתמורה להעברת האופציה מתחייב הקונה לשלם למוכר סך כולל של 3,628,000 ₪ בתוספת מע"מ(להלן: "התמורה"). יודגש כי התמורה היא בגין רכישת האופציה ואינה תלויה במימושה מול רמ"י ע"י הקונה.
- הצדדים מצהירים כי התמורה מבוססת על מפתח של 18,000 ₪ ליח"ד בתוספת מע"מ וכן מחיר של 1,000,000 ₪ עבור כלל מגרשי המסחר בתוספת מע"מ.
- מיסים, אגרות, תשלומי חובה והוצאות אחזקה:

- מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה לעיל, מוסכם בין הצדדים כי ככל והאופציה תמומש, הקונה יישא בכל תשלומי החובה החלים ו/או אשר יחולו על המגרשים לרבות כל המיסים, התשלומים, האגרות, ההיטלים וההשתתפויות העירוניים והממשלתיים, לרבות תשלומים עבור היטל השבחה בקשר עם המגרשים (לרבות בגין תכניות שאושרו וניתן להן תוקף עד ליום החתימה על הסכם זה ואף לאחר מועד החתימה על הסכם זה).
- חרף האמור, תשלומי חובה ובכלל זה תשלומי אגרות והיטלי פיתוח שהוטלו בגין התקופה שעד לפינויין ע"י המוכר בפועל והשבתן לרשות, ושלא הוטלו בגין עבודות בניה מכוח התב"ע והפרויקט שהקונה יקדם במגרשים יחולו על המוכר.

[5] יובהר כי הנכס שבנדון הינו 2 מגרשי המסחר בלבד ללא מגרשי המגורים.

- תשלומים שעל המוכר לשלם לרמ"י בהתאם להתחייבויותיו בהסכם ההשבה, ככל שישנם, שאינם היטלי השבחה בגין המגרשים ישולמו ע"י הקונה.
- תשלומי פיתוח ודמי חכירה ו/או היוון בגין המגרשים ישולמו ע"י הקונה ובאחריותו.
- מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה ו/או מס רכוש, באם יחולו, בגין העסקה נשוא הסכם זה יחולו על המוכר.
- מס רכישה, באם יחול, יחול בגין התקשרות הקונה עם הרשות בשל מימוש האופציה שלפי הסכם זה ישולם על ידי הקונה לרבות בגין רכיב התמורה שלפי הסכם זה אם וככל שימוסה.
- כל התשלומים אשר יידרשו על ידי רשות מקרקעי ישראל, אם וככל שיידרשו, עבור או בגין מכירת האופציה ו/או בגין הקצאת המגרשים ישולמו על ידי הקונה.

<u>חוזה חכירה מגרש 22:</u>

בהתאם לחוזה חכירה מהוון בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין החוכר, אשר נחתם ביום 5.6.2023, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

"החוכר":	יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת, בשלמות.
המקום / השטח:	מגדל העמק / 3,400 מ"ר
גוש / חלקה / מגרש:	15 (שלם) בגוש 17011, מגרש 22 לפי תב"ע מספר ג/21243.
יום אישור העסקה:	6.3.2023
תקופת החכירה:	49, החל מיום 6.3.2023 ועד- 5.3.2072.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
קיבולת הבניה:	3,900 מ"ר (3,400 מ"ר עיקרי + 500 מ"ר שירות).
התמורה[6]:	סך של 8,966,709.99 ₪, נכון ליום אישור העסקה.
הערך היסודי של המוחכר:	9,853,527.46 ₪ ליום אישור העסקה.
היעוד:	לפי תב"ע מספר ג/21243 מגרש 22, בייעוד מסחר.

<u>בין יתר התנאים המיוחדים:</u>

- על המגרש חלות תכניות ג/21243 ו- 221-0201715[7] (להלן "תכנית" או "תב"ע").

זכויות הבנייה לרבות שיעור הניצול שטח הבנייה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בנייה הינו בהתאם לתוכניות החלות על המגרש ועפ"י כל דין, ובהתאם להנחיות שיינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות. בכל מקרה של היעדר אפשרות לממש את זכויות הבנייה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שיינתנו על ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות - יחולו ההוראות המגבילות, והחוכר לא יבוא אל רמ"י בטענה ו/או דרישת או תביעה כלשהי בעניין זה.

- במידה וישופרו תנאי התוכנית לאחר חתימת החוזה, לא ישם החוכר סכומים נוספים לרמ"י עבור הקרקע בגין תוספות אלה. בגין השבחה שתחול עד למועד עריכת העסקה, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י על פי חוק.
- חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר מועד עריכת העסקה, תוטל במליאה על חוכר ללא זכות להשבה מאת רמ"י.
- בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/ בתכנון ביוזמת החוכר הגורם (לפי קביעת רמ"י) להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא החוכר בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח גם אם שינוי התכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות. החוכר לא יחזור אל רמ"י ו/או למשרד הבינוי והשיכון ו/או לרשות המקומית בכל טענה או דרישה או תביעה בגין האמור בסעיף זה.

---

[6] ביום 3.4.2023 בוצע תשלום לרמ"י בסך של 20,143,278.99 ₪ + מע"מ בגין מגרשים 22 ו- 23.

[7] תוכנית מתאר כוללנית למגדל העמק.

- היה ומגרש הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות, יישא החוכר בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במגרש. היקף העבודות ייקבע ע"י רשות העתיקות.
- ידוע לחוכר כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה בחוזה החכירה. בקשה לאורכה מעבר לתקופת האמורה. כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).
- ידוע לחוכר כי עבודות הפיתוח מבוצעות ע"י משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו בתנאים המיוחדים לקבלת היתר עפ"י תוכנית ג/21243, מופיעים תנאים שונים. תנאים אלו באחריות משרד הבינוי והשיכון ויבוצעו על ידו בהתאם להתקדמות עבודות הפיתוח שבאחריות. יובהר למען הסר ספק כי באחריות החוכר לקיים את התנאים לקבלת היתר בניה בגין המגרש.
- עבודות תשתית מים וביוב מבוצעות תאגיד המים והביוב (ולהלן: "התאגיד").
- הוצאות הפיתוח ישולמו ע"י החוכר למשרד הבינוי והשיכון. עבור עבודות מים וביוב ישלם החוכר דמי הקמה ישירות לתאגיד. בנוסף לתשלום הוצאות פיתוח למשרד הבינוי והשיכון ישלם החוכר אגרות והיטלים לרשות המקומית ודמי הקמה לתאגיד בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים ובהתאם למכתב הרשות המקומית.
- תנאים ביחס לתכנית החלה על השטח:
  - ידוע ליזם כי כל פעולה בקרקע תהיה כפופה להוראת תכנית ונספחיה.
  - הוראות לתא שאח 22 תכנון המבנה המסחרי יתייחס לתכנון השצ"פ שבתא 134, 82-84.
  - מתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעמם בכל עת.
  - חלק משטח המגרש 22 נכלל בתחום ההשפעה של נחל צבי, כל בניה ופיתוח בתחום ההשפעה יעשה בכפוף להוראת תמ"א 3/ב/34 ובהתאם להנחיות נספח ניקוז המצורף לתכנית ומהוות חלק בלתי נפרד ממנה.
  - המגרש נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז.
  - תנאים להוצאת היתר בניה ואכלוס:
    - קבלת היתר לתחנת השאיבה וקווי ההולכה על ידי תאגיד המים והביוב.
    - למתן אישורי איכלוס חיבור בפועל של כל שפכי מגדל העמק למט"ש עפולה.
    - בנוסף לתנאים הנ"ל המגרשים נמצאים במרחק הקטן מ- 150 מ' מקצה המאגר מים הקיים (תא שטח 134) לכן קבעה הועדה המחוזית 10/2/2022 כי התנאי לאיכלוס יהיה, קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנית חקירת הקרקע כפי שפורטה בסקר היסטורי, וזאת לאחר הפסקת הפעילות במאור, פינוי הבוצה, חקירת הקרקע תבוצע בתיאום עם נציגי המשרד לאיכ"ס.
    - תנאי למתן היתר לבניית מרתפים יהיה ביצוע סקר קרקע ומים.

<u>חוזה חכירה מגרש 23:</u>

בהתאם לחוזה חכירה מהוון בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין החוכר, אשר נחתם ביום 5.6.2023, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

"החוכר":	יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת, בשלמות.
המקום / השטח:	מגדל העמק / 3,762 מ"ר
גוש / חלקה / מגרש:	16 (שלם) בגוש 17011, מגרש 23 לפי תב"ע מספר ג/21243.
יום אישור העסקה:	6.3.2023
תקופת החכירה:	49, החל מיום 6.3.2023 ועד- 5.3.2072.
תקופת חכירה נוספת:	49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
קיבולת הבניה:	4,300 מ"ר (3,750 מ"ר עיקרי + 550 מ"ר שירות).
התמורה[8]:	סך של 11,176,569 ₪, נכון ליום אישור העסקה.
הערך היסודי של המוחכר:	12,281,943.95 ₪ ליום אישור העסקה.
היעוד:	לפי תב"ע מספר ג/21243 מגרש 23, בייעוד מסחר.

<u>בין יתר התנאים המיוחדים:</u>

- על המגרש חלות תכניות ג/21243 ו- 221-0201715[9] (להלן "תכנית" או "תב"ע").

זכויות הבנייה לרבות שיעור הניצול שטח הבנייה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בנייה הינו בהתאם לתוכניות החלות על המגרש ועפ"י כל דין, ובהתאם להנחיות שיינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות. בכל מקרה של היעדר אפשרות לממש את זכויות הבנייה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שיינתנו על ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות - יחולו ההוראות המגבילות, והחוכר לא יבוא אל רמ"י בטענה ו/או דרישת או תביעה כלשהי בעניין זה.

- במידה וישופרו תנאי התוכנית לאחר חתימת החוזה, לא ישם החוכר סכומים נוספים לרמ"י עבור הקרקע בגין תוספות אלה. בגין השבחה שתחול עד למועד עריכת העסקה, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י על פי חוק.
- חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר מועד עריכת העסקה, תוטל במליאה על חוכר ללא זכות להשבה מאת רמ"י.
- בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/ בתכנון ביוזמת החוכר הגורם (לפי קביעת רמ"י) להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא החוכר בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח גם אם שינוי התכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות. החוכר לא יחזור אל רמ"י ו/או למשרד הבינוי והשיכון ו/או לרשות המקומית בכל טענה או דרישה או תביעה בגין האמור בסעיף זה.

---

[8] ביום 3.4.2023 בוצע תשלום לרמ"י בסך של 20,143,278.99 ₪ + מע"מ בגין מגרשים 22 ו- 23.

[9] תוכנית מתאר כוללנית למגדל העמק.

- היה ומגרש הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות, יישא החוכר בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במגרש. היקף העבודות ייקבע ע"י רשות העתיקות.
- ידוע לחוכר כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה בחוזה החכירה. בקשה לאורכה מעבר לתקופת האמורה. כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).
- ידוע לחוכר כי עבודות הפיתוח מבוצעות ע"י משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו בתנאים המיוחדים לקבלת היתר עפ"י תוכנית ג/21243, מופיעים תנאים שונים. תנאים אלו באחריות משרד הבינוי והשיכון ויבוצעו על ידו בהתאם להתקדמות עבודות הפיתוח שבאחריות. יובהר למען הסר ספק כי באחריות החוכר לקיים את התנאים לקבלת היתר בניה בגין המגרש.
- עבודות תשתית מים וביוב מבוצעות תאגיד המים והביוב (ולהלן: "התאגיד").
- הוצאות הפיתוח ישולמו ע"י החוכר למשרד הבינוי והשיכון. עבור עבודות מים וביוב ישלם החוכר דמי הקמה ישירות לתאגיד. בנוסף לתשלום הוצאות פיתוח למשרד הבינוי והשיכון ישלם החוכר אגרות והיטלים לרשות המקומית ודמי הקמה לתאגיד בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים ובהתאם למכתב הרשות המקומית.
- תנאים ביחס לתכנית החלה על השטח:
  - ידוע ליזם כי כל פעולה בקרקע תהיה כפופה להוראת תכנית ונספחיה.
  - הוראות לתא שאח 23 תכנון המבנה המסחרי יתייחס לתכנון השצ"פ שבתא 134, 82-84.
  - מתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעמם בכל עת.
  - חלק משטח המגרש 23 נכלל בתחום ההשפעה של נחל צבי, כל בניה ופיתוח בתחום ההשפעה יעשה בכפוף להוראת תמ"א 3/34ב' ובהתאם להנחיות נספח ניקוז המצורף לתכנית ומהוות חלק בלתי נפרד ממנה.
  - מגרש 23 מכלל בתחום תשתיות לביטול (קו מתח חשמל עליון) – תנאי להוצאת היתר בניה במגרש יהיה העתקת קו החשמל לאתר חלופי במידה ותוסדר ותאושר תוכנית מפורטת, לחילופין יוסט למיקום כמסומן בתשריט התוכנית קו מתח עליון מוצע.
  - המגרש נכלל בתחום אתר עתיקות מוכרז.
  - תנאים להוצאת היתר בניה ואכלוס:
    - קבלת היתר לתחנת השאיבה וקווי ההולכה על ידי תאגיד המים והביוב.
    - למתן אישורי איכלוס חיבור בפועל של כל שפכי מגדל העמק למט"ש עפולה.
    - בנוסף לתנאים הנ"ל המגרשים נמצאים במרחק הקטן מ- 150 מ' מקצה המאגר מים הקיים (תא שטח 134) לכן קבעה הועדה המחוזית 10/2/2022 כי התנאי לאיכלוס יהיה, קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנית חקירת הקרקע כפי שפורטה בסקר היסטורי, וזאת לאחר הפסקת הפעילות במאור, פינוי הבוצה, חקירת הקרקע תבוצע בתיאום עם נציגי המשרד לאיכ"ס.
    - תנאי למתן היתר לבניית מרתפים יהיה ביצוע סקר קרקע ומים.

<u>הסכם לביצוע תשתיות ציבוריות למגרשים שבנדון:</u>

בהתאם לחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות למגרשים שבנדון אשר נחתם ביום 4.4.2023 בין יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ (להלן: "החברה") לבין יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת (להלן: "היזם"), עולים בין היתר הפרטים כדלקמן[10]:

- בין משרד הבינוי (להלן - "המשרד") לבין החברה נחתם חוזה הרשאה לניהול עבודות תכנון ולפיתוח תשתיות ציבוריות.
- היזם מתעתד לחתום על החוזה בגין הקרקע (להלן: "חוזה בגין הקרקע") עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ביחס למגרש מתחם (מגרשים 22 ו- 23 בהתאם לתוכנית ג/21243).
- החברה תבצע באמצעות קבלנים מטעם המשרד עבודות תכנון ו/או פיתוח התשתיות כמפורט בחוזה זה.
- בין יתר דרישות רמ"י והמשרד לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, נדרש היזם על ידי רמ"י והמשרד להתקשר בחוזה זה עם החברה.
- תמורת ביצוע "עבודות הפיתוח הכלליי" אשר בוצעו ויבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה הכוללים העמסת עלויות פיתוח נוספות בשכונות ותיקות והעמסת עלויות פיתוח בגין הקמת מבני ציבור ישלם היזם למשרד סך של 9,609,759 ₪[11].

[10] נכון ליום הביקור בנכס המגרש ריק ופנוי ועבודות הפיתוח באזור בוצעו והסתיימו.

[11] ביום 3.4.2023 בוצע תשלום למשרד הבינוי והשיכון בסך של 9,609,759 ₪ בגין הסכם פיתוח תשתיות מגרשים 22 ו- 23.

התייחסות לביטול עסקאות ומתן אורכות:

פרק 5.7 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, המעודכן ליום 15.6.2026 - ביטול עסקאות ומתן אורכות:

בהתאם לפרק 5.7 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, המעודכן ליום 15.6.2026 לעניין ביטול עסקאות ומתן אורכות לביצוען עולים בין היתר הפרטים הבאים[12]:

- מועד סיום הבניה[13]: מועד סיום הבנייה שייקבע בהסכמי פיתוח או חכירה (להלן בפרק משנה זה- ההסכם) בכל סוגי מטרות הקצאות הקרקע, יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה. בסמכות הרשות לקבוע מראש, בהסכם, מועד סיום הבנייה שונה, בשים לב, בין היתר, למועד מסירת המגרש, לחסמי בנייה שאינם תלויים ביזם, ולגודל המיזם נושא העסקה ומורכבותו.

- הרשות רשאית לאשר ליזם, אשר לא עמד במועדים הנקובים בהסכם לסיום הבנייה ארכות לסיום הבנייה, וכן לדרוש ערבות ביצוע להבטחת סיום הבנייה במועד. במקרה שבו הקרקע נמסרה, בפועל, ליזם במועד שבו לא נותרו לפחות 36 ודשים למועד שנקבע לסיום הבנייה, יתווספו ליזם למועד שנקבע לסיום הבנייה, מספר הימים הנדרשים להשלמת תקופה של 36 חודשים.

- הקצאה למטרת מגורים לרבות שימושים מעורבים נלווים ולמטרות תעסוקה:

1. ארכות לתקופה אשר לא תעלה במצטבר על 4 שנים מהמועד שנקבע לסיום הבנייה, בכפוף לתשלומים הבאים:
   - שנתיים ראשונות: 4% מערך הקרקע.
   - שנה שלישית: 3% מערך הקרקע.
   - שנה רביעית: 5% מערך הקרקע.
2. הרשות רשאית לתת ארכה ראשונה לשנה אחת בתשלום של 2% מערך המקרקעין, אם הוכח להנחת דעתה כי ניתן להשלים את הבנייה בתוך שנה מהמועד שנקבע לסיומה.
3. תשלום בגין כל ארכה לא יפחת מ- 25,000 ₪.

- על אף האמור בפסקה 1 הקצאה למטרת בנייה נמוכה, הכוללת פחות מ- 4 יחידות דיור: ארכות בתשלום של 2% מערך הקרקע או 10,000 שקלים חדשים (באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות – 5,000 שקלים חדשים), הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה מהמועד שנקבע לסיום הבנייה.
- על אף האמור בפסקה 1 הקצאה למטרת מגורים בבנייה רוויה הכוללת פחות מ- 100 יחידות דיור, או למטרת בנייה נמוכה הכוללת פחות מ- 50 יחידות דיור, רשאית הרשות לתת ארכות לתקופה שתעלה במצטבר על 4 שנים.

---

[12] יובהר כי בהתאם לסעיף מספר 5.7.15 "הקצאות שבוצעו לפני מועד כניסת החלטה זו לתוקף" עולה בין היתר הנהלת הרשות, בשים לב לפישוט הליך הבדיקה והגבייה, תקבע הוראות ביחס להקצאות שבוצעו לפני מועד כניסת החלטה זו לתוקף. עד למועד קביעת ההוראות יחולו הכללים שהיו נהוגים עד למועד כניסת החלטה זו לתוקף, נוסח התקף הינו מיום 18.7.2023, קרי יחולו על החלקה שבנדון הכללים הנהוגים לפני העדכון מיום 18.7.2023. הסעיפים המפורטים לעיל הינם הסעיפים מלפני העדכון מיום 18.7.2023 והינם הכללים החלים על החלקה שבנדון.

[13] בהתאם להגדרות הכלליות שבקובץ ההחלטות עולה הבין היתר כי "סיום בנייה" פירושו – סיום בניית שלד וגג.

- על אף האמור בפסקה 1 בהקצאת קרקע בפטור ממכרז למטרת תעסוקה, יינתנו ארכות אשר לא יעלו במצטבר על שנתיים מהמועד שנקבע לסיום הבנייה, ובתשלום של 6% מערך הקרקע או 50,000 שקלים חדשים הגבוה מבין השניים, לכל שנה של ארכה

- במקרים שבהם הסתיימה הבנייה, בחלק מהמבנים בקרקע, התשלום בעד ארכה, יהיה באופן יחסי רק לגבי החלק בקרקע שבו לא הסתיימה הבנייה, והכל בהתאם לכללים שתקבע הנהלת הרשות.

- הנהלת הרשות רשאית לקבוע מקרים, כלליים ופרטניים, שבהם ניתן לחרוג מכללי פרק משנה זה.

- יזם / חוכר אשר העסקה המקורית עמו אושרה לפני יום 17.5.2017 ולאחר יום 1.1.2014, מניין השנים של מועד השלמת הבנייה יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה[14].

- יזם אשר זכה בקרקע במכרז יקבל ארכה אחת ללא תשלום עד לתאריך 31.12.2018.

- ערך הקרקע - שווי הקרקע לזכויות שאותן רכש היזם בצירוף שווי הזכויות שנרכשו בנוסף לזכויות המקוריות, כפי שנקבעו במועד אישור העסקה המקורית או תוספת הזכויות בהתאמה, בהתחשב בזכות החכירה וללא הנחות אזור, כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961 ממועד אישר העסקה או תוספת הזכויות.

- לא שילם היזם בגין הארכה ו/או לא עמד בלוחות הזמנים שנקבעו בהסכם, לרבות הארכה שניתנה לו, יבוטל ההסכם ויחולו הוראות ביטול עסקה[15].

---

[14] מועד אישור העסקה המקורית הינו מיום 6.3.2023 וסה"כ התקופה להשלמת הבניה מיום אישור העסקה הינה 8 שנים עד ליום 5.3.2031.

[15] ביטול עסקה: הופר הסכם בשל אי עמידה במועדי סיום הבנייה או ביקש היזם לבטל את ההסכם ולהחזיר את הקרקע והנהלת הרשות נתנה הסכמתה לכך, הרשות תפעל לביטול ההסכם ולהשבת הקרקע לידיה, ויחולו התנאים המפורטים להלן:

1. היזם יחזיר לרשות, את הקרקע נושא ההסכם, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, ללא שיעבוד או משכון, ונקייה מזיהום. אם לא יפנה היזם את הקרקע, רשאית הרשות, לפנות את הקרקע ולהשיב את מצב הקרקע לקדמותה ולחייב את היזם בעלויות הכרוכות בכך.
2. בוטל ההסכם, תקזז הרשות מהתמורה אשר תוחזר ליזם את הסכומים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ד):
   א. דמי שימוש בשיעור של 0.5% מהתמורה לחודש החל ממועד אישור העסקה ועד למועד ביטול העסקה או פינוי הקרקע, המאוחר מבין השניים.
   ב. מסים ותשלומי חובה החלים על היזם אשר טרם שולמו.
   ג. פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מהתמורה.
   ד. עלויות דמי פינוי הקרקע והוצאות שבהן נשאה הרשות לצורך השבת הקרקע אליה במצב שבו נמסרה ליזם.
3. אם ההסכם בוטל והיזם שילם תשלומים נוספים בעד תוספת זכויות בקרקע או בעד ארכות מעבר לתשלום התמורה, יוחזרו ליזם תשלומים אלו כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.
4. ככלל, הוצאות פיתוח, לרבות אגרות והיטלים ודמי הקמה ששולמו על ידי היזם, יוחזרו לו רק לאחר הקצאת הקרקע המושבת וגביית הוצאות פיתוח מבעל הזכויות החדש, והכל בהתאם לתנאי הסכם התשתית שייחתם בין היזם ובין הגורם המפתח או בהתאם לכל הסדר תשלום אחר שאותו תקבע הרשות.
5. אם שילם היזם היטל השבחה, הוא יוחזר לו לאחר הקצאת הקרקע, והכל בהתאם לכללים שתקבע הנהלת הרשות.
6. במקרה שבו הסתיימה הבנייה רק בחלק מהקרקע נושא העסקה, וניתן לפצל את חטיבת הקרקע למגרשים על פי תוכנית, רשאית הרשות לבטל את ההסכם באופן חלקי. במקרה כאמור יחולו התנאים האמורים בפסקאות (1) עד (4), בשינויים המחויבים.

<u>החלטת הנהלה מספר 4890 מיום 5 באוגוסט 2020 – מתן אורכה להשלמת הבנייה בהסכמים בעקבות משבר הקורונה:</u>

בהתאם להחלטה מוצע להאריך את המועד לסיום הבנייה בהסכמים, באופן שהתקופה מיום 1.3.2020 עד 1.3.2021 לא תיספר ולא יהיה תשלום בגינה. כמו כן שנה זו לא תובא במניין השנים לארכה המבוקשת (להלן: "שנת ההארכה") ובלבד שהיזם/החוכר זכאי לקבל אורכה בהתאם לכללים הקבועים בפרק 5.7 לקובץ החלטות מועצה ובהתאם להחלטות הנהלת הרשות שמספרן 4607[16], 4226[17], 4868[18].

החיוב בגין הארכה עד למועד שנת ההארכה ולאחריה ייעשה באופן יחסי.

יזם/חוכר אשר שילם דמי ארכה מראש לתקופה זו יהיה זכאי לקבל שנה נוספת ללא תשלום להשלמת הבנייה. יובהר כי בהקצאות שבוצעו במסגרת מכרזים פומביים משותפים עם משרד הבינוי והשיכון מתן הארכה כפוף לאישור ועדת מכרזים עליונה- ועדת משנה, של משרד הבינוי והשיכון.

<u>החלטת הנהלה מספר 5506 מיום 11 באוקטובר 2023 – מתן אורכה להשלמת הבנייה בהסכמים עקב מצב מלחמה:</u>

<u>החלטה זו מובאת לידיעה בלבד שכן החלטה זו בוטלה בהחלטת הנהלה מספר 5592 אשר מטרתה הנה הסדרת מתן אורכות להשלמת הבנייה כפי שיפורט בהמשך.</u>

בהתאם להחלטה בהסכמים שבהם המועד האחרון להשלמת הבנייה נקבע בין התאריכים 1.1.2023 לבין 31.12.2023 תינתן אורכה להשלמת הבנייה עד 31.12.2023 ללא תשלום דמי ארכה עבור התקופה מ-1.10.2023 ועד ליום 31.12.2023.

בתאריך 24.1.2024 סוכם: עד להבאת החלטה כוללת בסוגיית האורכות, הנהלת הרשות החליטה כי בהסכמים בהם המועד האחרון להשלמת הבנייה נקבע בין 1.1.2023 לבין 30.6.2024, תינתן ארכה של 9 חודשים להשלמת הבנייה ללא תשלום.

---

7. במקרה שבו הופר הסכם למטרת בנייה רוויה של פחות מ- 100 יחידות דיור, או בהסכם למטרת בנייה נמוכה של פחות מ- 50 יחידות דיור, הרשות רשאית לתת ארכות ללא הגבלה של משך התקופה.
8. ביטול הסכם יתבצע בכפוף לשימוע שייערך ליזם.

[16] החלטת הנהלה מספר 4607 מיום 17 באפריל 2019 מתייחסת למתן אורכות וביטול עסקות בעסקות פטור ממכרז ומכרז בהן תמה תקופת המעבר עפ"י הוראת המעבר בהחלטת מועצה 1513. במסגרת ההחלטה קיימת התייחסות למתן אורכה במקרים בהם התקופה הכוללת המותרת להארכה עפ"י החלטת המועצה 1513 הסתיימה. לפי ההחלטה הארכה לשנתיים נוספות בקרקע למטרת תעסוקה תותנה בתשלום של 5% מערך המקרקעין לכל שנת ארכה.

[17] החלטת הנהלה מספר 4226 מיום 24 בספטמבר 2017 מתייחסת לאורכות וחריגים בהתאם להחלטת מועצה מספר 1513. בסעיף 6 להחלטת מועצה מספר 1513 רשאית הנהלת רשות מקרקעי ישראל לקבוע מקרים בהם ניתן לחרוג מכללי החלטת המועצה. בהחלטה מפורטים המקרים בהם מצאה לנכון ההנהלה להפעיל את סמכותה. להבנת הח"מ אין בסעיפי ההחלטה הנ"ל משום השפעה על נשוא חוות הדעת.

[18] החלטת הנהלה מספר 4868 מיום 8 ביולי 2020 מתייחסת לכללים למתן אורכה להשלמת הבנייה לבעלי חוזה חכירה ישירה עם זכויות עתידיות. יזמים אשר זכו במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה בקרקע במסגרת חוזה חכירה ישירה המגלם בחובו זכויות עתידיות לפני אישורה של החלטת מועצה מספר 1513 (דהיינו, לפני 17/5/2017) בקשה לאורכה תותנה בתשלום דמי אורכה בהתאם להחלטה.

<u>החלטת הנהלה מספר 5592 מיום 22 במאי 2024 – מתן אורכה להשלמת הבנייה:</u>

ביום 18 ביולי 2023 עודכן פרק משנה 5.7 לקובץ החלטות לעניין מתן אורכות.
לשם פישוט הליך הבדיקה והגבייה הנהלת הרשות תקבע הוראות ביחס להקצאות שבוצעו לפני מועד כניסת החלטה זו לתוקף.
הצעה זו מוגשת כדי לקבוע הוראות ושיעורי חיוב בגין דמי קניית ארכה ביחס להקצאות שבוצעו לפני המועד 18.7.2023.

ההוראות שלהלן יחולו על הקצאות במכרז והן על הקצאות בפטור ממכרז.

להלן הוראות ההחלטה לעניין שימושי תעסוקה:

<u>תשלום עבור אורכה:</u>

- <u>עסקאות שטרם שולם עבור אורכה או טרם אושרה ארכה ללא תשלום</u>:

- בעסקאות שאושרו לפני יום 1.1.2021:
  - יינתן פטור מתשלום עבור קניית אורכה לתקופה של 6 שנים מיום אישור העסקה.
  - אם חלפו 6 שנים ממועד הקצאת הקרקע וטרם הסתיימה הבנייה – חיוב עבור שנה ראשונה של אורכה יהיה בשיעור של 3% מערך הקרקע או 25,000 ₪, הגבוה מבין השניים.
  - חיוב עבור כל שנת ארכה נוספת יהיה בשיעור של 6% מערך הקרקע או 50,000 ₪, הגבוה מבין השניים.
  - הגבייה עבור שנות הארכה תחל מיום 1.1.2021.

- בעסקאות שאושרו מיום 1.1.2021 ועד 17.7.2023:
  - יינתן פטור מתשלום עבור קניית אורכה לתקופה של 5 שנים מיום אישור העסקה.
  - אם חלפו 5 שנים ממועד הקצאת הקרקע וטרם הסתיימה הבנייה – חיוב עבור שנה ראשונה של ארכה יהיה בשיעור של 3% מערך הקרקע או 25,000 ₪ הגבוה מבין השניים.
  - חיוב עבור כל שנת ארכה נוספת יהיה בשיעור של 6% מערך הקרקע או 50,000 ₪, הגבוה מבין השניים.

- בעסקאות שאושרו מיום 18.7.2023 ועד 31.12.2024:
  - יינתן פטור מתשלום עבור קניית אורכה לתקופה של 6 שנים מיום אישור העסקה.
  - אם חלפו 6 שנים ממועד הקצאת הקרקע וטרם הסתיימה הבנייה – חיוב עבור כל שנת ארכה יהיה בשיעור של 6% מערך הקרקע או 50,000 ₪, הגבוה מבין השניים.

- <u>בעסקאות שבהן כבר שולם עבור ארכה או אושרה ארכה ללא תשלום</u>:

- במקרים בהם מועד סיום הבנייה הוא 31.12.2024 או לפני – תינתן ארכה של שנה אחת ללא תשלום. החיוב עבור כל שנת ארכה יהיה 6% מערך הקרקע או 50,000 ₪, הגבוה מבין השניים.
- במקרים בהם מועד סיום הבנייה הוא החל מיום 1.1.2025 החיוב עבור כל שנת אורכה יהיה 6% מערך הקרקע או 50,000 ₪, הגבוה מבין השניים.

- הוראות מעבר ייקבעו בתיאום עם אגף כספים ואגף משפטי.

- החלטות הנהלה מספר 4890[19] ו- 5506[20] יבוטלו.

רכישת זכויות נוספות במקרה של שינוי תכנוני:

הנ"ל לא יהווה תנאי למתן אורכה, בין היתר, במקרה של קרקע שהוקצתה ללא מכרז למטרת עשייה ומלאכה ו/או תיירות.

- במקרה שבוצע שינוי תכנוני בקרקע שהוקצתה ללא זכויות עתידיות – כתנאי למתן אורכה יהיה על היזם לשלם 91% עבור הפרשי השווי בין הזכויות שנרכשו על ידי היזם בהסכם המקורי ולאחריו לבין הזכויות שאושרו עפ"י התוכנית החדשה. תשלום זה יחול בנוסף לתשלום עבור ההארכה.
- על התשלום האמור תחול הנחת אזור.

<u>הקצאות שבוצעו לפני מועד כניסת החלטה זו לתוקף:</u>

הנהלת הרשות תקבע הוראות ביחס להקצאות שבוצעו לפני מועד כניסת החלטה זו לתוקף. עד למועד קביעת ההוראות יחולו הכללים שהיו נהוגים עד למועד כניסת החלטה זו לתוקף.

[19] החלטה מספר 4890 מפורטת לעיל - מתן אורכה להשלמת הבנייה בהסכמים עקב משבר הקורונה.

[20] החלטה מספר 5506 מפורטת לעיל - מתן אורכה להשלמת הבנייה בהסכמים עקב מצב מלחמה.

<u>סיכום ומסקנות החלטת המועצה והחלטת ההנהלה:</u>

- אישור העסקה המקורי הנו מיום 6.3.2023 ובהסכם לא צויין מועד לסיום הבנייה.

- בהתאם להחלטת הנהלה מספר 5592 מיום 22.5.2024 עולה בין היתר כי בעסקאות שאושרו מיום 1.1.2021 ועד 17.7.2023 יינתן פטור מתשלום עבור קניית אורכה לתקופה של 5 שנים מיום אישור העסקה.
  - אם חלפו 5 שנים ממועד הקצאת הקרקע וטרם הסתיימה הבנייה – חיוב עבור שנה ראשונה של ארכה יהיה בשיעור של 3% מערך הקרקע או 25,000 ₪ הגבוה מבין השניים.
  - חיוב עבור כל שנת ארכה נוספת יהיה בשיעור של 6% מערך הקרקע או 50,000 ₪, הגבוה מבין השניים.

- עד ליום 5.3.2028 היזם יהיה פטור מתשלום דמי הארכה ומיום זה ואילך יידרש היזם לשלם דמי ארכה כמפורט בהחלטה מספר 5592.
  חישוב דמי האורכה יבוצעו מהערך היסודי של המגרש במועד ההקצאה כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית עפ"י חוק פסיקת ריבית.

- נכון למועד חוות הדעת נשאר כ- 20 חודשים עד למועד לסיום הבנייה, סיום בניית שלד וגג.

- **הובא בחשבון בחוות הדעת כי באפשרות היזם להוציא היתר בניה תוך 18 חודשים ממועד חוות הדעת ולסיים את בניית שלד וגג המבנה תוך 14 חודשים מיום קבלת היתר הבניה, קרי צפי לסיום בניית שלד וגג הינו עד לחודש 3/2029, כלומר על היזם לשלם הארכה בגין שנה אחת נוספת שלמה (חיוב דמי הארכה מתבצע בגין שנים שלמות).**

- הובא בחשבון בחוות הדעת כי היזם ישלם למנהל תשלום בגין הארכה לשנה נוספת:
  חיוב דמי הארכה מתבצע בגין שנים שלמות.
  - עד ליום 5.3.2028 – לא תחול חבות בדמי הארכה.
  - שנה ראשונה לארכה מיום 5.3.2028 עד ליום 5.3.2029 בגובה 3%.

<u>להלן חישוב תשלום דמי הארכה הצפוי לרמ"י בגין הארכת תקופת הבניה עד ליום 5.3.2030:</u>

- הערך היסודי של המגרש במועד אישור העסקה המקורי הנו בסך של כ- 22,135,471 ₪.
- שווי המקרקעין לזכויות אותן רכש היזם כפי שנקבעו במועד אישור העסקה המקורית כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית (על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א 1961) עד למועד חוות הדעת הינו בסך של כ- 25,178,088 ₪.

דמי הארכה עד ליום 5.3.2030:
25,178,088 ₪ X 3% (שנה ראשונה) = **כ- 755,342 ₪.**

גישות השומה:

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א.1 גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) –
הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

א.2 גישת היוון ההכנסות -
בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר , משרדים , תעשיה , תחנות דלק , בתי מלון , מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

א.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי) -
בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

מאחר ואומדן השווי הינו לקרקע הגישה העדיפה הינה גישת ההשוואה לנכסים דומים ברי השוואה, תוך ביצוע התאמות מתאימות.

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי:

באומדן שווי הזכויות בנכס שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את שווי הנכס למטרת דו"חות כספיים. גישות השומה המתאימות להערכה זו הינן גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה

- הנכס ידוע כחלקות מספר 15 ו- 16 בגוש מספר 17011, מגרשים מספר 22 ו- 23 בשטח של 7,150 מ"ר עפ"י תב"ע מספר ג/21243.

- הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה 2 מגרשים לא מבונים ביעוד "מסחר", רחוב יצחק נבון, שכונה מערבית, צפון-מערב מגדל העמק.
נשוא חוות הדעת ממוקם בצפון-מערב העיר מגדל העמק בסמוך ומדרום לכביש מספר 75.

- צורת המגרשים, הטופוגרפיה שלהם, שטחם ומיקומם.

- הנתון כי בהתאם לתוכנית מספר ג/21243 עולה בין היתר כי המגרשים שבנדון הינם בייעוד מסחר וכי זכויות הבניה הינן כדלקמן:

יעוד	מגרש מספר	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				תכסית (% משטח המגרש)	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה	מתחת לכניסה
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מסחר	22	3,400	3,400	500			70%	2	0
	23	3,750	3,750	550			70%	2	0
סה"כ		**7,150**	**7,150**	**1,050**	**0**	**0**	**-**	**-**	**-**

- הנתון כי ככל ואין אישור מהוועדה המקומי כי מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי ולא בהתאם לתב"ע מספר ג/21243 יש להביא בחשבון כי היזם יידרש לתת פתרון למקומות חניה בהתאם לתב"ע מספר ג/21243, קרי 207 מקומות חניה.
בתחום המגרשים שבנדון ניתן להקים בסה"כ 123 מקומות חניה מתוך 207 מקומות החניה הנדרשים (בהתאם לתכנון ראשוני אשר הוכן ע"י משרד האדריכלים "ערן מבל אדריכלים וארכיטקטורה ובינוי ערים" אשר הוצג בפני הח"מ ונותן פתרון למספר מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתב"ע מספר ג/21243).
יתרת 85 מקומות החניה יוסדרו בפתרון של מכפילי חניה בעלות של כ- 25,000 ₪ למקום חניה:
סה"כ: 2,125,000 ₪ ללא מע"מ = 85 (מקומות חניה חסרים) X 25,000 ₪ (עלות למכפיל חניה למקום חניה אחד).

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת הקרקע ריקה מבינוי ועבודות הפיתוח באזור בוצעו והסתיימו.

- הנתון כי החלקות שבנדון הינה בבעלות קרן קיימת לישראל ומדינת ישראל.

- הנתון כי חברת יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת חתמה ביום 14.10.2020 עם קיבוץ כפר חורש על הסכם אופציה לחכירת בין היתר החלקות שבנדון בתמורה לסך של 1,000,000 ₪ + מע"מ אשר שולם לקיבוץ ביום 3.4.2023.

- הנתון כי חברת יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת חתמה ביום 4.4.2023 על הסכם תשתיות ציבוריות מול חברת יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ, ושילמה ביום 3.4.2023 סך של 9,609,759 ₪ למשרד הבינוי והשיכון בגין חוזה התשתיות.

- הנתון כי חברת יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת יש 2 הסכמי חכירה מהוונים על מגרשים 22 ו-23 ושילמה לרמ"י ביום 3.4.2023 סך של 20,143,278.99 ₪ + מע"מ בגין הסכמי החריכה.

- הנתון כי בהתאם לנסחי הרישום חברת יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת הינה חוכרת של החלקות שבנדון בחכירה מהוונת עד ליום 5.3.2072.

- **הובא בחשבון בחוות הדעת כי באפשרות היזם להוציא היתר בניה תוך 18 חודשים ממועד חוות הדעת ולסיים את בניית שלד וגג המבנה תוך 14 חודשים מיום קבלת היתר הבניה, קרי צפי לסיום בניית שלד וגג הינו עד לחודש 3/2029, כלומר על היזם לשלם הארכה בגין שנה אחת נוספת שלמה (חיוב דמי הארכה מתבצע בגין שנים שלמות), עד ליום 5.3.2030. <u>סה"כ עלות דמי הארכה 755,000 ₪, במעוגל.</u>**

- הנתון כי אומדן השווי הינו לקרקע כריקה ופנויה.

- הנתון כי הזכויות המוערכות הינן זכויות חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל.

- אומדן שווי הנכס הוערך כנקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, או זכויות צד ג' כלשהם.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

ניתוח תשלומים לרמ"י, לקיבוץ חורש ולמשרד הבינוי והשיכון:

תיאור	סה"כ עלות בש"ח ללא מע"מ
עלות דמי היוון (בהתאם לדרישת רמ"י ותשלום בפועל)	₪ 20,143,279
תשלום לקיבוץ כפר חורש (**לפי הסכם מ- 10.2020**)	₪ 1,000,000
עלות פיתוח (שולם למשרד הבינוי והשיכון)	₪ 9,609,759
סה"כ עלות רכישת המגרשים שבנדון ללא מע"מ	**₪ 30,753,038**

מדובר בעסקת השבה לפיה קיבוץ החורש זכאי לקבל הזכויות מרשות מקרקעי ישראל בפטור מכרז ולמכור אותן לצד ג'. הקיבוץ מכר זכותו לקבלת הקרקע בפטור ממכרז בשנת 2020 ולאחרונה התקבלו דרישות תשלום מרמ"י ומשרד הבינוי והשיכון אשר מעמיד את סך עלות התשלומים המצטברים ע"ס של כ- 30.75 מיליון ₪ כולל פיתוח ולא כולל מע"מ.

להלן יוצגו נתוני השוואה לחישוב אומדן שווי זכויות המקרקעין שבנדון נכון למועד הקובע (שווי שוק):

<u>נתוני השוואה למגרשים בייעוד מסחר (מרכז מסחרי שכונתי) במגדל העמק:</u>

גוש	חלקה	תב"ע	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה למסחר במ"ר		מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	סכום הצעה	הוצאות פיתוח	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח)	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר עיקרי מסחר	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר ברוטו מסחר	מכרז	הצעה
					עיקרי	שירות								
178801	40	10176/ג	520	2,123	531	212	גלריה + 2	₪ 5,154,000	₪ 3,199,557	₪ 8,353,557	₪ 15,739	₪ 11,242	מכרז מספר 273/2021 מיום 1.12.2021	זוכה
								₪ 3,555,555		₪ 6,755,112	₪ 12,727	₪ 9,091		שניה
								₪ 3,515,151		₪ 6,714,708	₪ 12,651	₪ 9,037		שלישית
								₪ 3,505,000		₪ 6,704,557	₪ 12,632	₪ 9,023		רביעית
								₪ 3,425,167		₪ 6,624,724	₪ 12,482	₪ 8,916		חמישית
								₪ 3,345,999		₪ 6,545,556	₪ 12,333	₪ 8,809		שישית

תיאור	חישוב ממוצע הצעות	חישוב ממוצע הצעות (ללא הצמדה לזמן)	חישוב הצעה זוכה (כולל הצמדה לזמן)	חישוב ממוצע הצעה זוכה (ללא הצמדה לזמן)
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי (מטעמי שמרנות לא הובא בחשבון ההצעה הזוכה)	₪ 12,565	₪ 12,565	₪ 15,739	₪ 15,739
מקדם התאמה לגודל לעומת נשוא חוות הדעת	0.90	0.90	0.90	0.90
מקדם התאמה לזמן (לפי מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים ממועד המכרז למועד חוות הדעת(20.5.2025))	1.12	1.000	1.12	1.00
מקדם התאמה למיקום [1]	0.95	0.95	0.95	0.95
מקדם התאמה למטלה ציבורית - פיתוח 30% מהמגרש לשצ"פ [2]	1.05	1.05	1.05	1.05
מקדם התאמה משוקלל	1.01	0.90	1.01	0.90
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי לאחר הכפלה במקדם התאמה משוקלל	**₪ 12,672**	**₪ 11,280**	**₪ 15,873**	**₪ 14,130**

[1] נתון ההשוואה ממוקם בתוך שכונת מגורים חדשה הבנויה בבניה רוויה ונכון למועד חוות בדעת הקרקע שבנדון ממוקמת לצד שכונת מגורים חדשה אשר טרם נבנתה ובהתאם לכך מיקום נתון ההשוואה עדיף על מיקום הקרקע שבנדון.

[2] בנתון ההשוואה יש מטלה ציבורית לפיתוח 30% משטח המגרש לשטח ציבורי פתוח.

נתוני השוואה למגרשים בייעוד מסחר (מבנה מסחר בתוך אזור תעשייה) בנוף הגליל:

גוש	חלקה	תב"ע	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה למסחר במ"ר		מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	סכום הצעה	הוצאות פיתוח	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח)	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר עיקרי מסחר	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר ברוטו מסחר	מכרז	הצעה
					עיקרי	שירות								
17465	1	212-0596874	3001	2,069	621	207	1	₪ 6,414,107	₪ 851,756	₪ 7,265,863	₪ 11,706	₪ 8,779	מכרז מספר 151/2023 מיום 12.7.2023	זוכה
								₪ 5,888,888		₪ 6,740,644	₪ 10,860	₪ 8,145		שניה

תיאור	חישוב ממוצע הצעות	חישוב ממוצע הצעות (ללא הצמדה לזמן)	חישוב הצעה זוכה (כולל הצמדה לזמן)	חישוב ממוצע הצעה זוכה (ללא הצמדה לזמן)
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי (מטעמי שמרנות לא הובא בחשבון ההצעה הזוכה)	₪ 11,283	₪ 11,283	₪ 11,706	₪ 11,706
מקדם התאמה לגודל לעומת נשוא חוות הדעת	0.90	0.90	0.90	0.90
מקדם התאמה לזמן (לפי מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים ממועד המכרז למועד חוות הדעת(20.5.2025))	1.05	1.000	1.047	1.00
מקדם התאמה למיקום (ממקום באזור תעשייה) [1]	1.05	1.05	1.05	1.05
מקדם התאמה משוקלל	0.99	0.95	0.99	0.95
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי לאחר הכפלה במקדם התאמה משוקלל	**₪ 11,161**	**₪ 10,662**	**₪ 11,580**	**₪ 11,062**

[1] נתון ההשוואה ממוקם בתוך שאזור תעשייה נוף הגליל ולא לצד שכונת מגורים כמו נשוא חוות הדעת ובהתאם לכך מיקום נתון ההשוואה נחות לעומת מיקום הקרקע שבנדון.

גוש	חלקה	תב"ע	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה למסחר במ"ר		מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	סכום הצעה	הוצאות פיתוח	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח)	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר עיקרי מסחר	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר ברוטו מסחר	מכרז	הצעה
					עיקרי	שירות								
17466	10	212-0596874	3002	3,977	1,193	398	1	₪ 8,513,805	₪ 843,300	₪ 9,357,105	₪ 7,843	₪ 5,882	מכרז מספר 64/2022 מיום 1.6.2022	זוכה
								₪ 8,100,009		₪ 8,943,309	₪ 7,496	₪ 5,622		שניה
								₪ 7,401,111		₪ 8,244,411	₪ 6,910	₪ 5,183		שלישית

תיאור	חישוב ממוצע הצעות	חישוב ממוצע הצעות (ללא הצמדה לזמן)	חישוב הצעה זוכה (כולל הצמדה לזמן)	חישוב ממוצע הצעה זוכה (ללא הצמדה לזמן)
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי (מטעמי שמרנות לא הובא בחשבון ההצעה הזוכה)	₪ 7,416	₪ 7,416	₪ 7,843	₪ 7,843
מקדם התאמה לגודל לעומת נשוא חוות הדעת	0.95	0.95	0.95	0.95
מקדם התאמה לזמן (לפי מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים ממועד המכרז למועד חוות הדעת(20.5.2025))	1.07	1.000	1.072	1.00
מקדם התאמה למיקום (ממקום באזור תעשייה) [1]	1.05	1.05	1.05	1.05
מקדם התאמה משוקלל	1.07	1.00	1.07	1.00
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי לאחר הכפלה במקדם התאמה משוקלל	**₪ 7,933**	**₪ 7,398**	**₪ 8,389**	**₪ 7,823**

[1] נתון ההשוואה ממוקם בתוך אזור תעשייה נוף הגליל ולא לצד שכונת מגורים כמו נשוא חוות הדעת ובהתאם לכך מיקום נתון ההשוואה נחות לעומת מיקום הקרקע שבנדון.

גוש	חלקה	תב"ע	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה למסחר במ"ר		מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	סכום הצעה	הוצאות פיתוח	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח)	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר עיקרי מסחר	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר ברוטו מסחר	מכרז	הצעה
					עיקרי	שירות								
17471	134	212-0969873	30	1,116	1,117	0	2	₪ 4,005,555	₪ 2,537,576	₪ 6,543,131	₪ 5,858	₪ 5,858	מכרז מספר 363/2025 מיום 26.1.2026	זוכה
								₪ 2,360,520		₪ 4,898,096	₪ 4,385	₪ 4,385		שניה
								₪ 2,188,888		₪ 4,726,464	₪ 4,231	₪ 4,231		שלישית

תיאור	חישוב ממוצע הצעות	חישוב ממוצע הצעות (ללא הצמדה לזמן)	חישוב הצעה זוכה (כולל הצמדה לזמן)	חישוב ממוצע הצעה זוכה (ללא הצמדה לזמן)
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי (מטעמי שמרנות לא הובא בחשבון ההצעה הזוכה)	₪ 4,825	₪ 4,825	₪ 5,858	₪ 5,858
מקדם התאמה לגודל לעומת נשוא חוות הדעת	0.95	0.95	0.95	0.95
מקדם התאמה לזמן	1.00	1.000	1.000	1.00
מקדם התאמה למיקום	1.00	1.00	1.00	1.00
מקדם התאמה למקומות חניה [1]	1.15	1.15	1.15	1.15
מקדם התאמה משוקלל	1.09	1.09	1.09	1.09
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי לאחר הכפלה במקדם התאמה משוקלל	**₪ 5,271**	**₪ 5,271**	**₪ 6,400**	**₪ 6,400**

[1] בנתון ההשוואה כל מקומות החניה הנדרשים יהיו במרתף חניה לעומת נשוא חוות הדעת שמקומות החניה יהיו עיליים ו/או במכפילי חניה.

נתוני השוואה למגרשים בייעוד מסחר (מרכז מסחרי שכונתי) בקרית טבעון:

גוש	חלקה	תב"ע	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה למסחר במ"ר		מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	סכום הצעה	הוצאות פיתוח	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח)	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר עיקרי מסחר	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר ברוטו מסחר	מכרז	הצעה
					עיקרי	שירות								
12839	37	301-0063719	61	4,490	2,694		2	₪ 17,452,000	₪ 6,566,233	₪ 24,018,233	₪ 8,915	₪ 8,915	מכרז מספר 273/2020 מיום 26.5.2021	זוכה
								₪ 16,876,555		₪ 23,442,788	₪ 8,702	₪ 8,702		שניה
								₪ 15,073,126		₪ 21,639,359	₪ 8,032	₪ 8,032		שלישית
								₪ 13,855,052		₪ 20,421,285	₪ 7,580	₪ 7,580		רביעית

תיאור	חישוב ממוצע הצעות	חישוב ממוצע הצעות (ללא הצמדה לזמן)	חישוב הצעה זוכה (כולל הצמדה לזמן)	חישוב ממוצע הצעה זוכה (ללא הצמדה לזמן)
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי	₪ 8,308	₪ 8,308	₪ 8,915	₪ 8,915
מקדם התאמה לגודל לעומת נשוא חוות הדעת	0.95	0.95	0.95	0.95
מקדם התאמה לזמן (לפי מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים ממועד המכרז למועד חוות הדעת)	1.18	1.000	1.175	1.000
מקדם התאמה למיקום [1]	0.95	0.95	0.95	0.95
מקדם התאמה למקומות חניה [2]	1.15	1.15	1.15	1.15
מקדם התאמה משוקלל	1.22	1.04	1.22	1.04
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי לאחר הכפלה במקדם התאמה משוקלל	**₪ 10,134**	**₪ 8,622**	**₪ 10,876**	**₪ 9,253**

[1] נתון ההשוואה ממוקם בתוך שכונת מגורים חדשה הבנויה בבניה רוויה בקרית טבעון ונכון למועד חוות בדעת הקרקע שבנדון ממוקמת לצד שכונת מגורים חדשה אשר טרם נבנתה ובהתאם לכך מיקום נתון ההשוואה עדיף על מיקום הקרקע שבנדון.

[2] בנתון ההשוואה לכל מקומות החניה הנדרשים נכנסים בשטח המגרש ללא צורך במרתפי חניה ו/או במכפילי חניה.

נתוני השוואה למגרשים בייעוד מסחר (מרכז מסחרי שכונתי) בבית שאן:

גוש	חלקה	תב"ע	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה למסחר במ"ר		מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	סכום הצעה	הוצאות פיתוח	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח)	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר עיקרי מסחר	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר ברוטו מסחר	מכרז	הצעה
					עיקרי	שירות								
20984	31	203-0636381	1,038	4,882	2,929		2	₪ 13,594,069	₪ 4,423,931	₪ 18,018,000	₪ 6,151	₪ 6,151	מכרז מספר 373/2022 מיום 5.2.2023	זוכה
								₪ 12,502,000		₪ 16,925,931	₪ 5,778	₪ 5,778		שניה

תיאור	חישוב ממוצע הצעות	חישוב ממוצע הצעות (ללא הצמדה לזמן)	חישוב הצעה זוכה (כולל הצמדה לזמן)	חישוב ממוצע הצעה זוכה (ללא הצמדה לזמן)
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי	₪ 5,965	₪ 5,965	₪ 6,151	₪ 6,151
מקדם התאמה לגודל לעומת נשוא חוות הדעת	0.95	0.95	0.95	0.95
מקדם התאמה לזמן (לפי מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים ממועד המכרז למועד חוות הדעת)	1.06	1.000	1.063	1.00
מקדם התאמה למיקום [1]	1.15	1.15	1.15	1.15
מקדם התאמה משוקלל	1.16	1.09	1.16	1.09
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי לאחר הכפלה במקדם התאמה משוקלל	**₪ 6,926**	**₪ 6,516**	**₪ 7,142**	**₪ 6,720**

[1] נתון ההשוואה ממוקם בשכונת מגורים חדשה הבנויה בבניה צמודת קרקע בבית שאן ונכון למועד חוות בדעת הקרקע שבנדון ממוקמת לצד שכונת מגורים חדשה אשר טרם נבנתה. מגדל העמק הינה במעמד סוציו אקונומי גבוה ממעמדה של בית שאן ובהתאם לכך מיקום נתון ההשוואה נחות ממיקום הקרקע שבנדון.

גוש	חלקה	תב"ע	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה למסחר במ"ר		מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	סכום הצעה	הוצאות פיתוח	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח)	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר עיקרי מסחר	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר ברוטו מסחר	מכרז	הצעה
					עיקרי	שירות								
23010	42	13132/ג	3,001	2,683	1,200	400	4	₪ 5,211,119	₪ 2,283,493	₪ 7,494,612	₪ 6,246	₪ 4,684	מכרז מספר 475/2024 מיום 19.5.2025	זוכה
								₪ 3,999,018		₪ 6,282,511	₪ 5,235	₪ 3,927		שניה

תיאור	חישוב ממוצע הצעות	חישוב ממוצע הצעות (ללא הצמדה לזמן)	חישוב הצעה זוכה (כולל הצמדה לזמן)	חישוב ממוצע הצעה זוכה (ללא הצמדה לזמן)
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי	₪ 5,740	₪ 5,740	₪ 6,246	₪ 6,246
מקדם התאמה לגודל לעומת נשוא חוות הדעת	0.95	0.95	0.95	0.95
מקדם התאמה לזמן	1.00	1.000	1.000	1.00
מקדם התאמה למיקום [1]	1.15	1.15	1.15	1.15
מקדם התאמה משוקלל	1.09	1.09	1.09	1.09
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי לאחר הכפלה במקדם התאמה משוקלל	**₪ 6,271**	**₪ 6,271**	**₪ 6,823**	**₪ 6,823**

[1] נתון ההשוואה ממוקם בשכונת מגורים חדשה הבנויה בבניה צמודת קרקע בבית שאן ונכון למועד חוות בדעת הקרקע שבנדון ממוקמת לצד שכונת מגורים חדשה אשר טרם נבנתה. מגדל העמק הינה במעמד סוציו אקונומי גבוה ממעמדה של בית שאן ובהתאם לכך מיקום נתון ההשוואה נחות ממיקום הקרקע שבנדון.

נתוני השוואה למגרשים בייעוד מסחר (מרכז מסחרי שכונתי) בעפולה:

גוש	חלקה	תב"ע	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה למסחר במ"ר		מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	סכום הצעה	הוצאות פיתוח	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח)	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר עיקרי מסחר	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר ברוטו מסחר	מכרז	הצעה
					עיקרי	שירות								
17015	16	תמל/1021	9,000	3,429	1,714	342	2	₪ 9,324,890	₪ 2,230,665	₪ 11,555,555	₪ 6,742	₪ 5,620	מכרז מספר 162/2024 מיום 27/10/2024	זוכה
								₪ 9,129,129		₪ 11,359,794	₪ 6,628	₪ 5,525		שניה
								₪ 9,098,791		₪ 11,329,456	₪ 6,610	₪ 5,510		שלישית
								₪ 8,151,151		₪ 10,381,816	₪ 6,057	₪ 5,050		רביעית
								₪ 8,052,222		₪ 10,282,887	₪ 5,999	₪ 5,001		חמישית

תיאור	חישוב ממוצע הצעות	חישוב ממוצע הצעות (ללא הצמדה לזמן)	חישוב הצעה זוכה (כולל הצמדה לזמן)	חישוב ממוצע הצעה זוכה (ללא הצמדה לזמן)
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי	₪ 6,407	₪ 6,407	₪ 6,742	₪ 6,742
מקדם התאמה לגודל לעומת נשוא חוות הדעת	0.95	0.95	0.95	0.95
מקדם התאמה לזמן	1.02	1.000	1.020	1.00
מקדם התאמה למיקום [1]	1.00	1.00	1.00	1.00
מקדם התאמה משוקלל	0.97	0.95	0.97	0.95
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי לאחר הכפלה במקדם התאמה משוקלל	**₪ 6,209**	**₪ 6,087**	**₪ 6,534**	**₪ 6,405**

[1] נתון ההשוואה ממוקם בתוך שכונת מגורים חדשה הבנויה בבניה צמודת קרקע ונכון למועד חוות בדעת הקרקע שבנדון ממוקמת לצד שכונת מגורים חדשה אשר טרם נבנתה ולא הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום.

נתוני השוואה למגרשים בייעוד מסחר (מרכז מסחרי שכונתי) בחצור הגלילית:

גוש	חלקה	תב"ע	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה למסחר במ"ר		מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	סכום הצעה	הוצאות פיתוח	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח)	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר עיקרי מסחר	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר ברוטו מסחר	מכרז	הצעה
					עיקרי	שירות								
13935	53	ג/10052	401	621	217	31	1	₪ 1,205,555	₪ 137,761	₪ 1,343,316	₪ 6,180	₪ 5,408	מכרז מספר 476/2024 מיום 19/5/2025	זוכה
								₪ 1,143,180		₪ 1,280,941	₪ 5,893	₪ 5,157		שניה
								₪ 1,075,000		₪ 1,212,761	₪ 5,580	₪ 4,882		שלישית

תיאור	חישוב ממוצע הצעות	חישוב ממוצע הצעות (ללא הצמדה לזמן)	חישוב הצעה זוכה (כולל הצמדה לזמן)	חישוב ממוצע הצעה זוכה (ללא הצמדה לזמן)
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי	₪ 5,885	₪ 5,885	₪ 6,180	₪ 6,180
מקדם התאמה לגודל לעומת נשוא חוות הדעת	0.90	0.90	0.90	0.90
מקדם התאמה לזמן	1.00	1.000	1.000	1.00
מקדם התאמה למיקום [1]	1.10	1.10	1.10	1.10
מקדם התאמה משוקלל	0.99	0.99	0.99	0.99
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי לאחר הכפלה במקדם התאמה משוקלל	**₪ 5,826**	**₪ 5,826**	**₪ 6,119**	**₪ 6,119**

[1] נתון ההשוואה ממוקם בתוך שכונת מגורים חדשה הבנויה בבניה צמודת קרקע ונכון למועד חוות בדעת הקרקע שבנדון ממוקמת לצד שכונת מגורים חדשה אשר טרם נבנתה ולא הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום.

גוש	חלקה	תב"ע	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה למסחר במ"ר		מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	סכום הצעה	הוצאות פיתוח	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח)	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר עיקרי מסחר	סה"כ עלות (הצעה + פיתוח) למ"ר ברוטו מסחר	מכרז	הצעה
					עיקרי	שירות								
14051	121	ג/9334	302	898	180	45	2	₪ 2,600,000	₪ 151,663	₪ 2,751,663	₪ 15,321	₪ 12,257	מכרז מספר 364/2025 מיום 1/6/2026	זוכה
								₪ 2,181,818		₪ 2,333,481	₪ 12,993	₪ 10,394		שניה
								₪ 2,018,000		₪ 2,169,663	₪ 12,081	₪ 9,664		שלישית

תיאור	חישוב ממוצע הצעות	חישוב ממוצע הצעות (ללא הצמדה לזמן)	חישוב הצעה זוכה (כולל הצמדה לזמן)	חישוב ממוצע הצעה זוכה (ללא הצמדה לזמן)
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי	₪ 13,465	₪ 13,465	₪ 15,321	₪ 15,321
מקדם התאמה לגודל לעומת נשוא חוות הדעת	0.90	0.90	0.90	0.90
מקדם התאמה לזמן	1.00	1.000	1.000	1.00
מקדם התאמה למיקום	1.00	1.00	1.00	1.00
מקדם התאמה משוקלל	0.90	0.90	0.90	0.90
ממוצע הצעות למ"ר עיקרי לאחר הכפלה במקדם התאמה משוקלל	**₪ 12,118**	**₪ 12,118**	**₪ 13,789**	**₪ 13,789**

סיכום נתוני ההשוואה

תיאור	תאריך	שווי מ"ר עיקרי ממוצע (חישוב ממוצע הצעות (כולל הצמדה לזמן))	שווי מ"ר עיקרי ממוצע (לפי חישוב ממוצע הצעות (ללא הצמדה לזמן))	שווי מ"ר עיקרי ממוצע (חישוב ממוצע הצעות זוכות (כולל הצמדה לזמן))	שווי מ"ר עיקרי ממוצע (חישוב ממוצע הצעות זוכות (ללא הצמדה לזמן))
מגדל העמק	1.12.2021	₪ 12,672	₪ 11,280	₪ 15,873	₪ 14,130
נוף הגליל	12.7.2023	₪ 11,161	₪ 10,662	₪ 11,580	₪ 11,062
נוף הגליל	1.6.2022	₪ 7,933	₪ 7,398	₪ 8,389	₪ 7,823
נוף הגליל	26.1.2026	₪ 5,271	₪ 5,271	₪ 6,400	₪ 6,400
קרית טבעון	56.5.2021	₪ 10,134	₪ 8,622	₪ 10,876	₪ 9,253
בית שאן	5.2.2023	₪ 6,926	₪ 6,516	₪ 7,142	₪ 6,720
בית שאן	19.5.2025	₪ 6,271	₪ 6,271	₪ 6,823	₪ 6,823
עפולה	27.10.2024	₪ 6,209	₪ 6,087	₪ 6,534	₪ 6,405
חצור הגלילית	19.5.2025	₪ 5,826	₪ 5,826	₪ 6,119	₪ 6,119
חצור הגלילית	1.6.2026	₪ 12,118	₪ 12,118	₪ 13,789	₪ 13,789
ממוצע מכלל המכרזים למ"ר עיקרי		**₪ 8,452**	**₪ 8,005**	**₪ 9,352**	**₪ 8,852**
ממוצע מכלל המכרזים למ"ר עיקרי (ללא מגדל העמק)		**₪ 7,983**	**₪ 7,641**	**₪ 8,628**	**₪ 8,266**

בהתאם לנתוני ההשוואה הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר שכונתי בנכס שבנדון הינו בסך של כ- 7,400 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ בלבד (לפני הפחתה בגין פתרון חניה נדרש).

נתוני השוואה למחירי מכירה לשטחי מסחר במגדל העמק:

גוש	חלקה	מיקום	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר	מחיר מכירה ללא מע"מ	מחיר מכירה למ"ר ללא מע"מ	מקור (מס שבח)
17010	31	**בסמוך לנשוא חוות הדעת** כ"ט בנובמבר עם חזית לרחוב יצחק נכון	2021	קרקע	90	₪ 1,420,000	₪ 15,778	04/08/2025
17881	40	חיים הרצוג 1	2028	קרקע	31	₪ 708,000	₪ 22,839	09/02/2026
17881	40	חיים הרצוג 1	2027	קרקע	39	₪ 827,000	₪ 21,205	17/09/2025
17881	40	חיים הרצוג 1	2028	קרקע	36	₪ 778,504	₪ 21,625	17/09/2025
17881	40	חיים הרצוג 1	2028	קרקע	56	₪ 1,200,000	₪ 21,429	17/09/2025
17446	54	הזית	1993	קרקע	48	₪ 550,000	₪ 11,458	31/12/2025
17446	54	הזית	1993	קרקע	25	₪ 350,000	₪ 14,000	21/12/2025
17446	34	שדרות צבי אלדרוטי 8-10 קניון לב העמק	1993	קרקע	30	₪ 350,000	₪ 11,667	21/12/2025
17446	34		1991	1	32	₪ 230,000	₪ 7,188	05/12/2024
17446	28		1970	קרקע	2,210	₪ 16,700,000	₪ 7,557	06/04/2025
17446	52		1991	קרקע	50	₪ 510,000	₪ 10,200	30/10/2024
17446	56	רמת יזרעאל 13	1970	קרקע	24	₪ 292,500	₪ 12,188	31/07/2024
17806	85	דרך העצמאות 36	1960	קרקע	28	₪ 230,000	₪ 8,214	31/07/2024

נתוני השוואה למחירי מכירה מבוקשים למסחר במגדל העמק:

מיקום	תיאור	שטח במ"ר	מחיר מכירה מבוקש ללא מע"מ	מחיר מכירה מבוקש למ"ר ללא מע"מ	מקור
רחוב פנחס ספיר	חנות ישנה - זקוקה לשיפוץ	21	₪ 385,000	₪ 18,333	תיווך - אורנה 053-8096979 7/2026
דרך העמק	חנות ישנה 80 מ"ר (45 מ"ר + 35 מ"ר גלריה (מקדם 50%))	63	₪ 920,000	₪ 14,720	תיווך - אבישי 055-4522618 6/2025
רחוב ניצים	חנות ישנה - זקוקה לשיפוץ	20	₪ 385,000	₪ 19,250	תיווך - שי 053-2399172 6/2024
רחוב פנחס ספיר	חנות ישנה - זקוקה לשיפוץ	34	₪ 702,000	₪ 20,647	תיווך - יהודה 054-7554001 6/2024
רחוב הזית	חנות ישנה - זקוקה לשיפוץ	40	₪ 620,000	₪ 15,500	תיווך - אלון 053-2710128 6/2024

נתוני השוואה לדמי שכירות מבוקשים למסחר במגדל העמק:

מיקום	תיאור	שטח במ"ר	דמי שכירות חודשיים מבוקשים ללא מע"מ	דמי שכירות חודשיים מבוקשים למ"ר ללא מע"מ	מקור
ז'בוטינסקי 3 **שכונה מערבית** **סמוך לנשוא חוות הדעת**	שטח מסחר חדש ברמת מעטפת בבניין מגורים **בשכונה החדשה בסמוך לנשוא חוות הדעת**	90	₪ 9,900	₪ 110	תיווך - מיכל 053-8096829 7/2026
אזור תעשייה שגיא 2000	מבנה חדש עם אפשרות לחלוקה ברמת מעטפת	3,500	₪ 455,000	₪ 130	תיווך - יובל 053-3278497 7/2026
איזור התעשייה מגדל העמק	שטח מסחר חדש ברמת מעטפת	3,000	₪ 255,000	₪ 85	תיווך - יאיר 053-3819415 7/2026
דרך העמק	חנות ישנה - זקוקה לשיפוץ 87 מ"ר (67 מ"ר + 40 מ"ר גלריה (מקדם 50%))	87	₪ 5,000	₪ 57	תיווך - שליו 055-4318446 7/2026
דרך העמק	חנות ישנה - זקוקה לשיפוץ	30	₪ 3,700	₪ 123	תיווך - בר 052-7807302 6/2024

<u>נתון השוואה מביג כפר החורש</u>

בהתאם למצגות שוק ההון של חברת ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "ביג") אשר פורסמה ביום 19.3.2025 וביום 26/11/2024 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

להלן ניתוח מנוע צמיחה (נכס בהקמה ופיתוח) של חברת ביג בכפר החורש (קרוב לנשוא חוות הדעת):

שם הפרויקט	חלק ביג בפרויקט	ייעוד	תכנית פיתוח - שטח של כ- במ"ר	NOI צפוי (חלק ביג)[1]	NOI צפוי (בהתאמה ל- 100% בפרויקט)	משקף דמי שכירות שנתיים למ"ר	משקף דמי שכירות חודשיים למ"ר	דמי השכירות משקפים שווי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ[2]
כפר החורש	37%	מסחר	10,000	₪ 5,000,000	₪ 13,513,514	₪ 1,351	₪ 113	₪ 18,018

להלן ניתוח מנועי צמיחה נוספים של ביג לשם השוואה:

שם הפרויקט	חלק ביג בפרויקט	ייעוד	תכנית פיתוח - שטח של כ- במ"ר	NOI צפוי (חלק ביג)[1]	NOI צפוי (בהתאמה ל- 100% בפרויקט)	משקף דמי שכירות שנתיים למ"ר	משקף דמי שכירות חודשיים למ"ר	דמי השכירות משקפים שווי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ[2]
אור עקיבא	50%	מסחר ומשרדים[3]	12,000	₪ 9,000,000	₪ 18,000,000	₪ 1,500	₪ 125	₪ 20,000
באר שבע (שלב ב')	100%	מסחר	7,000	₪ 8,900,000	₪ 8,900,000	₪ 1,271	₪ 106	₪ 16,952
אשדוד - הרחבה	72%	מסחר	14,000	₪ 14,200,000	₪ 19,722,222	₪ 1,409	₪ 117	₪ 18,783
גדרה	50%	מסחר ומשרדים[4]	15,000	₪ 9,700,000	₪ 19,400,000	₪ 1,293	₪ 108	₪ 17,244
כרמי גת	100%	מסחר ומשרדים[5]	16,500	₪ 22,900,000	₪ 22,900,000	₪ 1,388	₪ 116	₪ 18,505

מכאן שדמי השכירות לפרויקט של ביג בכפר החורש ובפרויקטים דומים נוספים של חברת ביג נעים סביב 115 ₪ למ"ר.

[1] תשואה שנתית צפויה בהתאם לחלקה של ביג בפרויקט.

[2] בשיעור היוון של 7.5%.

[3] 8,000 מ"ר מסחר + 8,000 מ"ר משרדים (מקדם 50% לשטחי משרדים).

[4] 12,000 מ"ר מסחר + 6,000 מ"ר משרדים (מקדם 50% לשטחי משרדים).

[5] 12,000 מ"ר מסחר + 9,000 מ"ר משרדים (מקדם 50% לשטחי משרדים).

לדעת החו"מ מרכזי מסחר ביג (אשר החו"מ מלווה את החברה) והחנויות המאכלסות את מרכזים אלה אינם דומים למרכזי מסחר שכונתיים, לא באופי, לא בהיקף שטח לחנות, לא בפיתוח, לא בעלויות הבניה ולא בדמי השכירות.

מרכזי ביג הינם אזוריים מאופייניים בחנויות מסחר בשטחים גדולים בגובה תקרה גבוה עם שטחי אחסון גדולים וכיוצ"ב לעומת מסחר שכונתי המאופיין בשטחי חנויות קטנות/ בינוניות ברמות גמר גבוהות יותר ודמי שכירות גבוהים יותר כולל בתי קפה והסעדה (פיצריות, קונדיטוריות, פיצוציות וכיוצ"ב) בכמות גדולה יותר באופן יחסי.

תחשיב

שווי המגרשים שבנדון בהתאם לניתוח נתוני ההשוואה למגרשים בייעוד מסחר (מרכז מסחרי שכונתי) הינו כדלקמן:

תיאור	סה"כ
סה"כ שטח עיקרי למסחר במ"ר	7,150
שווי מ"ר זכויות בניה עיקרי למסחר כולל פיתוח וללא מע"מ	₪ 7,400
סה"כ שווי המגרש שבנדון כולל פיתוח וללא מע"מ, לפני הפחתה לפתרון חניה	₪ **52,910,000**
סה"כ הפחתה בגין פתרון מקומות החניה במכפילי חניה (85 מקומות חניה לפי 25,000 ₪ למקום חניה)	-₪ 2,125,000
הפחתת עלות דמי הארכת מועד סיום הבניה לרמ"י	-₪ 755,000
סה"כ שווי המגרש שבנדון כולל פיתוח וללא מע"מ, לאחר הפחתה לפתרון חניה	₪ **50,030,000**

להלן בדיקת החי"מ לשווי מ"ר ברוטו בנוי ודמי שכירות חודשיים בהתאם לאומדן החי"מ לשווי הקרקע:

עלות בניה ישירה למ"ר ברוטו	₪ 4,500
עלות בניה למ"ר ברוטו (ישירה, כלליות ומימון (העמסה של 40% לעלות בניה ישירה))	₪ 6,300
סה"כ שטחי מסחר ברוטו בהתאם לתב"ע	8,200
סה"כ עלויות בניה (מגלם את מכפילי החניה הנדרשים)	₪ 51,660,000
סה"כ עלויות קרקע (בהתאם לאומדן החי"מ) + סה"כ עלויות בניה	₪ 104,570,000
סה"כ שווי הנכס כבנוי (כולל 18% שיעור יזמות)	₪ 123,393,000
משקף שווי למ"ר ברוטו ממוצע בנוי	₪ **15,048**
משקף דמי שכירות חודשיים למ"ר ברוטו ממוצע (בשיעור היוון של 7.25%)	₪ **91**

<u>שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:</u>

חברת יסודות טל מגדל העמק שותפות מוגבלת שילמה במועדים שונים (החל מ 10/2020) לקיבוץ החורש, לרשות מקרקעי ישראל ולמשרד הבינוי והשיכון סך כולל של 30,753,038 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ תמורת זכויות חכירה מהוונות.

<u>שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום:</u>

- בוצעה ע"י החת"מ שומות מקרקעין כדלקמן:

מספר חוות הדעת	מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
34530	30.6.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**50,050,000** ₪ **לא כולל מע"מ**
34530.2	30.6.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**50,070,000** ₪ **לא כולל מע"מ**
34530.3	20.5.2025	אומדן שווי לפי תקן 19 לבטוחה לקבלת אשראי בנקאי	**50,070,000** ₪ **לא כולל מע"מ**
34530.4	30.6.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**50,070,000** ₪ **לא כולל מע"מ**
חוות דעת הנוכחית 34530.5	30.6.2026	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**50,030,000** ₪ **לא כולל מע"מ**

שומה

בשים לב לגודל הנכס, מיקומו (חלקות מספר 15 ו- 16 בגוש מספר 17011, מגרשים מספר 22 ו- 23 בשטח של 7,150 מ"ר עפ"י תב"ע מספר ג/21243, רחוב יצחק נבון, שכונה מערבית, צפון-מערב מגדל העמק) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי הנכס במצבו, סביב **50,030,000** ₪ **(חמישים מיליון ושלושים אלף** ₪**) כולל פיתוח וללא מע"מ.**

הכל במצבו/ה הנוכחי כריק/ה, פנוי/ה וחופשי/ה מכל מחזיק, חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 30.6.2026.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח -1968.

ב- 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ אשר יצרה אי וודאות ובענף הנדל"ן בפרט. המלחמה טרם הסתיימה ולא ידוע כמה זמן תימשך, מה תהיה התוצאות הצבאיות ומה תהיה ההשפעה הכלכלית. לאור האמור לעיל לא ניתן לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין, עלויות ההקמה, דמי השכירות ומחירי המכירה.

ובאנו על החתום,

גיל סיטון
משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ

הצהרות מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, עומר יחימוביץ, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ ("**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2026 ("**הדוחות**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

_____

עומר יחימוביץ, מנכ"ל

תאריך: 31 באוגוסט, 2026

<u>הצהרת סמנכ"ל הכספים</u>

אני, רפי קריספין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ע.ע. יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ ("**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2026 ("**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

_____

רפי קריספין, סמנכ"ל כספים

תאריך: 31 באוגוסט, 2026