

דוח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דוח תקופתי לשנת 2025

פרק א – דוח תיאור עסקי התאגיד

פרק ב – דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

פרק ג – דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

פרק ד – פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה – הצהרות מנהלים

למועד הדוח החברה היא תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשי"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידי קטנים בתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלות המנויות בתקנה 5 לתקנות הדוחות ככל שהן (או שתהיינה) רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית וכן חובת צירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד; (4) דיווח על בסיס מתכונת חצי שנתית; ו- (5) פטור מפרסום דוח כספי נפרד של החברה (סולו).
בהתאם להוראות תקנה 5(ב) ו- (6) לתקנות הדוחות, לאור הנפקת אגרות החוב (סדרה א) של החברה לציבור בחודש פברואר 2025, החל מתקופת הדיווח המתחילה ביום 1 בינואר 2026, תדווח החברה לפי מתכונת דיווח רבעונית וכן תפרסם דוח כספי נפרד של החברה (סולו).

פרק א – תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

| <u>עמוד</u> | <u>סעיף</u> |
|--|--|
| חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה | |
| 3 | 1 פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקיה |
| 5 | 2 תחומי הפעילות של החברה |
| 6 | 3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה |
| 7 | 4 חלוקת דיבידנדים |
| חלק שני – מידע אחר | |
| 8 | 5 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה |
| 9 | 6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה בכללותה |
| חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות | |
| 16 | 7 תחום הנדליין היזמי |
| 16 | 7.1 מידע כללי על תחום הפעילות |
| 41 | 7.2 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם |
| 42 | 7.3 הסכמים מהותיים |
| 43 | 7.4 הסכמי שיתוף פעולה |
| 45 | 7.5 תמצית התוצאות |
| 45 | 7.6 נתונים מצרפיים |
| 45 | 7.7 צבר הכנסות ומקדמות |
| 46 | 7.8 ספקים וקבלני משנה |
| 47 | 7.9 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד |
| 59 | 7.10 פרויקטים מהותיים מאוד |
| חלק רביעי – עניינים הנוגעים לחברה בכללותה | |
| 75 | 8 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים |
| 75 | 9 נכסים לא מוחשיים |
| 75 | 10 הון אנושי |
| 76 | 11 הון חוזר |
| 76 | 12 השקעות |
| 76 | 13 מימון |
| 81 | 14 מיסוי |
| 81 | 15 הליכים משפטיים |
| 81 | 16 יעדים ואסטרטגיה עסקית; צפי להתפתחות בשנה הקרובה |
| 81 | 17 דיון בגורמי סיכון |

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקיה

1.1 פרופדו בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ביום 5 ביוני 2020 כחברה פרטית על פי חוק החברות.

1.2 ביום 10 באוגוסט 2022 פרסמה החברה תשקיף¹ בקשר עם הנפקה לראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור (IPO) ורישומן למסחר של ניירות הערך שלה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה" ו-"התשקיף", בהתאמה) והפכה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

1.3 החברה פועלת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל בין במישרין ובין באמצעות חברות בבעלותה לרבות חברות מוחזקות, ובפרט פועלת החברה בתחום ההתחדשות העירונית. בחודש מרץ 2025 החליטה החברה להקפיא את פעילותה בתחום הטכנולוגיה הנדל"ן (תחום שבו החלה לפעול עם הקמתה) ולהפסיק להשקיע כספים מתוך מקורותיה (למעט סכומים שאינם מהותיים).

1.4 מאז הנפקתה, רכשה החברה חברות העוסקות בתחום ההתחדשות העירונית, כדלקמן:

1.4.1 דוראל התחדשות: בחודש אוקטובר 2023 השלימה החברה את רכישת מלוא הון המניות המונפק של ד.א. דוראל יזמות נדל"ן בע"מ ("דוראל יזמות") מאת ה"ה דורון דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה) ואלון קסל (דירקטור ומבעלי השליטה בחברה), אשר החזיקה, באותה עת, 85% מהון המניות של ד.א. דוראל-נדל"ן, יזום והתחדשות בע"מ ("דוראל התחדשות") הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט. ביום 28 במרץ 2024 התקשרו החברה ודוראל יזמות בהסכם עם בעלי מניות המיעוט בדוראל התחדשות לרכישת החזקותיהם (15%) בדוראל התחדשות, וכך שעם השלמת הרכישה ביום 28 במרץ 2024, מחזיקה החברה בשרשור במלוא הון המניות המונפק והנפרע של דוראל התחדשות. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 3 באוקטובר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-091687) ומיום 31 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-029389).

1.4.2 ניוטאון: בחודש נובמבר 2023, התקשרה החברה, באמצעות דוראל יזמות ודוראל התחדשות, במערך הסכמים לרכישת מלוא הון המניות של חברת ניוטאון אחזקות בע"מ ("ניוטאון"), המחזיקה במלוא הון המניות של חברות היוזמות ארבעה פרויקטים של התחדשות עירונית. נכון לתאריך הדוח, העסקה הושלמה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 12 בנובמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-123303).

1.4.3 יושפה: ביום 28 במרץ 2024 התקשרה החברה במערך הסכמים עם צדדים שלישיים לביצוע רכישת מניות והשקעה משותפת עם קרסו נדל"ן בע"מ ("קרסו") בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ ("יושפה"), העוסקת בתחום ההתחדשות

¹ הנושא תאריך 11 באוגוסט 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-101329), שהתקופה להצעת ניירות ערך על פיו הוארכה ליום 10 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2024-01-083737).

² חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה ולמיטב ידיעת החברה בעלי השליטה בה הם ה"ה יואל קרסו, אריאל קרסו, ציפורה מזרחי קרסו, יוני גולדשטיין קרסו ואורלי חושן.

העירונית, כך שעם השלמת הרכישה החזיקה החברה בעקיפין ב-24.5% מהונה של יושפה. באפריל 2025 החברה וקרטו רכשו 2% נוספים מהונה של יושפה, בדרך של מימוש אופציה על פי מערך ההסכמים המקורי, כך שנכון למועד הדוח מחזיקה החברה ביושפה בשיעור של 25.5%. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.3.1 להלן.

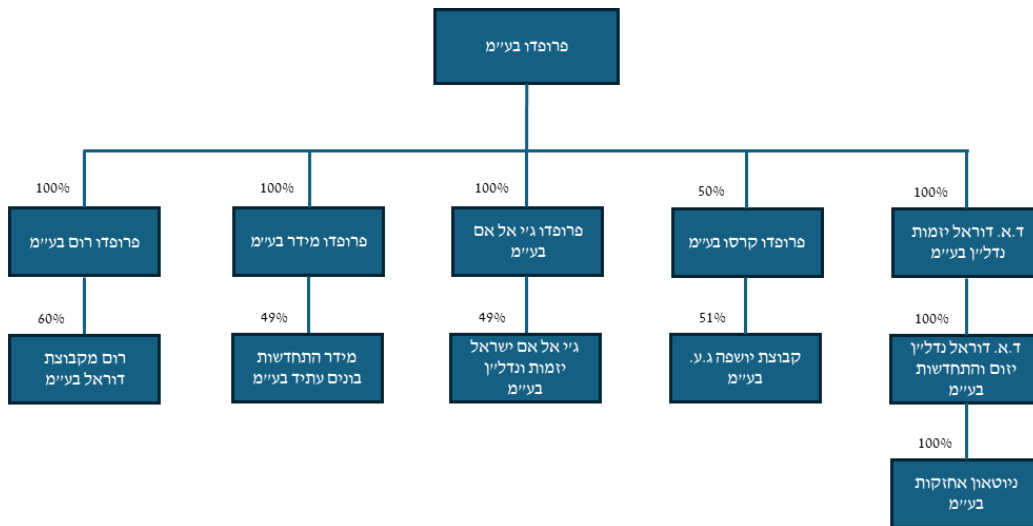
1.4.4 **GLM**: ביום 31 בדצמבר 2024 השלימה החברה עסקה לרכישת 49% מהונה המונפק והנפרע של גי אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ ("GLM"), העוסקת בתחום ההתחדשות העירונית. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.3.2 לחלק זה בדוח השנתי.

1.4.5 **רום**: ביום 19 במאי 2025 התקשרה החברה עם רוסי.ש אחזקות בע"מ ("רום"), המקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, בעסקה לרכישת מניות בחברות המוחזקות על ידה והקמת חברה משותפת לייזום פרויקטים חדשים. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.3.3 להלן.

1.4.6 **מידר התחדשות עירונית**: ביום 17 בספטמבר 2025 התקשרה החברה בעסקה לרכישת מניותיה של מידר התחדשות בונים עתיד בע"מ ("מידר התחדשות עירונית"), המקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, לפרטים נוספים ראו סעיף 7.3.4 להלן.

1.5 תרשים מבנה אחזקות

להלן תרשים מבנה האחזקות של החברה בחברות מוחזקות פעילות עיקריות שלה³ נכון למועד פרסום הדוח:



³ כאמור לעיל, התרשים כולל אחזקות עיקריות של החברה ואינו כולל, בין היתר, החזקה בחברות פרויקט, חברות לא פעילות או בעלות פעילות זניחה וחברות שפעילותן הוקפאה.

2. תחומי הפעילות של החברה

נכון למועד הדוח,⁴ החברה פועלת בתחום תחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל ("תחום הנדל"ן היזמי"), במסגרתו יוזמת ומקדמת החברה פרויקטי נדל"ן יזמי בכלל ובתחום ההתחדשות העירונית בפרט, וכן רוכשת חברות ו/או פרויקטים בתחום זה. לפרטים נוספים על תחום הפעילות ראה סעיף 7 להלן.

עד לחודש מרץ 2025 פעלה החברה גם בתחום הטכנולוגיה בנדל"ן, ולפיכך תחום הנדל"ן היזמי ותחום הטכנולוגיה בנדל"ן דווחו כמגזרים עסקיים ברי דיווח באופן נפרד, אולם לתאריך הדוח, החברה החליטה כאמור להקפיא את פעילותה בתחום זה.

2.1 התחייבות לתחום פעילות

כל אחד מבין ה"ה דורות דודוביץ ואלון קסל, התחייב כי כל עוד הוא יכהן כנושא משרה בחברה, הוא לא ירכוש ו/או יזום ו/או יפתח, בין במישרין ובין בעקיפין, פרויקטי נדל"ן יזמי למגורים חדשים בישראל, לרבות בתחום ההתחדשות העירונית ולרבות פרויקטים בעירוב שימושים שעיקרם למגורים, אלא בכפוף למתן זכות סירוב ראשון לחברה לביצוע פרויקטים כאמור.

מנגנון זכות הסירוב הראשון יהיה כדלקמן: (א) בכל מקרה בו כל אחד מבין ה"ה דורות דודוביץ ואלון קסל (בסעיף זה: "המציע"), ייזום ו/או תוצע לו עסקה חדשה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל, הוא יפנה תחילה לחברה בהצעה לקבלת העסקה החדשה על-ידיה ("ההצעה"); (ב) ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון החברה, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה; (ג) לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא החלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור ועדת הביקורת, אשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה, לא יהיה רשאי המציע לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף בדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה או לדחותה והחלטתו בעניין תהיה סופית.

בכל מקרה של היעדר היענות מצד החברה להצעה בתוך עשרה (10) ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על-ידי ועדת הביקורת) או היעדר היענות, יהיה המציע (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאים לקבל את ההצעה.

בנוסף, גם במקרה בו על אף היענות החברה להצעה, לא תשתכלל (מסיבות שאינן תלויות במציע) העסקה על-ידי החברה בתוך עשרה (10) ימים, קרי החברה לא תפעל לקידום חתימה על הסכם מחייב, יהיה רשאי המציע (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את העסקה בכפוף

⁴ בפרק זה בדוח השנתי: "למועד הדוח" - משמע ליום 31 בדצמבר 2025; "לתאריך הדוח" או "למועד פרסום הדוח" - משמע ליום בו אישר דירקטוריון החברה את דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 או במועד סמוך לו, לפי העניין.

למנגנון זכות הסירוב המתואר לעיל. למען הסר ספק, אם וככל שידרשו אישורי אורגנים של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, אזי חולו המועדים הקבועים בדין.

למען הסר ספק יובהר כי ההתחייבות האמורה של כל אחד מבין ה"ה דורון דודוביץ ואלון קסל, לא תחול ביחס לרכישה של: (1) ניירות ערך בחברות ציבוריות ו/או תאגידים (לרבות קרנות השקעה) שעיקר פעילותם בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל (ובלבד שלא ייעשה בעל עניין (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בתאגידים אלה) או של אגרות חוב שאינן המירות (ללא מגבלה על היקף הרכישה) בחברות ציבוריות ו/או בחברות אגרות חוב, שעיקר פעילותן בתחום הנדל"ן היזמי לרבות התחדשות עירונית בישראל; (2) דירות מגורים לצרכים פרטיים, לרבות לצרכי השקעה (ללא מגבלה), ובלבד שדירות מגורים שיירכשו כאמור לא יהיו בסיס להשבחה וייזום פרויקט חדש בתחום הנדל"ן היזמי למגורים; (3) משרדים לצרכים פרטיים, לרבות לצרכי השקעה (ללא מגבלה), ובלבד שמשרדים שיירכשו כאמור לא יהיו בסיס להשבחה וייזום פרויקט חדש בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל; (4) נדל"ן מניב בכלל ובפרט הקמת מרכזים מסחריים ולוגיסטיים, לרבות לצרכי השקעה (ללא מגבלה), ובלבד שמרכזיים מסחריים ולוגיסטיים שיירכשו כאמור לא יהיו בסיס להשבחה וייזום פרויקט חדש בתחום הנדל"ן היזמי למגורים; (5) נכסים או פרויקטים קיימים למועד עסקת דוראל יזמות בבעלות כל אחד מבין ה"ה דורון דודוביץ ואלון קסל, לרבות ביצוע פרויקטים חדשים בנכסים קיימים המוחזקים על-ידי מי מהם; (6) רכישת זכויות שותפים בנכסים או פרויקטים המוחזקים על-ידי כל אחד מבין ה"ה דורון דודוביץ ואלון קסל; (7) פעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים מחוץ לישראל (ללא מגבלה).

יובהר, כי לעניין התחייבות זו, "פרויקט" הינו פרויקט שבו מעל שמונה (8) יחידות דיור.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1 בשנתיים שקדמו למועד הדוח ועד לתאריך הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה, למעט כמפורט להלן:

| מחיר מניה נגזר (בש"ח) | סכום העסקה או סך התמורה | כמות מניות | מהות העסקה | תאריך |
|-----------------------|--|---------------|--|------------|
| 17.88 | כ-6.1 מיליון ש"ח | 340,992 מניות | הקצאה לארבעה משקיעים פרטיים באמצעות הצעה פרטית | 9/4/2024 |
| 20.47 | מלוא החזקותיהם של שני בעלי מניות המיעוט בדוראל התחדשות | 45,178 מניות | הקצאה לשני בעלי מניות המיעוט בדוראל התחדשות באמצעות הצעה פרטית | 17/9/2024 |
| 21.12 | כ-17.3 מיליון ש"ח | 817,300 מניות | הנפקה לציבור באמצעות הצעת מדף | 4/12/2024 |
| 22.01 | כ-5.75 מיליון ש"ח | 261,245 מניות | הקצאה ל-6 משקיעים פרטיים באמצעות הצעה פרטית | 28/12/2025 |

בנוסף, בשנתיים שקדמו למועד הדוח ועד לתאריך הדוח מומשו 1,226,554 כתבי אופציה שהומרו ל-1,226,554 מניות של החברה.

להלן פרטים על כתבי אופציה שהוקצו בשנתיים שקדמו למועד הדוח ועד לתאריך הדוח :

| תאריך | תיאור ההצעה | כמות וסדרה | רשום למסחר |
|-----------|--|--|------------|
| 21/5/2024 | הנפקה פרטית לנושאי משרה ביושפה | 45,178 אופציות לנותני שירותים | לא |
| 4/12/2024 | הנפקה לציבור באמצעות הצעת מדף | 817,300 כתבי אופציה (סדרה 3) | כן |
| 17/2/2025 | הנפקה לציבור באמצעות הצעת מדף | 1,877,580 כתבי אופציה (סדרה 4) | כן |
| 22/5/2025 | הנפקה פרטית לה"ה פלג דודוביץ, דורון דודוביץ ולנושאי משרה ועובדים בחברה | 341,000 כתבי אופציה (פרופדו אפ אחרים) ו-226,925 כתבי אופציה (פרופדו אפ עובד) | לא |
| 23/3/2026 | הנפקה פרטית לנושא משרה בחברה ולעובדים בחברה ובחברות בנות שלה | 162,362 כתבי אופציה (פרופדו אפ עובד) | לא |

3.2 למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד הדוח ועד למועד פרסום הדוח לא בוצעו על ידי בעלי עניין עסקאות מהותיות במניות החברה מחוץ לבורסה.

4. חלוקת דיבידנדים

- 4.1 החברה לא חילקה דיבידנדים ממועד התאגדותה ועד למועד פרסום הדוח.
- 4.2 נכון למועד הדוח, אין לחברה יתרת עודפים ניתנים לחלוקה, בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות.
- 4.3 מגבלות על חלוקת דיבידנד – למועד פרסום הדוח, לא קיימות מגבלות חיצוניות המשפיעות על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים, למעט התחייבותה מכוח שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א) של החברה, שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א).
- 4.4 נכון למועד הדוח החברה לא קבעה מדיניות לחלוקת דיבידנדים.

חלק שני – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח):

| סעיף | תחום נדל"ן יזמי | | תחום טכנולוגיה בנדל"ן (הוקפא) | | סה"כ | |
|--|-----------------|----------------|-------------------------------|--------------|----------------|----------------|
| | 2025 | 2024 (*) | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 (*) |
| הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה | 20,195 | - | - | - | 20,195 | - |
| הכנסות מפעילות טכנולוגיה | - | - | 239 | 1,900 | 239 | 1,900 |
| סה"כ הכנסות | 20,195 | - | 239 | 1,900 | 20,434 | 1,900 |
| עלויות בגין מכירת דירות ושירותי בניה | 24,219 | - | - | - | 24,219 | - |
| רווח (הפסד גולמי) | (4,024) | - | 239 | 1,900 | (3,785) | 1,900 |
| הוצאות מחקר ופיתוח | - | - | - | 2,805 | - | 2,805 |
| הוצאות מכירה ושיווק | 1,891 | 28 | 11 | 5,602 | 1,902 | 5,630 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 13,401 | 4,772 | 417 | 2,390 | 13,818 | 7,162 |
| עלויות ייזום התחדשות עירונית | 4,617 | - | - | - | 4,617 | - |
| הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו | 2,409 | 1,752 | - | - | 2,409 | 1,752 |
| הפסד מפעולות רגילות | 26,342 | 6,552 | 188 | 8,897 | 26,530 | 15,449 |
| הכנסות (הוצאות) מימון | (4,922) | 54 | - | (16) | (4,922) | 38 |
| חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני | (7,362) | 5,458 | - | - | (7,362) | 5,458 |
| הפסד לפני מס | 38,626 | 1,040 | 188 | 8,913 | 38,814 | 9,953 |
| סך נכסים לתום התקופה | 240,503 | 155,523 | - | 441 | 240,503 | 155,964 |
| סך התחייבויות לתום התקופה | 207,945 | 117,351 | 140 | 718 | 208,085 | 118,069 |

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2 יז' לדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים על תוצאותיה הכספיות של החברה וההתפתחויות שחלו בנתונים לתקופות האמורות, ראה את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("הדוחות הכספיים") ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("דוח הדירקטוריון") המצורפים לדוח זה כפרקים ג ו-ב בהתאמה.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה בכללותה⁵

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, פועלת החברה בתחום הנדל"ן בישראל. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל נכון למועד הדוח וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

המידע שלהלן בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ועל אומדנים של החברה בנושאים המפורטים להלן, וכן על מידע הנובע מפרסומים וסקרים שפרסמו גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל ועם ענף הנדל"ן. הנתונים להלן הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם משקפים את מכלול הפרטים, אולם, להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית לגבי השווקים בהם פועלת החברה. החברה לא פנתה לנציגים מטעם האתרים הנכללים בסקירה זו, במטרה לקבל הסכמתם לפירוט המופיע בסקירה.

המצב המאקרו-כלכלי בישראל

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן בישראל ולכן חשופה לשינויים ביטחוניים, רגולטוריים ומקרו-כלכליים במשק בכלל, ובענף הנדל"ן בפרט, ובכלל זה מושפעת מסביבה אינפלציונית וסביבת הריבית השקלית אשר עשויים להשליך על מקורות חיצוניים למימון פעילותה, תוצאותיה הכספיות ועל ניתוחי כדאיות השקעה בנדל"ן בישראל. שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לדירות מגורים ושטחי השכרה בישראל.

התפתחויות בפעילות הריאלית בשוק המקומי

הצמיחה במשק במונחי התוצר המקומי הגולמי הסתכמה בכ-2% בשנת 2023, צמיחה של כ-1% בשנת 2024 וצמיחה של כ-3.1% בשנת 2025.⁶ הפעילות הכלכלית התאוששה בחדות במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 לאחר ההתכווצות ברבעון השני, על רקע מבצע "עם כלביא". קצב הצמיחה ברבעון השלישי של 2025 במונחים שנתיים הינו 11%, והוא משקף גידול בכל רכיבי התוצר, זאת לאחר ההתכווצות של 4.8% במונחים שנתיים ברבעון השני. למעט בנתוני הקצה, שוק העבודה נותר הדוק במהלך המחצית והתאפיין בשיעור אבטלה נמוך ועליית שכר מהירה במגזר העסקי.⁷

סביבת האינפלציה בישראל

לאחר שבשנת 2022 הסתכם שיעור העלייה של מדד המחירים לצרכן ב-5.2%, גבוה מהותית מטווח יעד האינפלציה של בנק ישראל, שהינו בטווח שבין 1% לבין 3% לשנה (בסעיף זה: "טווח היעד" או "היעד"), חלה בשנים האחרונות התמתנות בשיעור עלייתו והוא הסתכם בשנים 2023, 2024 ו-2025 ב-3%, 3.2% ו-2.6%, בהתאמה. נכון למועד זה, להערכת הוועדה המוניתרית של בנק ישראל ("הוועדה") נותרו מספר סיכונים לעלייה מחודשת באינפלציה: ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, עלייה בביקושים לצד מגבלות ההיצע וההתפתחויות הפיסקליות.⁸

⁵ פרק זה לדוח וסעיף 6 זה בפרט, כוללים לעיתים נתונים על בסיס סקרים, מחקרים ואתרי אינטרנט שונים. יצוין כי, אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים והאתרים הנ"ל, לצורך הכללת מידע כאמור בדוח זה ומידע כאמור הוא מידע אשר מפורסם לציבור ולמיטב ידיעת החברה הוא מידע פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים כאמור.

⁶ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

⁷ ע"פ דוח המדיניות המוניתרית למחצית השנייה של 2025, כפי שפורסם ע"י בנק ישראל.

⁸ ע"פ דוח המדיניות המוניתרית למחצית השנייה של 2025, כפי שפורסם ע"י בנק ישראל.

ע"פ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל לשנת 2026,⁹ שיעור אינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים של שנת 2026 צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2.0%.

בעניין זה יצוין כי נכון למועד דוח זה, התוצאות העסקיות של החברה אינן מושפעות באופן מהותי משינויים בשערי מדד המחירים לצרכן ביחס להוצאות מימון, מאחר שמרבית הסכמי המימון שלה אינם כוללים הצמדה למדד המחירים לצרכן.

מדיניות מוניטרית של בנק ישראל וסביבת הריבית השקלית¹⁰

לאחר שריבית בנק ישראל הועלתה באופן מהותי בשנים 2022 ו-2023, בחודש ינואר 2024 הוחלט להוריד לראשונה את שיעור הריבית, ב-0.25%, לרמה של 4.5%, ומאותו מועד הוחלט להותיר את הריבית על כנה עד להחלטת הריבית מחודש נובמבר 2025, במסגרתה הוחלט להוריד את שיעור הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%, וכן החלטת הריבית מחודש ינואר 2026 במסגרתה הוחלטה להוריד את שיעור הריבית ב-0.25% נוספים, כך שריבית הפריים נכון למועד פרסום הדוח הינה בשיעור 5.5%.

במסגרת החלטת הריבית ליום 23 בפברואר 2026 הוחלט על הותרת הריבית על כנה, זאת עקב אי הודאות הגיאופוליטית אשר שבה לעלות בסוף חודש פברואר, על רקע עימות אפשרי מול איראן ועליית פרמיית הסיכון של ישראל במעט, יחד עם רצון הוועדה לבצע ניהול סיכונים מושכל, ולמנוע את עליית עודפי הביקוש. עם זאת, לאור המדדים הנמוכים האחרונים, התחזיות העדכניות של בנק ישראל מצביעות על כוונה להמשיך את מגמת ההפחתה בריבית (בנוסף לירידת הריבית העדכנית מחודש נובמבר 2025 כאמור), בכפוף להתפתחויות הגיאופוליטיות והאינפלציוניות. הפחתה נוספת כאמור, ככל שתתרחש בפועל, עשויה להפחית את עלויות המימון של החברה, לשפר את תזרים המזומנים הפנוי, ולמתן את ההשפעה השלילית על שווי נכסיה.

לעליית ריבית בנק ישראל השפעה ישירה על הוצאות המימון של החברה (הן בגין הלוואות קיימות הצמודות לריבית משתנה והן במקרה של הלוואות/גיוסי חוב עתידיים בסביבת ריבית גבוהה) ותוצאותיה הכספיות וכן עשויה עלייה בריבית להשפיע על שיעורי ההיוון של נכסי הנדל"ן של החברה, ובאופן זה להביא לקיטון בשווים.

לפרטים על השפעת הריבית והאינפלציה על החברה ראה סעיף 3.3 לפרק ב לדוח זה.

להלן פרמטרים כלכליים עיקריים של מדינת ישראל:¹¹

| 2023 | 2024 | 2025 | פרמטרים מאקרו כלכליים |
|-----------|-----------|-----------|---|
| 1,878,373 | 2,006,624 | 2,111,333 | תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח) ¹² |
| 190,791 | 201,232 | 208,900 | תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח) ¹³ |
| 2% | 1% | 3.1% | שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי ¹⁴ |
| 0.1% | -0.3% | 1.7% | שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש ¹⁵ |
| 3.3% | 3.4% | 2.6% | שיעור אינפלציה ¹⁶ |
| 4.35% | 4.69% | 4% | התשוואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (בריבית קבועה לא צמודה למדד) ¹⁷ |

⁹ כפי שפורסמה ע"י בנק ישראל ביום 5 בינואר 2026.

¹⁰ כפי שפורסמה ע"י בנק ישראל ביום 23 בפברואר 2026.

¹¹ אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך הדעות לתקשורת מאת בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, וחשבונות לאומיים לשנת 2025 כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

¹² על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

¹³ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

¹⁴ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

¹⁵ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

¹⁶ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

¹⁷ מתוך אתר ה-FRED. לפרטים נוספים ראו: https://fred.stlouisfed.org/series/IRLTLT01ILQ156N?utm_source=chatgpt.com.

| 2023 | 2024 | 2025 | פרמטרים מאקרו כלכליים |
|---|--|--|--|
| S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+ | S&P – A Moody's – Baa1 Fitch – A | S&P – A Moody's – Baa1 Fitch – A | דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ¹⁸ |
| 1 דולר=3.6270 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח | 1 דולר=3.6270 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח | 1 דולר=3.1900 ש"ח 1 אירו=3.7455 ש"ח | שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה ¹⁹ |
| 2% | 2.9% | 5.1% | שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים ²⁰ |
| 1,398,304 | 1,473,819 | 1,542,868 | תוצר מקומי גולמי של המגזר העסקי (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח) ²¹ |
| 4.2% | 5.4% | 3.4% | שיעור צמיחה בתוצר העסקי הגולמי (במחירים קבועים) ²² |
| 97,445 | 90,871 | 101,786 | תוצר עסקי גולמי בענף הבינוי, לאחר מס (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח) ²³ |

נדל"ן יזמי

משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבנייה כגון המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. למדיניות המשרדים האמורים השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד. בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות באופן שעליה בזמינות הקרקעות לבניה תגרור אחריה עליה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן – דבר שיכול להוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תוביל לתוצאה ההפוכה).

בעניין זה יצוין כי ביום 22 ביולי 2025, פורסם חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 163), התשפ"ה-2025, אשר נועד לעודד הקמת ממ"דים מרווחים לשהייה ממושכת, בהליך רישוי בדרך מקוצרת ובפטור מהיטל השבחה. התיקון מאפשר תוספת שטח מוגנת של בין 3-6 מ"ר (בנוסף ל-9 מ"ר נטו הסטנדרטיים), כולל אפשרות לחדר רטוב (שירותים/מקלחת) בתוך הממ"ד, בכל רחבי הארץ. נכון למועד הדוח, החברה לא צופה השפעה מהותית על תוצאותיה בעקבות תיקון זה.

מגמות בענף המגורים בשנת 2025²⁴

לאחר מספר שנים של מגמות עליה במחירי הדירות בישראל, במהלך שנת 2025 נרשמו שמונה שמונה חודשים רצופים של ירידה כוללת של 2.6% במחירי הדירות, אשר הסתיימו בחודשים אוקטובר-נובמבר ו-נובמבר-דצמבר 2025, אז עלו מחירי הדירות בשיעור של 0.6% ו-0.8% בהתאמה. בשקלול ההטבות שהעניקו היוזמים, ובהינתן רמת האינפלציה, להערכת גורמי מחקר, השחיקה הריאלית במחירים בשנת 2025 הייתה אף בשיעור חד יותר.

באשר להיקפי הפעילות בתחום, מתחילת 2025 הואצה הירידה במספר העסקאות על רקע סביבת הריבית שנתרה גבוהה, המצב הבטחוני ומגבלות בנק ישראל על מבצעי המימון. בעשרת החודשים הראשונים של

¹⁸ מתוך אתר Maalot S&P Global Ratings ("מעלות"), Moody's, ו-Fitch על פי נתוני שער חליפים יציגים מאתר בנק ישראל. לפרטים נוספים ראו:

¹⁹ <https://www.boi.org.il/roles/markets/exchangerates>

²⁰ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

²¹ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

²² על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

²³ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

²⁴ אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך סיכום שנת 2025 (דירות בעסקאות נדל"ן), כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; סקירת ענף הנדל"ן למגורים – דצמבר 2025, כפי שפורסמה ע"י משרד האוצר; שינוי במחירי שוק הדירות – ינואר 2026, כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו- מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות, כפי שפורסם ע"י מעלות.

2025 חלה צניחה של כ-24% במספר עסקאות יד ראשונה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (בעיקר במחוז תל אביב ומחוז חיפה) וירידה של 11.9% במספר הדירות הכוללות שנמכרו.

בחלוקה לדירות חדשות ויד שנייה ניתן לראות כי כ-34,030 (37.5%) מסך הדירות שנמכרו בשנת 2025 הן דירות חדשות, נתון המהווה ירידה של 25.5% לעומת שנת 2024 כפי שניתן לראות, את הירידה בסך העסקאות מוביל פלח השוק של הדירות החדשות, בפרט אלו שנמכרות בשוק החופשי.

עוד יצוין כי נכון לסוף חודש דצמבר 2025 ישנן 86,090 דירות חדשות שנתרו למכירה, נתון זה מהווה עלייה של כ-13.36% לעומת סוף חודש דצמבר 2024. 31.9% מתוך כלל הדירות החדשות שטרם נמכרו הן במחוז תל אביב; 24.8% במחוז המרכז ו-8.2% במחוז חיפה. על אף המגמה האמורה, רכישות הקרקעות של הקבלנים במרכזי רמ"י שמרו על רמה גבוהה בשנת 2025.²⁵

סך היקף המשכנתאות שנלקחו בשנת 2025 עומד על כ-105.7 מיליארד ש"ח המשקף גידול ביחס לשנת 2024, בה היקף המשכנתאות עמד על סך של 93.2 מיליארד ש"ח.²⁶ היקפי המשכנתאות עלו למרות ירידה במספר העסקאות בשל שילוב של הבשלת מבצעי קבלן (80/20) שנחתמו לפני שנים, עלייה במחיר הממוצע של הדירות הנרכשות ושיעור משכנתאות גבוה יותר, וגידול בשיעור המשכנתאות הממוחזרות.

ביום 23 במרץ 2025 פורסמה החלטת בנק ישראל, ולפיה, מבצעי המימון השונים בהם נוקטות החברות הפועלות בתחום טומנים בחובם עלייה בסיכון, הן לרוכשים וליזמים ויתכן ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית (זאת, כיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על-ידי רוכשים שישנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה). לאור כך פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כדלקמן: (א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עולה על 25%; (ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בגין הלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים.

לעניין הטבות המימון השונות המוצעות על ידי הקבלנים לצורך רכישת הדירות, בחודש דצמבר 25 נרשם גידול משמעותי בשכירות הטבות המימון המדווחות אשר הגיעה ל-32% מסך העסקאות בשוק החופשי (עם מסירה של 12 וחודשים ומעלה). זאת לעומת שיעור של 24% בחודש נובמבר 2025. מדובר על חזרה לשיעורים שנרשמו בדצמבר 24, זאת על אף מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון שתוארו לעיל.

מסקירת ענף הנדל"ן למגורים מחודש נובמבר 2025,²⁷ בה נכלל ניתוח אודות ביטולי עסקאות מכירה של קבלנים בשוק החופשי מהשנים האחרונות, עולה כי מתוך כלל העסקאות לרכישת דירה חדשה שבוצעו בשנת 2021 נמצא כי עד ינואר 2024 0.5% מהן בוטלו. לעומת זאת, מתוך כלל העסקאות לרכישת דירה חדשה שנחתמו ב-2023, עד ינואר 2026 בוטלו 1,300 עסקאות המשקפות גידול של 620% בשיעור הביטולים לעומת שיעור עסקאות המכיר שבוצעו בשנת 2021 ובוטלו.

²⁵ ע"פ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2025, כפי שפורסם ע"י בנק ישראל.

²⁶ יצוין כי להערכות גורמי המקצוע אחת מהסיבות לנתוני השיא כאמור היא עליית המע"מ בחודש ינואר 2025 בשיעור של 1% שעודד את הרוכשים להקדים תשלומים.

²⁷ ניתן למצוא את המידע בכתובת: [reviews-and-publishes_review-real-estate-122025.pdf](https://reviews-and-publishes.review-real-estate-122025.pdf).

המצב הבטחוני

בתקופת הדוח נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל והחמאס (וזאת במסגרת השלב הראשון של תכנית 21 הנקודות של נשיא ארה"ב, מר דונלד טראמפ), במסגרתו הופסקה הלחימה, שוחררו כלל החטופים שברשות חמאס תמורת אסירים פלסטינאיים וכוחות צה"ל נסוגו מחלקים מרצועת עזה.

בעקבות הפסקת האש ובלימת ההסלמה הצבאית, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי סטנדרד אנד פור (S&P) ביום 7/11/2025 על העלאת תחזית הדרוג של מדינת ישראל מ"שליטת" ל"יציבה" אם כי לא העלה את דירוג האשראי של המדינה והותירו על רמה A.

יוער כי יישומו של הסכם הפסקת האש נתקל בקשיים ויציבותו אינה ודאית. לאור העובדה כי מדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של חזרה ללחימה ושל המצב הגיאופוליטי באזור על המשק ועל פעילותה העתידית של החברה נכון למועד זה אינה ידועה.

יצוין כי בנוסף לאמור לעיל, תרחישים בטחוניים נוספים כגון חידוש החזית מול איראן - היגררות למלחמת ארה"ב-איראן; הסלמה בחזית הצפונית אל מול ארגון הטרור חיזבאללה ו-יישום שלב ב' להפסקת האש, עלולים להשפיע רבות על המצב במשק, להוביל לגיוס מילואים נרחב, להשפיע על הכלכלה ועל המדיניות המונטרית של בנק ישראל, וכפועל יוצא, להשפיע על מצב החברה.

ביום 28/2/2026, לאחר תקופה של ניסיונות לגבש הבנות עם הרפובליקה האסלאמית של איראן ("איראן"), חלה הסלמה משמעותית בזירה הבינלאומית, במסגרתה פתחו ישראל וארצות הברית, במבצע הצבאי "שאגת הארי", מבצע רחב היקף שכלל תקיפות אוויריות נגד יעדים צבאיים, תשתיות ומפקדות בשטח איראן, לרבות פעולות שנקטו נגד בכירי המשטר האיראני ("מבצע שאגת הארי"). מבצע שאגת הארי נועד, בין היתר, לצמצם את יכולותיה הצבאיות של איראן ולהשפיע על מאזן הסיכונים האסטרטגי באזור המזרח התיכון. בתגובה, פתחה איראן בהתקפות כנגד מטרות בשטח ישראל ובסמוך לגבולותיה, וכן לעבר יעדים נוספים באזור מזרח התיכון.

במהלך ההסלמה, הצטרף לעימות ארגון חיזבאללה, ארגון שיעי לבנוני הנתמך על ידי איראן ובעל ברית מובהק שלה, המשגר רקטות לעבר שטח ישראל מלבנון. בתגובה לכך, מבצע צה"ל תקיפות נגד יעדי חיזבאללה בלבנון.

להסלמה האמורה היו, בין היתר, השלכות מיידיות על המשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום, הוצאת צווי חירום והגבלות על פעילות במשק, השבתה של מוסדות חינוך ומקומות עבודה, צמצום פעילות בענפים שונים וגיוס מילואים בהיקף נרחב. צעדים אלה מובילים, בין היתר, לשיבושים תפעוליים, לעיכובים בלוחות זמנים ולעלייה בעלויות חומרים וכוח אדם. נכון למועד זה, בשים לב בשים לב למועד המוקדם בו מצוי המבצע, החברה אינה יודעת להעריך את השפעתו המיידית על החברה ופעילותה.

יובהר כי מבצע שאגת הארי החל ביום 28/2/2026 ולפיכך, נכון למועד פרסום הדוח, ובשלב בו נמצאת המערכה מול איראן, אין ביכולת החברה להעריך את השפעת המבצע על פעילות החברה. יחד עם זאת, נכון למועד פרסום דוח זה, אתרי הבנייה בפרויקטים של החברה חזרו לפעול בכפוף למגבלות והנחיות פיקוד העורף ובהתאם לנסיבות המשתנות, כך שיתכנו עיכובים מסוימים בפעילות האתרים.

לפרטים על השפעת המצב הבטחוני על החברה ראה סעיף 3.2 לפרק ב לדוח זה.

חלק לא מבוטל מהתחייבויות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, כדוגמת החברה, וכן חלק מהכנסותיהן (בכפוף לתיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 המגביל את היקף ההצמדה למדד בחוזי המכר, כמפורט בפרק זה להלן) צמודים למדד תשומות הבנייה, בשנת 2025 עלה מדד תשומות הבנייה למגורים בשיעור של 5.1%, שיעור גבוה משנת 2024 בה עלה המדד ב-2.9%; בשנת 2025 עלה מדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים בשיעור של 2.5%, שיעור נמוך משנת 2024 בה עלה המדד ב-3.1%.

חומרי גלם ושינויים בשערי חליפין של מט"ח

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינות חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחיריהם. מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה, כגון מחירי בטון, מלט ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות במחירים בפרקי זמן קצרים, העלולות להביא לייקור חד בעלויות הבנייה. כמו-כן, שינויים במצב הביטחוני ו/או המדיני, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית ואירועים המשפיעים על כושר היבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעלויות במחירי חומרי הגלם. לחומרי הגלם לבנייה יכולה להיות השפעה על רווחיות הקבוצה, שכן לזמינותם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים וכפועל יוצא מכך הם מביאים להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק, דבר שעלול להוביל לשינויים במחירי השוק. כמו כן, מחסור משמעותי בחומרי הגלם לבנייה עלול לפגוע ביכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, עיכובים בהקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, שתנבע מגידול בעלויות רכישת חומרי הגלם ובפיצוי אותו תידרש לשלם החברה כתוצאה מעיכוב במסירות הפרויקטים, אשר עלולים להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים מרווחיות נמוכה של פרויקטים אלו.

כמו כן, לשינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, בעיקר שער האירו ושער הדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, שכן שינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע באופן ישיר על יכולתם לרכוש דירה בישראל.²⁹ לעניין זה יצוין כי במהלך שנת 2025 נרשמה ייסוף מהותי בערך השקל הישראלי. כך, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 שער השקל נחלש אל מול שער הדולר בשיעור של כ-2% ונחלש מול שער האירו בכ-6%. במהלך הרבעון השני, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר ושער האירו, בשיעור של כ-9.3% ו-1.5%, בהתאמה. במהלך הרבעון השלישי, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר ושער האירו בשיעור של כ-2% ו-1.9%, בהתאמה ובמהלך הרבעון הרביעי, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר ושער האירו בשיעור של כ-3.5%.

עובדי בניה

בישראל שלוש קבוצות עובדים עיקריות בענף הבניה: תושבים ישראלים, עובדים משטחי הרשות הפלסטינית ועובדים זרים.

מלחמת חרבות ברזל הובילה לירידה משמעותית במספר העובדים בענף הבניה, וזאת כתוצאה מירידה מהארץ של אלפי עובדים זרים ומאיסור כניסה לארץ של אלפי עובדים פלסטינים, לצד היעדרותם של משרתי מילואים רבים, בעיקר בקרב מנהלי עבודה ומפקחים. לאור האמור, בתקופת הדוח ענף הבניה בישראל נקלע למשבר והוא סובל (גם לאחר שיפור שנרשם בנושא במהלך השנה) ממחסור של אלפי עובדים, מה שהוביל

²⁸ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>
²⁹ האמור נלקח מתוך הודעה מטעם בנק ישראל שפורסמה ביום 5 במאי 2025; 5 באוגוסט 2025; 4 בנובמבר 2025 ו-3 בפברואר 2026.

לכך שאתרי בנייה רבים עובדים בתפוקה חלקית. נכון לדצמבר 2025 היחס בין המשורות הפנויות לדורשי עבודה בקרב עובדי הבנייה זינק משיעור של 1.98 בדצמבר 2022 לשיעור של 4.36.³⁰

מחסור זה משפיע ישירות הן על התייקרות עלויות הבניה והן על התארכות לוחות הזמנים לביצוע (מה שחושף את החברות הפועלות בתחום לקנסות בגין איחורים במסירת היחידות הנרכשות לרוכשים).

בתקופת הדוח הממשלה נקטה בצעדים להתמודדות עם המחסור בעובדים בענף הנדל"ן, בין היתר, באמצעות חתימת צו הרחבה להעלאת דרגות השכר של כ-250 אלף עובדים בענף הבנייה ומתן האפשרות להעסיק עובדים זרים דרך חברות פרטיות.³¹

שווקים תחליפיים

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן למגורים. כך למשל, עליה בהיצע דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר אשר יוביל לירידת מחירי השוק (ולהיפך). גם שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק יחידות הדיור שמוצעות למכירה. משכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקושים לרכישת יחידות דיור, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים שדמי השכירות מהווים את התשואה על השקעתם.

³⁰ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

³¹ ע"פ הודעה לעיתונות מטעם משרד העבודה בכתובת: [נחתם צו הרחבה שישדרג את התנאים של כ-250 אלף עובדים בענף הבנייה משרד העבודה](#).

חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

7. תחום הנדל"ן היזמי

7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

בחודש אוקטובר 2023 החלה החברה לפעול בתחום הנדל"ן היזמי. למועד פרסום הדוח, עיקר עיסוקה של החברה בתחום זה הוא באיתור מתחמים ומגרשים לצורך ייזום, פיתוח, ניהול, הקמה ושיווק של פרויקטים למגורים, בעיקר בתחום ההתחדשות העירונית, וזאת באמצעות חברות העוסקות בתחום הפעילות, וביניהן דוראל התחדשות, ניוטאון, יושפה, GLM, רום ומידר. כן עוסקת החברה בעסקאות רכישה ו/או מיזוג ו/או השקעה (M&A) בחברות ו/או פרויקטים בתחום הפעילות. לפרטים על הסכמים כאמור, ראה סעיף 7.3 לחלק זה לדוח.

ככלל וכפי שיפורט להלן, פעילות ייזום בתחום ההתחדשות העירונית מתבצעת במספר שלבים: (1) איתור מתחמי מגורים קיימים, בין אם בחלקה בודדת ובין אם במקבץ של מספר חלקות בעלי היתכנות תכנונית וכלכלית עליהם ניתן לקדם תוכניות להגדלת היקף הזכויות לצורך הקמתם של פרויקטים בדרך של השבחה ופיתוח של המקרקעין; (2) התקשרות בהסכמים מתאימים עם בעלי הזכויות במתחמים לצורך הוצאתם של הפרויקטים אל הפועל; (3) פיתוח המקרקעין, לרבות בדרך של תכנון וקידום פעולות אל מול הרשויות הרלוונטיות, לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להוצאת הפרויקטים אל הפועל (בהתאם לצורך); (4) התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לצורך הוצאת הפרויקטים אל הפועל; (5) התקשרות עם גופים מממנים למימון הפרויקטים; ו- (6) מימוש הפרויקטים, באמצעות שיווקם ומכירת או השכרת היחידות.

למועד פרסום הדוח, החברה מקדמת מספר פרויקטים בהיקפים ובשלבי ייזום שונים, כמפורט בטבלאות שלהלן (הנתונים ליום 31 בדצמבר 2025):

ריכוז צבר פרויקטים לפי סטטוס תכנוני

| חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות) | | | חלק החברה (טרם מימוש אופציות) | | | יח"ד לשיווק | מספר פרויקטים | סטטוס הפרויקט |
|-------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------|------------------|----------------------------------|
| יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח) | רווח גולמי שנוטר להכיר (אלפי ₪) | | יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח) | רווח גולמי שנוטר להכיר (אלפי ₪) | | | | |
| | [ללא השפעת עודפי עלות] | [כולל השפעת עודפי עלות] | | [ללא השפעת עודפי עלות] | [כולל השפעת עודפי עלות] | | | |
| 134,641 | 100,671 | 53,148 | 77,021 | 86,618 | 46,378 | 209 | 12 | בביצוע ושיווק |
| 252,371 | 185,044 | 142,237 | 166,620 | 168,666 | 131,396 | 305 | 18 | לאחר החלטת ועדה (היתר בתנאים) |
| 322,566 | 237,425 | 230,890 | 222,723 | 209,569 | 204,519 | 520 | 20 | תכנית בתוקף |
| 3,175,642 | 2,498,419 | 2,448,286 | 2,154,565 | 1,671,185 | 1,640,652 | 8,233 | 27 | תכנון וייזום |
| 3,885,220 | 3,021,559 | 2,874,561 | 2,620,929 | 2,136,038 | 2,022,945 | 9,267 | 77 | סה"כ |

ביחס למידע המוצג בטבלאות בחלק זה, יובהר:

- א. מס' הפרויקטים וכמות יח"ד מתייחסים לפעילות כלל הקבוצה, לרבות חברות בנות וחברות כלולות. הצבר כולל פרויקטים בשלבי ביצוע ו/או לאחר קבלת החלטות ועדה ו/או בהליכי תכנון ו/או רישוי לאחר השגת רוב חוקי (למעט פרויקט אחד המצוי בשלב חתימות מתקדם, טרם רוב חוקי).
- ב. חלק פרופדו הנו חלק אפקטיבי בהכנסות וברווחים בשרשור תחת הנחת מימוש אופציות: (1) לעליה בשרשור ל-50% בקבוצת יושפה (שעלותה מוערכת על-ידי החברה בסך של כ-25 מ' ש"ח, חלק פרופדו), (2) לעליה בשרשור ל-100% בחברת GLM (שעלותה מוערכת על ידי החברה בסך של כ-20 מ' ש"ח), (3) לעלייה בשרשור ל-100% בחברות קבוצת רום (שעלותן תוערכנה בעת מועד המימוש בניכוי 20% משווי המניית הנרכשות), ו-(4) לעלייה בשרשור ל-100% בחברת מידר התחדשות עירונית (שעלותה תוערכנה בעת מועד המימוש בניכוי 15% משווי המניית הנרכשות).
- ג. עודפים מתייחסים לעודפים ברמת הפרויקטים, לפני החזרי אג"ח והתחייבויות שאינן פרויקטליות, הוצאות מטה, מס חברות וכו'. להערכת החברה ובהתאם לתכנית עבודתה, ההון העצמי שיידרש לטובת מימון פרויקטים בצבר יועמד באמצעות עודפי פרויקטים קודמים בצבר.
- ד. עלות המכר המוצגת בפרויקטים להלן כוללת את השפעתם של עודפי עלות שנוצרו במועד השגת שליטה בעסקאות צירופי עסקים.

פרויקטים בביצוע ושיווק

| חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות) | | חלק החברה (טרום מימוש אופציות) | | | | | | מידע בדבר הפרויקט - 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|---------|-----------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------------------------|--------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|--------------------------|-----------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | | | פרויקט | עיר | סוג פרויקט | יח"ד להקמה | יח"ד קיימות | יח"ד לשיווק | יח"ד שנמכרו | שיעור מכירת | שיעור ביצוע | צפי ביצוע | מחיר למ"ר - ש"ח - ללא מע"מ | הכנסות צפויות (100% אלפי ₪) | עלות המכר (100% אלפי ₪) | רווח גולמי (100% אלפי ₪) | שיעור רווח מההכנסות | שיעור רווח גולמי (100% אלפי ₪) | עלות המכר (100% אלפי ₪) | רווח גולמי (100% אלפי ₪) | שיעור רווח מההכנסות | רווח גולמי שנתר להכיר (100% אלפי ₪) | הון עצמי שהושקע | יתרת הפרויקט (אלפי ש"ח) | חלק החברה | רווח גולמי שנתר (אלפי ₪) | יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪) | חלק החברה | רווח גולמי שנתר (אלפי ₪) | יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪) | חלק החברה | רווח גולמי שנתר (אלפי ₪) | יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2,954 | 235 | 227 | 37.5% | 1,447 | 115 | 111 | 18.38% | 7,876 | - | 626 | 25% | 11,114 | 33,819 | 605 | 24% | 10,640 | 34,293 | 44,933 | 36,000 | Q3/2026 | 94.4% | 100% | 8 | 8 | - | 8 | קומבינציה | תל אביב | 8 | פראנקל 8 | | | | | | | | |
| 1,946 | 4 | 4 | 100% | 953 | 2 | 2 | 49% | 1,946 | 4,215 | 4 | 4% | 1,414 | 33,577 | 4 | (1%) | (395) | 35,386 | 34,991 | 31,000 | Q2/2026 | 99.7% | 100% | 16 | 16 | 8 | 24 | תמ"א 38/2 | רמת גן | 23 | הרב חבה 23 | | | | | | | | |
| 25,870 | 27,315 | 13,044 | 100% | 12,676 | 13,384 | 6,392 | 49% | 25,870 | 3,131 | 27,315 | 21% | 31,953 | 118,247 | 13,044 | 10% | 15,259 | 134,940 | 150,199 | 22,000 | Q4/2027 | 14.5% | 40% | 19 | 48 | 24 | 72 | תמ"א 38/2 | בת-ים | 5-7 | ארלוזורוב 5-7 | | | | | | | | |
| 12,649 | 3,724 | 164 | 50% | 6,451 | 3,724 | 164 | 25.5% | 25,297 | 9,600 | 7,449 | 20% | 19,032 | 77,974 | 329 | 6% | 5,818 | 91,188 | 97,006 | 61,000 | Q1/2027 | 60.9% | 80% | 12 | 15 | 15 | 30 | תמ"א 38/2 | תל אביב | מרים החשמונאית 22-24 | | | | | | | | | |
| 6,564 | 3,999 | 770 | 50% | 3,348 | 3,999 | 770 | 25.5% | 13,128 | 7,500 | 7,999 | 16% | 10,982 | 58,948 | 1,540 | 4% | 2,938 | 66,992 | 69,930 | 59,000 | Q4/2027 | 27.2% | 80% | 12 | 15 | 11 | 26 | תמ"א 38/2 | תל אביב | 10 | פינלס 10 | | | | | | | | |
| 10,866 | 7,605 | 3,358 | 50% | 5,542 | 7,605 | 3,358 | 25.5% | 21,731 | 8,500 | 15,210 | 22% | 21,235 | 77,234 | 6,717 | 11% | 11,180 | 87,289 | 98,469 | 60,000 | Q4/2027 | 28.4% | 50% | 7 | 14 | 15 | 29 | תמ"א 38/2 | תל אביב | 20 | סמאטס 20 | | | | | | | | |
| 8,012 | 6,601 | 2,151 | 50% | 4,086 | 6,601 | 2,151 | 25.5% | 16,024 | 6,400 | 13,202 | 22% | 13,202 | 48,504 | 4,303 | 7% | 4,303 | 56,470 | 60,773 | 57,000 | Q4/2028 | - | 20% | 2 | 10 | 12 | 22 | תמ"א 38/2 | תל אביב | 4 | זלוציטסי 4 | | | | | | | | |
| 6,785 | 5,026 | 2,249 | 50% | 3,461 | 5,026 | 2,249 | 25.5% | 13,571 | 6,700 | 10,052 | 16% | 10,052 | 52,830 | 4,497 | 7% | 4,497 | 57,802 | 62,299 | 47,000 | Q4/2028 | - | 20% | 2 | 10 | 12 | 22 | תמ"א 38/2 | תל אביב | 27 | רמו 27 | | | | | | | | |
| 9,752 | 8,241 | 3,604 | 50% | 4,974 | 8,241 | 3,604 | 25.5% | 19,504 | 5,006 | 16,482 | 24% | 16,482 | 52,551 | 7,208 | 11% | 7,208 | 60,852 | 68,060 | 63,000 | Q2/2029 | - | 33% | 3 | 9 | 13 | 22 | תמ"א 38/2 | תל אביב | 10 | סוטין 10 | | | | | | | | |
| 11,779 | 8,611 | 5,088 | 50% | 6,007 | 8,611 | 5,088 | 25.5% | 23,558 | 4,860 | 17,223 | 20% | 17,223 | 68,279 | 10,176 | 12% | 10,177 | 74,586 | 84,763 | 86,000 | Q3/2029 | - | 10% | 1 | 10 | 15 | 25 | תמ"א 38/2 | תל אביב | 146 | הירקון 146 | | | | | | | | |
| 19,160 | 13,353 | 6,680 | 50% | 9,772 | 13,353 | 6,680 | 25.5% | 38,320 | 3,257 | 26,705 | 19% | 26,705 | 114,917 | 13,359 | 10% | 13,359 | 126,863 | 140,222 | 61,000 | Q3/2029 | - | 11% | 3 | 28 | 28 | 56 | תמ"א 38/2 | תל אביב | 36-38 | קוסובסקי 36-38 | | | | | | | | |
| 18,304 | 15,957 | 15,809 | 100% | 18,304 | 15,957 | 15,809 | 100% | 18,304 | 3,924 | 15,957 | 23% | 15,950 | 52,887 | 15,809 | 23% | 15,809 | 52,880 | 68,689 | 28,000 | Q2/2029 | - | 42% | 11 | 26 | 12 | 38 | תמ"א 38/2 | רמת גן | בני הנביאים | | | | | | | | | |
| 134,641 | 100,671 | 53,148 | | 77,021 | 86,618 | 46,378 | | 225,129 | 63,093 | 158,224 | | 195,344 | 789,767 | 77,591 | | 100,793 | 879,541 | 980,334 | | | | 96 | 209 | 165 | 374 | | | | סה"כ | | | | | | | | | |

פרויקטים לאחר החלטת ועדה (היתר בתנאים)

| חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות) | | | חלק החברה (טרום מימוש אופציות) | | | | | מידע בדבר הפרויקט - 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------|-----------|-------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------------|----------------|-----------------|-------------|-------------|------------|-------------|---------|----------------|
| יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪) | רווח גולמי (אלפי ₪) | | חלק החברה | יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪) | רווח גולמי (אלפי ש"ח) | | חלק החברה | יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח) | הון עצמי שטרם הושקע | הון עצמי שהושקע | שיעור רווח גולמי מההכנסות | רווח גולמי (אלפי ₪) | עלות המכר (אלפי ₪) | שיעור רווח גולמי מההכנסות | רווח גולמי (אלפי ₪) | עלות המכר (אלפי ₪) | הכנסות צפויות (אלפי ₪) | מחיר למ"ר - ללא מע"מ | צפי סיום ביצוע | צפי תחילת ביצוע | יח"ד לשיווק | יח"ד קיימות | יח"ד להקמה | סוג פרויקט | עיר | פרויקט |
| | [ללא עלות] | [כולל עלות] | | | [ללא עלות] | [כולל עלות] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20,270 | 15,245 | 8,498 | 100% | 9,932 | 7,470 | 4,164 | 49% | 20,270 | 9,425 | 1,179 | 19% | 15,245 | 65,119 | 11% | 8,498 | 71,866 | 80,364 | 38,000 | Q4/2029 | Q4/2026 | 21 | 17 | 38 | תמ"א 38/2 | גבעתיים | זבוטינסקי 15 |
| 7,321 | 4,600 | 2,980 | 100% | 3,587 | 2,254 | 1,460 | 49% | 7,321 | - | 3,750 | 18% | 4,600 | 21,173 | 12% | 2,980 | 22,793 | 25,773 | 48,000 | Q1/2028 | Q2/2026 | 5 | 4 | 9 | קומביניצי | גבעתיים | המורד 3 |
| 12,055 | 12,269 | 9,778 | 100% | 5,907 | 6,012 | 4,791 | 49% | 12,055 | 5,196 | 618 | 27% | 12,269 | 32,735 | 22% | 9,778 | 35,226 | 45,004 | 35,000 | Q2/2030 | Q2/2027 | 15 | 11 | 26 | תמ"א 38/2 | רמת גן | הרב חבה 21 |
| 12,438 | 9,151 | 3,084 | 50% | 6,344 | 9,151 | 3,084 | 25.5% | 24,877 | 9,131 | 1,880 | 21% | 18,302 | 68,969 | 7% | 6,167 | 81,104 | 87,271 | 62,000 | Q4/2029 | Q4/2026 | 12 | 15 | 27 | תמ"א 38/2 | תל אביב | ליפקסי 11 |
| 9,909 | 7,266 | 3,598 | 50% | 5,054 | 7,266 | 3,598 | 25.5% | 19,818 | 6,886 | 1,581 | 21% | 14,531 | 53,291 | 11% | 7,197 | 60,625 | 67,822 | 58,000 | Q4/2029 | Q4/2026 | 14 | 12 | 26 | תמ"א 38/2 | תל אביב | זלוצינסקי 10 |
| 12,042 | 8,936 | 4,770 | 50% | 6,141 | 8,936 | 4,770 | 25.5% | 24,084 | 8,299 | 1,543 | 22% | 17,873 | 61,985 | 12% | 9,540 | 70,318 | 79,858 | 59,000 | Q4/2029 | Q4/2026 | 16 | 12 | 28 | תמ"א 38/2 | תל אביב | זיבוטינסקי 99 |
| 7,213 | 4,227 | 2,789 | 50% | 3,679 | 4,227 | 2,789 | 25.5% | 14,427 | 6,568 | 1,598 | 14% | 8,453 | 52,249 | 9% | 5,578 | 55,124 | 60,702 | 61,000 | Q4/2029 | Q1/2027 | 12 | 16 | 28 | תמ"א 38/2 | תל אביב | רמז 24 |
| 6,797 | 4,397 | 2,772 | 50% | 3,466 | 4,397 | 2,772 | 25.5% | 13,594 | 5,244 | 1,142 | 18% | 8,794 | 40,988 | 11% | 5,543 | 44,239 | 49,782 | 61,000 | Q4/2029 | Q1/2027 | 10 | 11 | 21 | תמ"א 38/2 | תל אביב | בלוך 15 |
| 11,134 | 7,927 | 3,984 | 50% | 5,678 | 7,927 | 3,984 | 25.5% | 22,269 | 6,835 | 1,731 | 22% | 15,854 | 54,952 | 11% | 7,968 | 62,838 | 70,806 | 60,000 | Q4/2029 | Q1/2027 | 10 | 13 | 23 | תמ"א 38/2 | תל אביב | הלטינקי 17 |
| 13,963 | 8,857 | 6,060 | 50% | 7,121 | 8,857 | 6,060 | 25.5% | 27,926 | 11,989 | 1,422 | 17% | 17,715 | 86,206 | 12% | 12,121 | 91,800 | 103,921 | 63,000 | Q4/2029 | Q1/2027 | 17 | 24 | 41 | תמ"א 38/2 | תל אביב | בארי 5 |
| 7,585 | 4,842 | 3,791 | 50% | 3,869 | 4,842 | 3,791 | 25.5% | 15,171 | 6,197 | 1,000 | 17% | 9,684 | 46,269 | 14% | 7,583 | 48,370 | 55,953 | 63,000 | Q1/2030 | Q1/2027 | 10 | 8 | 18 | תמ"א 38/2 | תל אביב | שטריקר 11 |
| 8,746 | 5,643 | 4,033 | 50% | 4,460 | 5,643 | 4,033 | 25.5% | 17,491 | 7,313 | 930 | 18% | 11,286 | 52,915 | 13% | 8,066 | 56,135 | 64,201 | 62,000 | Q1/2030 | Q2/2027 | 15 | 13 | 28 | תמ"א 38/2 | תל אביב | פרופסור שור 25 |
| 6,381 | 4,064 | 2,651 | 50% | 3,254 | 4,064 | 2,651 | 25.5% | 12,762 | 4,828 | 1,258 | 17% | 8,127 | 39,123 | 11% | 5,303 | 41,947 | 47,250 | 57,000 | Q4/2029 | Q1/2027 | 8 | 8 | 16 | תמ"א 38/2 | תל אביב | רמברנדט 6 |
| 6,355 | 4,203 | 2,964 | 50% | 3,241 | 4,203 | 2,964 | 25.5% | 12,711 | 5,019 | 658 | 19% | 8,407 | 36,477 | 13% | 5,928 | 38,956 | 44,884 | 62,000 | Q1/2030 | Q2/2027 | 7 | 8 | 15 | תמ"א 38/2 | תל אביב | בלוך 29 |
| 12,216 | 8,135 | 6,647 | 50% | 6,230 | 8,135 | 6,647 | 25.5% | 24,433 | 10,206 | 564 | 19% | 16,271 | 69,193 | 16% | 13,293 | 72,171 | 85,464 | 59,000 | Q2/2030 | Q2/2027 | 12 | 16 | 28 | תמ"א 38/2 | תל אביב | דוד ילין 3-1 |
| 9,376 | 6,417 | 5,351 | 50% | 4,782 | 6,417 | 5,351 | 25.5% | 18,751 | 7,247 | 547 | 20% | 12,833 | 50,086 | 17% | 10,702 | 52,217 | 62,919 | 63,000 | Q1/2030 | Q3/2027 | 8 | 8 | 16 | תמ"א 38/2 | תל אביב | בילטמור 6 |
| 9,582 | 6,519 | 6,519 | 50% | 4,887 | 6,519 | 6,519 | 25.5% | 19,163 | 7,776 | 106 | 20% | 13,038 | 50,789 | 20% | 13,038 | 50,789 | 63,827 | 54,000 | Q2/2030 | Q2/2027 | 13 | 12 | 25 | תמ"א 38/2 | תל אביב | הלטינקי 23 |
| 78,988 | 62,346 | 61,968 | 100% | 78,988 | 62,346 | 61,968 | 100% | 78,988 | 33,455 | 5,781 | 21% | 62,346 | 238,979 | 21% | 61,968 | 239,357 | 301,325 | 25,000 | Q4/2030 | Q4/2026 | 100 | 32 | 132 | פינוי בינוי | נתניה | דר סטופ |
| 252,371 | 185,044 | 142,237 | | 166,620 | 168,666 | 131,396 | | 386,111 | 151,614 | 27,288 | | 275,628 | 1,121,498 | | 201,251 | 1,195,875 | 1,397,126 | | | | 305 | 240 | 545 | | | סה"כ |

פרויקטים עם תכנית בתוקף

| חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות) | | | חלק החברה (טרם מימוש אופציות) | | | | | | מידע בדבר הפרויקט - 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------|---------------------------|--------------------------|-----------------|------------------------------------|---------------------|--------------------|------------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------|------------|------------|-------------|-----------------|
| תורת עודפי הרווח (אלפי ₪) | רווח גולמי (אלפי ₪) | | חלק החברה | תורת עודפי הרווח (אלפי ₪) | רווח גולמי (אלפי ₪) | | חלק החברה | תורת עודפי הרווח (אלפי ₪) | הון עצמי שטרם הושקע | הון עצמי שהושקע | שיעור רווח מההכנסות גולמי (אלפי ₪) | רווח גולמי (אלפי ₪) | עלות המכר (אלפי ₪) | שיעור רווח גולמי מההכנסות (אלפי ₪) | רווח גולמי (אלפי ₪) | עלות המכר (אלפי ₪) | כנסות צפויות (אלפי ₪) | מחיר למ"ר (ש"ח - ללא מע"מ) | צפי סיום ביצוע | צפי תחילת ביצוע | צפי יח"ד לשיוק | יח"ד קיימות | יח"ד להקמה | סוג פרויקט | עיר | פרויקט |
| | ללא השפעת [ללא עודפי עלות] | [כולל] השפעת עודפי עלות | | | ללא השפעת [ללא עודפי עלות] | [כולל] השפעת עודפי עלות | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9,885 | 8,097 | 7,380 | 100% | 4,844 | 3,967 | 3,616 | 49% | 9,885 | 4,345 | 166 | 23% | 8,097 | 27,355 | 21% | 7,380 | 28,072 | 35,452 | 32,000 | Q4/2031 | Q4/2028 | 14 | 9 | 23 | 38/2 | רמת גן | הרא"ח 239 |
| 23,338 | 16,832 | 16,832 | 100% | 11,436 | 8,248 | 8,248 | 49% | 23,338 | 11,437 | 189 | 19% | 16,832 | 72,389 | 19% | 16,832 | 72,389 | 89,221 | 30,000 | Q3/2032 | Q3/2029 | 37 | 27 | 64 | 38/2 | חולון | זלמן ארן 15-19 |
| 17,746 | 16,878 | 16,115 | 100% | 17,746 | 16,878 | 16,115 | 100% | 17,746 | 8,788 | 212 | 25% | 16,878 | 51,868 | 23% | 16,115 | 52,631 | 68,746 | 23,000 | Q2/2033 | Q2/2030 | 37 | 16 | 53 | 38/2 | פתח תקווה | פינסק |
| 26,521 | 21,072 | 21,050 | 100% | 26,521 | 21,072 | 21,050 | 100% | 26,521 | 11,112 | 980 | 22% | 21,072 | 73,966 | 22% | 21,050 | 73,988 | 95,038 | 39,000 | Q4/2031 | Q4/2028 | 32 | 23 | 55 | 38/2 | גבעתיים | הדגנים |
| 19,767 | 14,651 | 14,651 | 100% | 19,767 | 14,651 | 14,651 | 100% | 19,767 | 9,696 | - | 20% | 14,651 | 60,061 | 20% | 14,651 | 60,061 | 74,712 | 27,000 | Q4/2033 | Q4/2030 | 24 | 15 | 39 | 38/2 | רמת גן | הרצל 29-31 |
| 41,255 | 26,716 | 25,062 | 50% | 21,040 | 26,716 | 25,062 | 25.5% | 82,510 | 39,870 | 769 | 17% | 53,432 | 259,367 | 16% | 50,123 | 262,676 | 312,799 | 28,000 | Q1/2032 | Q2/2028 | 118 | 36 | 154 | 38/2 | חולון | מתחם אילת 72-74 |
| 8,647 | 5,439 | 5,439 | 50% | 4,410 | 5,439 | 5,439 | 25.5% | 17,294 | 7,246 | 893 | 17% | 10,878 | 52,537 | 17% | 10,878 | 52,537 | 63,415 | 62,000 | Q2/2030 | Q1/2027 | 10 | 12 | 22 | 38/2 | תל אביב | אנטיגונוס 3 |
| 16,028 | 11,181 | 11,181 | 50% | 8,174 | 11,181 | 11,181 | 25.5% | 32,056 | 12,470 | 865 | 21% | 22,362 | 85,257 | 21% | 22,361 | 85,257 | 107,618 | 36,000 | Q1/2030 | Q1/2028 | 29 | 18 | 47 | 38/2 | הרצליה | מתחם אלי כהן |
| 7,213 | 4,742 | 4,742 | 50% | 3,679 | 4,742 | 4,742 | 25.5% | 14,426 | 6,008 | 515 | 18% | 9,484 | 41,905 | 18% | 9,484 | 41,905 | 51,389 | 58,000 | Q1/2031 | Q1/2028 | 10 | 8 | 18 | 38/2 | תל אביב | אנטוקולסקי 13 |
| 12,134 | 8,146 | 8,146 | 50% | 6,188 | 8,146 | 8,146 | 25.5% | 24,268 | 10,320 | 227 | 19% | 16,291 | 67,742 | 19% | 16,291 | 67,742 | 84,033 | 60,000 | Q2/2031 | Q2/2028 | 16 | 12 | 28 | 38/2 | תל אביב | קוסובסקי 14 |
| 11,172 | 7,403 | 7,403 | 50% | 5,698 | 7,403 | 7,403 | 25.5% | 22,344 | 9,539 | 38 | 19% | 14,807 | 61,807 | 19% | 14,807 | 61,807 | 76,614 | 62,000 | Q1/2031 | Q2/2028 | 10 | 12 | 22 | 38/2 | תל אביב | שרת 39 |
| 25,714 | 17,099 | 17,099 | 50% | 13,114 | 17,099 | 17,099 | 25.5% | 51,429 | 23,781 | 106 | 18% | 34,199 | 152,585 | 18% | 34,199 | 152,585 | 186,784 | 54,000 | Q2/2031 | Q2/2028 | 41 | 31 | 72 | 38/2 | תל אביב | אבן גבירול 168 |
| 11,199 | 7,129 | 7,129 | 50% | 5,711 | 7,129 | 7,129 | 25.5% | 22,397 | 9,887 | 458 | 18% | 14,258 | 66,759 | 18% | 14,258 | 66,759 | 81,017 | 58,000 | Q2/2031 | Q2/2028 | 12 | 16 | 28 | 38/2 | תל אביב | אונקולוס 13 |
| 6,609 | 4,684 | 4,480 | 50% | 6,609 | 4,684 | 4,480 | 50% | 13,218 | 5,264 | 1,127 | 19% | 9,368 | 40,064 | 18% | 8,960 | 40,472 | 49,432 | 25,000 | Q1/2030 | Q3/2027 | 20 | 12 | 32 | 38/2 | חיפה | שאל חיתה |
| 10,592 | 7,462 | 7,090 | 50% | 10,592 | 7,462 | 7,090 | 50% | 21,184 | 10,023 | 522 | 18% | 14,925 | 66,016 | 18% | 14,180 | 66,761 | 80,941 | 28,000 | Q1/2032 | Q2/2029 | 32 | 18 | 50 | 38/2 | רחובות | שמעוני |
| 30,867 | 22,037 | 22,036 | 85% | 30,867 | 22,037 | 22,036 | 85% | 36,314 | 17,325 | 449 | 19% | 25,926 | 111,108 | 19% | 25,924 | 111,110 | 137,034 | 28,000 | Q2/2032 | Q2/2029 | 36 | 18 | 54 | 38/2 | רמת גן | גבעתי 53-57 |
| 14,534 | 10,890 | 9,220 | 100% | 8,720 | 6,534 | 5,532 | 60% | 14,534 | 4,844 | 505 | 24% | 10,890 | 33,956 | 21% | 9,220 | 35,626 | 44,846 | 28,000 | Q3/2031 | Q3/2028 | 11 | 9 | 20 | 38/2 | גבעתיים | גורדון 39 |
| 10,251 | 8,974 | 8,511 | 100% | 6,151 | 5,385 | 5,106 | 60% | 10,251 | 4,337 | 876 | 23% | 8,974 | 30,817 | 21% | 8,511 | 31,280 | 39,791 | 58,000 | Q4/2031 | Q4/2028 | 9 | 16 | 25 | 38/2 | תל אביב | אוליפנט 9 |
| 9,211 | 8,469 | 7,800 | 100% | 5,526 | 5,082 | 4,680 | 60% | 9,211 | 4,328 | 291 | 24% | 8,469 | 26,919 | 22% | 7,800 | 27,588 | 35,388 | 59,000 | Q4/2031 | Q4/2028 | 5 | 18 | 23 | 38/2 | תל אביב | קינג ג'ורג' 68 |
| 9,883 | 9,524 | 9,524 | 100% | 5,930 | 5,714 | 5,714 | 60% | 9,883 | 4,738 | 14 | 26% | 9,524 | 27,288 | 26% | 9,524 | 27,288 | 36,812 | 27,000 | Q2/2032 | Q2/2029 | 17 | 9 | 26 | 38/2 | בת-ים | דניאל 28 |
| 322,566 | 237,425 | 230,890 | | 222,723 | 209,569 | 204,519 | | 478,576 | 215,358 | 9,202 | | 341,317 | 1,409,766 | | 332,548 | 1,418,534 | 1,751,082 | | | 520 | 335 | 855 | | | סה"כ | |

פרויקטים בתכנון ויזום

| חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות) | | | חלק החברה (טרם מימוש אופציות) | | | | | מידע בדבר הפרויקט - 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------|-----------------------------|---------------------|-----------------|--------------------------|---------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------------|----------------|-----------------|-------------|-------------|------------|-------------|--------------|---------------------------|
| יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪) | רווח גולמי (אלפי ₪) | | חלק החברה | יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪) | רווח גולמי (אלפי ₪) | | חלק החברה | יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪) | הון עצמי שטרם הושקע | הון עצמי שהושקע | שיעור רווח גולמי מהכנסות | רווח גולמי (אלפי ₪) | עלות המכר (אלפי ₪) | שיעור רווח גולמי מהכנסות | רווח גולמי (אלפי ₪) | עלות המכר (אלפי ₪) | הכנסות צפויות (אלפי ₪) | מחיר למ"ר - ללא מע"מ | צפי סיום ביצוע | צפי תחילת ביצוע | יח"ד לשיווק | יח"ד קיימות | יח"ד להקמה | סוג פרויקט | עיר | פרויקט |
| | ללא השפעת עודפי עלות | כולל השפעת עודפי עלות | | | ללא השפעת עודפי עלות | כולל השפעת עודפי עלות | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24,942 | 21,287 | 19,798 | 100% | 12,221 | 10,430 | 9,701 | 49% | 24,942 | 9,987 | 700 | 25% | 21,287 | 64,213 | 23% | 19,798 | 65,702 | 85,500 | 57,000 | Q3/2031 | Q3/2028 | 17 | 20 | 37 | קומביניצי | תל אביב | הרבי מבכרך 37 |
| 87,001 | 63,534 | 58,126 | 100% | 42,631 | 31,132 | 28,482 | 49% | 87,001 | 43,663 | 972 | 19% | 63,534 | 276,397 | 17% | 58,126 | 281,805 | 339,931 | 29,000 | Q4/2031 | Q4/2028 | 144 | 96 | 240 | פינוי בינוי | תל אביב | צביה לובטקין |
| 6,436 | 4,505 | 3,856 | 100% | 3,154 | 2,207 | 1,889 | 49% | 6,436 | 2,173 | 236 | 22% | 4,505 | 15,581 | 19% | 3,856 | 16,230 | 20,086 | 55,000 | Q4/2030 | Q4/2027 | 4 | 4 | 8 | קומביניצי | תל אביב | רש"י 22 |
| 14,099 | 8,047 | 6,021 | 100% | 6,909 | 3,943 | 2,950 | 49% | 14,099 | 6,694 | 209 | 15% | 8,047 | 45,171 | 11% | 6,021 | 47,197 | 53,218 | 28,000 | Q4/2030 | Q4/2027 | 21 | 9 | 30 | קומביניצי | פתח תקווה | חובבי ציון 12-14 |
| 22,316 | 18,061 | 16,724 | 100% | 10,935 | 8,850 | 8,195 | 49% | 22,316 | 9,824 | 360 | 23% | 18,061 | 61,967 | 21% | 16,724 | 63,304 | 80,028 | 29,000 | Q3/2031 | Q3/2028 | 32 | 18 | 50 | חלופת שקד | תל אביב | הגדוד העברי 20+22 |
| 31,448 | 25,402 | 23,480 | 100% | 15,410 | 12,447 | 11,505 | 49% | 31,448 | 14,431 | 182 | 22% | 25,402 | 88,853 | 21% | 23,480 | 90,775 | 114,255 | 35,000 | Q1/2033 | Q1/2030 | 36 | 20 | 56 | פינוי בינוי | רמת גן | אמיר 1-5 |
| 50,645 | 52,730 | 52,728 | 100% | 24,816 | 25,838 | 25,837 | 49% | 50,645 | 23,546 | 493 | 28% | 52,730 | 134,134 | 28% | 52,728 | 134,136 | 186,864 | 30,000 | Q3/2033 | Q3/2030 | 75 | 42 | 117 | פינוי בינוי | תל אביב | בלפור 20 וארלוזורוב 3 |
| 49,050 | 41,752 | 41,751 | 100% | 49,050 | 41,752 | 41,751 | 100% | 49,050 | 21,668 | 382 | 24% | 41,752 | 132,248 | 24% | 41,751 | 132,249 | 174,000 | 31,000 | Q4/2032 | Q3/2029 | 60 | 24 | 84 | פינוי בינוי | רמת גן | בן גוריון |
| 20,042 | 12,468 | 12,466 | 100% | 20,042 | 12,468 | 12,466 | 100% | 20,042 | 7,992 | 759 | 18% | 12,468 | 57,166 | 18% | 12,466 | 57,168 | 69,634 | 51,000 | Q4/2031 | Q1/2029 | 15 | 12 | 27 | תמ"א 38/2 | תל אביב | הזוהר 41 |
| 226,440 | 97,824 | 97,824 | 100% | 226,440 | 97,824 | 97,824 | 100% | 226,440 | 103,861 | 179 | 12% | 97,824 | 718,176 | 12% | 97,824 | 718,176 | 816,000 | 16,000 | Q2/2033 | Q2/2030 | 768 | 128 | 896 | פינוי בינוי | אשקלון | שני אליהו |
| 317,201 | 209,227 | 209,227 | 100% | 317,201 | 209,227 | 209,227 | 100% | 317,201 | 158,242 | 313 | 17% | 209,227 | 1,006,453 | 17% | 209,227 | 1,006,453 | 1,215,680 | 14,000 | Q2/2037 | Q2/2031 | 915 | 165 | 1,080 | פינוי בינוי | מגדל העמק | העצמאות 21,29,31 |
| 25,084 | 17,830 | 15,401 | 50% | 12,793 | 17,830 | 15,401 | 25.5% | 50,168 | 19,313 | 1,243 | 21% | 35,660 | 130,990 | 18% | 30,801 | 135,849 | 166,650 | 36,000 | Q2/2031 | Q2/2028 | 45 | 29 | 74 | פינוי בינוי | רמת גן | מתחם מותחני הצרפתי |
| 57,180 | 38,836 | 37,400 | 50% | 29,162 | 38,836 | 37,400 | 25.5% | 114,360 | 48,106 | 1,008 | 20% | 77,672 | 314,999 | 19% | 74,800 | 317,871 | 392,671 | 37,000 | Q4/2033 | Q2/2030 | 111 | 63 | 174 | פינוי בינוי | רמת גן | מתחם הרימון |
| 19,592 | 12,834 | 12,834 | 35% | 9,992 | 6,546 | 6,546 | 17.9% | 55,976 | 25,563 | 140 | 18% | 36,669 | 164,958 | 18% | 36,669 | 164,958 | 201,627 | 26,000 | Q4/2033 | Q2/2030 | 68 | 24 | 92 | פינוי בינוי | נתניה | מתחם ככור שטרית |
| 17,641 | 11,509 | 11,509 | 25% | 8,997 | 5,870 | 5,870 | 12.8% | 70,564 | 33,912 | 664 | 17% | 46,038 | 220,457 | 17% | 46,038 | 220,457 | 266,495 | 27,000 | Q1/2033 | Q1/2030 | 85 | 63 | 148 | פינוי בינוי | תל אביב | מתחם ביאליק-הרשת, בת ים |
| 10,912 | 7,468 | 7,468 | 50% | 5,565 | 7,468 | 7,468 | 25.5% | 21,825 | 8,946 | 77 | 20% | 14,936 | 58,018 | 20% | 14,936 | 58,018 | 72,954 | 60,000 | Q4/2032 | Q4/2029 | 10 | 12 | 22 | תמ"א 38/2 | תל אביב | שרת 80 |
| 250,821 | 240,851 | 235,449 | 50% | 250,821 | 240,851 | 235,449 | 50% | 501,643 | 156,328 | 6,553 | 23% | 481,702 | 1,639,054 | 22% | 470,898 | 1,649,858 | 2,120,756 | 27,000 | Q4/2034 | Q3/2028 | 701 | 179 | 880 | פינוי בינוי | ירושלים | מגדלי השישה (ארמון הנציב) |
| 702,107 | 632,924 | 620,219 | 100% | 351,053 | 316,462 | 310,109 | 50% | 702,107 | 266,733 | 1,542 | 19% | 632,924 | 2,660,843 | 19% | 620,218 | 2,673,549 | 3,293,767 | 16,000 | Q2/2037 | Q1/2031 | 1,873 | 306 | 2,179 | פינוי בינוי | קריית אתא | יוספטל מערב |
| 261,424 | 243,403 | 238,505 | 100% | 130,712 | 121,701 | 119,252 | 50% | 261,424 | 93,142 | 744 | 21% | 243,402 | 926,751 | 20% | 238,505 | 931,648 | 1,170,153 | 16,000 | Q3/2036 | Q2/2031 | 670 | 108 | 778 | פינוי בינוי | קריית אתא | טביב ז'בוטינסקי |
| 38,150 | 29,029 | 29,029 | 50% | 38,150 | 29,029 | 29,029 | 50% | 76,301 | 33,620 | 888 | 21% | 58,059 | 213,789 | 21% | 58,059 | 213,789 | 271,848 | 17,000 | Q4/2033 | Q4/2029 | 138 | 30 | 168 | פינוי בינוי | קריית ביאליק | דרך עכו |
| 240,872 | 215,290 | 211,384 | 100% | 120,436 | 107,645 | 105,692 | 50% | 240,872 | 87,326 | 1,178 | 20% | 215,290 | 874,955 | 19% | 211,384 | 878,861 | 1,090,245 | 16,000 | Q1/2036 | Q4/2030 | 605 | 98 | 703 | פינוי בינוי | קריית אתא | הרנייטה סאלד |
| 103,675 | 58,993 | 58,993 | 100% | 103,675 | 58,993 | 58,993 | 100% | 103,675 | 45,665 | 10 | 16% | 58,993 | 303,507 | 16% | 58,993 | 303,507 | 362,500 | 25,000 | Q2/2033 | Q2/2029 | 153 | 61 | 214 | פינוי בינוי | חולון | אלופי צה"ל |

| חלק החברה (בהנחת מימוש אופציות) | | | חלק החברה (טרנס מימוש אופציות) | | | | מידע בדבר הפרויקט - 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------|---------------|---------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|-----------------|----------------------|----------------|-----------------|-------------|-------------|------------|-------------|--------------|----------------------------|
| יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪) | רווח גולמי (אלפי ₪) | | חלק החברה | יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ₪) | רווח גולמי (אלפי ₪) | | חלק החברה | יתרת עודפי הפרויקט (אלפי ש"ח) | הון עצמי הוטשקע | הון עצמי שוטף | שיעור רווח גולמי מההכנסות | רווח גולמי (אלפי ₪) | עלות המכר (אלפי ₪) | שיעור רווח גולמי מההכנסות | רווח גולמי (אלפי ₪) | עלות המכר (אלפי ₪) | הכנסות (אלפי ₪) | מחיר למ"ר - ללא מע"מ | צפי סיום ביצוע | צפי תחילת ביצוע | יח"ד לשיווק | יח"ד קיימות | יח"ד להקמה | סוג פרויקט | עיר | פרויקט |
| | [ללא השפעת עודפי עלות] | [כולל השפעת עודפי עלות] | | | [ללא השפעת עודפי עלות] | [כולל השפעת עודפי עלות] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 86,181 | 53,284 | 48,347 | 100% | 57,483 | 35,540 | 32,248 | 66.7% | 86,181 | 39,960 | 2,400 | 16% | 53,284 | 272,941 | 15% | 48,347 | 277,878 | 326,225 | 30,000 | Q2/2032 | Q2/2029 | 117 | 48 | 165 | פינוי בינוי | תל אביב | גביון 3-5-7 הבוטם 72-74 |
| 20,497 | 20,099 | 19,183 | 100% | 11,786 | 11,557 | 11,030 | 57.5% | 20,497 | 7,710 | 639 | 30% | 20,099 | 47,706 | 28% | 19,183 | 48,622 | 67,805 | 30,000 | Q2/2032 | Q2/2029 | 22 | 14 | 36 | פינוי בינוי | תל אביב | מעפילי אגון 71 |
| 338,829 | 250,105 | 249,437 | 100% | 203,298 | 150,063 | 149,662 | 60% | 338,829 | 155,041 | 2,768 | 20% | 250,105 | 982,972 | 20% | 249,437 | 983,640 | 1,233,077 | 15,000 | Q3/2035 | Q3/2031 | 1,040 | 200 | 1,240 | פינוי בינוי | קריית ים | שד' ירושלים |
| 109,197 | 79,985 | 79,985 | 100% | 65,518 | 47,991 | 47,991 | 60% | 109,197 | 52,400 | 401 | 20% | 79,984 | 328,416 | 20% | 79,984 | 328,416 | 408,400 | 15,000 | Q4/2035 | Q4/2031 | 324 | 54 | 378 | פינוי בינוי | באר שבע | מצדה 51-57 |
| 43,860 | 31,142 | 31,142 | 49% | 26,316 | 18,685 | 18,685 | 29.4% | 89,510 | 44,780 | - | 19% | 63,555 | 279,705 | 19% | 63,555 | 279,705 | 343,260 | 19,000 | Q4/2034 | Q4/2031 | 184 | 36 | 220 | פינוי בינוי | קריית ביאליק | שפרעם 2-8 |
| 3,175,642 | 2,498,419 | 2,448,286 | | 2,154,565 | 1,671,185 | 1,640,652 | | 3,692,749 | 1,520,626 | 25,040 | | 2,923,209 | 12,020,420 | | 2,863,808 | 12,079,821 | 14,943,629 | | | | 8,233 | 1,863 | 10,096 | | | סה"כ |

כללי

על רקע הגידול הדמוגרפי הגבוה בישראל והצטמצמות משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים, הגדירה ממשלת ישראל את תחום ההתחדשות העירונית כיעד מרכזי בפיתוח המדינה וכאמצעי המסוגל לספק פתרונות דיור בהיקפים משמעותיים. תהליכי התחדשות עירונית מאפשרים ניצול יעיל יותר של משאב הקרקע, שיפור תנאי המגורים של האוכלוסייה הקיימת והחזרת אוכלוסייה מגוונת ורבגילית אל מרכזי הערים. נוסף על כך, להתחדשות העירונית תפקיד חשוב בהגברת עמידותם של מבני מגורים ותשתיות מפני אסונות טבע, כגון רעידות אדמה, וכן מפני איומים ביטחוניים המחייבים הגנה על העורף, כדוגמת ירי טילים.

פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית מתבצעים בדרך של חליפין וקומביניציה, במסגרתם נכרת הסכם בין היזם לבעלי הזכויות בקרקע, לפיו מתחייב היזם לבצע על חשבונו את עבודות ההריסה, ככל שישנן, וכן את עבודות הבנייה והפיתוח, וזאת בתמורה לקבלת חלק מהיחידות שייבנו בפרויקט, אותן יהיה היזם זכאי לשווק ולמכור ו/או להשכיר למתעניינים פוטנציאליים.

מיזם התחדשות עירונית כולל לרוב תהליך מקדמי שתכליתו להשיג את הסכמת הדיירים הקיימים אשר בעלי הזכויות במקרקעין. בחלק מהמקרים, קודם למתן הסכמתם, מנהלים בעלי הזכויות במקרקעין, באמצעותם ו/או באמצעות נציגות בעלים ו/או בא כוח בעלים, הליך מקדמי לבחירת יזם לפרויקט, במסגרתו פונים בעלי הזכויות אל מספר יזמים ב"הזמנה להציע הצעות" כדי לבחון את ההיצע הקיים בשוק לרבות לטובת מקסום תמורות הפרויקט. בסיומו של הליך כאמור נבחרת החברה היזמית לביצוע הפרויקט ולאחר מכן מתחיל משא ומתן בין הצדדים על נוסח הסכם מפורט, כאשר בתום הליך המשא ומתן בעלי הזכויות מתחילים את הליך החתימות על הסכם. במסגרת ההסכם, מתחייב היזם לבצע את עבודות הבנייה ולמסור לבעלי הזכויות יחידות חדשות בבניין שיוקם, חלף הבניין הקיים שייהרס, ובתמורה לכך יהיה היזם זכאי לקבל ולמכור ו/או להשכיר בשוק את יתרת היחידות הנוספות. בדרך כלל, בהגעה לרוב החותמים הדרוש על פי חוק או על פי הקבוע בהסכם, מוסיף היזם את חתימתו על ההסכם ומתחיל את קידום ההליך התכנוני בפרויקט בהתאם להוראות ההסכם. עם התקיימות התנאים בדיון, וככל שעד למועד האמור לא חתמו מלוא בעלי הדירות על הסכם ההתקשרות, ניתן להגיש תביעה למפקח/ת על רישום המקרקעין או לבית המשפט המוסמך, לפי העניין, לאכיפת הפרויקט על דייר סרבן, ובדרך זו להשיג למעשה את הסכמתם של מלוא הבעלים בפרויקט, כתנאי להוצאתו אל הפועל. כחלק מהתחייבויות היזם בהסכם, וטרם תחילת עבודות הבנייה, בדרך כלל, מתקשר היזם עם גורם פיננסי בהסכם ליווי סגור ויעמיד לטובת בעלי הדירות ערבויות להבטחת זכויותיהם באופן הקבוע בהסכם.

מסלולי מיזמי התחדשות עירונית

על מנת לעודד יזמים ובעלי דירות לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית, הסדירה המדינה מספר מסלולים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית, אשר נהנים מהטבות מס והקלות נוספות. נכון לתאריך הדוח, המסלולים העיקריים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית הם פרויקטים במסגרת תוכנית פינוי בינוי, פרויקטים מכח תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים

בפני רעידות אדמה 38 וחלופת שקד ("פינוי בינוי", "תמ"א 38" ו-"חלופת שקד", בהתאמה). עם זאת, כפי שיפורט להלן, תמ"א 38 פקעה ביום 1 באוקטובר 2023 (למעט בחלק מהוועדות המקומיות שעמדו בתנאי המועצה הארצית ובהן התוכנית הוארכה עד ליום 18 במאי 2026 או עד אישור התוכנית המחליפה).

פרויקטים במסלול תמ"א 38 או חלופת שקד מבוצעים בדרך כלל בחלקה עליה בנוי בניין אחד או באיחודן של מספר חלקות עליהן בנויים מספר בניינים בודדים, ולרוב אינם מחייבים הכנה ואישור של תוכנית מפורטת. לעומת זאת, פרויקטים לפי תוכנית פינוי בינוי מבוצעים במתחמים גדולים יותר, הכוללים, בדרך כלל, איחודן של מספר חלקות, שעליהן קיימות לא פחות מ-24 יחידות, וביצועם מותנה בהשלמת הליכי תכנון מקדמיים ואישור תב"ע חדשה. מפאת היקפם והצורך באישור תב"ע, פרויקטים של פינוי בינוי מורכבים יותר מפרויקטים במסלול של תמ"א 38 או חלופת שקד והליכי הייזום והתכנון שלהם נמשכים פרק זמן ארוך יותר.

להלן פרטים בדבר המסלולים העיקריים למועד פרסום הדוח לביצוע מיזמי התחדשות עירונית.

(א) פינוי בינוי

פרויקט פינוי בינוי הוא פרויקט שבמסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים, שלעיתים כוללים גם יעודי קרקע נוספים, כמתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה על ידי הרשות הרלוונטית, במסגרתו נהרסים המבנים הקיימים במתחם ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים, לרבות בעירוב שימושים, בהתאם למדיניות הרשויות הרלוונטיות לגבי אותו שטח הקרקע.³³

בטרם תחילת בניית הפרויקט וככל שהדבר נדרש, בעלי הזכויות הקיימים ("הדיירים") מפנים את דירותיהם למשך תקופת הבנייה, כאשר במהלך תקופה זו, הדיירים מקבלים מהיזם דמי שכירות. בנוסף, מקובל כי על היזם להעמיד לטובת הדיירים ערבויות כבטוחה להבטחת התחייבויותיו, כגון: ערבויות בנקאיות, לרבות ערבות בתנאי חוק מכר בשיעור של שווי הדירה החדשה שכל דייר עתיד לקבל מאת היזם בתום הבנייה, וכן, במקרה שקיימת משכנתא על דירה המיועדת להריסה, אזי, חלק יחסי מערבות חוק המכר מומר בערבות בנקאית אוטונומית לטובת הבנק הממשכן בסכום השווה לדמי השכירות בגין מספר חודשים כפי שנקבע בין הצדדים, ערבות להבטחת רישום הבית המשותף, ערבות לתקופת הבדק, ערבות לתשלום מיסים וכיו"ב. כמו כן היזם יישא בעלויות הובלת תכולת הדירה הקיימת אל הדירות השכורות, וממנה אל הדירה החדשה, והכל כפי שיוסכם במסגרת הסכם פינוי ובינוי בין הדיירים ובין החברה לאחר משא ומתן ביניהם.

במהלך תקופת ההקמה, הבניין הישן יהרס ובמקומו יוקם בניין/ים חדש/ים. בתום הפרויקט, כל בעלי הזכויות יקבלו את יחידות התמורה להן הם זכאים, ויתרת היחידות שיבנו מעבר לכך יהיו שייכות ליזם.

³³ עסקאות פינוי בינוי יכולות גם להתבצע בדרך של פינוי פינוי, קרי – הבעלים אינם מתפנים מיחידותיהם הקיימות עד למסירת היחידה החדשה. עסקאות פינוי בינוי עשויות להתרחש במקרה בו המקרקעין בהם מוקם מתחם הפינוי בינוי מאפשר הקמה של הבניינים החדשים לצד הבניינים הקיימים וזאת מבלי שידרש להרוס את הבניינים הישנים. במקרה כאמור, בדרי"כ לא יושלמו דמי שכירות לבעלים למשך תקופת הבנייה ולא תינתן ערבות דמי שכירות כמקובל.

הכרזה על מתחם כמתחם פינני-בינוי, אשר זכאי ליהנות מהפטורים הקבועים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), תיעשה באחד מהמסלולים המפורטים בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 ("חוק התחדשות עירונית"). הכרזה זו תזכה את המתחם, בתנאים מסוימים, בפטור מהיטל השבחה, פטורים מסוימים מתשלום מס שבח, הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ברכישת הזכות החלופית, הקלות במס רכישה לזום, ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס, ומע"מ בשיעור אפס על שירותי הבנייה בתנאים מסוימים.

- מסלול רשויות מקומיות

הכרזת המתחם תיעשה לבקשת הרשות המקומית או מיוזמתו של מנהל הרשות בהסכמת הרשות המקומית (או ללא הסכמתה, בהתקיים התנאים הקבועים בחוק), וזאת בהינתן שבמתחם ישנו מספר מינימלי של 24 יחידות לפינוי והריסה כקבוע בדין, ומוצעת לגבי השטח תוכנית לפינוי לשם בינוי או לשם עיבוי הבנייה, הכוללת לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם. במסלול זה, התוכנית נעשית ביוזמת המדינה, המכריזה על מתחם המיועד לפינוי ובינוי, כאשר תפקיד הרשות המקומית הינו קידום התוכנית עד להכנתה ולאישורה במוסדות התכנון. לאחר מכן, האחריות על קידום העסקה מול הזום עוברת לבעלי הדירות אשר בסופו של תהליך מתקשרים בהסכם מפורט עם זום, אשר יהיה אחראי על קידום התכנון המפורט של הפרויקט ועל קבלת היתר בנייה מן הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה לצורך ביצועו. יצוין כי הזום נושא בעלויות הכרוכות בקידום ההליכים התכנוניים ובביצוע הפרויקט.

במסגרת מסלול רשויות מקומיות, ניתנות מספר הטבות ממשלתיות, בהן: השתתפות המדינה במימון רכיב התכנון הסטטוטורי (תוכנית בניין עיר ("תב"ע") החדשה לפרויקט) ובמימון רכיב ניהול הפרויקט, פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים, פטורים מסוימים מתשלום מס שבח, פטור ממס רכישה ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס, מע"מ אפס על שירותי הבנייה מכירת הדירות החדשות לבעלים בתנאים מסוימים ופטור מתשלום דמי היתר בתנאים מסוימים.

- מסלול מיסוי

מסלול שנועד לזמנים פרטיים, במסגרתו מנהל הרשות להתחדשות מכריז על מתחם כמתחם פינני בינוי לבקשת הזום, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר (או ללא הסכמתה, בהתקיים התנאים הקבועים בחוק התחדשות עירונית) ועל פי כללים שקבע שר האוצר. כתנאי להכרזה על מתחם כמתחם פינני בינוי בהתאם למסלול זה, נדרש מספר מינימלי של יחידות קיימות במתחם כקבוע בדין. הכרזה כאמור תינתן רק לאחר התייעצות עם מנהל רשות המסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים בחוק.

במסגרת מסלול המיסוי משרד הבינוי אינו משתתף במימון התכנון, אך החברה היזמית זכאית להקלות מס, כגון: פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים, פטורים מסוימים מתשלום מס שבח, הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס, פטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים בתנאים מסוימים.

לפרטים אודות הקלות המס 7.1.13 ראו סעיף לחלק זה לדוח.

קבלת הסכמת בעלי הדירות בפרויקט פינני בינוי: לצורך מימוש עסקת פינני בינוי, נדרש הזום לקבל את הסכמתם, קרי, חתימתם על הסכם פינני בינוי, של כל הדיירים במקבץ המהווה

חלק מהמתחם אותו ניתן לממש בהתאם להוראות התב"ע. בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 ("חוק פינוי ובינוי"), במקרה בו ניתנה הסכמתם של בעלי הדירות שבבעלותם שני שלישים (2/3) לפחות מתוך כלל הדירות שבמתחם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם שישים אחוזים (60%) לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם (ובבית משותף שיש בו 4 או 5 דירות בלבד - בבעלותם 3 דירות לפחות מהדירות בבית המשותף); ו-(ב) בבעלותם מחצית (1/2) לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם ("הרוב המיוחס"), אזי, רשאי בית המשפט לקבוע כי בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקה או המתנה את הסכמתו לעסקה בתנאים בלתי סבירים, יהיה חייב בניקין כלפי שאר בעלי הדירות אשר הסכימו לעסקה, בשל הנזק הנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה או לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה במתחם, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב ולחתום בשמו על הסכם הפינוי בינוי וכל מסמך אחר הנדרש בהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי.

לבית המשפט ישנה הסמכות שלא לכלול, לצורך חישוב הרוב המיוחס, את הדיירים המסרבים לעסקת פינוי ובינוי בשל בנייה או שימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח גובל או בשל פיצול דירה, ובלבד שישנן ראיות לעבירת בנייה כאמור וכי מספר התומכים בעסקה עולה על מחצית מבעלי הדירות.

דיירים שבבעלותם למעלה משתי חמישיות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ ולמעלה משתי חמישיות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ, רשאים לפנות אל מנהל הרשות להתחדשות לצורך מינוי שמאי פינוי בינוי אשר תפקידו להכריע אם העסקה כדאית מבחינה כלכלית, וככל שאינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כדאית.

כמו כן, חוק פינוי ובינוי קובע מקרים בהם רשאים בעלי הדירות, בהחלטה שהתקבלה באסיפת בעלי הדירות, לבטל את התקשרותם בהסכם פינוי ובינוי בקרות איזה המקרים הבאים: (א) ככל שלאחר שנתיים ממועד חתימת ההסכם עם הדייר הראשון היזם טרם התקשר בהסכמי פינוי ובינוי עם לפחות מחצית מבעלי הדירות; (ב) ככל שלאחר ארבע (4) שנים ממועד חתימת ההסכם עם הדייר הראשון היזם טרם התקשר בהסכמי פינוי ובינוי עם לפחות 60% מבעלי הדירות; (ג) ככל שלאחר ארבע וחצי (4.5) שנים ממועד חתימת ההסכם עם הדייר הראשון היזם טרם הגיש תוכנית מפורטת למוסד התכנון המוסמך (עילה זו לא תחול ביחס למתחם שהוכרז לבקשת רשות מקומית). יזם שהתקשרות עמו בוטלה בהתאם לאמור לעיל, יהיה זכאי לתשלום, על פי הוראות שנקבעו בתקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תשלום בשל ביטול עסקת התחדשות עירונית), תשפ"ה-2025.

תקן 21 שקבעה מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים (בסעיף זה: "התקן"), הינו תקן מקצועי לעבודת שמאי המקרקעין אשר נועד לסייע באיזון האינטרסים בין הגורמים השונים המעורבים בפרויקט פינוי ובינוי, דהיינו הרשויות, היזם ובעלי הדירות. מטרת התקן הינה לוודא כי זכויות הבנייה שמקבל היזם במסגרת הפרויקט יבטיחו את כלכליות הפרויקט תוך בחינת הוצאות נוספות המוטלות על היזם במסגרת ביצוע הפרויקט, כך ליצר תמריץ שהיזם יוציא את הפרויקט לפועל. בנוסף, התקן נועד לבדוק את התמורה לבעלי דירה אופיינית בפרויקט, וכן לדירה מסוימת.

(ב) תמ"א 38

בחדש מאי 2005 נכנסה לתוקפה תמ"א 38 שנועדה לעודד את חיזוקם ועמידותם, בפני רעידות אדמה, של מבנים קיימים אשר נבנו קודם לשנת 1980 ושלא בהתאם לתקן הישראלי לעמידות מבנים ברעידות אדמה (תקן 413).

במסגרת התוכנית, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בנייה במבנה בו מתבצע הפרויקט, אשר חלוקתן נעשית בהתאם ליחסי הקומבינציה שבין היזם לבעלי הזכויות. בתמורה, נושא היזם בכלל עלויות ההקמה, זאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם בעלי הזכויות, שעקרונותיהם לרוב דומים.

פרויקטי תמ"א 38 מתחלקים למספר סוגים עיקריים: (1) תמ"א 38/1 (חיזוק ועיבוי בנינו) – חיזוק של המבנים הקיימים מפני רעידות אדמה וכן לרוב למיגון מפני איום ביטחוני דוגמת ירי טילים באמצעות הקמת ממ"ד/ממ"ק, שעל פי רוב מתווספים להם יחידות דיור נוספות (אותן מקבל היזם לצורך מכירתן), הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למגבלות התכנוניות לרבות באמצעות מרפסות, מעליות, חניות, מחסנים, ממ"ד וכו'); (2) תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה) – הריסה של המבנים הקיימים כשבמקומם נבנה מבנה/ים חדש/ים בתוספת יחידות דיור, מסחר ומשרדים (אותן מקבל היזם לצורך מכירתן) ושטחים נוספים ליחידות הקיימות (הכל בהתאם להסכמים השונים, לתוכניות החלות על המבנה ובכפוף לקבלת היתר בנייה).

פקיעת תוכנית תמ"א 38: תוקפה של תוכנית תמ"א 38 הוארך מעת לעת וככלל היא פקעה בחדש אוקטובר 2023 (אלא אם הוועדה המקומית האריכה את תוקפה של תמ"א 38 בתחומה עד ליום 18 במאי 2026). בהחלטת המועצה הארצית מחדש אפריל 2023, פורטו רשויות מקומיות ספציפיות שבהן תוקפה של תמ"א 38 הוארך עד ליום 29 לפברואר 2024, אלא אם החליטה הוועדה המקומית עד ליום 1 באוגוסט 2024 כי היא אינה מעוניינת בהארכת תוקף התמ"א, או אם הוגשה לוועדה המחוזית תוכנית כאמור בתנאי השני לתנאים להארכת תמ"א בתקופה נוספת, כמפורט לעיל, עד ליום 1 באוגוסט 2024, שאז תוקף התוכנית יעמוד בתוקף עד ליום 18 במאי 2026 (או עד למועד כניסת התוכנית לתוקף לפי המוקדם). בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", נקבעה הוראת שעה הדוחה בחצי שנה את מועד הפקיעה, ורק באותן הרשויות שפורטו בהחלטת המועצה הארצית לעיל, נדחה תום פקיעת התוכנית ליום 29 באוגוסט 2024. באותה ההחלטה נקבע כי ביחס לערים מסוימות תמ"א 38 תעמוד בתוקף עד ליום 18 במאי 2026 (או עד למועד כניסת התוכנית לתוקף לפי המוקדם), ולמעט אם החליטה הרשות המקומית כי היא מעוניינת בהארכת התמ"א עד ליום 18 במאי 2025, שאז תפקע במועד זה, אלא אם החליטה הרשות עד ליום 31 בדצמבר 2024 כי היא מעוניינת בהארכת התמ"א עד ליום 18 במאי 2026. כמו כן, במסגרת חוק ההסדרים לשנת 2023 נקבעו שינויים מקלים לפרויקטים מסוג תמ"א 38 במתכונת של הריסה ובנייה מחדש, אשר מחילים חלק נרחב מהטבות והוראות החוק על פרויקטים אלה, בדומה לפרויקטים מסוג פינוי בינוי, כמו הטבות מס וחלופות תמורה לבעלים קשישים, וכן אושרה הארכת תוקף למתן פטורים ממס שבח בפרויקטים במתכונת תמ"א 38 או כל תוכנית מכוחה וחלופת שקד עד ליום 31 בדצמבר 2033.

קבלת הסכמת בעלי הדירות בפרויקט תמ"א 38 : לצורך מימוש עסקת תמ"א 38, נדרש היזם לקבל את הסכמתם, קרי, חתימתם על הסכם התמ"א, של כל הדיירים בבית המשותף. בהתאם להוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 ("חוק החיזוק"). יחד עם זאת, המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע פרויקט תמ"א 38 אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, על-פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שניתנה לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. בקשר לתמ"א הריסה, מתווסף תנאי לפיו יש בבית המשותף ארבע דירות לפחות ויותר משני בעלי דירות. בהחלטה כאמור על המפקח לשקול, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה והשלכותיהן.

כמו כן, חוק החיזוק קובע מקרים בהם רשאים בעלי הדירות, בהחלטה שהתקבלה באסיפת בעלי הדירות, לבטל את התקשרותם בהסכם תמ"א 38 בקרות איזה המקרים הבאים : (א) ככל שלאחר שמונה-עשר (18) חודשים ממועד חתימת ההסכם עם הדייר הראשון היזם טרם התקשר בהסכמי תמ"א 38 עם לפחות מחצית מבעלי הדירות ; (ב) ככל שלאחר שלוש (3) שנים ממועד חתימת ההסכם עם הדייר הראשון היזם טרם התקשר בהסכמי תמ"א 38 עם לפחות שני שלישי מבעלי הדירות ; (ג) ככל שלאחר שלוש וחצי (3.5) שנים ממועד חתימת ההסכם עם הדייר הראשון היזם טרם הגיש בקשה להיתר בניה למוסד התכנון המוסמך. יזם שהתקשרות עמו בוטלה בהתאם לאמור לעיל, יהיה זכאי לתשלום, על פי הוראות שנקבעו בתקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תשלום בשל ביטול עסקת התחדשות עירונית), תשפ"ה-2025.

(ג) חלופת שקד

בחודש יולי 2022 פורסם תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה"), הכולל מסלול חדש לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, אשר נועד ליצור חלופה לתמ"א 38 לאחר פקיעתה. במתכונתה הנוכחית. חלופה זו זכתה לכינוי "חלופת שקד" וקבעה למעשה מסגרת חוקית ספציפית להתחדשות בניינים בודדים באמצעות קידום תוכניות מפורטות לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה, בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם לחלופות המפורטות בחוק ובכפוף לעמידה בתנאים השונים הקבועים בחוק. השוני העיקרי בין חלופת שקד לתמ"א 38 הינו : (1) העברת הסמכות לאישור תוכניות לחיזוק מבנים לוועדות המקומיות ; (2) הכללת מסלול רישוי מהיר לפיו תוכנית והיתר יאושרו כשלב תכנוני אחד לאחר הפקדת התוכנית ולפני אישור להפקדה ובכפוף לתנאים שנקבעו בתקנות ; (3) מתן סמכות לרשות המקומית לגבות היטל השבחה בשיעור של 12.5%-50% בהתאם למסלול ובהתאם להוראות החוק הרלוונטיות או לחילופין לדרוש מהיזם הכללת שטח לצורכי ציבור בשיעור של 10% מסך השטח הבנוי בפרויקט ; (4) הוספת שני מסלולי חיזוק נוספים מעבר לאלו שנקבעו במסגרת תמ"א 38, תוך קביעת סמכות לתוספת זכויות בנייה ומתן אפשרות לעירוב שימושים סחירים וציבוריים.

במסגרת פרויקט פינני בינוי ותמ"א 38 היזם מתקשר בהסכם עם כל אחד מבין בעלי הזכויות בפרויקט, לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שיקבעו בהסכם, היזם ירכוש מבעל הזכות את זכויותיו במקרקעין (כאשר בתמ"א 38 מדובר ברכישה של חלק מהזכויות במקרקעין בלבד) ובתמורה לכך יהרוס היזם את הבניין הקיים ויבנה עבור בעל הזכות דירה חדשה בבניין חדש שיקים על גבי המקרקעין. כמו כן, בתקופה שתחל ממועד מסירת החזקה בדירה הקיימת ליזם בפועל ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה לבעל הזכות, יעניק היזם לבעל הדירה סכום כספי לצורך תשלום דמי שכירות. סכום זה יהיה שווה לשכ"ד חודשי של דירה דומה בשטחה לדירה הקיימת ויוערך בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים או בהתאם לסכום דמי השכירות ששולמו לבעל הדירה בתקופה שקדמה לפינוי דירתו. במסגרת ההסכם נקבע כי התחייבות של כל אחד מבעלי הדירות תחול בנפרד מיתר בעלי הדירות, ללא ערבות הדדית זה לזה, כאשר כל אחד מבעלי הדירות יהיה אחראי באופן בלעדי להתחייבויותיו הוא ואף אחד מבעלי הדירות לא יישא באחריות כלשהי לחיובי ו/או הפרות יתר בעלי הדירות. יחד עם זאת, במקרה של הפרת ההסכם על-ידי אחד מבעלי הדירות, תקום ליזם זכות להאריך את התקופה למילוי התחייבויותיו כלפי יתר בעלי הדירות עד למועד בו תתקן ההפרה הנ"ל.

על פי רוב, יהיה ההסכם כפוף להתקיימותם של כל או חלק מהתנאים המתלים ו/או המפסיקים כדלקמן: (1) חתימה על הסכמים עם בעלי הזכויות המהווים את הרוב המינימלי של בעלי הזכויות הנדרש לפי החוק בהתאם לסוג הפרויקט (כמפורט לעיל בדבר הרוב הנדרש בפרויקטים מסוג פינני בינוי או תמ"א 38 לעיל) לצורך הגשת תביעה לאכיפת ההסכם על המיעוט שלא חתם על ההסכם תוך פרק זמן מוגדר מראש, כאשר אם וככל שמושג הרוב המינימלי ונותרו בעלי דירות אשר סירבו לחתום על ההסכם, מתחייב היזם לנקוט בהליכים נגד "הדיירים הסרבנים", לרבות פנייה בנושא למפקח על המקרקעין לפי הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 או חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), התשס"ו-2006 והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם; (2) חתימת 100% מהבעלים כדין על ההסכם (כאמור, לרבות באמצעות החלטה מחייבת של המפקח על המקרקעין או בית המשפט המוסמך, לפי העניין); (3) ככל שנדרש לצורך ביצוע הפרויקט, אישור של תב"ע חדשה; (4) קבלת היתר בנייה לפרויקט (לעיתים מותנה בהסכם כי זכויות הבניה שיקבל היזם לא יפחתו מכמות מסוימת), המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד, תוך פרק זמן שנקבע בהסכם; (5) חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה בתוך פרק זמן שנקבע בהסכם; (6) קבלת חוות דעת של שמאי מקרקעין כמוסכם בהסכם עד למועד מתן הודעת הפינוי מהבניין הקיים לבעלי הדירות, ולפיה שיעור הרווחיות הצפוי מהפרויקט אינו נמוך מזה שנקבע בהסכם; (7) קבלת הסכמת הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על הדירות הקיימות לרישום שעבוד על מקרקעי הבניין לטובת הבנק המלווה באופן שיאפשר את מימון הפרויקט (וזאת כנגד קבלת ערבות אוטונומית או בטוחה אחרת שתועמד להבטחת החוב לאותם בנקים, על מנת להבטיח את זכויותיהם חלף המשכנתא, כאשר שווי בטוחה זו, ככל שתועמד לבנקים שלטובתם רשומה המשכנתא, יופחת מסך ערבות המסירה); (8) בהסכמי פינני-בינוי, הכרזה על המתחם כמתחם לפינוי-בינוי בהתאם לסעיף 14 לחוק התחדשות עירונית.

ההסכם כולל התחייבות של היזם למועד תחילת וסיום העבודות לתכנון וביצוע וכן התחייבויות לעמידה במועדי ביצוע אחרים שנקבעו בהסכם (כשעיכוב שנובע, לדוגמה, מחמת כוח עליון או מהפרת ההסכם על ידי מי מבעלי הדירות, אינו מקים זכות לבעלי הדירות לקבלת פיצוי. מאידך, עיכוב אחר שאינו "מוצדק" יזכה את בעלי הדירות במגוון סעדים הקבועים בהסכם ו/או בדין, החל מפיצוי כספי ועד לזכות לבטל את ההסכם, כתלות במשך העיכוב). מנגד, כולל ההסכם התחייבויות של בעלי הדירות לפנות את דירותיהם במועדים שנקבעו לכך בהסכם ובכפוף לאמור בו, וככל ולא עשו כן – יפצו את היזם בסכומים שהוסכמו וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לזים במקרה זה, לרבות סעד של ביטול ההסכם בחלוף תקופה מסוימת ותביעת כלל נזקיו מהדייר שלא פינה את דירתו בניגוד להתחייבותו.

בכפוף לכניסת ההסכם לתוקף ובהתאם לתנאיו, היזם נושא באחריות מלאה כלפי בעלי הדירות לביצוע ולטיב הקמת הבניין החדש (לרבות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973) ("חוק המכר"), אף אם העסיק קבלני ביצוע, לרבות תביעות בכל הקשור להסכם או מכוח פעולתם של קבלנים ויועצים ששכר היזם, ומתחייב להעמיד ערבויות שונות לטובת בעלי הדירות בבניין הקיים כדלקמן: ערבות להבטחת הדירה החדשה בתנאי חוק המכר בשווי הדירה החדשה, ערבות להבטחת תשלום שכר דירה ולעיתים גם להובלת תכולת הדירות, ערבות בדק להבטחת טיב הביצוע, ערבות לתשלום מיסים החלים על-פי דין על הבעלים והיזם התחייב לשאת בהם לפי ההסכם ובחלק מהמקרים, ערבות לרישום צו בית משותף ורישום זכויות הבעלים וכן ערבות לניהול הליכים משפטיים הנובעים ממימוש ערבות נוסח ערבות חוק המכר. הערבויות הינן לרוב צמודות למדד תשומות הבנייה או למדד המחירים לצרכן, לפי העניין.

ככלל, הבעלים במקרקעין ("הדיירים") מפנים את דירותיהם בטרם תחילת הקמת הפרויקט (אלא אם מדובר בתמ"א 38/1) למשך תקופת הבנייה בתמורה לקבלת דירה חדשה בפרויקט בהתאם לתמורות שיקבעו בהסכם הפיננסי בינוי אך מקובל גם להעניק לבעלים תמורות ו/או ביטחונות שונים מעבר לדירת התמורה כמפורט להלן: (1) דמי שכירות לכל תקופת הבנייה; (2) עלויות הובלה; (3) העמדת חלק או כל עלויות דמי הניהול של הבית המשותף לתקופה קבועה שלאחר אכלוס הבניין החדש.

הסבת זכויות היזם משתנה מפרויקט לפרויקט, כאשר במקרים רבים ישנה התחייבות שלא תועבר השליטה בו עד להשלמת הפרויקט אלא בהסכמת נציגות בעלי הזכויות או בעלי הזכויות החתומים. על אף האמור, במקרים מסוימים אין באמור בכדי לגרוע מזכות היזם לצרף שותפים ו/או משקיעים ו/או להעביר את זכויותיו לחברה אם או בת ובלבד שהדבר לא יגרע מהתחייבויות היזם על פי ההסכם.

בנוסף, מתחייב היזם לביצוע תיקוני ליקויים בעבודות (ובכלל זה ביחס למוצרים שיוקנו בפרויקט, בכפוף לקבוע בהסכמים) במועדים שנקבעו לכך בהסכמים. כמו כן, היזם ישא באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות, בגין מעשה או מחדל של היזם וכל מי מטעמו. בנוסף, היזם ישפה ויפצה את הדיירים בגין נזקים שיגרמו להם כתוצאה מפעולותיו של היזם בהתאם להוראות ההסכם.

הסכמי ההתחדשות העירונית כוללים לרוב זכות לבעלי הדירות הקיימות לשדרג את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי גבוה יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט, ובמקרה כאמור

ישלמו ליזם את הפרשי השווי בין הדירות, כאשר הם יישאו במס הרכישה על הפרש שישולם הנובע מהשדרוג. לעיתים במסגרת ההסכמים מתאפשר לשנמך את זכאותם ליחידה חדשה בעלת שווי נמוך יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט ובמקרה כאמור היזם ישלם להם את הפרשי השווי לרבות רכיב המע"מ ומיסים אחרים ככל ויחולו, לפי העניין. כמו כן, לרוב ניתנת לבעלי הזכויות אפשרות לקנות דירה חדשה נוספת בפרויקט בהנחה, וזאת בהתאם לנקבע במסגרת ההסכם.

כמו כן, לרוב כולל ההסכם התחייבויות מקובלות נוספות, בהן: התחייבות היזם לשאת בכלל עלויות הפרויקט, למעט עלויות שהוחרגו במפורש אך לרבות כלל תשלומי המיסים הנוגעים לפרויקט (כאשר לרוב הבעלים מתחייבים לעמוד בתנאי הפטורים ממס הקבועים בחוק וכן מתחייבים לאפשר ליזם לעשות שימוש בכל הפטורים מתשלומי מיסים והיטלים להם זכאים בעלי הדירות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על מי מבעלי הדירות חיוב כספי); הוראות לעניין העברת זכויות הבעלים בדירות הקיימות והחדשות; התחייבויות היזם בקשר לבניה, איכותה וביצועה הרציף, תוך עמידה בדרישות הדין; התחייבויות היזם לעריכת ביטוחים; תנאים לפינוי הדירות הקיימות ולמכירת דירות חדשות על-ידי היזם; הוראות לעניין מינוי נציגות מטעם בעלי הדירות והסדרת סמכויותיה והרוב בו היא נדרשת לקבל החלטותיה, לרבות בדבר ביטול ההסכם; השלמת הליך רישום הבית המשותף החדש והשלמת עבודות הפיתוח בלוחות הזמנים שסוכמו; התחייבויות שונות של היזם לתיקון ליקויים ופגמים בתקופות האחריות והבדק; התחייבות היזם לרישום הבניין החדש כבית משותף בתנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם; התחייבות היזם לשפות את בעלי הדירות בכל סכום שבעלי הדירות יחויבו לשלמו כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו במקרקעין ו/או בקשר לבניית החדש ו/או הריסת הבניין הקיים ולשאת באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לכך בהסכם; זכות הניתנת לבעלי הדירות למנות מפקח מטעמם (שבעלות ההתקשרות עמו יישא היזם) לשם בדיקת העבודות והשגחה על ביצוען (וזאת מבלי שיהא בכך כדי לפטור את היזם מאחריותו על פי ההסכם); התחייבות של היזם למתן פיצוי מוסכם מראש לדיירים במקרה של הפרות שנקבעו בהסכם (וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד להם על פי דין) ובכלל זה במקרה של איחור במסירה אשר לעיתים תקנה זכות לחילוט ערבות המסירה ככל שתנאיה מאפשרים זאת.

7.1.3 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

להלן יפורטו מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לתחום הפעילות ואשר עשויים להשפיע על החברה באופן מהותי:

הליכי תכנון ובנייה

הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבנייה הוא קיומה של תכנית (בסעיף זה: "תכנית") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט בייעוד המתאים. כשאין תכנית מאושרת בתוקף, היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התכנית הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה לביצוע הפרויקט, וכן פועל באמצעות אדריכלים מטעמו, להכנת הבקשות להיתר הדרושות לצורך

ביצוע הבנייה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני ותכניות מכר הדרושות על פי הוראות חוק המכר.

תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי מקצוע שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים.

בכל הנוגע לפעילות מכוח תמ"א 38 (או תוכניות שאושרה מכוחה או במקומה), הקמת הפרויקט לרוב אינה כפופה לאישור תב"ע כאמור, אלא לקביעת מהנדס כי הבניין אינו עומד בת"י 413, קבלת הסכמת הדיירים כאמור לעיל וקבלת היתר בנייה מהוועדה המקומית וזאת בנוסף לתנאים מתלים נוספים שנקבעים במסגרת הסכמי התמ"א שנחתמים ואשר נוגעים בעיקר ללוחות הזמנים של הפרויקטים. לפרטים אודות תוקף התמ"א ראה סעיף 7.1.1 (ב) לעיל.

כמו כן, בפעילותה כיוזמת נדל"ן, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, חוק מס ערך מוסף תשל"ו – 1975, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תשל"ל-1970, חוק הגנת הצרכן, תשמ"א – 1981, חוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה (בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992), תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38 (או תוכניות שאושרו מכוחה או במקומה), החלטות ממשלה ומועצת רמ"י בקשר עם פרויקט מחיר למשתכן וכדומה.

תיקון חוק המכר

בחודש יולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (בסעיף זה: "התיקון"), אשר הגביל את היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת התיקון לתוקף, באופן שנקבע בתיקון כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד מחצית מכל תשלום שיבוצע על חשבון התמורה לזים יוצמד למדד תשומות הבניה ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו, וכן עיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות.

תמ"א 70

ביום 13 במאי 2025 אישרה הממשלה את תמ"א 70 – "תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב", אשר מטרתה להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות. תכנית זו, מציגה שלושה

סוגי מרחבי "השפעה": (א) מרחב הליבה; (ב) הטבעת הראשונה; (ג) הטבעת השנייה, כאשר התמ"א קובעת הוראות והנחיות ייחודיות לכל אחד מתחומים אלה, בדגש על עוצמות הבינוי המינימליות הנדרשות, הגבוהות יותר בטבעת הראשונה לעומת השנייה (כלומר, במרחב הליבה צפיפות בינוי (אחוזי בניה) תהיה גבוהה יותר) וכן הנחיות בנושאים שונים, כגון אופי המרחב הציבורי ורשת הרחובות הסמוכים לתחנה, עירוב שימושים המשלב מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור מבוניים אשר ישרתו את באי התחנה וסביבתה, תקן חניה ועוד.

במקרים בהם התקבלה החלטה ביחס לבקשת היתר לאחר יום 8 לנובמבר 2022, תמ"א 70 קבעה הוראות המגבילות את האפשרות למתן היתרי בניה מכח תמ"א 38 או מכח תכניות שנערכו מכחה: במרחב הליבה – לא יינתנו היתרים במגרש שלפחות 10% ממנו מצויים במרחב הליבה; בתחום הטבעת הראשונה – לא יינתנו היתרים אלא אם התקבל אישור יו"ר הוועדה המחוזית ומתכנן המחוז, לאחר שהתקבלה חוות דעת מאת מהנדס הוועדה המקומית לפיה מומלץ לאשר את הבקשה, בהתאם לקריטריונים שנקבעו בתמ"א 70.

בנוסף לאמור, גבולותיה של תמ"א 70 מהווים ויהיו את "תחום ההשפעה" כהגדרתו בחוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021, שבעניינו נקבעו הוראות לגביית מס השבחת מטרו. כך שבגין תוכניות שיעמדו בתנאים המצטברים להגדרתן כתוכניות משביחות, ישולם לקופת הוועדה המקומית היטל השבחה מופחת בשיעור של 40% מההשבחה בלבד, אך בד בבד ישולם מס השבחת מטרו לקופת האוצר, בשיעור של 32% מההשבחה (במתחמי פינוי בינוי מוכרזים שיעור היטל ההשבחה בצירוף מס השבחת המטרו יעמוד במצטבר על 50%, אך הרשות המקומית רשאית לקבוע שיעור זה בהיקף של 25%, 50% או 72%).

עם זאת, בתיקון מס' 4 לחוק המטרו נקבעה הוראת שעה, המחילה מיסוי בשיעור מופחת, במקרה של מימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בנייה. במקרה זה ישלם בעל המקרקעין מס השבחת מטרו בשיעור של 20% בלבד והיטל השבחה בשיעור של 40%, קרי מיסוי כולל של 60%, וזאת ובלבד שהבקשה להיתר הוגשה עד ליום 31.12.2030.

לשר האוצר, בהסכמת שר הפנים, ישנה סמכות להאריך מועד זה עד ליום 31.12.2032, אולם במקרה זה, היקף המיסוי יעמוד אף הוא על 60%, אך היטל ההשבחה יעמוד על 34% ומס השבחת המטרו יעמוד על 26%.

יצוין, כי לחברה, באמצעות חברות בנות וכלולות, מספר פרויקטים הכלולים בתחומי תוכנית תמ"א 70. נכון למועד פרסום הדוח, הרשויות המקומיות עוד מגבשות את ההנחיות לגבי היקפי הזכויות וחלוקתן בתוך מרחבי ההשפעה. נכון למועד הדוח, החברה אינה יודעת להעריך את טיבה של השפעת התוכנית על פרויקטים אלו.

דיוור בהישג יד

בהתאם למסמך מדיניות דיוור כלל עירוני שפרסמה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה בעיר ת"א, ביחס לקרקע פרטית/מדינה, שיעור יחידות הדיוור בהישג יד ("דב"י") יעמוד על כ-15% מכל פרויקט חדש בו מקודמת תב"ע חדשה בצפון ובמרכז העיר וכ-10% בכל פרויקט חדש בדרום ובמזרח העיר.³⁴ הדרישה לגבי דב"י תהא גורפת בדומה לדרישה להקצאת קרקע

³⁴ שיעורים אלה ייבחנו אחת לכמה שנים ובמידת הצורך יעודכנו ביחס לתנאי השוק.

לצרכי ציבור, כאשר בשיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה לצמצם או להגדיל שיעור זה בנסיבות מיוחדות ובנימוקים שיירשמו בהחלטת הוועדה המקומית. להנחיה זו תתווסף דרישה להנחה משמעותית ממחיר שוק (40% ומכל מקום לא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים כהגדרתם בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה) ולשיעור קבוע של בני מקום (25% לתושבי תל אביב - יפו) למשך זמן שלא יפחת מ-25 שנים. מנגד, ביחס לקרקע עירונית, שיעור יחידות הדיור להשכרה יעמוד על 50%. עוד נקבע כי בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, תוכניות שלא יוכלו לספק את שיעור הדב"י המבוקש (קרי, במקרה בו הצפיפות, התמהיל או שיקולים תכנוניים אינם מאפריים הקמת דב"י), יידרשו להמרת הדירה ליח"ד דב"י בתשלום של שווין הכספי לקרן ייעודים לדב"י, בכפוף להוראות מתאימות ככל שייקבעו בתוכנית המתאר הכוללת תא/5500 ולקביעת הסדר חוקי שיאפשר את ההמרה המבוקשת.

ביטול מוסד ההקלות

ביום 4.11.21 אושר חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) התשפ"ב-2021, הידוע גם כחוק ההסדרים, במסגרתו הוחלט על ביטול מוסד ההקלות.

בתיקון 134 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ("תיקון 134"), הנובע מההחלטה על ביטול מוסד ההקלות, הוחלט על שינוי ברירת המחל - בעוד שהמצב החוקי עובר לתיקון 134 הינו שהוועדה המקומית מוסמכת לתת הקלה בכל נושא שלא נקבע כסטייה ניכרת, הרי שהמצב החוקי החל מיום 1.1.2023 הינו שסמכותה של הוועדה המקומית לאשר הקלה היא אך ורק בנושאים שיפורטו בתקנות חדשות לעניין זה. עוד נקבע, כי לא ניתן יהיה לקבוע בתקנות החדשות הקלות כמותיות (תוספת יח"ד, תוספת שטחים ותוספת קומות).

כחלק בלתי נפרד מרפורמת ביטול ההקלות, ביום 21.2.2023 פורסמו תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג-2023 (בסעיף זה: "התקנות החדשות"). התקנות החדשות חלות על בקשה להיתר שהיא אחת מאלה:

בקשה להיתר מכוח תכנית שהוחלט להפקידה לאחר 1.1.2023.

בקשה להיתר מכוח תוכנית שאושרה או שהוחלט להפקידה עד 1.1.2023 שהוגשה לאחר תום שנתיים מהמועד הקובע (1.1.2023), כלומר מה-1.1.2025.

לפיכך, נכון להיום על בקשות חדשות שיוגשו חלות התקנות החדשות בלבד, במסגרתן פורטו הנושאים לגביהם הוועדה המקומית תהיה מוסמכת ליתן הקלות שהינן מצומצמות מאוד ואינן כוללות תוספת יח"ד, תוספת שטחים ותוספת קומות (למעט, כאמור, אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראותיה בנושאים אלה מהווה סטייה ניכרת).

חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981

חוק הגנת הפרטיות (כולל התקנות המשלימות), עוסק בין היתר בהגנת פרטיותם של אזרחים ותושבים, חובות אבטחת המידע, העברת מידע מחוץ לישראל ובחובת רישום מאגר מידע.

בהתאם לאופי פעילותה של הקבוצה, החברה כפופה לדינים הנוגעים לשמירה על פרטיות לקוחותיה אשר פרטיהם מתועדים במערכות החברה.

- 7.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו
 לפרטים על רכישת חברות הפועלות בתחום הפעילות ראה סעיף 1.4 לעיל.
- 7.1.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם
 להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים החלים בתחום הפעילות הם, בין היתר:
- א. איתנות פיננסית לצורך השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני בתנאים טובים לטובת הפרויקטים בהם מעורבת החברה;
 - ב. יכולת איתור הזדמנויות ונטילת יוזמה עסקית;
 - ג. יכולת לאתר קרקעות בעלות פוטנציאל השבחה ורווחיות גבוהה;
 - ד. ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות;
 - ה. ניסיון בקידום תהליכי השבחה תכנונית במהירות וביעילות;
 - ו. צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק;
 - ז. הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של החברה לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים.
 - ח. התמודדות עם סביבת שוק תחרותית, והתאמת אופי הפעילות לשינויים ברגולציה ובתנאי השוק.
- 7.1.6 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם
 להערכת החברה, מחסומי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הם, בין היתר:
- א. איתור מתחמים מתאימים לפרויקטי התחדשות עירונית;
 - ב. הצלחת החתמת דיירים בשיעור הנדרש על הסכמים מחייבים;
 - ג. הכנת תב"ע חדשה כך שתכלול זכויות בנייה מספקות באופן שיבטיח את כדאיותו הכלכלית של הפרויקט;
 - ד. דרישה להון עצמי ואיתנות פיננסית לקבלת מימון והעמדת ערבויות;
 - ה. סביבת שוק תחרותית;
 - ו. ידע וניסיון בתחום הבנייה וההתחדשות העירונית המאפשר את ניהול מערך הפרויקט.
- להערכת החברה, מחסומי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הם, בין היתר:
- א. משך הזמן הארוך הנדרש לקידום ולביצוע של פרויקטים לבנייה משלב החתמת הדיירים, מתן תוקף לתב"ע בוועדות השונות ועד לסיום הבנייה ושיווק הפרויקט;
 - ב. אתגר במימוש המהיר של פרויקטים הנגזר, בין היתר, מתנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק.
 - ג. אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר;
 - ד. התחייבויות חוזיות ארוכות טווח, בין היתר כלפי בעלי זכויות הקיימים ורוכשי הדירות החדשות.

7.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל בכלל ותחום ההתחדשות העירונית בפרט, הוא תחום פעילות המאופיין בתחרותיות רבה ופועלים בו גורמים רבים ושוניים, בניהם יזמים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של פרויקטי נדל"ן מסוג התחדשות עירונית בהיקפים שונים.

התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, החל מהשלבים ההתחלתיים של איתור מתחמים אפשריים לקידום תוכניות התחדשות עירונית ועד לשלבים מתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם. התחרות הקיימת בתחום הפעילות ניכרת ביתר שאת בין היזמים השונים בשלב השגת הסכמות וחתומות של בעלי הדירות בפרויקט. בהתאם, רווחת תופעה של התקשרות יזמים עם 'מארגני חתימות' ודיירים בשכונות בהן יש פוטנציאל לפרויקטי התחדשות עירונית. זאת ועוד, במקרים רבים בוחרים בעלי הדירות, באמצעות נציגות בעלי הדירות, עורך הדין המלווה או חברה לליווי בעלי דירות, לבצע מכרז בין יזמים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית. המכרז מאפשר לבעלי הדירות לקבל הצעות ממספר יזמים בהתאם לנתוני הבניין ולקריטריונים שהגדירו במכרז ולהשוות ביניהן על מנת לבחור בהצעה הטובה ביותר עבורם, הן מבחינת המחיר והן מבחינת הטיב והמוניטין של היזם תוך הערכת יכולותיו להוצאת הפרויקט אל הפועל.

היקף הפרויקטים בהם מעורבת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום ובהתחשב בכך שענף הנדל"ן היזמי הוא מבוזר ואין בישראל חברה המחזיקה בנתח משמעותי בתחום זה, אין באפשרות החברה לסמן חברה כזו או אחרת כמתחרה משמעותית שלה בתחום.

על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאליים בתחום הפעילות, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים אטרקטיביים ופועלת לפעול באפיקים שיווקיים ומתאימה את פעילותה לקהל היעד הרלבנטי ולמתחרים בשוק בהתאם לשיקול דעתה.

7.1.8 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות

נכון לתאריך הדוח כל הפרויקטים אותם מקדמת החברה הם בישראל.

7.1.9 סוגי פרויקטים

1. עסקאות התחדשות עירונית: ראו סעיף 7.1.1 לעיל.
2. קומבינציית שירותי בנייה: עסקה בה החברה מתקשרת עם בעלים של קרקע בהסכם לפיו בתמורה למכירת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין לחברה – הבעלים יהיו זכאים לחלק מהיחידות שיבנו בפרויקט על ידה וזאת בהתאם ליחס החלפה שיקבע בהסכם בין החברה לבעלים.

7.1.10 אופי התקשרות עם קבלנים מבצעים

מרבית הפרויקטים למגורים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי מתבצעים ו/או מיועדים להתבצע באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn-Key), החל מעבודות החפירה והדיפון, עבור לבניית שלד הבניין, מסירת היחידה לרוכשי יחידות הדיור וכלה בתום תקופות האחריות והבדק. ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם לרוב מסוג הסכמים פאושליים הכוללים מחיר אחיד.

7.1.11 סוגי שימושים במלאי הנמכר

עיקר המלאי העתידי של החברה בתחום הפעילות צפוי להיות מלאי למגורים.

7.1.12 מדיניות מימון פרויקטים

במרבית המקרים החברה אינה רוכשת את מקרקעי הפרויקטים, אלא מעניקה שירותי ייזום לבעלי הזכויות בתמורה לזכויות במקרקעין, לרבות זכויות הבניה והייזום הנלוות אליהם, כך שהחברה אינה נדרשת להעמדת הון עצמי לרכישת המקרקעין על מנת לקדם פרויקטים ולהתחיל בתהליך התכנון, אלא רק להוצאות ראשוניות בקשר לקידום הפרויקטים אשר כוללות בין היתר, תשלומים לאדריכלים, הוצאות עבור קידום הליכי התכנון, הוצאות עבור שירותים משפטיים, הוצאות בקשר עם ארגון בעלי הזכויות, כנסי דיירים, שכר עבודה ועוד.

כמקובל בתחום הפעילות, החברה מממנת את הפרויקטים בהם היא מעורבת טרם תחילת הבניה, באמצעות הון עצמי והשלמות הון עצמי מתאגידים בנקאיים, חברות אשראי חוץ בנקאי וחברות ביטוח. עם תחילת ביצוע הפרויקט מתקשרת החברה בהסכמי ליווי פיננסי מלאים להקמת הפרויקט.

7.1.13 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

במסגרת פרויקטי פינני בינוי, נהנים היזם ובעלי הדירות בפרויקטים מהקלות מס, בין היתר, כמפורט להלן: (1) פטור ממס רכישה בעת רכישה הזכות החלופית לבעלי הדירות הקיימות וממס שבח עד לתקרת הפטור³⁵ ובתנאים מסוימים, לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין; (2) מכוח סעיף 31א לחוק מס ערך מוסף - מע"מ בשיעור אפס על מכירה שהייתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין; (3) החל מיום 1 במאי 2022, נקבע בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 כי שיעור היטל ההשבחה שיחול בפרויקטים של פינני בינוי יעמוד על 25%, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעורים שונים, לפי מדרגות שהוגדרו; (4) אפשרות לדחיית יום המכירה בעסקה כך שהמועד הקובע לחבות במס ידחה עד לקיום התנאים המתלים בהסכם או מועד תחילת מתן שירותי הבנייה לפי המוקדם מביניהם.

במסגרת פרויקטי תמ"א 38, נהנים היזם ובעלי הזכויות בפרויקטים מהקלות מס, בין היתר, כמפורט להלן: (1) בקרקע המשמשת לבניית דירת מגורים או להרחבתה, שההשבחה בה נובעת מתמ"א 38 (חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה) קיים פטור מהיטל השבחה. ככל שלבניין נוספו יותר מ-2.5 קומות, יחול על התוספת היטל השבחה של 25% (לרשות המקומית יש

³⁵ תקרת השווי כהגדרתה בסעיף 49כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין קובעת כי השווי של הדירה החלופית והתמורה הכספית הנוספת לא יהיו גבוהים יותר מאחד מהסכומים הבאים (הגבוה מביניהם): (1) 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, לא כולל השווי של זכויות לבניה נוספת ביחידת המגורים הנמכרת; (2) שווי של דירת מגורים באותו מתחם ששטחה 120 מ"ר; (3) שווי של דירת מגורים באותו מתחם ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ"ר.

סמכות לקבוע שיחול פטור מהשבחה על חלק זה, או להפחית את ההיטל ל-12.5%); (2) פטור ממס שבח לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין³⁶; ו-3) מכוח סעיף 31 לחוק מס ערך מסוף - מע"מ בשיעור אפס על מכירת שירותי בנייה הזכאית לפטור ממס לפי הוראות סעיף 49לג לחוק מיסוי מקרקעין.

יצוין כי דיני המס החלים על תחום הפעילות משתנים מעת עת, ובייחוד הקלות המס אשר מעניקה המדינה במטרה לעודד את תחום ההתחדשות העירונית, המשפיעים במידה רבה, בין היתר, על הכדאיות הכלכלית בביצוע פרויקטים מסוג זה, רמות הביקוש וההיצע של דירות מגורים בשוק ועלויות הביצוע של הפרויקטים. כמו כן, יצוין, כי בחוק ההסדרים לשנת 2023 אושרה הארכת תוקף למתן פטורים ממס שבח בפרויקטים מסוג תמ"א 38 והתחדשות בניינית עד ליום 31 בדצמבר 2033, ובנוסף אושרו הקלות נוספות, בדומה לפרויקטים מסוג פינוי בינוי, כגון פטור ממס למתן תמורה כספית לדיירים הזכאים לפטור דירה יחידה לפי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין (ולגבי דייר בעל מס' דירות במתחם – רק כלפי דירה אחת בבעלותו), הגדלת הפטור לבעלים של עד שתי דירות מגורים בבניין (להבדיל מפטור בדירה אחת בלבד), וכן החלת הטבות המס המוקנות לדיירים קשישים בגין מתן חלופות תמורה לאותם דיירים קשישים, בהתאם להגדרתם בחוק בעסקאות פינוי בינוי.

7.1.14 שיווק יחידות הדיור, חתימה על כתבי הרשמה וקיומו של רכיב מימון משמעותי

באופן כללי, הליך שיווק היחידות בקבוצה מורכב משני שלבים – בשלב הראשון, לאחר שסוכמו הפרטים המסחריים עם הרוכש, חותם הרוכש על כתב הרשמה / כתב הצטרפות הכולל את עיקרי הפרטים המסחריים שסוכמו (פרטי היחידה, הצמדותיה, תמורה ופריסת התשלומים) וכן פרטים משפטיים כלליים ביחס לנכס. בשלב השני ועל פי הוראות כתב ההרשמה, על הרוכש להשלים את רכישת הזכויות וחתימה על הסכם מכר מחייב בתוך זמן קצוב ממועד חתימתו.

בפרויקטים בהם החלה החברה בשיווק מוקדם טרם קבלת ההיתר, כניסתם לתוקף של הסכמי המכר בחלק מהמקרים כפופה לקבלת היתר בניה או קבלת חשבון אגרות (כלומר, לאחר שהושלמו כלל הליכי הוצאת היתר בניה למעט תשלום אגרות והיטלים) בתקופה שנקבעה בהסכמי המכר, ליווי בנקאי והסדר שוברים עם הבנק המלווה. ככל ומתרחשת ו/או תתרחש מכירה טרם הסכם ליווי והסדר שוברים כאמור, התמורה משולמת בכפוף להוראות חוק מכר, כשעד למועד הנפקת שוברי תשלום על ידי הבנק המלווה, לא ניתן לגבות יותר מ-7% מסכום התמורה.

ביחס לתנאים המסחריים, מציעה החברה לרוכשים מעת לעת הטבות בתנאי התשלום ברכישת יחידות דיור ("מודלי שיווק"). בין היתר, בחלק מהתקשרויותיה מאפשרת החברה: (א) פריסת תשלומים – תשלום של 20% - 10% ממחיר הרכישה בלבד בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה; (ב) פטור מהצמדת חלק או מלוא מהתמורה שטרם שולמה למדד; (ג) הלוואות יזם – תשלום של כ-20%-10% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה בהון עצמי, תשלום נוסף של עד

³⁶ בתמ"א 38/1 בכל מקרה שהתקבלה תמורה בכסף או בהטבות שוות כסף שאינן שירותי בנייה כהגדרתן בחוק, או אם הקבלן הוסיף שיפורים שאינם נזכרים בחוק, תהיה חובה לשלם מס שבח

לכ-50% ממחיר הרכישה בממוצע בהלוואות יזם³⁷, ותשלום יתרת התמורה עד בסמוך למועד מסירת הדירה ("הלוואות יזם").

בפרויקטים בהם הוחל שיווק במסגרתו ניתנו הטבות מימון מהותיות, כך שקיים בהם רכיב מימון משמעותי – רכיב זה נוכח בטבלאות שלעיל מההכנסות ומהמחיר הממוצע למ"ר. כמו כן, יצוין כי ביחס לפרויקטים המסווגים בתכנון שטרם הוחל בהם שיווק, פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ופרויקטים אחרים בהם ניתנו נתוני ריווחיות (קרי, עלויות, הכנסות ורווח גולמי), הנתונים מבוססים על התוכניות העסקיות של החברה או דוח אפס לכל פרויקט ואינם לוקחים בחשבון רכיב מימון משמעותי היות שאין ביכולת החברה להעריך מה יהיו ההטבות לרוכשי יח"ד במועד תחילת השיווק ואם בכלל יהיו הטבות כאמור.

לפרטים על החלטת בנק ישראל מיום 23 במרץ 2025 הכוללת הנחיות לבנקים להגבלת מבצעי מימון על ידי יזמים ראה סעיף 6 לעיל. נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולת החברה לאמוד את ההשפעות של החלטה זו אשר התקבלה בסוף רבעון 1/2025.

ביחס להלוואות יזם, למיטב ידיעת החברה, הגורם הבנקאי המעמיד את ההלוואה בוחן את יכולת החזר של הרוכש הן ביחס להלוואות היזם והן ביחס למשכנתא שהרוכש צפוי ליטול מאותו גורם בנקאי במועד מסירת יחידת הדירה. בהקשר זה יצוין כי ככל שמדובר בהטבה מסוג הלוואות יזם, החברה לא מבצעת הליך חיתומי נפרד ליכולת החזר של רוכשי יח"ד, אלא מסתמכת על ההליך שמבצע הגורם הבנקאי כאמור לעיל, וככל שמדובר בהטבה מסוג פריסת תשלומים או פטור מהצמדה החברה לא מבצעת הליך חיתום עצמאי משלה לרוכשי יח"ד.

לפיכך: (א) ביחס להלוואות יזם, אומנם קיימת חשיפה מסוימת לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה, אם כי להערכת החברה, ולאור כך ש-1) הגורם הבנקאי בוחן את יכולת החזר על ידי חיתום של רוכש יח"ד; (2) החברה קיבלה בסמוך למועד ההתקשרות שיעור של כ-20%-10% ממחיר הרכישה; (3) הפיצוי המוסכם לו זכאית החברה במקרה של הפרת ההסכם לרוב גבוה מתשלום הריבית המהוונת בגין הלוואות היזם ששולמה על ידי החברה, חשיפה כאמור, ככל שתהיה, אינה צפויה להיות מהותית; (ב) ביחס לפריסת תשלומים, החברה קבלה תקבולים בשיעור של 20% - 10% מרוכשי דירות, ולמרות שהחברה לא ביצעה תהליך חיתום עצמאי משלה לרוכשים, החברה סבורה כי בהנחה שחלק מהרוכשים לא ישלימו את העסקה אזי תשלום ההון העצמי אמור לכסות חלק ניכר מהנזקים הצפויים.³⁸ כל הסכמי המכר שנחתמו בשנים 2024 ו-2025 בחברה כללו מודלי שיווק (כהגדרת המונח לעיל), כאשר:

(א) ביחס לשנת 2025 - בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות, ההטבות שניתנו היו מסוג פריסת תשלומים בהיקף חוזים כולל של כ-60 מיליון ש"ח, מתוכו כ-10 מיליון ש"ח

³⁷ "הלוואות יזם" לעניין זה משמעו הלוואות שנוטל רוכש יח"ד מבנק מקומי בהן הקבלן מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור רוכש יח"ד לתקופת ההלוואה (לרוב עד מסירת יח"ד לרוכש).

³⁸ הערכת החברה בפסקה זו בדבר יכולת החזר של רוכשי יח"ד ועמידתם בהתחייבויותיהם כלפי החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ניסיון החברה והערכותיה נכון למועד דוח זה ועל כך שהלוואות קבלן היו מקובלות במרבית חברות הנדל"ן בישראל. יודגש, כי האמור לעיל עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, עקב הערכות החברה המפורטות בפסקת מידע צופה פני עתיד בסעיף 7.9 בפרק זה להלן ועקב התממשות גורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 17 בפרק זה להלן. לפיכך אין כל ודאות כי לא יחול שינוי לרבות שינוי מהותי.

שולם במועד החתימה על ההסכם, והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה (כאשר מספר רוכשים שילמו בסמוך למועד החתימה סכום העולה על 20% ממחיר היחידה); שיעור הטבת פטור מהצמדה הינו כ-95% מסה"כ היקף המכירות בשנת 2025 (כאשר בחלק מהמכירות נכללה גם הטבה מסוג פריסת תשלומים ו/או הלוואות יזם); וכן הטבות במודל שיווק מסוג הלוואות יזם, בהיקף חוזים כולל של 21 מיליון ש"ח, בגינן כ-21% שולם מההון העצמי של הרוכשים ובאמצעות הלוואות יזם והיתרה שטרם שולמה תשולם עד למועד המסירה. שיעור הטבת הלוואות יזם שניתן הינו 22% מסך היקף המכירות לשנת 2025.

(ב) ביחס לשנת 2024 - בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות, ההטבות שניתנו היו מסוג פריסת תשלומים בהיקף חוזים כולל של כ-86 מיליון ש"ח, מתוכו כ-8 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה על ההסכם, והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה (כאשר מספר רוכשים שילמו בסמוך למועד החתימה סכום העולה על 20% ממחיר היחידה); שיעור הטבת פטור מהצמדה הינו כ-95% מסה"כ היקף המכירות בשנת 2024 (כאשר בחלק מהמכירות נכללה גם הטבה מסוג פריסת תשלומים ו/או הלוואות יזם); וכן הטבות במודל שיווק מסוג הלוואות יזם, בהיקף חוזים כולל של 52.2 מיליון ש"ח, בגינן כ-31% שולם מההון העצמי של הרוכשים ובאמצעות הלוואות יזם והיתרה שטרם שולמה תשולם עד למועד המסירה. שיעור הטבת הלוואות יזם שניתן הינו 46% מסך היקף המכירות לשנת 2024.

בעקבות מבצעי הלוואות היזם שהקבוצה קידמה בפרויקטים המשווקים, חברות הקבוצה שילמו תזרימית לבנקים למשכנתאות ריבית המסתכמת לסך של כ-1.3 מיליון ש"ח בשנת 2024, ובתקופת הדוח סך של 0.3 מיליון ש"ח.³⁹

החברה בחנה את קיומו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות בהן ניתנו הטבות מימון, בדרך של פריסת תשלומים ו/או הלוואות יזם, ומצאה כי נכון לתקופות הדיווח לשנים 2024 ו-2025, ובהתחשב בקצב התקדמות הבנייה בפרויקטים הרלוונטיים, לא קיים רכיב מימון משמעותי שיש להכיר בו בדוחות הכספיים.⁴⁰

בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח לא בוטלו הסכמי מכר.

הערכות החברה לעיל בדבר ההשפעות האפשריות של הגורמים האמורים לעיל על פעילותה של החברה, לרבות עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם, כאמור בסעיף זה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על ניסיון החברה והערכותיה נכון למועד אישור דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. יובהר כי אין כל וודאות כי הערכות החברה תממשנה, והן עשויות להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מהמתואר לעיל.

³⁹ יצוין כי סכומים אלו מבטאים ריבית ששולמה בגין הלוואות יזם שניתנו בפועל.

⁴⁰ לא כולל את יושפה אשר מוחזקת על ידי פרופדו קרסו ומטופלת בשיטת השווי המאזני.

7.2 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

ככלל, פעילותה היזמית של הקבוצה בתחום הפעילות אינה כרוכה בסיכוני אקלים וסביבה מהותיים. יחד עם זאת, להיבטים שונים של איכות הסביבה קיימת השפעה על פעילויות החברה כאמור, בין היתר באופן שבמסגרת ההיתרים להקמת הפרויקטים בהם מעורבת החברה קיימות דרישות לעמידה בתנאים שונים הנוגעים לתחום איכות הסביבה, כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע ומקורות מים ועוד, המוסדרים, בין היתר, במסגרת תב"ע או היתרי בנייה. במסגרת זו, הרשויות הרלוונטיות (כגון הרשות המקומית, המשרד להגנת הסביבה ורשות המים) עשויות לדרוש ביצוע פעולות לאיתור ולטיפול בזיהום קרקע, גזי קרקע או מי תהום במקרקעין עליהם עתיד להיבנות מבנה, וזאת על חשבון החברה (כיזמית), לפי העניין. לרוב, העלויות הכרוכות ביישום הדרישות כאמור אינן מהותיות ביחס לפרויקט.

דירקטוריון החברה הינו האורגן המפקח על כלל סיכוני החברה. הדירקטוריון הסמיך את מבקר הפנים של החברה לבחון במסגרת תוכנית הביקורת השנתית את הסיכונים הסביבתיים אליהם חשופה פעילות החברה ולמסור דיווח לדירקטוריון. בהמשך לעבודת מבקר הפנים, בחודש מרץ 2026 הוצג בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סקר סיכוני סביבה שביצע מבקר הפנים הכולל ממצאים והמלצות, ובהתאם לכך פועלת החברה לקביעת נהלי עבודה ומנגנונים תומכים בתחום הסביבה והאקלים.

למיטב ידיעת החברה ולהערכתה, נכון למועד הדוח, החברה מקיימת את החובות החלות עליה מכוח כל דין בקשר עם איכות הסביבה. בהתאם, הסכומים ששילמה החברה לצורך שמירה על איכות הסביבה ועמידה בהוראות הדין אינם מהותיים.

7.3 הסכמים מהותיים

7.3.1 מערך הסכמים לרכישה והשקעה בקבוצת יושפה

ראה סעיף 7.4 להלן.

7.3.2 הסכם לרכישת מניות והשקעה ב-GLM

ראה סעיף 7.4 להלן.

7.3.3 הסכם לרכישת מניות והשקעה ברום

ביום 19 במאי 2025 התקשרה החברה עם רוֹם בהסכם רכישת מניות והשקעה בחברות פרטיות המוחזקות על ידה וכן להקמת חברה משותפת לייזום פרויקטים חדשים (בסעיף זה: "ההסכם", "תאגידי רוֹם" ו-"החברה המשותפת"). במסגרת ההסכם רכשה החברה 49%-66.67% מהון המניות של תאגידי רוֹם, ואופציית CALL לרכישת יתרת הונן והונה של החברה המשותפת, בתמורה להעמדת הלוואות בעלים לתאגידי רוֹם ולחברה המשותפת ולמימון פעילותן במקרה הצורך כפי שנקבע בהסכם. לפרטים נוספים על ההסכם ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 במאי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-035165) וסעיף 7.4 להלן.

7.3.4 הסכם לרכישת מניות והשקעה במידר התחדשות עירונית

ביום 17 בספטמבר 2025 התקשרה החברה עם מידר גני עדן בע"מ ("מידר גני עדן") ומידר התחדשות עירונית בהסכם השקעה במידר התחדשות עירונית (בסעיף זה: "ההסכם"). במסגרת ההסכם רכשה החברה 49% מהון המניות הרגילות של מידר התחדשות עירונית, 50% מהון מניות הרווחים⁴¹ שלה, ואופציית CALL לרכישת יתרת הונה, בתמורה להעמדת הלוואות בעלים למידר התחדשות עירונית ולמימון פעילותה במקרה הצורך כפי שנקבע בהסכם. נכון לתאריך הדוח, העסקה הושלמה. לפרטים נוספים על ההסכם ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-070393) וסעיף 7.4 להלן.

⁴¹ מניות רווח של מידר התחדשות עירונית, כל אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב, שוות זכויות, המקנות למחזיק בהן, לפי שיעורן, אך ורק את הזכות לקבלת רווחים וזכות השתתפות בחלוקת עודפי נכסי החברה.

7.4 הסכמי שיתוף פעולה

להלן תיאור תמציתי של מערכת היחסים בין החברה לבין שותפיה העיקריים או בפרויקטים העיקריים:

| שיטת הצגה בדוחות הכספיים | תיאור תמציתי של מערכת היחסים | חלק החברה בשרשור סופי | חברת הפרויקט או העסקה המשותפת | השותפים ושיעור החזקתם |
|--------------------------|---|-----------------------|--------------------------------|--|
| שווי מאזני | <p><u>רקע</u></p> <p>ביום 28 במרץ 2024 התקשרה החברה במערך הסכמים עם צדדים שלישיים אשר נכנסו לתוקף במועד החתימה, שהינו גם מועד ההשלמה, לביצוע רכישת מניות והשקעה משותפת עם קרסו, באמצעות פרופדו קרסו, המוחזקת על ידן בחלקים שווים – 50%-50% (בסעיף זה: "התאגיד המשותף"), ביושפה. במסגרת מערך ההסכמים, רכש התאגיד המשותף באופן מיידי במועד החתימה 49% מהון המניות המונפק והנפרע של יושפה, וכן הוא עשוי לרכוש עד סה"כ 100% מהון יושפה (באמצעות אופציות PUT ו-CALL, ככל שתמומשה) במספר שלבים, וזאת לפי שווי חברה ממוצע של כ-78 מיליון ש"ח ליושפה. להבטחת התחייבויות התאגיד המשותף לתשלום תמורות האופציות על פי מערך ההסכמים עם הצדדים השלישיים לרבות הפרשי הצמדה וריבית פיגורים ככל שיחולו ("הסכומים המובטחים"), כל אחת מהחברה וקרסו ("הערבות"), תהיה ערבה לחד ל-50% מהתחייבויות התאגיד המשותף לתשלום הסכומים המובטחים. כמו כן, ערבות כל אחת מבין החברה וקרסו ל-50% מכל ההתחייבויות הכספיות של התאגיד המשותף על פי הסכם בעלי המניות ביושפה. בנוסף, יעמידו כל אחת מהערבות, ערבות (ללא הגבלה בסכום) לתאגיד בנקאי להבטחת 24.5% מחוב בסך של כ-9 מיליון ש"ח של יושפה לתאגיד הבנקאי.</p> <p>בחודש אפריל 2025 החברה וקרסו רכשו 2% נוספים מהונה של יושפה, בדרך של מימוש אופציה על פי מערך ההסכמים המקורי, כך שנכון למועד הדוח מחזיקה החברה ביושפה בשיעור של 25.5%.</p> <p><u>הסכם בעלי המניות בפרופדו קרסו המוחזקת 50%-50% על ידי החברה וקרסו (בסעיף זה: "הצדדים")</u></p> <p>החלטות באסיפה הכללית ובדירקטוריון תתקבלנה ברוב רגיל. בנוסף, הצדדים התחייבו להזרים כספים לתאגיד המשותף בהיקף כולל של כ-107 מיליון ש"ח (בפעילות ובחלקים שווים עד לחודש אפריל 2028 וכל עוד לא התקבלה החלטה אחרת ע"י הצדדים) וכך גם קבעו מנגנון לטיפול בהפרת התחייבות זו. כמו כן, נקבעו מגבלות על העברת מניות כגון זכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות וכיו"ב וכן מנגנון היפרדות (BMBY). זאת ועוד, לחברה ניתנה אופציה לרכוש 1% ממניות התאגיד המשותף מקרסו בתמורה לסך של 5 מיליון ש"ח במהלך תקופה של 3 שנים ממועד החתימה, שבמקרה שתמומש – לקרסו ניתנה אופציה למכירת כל מניותיה בתאגיד המשותף לחברה בתמורה שתחושב לפי שווי חברה מוסכם ליושפה.</p> <p><u>הסכם בעלי מניות ביושפה</u></p> <p>ההחלטות באסיפה תתקבלנה ברוב של 55% מהקולות, כאשר בהחלטות בנושאים שהוסכמו לתאגיד המשותף תהייה זכות הכרעה (עד המועד בו עלה התאגיד המשותף להחזקה של מעל 50% ביושפה, וממועד זה יתקבלו ההחלטות ברוב רגיל, למעט החלטות מיוחדות אשר יתקבלו ברוב של 85% מקרב בעלי המניות). הדירקטוריון ימנה ארבעה חברים (ששניים מהם מטעם התאגיד המשותף) והחלטות בו תתקבלנה ברוב של 55% מהמשתתפים, כאשר בהחלטות בנושאים שהוסכמו תוקנה לדירקטורים מטעם התאגיד המשותף זכות הכרעה (עד המועד בו עלה התאגיד המשותף להחזקה של מעל 50% ביושפה, וממועד זה יתקבלו ההחלטות ברוב רגיל, למעט החלטות מיוחדות אשר יתקבלו ברוב של 85% מקרב המשתתפים). בנוסף, נקבעו מנגנונים בדבר אי דילול והעמדת מימון, ונקבעו מגבלות על העברת מניות כגון זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות, זכות צירוף וזכות מצרנות. כמו כן נקבע שהלוואות בעלים יפרעו לפני כל חלוקה.</p> <p>בנוסף, נחתמו הסכמים למתן שירותים ביושפה עם חלק מבעלי המניות בה.</p> <p>לפרטים נוספים אודות מערך ההסכמים ראה דיווח מיידי מיום 31 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-029428).</p> | 25.5% | עסקה משותפת לרכישת מניות יושפה | צדדים שלישיים ⁴² המחזיקים במניות יושפה: 49% קרסו נדל"ן: 25.5% בשרשור סופי באמצעות פרופדו קרסו |

⁴² ה"ה אורן יושפה, שרון יושפה, מרדכי עבו, אסתר יעקובוביץ עבו, ודן גרנות.

| שיטת הצגה בדוחות הכספיים | תיאור תמציתי של מערכת היחסים | חלק החברה בשרשור סופי | חברת הפרויקט או העסקה המשותפת | השותפים ושיעור החזקתם |
|--------------------------|--|-----------------------|-------------------------------------|---|
| איחוד | <p>הסכם בעלי מניות ב-GLM</p> <p>ההחלטות באסיפה הכללית ובדירקטוריון תתקבלנה ברוב של 55% מהקולות, כאשר בהחלטות בנושאים שהוסכמו לחברה תהיה זכות הכרעה. כל החזקה של 15% מהון GLM תקנה לבעליה את הזכות למנות דירקטור אחד. החלטות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב של 55% מקולות המשתתפים, כאשר בהצבעה על החלטות בנושאים שהוסכמו תוקנה לדירקטורים מטעם החברה זכות הכרעה. בנוסף, נקבעו מגבלות על העברת מניות כגון זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות, זכות צירוף וזכות מצרנות. כמו כן, נקבעו מנגנונים להמרת סכומי שיפוי להון מניות ולהעמדת הון חוזר והון עצמי לצורך קבלת מימון מצדדים שלישיים. יתרה מכך, הוסדרו דמי הניהול לתאגיד ולבעלי המניות הקיימים, שכרם בעלי המניות הקיימים המועסקים ב-GLM, ודמי הייזום לבעלי המניות הקיימים בגין פרויקטים ספציפיים שנתנו לפי שיקול דעת GLM וכיו"ב.</p> <p>לפרטים נוספים אודות ההסכם ראה דיווח מיידי מיום 22 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-625962).</p> | 49% | GLM | צדדים שלישיים ⁴³ המחזיקים במניות GLM : 51% |
| איחוד | <p>הקמת חברה משותפת לייזום פרויקטים חדשים</p> <p>במסגרת ההסכם שבסעיף 7.3.3 לעיל, הסכימו הצדדים להקים את רום דוראל לטובת ייזום והקמה של פרויקטי התחדשות עירונית חדשים, ולגביה הסכימו, בין היתר, על הנושאים הבאים: רום דוראל תספק שירותי ניהול לתאגידי רום באמצעות רום בתמורה לדמי ניהול של עד כ-1.5 מיליון ש"ח לשנה (בתוספת מע"מ); לחברה יהיה רוב בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של רום דוראל, למעט ביחס לנושאים שסוכמו במסגרת ההסכם (זכויות מוגנות), באופן שלחברה תוקנה השליטה ברום דוראל; נקבעו ממגבלות על העברת מניות כגון זכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות; נקבעו מנגנונים למימון פעילותה של רום דוראל בדרך של העמדת הלוואות בעלים.</p> <p>לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 במאי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-035165).</p> | 60% | רום מקבוצת דוראל בע"מ ("רום דוראל") | רום ⁴⁴ : 40% |
| איחוד | <p>הסכמי בעלי מניות בתאגידי רום למעט רום דוראל</p> <p>בתאגידי רום, למעט רום דוראל (שההסכמות לגביה פורטו לעיל), נחתמו הסכמי בעלי מניות המבוססים על ההסכמות שנקבעו ביחס לרום דוראל.</p> <p>לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 במאי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-035165).</p> | -49% 66.67% | תאגידי רום למעט רום דוראל | צדדים שלישיים ⁴⁵ : 51%-33.33% |
| איחוד | <p>הסכם השקעה במידר התחדשות עירונית</p> <p>במסגרת הסכם ההשקעה שבסעיף 7.3.4 לעיל הסכימו הצדדים, בין היתר, על הנושאים הבאים: מידר גני עדן תספק שירותי ניהול למידר התחדשות עירונית בתמורה לדמי ניהול של עד 3% מתקציב הביצוע של כל פרויקט; ההחלטות באסיפה הכללית ובדירקטוריון של מידר התחדשות עירונית תתקבלנה פה אחד, למעט בנושאים שהוסכמו שלחברה תהיה זכות הכרעה בהם; נקבעו מגבלות על העברת מניות כגון זכות סירוב ראשון; נקבעו מנגנונים למימון פעילותה של מידר התחדשות עירונית בדרך של העמדת הלוואות בעלים.</p> <p>לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-070393).</p> | 4749% | מידר התחדשות עירונית | מידר גני עדן ⁴⁶ : 51% |

⁴³ ה"ה אורן פלד ורמי בן עמי.

⁴⁴ חברה פרטית שלמייטב ידיעת החברה מוחזקת על ידי מר שרון ששון.

⁴⁵ למייטב ידיעת החברה, בנוסף למר שרון ששון, יתר המחזיקים בתאגידי רום הם: גודס גרגיר ייזום ובנייה בע"מ, גיא גודס כדורסל אוליפנט 9 ת"א בע"מ, גיא גודס כדורסל מעפילי האגוז 71 בע"מ, גודס גרגיר מגדלי קרית ים בע"מ, קוטלר - השקעות בע"מ, גלרן השקעות ופתוח בע"מ.

⁴⁶ חברה פרטית שלמייטב ידיעת החברה מוחזקת על ידי ה"ה יחיאל פרוש, שמריהו אידלמן, זאב גרינברג ודורון שניידר.

⁴⁷ החברה מחזיקה ב-50% מהון מניות הרווחים של מידר התחדשות עירונית. כל מניה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב, הינה שוות זכויות, ומקנה למחזיק בהן אך ורק את הזכות לקבלת רווחים וזכות השתתפות בחלוקת עודפי נכסי החברה.

7.5 תמצית התוצאות

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | | פרמטר |
|------------------------------|----------|--|
| 2024 | 2025 | |
| - | 20,195 | הכנסות תחום הפעילות (מאוחד) |
| (1,040) | (38,626) | רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד) |
| (877) | (28,727) | רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק החברה) |
| 155,523 | 240,503 | סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד) |

7.6 נתונים מצרפיים (*)

| פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח | |
|--|--|
| 2025 | פרמטר |
| 96 | מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה |
| 46,575 | יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) |
| 14,868 | רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה |
| 33 | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בקשר עם פרויקטים בהקמה (מצטבר עד ליום 31/12/2025) |
| 31 | מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה |
| 2 | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד הדוח |

(*) המידע המוצג כולל נתונים בדבר חברות מאוחדות בלבד, וללא חלק החברה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

7.7 צבר הכנסות ומקדמות (*)

| מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח) | הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח) | יתרת פתיחה | |
|---|--|------------|------|
| 31,847 | 40,911 | 2026 | |
| 10,031 | 1,705 | רבעון 1 | 2026 |
| 754 | 1,608 | רבעון 2 | |
| - | 1,608 | רבעון 3 | |
| - | 1,608 | רבעון 4 | |
| 6,355 | 29,018 | 2027 | |
| 27,471 | - | 2028 | |
| - | - | 2029 | |
| - | - | 2030 ואילך | |
| 76,458 | 76,458 | סה"כ | |

(*) המידע המוצג כולל נתונים בדבר חברות מאוחדות בלבד, וללא חלק החברה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות ועיתוי קבלת המקדמות כמפורט בטבלה דלעיל, הם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד, שאינו בשליטת החברה בלבד. לפרטים אודות הערכות החברה בדבר מידע צופה פני עתיד זה ראו סעיף 7.9 להלן (פסקת מידע צופה פני עתיד).

7.8 ספקים וקבלני משנה

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי הם קבלנים, אדריכלים, מתכננים, מהנדסים, עורכי דין, שמאים, יועצים, משווקים וכדומה עימם מתקשרת החברה לצורך ייזום והקמת הפרויקטים.

כמפורט לעיל, בתחום הנדל"ן היזמי, לרוב נוהגת הקבוצה להתקשר עם קבלן ראשי בהסכם אשר במסגרתו הקבלן הראשי, בעצמו או באמצעות התקשרות עם קבלני משנה, אחראי לביצוע עבודות הקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון (יצוין, כי בחלק מהפרויקטים עבודות החפירה ודיפון מבוצעות על ידי קבלן אחר וכן כי שירותים נוספים ניתנים לעיתים בהתקשרות ישירה עם ספקים (אחרים) עד לקבלת טופסי אכלוס לדירות ("טופס 4") ומסירת הדירות לידי הרוכשים וכן בתקופת הבדק והאחריות על פי חוק מכר. בנוסף להתקשרות עם קבלן ראשי, החברה ממנה מפקח הנדסי מטעמה לליווי הפרויקט.

לרוב, התקשרויות עם קבלנים ראשיים כוללת הוראות לפיהן הקבלן יהיה אחראי לכל נזק שייגרם בביצוע העבודות, התחייבויות לשאת על חשבונו ואחריותו את הביטוחים הקבועים בהסכם (במקרים מסוימים, ההתקשרות בפוליסה הראשית של הפרויקט מבוצעת על ידי חברת הקבוצה הרלוונטית), פיצויים מוסכמים במקרה של איחורים, וכן עילות מקובלות לפיהן תהיה רשאית החברה לסלק ידו של הקבלן מהאתר, ובכלל זאת (אך לא רק) במקרים כגון: (א) איחור במועד בהתחלת העבודות; (ב) היקלעות הקבלן להליכי חדלות פירעון; (ג) הסבה או המחאה אסורה של זכויות הקבלן על-פי ההסכם וכיו"ב.

להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות מיוחדת בקבלן או ספק ספציפי. להערכת החברה, בין היתר, ההשלכות בהחלפת מבצע הבנייה או ספק ספציפי עלולות להיות עיכוב בהשלמת בניית הפרויקט בהתאם לשלב בו נמצא הפרויקט, שינוי בעלויות הפרויקט וכן שינויים נוספים בחיי הפרויקט. לשנת הדוח, החברה לא זיהתה ספקים עיקריים אשר היקף הרכישות מהם בשנת הדוח היה מהותי.

7.9 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

הנתונים בכל הטבלאות שלהלן הם ליום 31 בדצמבר 2025, לפי 100%, באלפי ש"ח.

יצוין כי חלק מהמועדים בטבלאות שלהלן משקפים דחייה לעומת המועדים שניתנו בעניין זה בדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025 או בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024, כאשר הסיבות לכך הינן בעיקר התארכות הליכי תכנון ורישוי, עיכובים בהליכי הביצוע ובהחתמת דיירים, שנבעו בין היתר מהשפעת המלחמה.

פרויקטים שהסתיימו

| פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח – נתונים כלליים על הפרויקטים | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|---------------------------|-------------|-----------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|-----------------|-------------|-------------------------|-----------------|-------------------|--|---------|---------------|
| מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) | | סה"כ שיעור רווח גולמי (%) | | סה"כ רווח גולמי שהוכר | | סה"כ עלויות שהוכרו | | הכנסות שהוכרו | | מ"ר ממוצע ליח"ד | יח"ד שנמכרו | חלק התאגיד האפקטיבי (%) | מועד סיום בנייה | מועד תחילת הבנייה | מועד רכישת הקרקע/ חתימת היזם על הסכם התחדשות עירונית | מיקום | שם |
| מצטבר מתחילת הפרויקט | תקופה שוטפת | מצטבר מתחילת הפרויקט | תקופה שוטפת | מצטבר מתחילת הפרויקט | תקופה שוטפת | מצטבר מתחילת הפרויקט | תקופה שוטפת | מצטבר מתחילת הפרויקט | תקופה שוטפת | | | | | | | | |
| 55,227 | 55,227 | 35% | 31% | 20,497 | 912 | 38,790 | 2,032 | 59,287 | 2,943 | 89 | 12 | 25.5% | 05/12/2024 | 31/12/2021 | 23/12/2018 | תל אביב | מוזיר 12 |
| 59,582 | 49,870 | 35% | 39% | 22,333 | 9,658 | 41,301 | 14,807 | 63,633 | 24,466 | 97 | 11 | 25.5% | 29/09/2025 | 31/12/2022 | 12/05/2020 | תל אביב | זכרון יעקב 11 |

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם השלמה במלואה

נכון למועד הדוח אין לחברה פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם השלמה במלואה בשנת 2025.

פרויקטים בהקמה (*)

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים כלליים על הפרויקטים

| יתרת עודפים צפויה בסיום צמי לרבות הון עממי שהושקע בפרויקט ⁵¹ | סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי ⁵⁰ | סה"כ רווח גולמי צפוי | שיעור הון עממי שהושקע בפרויקט | סה"כ עלויות צפויות ⁴⁹ | סה"כ הכנסות צפויות ⁴⁸ | סה"כ יח"ד שטרם נמכרו/הוכרו לתאריך הדוח | סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים | | | שיעור השלמה כספי/הנדסי לתאריך הדוח | סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד | סה"כ יח"ד | חלק החברה האפקטיבי בפרויקט | מועד סיום בנייה משוער | מועד תחילת הבנייה | מועד רכישת הקרקע או חתימת הסכם התחדשות עירונית | מיקום | שם |
|---|--|----------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|---|------|---|------------------------------------|----------------------|-----------|----------------------------|-----------------------|-------------------|--|---------------------------|--------------------------|
| | | | | | | | 2024 | 2025 | מיום 1/1/2026 ועד סמוך למועד פרסום הדוח | | | | | | | | | |
| 7,877 | 24% | 10,640 | 0% | 34,293 | 44,933 | - | 1 | 1 | - | 94.37% | 145 | 8 | 18.375% | 30/09/2026 | 01/05/2023 | 26/02/2020 | פראנקל 8, ת"א | פראנקל 8 |
| 1,946 | (1%) | (395) | 14% | 35,386 | 34,991 | - | - | - | - | 99.72% | 76 | 24 | 49% | 30/06/2026 | 02/02/2022 | 08/09/2020 | הרב חבה 23, רמת גן | הרב חבה 23 ⁵² |
| 25,297 | 6% | 5,818 | 12% | 91,188 | 97,006 | 3 | 5 | 2 | - | 61% | 106 | 30 | 25.5% | 31/03/2027 | 01/01/2024 | 23/07/2020 | מרים החשמונאית 22-24, ת"א | מרים החשמונאית 22-24 |
| 13,128 | 4% | 2,938 | 12% | 66,992 | 69,930 | 3 | 4 | 2 | - | 27% | 79 | 26 | 25.5% | 31/12/2027 | 01/03/2024 | 29/01/2020 | פינלס 10, ת"א | פינלס 10 |
| 21,731 | 11% | 11,180 | 10% | 87,289 | 98,469 | 7 | 3 | 2 | - | 28% | 117 | 29 | 25.5% | 31/12/2027 | 01/10/2024 | 09/12/2020 | סמאטס 20, ת"א | סמאטס 20 |

(*) ללא פרויקטים מהותיים מאוד הנמצאים בשלב הביצוע.

48 מייצג הכנסות ממכירה לחיצוניים. לא כולל הפחתת התחייבות שירותי בניה.
 49 כולל עלויות המוכרות לרווח והפסד. לא כולל הפחתת עלות הקרקע, למעט עלויות שכר דירה חלופי והובלה, וכן כולל עודפי עלות שנוצרו במועד צירופי עסקים.
 50 רווח הפרויקט בניכוי עלויות שאינן מוכרות לעלות המכר (שיווק, מימון וכו'). הרווח הגולמי כולל עודפי עלות שנוצרו במועד צירופי עסקים.
 51 בניכוי הלוואות מזנין.
 52 יצויין כי בשנת 2024 דווח כי הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט יסתכם בסך של כ-4 מיליון ש"ח ללא השפעת עודפי עלות. בתקופת הדיווח ולאור השפעות המלחמה, הוארך משך ביצוע הפרויקט ומשך חלה עליה בתקורות ניהול הפרויקט, מימון הפרויקט, הגדלת הוצאות שכ"ד לבעלי הדירות הקיימות ופיצוי לרוכשי הדירות ובעלי הקרקע. כמו כן, חלה עליה במדד תשומות הבניה אשר גררה עליית מחירים בעלויות הביצוע הישירות. בעקבות הגידול בהוצאות בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח, החברה צופה כי הרווח הגולמי ללא השפעת עודפי עלות בגין פרויקט זה יסתכם בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח.

פרויקטים בהקמה - המשך (*)

| פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------|------------------------|---|--|---------------------------------|---|----------------|-------------------------------|---|---|---------------------|--|---|-------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | סה"כ הכנסות שטרם הוכרו | מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים לתאריך הדוח | | | הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום האחרון של שנת הדיווח | | | מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתחמו (בכל תקופה), ללא מע"מ ⁵³ : | | | יתרת עלויות צפויים שטרם הושקעו לתאריך הדוח | עלויות שהושקעו בפועל עד לתאריך הדוח (מתייחס למלאי הקיים): | | | | שם |
| | | | מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור ⁵⁵ | צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור ⁵⁵ | עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור | הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו | | בשנה שהסתיימה ביום 31/12/2024 | בשנה שהסתיימה ביום 31/12/2025 | מיום 1/1/2026 ועד סמוך למועד פרסום הדוח | אחרות ⁵⁷ | | עלויות מימון שהוננו לפרויקט | בנייה | קרקע, היטלים ופיתוח ⁵⁶ | | |
| | | | | | | יתרת סכומים לקבל לפי חוזים | מקדמות שנתקבלו | | | | | | | | | הכנסות שהוכרו ⁵⁴ | |
| 24% | 605 | 2,531 | - | - | - | 1,045 | 1,487 | 42,401 | 42 | 36 | - | 6,191 | 1,995 | - | 23,309 | 2,798 | פראנקל 8 |
| (1%) | 4 | 98 | - | - | - | 28 | 70 | 34,893 | - | - | - | 4,087 | 4,262 | - | 25,367 | 1,670 | הרב חבה 23 |
| 6% | 329 | 50,793 | 56 | 20,942 | 6,600 | 15,412 | 14,439 | 46,213 | 61 | 43 | - | 36,108 | 15,575 | 3,598 | 30,579 | 5,327 | מרים החשמונאית 22-24 |
| 4% | 1,540 | 56,195 | 60 | 19,020 | 3,242 | 22,256 | 14,920 | 13,734 | 59 | 56 | - | 42,563 | 8,353 | 2,343 | 11,218 | 2,515 | פינלס 10 |
| 11% | 6,717 | 84,077 | 57 | 44,220 | 5,456 | 28,602 | 11,255 | 14,392 | 59 | 56 | - | 61,359 | 8,051 | 1,993 | 11,177 | 4,709 | סמאטס 20 |

(*) ללא פרויקטים מהותיים מאוד הנמצאים בשלב הביצוע.

⁵³ המחיר הממוצע למ"ר הינו ללא רכיב מימון משמעותי.
⁵⁴ מייצג הכנסות ממכירה לחציוניים. לא כולל הפחתת התחייבות למתן שירותי בניה, בניכוי רכיב מימון משמעותי.
⁵⁵ מייצג את העלויות שנצברו במלאי בגין הדירות שטרם נמכרו.
⁵⁶ לא כולל הפחתת עלות הקרקע.
⁵⁷ כולל עלויות שכר דירה חלופי, הובלה ועודפי עלות שנוצרו במועד צירופי עסקים.

פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון – נתונים כלליים על הפרויקטים

| יח"ד בפרויקט | | | | חלק החברה האפקטיבי | האם הושג מימון או ליווי בנקאי לפרויקט | מועד סיום בנייה משוער | מועד תחילת בנייה מתוכנן | עלות נוכחית בספרים | מועד רכישת קרקע או חתימת היזם על הסכם התחדשות עירונית | מיקום | שם |
|--------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------|--|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------|--|-------------------------|----------------|
| מצב טכנוני מתוכנן | | מצב תכנון נוכחי | | | | | | | | | |
| מ"ר ממוצע ליח"ד | יח"ד | מ"ר ממוצע ליח"ד | יח"ד | | | | | | | | |
| 87 | 38 (מתוכן 21 יח"ד לשיווק) | 87 | 38 (מתוכן 21 יח"ד לשיווק) | 49% | טרם | Q4/2029 | Q4/2026 | 2,062 | 19/03/2014 | זבוטינסקי, 15 גבעתיים | זבוטינסקי 15 |
| 92 | 9 (מתוכן 5 יח"ד לשיווק) | 92 | 9 (מתוכן 5 יח"ד לשיווק) | 49% | טרם | Q1/2028 | Q2/2026 | 4,600 | 17/02/2023 | המורד, 3 גבעתיים | המורד 3 |
| 100 | 22 (מתוכן 10 יח"ד לשיווק) | 100 | 22 (מתוכן 10 יח"ד לשיווק) | 25.5% | ליווי בנקאי | Q4/2028 | Q1/2026 | 6,620 | 09/12/2020 | זלוצינסקי, 4 תל אביב | זלוצינסקי 4 |
| 107 | 22 (מתוכן 10 יח"ד לשיווק) | 107 | 22 (מתוכן 10 יח"ד לשיווק) | 25.5% | ליווי בנקאי | Q4/2028 | Q1/2026 | 7,064 | 27/06/2021 | רמוז, 27 תל אביב | רמוז 27 |
| 108 | 22 (מתוכן 9 יח"ד לשיווק) | 108 | 22 (מתוכן 9 יח"ד לשיווק) | 25.5% | ליווי בנקאי | Q2/2029 | Q2/2026 | 5,691 | 28/10/2021 | סוטיץ, 10 תל אביב | סוטיץ 10 |
| 95 | 25 (מתוכן 10 יח"ד לשיווק) | 95 | 25 (מתוכן 10 יח"ד לשיווק) | 25.5% | ליווי בנקאי | Q3/2029 | Q3/2026 | 5,599 | 21/04/2020 | הירקון, 146 תל אביב | הירקון 146 |
| 108 | 27 (מתוכן 12 יח"ד לשיווק) | 108 | 27 (מתוכן 12 יח"ד לשיווק) | 25.5% | טרם | Q4/2029 | Q4/2026 | 3,153 | 26/01/2021 | ליפסקי, 11 תל אביב | ליפסקי 11 |
| 89 | 56 (מתוכן 28 יח"ד לשיווק) | 89 | 56 (מתוכן 28 יח"ד לשיווק) | 25.5% | ליווי בנקאי | Q3/2029 | Q3/2026 | 4,657 | 13/10/2021 | קוסובסקי, 36-38 תל אביב | קוסובסקי 36-38 |
| 91 | 26 (מתוכן 14 יח"ד לשיווק) | 91 | 26 (מתוכן 14 יח"ד לשיווק) | 25.5% | טרם | Q4/2029 | Q4/2026 | 2,351 | 20/12/2021 | זלוצינסקי, 10 תל אביב | זלוצינסקי 10 |
| 96 | 28 (מתוכן 16 יח"ד לשיווק) | 96 | 28 (מתוכן 16 יח"ד לשיווק) | 25.5% | טרם | Q4/2029 | Q4/2026 | 2,418 | 21/03/2022 | ז'בוטינסקי, 99 תל אביב | ז'בוטינסקי 99 |
| 65 | 38 (מתוכן 26 יח"ד לשיווק) | 65 | 38 (מתוכן 26 יח"ד לשיווק) | 100% | ליווי בנקאי | Q2/2029 | Q2/2026 | 4,256 | 22/04/2021 | בני הנביאים, רמת גן | בני הנביאים |

פרויקטים בתכנון - המשך

| פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|------------------------------|---------------------|---|--------------------------|--|----------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|--|----------------------------|
| שם | עלויות שהושקעו בפועל עד לתאריך הדוח | | | מחיר הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שהסתיימה ביום 31/12/2025 | מספר חוזים מוקדמים חוזים | חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח | | מחיר גולמי רווח שטרם הוכר | סה"כ רווח שטרם הוכר | סה"כ הכנסות שטרם הוכרו | מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים | סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי |
| | תכנון ואחרות | עלויות מימון שהווננו לפרויקט | קרקע, היטלים, פיתוח | | | הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו | | | | | | |
| | | | | | | מקדמות שנתקבלו | יתרת סכומים לקבל לפי חוזים | | | | | |
| זבוטינסקי 15 | 1,144 | 883 | 35 | - | - | - | 80,364 | 8,498 | 80,364 | 38,345 | 11% | |
| המורד 3 | 868 | 850 | 2,882 | - | - | - | 25,773 | 2,980 | 25,773 | 50,734 | 12% | |
| זלוצינטי 4 | 3,360 | 934 | 2,326 | 55 | 2 | 12,119 | 48,654 | 4,303 | 60,773 | 58,032 | 7% | |
| רמו 27 | 2,264 | 583 | 4,218 | 59 | 2 | 9,347 | 52,952 | 4,497 | 62,299 | 45,727 | 7% | |
| סוטיץ 10 | 1,708 | 973 | 3,010 | 58 | 3 | 19,659 | 48,401 | 7,208 | 68,060 | 65,762 | 11% | |
| הירקון 146 | 3,785 | 739 | 1,075 | 93 | 1 | 9,746 | 75,017 | 10,177 | 84,763 | 85,431 | 12% | |
| ליפסקי 11 | 1,860 | 1,273 | 19 | - | - | - | 87,271 | 6,167 | 87,271 | 61,554 | 7% | |
| קוסובסקי 36-38 | 3,210 | 1,400 | 46 | 66 | 3 | 19,076 | 121,146 | 13,359 | 140,222 | 60,755 | 10% | |
| זלוצינטי 10 | 1,567 | 769 | 14 | - | - | - | 67,822 | 7,197 | 67,822 | 58,007 | 11% | |
| ז'בוטינסקי 99 | 1,472 | 874 | 71 | - | - | - | 79,858 | 9,540 | 79,858 | 59,476 | 12% | |
| בני הנביאים | 1,818 | 148 | 2,289 | 30 | 11 | 32,241 | 36,448 | 15,809 | 68,689 | 26,462 | 23% | |

עתודות קרקע

נכון למועד הדוח אין לחברה עתודות קרקע.

פרויקטים אחרים (התחדשות עירונית)

נכון למועד הדוח, החברה מקדמת פרויקטים של התחדשות עירונית אשר נמצאים בשלבים שונים כמפורט להלן (שאינם מוגדרים כפרויקטים בתכנון או כפרויקטים בהקמה).

יצוין כי בטבלה שלהלן מתוארים פרויקטים חתומים ברוב נדרש ו/או שהושג בהם שיעור חתימות העולה על 50% מבעלי הדירות והחברה סבורה שיש היתכנות להוציאם לפועל בשנים הקרובות. ככלל, הסכם התחדשות עירונית ביחס לכל פרויקט ייכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאים המתלים האמורים בו, כאשר לרוב כוללים את התנאים המפורטים בסעיף 7.1.2 לעיל, ובכלל זה: חתימת ההסכם על ידי כל בעלי הדירות, אישור תוכנית (אם נדרש) מכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בנייה לפרויקט או הכרזה על המקרקעין כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי (לפי העניין), קבלת מימון בנקאי, כדאיות כלכלית לקבוצה וקבלת היתר בנייה, במועדים הקבועים בהסכמים הרלוונטיים. על פי רוב, חותמת החברה על

⁵⁸ עלויות שיכללו בעלות המכר, לרבות השפעת עודפי עלות שנוצרו במועד צירופי עסקים.

ההסכם רק לאחר שחתמו עליו 66.7% מבעלי הדירות בפרויקט. לאור האמור לעיל, מודגש כי בשלב זה אין וודאות כי הפרויקטים המפורטים בטבלה שלהלן יצאו אל הפועל ויתכן שיחולו שינויים במועדי התכנון המפורטים להלן, בין אם כתוצאה מנסיבות התלויות בחברה (לרבות שיקולי כדאיות כלכלית, כמפורט לעיל) ובין אם כתוצאה מגורמים אחרים שאינם תלויים בחברה. כמו כן, החברה מקדמת פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר טרם נחתם בהם הסכם בשיעור המינימלי שצוין לעיל או שאינם צפויים לצאת לפועל בשנים הקרובות, והם אינם נכללים בטבלה שלהלן.

| פרויקטים אחרים | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|---|-------------------|---|--|---------------------------------|-------------------|----------------------------|---|--|--|-------------------------------|----------------------------|-------------------|---|--|
| מיקום מקרקעי הפרויקט | סוג הפרויקט - בפרויקט פינוי בינוי – האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי | חלק החברה אפקטיבי | שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע | סטטוס הסכמי של הפרויקט | | מספר דירות קיימות | מספר דירות המיועדות למכירה | מספר דירות (לרבות שכירות חלופית והריסה) | העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) | יחס המחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ⁵⁹ | הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט | צפי עלויות עם שטרם הדיירים | מועד תחילת החתמות | האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים ⁶⁰ | סטטוס טכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן) |
| | | | | שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים ⁶² | שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט | | | | | | | | | | |
| הרב חבה 21 | תמ"א 38/2 | 49% | 672 מ"ר | 91% | 67% | 11 | 15 | 2,324 | 1.36 | 85 | 232 | 07/01/2021 | לא | התקבלה החלטה ועדה | |
| הרבי מבכרך 37 | קומביניציא | 49% | 1,272 מ"ר | 100% | 100% | 20 | 17 | 300 | 0.85 | 100 | - | 15/06/2018 | לא | לאחר ועדת התנגדויות לתיבוע | |
| רש"י 22 | קומביניציא | 49% | 288 מ"ר | 100% | 100% | 4 | 4 | 200 | 1.00 | 350 | - | 14/07/2014 | לא | בתהליך רה פרצלציה והרחבה עם בניין נוסף. | |
| הרא"ה 239 | תמ"א 38/2 | 49% | 470 מ"ר | 78% | 67% | 9 | 14 | 1,395 | 1.56 | 81 | 399 | 01/06/2023 | לא | בתהליך הגשה | |
| חובבי ציון 12-14 | קומביניציא | 49% | 2,694 מ"ר | 100% | 100% | 9 | 21 | 1,782 | 2.33 | 99 | - | 07/08/2022 | לא | תביעה מקומית אושרה להפקדה, השלמת תכנון ותנאים להפקדה | |
| הגדוד העברי 20+22 | חלופת שקד | 49% | 1,030 מ"ר | 67% | 67% | 18 | 32 | 2,163 | 1.78 | 102 | 1,081 | 10/06/2023 | לא | קידום הגשת בקשה להיתר | |

יחס החלפה הוא היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים ועל פי אותו מפתח לכל הדיירים, הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו. בהתאם לסעיף 1ד לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו – 2006, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באסיפה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם יזם בעסקת פינוי ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף זה, אם התקיים אחד מאלה: (1) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; (2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 1א83 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרו לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

ביחס להסכמי תמ"א, על פי סעיף 15 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק חיזוק בתים משותפים"): (א) הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי יחולו גם לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק, בשינויים המחויבים ובשינוי זה – במקום פסקאות (1) ו-(2) שבסעיף 1ד(א) לחוק האמור יקראו: (1) היזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, או עם הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור; (2) לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 145(א3) לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק.

יודגש, כי לעניין פרויקט פינוי בינוי הרוב הנדרש הוא בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. "מקבץ לפינוי בינוי" או "מקבץ" משמעו: בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תוכנית מפורטת. לעניין, פרויקט תמ"א הרוב הנדרש הוא של 66.67% מהדירות והרכוש המשותף בבניין.

59
60

61

פרויקטים אחרים

| מיקום מקרקעי הפרויקט | סוג הפרויקט - בפרויקט פינני בינוי - האם המתחם הוכרז או האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי | חלק החברה אפקטיבי | שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע | סטטוס הסכמי של הפרויקט | | מספר דירות קיימות | מספר דירות למכירה המיועדות | העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) | יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ⁵⁹ | המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט | צפי עלויות עם שטח חתמו הדיירים | מועד תחילת החתמות | האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי או 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים ⁶⁰ | סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן) |
|-----------------------|--|-------------------|---|------------------------|--|-------------------|----------------------------|--|--|------------------------------------|--------------------------------|-------------------|---|--|
| | | | | שיעור ההתחלת הפרויקט | שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים ⁶² | | | | | | | | | |
| אמיר 1-5 | פינוי בינוי | 49% | 1,194 מ"ר | 67% | 95% | 20 | 36 | 4,159 | 104 | 219 | 01/09/2023 | לא | בתהליך הגשה | |
| בלפור 20 וארלוזורוב 3 | פינוי בינוי | 49% | 1,767 מ"ר | 67% | 79% | 42 | 75 | 7,366 | 84 | 2,009 | 03/10/2022 | לא | התקבל רוב דרוש | |
| זלמן ארן 15-19 | תמ"א 38/2 | 49% | 1,625 מ"ר | 67% | 59% | 27 | 37 | 2,432 | 90 | 1,672 | 05/05/2025 | לא | התקבל רוב דרוש | |
| פינסק | תמ"א 38/2 | 100% | 1,100 מ"ר | 67% | 75% | 16 | 37 | 2,264 | 75 | 755 | 12/07/2023 | לא | בתהליך הגשה | |
| בן גוריון | פינוי בינוי | 100% | 2,269 מ"ר | 67% | 71% | 24 | 60 | 5,674 | 79 | 2,317 | 28/02/2024 | לא | בחתימות | |
| הזוהר 41 | תמ"א 38/2 | 100% | 679 מ"ר | 67% | 83% | 12 | 15 | 2,881 | 92 | 576 | 05/08/2025 | לא | תכנון בקשה להיתר | |
| שני אליהו | פינוי בינוי | 100% | 20,900 מ"ר | 67% | 38% | 128 | 768 | 9,639 | 69 | 15,541 | 18/12/2023 | לא | אושר נוסח חתימת עמיגור לצורך השלמה לרוב חוקי נדרש (30 יח"ד); עבר אישור פרה רולינג בעיריית אשקלון | |
| הרצל 29-31 | תמ"א 38/2 | 100% | 1,015 מ"ר | 67% | 100% | 15 | 24 | 3,240 | 115 | - | 23/10/2025 | לא | פרה רולינג תכנוני | |
| העצמאות 21,29,31 | פינוי בינוי | 100% | 22,000 מ"ר | 67% | 71% | 165 | 915 | 12,285 | 92 | 5,040 | 08/07/2024 | לא | התקבל רוב דרוש | |
| רמז 24 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 864 מ"ר | 67% | 88% | 16 | 12 | 1,421 | 83 | 203 | 01/01/2022 | לא | בדיקה סופית להיתר (ערב ביצוע) | |
| בלוך 15 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 560 מ"ר | 67% | 100% | 11 | 10 | 2,952 | 81 | - | 01/10/2021 | לא | ערב ביצוע (יש היתר בתנאים) | |
| הלסינקי 17 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 833 מ"ר | 67% | 92% | 13 | 10 | 4,086 | 119 | 341 | 07/12/2021 | לא | ערב ביצוע (יש היתר בתנאים) | |
| בארי 5 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 1,279 מ"ר | 67% | 92% | 24 | 17 | 7,409 | 98 | 679 | 01/04/2022 | לא | ערב ביצוע (יש היתר בתנאים) | |
| שטריק 11 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 598 מ"ר | 67% | 100% | 8 | 10 | 3,104 | 89 | - | 01/02/2022 | לא | ערב ביצוע (יש היתר בתנאים) | |
| פרופסור שור 25 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 750 מ"ר | 67% | 100% | 13 | 15 | 4,316 | 69 | 0 | 01/07/2022 | לא | ערב ביצוע (יש היתר בתנאים) | |
| רמברנדט 6 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 541 מ"ר | 67% | 89% | 8 | 8 | 2,621 | 103 | 331 | 01/02/2022 | לא | ערב ביצוע (יש היתר בתנאים) | |
| בלוך 29 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 539 מ"ר | 67% | 100% | 8 | 7 | 2,944 | 103 | - | 01/10/2022 | לא | ערב ביצוע (יש היתר בתנאים) | |
| דוד ילין 1-3 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 1,025 מ"ר | 67% | 88% | 16 | 12 | 4,767 | 120 | 681 | 01/11/2022 | לא | המתנה לועדה | |

פרויקטים אחרים

| מיקום מקרקעי הפרויקט | סוג הפרויקט - בפרויקט פינני בינוי - האם המתחם הוכרז או האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי | חלק החברה אפקטיבי | שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע | סטטוס הסכמי של הפרויקט | | מספר דירות קיימות | מספר דירות המיועדות למכירה | העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) | יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ⁵⁹ | המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט | צפי עלויות עם שטחם חתמו הדיירים עם מועד תחילת החתמות | האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינני בינוי או 5ג לחוק חיזוק בתים משותפים ⁶⁰ | סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן) |
|-------------------------|--|-------------------|---|--|---------------------------------|-------------------|----------------------------|--|--|------------------------------------|--|---|--|
| | | | | שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים ⁶² | שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט | | | | | | | | |
| בילטמור 6 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 712 מ"ר | 67% | 80% | 8 | 8 | 3,046 | 125 | 01/07/2023 | 762 | לא | המתנה לועדה |
| מתחם אילת 74-72 | פינוי בינוי | 25.5% | 3,243 מ"ר | 67% | 78% | 118 | 36 | 6,568 | 96 | 01/03/2022 | 1,885 | לא | יש תבע מאושרת. תכנית עיצוב |
| מתחם העם הצרפתי | פינוי בינוי | 25.5% | 1,918 מ"ר | 67% | 70% | 45 | 29 | 6,561 | 81 | 01/10/2022 | 2,812 | לא | תנאי סף לתבי"ע (במסלול שקד) |
| מתחם הרימון | פינוי בינוי | 25.5% | 3,670 מ"ר | 67% | 78% | 111 | 63 | 13,994 | 97 | 01/05/2023 | 4,040 | לא | תאום תבי"ע מול העירייה |
| אנטגונוס 3 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 686 מ"ר | 67% | 83% | 10 | 12 | 3,404 | 103 | 01/05/2024 | 682 | לא | המתנה לועדה |
| מתחם אלי כהן | תמ"א 38/2 | 25.5% | 2,198 מ"ר | 67% | 86% | 29 | 18 | 3,875 | 103 | 01/11/2024 | 647 | לא | המתנה לועדה |
| מתחם בכור שטרית | פינוי בינוי | 17.9% | 1,932 מ"ר | 67% | 75% | 68 | 24 | 3,582 | 112 | 01/07/2024 | 1,194 | לא | תאום תבי"ע מול העירייה |
| אנטוקולסקי 13 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 549 מ"ר | 67% | 75% | 10 | 8 | 2,177 | 89 | 20/03/2025 | 726 | לא | תנאי סף |
| קוסובסקי 14 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 858 מ"ר | 67% | 83% | 16 | 12 | 4,038 | 87 | 10/06/2025 | 810 | לא | תכנון הגשה להיתר |
| שרת 39 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 818 מ"ר | 67% | 83% | 10 | 12 | 3,369 | 124 | 17/11/2025 | 675 | לא | תכנון הגשה להיתר |
| אבן גבירול 168 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 1,369 מ"ר | 67% | 72% | 41 | 31 | 8,592 | 85 | 13/08/2025 | 3,374 | לא | תכנון הגשה להיתר |
| אונקלוס 13 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 720 מ"ר | 67% | 88% | 12 | 16 | 3,738 | 117 | 24/11/2025 | 534 | לא | תכנון הגשה להיתר |
| הלסינקי 23 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 757 מ"ר | 67% | 86% | 13 | 12 | 82 | 91 | 10/12/2025 | 14 | לא | ערב ביצוע (יש היתר בתנאים) |
| מתחם ביאליק-הרשת, בת ים | פינוי בינוי | 12.8% | 3,399 מ"ר | 67% | 67% | 85 | 63 | 8,795 | 116 | 01/07/2022 | 4,397 | לא | תאום תבי"ע מול העירייה |
| שרת 80 | תמ"א 38/2 | 25.5% | 820 מ"ר | 67% | 67% | 10 | 12 | 2,816 | 122 | 21/12/2025 | 1,408 | לא | תכנון הגשה להיתר |
| שאול חניתה | חלופת שקד | 50% | 1,408 מ"ר | 67% | 100% | 20 | 12 | 1,824 | 97 | 13/02/2024 | - | לא | השלמת תנאים אחרונים לכניסה לוועדה להיתר. |
| יוספטל מערב | פינוי בינוי | 50% | 18,680 מ"ר | 67% | 67% | 1,873 | 306 | 28,373 | 108 | 11/09/2023 | 14,187 | לא | התכנית הוצגה לעירייה, כעת בשלבי תיאום מול צוות העירייה, לצורך המשך קידום ההליכים הסטטוטוריים. |
| טביב ז'בוטינסקי | פינוי בינוי | 50% | 8,564 מ"ר | 67% | 72% | 670 | 108 | 12,979 | 104 | 03/06/2024 | 4,992 | לא | התכנית הוצגה לעירייה, כעת בשלבי תיאום מול מחלקת התכנון העירוני, לצורך המשך קידום ההליכים הסטטוטוריים. |

פרויקטים אחרים

| מיקום מקרקעי הפרויקט | סוג הפרויקט - בפרויקט פינני בינוי - האם המתחם הוכרז או האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי | חלק החברה אפקטיבי | שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע | סטטוס הסכמי של הפרויקט | | מספר דירות קיימות | מספר דירות המיועדות למכירה | העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) | יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים החתומים ⁵⁹ | המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט | צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו | מועד תחילת החתמות | האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1 לחוק פינוי בינוי או 5 לחוק חיזוק בתים משותפים ⁶⁰ | סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן) |
|-------------------------|--|-------------------|---|--|---------------------------------|-------------------|----------------------------|--|--|------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--|--|
| | | | | שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים ⁶² | שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט | | | | | | | | | |
| דרך עכו | פינוי בינוי | 50% | 3,083 מ"ר | 70% | 67% | 30 | 138 | 5,250 | 109 | 2,250 | 10/03/2025 | לא | בוצע הליך תכנון מול מחלקת התכנון של העירייה. מצפים לקבלת אישור העירייה לפתיחת תיק תב"ע. | |
| שמעוני | חלופת שקד | 50% | 1,119 מ"ר | 83% | 67% | 18 | 32 | 3,360 | 91 | 672 | 10/07/2025 | לא | הוצג תכנון ראשוני לעירייה (פרה רולינג) נדרש באישור לפתיחת תיק תב"ע. | |
| הנרייטה סאלד | פינוי בינוי | 50% | 8,333 מ"ר | 71% | 67% | 98 | 605 | 15,174 | 110 | 6,070 | 15/02/2024 | לא | התכנית הוצגה לעירייה, כעת בשלבי תיאום מול צוות העירייה, לצורך המשך קידום ההליכים הסטטוטוריים. | |
| אלופי צה"ל | פינוי בינוי | 100% | 4,015 מ"ר | 75% | 67% | 61 | 153 | 12,144 | 95 | 3,960 | 12/07/2024 | לא | מצגת לעירייה | |
| גבעתי 53-57 | תמ"א 38/2 | 85% | 1,578 מ"ר | 72% | 67% | 18 | 36 | 3,042 | 68 | 1,170 | 04/06/2025 | לא | פרה רולינג של צוות התכנון | |
| גביון 3-5-7 הבושם 72-74 | פינוי בינוי | 66.7% | 8,294 מ"ר | 83% | 67% | 48 | 117 | 9,820 | 120 | 1,964 | 15/05/2019 | לא | הכנת חלופת תכנון לפרום מהנדס העיר והכנת מסמכי התב"ע לקראת דיון בוועדה המקומית (אשר בסמכותה לאשר את התכנית) | |
| מעפילי אגוז 71 | פינוי בינוי | 58% | 802 מ"ר | 71% | 67% | 14 | 22 | 2,535 | 93 | 1,014 | 05/03/2025 | לא | לקראת עמידה בתנאי סף לאישור התב"ע | |
| גורדון 39 | חלופת שקד | 60% | 1,027 מ"ר | 89% | 67% | 9 | 11 | 2,924 | 185 | 366 | 20/02/2022 | לא | עמידה בתנאים להגשה להיתר | |
| אוליפנט 9 | חלופת שקד | 60% | 691 מ"ר | 81% | 67% | 16 | 9 | 3,712 | 83 | 857 | 01/09/2024 | לא | המתנה לתכנית הרובעים 5-6 | |
| קינג ג'ורג' 68 | חלופת שקד | 60% | 662 מ"ר | 78% | 67% | 18 | 5 | 4,277 | 110 | 1,222 | 08/12/2021 | לא | עמידה בתנאים להגשה להיתר | |
| דניאל 28 | חלופת שקד | 60% | 1,106 מ"ר | 89% | 67% | 9 | 17 | 4,957 | 262 | 620 | 03/07/2023 | לא | קיים רוב נדרש בפרויקט ומתקיים כעת מו"מ לקראת תתימה עם בעלי הזכויות בבניין סמוך לטובת הרחבת הפרויקט | |
| שד' ירושלים | פינוי בינוי | 60% | 13,823 מ"ר | 70% | 67% | 200 | 1,040 | 25,060 | 91 | 10,740 | 08/09/2024 | לא | לאחר פרה רולינג עם הועדה המחוזית ולקראת דיון שני בוועדה לטובת תכנון תב"ע | |
| מצדה 51-57 | פינוי בינוי | 60% | 3,520 מ"ר | 69% | 67% | 54 | 324 | 6,124 | 60 | 2,814 | 01/10/2025 | לא | לקראת הגשה לוועדה המקומית לפי חלופת שקד | |
| שפרעם 2-8 | פינוי בינוי | 29.4% | 5,300 מ"ר | 69% | 67% | 36 | 184 | 4,113 | 98 | 1,810 | 05/07/2025 | לא | לאחר פרה רולינג עם העירייה והצגת התכנון ראשוני לעירייה | |

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

להלן פרטים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שנחתמו ביחס אליהם הסכמי ליווי או הסכמים עם קבלני ביצוע (ליום 31 בדצמבר 2025):

| מידע על אשראי ללווי פרויקט | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------|--------------------------------------|--|--|---------------------------------|------------------|--------------|---|----------------------|---|
| שם | תקרת אשראי פיננסי | יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח | תקרת אשראי ערבביות (מימון בנייה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה) | תקרת אשראי ערבביות חוק מכר ⁶² | יתרה לניצול ערבביות לתאריך הדוח | סה"כ מסגרת אשראי | Non-Recourse | טווח ריבית אשראי פיננסי | ריבית צמודה/לא צמודה | עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח |
| פראנקל 8 | 5,000 | - | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | 5,000 | לא | הגבוה מבין: א. 9.65% ב. פריים + 3.9% | לא צמוד | ל.ר. |
| הרב חבה 23 | 10,000 | 3,788 | 25,780 | 37,000 | 495 | 37,000 | לא | פריים + 1.5% | לא צמוד | כן |
| מרים החשמונאית 22-24 | 9,700 | 1,200 | 6,000 | 191,300 | 39,968 | 207,000 | לא | פריים + 1.15% | לא צמוד | כן |
| פינלס 10 | 6,100 | - | 4,000 | 138,200 | 37,807 | 148,300 | לא | פריים + 1.15% | לא צמוד | כן |
| סמאטס 20 | 20,500 | 13,700 | 7,000 | 154,600 | 8,415 | 182,100 | לא | פריים + 1.15% | לא צמוד | כן |
| זלוציסטי 4 | 15,000 | 15,000 | 3,360 | 135,550 | 61,948 | 165,000 | לא | פריים + 1.00% | לא צמוד | כן |
| רמז 27 | 15,000 | 15,000 | 6,070 | 150,600 | 69,140 | 172,170 | לא | פריים + 1.00% | לא צמוד | כן |
| סוטינ 10 | 15,000 | 15,000 | 4,967 | 151,000 | 65,046 | 172,000 | לא | פריים + 1.00% | לא צמוד | כן |

הסכמי הליווי שלעיל הם הסכמים מקובלים ללווי פרויקטי נדל"ן יזמי הכלולים תנאים מוקדמים להעמדת האשראי כגון: העמדת הון עצמי, קבלת היתר בנייה, רישום שעבודים, מכירה מוקדמת וכד'. בנוסף, ההסכמים כוללים תנאים מקובלים להעמדת האשראי לפירעון מידי כגון, שינוי שליטה, היקלעות להליכי חדלות פירעון, העברת זכויות אסורה, פיגורים בתשלומים, חריגה מהיתרים והתקציב וכו'. כמו כן, בכל אחד מהפרויקטים נרשמו לטובת כל אחד מהמלווים משכנתאות ושעבודים על כל זכויות היזם בקרקע ובפרויקט. כמו כן, העמידה החברה ערבביות לטובת תאגידיים ממנים במרבית הפרויקטים של חברות בנות וכלולות.

⁶² בכל מקרה סכום אשראי ערבביות חוק מכר וסכום האשראי הכספי ביחד לא יעלו על הסכום המקסימלי שניתן לנצל מתוך מסגרת האשראי בערבביות חוק מכר.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (ליום 31 בדצמבר 2025):

| ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה | | | | | | | | | | |
|--|--------------|---|--------------|---------------------------|--------------|--|--------------|---|--------------|----------------------|
| השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר | | השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר | | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | | השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר | | השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר | | |
| שיעור ב-% | הרווח הגולמי | שיעור ב-% | הרווח הגולמי | שיעור ב-% | הרווח הגולמי | שיעור ב-% | הרווח הגולמי | שיעור ב-% | הרווח הגולמי | |
| - | - | - | - | 6% | 626 | - | - | - | - | פראנקל 8 |
| - | - | - | - | - | 4 | - | - | - | - | הרב חבה 23 |
| (11%) | (820) | (6%) | (410) | 39% | 7,449 | 6% | 410 | 11% | 820 | מרים החשמונאית 22-24 |
| (17%) | (1,385) | (9%) | (693) | 73% | 7,999 | 9% | 693 | 17% | 1,385 | פינלס 10 |
| (21%) | (3,167) | (10%) | (1,584) | 72% | 15,210 | 10% | 1,584 | 21% | 3,167 | סמאטס 20 |
| | (5,372) | | (2,686) | | 31,288 | | 2,686 | | 5,372 | סה"כ |

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה

| ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה | | | | | | | | | | |
|--|--------------|--|--------------|---------------------------|--------------|---|--------------|--|--------------|----------------------|
| השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר | | השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר | | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | | השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר | | השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר | | |
| שיעור ב-% | הרווח הגולמי | שיעור ב-% | הרווח הגולמי | שיעור ב-% | הרווח הגולמי | שיעור ב-% | הרווח הגולמי | שיעור ב-% | הרווח הגולמי | |
| 6% | 35 | 3% | 17 | 6% | 626 | (3%) | (17) | (6%) | (35) | פראנקל 8 |
| 29% | 1 | 14% | 1 | - | 4 | (14%) | (1) | (29%) | (1) | הרב חבה 23 |
| 15% | 1,135 | 8% | 567 | 39% | 7,449 | (8%) | (567) | (15%) | (1,135) | מרים החשמונאית 22-24 |
| 33% | 2,630 | 16% | 1,315 | 73% | 7,999 | (16%) | (1,315) | (33%) | (2,630) | פינלס 10 |
| 25% | 3,787 | 12% | 1,893 | 72% | 15,210 | (12%) | (1,893) | (25%) | (3,787) | סמאטס 20 |
| | 7,587 | | 3,793 | | 31,288 | | (3,793) | | (7,587) | סה"כ |

הערכות החברה דלעיל לגבי, בין היתר, הנתונים המצרפיים, היקפי הפרויקטים, מועדי תחילה וסיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי (ושיעורו) ויתרת העודפים הצפויים בפרויקטים, ההון העצמי שיש להשקיע בפרויקט, סך עודפים צפויים, מועד צפוי למשיכת עודפים, כמות יחידות דיור ושטחי מסחר לשיווק וכן עלויות פינוי דיירים (ביחס לפרויקטים בתחום התחדשות עירונית) וצפי להשלמת הליכי תכנון הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהחברה ושותפיה על-פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות

בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם ו/או קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים ו/או קבלתם במועד שנחזה על ידי החברה; בהחלטה של הדיירים בפרויקטים בתחום התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור); בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו', ובשמירת בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציה ובכלל זאת רגולציית המיסוי, שינויים מהותיים בסביבת הריבית והאינפלציה והשפעות המצב הבטחוני בישראל) – ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. להערכת החברה גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

7.10 פרויקטים מהותיים מאוד

ככלל, פרויקט מהותי מאוד ייחשב כפרויקט אשר עומד באחד המבחנים שנקבעו לכך בהנחיית נדל"ן יזמי (וזאת בין אם מדובר בפרויקט של החברה/תאגיד בשליטתה ובין אם מדובר בפרויקט של חברה כלולה). עם זאת, היה ויישום המבחנים האמורים יביא לתוצאה ולפיה לחברה יותר מ-5 פרויקטים מהותיים מאוד, החברה תציג את 5 הפרויקטים המהותיים ביותר, על בסיס הפרמטרים שיפורטו להלן, ויתר הפרויקטים (על אף עמידתם במבחני פרויקט מהותי מאוד שבהנחיית נדל"ן יזמי, כהגדרתה להלן) יוצגו כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי.

בהתאם להחלטת החברה, בבחירת 5 הפרויקטים המהותיים מאוד כאמור, יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות בהגדרת "פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד" להנחיית נדל"ן יזמי. ככל ובמועד בחינה מסוים, יהיו יותר מ-5 פרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל 3 מבחני המהותיות, כי אז יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר השיגו במבחן ההכנסות את התוצאה הגבוהה ביותר ("המבחן הקובע"). מנגד, ככל ובמועד בחינה מסוים, לא יהיו 5 פרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות, כי אז יינתן ראשית משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות ולאחר מכן, לפרויקטים אשר עמדו בלפחות 2 מבחני המהותיות, וככל ויהיו יותר מ-5 פרויקטים אשר עמדו בלפחות 2 מבחני המהותיות, כי אז יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות ולאחר מכן- לפרויקטים אשר עמדו ב-2 מבחני מהותיות והשיגו במבחן הקובע את התוצאה הגבוהה ביותר.

ככל ויישום המבחנים ביחס לפרויקטים מסוימים יביא לתוצאות דומות, לרבות ביחס לתוצאות המבחן הקובע, אזי תיישם החברה מבחנים איכותיים לרבות סטטוס הפרויקט (ביצעו/תכנון/קרקע), המועד הצפוי לקבלת היתר בניה, המועד הצפוי לתחילת הקמתם וכו'.

בנוסף, בכל הנוגע לפרויקטים העונים על הגדרת "פרויקט אחר" בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי (קרי, פרויקטי התחדשות עירונית או קומבינציה), אלו יכללו בבחינה שתוארה לעיל רק אם להערכת החברה היתר הבניה הסופי (לא חפירה דיפון ולא היתר בתנאים) בגינם צפוי בתוך 3 שנים ממועד הדוחות הכספיים וכן, ככל ומדובר בפרויקט מסוג של התחדשות עירונית, חתמו על ההסכם בעלי קרקע המהווים את "הרוב המיוחס" המאפשר פניה למפקח על הרישום למקרקעין.

יצוין כי חלק מהמועדים בטבלאות שלהלן משקפים דחייה לעומת המועדים שניתנו בעניין זה בדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025 או בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024, כאשר הסיבות לכך הינן בעיקר התארכות הליכי תכנון ורישוי, עיכובים בהליכי הביצוע ובהחתמת דיירים, שנבעו בין היתר מהשפעת המלחמה.

הצגת הפרויקט

| | |
|---|---|
| שם הפרויקט: | ארלוזורוב (בסעיף זה: "הפרויקט"). |
| מיקום הפרויקט: | רחוב ארלוזורוב 5, 7 ו-9 בבת ים, גוש 7146 חלקה 241 (בסעיף זה: "המקרקעין"). |
| תיאור קצר של הפרויקט: | פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו נהרסו 24 יח"ד ב-3 בניינים ובמקומם מוקם בניין חדש, שיכלול 72 יח"ד (מתוכן 48 יח"ד לשיווק) מעל 2 קומות מרתפי חניה ומרתף גלריה (המיועדת למחסנים) תת קרקעיים. למועד הדוח, 100% מבעלי הזכויות חתמו על ההסכמים. יחס ההחלפה הוא 2. |
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: | 49% |
| מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה): | החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות חברת פרויקט המוחזקת על-ידי GLM. |
| ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס): | צדדים שלישיים המחזיקים ב-51% מהונה של GLM. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4 לעיל. |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי): | איחוד. |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: | לא רלוונטי. |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: | 2,102 מ"ר. |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל: | רבעון 4 2021. |
| מועד סיום שיווק צפוי: | רבעון 4 2027. |
| מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן): | רבעון 4 2027. |
| מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל): | רבעון 4 2024. |
| הסכמים עם קבלני ביצוע: | חברת הפרויקט התקשרה עם פ.י הנדסה בע"מ (בסעיף זה: "הקבלן") בהסכם קבלן ראשי פאושלי בתמורה לסך של 77.6 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והצמדה למדד תשומות הבנייה, לפיו התחייב הקבלן להשלים את הקמת הפרויקט (היינו מסירת היחידות לאחר קבלת טופס 4) בתוך 30 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה, הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.8 לעיל. |
| פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה): | נרשמו הערות אזהרה לטובת היזם על 100% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט. |
| הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר): | חברת הפרויקט התקשרה עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם לביצוע הפרויקט הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2 לעיל. |
| קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט: | - |
| האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? | כן, על פי דוח המעקב הפרויקט הינו רווחי. |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: | - |
| נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב): | - |

מצב תכנוני של הפרויקט

| נתונים לפי 100% | | | |
|--------------------------------|----------------|------------------------------|-------------------------|
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49% | | | |
| מצב תכנוני קיים | | | |
| הערות | סה"כ יח"ד | סה"כ שטחים (מ"ר) | סוג מלאי |
| | 72 (48 לשיווק) | 8,041 מ"ר (6,382 מ"ר לשיווק) | יחידות דיוור |
| | - | - | שטחי מסחר |
| | - | - | שטחי משרדים |
| | - | - | זכויות בנייה לא מנוצלות |

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

| 2024 | 2025 | נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49% |
|---------|---------|---|
| 1,485 | 1,834 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*) |
| 12,582 | 16,861 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות |
| - | 12,940 | עלויות מצטברות בגין בניה |
| 77 | 157 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 14,144 | 31,792 | סה"כ עלות מצטברת |
| 14,144 | 31,792 | סה"כ עלות מצטברת בספרים (**) |
| - | - | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו |
| 34,969 | 25,608 | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 80,668 | 76,212 | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) |
| 1,486 | 1,328 | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| 117,123 | 103,148 | סה"כ עלות שנתרה להשלמה |
| - | 14.51% | שיעור השלמה (הנדסה/כספי) לא כולל קרקע |

(*) לא כולל עלות קרקע קומבינציה ורכיב מימון משמעותי בסך של כ-26 מיליון ש"ח, למעט עלויות שכר דירה חלופי והובלה. הנתונים כוללים השפעת עודפי עלות שנוצרו במועד צירוף העסקים. למידע נוסף בדבר יישום עמדת הרשות 6-11 ראה ביאור יז' בדוחות הכספיים.
(**) סה"כ העלות המצטברת והעלות המצטברת בספרים הינן סך כל הוצאות הפרויקט שהצטברו ונרשמו בסעיף המלאי בדוחות הכספיים.

שיווק הפרויקט

| שנת 2024 | שנת 2025 | | | | | נתונים לפי 100% | |
|----------|----------|---------|---------|---------|-----------|---|--|
| | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | כל התקופה | חלק החברה האפקטיבי 49% | |
| | | | | | | | |
| - | - | - | - | 1 | 1 | יחידות דיור (#) | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| - | - | - | - | 70.8 | 70.8 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| - | - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| - | - | - | - | 28.7 | 28.7 | יחידות דיור | מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| - | - | - | - | - | - | שטחי מסחר | |
| 16 | 16 | 16 | 16 | 17 | 17 | יחידות דיור (#) | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה |
| 1,866 | 1,866 | 1,866 | 1,866 | 1,937 | 1,937 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| - | - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| 21.6 | 21.6 | 21.6 | 21.6 | 21.8 | 21.8 | יחידות דיור | מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה |
| - | - | - | - | - | - | שטחי מסחר | |
| 144,776 | 148,634 | 148,634 | 148,634 | 150,199 | 150,199 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (**) | שיעור השיווק של הפרויקט |
| 39,266 | 39,386 | 39,386 | 39,386 | 41,467 | 41,467 | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) | |
| 27% | 26% | 26% | 26% | 28% | 28% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) | |
| 32 | 32 | 32 | 32 | 31 | 31 | יחידות דיור (#) | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (עד ליום 31 בדצמבר 2025): |
| 5,021 | 5,021 | 5,021 | 5,021 | 4,950 | 4,950 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| - | - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| | | | | 18,143 | | | סה"כ עלות מצטברת (מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי |
| | | | | 2 | | | מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר) |
| | | | | 21.1 | | | מחיר ממוצע למ"ר באלפי ש"ח (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח |

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

| נתונים לפי 100% | | |
|--|---|----------------------------|
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49% | | |
| סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים | סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים | |
| 6,887 | 6,019 | עד ליום האחרון של שנת 2025 |
| - | 1,608 | רבעון 1 |
| 754 | 1,608 | רבעון 2 |
| - | 1,608 | רבעון 3 |
| - | 1,608 | רבעון 4 |
| 6,355 | 29,016 | 2027 |
| 27,471 | - | 2028 |
| - | - | 2029 |
| - | - | 2030 ואילך |
| 41,467 | 41,467 | סה"כ |

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבנית הפרויקט) ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

| נתונים לפי 100% | | |
|--------------------------------|-----------|---|
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49% | | |
| 2024 | 2025 | |
| 144,776 | 150,199 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט (*) |
| (131,190) | (134,940) | עלויות פרויקט צפויות (**) |
| 13,586 | 15,259 | רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (***) |
| - | 2,215 | מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה |
| 13,586 | 13,044 | מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר רו"ה |
| 9.38% | 10.16% | שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)(***) |
| 21.02 | 21.97 | מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר |
| - | - | מסחר |

(*) מייצג הכנסות ממכירה לחיצוניים. לא כולל הפחתת מתן שירותי בניה.
 (**) לא כולל הפחתת עלות הקרקע, למעט עלויות שכר דירה חלופי והובלה.
 (***) כולל השפעת עודפי עלות שנוצרו במועד צירוף עסקים.

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד פרסום הדוח, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממסיים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על-פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

| נתונים לפי 100% | | | | | |
|---|-------------------|---------------------------|------------------|-------------------|---|
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49% | | | | | |
| ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח) | | | | | |
| השפעת ירידה של 10% | השפעת ירידה של 5% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עליה של 5% | השפעת עליה של 10% | |
| (9,295) | (4,648) | 13,044 | 4,648 | 9,295 | השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| 7,598 | 3,799 | 13,044 | (3,799) | (7,598) | השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |

מימון ספציפי

(א) חוב בכיר

| נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49% | | | |
|---|------------|--|--|
| מוצג כהלוואות לזמן קצר: | 31/12/2025 | 8,400 | יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) |
| מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | | - | |
| מוצג כהלוואות לזמן קצר: | 31/12/2024 | - | |
| מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | | - | |
| מוסד מלווה: | | 2 מוסדות פיננסיים (בסעיף זה ביחד: "המלווה"). | |
| תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה: | | 7/5/2024 | |
| סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות): | | | |
| סכום מסגרת כולל של עד 239 מיליון ש"ח בחלוקה הבאה: - מסגרת אשראי כספי – עד 38 מיליון ש"ח. - מסגרת פוליסות – עד 143 מיליון ש"ח. - מסגרת ערבויות מכר – עד 50 מיליון ש"ח. - מסגרת ערבויות להבטחת תשלום שכר דירות בעלי הזכויות – 4 מיליון ש"ח. - מסגרת ערבויות לבנקים בעלי המשכנתאות – עד 4 מיליון ש"ח. 38 מיליון ש"ח. | | | |
| מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה: | | | |
| מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח): | | | |
| הריבית בגין כל מסגרות הלווה: פריים (שבכל אופן לא תפחת מ-1.6%) + 1.1%. בנוסף תשלם הלווה עמלות שהעיקריות מביניהן הן: עמלת ליווי – 1.1% מעלויות הפרויקט לא כולל מע"מ, עמלת ערבויות מכר – 0.68% לשנה, עמלת ערבות שכירות – 1.1% לשנה, ערבות לבנקים בעלי המשכנתאות – 1.1% בשנה. | | | |
| מועדי פירעון קרן וריבית: | | | |
| מסגרת האשראי הכספי (קרן) תפרע עד לדצמבר 2027. ריבית הקרן תשולם ב-10 לחודש שלאחר כל רבעון קלנרי. החל מיום 10 באפריל 2025. מסגרת האשראי (קרן) לערבויות ומסגרת האשראי לפוליסות יפרעו עד ליום 1 במאי 2028. עמלת ערבות חוק מכר תשולם בתחילת כל שנה. | | | |
| תניות פיננסיות מרכזיות: | | | |
| <p>הסכם ההלוואה כולל התחייבויות מקובלות כמו למשל: התחייבות שלא לבצע שינוי בהרכב בעלי המניות בלווה ללא הסכמת המלווה; התחייבויות ללווה זמנים, קצב והיקף מכירות, מכירות מוקדמות, קצב בניה (ובכלל זאת להשלים את הפרויקט עד ליום 1 בנובמבר 2027), העמדת הון עצמי בסכום שנקבע, שיעור רווחיות מזערי לפרויקט ועוד.</p> <p>הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה הכוללות בין היתר: אי עמידה בפירעון חובותיה ו/או פיגור בתשלומיה של הלווה כלפי המלווה או לנושים אחרים; שינוי שליטה או החזקות ביזם; הפסקת פעילות הלווה או שינוי תחום פעילותו; הגשת בקשת פירוק (גם מרצון) או צו הקפאת הליכים או הצעת הסדר פשרה לנושים; הגשת בקשה להקפאת הליכים או להסדר נושים או בקשה כלשהי לפי סעיף 350 לחוק החברות שלא בוטלה תוך 7 ימים או אם ינתן צו כאמור; מינוי כונס נכסים או הגשת בקשה למינוי; הטלת עיקול או הליך הוצאה לפועל אחר שלא בוטל תוך 30 ימים או נקיטת פעולת הוצאה לפועל; שעבוד זכויות הלווה במקרקעין ללא הסכמת המלווה; לדעת המלווה עלול אירע מאורע ללווה שעלול לגרום לשינוי לרעה בו או בפרויקט; שינוי לרעה בשווי הבטוחות; אי עמידה בלוחות זמני הבנייה שנקבעו בהסכם ההלוואה לעניין זה; חריגות בתקציב הפרויקט, מרווחיותו או מתכניותיו.</p> | | | |
| ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח: | | | |
| לא. | | | |
| האם מסוג non-recourse (כן/לא): | | | |
| כן, משכית עודפים מבוצעת לאחר פירעון האשראי במלואו וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור המלווה. | | | |
| תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווה, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: | | | |
| כמפורט להלן. בנוסף, GLM ובעלי המניות שלה ערבים ללא הגבלה למלוא החוב כלפי המלווה. | | | |
| בטוחות: | | | |

(ב) הלוואות מזנין

חלק מההון העצמי בפרויקט מומן על ידי תאגיד חוץ בנקאי, להלן פרטים נוספים על ההלוואה האמורה:

| נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49% | | | |
|--|--------|---|--|
| מוצג כהלוואות לזמן קצר: | 8,608 | 31/12/2025 | יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) |
| מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | - | | |
| מוצג כהלוואות לזמן קצר: | 13,813 | 31/12/2024 | |
| מוצג כהלוואות לזמן ארוך: | - | | |
| תאגיד מממן (בסעיף זה: "המלווה הנוסף") | | מוסד מלווה: | |
| 13/11/2025 | | תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה: | |
| עד 15.5 מיליון ש"ח, בשני שלבים: (א) סך של 8.5 מיליון ש"ח במועד החתימה על הסכם הלוואה. (ב) סך של עד 7 מיליון ש"ח, שהלווה תהיה רשאית ללוות עד שישה חודשים ממועד החתימה על הסכם הלוואה (או מאוחר יותר בהסכמת הצדדים), בכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בהסכם הלוואה ולטובת צרכיה השוטפים של החברה. | | | |
| ליום 31 בדצמבר 2025, נוצלה מסגרת בסך של 8.5 מ' ש"ח. במהלך חודש ינואר 2026, ניצלה GLM את מלוא מסגרת האשראי הנוספת האשראי בסך של 7 מ' ש"ח. | | | |
| ריבית שנתית קבועה בשיעור פריים + 3.6% בתוספת מע"מ (מחושבת רבעונית). ריבית שנתית אפקטיבית 9.9%. | | | |
| עמלת אי ניצול אשראי: במקרה שהלוואה לא תנוצל במלואה – תחוייב הלווה בעמלת אי ניצול אשראי שנתית בשיעור של 0.4% בתוספת מע"מ (החל מהמועדים שבו הועמדה הלוואה). | | | |
| ריבית פיגורים: הסכם הלוואה כולל מנגנון מקובל לתוספת ריבית פיגורים במקרה בו הלווה לא יפרע איזה סכום מההלוואה במועד הפירעון – ריבית פיגורים שנתית בשיעור פריים + 8%. | | | |
| ריבית נוספת: מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, בכל מקרה בו הלווה לא תעמוד באמת המידה הפיננסית (כהגדרתה להלן) – המלווה תהא רשאית לגבות ריבית נוספת בשיעור העולה ב- 0.75% לשנה מעל שיעור ריבית הלוואה, וזאת במשך כל התקופה בה הלווה לא מקיימת את ההתניה הפיננסית. "אמת המידה הפיננסית": יחס ה-LTV - קרן חוב אשראי לשווי עודפים צפויים על בסיס דו"ח ביצוע עדכני של המפקח בפרויקט - יעמוד ביום הבדיקה על לא יותר מ-50% מכספים עודפים צפויים בכל דו"ח ביצוע. במידה והלווה תפר התניה זו, תצטרך הלווה להשלים בטוחות שיאשרו להנחת דעת סבירה של המלווה או לפרוע חוב מתוך קרן האשראי עד ליחס LTV של 50%. בהסכם הלוואה נקבעה תקופת תיקון לעמידה באמת המידה הפיננסית. | | | |
| תשלומי הריבית ישולמו מידי 3 חודשים החל ממועד החתימה על הסכם הלוואה. קרן הלוואה תשולם בתשלום אחד בתום 12 חודשים ממועד המשכיה הראשונה, אולם ללווה אפשרות להאריך תקופה זו שלוש פעמים בשישה חודשים בכל פעם (דהיינו שלוש אופציות להארכה של שישה חודשים בכל אחת). | | | |
| פירעון מוקדם: הלווה רשאית לפרוע את הלוואה, כולה או חלקה, בכל מועד, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ללא תשלום עמלה או עלות אחרת. | | | |
| ראו המנגנון שלעיל בעניין תוספת ריבית במקרה בו הלווה לא תעמוד באמת המידה הפיננסית. | | | |
| עילות לפירעון מיידי: הסכם הלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של הלוואה, ובניהן: הפרה או אי קיום התחייבות כלשהיא של הלווה על פי הסכם הלוואה שלא תוקנה בתוך 30 ימים; פיגור בפירעון תשלום כלשהו בהלוואה ללא תיקון תוך 14 ימים; החלטת הלווה על שינוי מבנה או פירוק מרצון; שינוי שליטה בלווה ביחס למצב במועד חתימת הסכם הלוואה, בלא יידוע המלווה מראש ובכתב; אי תיקון היעדר עמידה באמת המידה הפיננסית בתוך 30 ימים; פתיחת הליכי חדלות פירעון / הסדר או פשרה / הטלת עיקול על נכסי הלווה או מניוניה / פתיחת הליכי הוצאה לפועל, שלא הוסרו / בוטלו (לפי העניין) בתוך תקופה שנקבעה בהסכם הלוואה; הטלת עיקול על הפרויקט שלא בוטל תוך 90 ימים; הודעת הלווה על כוונה או חוסר יכולת לפרוע את חובותיה או לנהל את עסקיה או תפסיק את לפרוע את חובותיה או לנהל את עסקיה; הפרת הסכם הליווי הראשי של הפרויקט שלא תוקנה תוך 30 ימים או מימוש איזה מהשעבודים שלו על ידי המלווה הראשי; העברת זכויותיה של הלווה בפרויקט ללא אישור המלווה (למעט מכירת יחיד); אם הלווה לא תפקיד את כל התקבולים שהתקבלו /או יתקבלו מרוכשי יחידות הדיר בפרויקט אך ורק בחשבון הליווי; אם תפר הלווה את הסכם הלוואה בהפרה יסודית המקימה עילה לביטולו. | | | |
| כמו כן, הסכם הלוואה כולל מגבלות על עסקאות עם בעלי עניין בלווה. | | | |
| --- | | ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח: | |
| לא. | | האם מסוג non-recourse (כן/לא): | |
| --- | | תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: | |
| כמפורט להלן. כמו כן, החברה ו-GLM העמידו ערבות ביחד ולחוד, ללא הגבלה בסכום, להבטחת כל התחייבויות הלווה למלווה לפי הסכם הלוואה. | | | |

בנוסף, ביום 19 ביוני 2025 העמיד בעל מניות ב-GLM הלוואת בעלים לחברת הפרויקט בסך 6.5 מיליון ש"ח הנושאת ריבית פריים+6.5% ולא פחות מ-11%, אשר תפרע בתום שלוש שנים ממועד העמדתה או בסמוך למועד שחרור עודפי הפרויקט מחשבון הליווי, לפי המוקדם.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

| הסכום המובטח למועד הדוח | פירוט | סוג | |
|-------------------------|--|--------------------------|---------|
| | | דרגה ראשונה | שעבודים |
| 295.5 מיליון ש"ח | משכנתה לטובת המלווה על מלוא זכויות בעלי היחידות בפרויקט. | דרגה ראשונה | שעבודים |
| 295.5 מיליון ש"ח | משכון לטובת המלווה על מקרקעי הפרויקט ומלוא זכויות בעלי היחידות בו. | דרגה ראשונה | שעבודים |
| ללא הגבלה בסכום | אשר מוחזקות על ידי GLM ללא הגבלה בסכום. | דרגה ראשונה | שעבודים |
| ללא הגבלה בסכום | שעבוד קבוע וצף לטובת המלווה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות הלווה ונכסי הפרויקט, ובכלל זה על זכויותיו במקרקעין, בפרויקט ובהסכמים בקשר עמו, על זכויותיו בחשבון הבנק הייעודי ובכספים המופקדים בו, זכויותיו כלפי רוכשים, קבלנים, ספקים, ויועצים, זכויותיו מכוח פוליסות הביטוח, וכן על זכויותיו לקבלת כספים, החוזרים ותשלומים שונים בקשר עם הפרויקט לרבות תשלומי פיצוי או שיפוי. | דרגה ראשונה | שעבודים |
| 11.7 מיליון ש"ח | להבטחת הלוואת המזנין שלעיל: שעבוד הזכויות החוזיות של הלווה בפרויקט ברשם החברות וזכויות הלווה במקרקעין. | דרגה שנייה | שעבודים |
| 18 מיליון ש"ח | להבטחת הלוואת המזנין שלעיל: שעבוד כל זכויות הלווה לקבלת כספי עודפים בדרגה ראשונה (בכפוף לאישור המלווה של הסכם הליווי הראשי) והמחאת זכות על דרך השיעבוד של הלווה לקבלת עודפי הפרויקט. | דרגה ראשונה | שעבודים |
| 18 מיליון ש"ח | להבטחת הלוואת המזנין שלעיל: משכנתה בדרגה שנייה על זכויות בעלי הקרקע. | דרגה שנייה | שעבודים |
| - | נרשמו הערות אזהרה לטובת היוזם על 100% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט. | אחר (הערות אזהרה וכיו"ב) | |

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

| נתונים לפי 100% | |
|---|--|
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49% | |
| 150,199 | הכנסות צפויות(*) |
| (134,940) | עלויות צפויות |
| 15,259 | רווח גולמי צפוי (חשבונאי) |
| (9,214) | הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות) |
| 16,694 | התאמת עודף עלות |
| 22,739 | רווח כלכלי צפוי מהפרויקט(**) |
| 15,651 | הון עצמי שהושקע עד לתאריך הדוח |
| - | הון עצמי שטרם הושקע עד לתאריך הדוח |
| (12,520) | החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי |
| - | התאמות אחרות לעודפים [כולל פירוט למהות התאמה זו] |
| 25,870 | סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%): |
| - | סכומים שנמשכו עד לתאריך הדוח |
| 25,870 | סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך הדוח (100%) |
| 12,676 | חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה: |
| דצמבר 2027 | מועד צפוי למשיכת עודפים: |
| ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק. | תנאים מתלים למשיכת הפרויקט: |

(*) מייצג הכנסות ממכירה לחצינייים. לא כולל הפחתת התחייבות שירותי בניה.
 (**) רווח כלכלי צפוי בהתאם לדוח אפס/דוח המעקב.

הצגת הפרויקט

| | |
|--|--|
| שם הפרויקט: | ד"ר סטופ (בסעיף זה: "הפרויקט"). |
| מיקום הפרויקט: | רחוב ד"ר סטופ 2-4 בנתניה, גוש 7932 חלקה 349 (בסעיף זה: "המקרקעין"). |
| תיאור קצר של הפרויקט: | פרויקט פינוי בינוי במסגרתו ייהרסו 32 יח"ד ב-2 בניינים קיימים ובמקומם ייבנה בניין חדש, שיכלול 132 יח"ד (מתוכן 100 יח"ד לשיווק), 395 מ"ר של שטחי מסחר וחנייה תת קרקעית. למועד הדוח, 100% מבעלי הזכויות חתמו על ההסכמים. יחס החלפה הוא 3.125. |
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: | 100% |
| מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה): | החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות חברת פרויקט המוחזקת על-ידי ניוטאון. |
| ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס): | - |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/אקוויטי): | איחוד. |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: | לא רלוונטי. |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: | 1,712 מ"ר. |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל: | טרם החל שיווק בפרויקט. |
| מועד סיום שיווק צפוי: | - |
| מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן): | רבעון 4 2030. |
| מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן): | רבעון 4 2026. |
| הסכמים עם קבלני ביצוע: | טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע. |
| פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה): | נרשמו הערות אזהרה לטובת היזם על 100% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט (נרשמו כל הערות האזהרה למעט דירה אחת שנמצאת בבעלות עמידר (מדינת ישראל)). |
| הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר): | חברת הפרויקט התקשרה עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם לביצוע הפרויקט הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2 לעיל. |
| קיומן של השיפוט מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט: | - |
| האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? | כן, על פי דוח אפס הפרויקט הינו רווחי. |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: | - |
| נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב): | - |
| פרטים לעניין פרויקט התחדשות עירונית שאינו פרויקט בביצוע בהתאם לשו"ת 104.24 | - |
| מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי: | 32 |
| שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים: | 100% |
| שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט: | 67% |
| מועד תחילת ההחתמות: | רבעון 4 2021. |
| האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי | לא. |
| יחס החלפה בין זירות היזם לזירות הדיירים: | 3.125 |
| העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) | 8,579 אלפי ש"ח. |
| צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו | - |
| הכרזת מתחם פינוי בינוי: | כן. |
| סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן) | היתר בתנאים. |

מצב תכנוני של הפרויקט

| נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100% מצב תכנוני קיים | | | |
|---|------------------------|---------------------|-------------------------|
| הערות | סה"כ יח"ד (100 לשיווק) | סה"כ שטחים (מ"ר) | סוג מלאי |
| | 132 | 15,221 מ"ר | יחידות דיור |
| | - | 12,605 מ"ר (לשיווק) | שטחי מסחר |
| | - | 379 מ"ר (לשיווק) | שטחי משרדים |
| | - | - | זכויות בנייה לא מנוצלות |

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

| 2024 | 2025 | נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100% | עלויות |
|-------|-------|--|---|
| - | - | | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 3,914 | 5,468 | | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות |
| - | - | | עלויות מצטברות בגין בניה |
| 145 | 313 | | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 4,059 | 5,781 | | סה"כ עלות מצטברת |
| 4,059 | 5,781 | | סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) |

(*) סה"כ העלות המצטברת והעלות המצטברת בספרים הינן סך כל הוצאות הפרויקט שהצטברו ונרשמו בסעיף המלאי בדוחות הכספיים.

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

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

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

מימון ספציפי

נכון למועד הדוח, טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

נכון למועד הדוח, אין שעבודים או מגבלות על הקרקע.

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

| נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100% | | |
|--|------|--|
| 301,325 | (*) | הכנסות צפויות |
| (239,357) | | עלויות צפויות |
| 61,968 | | רווח גולמי צפוי (חשבונאי) |
| (22,216) | | הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות) |
| - | | התאמת עודף עלות |
| 39,752 | (**) | רווח כלכלי צפוי מהפרויקט |
| 5,781 | | הון עצמי שהושקע עד לתאריך הדוח |
| 33,455 | | הון עצמי שטרם הושקע עד לתאריך הדוח |
| - | | החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי |
| 78,988 | | סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%): |
| - | | סכומים שנמשכו עד לתאריך הדוח |
| 78,988 | | סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך הדוח (100%) |
| 78,988 | | חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה: |
| 30-פפט | | מועד צפוי למשיכת עודפים: |
| ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק | | תנאים מתלים למשיכת הפרויקט: |

(*) מייצג הכנסות ממכירה לחציוניים. לא כולל הפחתת התחייבות שירותי בניה.
(**) רווח כלכלי צפוי בהתאם לדוח אפס.

הצגת הפרויקט

| | |
|--|--|
| שם הפרויקט: | מגדלי השישה (בסעיף זה: "הפרויקט"). |
| מיקום הפרויקט: | רחוב דרוזר 2,4,6,8,10,10,8,6,4,2 ואלקחי 10,4,6,8,10,401,408 א' ו-ב' בירושלים, חלקות 13,12,11,10,27,26,25,24,23, בגוש 30205 (בסעיף זה: "המקרקעין"). |
| תיאור קצר של הפרויקט: | פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יהרסו 179 יח"ד ב-12 בניינים קיימים ובמקומם יבנו בניינים חדשים, שיכלולו 880 יח"ד (מתוכן 701 יח"ד לשיווק). למועד הדוח, 68.16% מבעלי הזכויות חתמו על ההסכמים. יחס ההחלפה הוא 3.9. |
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: | 50% (לפי החוקה בהון מניות הרווחים של מידר התחדשות עירונית המחזיקה בחברת הפרויקט). |
| מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה): | החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות חברת פרויקט המחזיקת על-ידי מידר התחדשות עירונית. |
| ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס): | צדדים שלשישים המחזיקים ב-50% ממניות הרווחים של מידר התחדשות עירונית המחזיקה בחברת הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4 לעיל. |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי): | איחוד. |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: | לא רלוונטי. |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: | 16,125 מ"ר. |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל: | טרם החל שיווק בפרויקט. |
| מועד סיום שיווק צפוי: | - |
| מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן): | רבעון 4 2034. |
| מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן): | רבעון 3 2028. |
| הסכמים עם קבלני ביצוע: | טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע. |
| פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה): | נרשמו הערות אזהרה לטובת היום על 100% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט אשר חתמו על ההסכם. |
| הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר): | חברת הפרויקט התקשרה עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם לביצוע הפרויקט הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2 לעיל. |
| קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט: | - |
| האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? | כן, על פי חוות דעת שמאית הפרויקט הינו רווחי. |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: | - |
| נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב): | - |
| פרטים לעניין פרויקט התחדשות עירונית שאינו פרויקט בביצוע בהתאם לשו"ת 104.24 | |
| מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי: | 122 |
| שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים: | 68% |
| שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט: | 67% |
| מועד תחילת ההחתמות: | רבעון 1 2023. |
| האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1d לחוק פינוי בינוי | לא. |
| יחס ההחלפה בין זירות היזם לזירות הדיירים: | 3.9 |
| העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) | 36,503 אלפי ש"ח. |
| צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו | 17,054 אלפי ש"ח. |
| הכרות מתחם פינוי בינוי: | כן. |
| סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן) | התקבלה החלטת וועדה. |

מצב תכנוני של הפרויקט

| נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50% מצב תכנוני קיים | | | |
|--|------------------|--------------------------------|-------------------------|
| הערות | סה"כ יח"ד | סה"כ שטחים (מ"ר) | סוג מלאי |
| | 880 (701 לשיווק) | 96,435 מ"ר (77,640 מ"ר לשיווק) | יחידות דיור |
| | - | 1,680 מ"ר (1,680 מ"ר לשיווק) | שטחי מסחר |
| | - | - | שטחי משרדים |
| | - | - | זכויות בנייה לא מנוצלות |

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

| 2024 | 2025 | נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50% | עלויות שהושקעו |
|------|-------|---|-----------------------|
| - | 2,501 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | |
| - | 4,109 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות | |
| - | - | עלויות מצטברות בגין בניה | |
| - | 480 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) | |
| - | 7,090 | סה"כ עלות מצטברת | |
| - | 7,090 | סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) | |

(*) סה"כ העלות המצטברת והעלות המצטברת בספרים הינן סך כל הוצאות הפרויקט שהצטברו ונרשמו בסעיף המלאי בדוחות הכספיים.

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

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

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

מימון ספציפי

נכון למועד הדוח, טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

נכון למועד הדוח, אין שעבודים או מגבלות על הקרקע.

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים:

| נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50% | |
|---|---|
| 2,120,756 | הכנסות צפויות(*) |
| (1,649,858) | עלויות צפויות |
| 470,898 | רווח גולמי צפוי (חשבוני) |
| (142,939) | הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות) |
| 10,803 | התאמת עודף עלות |
| 338,762 | רווח כלכלי צפוי מהפרויקט(**) |
| 6,553 | הון עצמי שהושקע עד לתאריך הדוח |
| 156,328 | הון עצמי שטרם הושקע עד לתאריך הדוח |
| - | החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי |
| 501,643 | סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%): |
| - | סכומים שנמשכו עד לתאריך הדוח |
| 501,643 | סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך הדוח (100%) |
| 250,821 | חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה: |
| 34 | מועד צפוי למשיכת עודפים: |
| נב-34 | תנאים מתלים למשיכת הפרויקט: |
| ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק. | |

(*) מייצג הכנסות ממכירה לחציוניים. לא כולל הפחתת התחייבות שירותי בניה.
(**) רווח כלכלי צפוי בהתאם לסקירה שמאית.

7.10.4 צביה לובטקין – פרויקט בתכנון

הצגת הפרויקט

| | |
|--|--|
| שם הפרויקט: | צביה לובטקין (בסעיף זה: "הפרויקט"). |
| מיקום הפרויקט: | צביה לובטקין 32-38 תל אביב (בסעיף זה: "המקרקעין"). |
| תיאור קצר של הפרויקט: | פרויקט פינוי בינוי בהתאם לתוכנית מתאר עירונית הכוללת ארבעה בניינים. במסגרת הפרויקט, צפויים להיחרס שלושה בניינים כאשר בניין נוסף מיועד לחיזוק ותוספת. הבניינים הקיימים כוללים 96 יח"ד, ובמקומן מתוכננות להיבנות כ-240 יח"ד (מתוכן כ-144 יח"ד לשיווק) וכ-365 מ"ר של שטחי מסחר. למועד הדוח, כ-85% מבעלי הזכויות חתמו על ההסכמים. יחס החלפה הוא 1.5. |
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: | 49% |
| מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה): | החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות חברת פרויקט המוחזקת על-ידי GLM. |
| ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס): | צדדים שלישיים המחזיקים ב-51% מהונה של GLM. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.4 לעיל. |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/אקוויטי): | איחוד. |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: | לא רלוונטי. |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: | - |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל: | טרם החל שיווק בפרויקט. |
| מועד סיום שיווק צפוי: | - |
| מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן): | רבעון 4 2031. |
| מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן): | רבעון 4 2028. |
| הסכמים עם קבלני ביצוע: | טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע. |
| פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה): | נרשמו הערות אזהרה לטובת בא כוח הדיירים (המשמש כנאמן) ביחס לזכויותיהם של כ-85% מבעלי הזכויות בפרויקט. |
| הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר): | חברת הפרויקט התקשרה עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם לביצוע הפרויקט הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2 לעיל. |
| קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט: | - |
| האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? | כן, על פי הערכות ההנהלה הפרויקט הינו רווחי. |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: | - |
| נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב): | - |
| פרטים לעניין פרויקט התחדשות עירונית שאינו פרויקט בביצוע בהתאם לשו"ת 104.24 | |
| מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי: | 82 |
| שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים: | 85% |
| שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט: | 66 |
| מועד תחילת ההחתמות: | רבעון 3 2016. |
| האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1d לחוק פינוי בינוי | לא. |
| יחס החלפה בין זירות היזם לזירות הדיירים: | 1.5 |
| העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) | 17,712 |
| צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו | 3,024 |
| הכרות מתחם פינוי בינוי: | - |
| סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן) | לקראת דיון בוועדה להפקדה להתגדירות. |

מצב תכנוני של הפרויקט

| נתונים לפי 100% | | | |
|--------------------------------|------------------|--------------------------------|-------------------------|
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49% | | | |
| מצב תכנוני קיים | | | |
| הערות | סה"כ יח"ד | סה"כ שטחים (מ"ר) | סוג מלאי |
| | 240 (144 לשיווק) | 19,635 מ"ר (11,339 מ"ר לשיווק) | יחידות דיור |
| | - | 364 מ"ר | שטחי מסחר |
| | - | - | שטחי משרדים |
| | - | - | זכויות בנייה לא מנוצלות |

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

| 2024 | 2025 | נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49% |
|------|-------|---|
| - | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 722 | 972 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות |
| - | - | עלויות מצטברות בגין בניה |
| - | 492 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 722 | 1,464 | סה"כ עלות מצטברת |
| 722 | 1,464 | סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) |

(*) סה"כ העלות המצטברת והעלות המצטברת בספרים הינן סך כל הוצאות הפרויקט שהצטברו ונרשמו בסעיף המלאי בדוחות הכספיים.

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

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

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

מימון ספציפי

נכון למועד הדוח, טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

נכון למועד הדוח, אין שעבודים או מגבלות על הקרקע.

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים:

| נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 49% | |
|--|--|
| 339,931 | הכנסות צפויות(*) |
| (281,805) | עלויות צפויות |
| 58,126 | רווח גולמי צפוי (חשבונאי) |
| (21,168) | הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות) |
| 5,408 | התאמת עודף עלות |
| 42,366 | רווח כלכלי צפוי מהפרויקט(**) |
| 972 | הון עצמי שהושקע עד לתאריך הדוח |
| 43,663 | הון עצמי שטרם הושקע עד לתאריך הדוח |
| - | החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי |
| - | התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו) |
| 87,001 | סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%): |
| - | סכומים שנמשכו עד לתאריך הדוח |
| 87,001 | סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך הדוח (100%) |
| 42,631 | חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה: |
| 31-דצמ- | מועד צפוי למשיכת עודפים: |
| ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק | תנאים מתלים למשיכת הפרויקט: |

(*) מייצג הכנסות ממכירה לחציוניים. לא כולל הפחתת התחייבות שירותי בניה.
(**) רווח כלכלי צפוי בהתאם להערכות החברה.

הצגת הפרויקט

| | |
|--|---|
| שם הפרויקט: | דוראל בדגנים 7-9 גבעתיים (בסעיף זה: "הפרויקט") |
| מיקום הפרויקט: | דוראל 7-9 גבעתיים (בסעיף זה: "המקרקעין") |
| תיאור קצר של הפרויקט: | פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו ייהרסו 29 יח"ד (23 יח"ד ו-6 חנויות) ב-2 בניינים קיימים ובמקומם ייבנה בניין חדש, שיכלול 55 יח"ד (מתוכן 32 יח"ד לשיווק) ו-8 חנויות (מתוכן 2 לשיווק), מעל מרתפי חנייה תת קרקעית. למועד הדוח, 73% מבעלי הזכויות חתמו על ההסכמים. יחס ההחלפה הוא 1.4. |
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט: | 100% |
| מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה): | החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות שותפות מוגבלת המוחזקת ע"י דוראל התחדשות. |
| ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס): | - |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/פעילות משותפת/ אקוויטי): | איחוד |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: | לא רלוונטי |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: | 1,321 מ"ר |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל: | טרם החל שיווק בפרויקט. |
| מועד סיום שיווק צפוי: | רבעון 4 2030 |
| מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן): | רבעון 4 2031 |
| מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן): | רבעון 4 2028 |
| הסכמים עם קבלני ביצוע: | טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע. |
| פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה): | נרשמו הערות אזהרה לטובת חברת הפרויקט על 100% מזכויותיהם של בעלי הזכויות החתומים בפרויקט. |
| הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר): | השותפות המוגבלת התקשרה עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם לביצוע הפרויקט הדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 7.1.2 לעיל. |
| קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט: | - |
| האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? | כן, על פי ההערכות ההנהלה הפרויקט הינו רווחי. |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: | - |
| נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב): | - |
| פרטים לעניין פרויקט התחדשות עירונית שאינו פרויקט בביצוע בהתאם לשו"ת 104.24 | |
| מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי: | 21 |
| שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים: | 73% |
| שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט: | 67% |
| מועד תחילת ההחתמות: | רבעון 3 2024 |
| האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי בינוי | לא |
| יחס ההחלפה בין זירות היזם לזירות הדיירים: | 1.4 |
| העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) | 5,101 אלפי ש"ח |
| צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו | 1,800 אלפי ש"ח |
| הכרזת מתחם פינוי בינוי: | - |
| סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בנייה (ככל שניתן) | בשלב תכנון. לקראת הפצת הבקשה לבעלי הזכויות לאישור התכנון. |

מצב תכנוני של הפרויקט

| נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100% | | | |
|---|----------------|------------------------------|-------------------------|
| מצב תכנוני קיים | | | |
| הערות | סה"כ יח"ד | סה"כ שטחים (מ"ר) | סוג מלאי |
| | 55 (32 לשיווק) | 4,386 מ"ר (2,383 מ"ר לשיווק) | יחידות דיור |
| | 7 (1 לשיווק) | 174 מ"ר (18 מ"ר לשיווק) | שטחי מסחר |
| | 1 לשיווק | 34 מ"ר לשיווק | שטחי משרדים |
| | 1 (גן ילדים) | 130 מ"ר | שטח ציבורי |
| | - | - | זכויות בנייה לא מנוצלות |

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

| 2024 | 2025 | נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100% | |
|------|-------|--|-----------------------|
| - | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שהושקעו |
| - | 980 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות | |
| - | - | עלויות מצטברות בגין בניה | |
| - | 31 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) | |
| - | 1,011 | סה"כ עלות מצטברת | |
| - | 1,011 | סה"כ עלות מצטברת בספרים (*) | |

(*) סה"כ העלות המצטברת והעלות המצטברת בספרים הינן סך כל הוצאות הפרויקט שהצטברו ונרשמו בסעיף המלאי בדוחות הכספיים.

שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

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

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

מימון ספציפי

נכון למועד הדוח, טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

נכון למועד הדוח, אין שעבודים או מגבלות על הקרקע.

רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים:

| נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100% | | |
|--|--|--|
| 95,038 | | הכנסות צפויות(*) |
| (73,988) | | עלויות צפויות |
| 21,050 | | רווח גולמי צפוי (חשבונאי) |
| (6,620) | | הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות) |
| - | | התאמת עודף עלות |
| 14,430 | | רווח כלכלי צפוי מהפרויקט(**) |
| 980 | | הון עצמי שהושקע עד לתאריך הדוח |
| 11,112 | | הון עצמי שטרם הושקע עד לתאריך הדוח |
| - | | החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי |
| - | | התאמות אחרות לעודפים [כולל פירוט למהות התאמה זו] |
| 26,521 | | סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%): |
| - | | סכומים שנמשכו עד לתאריך הדוח |
| 26,521 | | סה"כ עודפים צפויים למשיכה לתאריך הדוח (100%) |
| 26,521 | | חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה: |
| דצמ-31 | | מועד צפוי למשיכת עודפים: |
| | | תנאים מתלים למשיכת הפרויקט: |

(*) מייצג הכנסות ממכירה לחצינויים. לא כולל הפחתת התחייבות שירותי בניה.
(**) רווח כלכלי צפוי בהתאם להערכות החברה.

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה ביחס לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכנסות שטרם הוכרו, רווח גולמי שטרם הוכר וניתוחו, מועדי תחילה וסיום בניית הפרויקטים, מועדי תחילה וסיום של שיווק הפרויקטים, ההון העצמי שיש להשקיע בפרויקט,

סך עודפים צפויים, מועד צפוי למשיכת עודפים, כמות יחידות דיור ושטחי מסחר לשיווק וכן הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ושותפיה (לפי העניין) ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה בין היתר בשיתוף הפעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים (ככל שרלוונטי); בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטית בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקטים ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה). יודגש, כי אין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטית בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה ו/או אי עמידת החברה ו/או חברת הפרויקט בהסכם החכירה ו/או הפיתוח; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט; (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבנייה, ממסיים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; (ו) הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלות החברה והחברה המשותפת באופן שיביא לירידה במחירי יחידות הדיור בפרויקטים. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לחברה בכללותה

8. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

- 8.1 למועד הדוח לחברה רכוש קבוע שעיקרו שיפורים במשרדי החברה, ריהוט, מחשבים וציוד נלווה.
- 8.2 החברה שוכרת את משרדיה ברחוב החילזון, רמת גן, בשטח של 286 מ"ר בתמורה לתשלום חודשי כולל (כולל תשלום בגין חניה ודמי ניהול) בסך של כ-32 אלפי ש"ח. חוזה השכירות הוא עד לחודש אוגוסט 2027.
- 8.3 כמו כן, דוראל יזמות שוכרת את משרדיה ברחוב החילזון, רמת גן, בשטח של 215 מ"ר בהתאם להסכם שכירות משנה. תקופת ההסכם היא עד לחודש מאי 2032. לפרטים אודות התקשרות דוראל יזמות בהסכם שכירות המשנה כאמור עם חברה בבעלות בעלי עניין בחברה, ראו סעיף 9 לחלק ד לדוח זה.

9. נכסים לא מוחשיים

פטנטים

לחברה אין פטנטים רשומים.

סימני מסחר

לתאריך הדוח, מחזיקה החברה בסימני מסחר כמפורט להלן:

| מספר סימן מסחר | שם סימן המסחר | סטטוס | תוקף סימן המסחר | המדינה בה אושר סימן המסחר |
|----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------------------|
| 344041 | PROPDO | הוענק סימן מסחרי | 2031 – 2021 | ישראל |
| 344042 | פרופדו | הוענק סימן מסחרי | 2031 – 2021 | ישראל |

שמות דומיין

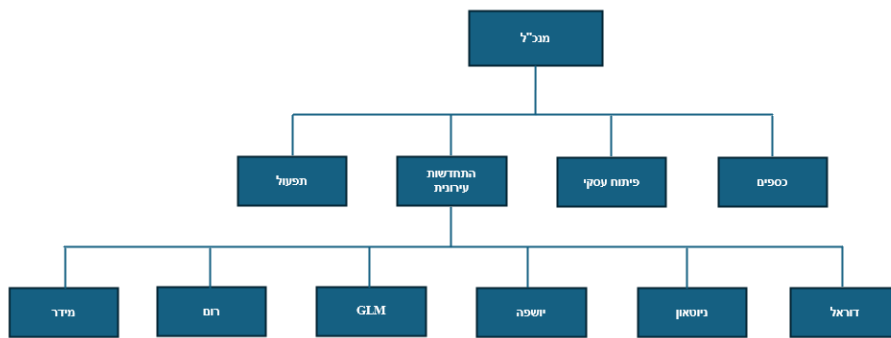
למועד פרסום הדוח החברה מחזיקה בכתובת האינטרנט: www.propdo.com.

10. הון אנושי

מבנה ארגוני ומצבת כוח אדם

החברה שמה דגש מיוחד על איכות ההון האנושי, באמצעות העסקת כוח אדם מקצועי, בעל ידע ובעל ניסיון רב במגוון התחומים הנדרשים במסגרת תחומי פעילותה. לאור החלטת החברה שלא להמשיך בפעילות מוצרי התוכנה והשירותים הטכנולוגיים, החברה צמצמה משמעותית את כוח האדם שלה בתחום זה, כאשר במקביל, לאור רכישת חברות העוסקות בתחום ההתחדשות העירונית, מצבת כוח האדם של הקבוצה בכללותה (לרבות באמצעות חברות בנות וחברות כלולות) גדלה משמעותית.

להלן תרשים המתאר את המבנה הארגוני של החברה לתאריך הדוח:



לתאריך הדוח, מעסיקה החברה, כולל חברות בנות בבעלות מלאה, 14 עובדים ונותני שירותים קבועים. התפלגות העובדים והיועצים בתחומים העיקריים היא כמפורט להלן:

| 31/12/2024 | 31/12/2025 | לתאריך הדוח | חטיבה/ מחלקה |
|------------|------------|-------------|---------------------------------------|
| 7 | 10 | 11 | מטה |
| 3 | 2 | 3 | נדל"ן |
| 13 | - | - | פעילות שהוקפאה בתחום טכנולוגיית נדל"ן |
| 23 | 12 | 14 | סה"כ |

הסכמי העסקה

תנאי העסקתם של עובדי החברה (לרבות באמצעות חברות בשליטתה) ותנאי התקשרותה עם נותני השירותים שלה, נקבעים באופן פרטני בהתאם לתפקידו של כל עובד או נותן שירותים ובמסגרתם מוסדרים, בין היתר, תנאי התגמול וההתקשרות. הסכמי העסקה האישיים כוללים, בין היתר, זכאות לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים נוספים לפי העניין והנוהג בישראל ביחס לתפקיד ומעמד העובד וכן זכויות בסיום העסקה, לרבות פיצויי פיטורים ותקופת הודעה מוקדמת לפי העניין. לפרטים אודות עיקרי פרטי ההתקשרויות עם נושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה ראו חלק ד לדוח.

11. הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הון חוזר (נטו) חיובי בסך של כ-7,351 אלפי ש"ח, וכן הון חוזר (נטו) חיוב לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-12,538 אלפי ש"ח.

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

| סך הכל הון חוזר לתקופה של 12 חודשים | התאמות (לתקופה של 12 חודשים) | הסכום שנכלל בדוחות הכספיים | |
|-------------------------------------|------------------------------|----------------------------|--|
| 78,441 | (42,425) | 120,866 | נכסים שוטפים |
| 65,903 | (47,612) | 113,515 | התחייבויות שוטפות |
| 12,538 | 5,187 | 7,351 | עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות |

לפרטים נוספים על הרכב הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות ראה בדוחות על המצב הכספי הכלולים בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

12. השקעות

נכון למועד הדוח, אין לחברה השקעות מהותיות בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות והשקעות בפעילויות אחרות (שאינן בתחומי הפעילות של החברה).

13. מימון

כללי

החברה מממנת את פעילותה ממקורות עצמיים, מאשראי מתאגידים בנקאיים או גופים פיננסיים ומתקבולי גיוסי הון וחוב שביצעה.

חברות בנות וכלולות של החברה העוסקות בפעילות הנדל"ן היזמי מממנות את פעילותן הן באמצעות השקעות הון והלוואות בעלים והן באמצעות אשראי מתאגידים בנקאיים או גופים פיננסיים שמעמידים להן מסגרות אשראי או מימון ספציפי שניתן לפרויקט לצורך מימון הבניה.

שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית

להלן נתונים בדבר שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר 2025, ביחס להלוואות שנטלה החברה (סולו):

| סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח) | זמן קצר | | | זמן ארוך | | | פרטי מקור מימון |
|----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|
| | שיעור ריבית אפקטיבית | שיעור ריבית ממוצעת | סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח) | שיעור ריבית אפקטיבית | שיעור ריבית ממוצעת | סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח) | |
| 4,003 | 7.8% | 7.8% | 4,003 | - | - | - | מקורות בנקאיים |
| 15,000 | 9.5% | 9.5% | 5,000 | 9.3% | 9.3% | 10,000 | מקורות שאינם בנקאיים |
| 19,003 | - | - | 9,003 | - | - | 10,000 | סה"כ מימון |

להלן נתונים בדבר שיעור ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית ליום 31 בדצמבר 2024, ביחס להלוואות שנטלה החברה (סולו):

| סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח) | זמן קצר | | | זמן ארוך | | | פרטי מקור מימון |
|----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|
| | שיעור ריבית אפקטיבית | שיעור ריבית ממוצעת | סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח) | שיעור ריבית אפקטיבית | שיעור ריבית ממוצעת | סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח) | |
| 15,000 | 10% | 10% | 15,000 | - | - | - | מקורות בנקאיים |
| - | - | - | - | - | - | - | מקורות שאינם בנקאיים |
| 15,000 | | | 15,000 | - | - | - | סה"כ מימון |

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה אשראי העולה כדי אשראי בר דיווח כדלקמן:

1. לפרטים נוספים אודות הסכמי אשראי בתחום הנדליין היזמי המהווים אשראי בר דיווח, ראה סעיף 7.10 לעיל.
2. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה א) של החברה, ראה סעיף 18 לפרק ב לדוח זה (דוח הדירקטוריון).
3. הלוואה של חברה כלולה המפורטת להלן:

| הצדדים | סכום ההלוואה | מועד נטילת ההלוואה | יתרה ליום 31/12/2025 | שיעור הריבית | מועדי פירעון הריבית והקרן | ביטחונות | התחייבויות אחרות |
|--|---------------|--------------------|----------------------|---|---|---|--|
| הלווה: פרופדו קרסו המלווה: חברת אשראי חוץ בנקאי | 55 מיליון ש"ח | 28/3/2024 | 55 מיליון ש"ח | ריבית שנתית בשיעור פריים + 2% בתוספת עמלת הקצאה שנתית של 0.5% | תשלומי הריבית ישולמו בתשלומים חודשיים עד לפירעון קרן ההלוואה; קרן ההלוואה תשולם בתוך 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, אולם לפרופדו קרסו אפשרות להארכת מועד הפירעון בשתי תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת, לפי שיקול דעתה. ⁶⁴ | ערבות ביחד ולחוד של החברה וקרסו, ושעבוד קבוע על החזקותיה של פרופדו קרסו ביושפה. | הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה הכוללות בין היתר: אי עמידה בפירעון חובותיה ו/או פיגור בתשלומיה של הלווה כלפי המלווה; קבלת החלטה בדבר שינוי מבנה (כהגדרת המונח בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]) בלווה על ידו; שינוי בהחזקות שכתוצאה ממנו קרסו תחזיק פחות מ-50% בלווה (למעט עצם קיומן של אופציות שטרם מומשו) ללא הסכמת המלווה; שינוי בהחזקות שכתוצאה ממנו הלווה תחזיק פחות מ-49% מיושפה; הגשת בקשת פירוק, כינוס או הקפאת הליכים (או הליך חדלות פירעון אחר) שלא בוטלה תוך 45 ימים; ניתן או עומד להינתן צו כינוס או פירוק או בגין הליך חדלות פירעון אחר ללווה; הטלת עיקול או פעולת הוצאה לפועל בסכום העולה על 1 מיליון ש"ח כנגד הלווה שלא בוטלה תוך 45 ימים; הרעה במצבה הפיננסי של קרסו בהתאם לאמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה א) שלה; שינוי מהותי לרעה בלווה או ניהול עסקיו באופן שלדעת המלווה עלולים לסכן את פירעון ההלוואה; הטלת עיקולים על זכויות יושפה במלמעלה מ-25% מהפרויקטים שלה שלא בוטלו תוך 45 ימים. |

4. החברה העמידה ערבות והתחייבות לשיפוי ביחד ולחוד עם השותפה בפרופדו קרסו ביחס לאשראי שנתן תאגיד בנקאי ליושפה וכן ביחס לכל אשראי נוסף שיועמד עבור יושפה מהתאגיד הבנקאי, ללא הגבלה בסכום, חלף ערבותם הנוכחית של בעלי המניות ביושפה.

⁶³ כהגדרת המונח בעמדת הסגל של הרשות לניירות ערך (מספר 104-15: אירוע אשראי בר דיווח).
⁶⁴ ביום 17 במרץ 2026 מימשה הלווה אופציה להארכת מועד פירעון ההלוואה ב-12 חודשים נוספים.

בנוסף, לאחר מועד הדוח, החברה התקשרה בהלוואות הבאות המהוות אשראי בר דיווח :

1. ביום 16 בפברואר 2026 התקשרה ניוטאון רמת גן בע"מ, המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 100%, בהסכם הלוואה להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד כ-110 מיליון ש"ח שתשמש להקמתו של פרויקט בני הנביאים 20 ברמת גן. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 16 בפברואר 2026, מספר אסמכתא : 2026-01-015234.

2. ביום 30 במרץ 2026 התקשרה קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ (בסעיף זה : "הלווה"), המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 25.5%, בהסכם הלוואה להעמדת מסגרת אשראי בסך של 50 מיליון ש"ח שתשמש לצרכיה השוטפים של הלווה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 30 במרץ 2026, מספר אסמכתא : 2026-01-029728.

ליום 31 בדצמבר 2025 החברה ערבה להלוואות ומסגרות שנטלו חברות כלולות של החברה בסך של כ- 233,300 אלפי ש"ח.

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות המוחזקות של החברה, לצורך נטילת הלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראי אחר של החברה/חברות מוחזקות, לפי העניין (כאשר אותו אשראי אחר עשוי להיות אשראי מעל היקף מסוים שנקבע, אשראי שלא הוגבל בסכום, אשראי שהועמד על ידי אותו מלווה בלבד או אשראי שהועמד על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות המוחזקות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן. לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מיידי של אשראי לא מהותי של החברה/החברות המוחזקות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של אשראי מהותי שהועמדו לחברה/לחברות המוחזקות שסכומם צוין לעיל.

כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות מוחזקות של החברה (להלן : "התאגידים הלווים"), כוללים עילות לפירעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לתאגיד המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (להלן : "העילות הלא פיננסיות").

ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה) ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, התאגיד המלווה אינו נוהג לראות באי עמידתו של התאגיד הלווה בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעון המידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות. במקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהתאגיד המלווה בוחר להתייחס לאי עמידת התאגיד הלווה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) ובין בדיעבד.

לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדת האשראי האמור לפירעון מיידי ואין באמור כדי לגרוע מכללי חשבונאות מקובלים בהקשר של סיווג התחייבויות לזמן קצר בדוחות הכספיים. ככל שהתאגיד המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מיידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

אמות מידה פיננסיות ומגבלות בנטילת אשראי

| עמידה למועד הדוח | אופן חישוב אמת המידה | אמת המידה הפיננסית | ההלוואה |
|------------------------|--|---|----------------------------|
| החברה עומדת באמת המידה | ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 32.4 מיליון ש"ח הגבוה מאמת המידה הקבועה בשטר הנאמנות של האג"ח. | ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 20 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראה סעיף 8.1 בשטר הנאמנות). | אגרות החוב (סדרה א) |

לפרטים על אמות מידה פיננסיות לחלוקת דיבידנדים ראו סעיף 4 לעיל.

לפרטים על אמות מידה פיננסיות מכוח הסמכים המהווים אשראי בר דיווח, ראו לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח, עומדת החברה (במאוחד) בתנאי ההלוואות שהועמדו לה על ידי תאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים. בנוסף, עומדות כלל חברות הקבוצה בהתניות הפיננסיות הקבועות בהסכמי האשראי בהן הן התקשרו.

מסגרות אשראי וערבויות

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה ולחברות מאוחדות מסגרות אשראי כמפורט להלן (באלפי ש"ח):

| 31/12/2024 | | 31/12/2025 | |
|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| אשראי מנוצל בפועל | אשראי העומד לרשות החברה | אשראי מנוצל בפועל | אשראי העומד לרשות החברה |
| 4,442 | 9,018 | 20,496 | 47,018 |

לפרטים על הלוואות, ערבויות ומסגרות אשראי ספציפיות לפרויקטים יזמיים ראו באור 11 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

אשראי בריבית משתנה

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהועמדו לחברה ולחברות מאוחדות על ידי גורמים מממנים, ליום 31 בדצמבר 2025:

| ריבית הבסיס | שיעור ריבית הבסיס למועד פרסום הדוח | שיעור התוספת הממוצעת למנגנון השינוי | סכום קרן האשראי ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח) |
|-------------|------------------------------------|-------------------------------------|---|
| פריים | 5.50% | 2.8% | 48,680 |

פירוט סכומי אשראי שנתקבלו בתקופה שממועד הדוח ועד סמוך לתאריך הדוח

לאחר תקופת הדוח, לא נלקח אשראי בסכומים מהותיים לחברה, למעט כמפורט לעיל בסעיף זה תחת אשראי בר דיווח.

14. מיסוי

לפרטים בדבר היבטים שונים של דיני המס החלים על פעילות החברה ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים.

15. הליכים משפטיים

לתאריך הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים.

למיטב ידיעת החברה, חברות הקבוצה אינן צד להליכים משפטיים מהותיים.

16. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

כחלק מאסטרטגיית הצמיחה שלה, פועלת החברה באמצעות חברות הקבוצה להרחבת צבר הפרויקטים בייזום והגדלת היקף יחידות הדיור שלה המצויות בשיווק והקמה. במסגרת זו, פועלת החברה לזיהוי הזדמנויות עסקיות חדשות, לרבות באמצעות איתור מתחמים ומגרשים לצורך ייזום של פרויקטי התחדשות עירונית, וכן באמצעות התקשרויות עם שותפים אסטרטגיים בעלי גישה לפרויקטים והיכולת לקדמם. בנוסף, בוחנת החברה השקעות, מיזוגים ורכישות של חברות המחזיקות בצבר פרויקטים קיים ברמת בשלות גבוהה ו/או בעלי כדאיות כלכלית וזאת במטרה להגדיל את היקף הפעילות שלה ולחזק את מעמדה בשוק. להרחבה על אופן ייזום פרויקטי התחדשות עירונית, ראה סעיף 7.1.1 לעיל.

התממשות כוונותיה של הנהלת החברה כאמור בסעיף זה הן מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את המצב בשווקים בהם פועלת החברה נכון לתאריך הדוח. כוונות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מהצפוי, כתוצאה מהערכות לא נכונות, משינויים בתכנית העבודה של החברה, משינויים בלתי צפויים בשווקים בהם פועלת החברה או במשק (לרבות שינויים חדים בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון וכדומה), החמרה או שינוי במצב החברתי/כלכלי או החמרה במצב הבטחוני והמדיני בישראל והשלכותיהם או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 17 לחלק זה לדוח.

17. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה למספר גורמי סיכון עיקריים, הנובעים מהסביבה הכלכלית ומהמאפיינים הייחודיים של החברה.

17.1 גורמי סיכון מאקרו כלכליים

17.1.1 שינויים או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי ודאות כלכלית

ככלל, האטה כלכלית ומיתון בישראל עלולים לגרום, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי בית ובפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעלייה בשיעורי האבטלה ולפגיעה בכושר התשלום של רוכשי דירות. כן, שינויים או החמרה במצב הכלכלי בישראל כגון, עלייה בשיעורי הריבית, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, עלולים לגרום לירידה בפעילות הנדל"ן בישראל ולירידה בביקושים. בנוסף, ענף הנדל"ן, לרבות ענף הבנייה, עלול להיות מושפע בתקופות של מיתון בדרך של צמצום מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, צמצום היכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקישון בביקושים. גורמים כאמור עלולים להביא לגידול בתחרות, לירידה בקצב התחלות הבנייה ולירידה ברווחים, ובכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

17.1.2 שינויים או החמרה במצב הביטחוני-מדיני בישראל, מלחמה ומצבי חירום בריאותיים

הביקושים בתחומי הנדל"ן מושפעים, בין היתר, מאירועים בטחוניים העשויים לגרום להאטה במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. למצב הביטחוני-מדיני בישראל השפעה ישירה על ענפי הנדל"ן בדרך של ירידה בביקושים ליחידות דיור ובהתייקרות עלויות הבנייה. המצב הביטחוני עלול לגרום למחסור בחומרי גלם וכן למחסור בכוח אדם בשל סגרים בשטחי עיו"ש וכן מגיסי מילואים בתדירות גבוהה וללא התראו מוקדמת, ובהתאם גם לעיכובים בהשלמת פרויקטים. באופן דומה, מצבי חירום בריאותיים (כדוגמת נגיף הקורונה) ומדיניים/פוליטיים/חברתיים (כדוגמת מלחמת "חרבות ברזל" והמלחמה עם איראן) עלולים להשפיע על המצב הכלכלי העולמי ועל המשק בישראל (לפי העניין) כמפורט בסעיף 6 לחלק זה לדוח, ובהתאמה עלולים לגרום, בין היתר, גם להאטה בענף הנדל"ן ולהשפיע לרעה על היקפי פעילות החברה ועל תוצאותיה.

17.1.3 סיכונים פיננסיים

החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן, במדד תשומות הבנייה ובשיעורי הריבית, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות. כך, החברה עשויה להתקשר בהסכמי מימון בריבית צמודת פריים או באמצעות אשראי שקלי צמוד למדד המחירים לצרכן. בשל כך, שינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעור הריבית במשק עשויים להשפיע על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של החברה ועל רווחיותה.

לשינויים בשיעור הריבית במשק השפעה על פרויקטים בהם נקבעים תנאי מימון מהגוף המממן (בדרך של חתימת הסכמי ליווי בנקאיים). שינוי בשיעור הריבית משפיע על מחירי האשראי למימון פרויקטים. כמו-כן, לשינויים בשיעור הריבית במשק השפעה על החלטת רוכשי דירות לצורכי השקעה, על החלטת לקוחות אם לרכוש או לשכור דירה למגורים ועל החלטתם של רוכשי הדירות הפוטנציאלים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת הרכישה.

17.2 סיכונים ענפיים

17.2.1 תנודתיות בענף הבנייה

הממשלה מבצעת מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים, לרבות תכניות שונות לדיור במחיר מופחת. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות במחירי הדירות למגורים, ואף להאטה בביקושים לדירות וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

17.2.2 חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה

לעליה במחירי תשומות הבנייה או בעלויות כח אדם לבנייה עשויה להיות השפעה על יכולתה של החברה לפתח וליזום פרויקטים שונים בתחום הנדל"ן וכן לתכנן שתהיה לעליה כאמור השפעה על הרווחיות של החברה.

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם תתחייב החברה הן כלפי גורמים מממנים והן כלפי לקוחותיה העתידיים. בנוסף, עלייה במחירי סחורות ועלויות כוח האדם עלולה להשפיע על הוצאות החברה בהקמת הפרויקטים ובכך לפגוע ברווחיותה.

17.2.3 זמינות כוח אדם

בשנים האחרונות, בין היתר כתוצאה מרפורמות שונות ביוזמת ממשלת ישראל לשינוי מבני בתחום העסקת עובדים זרים בענף הבנייה (כגון העסקת עובדים כאמור רק באמצעות תאגידי כוח אדם ייעודיים, החלת מכסות להגבלת כמות העובדים הזרים והגבלת המדינות מהן יכולים עובדים כאמור להגיע (למדינות איתן חתמה מדינת ישראל הסכם דו-צדדי בלבד)) ולאור תלות מסוימת שפיתח הענף בעובדים הזרים, מעת לעת נוצר (ועלול להמשיך להיווצר) מחסור בכוח אדם בענף. למחסור ואי זמינותו של כוח אדם מיומן עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים של פרויקטים וכן על עלות העבודות.

יצוין, כי בשנים האחרונות, במסגרת נסיונות הממשלה להגדיל את היקף פעילות הבנייה למגורים, התקבלו החלטות ממשלה שונות במסגרתן, בין היתר, הועלו באופן משמעותי מכסות העובדים הזרים והעובדים הפלסטינים בענף הבנייה (בעיקר לענף הבנייה למגורים), נחתמו הסכמים דו-צדדיים עם מדינות שונות כדי שיתאפשר לאזרחיהן להגיע לעבוד בישראל בענף הבנייה, וכן אושרה פעילותן של חברות בנייה זרות אשר תהיינה רשאיות לעסוק בביצוע עבודות בנייה בישראל בענף המגורים (במגבלות מסוימות, לרבות לעניין כמות העובדים בכל חברה ומכסות עובדים כלליות). לפרטים אודות מחסור שנוצר בפועל בניין בישראל בעקבות המצב הבטחוני, ראו סעיף 6 לחלק זה לדוח.

17.2.4 הליכי תכנון ואישור

השלמת הפרויקטים של החברה בתחום הפעילות כפופה לקבלת היתרי בניה ואישורים והיתרים נוספים מרשויות התכנון, אשר מטבעם אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועד או אם יתקבלו בכלל. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית לחברה.

17.2.5 גילוי עתיקות במקרקעין

גילוי עתיקות במקרקעין בהם פועלת החברה עשוי להסב הוצאות לא צפויות לחברה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים חדשים להמשך בנייתם.

17.2.6 שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.

17.2.7 שינויים במיסוי על נדל"ן

מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) פוגעת בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

17.2.8 זמינות מקורות המימון ועלותם ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית

קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי בענף הנדל"ן ליזמי נדל"ן, לקבלנים ולרוכשי דירות, והקשחת תנאי המימון (המתבטאת בסך ההון העצמי, היקף הביטחונות הנדרש בכניסה להשקעות חדשות ובעלויות המימון), וכן קיטון או הגבלה באפשרויות גיוס חוב או הון בשוק ההון, לרבות לצורך מחזור מלא או חלקי של חובות, עלולים לחשוף את

החברה לקשיים בביצוע פרויקטים והשלמתם, במכירת הדירות נשוא פרויקטים ובמציאת מקורות מימון חלופיים למימון פעילותה והתחייבויותיה. כן, פעילותה של החברה מושפעת ממדיניות בנק ישראל, בכל הקשור ליכולתם של רוכשי דירות פוטנציאלים לקחת הלוואה לרכישת דירה ויכולתם של יזמי נדל"ן לקבל מימון לביצוע פרויקטים. הקשחת מדיניותו של בנק ישראל והגברת פיקוחו על סיכוני האשראי של הבנקים בענף הנדל"ן עשויה לגרום להעלאת דרישות הסף של הבנקים מיזמים לצורך מתן מימון לביצוע פרויקטי נדל"ן (למשל העלאת כמות יחידות הדיור הנדרשות במכירה מוקדמת והעלאה של ההון העצמי הנדרש), וכן עשויה לגרום להעלאת הריביות על המשכנתאות שנוטלים רוכשי הדירות (בין היתר כתוצאה מחיוב הבנקים לעמידה בדרישות הלימות הון בענף הנדל"ן ואי רצון או יכולת הבנקים לספוג את עלות ייקור המשכנתאות מבלי לגלגל אותה על הלקוחות וזאת כדי לשמור על שיעור התשואה על ההון מפעילות המשכנתאות שלהם) וכתוצאה מכך לגרום לירידה בביקושים. להגבלות כאמור עלולה להיות השפעה על קצב מכירת הדירות ועל מחירן.

17.2.9 **חוסנם הפיננסי של הרוכשים והשוכרים ומוסר תשלומים בעייתי של לקוחות**

כחברה שחלק מהכנסותיה הצפויות בתחום הפעילות תלויות ברוכשי דירות מגורים איתם היא מתקשרת, חשופה החברה לשינוי לרעה בחוסנם הפיננסי של הרוכשים, דבר אשר עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות.

17.2.10 **שינויים רגולטוריים ושינוי חקיקה**

שינויים בדרישות חקיקתיות וקביעת דרישות נוספות עלולים לחשוף את החברה להוצאות לא צפויות ואף לגרום להארכת המועדים לסיום פרויקטים. שינויים רגולטורים כגון עלייה במס רכישה והפחתה או פטור במס שבח עלולים לגרום לירידה בהיקף הביקושים לדירות מגורים, להורדת מחירים וכן לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה. כמו כן, גם לשינויים רגולטוריים בדיני הפרטיות עלולים להיות השלכות שעשויות להעמיד את החברה בחשיפה משפטית.

כמו כן, מעת לעת נחקקים תיקונים בקשר עם תחום ההתחדשות העירונית ושוק הנדל"ן בישראל, לרבות חוקי מיסוי, רגולציות של רשויות מקומיות, תכניות מתאר, חוק ההסדרים וכיו"ב – אשר לאלו עלולה להיות השפעה לרעה (או לטובה) על פעילות החברה.

17.2.11 **סיכוני יזמות וסיכון תפעולי מול קבלנים**

פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה מטבעה בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם הם: אי השלמת הקמת פרויקט אותו יוזמת החברה; השלמת הקמת פרויקט אותו יוזמת החברה בחריגה ניכרת מהמועד שנקבע לשם כך; כישלון בשיווק הפרויקט; עלויות הקמת פרויקט העולות על הערכות מוקדמות של החברה.

אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי החברה, אי השלמת הבניה או עיכובים על ידי הקבלן המבצע במועד ובהתאם לכך עיכובים במועד מסירת הנכסים לרוכשי הדירות, אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התמ"א לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקטי התמ"א, אי קבלת מימון לבניית נכס, קבלת עררים/עתירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחייתם וכיו"ב. בנוסף, ליקויי בניה בהיקף מהותי בפרויקטי החברה שבגינם לא התקבל שיפוי מתאים מהקבלן הראשי, עלולים להשפיע על

רווחיותה. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים, בהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים או פרויקטים אחרים באזור, עודף היצע של שטחי נדל"ן ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן.

17.2.12 **מדיניות ממשלתית**

הממשלה מבצעת מהלכים רבים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים (כגון תוכניות מחיר למשתכן). מהלכים אלה עלולים להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים באזורים בהם פועלת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי בנייה (לרבות הוראות סטטוטוריות להגברת, שמירת ואכיפת הבטיחות באתרי הבנייה), זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקצועית מתאימה, שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י וכן קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעים על לוחות זמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקיה של החברה.

17.2.13 **ליקויי בנייה**

במקרה בו יתגלו ליקויי בנייה בהיקפים מהותיים בפרויקטים אותם יוזמת החברה, עשוי הדבר להשפיע לרעה על רווחיותה של החברה ועל המוניטין שלה.

17.2.14 **סיכוני סייבר**

במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשוב או מערכות ותשתיות מבוססות מחשב לצורך תפעול שירותיה ("המערכות"), לרבות לצורך איסוף ועיבוד מידע במאגרי מידע המנוהלים על ידי החברה או על ידי צדדים שלישיים. תקיפת סייבר שנועדה לחדור או לפגוע במערכות, בשימוש התקין בהן או בחומר השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים משמעותיים ישירים ועקיפים, ובהן שיבוש, הפרעה או השבתה של פעילות, מתקפות כופרה, דליפה ואובדן מידע מסחרי מהותי לחברה, איסוף מודיעין, פגיעה במוניטין או אמון הציבור וכן הוצאות שיקום והוצאות אחרות.

החברה פועלת למנוע ולהקטין את החשיפה לסיכונים האמורים, בין היתר, באמצעות שימוש בשירותים של חברות מוכרות, עריכת מבדקים וטיפול בממצאים וחיודוד נהלים בהתאם לתוכניות בקרה פנימית. נכון לתאריך הדוח, לא התרחש אירוע מהותי בחברה מסוג זה. להערכת החברה, בשל אופי פעילותה, הסיכון הנשקף מאירועי סייבר הינו נמוך.

17.2.15 **חשיפה לתביעות אפשריות בגין נזקים שנגרמו עקב השימוש באתרי האינטרנט של החברה**

תקלה או שימוש לא נכון בשירותי עבר של החברה בתחום הטכנולוגי בנדל"ן, עלולים לגרום נזק ובכך לחשוף את החברה לתביעות מצד משתמשי עבר.

17.2.16 **אי-עמידה בהוראות החוק**

אי עמידה בהוראות החוק עלול לחשוף את החברה ונושאי המשרה בה לסנקציות, ובכלל זה להליכים אזרחיים ופליליים ולהטלת עיצומים כספיים. בנוסף, אי-עמידה בהוראות עשויה לגרום לפגיעה משמעותית במוניטין החברה וברווחיותה.

17.2.17 **תלות בשרתי ענן**

החברה משתמשת בשירות הענן והשרתים של חברות מוכרות. פגיעה בשרתים אלו, לרבות אובדן חשמל, שריפה, שיטפון, כשל בתקשורת ואירועים דומים, עלולה להוביל לנפילת מערכות החברה, דבר העלול לפגוע בחברה.

17.3 גורמי סיכון ייחודיים לחברה

17.3.1 היעדר מקורות מימון

היעדר מקורות מימון עלול לפגוע בחברה בפעילות הנדל"ן היזמי של החברה שינה פעילות עתירת הון. צרכי המימון של החברה עשויים להשתנות מעת לעת וזאת בשל תוצאות החברה בתחומי פעילותה השונים, תחרותיות, ועלויות הנובעות כתוצאה מדרישות רשויות או רגולטורים שונים. לא ניתן להבטיח כי החברה תצליח לגייס מקורות מימון נוספים, אם וכאשר אלה יידרשו עברה. היעדר אמצעי מימון מתאימים עלול לגרום לפגיעה בפעילותה העסקית של החברה.

17.3.2 עמידת החברה בהתניות פיננסיות והעמדת הלוואה לפירעון מיידי

בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים של החברה מוגדרות מספר עילות שהתקיימותן עשויה להביא לפירעון מיידי של ההלוואות הרלוונטיות. היות שקיימות עילות שאינן בשליטת החברה (לרבות עילות הנוגעות לחברות קשורות או לשותפים עסקיים), ייתכן כי החברה תידרש לפירעון מיידי של ההלוואות האמורות. במקרה כזה, אין ודאות כי יעמדו לרשותה מקורות מספקים לפירעון ההלוואות בנסיבות כאמור. בנוסף, חברות הקבוצה הן צד להסכמי מימון עם בנקים ותאגידים פיננסיים שונים, והן מחויבות לעמוד בהתניות פיננסיות ו/או בהתניות אחרות, אשר אינן כולן בשליטת החברה. אי עמידה בהתניות אלו עלולה להביא להעמדת המימון שנלקח על ידן לפירעון מיידי. הדברים רלוונטיים גם, בשינויים המחויבים, ביחס להתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות השוב שלה.

17.4 הערכת החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים על החברה:

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה | | | גורמי סיכון |
|--|---------|-------|--|
| קטנה | בינונית | גדולה | |
| | | | גורמי סיכון מאקרו כלכליים |
| | | ✓ | שינויים או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי ודאות כלכלית |
| | | ✓ | שינויים או החמרה במצב הביטחוני-מדיני בישראל, מלחמה ומצבי חירום בריאותיים |
| | | ✓ | סיכונים פיננסיים |
| | | | סיכונים ענפיים |
| | | ✓ | תנודתיות בענף הבנייה |
| | | ✓ | חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה |
| | | ✓ | זמינות כוח אדם |
| | | ✓ | הליכי תכנון ואישור |
| ✓ | | | גילוי עתיקות במקרקעין |
| ✓ | | | שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים |
| | ✓ | | שינויים במיסוי על נדל"ן |
| | | ✓ | זמינות מקורות המימון ועלותם ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית |
| | ✓ | | חוסנם הפיננסי של הרוכשים והשוכרים ומוסר תשלומים בעייתי של לקוחות |
| | ✓ | | שינויים רגולטוריים ושינוי חקיקה |
| | | ✓ | סיכוני יזמות וסיכון תפעולי מול קבלנים |
| | | ✓ | מדיניות ממשלתית |
| | ✓ | | ליקויי בנייה |

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה | | | גורמי סיכון |
|--|---------|-------|--|
| קטנה | בינונית | גדולה | |
| ✓ | | | סיכוני סייבר |
| ✓ | | | חשיפה לתביעות אפשריות בגין נזקים שנגרמו עקב השימוש באתרי האינטרנט של החברה |
| ✓ | | | אי-עמידה בהוראות החוק |
| ✓ | | | תלות בשרתי ענן |
| | | | סיכונים ייחודיים לחברה |
| | | ✓ | היעדר מקורות מימון |
| | ✓ | | עמידת החברה בהתניות פיננסיות והעמדת הלוואה לפירעון מיידי |

לגילוי על סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם ראה סעיף 7.2 לעיל.

פרק ב

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופות הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ובהנחה שבפני הקורא מצוי פרק א לדוח זה (תיאור עסקי התאגיד).

דוח הדירקטוריון מכיל, בין היתר, תיאור של מצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה ואופן השפעתם של אירועים בתקופת הדוח על הנתונים שבדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("הדוחות הכספיים").

חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 5 ביוני 2020 כחברה פרטית על פי חוק החברות. בחודש אוגוסט 2022 פרסמה החברה תשקיף בקשר עם הנפקה לראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור (IPO) ורישומן למסחר של ניירות הערך שלה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ והפכה לחברה ציבורית (כמשמעות מונח זה בחוק החברות).

2. תחומי פעילות

לפרטים על תחומי הפעילות של החברה נכון למועד הדוח ראו סעיף 2 לפרק א לדוח זה וביאור 1 לדוחות הכספיים.

3. הסביבה העסקית

3.1. לפרטים בדבר הסביבה העסקית של הקבוצה ראה סעיף 6 לפרק א לדוח זה.

3.2. השפעת המצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה

בהמשך לאמור בסעיף 6 בפרק א לדוח זה, למועד פרסום הדוח קיימת אי-ודאות ביחס להשלכותיה ולמשכה של המלחמה והשלכותיה הכלכליות והפיננסיות, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך, אך ככלל, הידרדרות במצב הביטחוני משפיעה, ועלולה להמשיך להשפיע, באופן שלילי על כלכלת ישראל בכלל ועל תחומי פעילות ענף הנדל"ן בפרט. יחד עם זאת, למועד פרסום הדוח אין באפשרותה של החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה והשלכותיה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה בעתיד (הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך).

המלחמה הביאה להתארכות בלוחות הזמנים בפרויקטים אותם הקבוצה מבצעת, מתכננת ומקדמת. בנוסף, כתוצאה מהתמורות שחלו בשוק, חלה עלייה בעלויות הביצוע לקבלנים. כמו כן, עקב המצב הביטחוני קיימים ו/או חזויים עיכובים בביצוע. יחד עם זאת, הצמצום בהיקפי הביצוע וההשלכות הצפויות בשל כך על יכולת הקבוצה לעמוד בלוחות הזמנים ותקציבי הפרויקטים ועל פעילות החברה בכלל טרם ידועות ותלויות במידה רבה במשך הלחימה ובאפשרות להתרחבות המלחמה.

להערכת החברה, לנוכח אי הודאות והימשכות המלחמה והמתיחות הביטחונית טרם ניתן לאמוד במדויק את השפעתן על הפעילות העסקית.

יודגש כי הימשכות הלחימה ו/או עימות בחזית גבול הצפון ו/או החרפת האיזמים על העורף עלולים להשפיע על המשק ועל תחום הנדל"ן למגורים, ובין היתר להביא להתארכות הליכי התכנון, הרישוי והביצוע, להתייקרות עלויות המימון והבנייה, לדרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה הקבוצה בפרויקטים, לדחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לפעילותה (שכן הדבר מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות בפרויקטים), לירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני הביצוע וביכולתם לגייס עובדים, לירידה מהותית בביקושים ליחידות המשוקות על ידי הקבוצה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים הפוטנציאלים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה), לירידת מחירי המכירה, לאי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי הקבוצה וכו', באופן שעלול להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים השונים של הקבוצה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם.

מכל מקום, יודגש כי כאמור לעיל, החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות והמאקרו-כלכליות הרלוונטיות, לבחון את השפעותיהן האפשריות על פעילותה, ולנקוט, ככל שיידרש, בצעדים ניהוליים ותפעוליים מתאימים במטרה לצמצם את החשיפה (ככל שתהא) לסיכונים ולשמור על רציפות פעילותה העסקית, ככל שניתן בנסיבות העניין.

3.3 גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספיים")¹:

בהמשך לאמור בסעיף 6 לפרק א, להלן גילוי על השפעת האינפלציה והריבית:

אינפלציה: נכון למועד הדוח, לחברה ולחברות מאוחדות אין הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן. על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבנייה, נוהגות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, ובהן החברה (לרבות החברות המוחזקות), להצמיד את מרבית הכנסותיהן למדד זה (בכפוף להוראות חוק המכר). יצוין כי אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית, זאת לאור תיקון מספר 9 לחוק המכר, המפורט בסעיף 7.1.3 לפרק א, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה, כך שעליית מדד תשומות הבנייה עלולה לפגוע ברווחיות הפרויקטים של החברה. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מעריכה כי השפעת העלייה במדד המחירים לצרכן וכן במדד תשומות הבנייה על רווחי החברה לא תהיה מהותית, ככל שמגמת התמתנות המדד תמשיך, שתנאי השוק יאפשרו זאת, ובהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום.

ריבית: מאחר שלחברה הלוואות אשר חלקן בעלות ריבית המשתנה כתלות בשיעור הפריים, החברה מעריכה כי להשתנות הריבית המשקית צפויה השפעה ישירה על היקף הוצאות המימון של החברה. ככל שתחול עליית ריבית במשק, הדבר יביא להגדלת הוצאות המימון של הקבוצה כאמור לעיל, ועלול להביא להקשחת תנאי המימון, ובכלל זאת להקשות על מיחזור חובות, על גיוס חוב חדש ועל תנאי האשראי. בתחום הנדל"ן היזמי, עליית הריבית עלולה להביא לירידה בביקושים לדירות, כתוצאה מהתייקרות המשכנתאות, וכתוצאה מכך לירידת מחירי הדירות בשוק ולפגיעה ביכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה. למועד הדוח, לחברה ולחברות מאוחדות הלוואות הצמודות לריבית הפריים בסך של כ- 58 מיליון ש"ח. לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ- 582 אלפי ש"ח לשנה, בגין היקף חוב זהה.

נכון למועד פרסום הדוח, הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל ביחס לסביבה העסקית, לרבות ביחס להשפעת עליית הריבית והאינפלציה וכן להשפעות המלחמה, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה

1 פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא, או התממשותם של מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 17 לפרק א.

3.4. הסברי הדירקטוריון להשלכות מימוניות ותפעוליות כתוצאה משימוש במודלים שיווקיים

ראו סעיף 7.1.14 לפרק א לדוח זה.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו ראה ביאורים 28 ו-31 לדוחות הכספיים המאוחדים.

5. מצב כספי

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

| הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים | יתרה ליום 31 בדצמבר | | סעיף |
|--|---------------------|----------------|---|
| | 2024 (*) | 2025 | |
| | אלפי ש"ח | | |
| יתרת הנכסים השוטפים מורכבת בעיקרה מיתרות של מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-14 מיליון ש"ח ומלאי בניינים בהקמה נובע בעיקרו מהתחלות ביצוע בפרויקטים ומהשפעת תקן חשבונאות IFRS15. | 108,330 | 120,867 | נכסים שוטפים |
| יתרת הנכסים הלא שוטפים מורכבת בעיקרה מעלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין בסך של כ-91 מיליון ש"ח, השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ-16 מיליון ש"ח ומוניטין שנוצר ברכישת חברות מאוחדות בסך של כ-7 מיליון ש"ח. עיקר הגידול נובע מאיחוד לראשונה של חברות בנות, גידול בעלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין וגידול במוניטין בסך של כ-66 מיליון ש"ח וכ-6 מיליון ש"ח, בהתאמה. | 47,634 | 119,636 | נכסים לא שוטפים |
| | 155,964 | 240,503 | סה"כ נכסים |
| יתרת התחייבויות שוטפות מורכבת בעיקרה מאשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אחרים בסך של כ-49 מיליון ש"ח והתחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ-22 מיליון ש"ח הנובעת מיישום תקן חשבונאות IFRS 15. יתרת האשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים מתחלקת בין אשראי לפרויקטים בסך של כ-35 מיליון ש"ח להלוואות כלליות בסך של כ-14 מיליון ש"ח. | 108,254 | 113,517 | התחייבויות שוטפות |
| יתרת התחייבויות לא שוטפות מורכבת בעיקרה מאגרות חוב בסך של כ-59 מיליון ש"ח, יתרות מיסים נדחים בסך של כ-15 מיליון ש"ח שנוצרו מצירופי עסקים ויתרות מול בעלי זכויות המיעוט בסך של כ-10 מיליון ש"ח. הגידול נובע מהנפקת לראשונה של אגרות חוב בסך של כ-59 מיליון ש"ח. כמו כן, גידול ביתרות מיסים נדחים בסך של כ-8 מיליון ש"ח וגידול ביתרות מול בעלי מניות המיעוט שנוצר בעקבות רכישת חברת מידר התחדשות, בסך של כ-7 מיליון ש"ח. | 9,815 | 94,568 | התחייבויות לא שוטפות |
| | 21,941 | 5,444 | סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה האם |
| הגידול נובע מהשגת שליטה במסגרת צירופי עסקים בקבוצת רום ומידר התחדשות עירונית. | 15,954 | 26,974 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| | 155,964 | 240,503 | סה"כ התחייבויות והון |

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה להלן ביאור 2 י' בדוחות הכספיים.

6. תוצאות הפעולות

להלן יוצגו סעיפי הדוח על הרווח הכולל בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

| הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | סעיף |
|---|------------------------------|-----------------|-----------------|---|
| | 2023 | 2024 | 2025 | |
| | (אלפי ש"ח) | | | |
| החל משנת 2025, מכירה החברה לראשונה בהכנסות משירותי בניה ומכירת דירות במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, בדגש על התחדשות עירונית. בתקופת הדוח, נרשמו הכנסות מפעילותה של החברה המאוחדת GLM בגין מכירת דירות והתקדמות בשלבי הבניה בפרויקטים ברמת גן (רח' הרב חבה) ובת ים (רח' ארלוזורוב). ההכנסות בתקופת הדיווח מושפעות בעיקר משיעור התקדמות הבניה והיקף יחיד שנמכרו בתקופה. | - | - | 20,195 | הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה |
| היקף ההכנסות אינו כולל את הכנסותיה של חברת יושפה, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ומוחזקת למועד הדוח (בשרשור סופי) בשיעור של 25.5%. הכנסותיה של קבוצת יושפה בשנת 2025 ולתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד 31 בדצמבר 2024 הסתכמו בכ-108 מיליוני ש"ח וכ-69 מיליוני ש"ח, בהתאמה. | | | | |
| החל מתום שנת 2024, החליטה הנהלת החברה להקפיא את פעילותה בתחום הטכנולוגיות בנדל"ן. בהתאם לכך, הכנסותיה (והוצאותיה) של החברה בתחום פעילות זה פחתו בצורה משמעותית. החברה אינה יוזמת תהליכי מכירה בשנת 2025 וההכנסות שנרשמו בתקופת הדוח הינן פירות פעילות עבר. | 1,873 | 1,900 | 239 | הכנסות מפעילות טכנולוגיה |
| | 1,873 | 1,900 | 20,434 | סה"כ הכנסות |
| הגידול בשנת 2025 נובע מאיחוד פעילותה של החברה המאוחדת GLM וכולל עלויות מפרויקטים בהקמה בנינם נרשמה הכרה בהכנסה. | - | - | 19,988 | עלויות בגין מכירת דירות ושירותי בניה |
| הפחתת עלויות בגין עודפי עלות המיוחסים לפרויקטים של חברות בנות שהוכרו במועדי צירופי עסקים. | - | - | 4,231 | עודפי עלות מיוחסים |
| הרווח הגולמי המתואם בנטרול השפעת עודפי עלות הינו כ-446 אלפי ש"ח. | 1,873 | 1,900 | (3,785) | הפסד גולמי |
| החל מתום שנת 2024, החליטה החברה להקפיא את פעילותה בתחום הטכנולוגי, והיא בוחנת אפשרות למכירת פעילות זו, לרבות בדרך של הכנסת שותף מממן ואו בדרכים אחרות. | 3,609 | 2,805 | - | הוצאות מחקר ופיתוח |
| הוצאות מכירה ושיווק של יחידות דיור ללקוחות. הקיטון בהוצאות המכירה והשיווק נובע מהקפאת פעילות הטכנולוגיה. | 6,186 | 5,630 | 1,901 | הוצאות מכירה ושיווק |
| הגידול בהוצאות נובע מכניסה לאיחוד חברות בנות וגידול בהוצאות שכר ושירותים מקצועיים. | 5,121 | 7,162 | 13,818 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| הגידול בהוצאות הייזום נובע ממעבר להתמקדות בתחום ההתחדשות העירונית. | 390 | 1,752 | 4,617 | עלויות ייזום התחדשות עירונית |
| הגידול בהוצאות נובע בעיקר בגין הוצאות עלויות מיזוגים ורכישות, בנוסף מהוצאות שנרשמו בגין יציאה מאיחוד חברות בתחום הטכנולוגי. | - | - | 2,409 | הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו |
| הגידול בהוצאות המימון, נטו נובע בעיקרו מהנפקת אגרות חוב בסך של כ-4.6 מיליון ש"ח והוצאות ריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בסך של כ-4 מיליון ש"ח, הוצאות ריבית בגין התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח ועמלות חוק מכר בסך של כ-700 אלפי ש"ח, מנגד, הונוו עלויות אשראי לנכסים כשירים בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח ובשל הכנסות ריבית מפיקדונות בנקאיים בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח. | (255) | (38) | 4,922 | הוצאות (הכנסות) מימון, נטו |
| | 15,051 | 17,311 | 27,667 | סך כל ההוצאות, נטו |
| בעיקר רווחי (הפסדי) אקוויטי מחברת "פרופדו קרסוו" (בעלת השליטה בחברת יושפה). | - | 5,458 | (7,362) | חלק החברה ברווחי חברה המטופלת בשווי מאזני |
| | (13,178) | (9,953) | (38,814) | הפסד לפני מס |
| | (13,195) | (9,976) | (37,343) | סה"כ הפסד נקי |
| | (13,219) | (10,020) | (37,225) | סה"כ הפסד כולל אחר |

7. נזילות

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה ושינויים שחלו בהם בהתאם לדוחות הכספיים של החברה:

| הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | סעיף |
|--|------------------------------|----------|----------|---|
| | 2023 | 2024 | 2025 | |
| | (אלפי ש"ח) | | | |
| השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בין היתר, בגין גידול במלאי בניינים בעקבות קידום משמעותי של הייזום בפרויקטים של התחדשות עירונית. | (11,319) | (21,444) | (78,536) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת |
| במהלך השנה נרכשו ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח, העמדת הלוואה לחברה כלולה (פרופדו קרסו) בסך של כ-4.2 מיליון ש"ח, השקעה בחברות בנות בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח. מנגד, נפרעו פיקדונות מוגבלים בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח. | 3,208 | (7,382) | (6,615) | מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה |
| במהלך השנה החברה הנפיקה לראשונה אגרות חוב בסך של כ-58 מיליון ש"ח, כמו כן, קבלת הלוואות מנותני אשראי ואחרים בסך של כ-88 מיליון ש"ח, מנגד פירעון הלוואות בסך של כ-80 מיליון ש"ח. כמו כן, הנפיקה החברה מניות במסגרת הנפקה פרטית. יתרת התקבול בגין הנפקת המניות הינה בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח ויתרת תקבול בגין מימוש אופציות בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח. | 9,193 | 38,208 | 80,386 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון |

8. מקורות המימון

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה ממקורות עצמיים (הכנסות החברה) וגיוסי הון וחוב. להלן פילוח מקורות המימון של החברה:

| סעיף | 31/12/2025 | | 31/12/2024 (*) | |
|----------------------|-------------|-------------|----------------|-------------|
| | מיליוני ש"ח | % מסך המאזן | מיליוני ש"ח | % מסך המאזן |
| הון | 32,418 | 13.5% | 37,895 | 24.3% |
| התחייבויות לזמן ארוך | 94,568 | 39.3% | 9,815 | 6.3% |
| התחייבויות לזמן קצר | 113,517 | 47.2% | 108,254 | 69.4% |
| סה"כ | 240,503 | 100% | 155,964 | 100% |

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה להלן ביאור 2 יז' בדוחות הכספיים.

הנפקת ניירות ערך

לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים.

מימוש אופציות או המרת ניירות ערך הניתנים להמרה למניות

לפרטים בדבר מימוש אופציות או המרת ניירות ערך הניתנים להמרה למניות ראה ביאורים 15 ו-30 לדוחות הכספיים המאוחדים.

היקפן הממוצע בשנת הדיווח של הלוואות לזמן ארוך, קצר ואשראי מספקים

למועד הדוח לחברה אשראי לזמן ארוך (כולל אגרות חוב) בסך 72,137 אלפי ש"ח.

יתרת האשראי מספקים הממוצעת לסוף חודש במהלך שנת הדוח הייתה כ-2,777 אלפי ש"ח.

בתחום הנדל"ן היזמי החברה שואפת לימי אשראי גבוהים הנעים בין 60-90 יום.

הון חוזר

למועד הדוח, לחברה במאוחד הון חוזר חיובי (נטו) בסך של כ-7,351 אלפי ש"ח הכולל את סך הנכסים השוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות. ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים של החברה במאוחד (נטו) הינו

כ-12,538 אלפי ש"ח. לפרטים על הרכב ההון החוזר ראה סעיף 11 לפרק א לדוח זה (דוח תיאור עסקי התאגיד).

אשראי בר דיווח

לפרטים על הסכמי הלוואה העולים בגדר אשראי בר דיווח כהגדרת המונח בעמדת הסגל של רשות ניירות ערך (מספר 104-15 : אירוע אשראי בר דיווח), ראו סעיף 13 לפרק א.

לפרטים בדבר סדרת אגרות חוב (סדרה א) של החברה, המהווה אשראי בר דיווח, ראה חלק רביעי לדוח זה (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב).

יצוין כי החברה ערבה להתחייבויות חברות מאוחדות וחברות כלולות, ללא הגבלה בסכום, להבטחת התחייבויותיהן כלפי תאגידים מממנים.

אמות מידה פיננסיות ומגבלות בנטילת אשראי מהותי

לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א) ראה חלק רביעי לדוח זה (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב).

סימני אזהרה – גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות בדבר "סימני אזהרה" בתאגיד

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך בפעילות שוטפת. עם זאת, לחברה הון חוזר חיובי, וכן הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים. דירקטוריון החברה דן במצב נזילותה של החברה והגיע לכלל מסקנה כי אין בקיומו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים המאוחדים כשלעצמו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת לאחר שסקר את תזרים המזומנים החוזי של החברה וקבע כי מקורות המימון הקיימים של החברה ישמשו את החברה לפעילותה השוטפת ולשם פירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות במועדן, ובכלל זה:

- א. לאחר מועד הדוח גייסה החברה סך של כ-21 מיליוני ש"ח באמצעות מימוש כתבי אופציה (סדרה 4).
- ב. לחברה הון חוזר חיובי וכן הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים.
- ג. לחברה יכולת גיוס חוב כנגד עודפי פרויקטים והלוואות להשלמת הון עצמי בפרויקטים בעלי תב"ע מאושרת, המצויים בשלבי תכנון מתקדמים ולקראת ביצוע.
- ד. לחברה, במאוחד, ולחברות הכלולות שלה קיימת יכולת גיוס חוב עצמאית לצורך מימון פעילותן השוטפת.
- ה. לחברה גמישות בקביעת קצב ומועדי ההשקעות בפרויקטים הנמצאים בשלבי פיתוח עסקי.
- ו. ביום 31 במרץ 2026, קיבלה החברה את התחייבות בעלי השליטה בה, שלפיה למשך 24 חודשים ממועד ההתחייבות, ובהתאם לצורכי תזרים המזומנים של החברה, ולפי בקשת החברה (בהחלטה של הנהלת החברה), יעמידו בעלי השליטה לחברה הלוואות בתנאי ריבית לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], בכל סכום שיידרש כהשלמה לגיוס כספים לפעילות הקבוצה, לאחר שהחברה תמצה את אפשרויות הגיוס העומדות בפניה, וזאת בסכום מצטבר של עד 60 מיליון ש"ח ("ההלוואות" ו-"מסגרת ההלוואות"). ההלוואות שתועמדנה (ככל שתועמדנה) מתוך מסגרת ההלוואות, תפרענה (קרן וריבית) בכל עת לפי שיקול דעת החברה, בהחלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ללא השתתפות בעלי השליטה. יודגש כי מסגרת ההלוואות תצומצם בכל מקרה שבו החברה תגייס כספים לפעילות הקבוצה, ותפקע בתום תקופת ההתחייבות. בהתאם להתחייבות, "גיוס כספים לפעילות הקבוצה", משמעו גיוסי הון ו/או חוב מכל סוג שהוא, בין אם מהמערכת הבנקאית, בין בהנפקות פרטיות ובין בהנפקות לציבור (לרבות בדרך של זכויות), בין אם באמצעות מימוש כתבי האופציה הסחירים של החברה, או בכל דרך אחרת, ולרבות חלק החברה בגיוסי הון ו/או חוב בחברות הבנות, כולל בפרופדו

קרסו בע"מ (חברה כלולה), והכל בין אם מבעלי השליטה ובין אם מצדדים שלישיים. עוד יצוין, כי בקשת החברה תימסר לבעלי השליטה לכל הפחות 60 ימים לפני המועד הנדרש להעמדת ההלוואות הנדרשת בפועל.

לפיכך, ליום 31 בדצמבר 2025 לא מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות.

ההערכות, ההנחות והאומדנים של החברה בדבר צרכי המימון החזויים של הקבוצה ובדבר מקורות הפירעון שישמשו למימון תכניות ההנהלה כאמור לעיל לרבות יכולת גיוס חוב נוסף ומימוש הצעות להעמדת מימון שקיבלה החברה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על תוכניות העבודה של החברה לתאריך הדוח וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, והם עשויים להשתנות כתלות בגורמים חיצוניים, כגון עמידת החברה וחברות הקבוצה בדרישות הגורמים המממנים. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים אשר אינם בשליטתה של החברה ואשר התממשותם אינה וודאית. להערכת החברה, גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה בדבר מקורות המימון של החברה המפורטים לעיל. בנוסף, גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה ו/או התממשותם אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 17 לפרק א לדוח זה, שעשויים אף הם לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

9. מדיניות החברה בנושא תרומות

נכון למועד הדוח לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות ולא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

10. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

האורגנים המוסמכים בחברה קבעו כי המספר המזערי הנדרש בדירקטוריון החברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות ("מומחיות"), הינו שניים (2) (לרבות דירקטורים חיצוניים), וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד הדוח קבע דירקטוריון החברה כי הדירקטורים דורון דודוביץ, פלג דודוביץ, מתי סמימי גולן ורבקה גור הם דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

11. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה. למועד הדוח, מכהנים בחברה שני דירקטורים חיצוניים: מר מתי סמימי גולן וגב' ורבקה גור, וכן דירקטורית אחת בלתי תלויה: הגב' שרון בן צבי. לפרטים אודותם ראה תקנה 26 לפרק ד לדוח זה.

12. פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

כאמור לעיל, החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5 לתקנות הדוחות. בהתאם ובמסגרת ההקלה לתאגידי קטנים הקבועה בתקנה 5(ד)(4)(א) לתקנות הדוחות, החברה פטורה מהחובה לפרסם דוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר של החברה בקשר עם חוות דעתו בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.

כמו-כן, בהתאם להוראות תקנה 9(ב)(1) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9(ג) לתקנות הדוחות (על-פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו) לא יחולו על חברה שטרם חלפו חמש (5) שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח (למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה).

13. שכר רואה חשבון מבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הוא משרד רו"ח זיו האפט - BDO.

| 2024 | 2025 ² | השירות |
|-------------|-------------------|--|
| (באלפי ש"ח) | | |
| 205 | 400 | שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מיסוי הקשורים לביקורת |
| 35 | 4 | שירותים אחרים |

השכר המשולם לרואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין רואי החשבון לבין הנהלת החברה, בין היתר, על פי שכר המבקרים בשנים קודמות, היקף עבודתם, כוח האדם המוקצה לעבודה וכיוצ"ב, ומובא לאישור הדירקטוריון. גובה שכר הטרחה נקבע בהתבסס בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה.

² כולל תשלום בגין שירותים לחברות מאוחדות.

להלן פרטים אודות המבקר הפנימי של החברה:

| | |
|---|---|
| שם: | אלון עמית, ממשרד רווה רביד שירותי ביקורת פנימית בע"מ. |
| תאריך תחילת כהונה: | 8 בנובמבר 2022. |
| עמידה בהוראות הדין: | למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992. |
| החזקה בניירות ערך של התאגיד: | המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. |
| קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד: | על פי הודעתו ולמיטב ידיעת החברה, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. מבקר הפנים מעניק את שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני. מבקר הפנים אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה ואינו קרוב של כל אחד מאלה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מוחץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים בחברה ותפקידו היחיד בחברה הינו מבקר הפנים של החברה. |
| דרך המינוי: | מינוי המבקר הפנימי אושר בישיבת הדירקטוריון בחודש נובמבר 2022 (לאחר המלצת ועדת הביקורת), החל מאותו מועד וזאת לאור השכלתו, כישוריו וניסיונו הרב בביקורת פנימית כמפורט להלן, וכן בהתחשב בסוג החברה, גודלה והיקף ומורכבות פעילותה. לדעת דירקטוריון החברה, ניסיונו הרב של מבקר הפנים מכשיר אותו לביצוע תפקיד מבקר הפנים בחברה. במסגרת פעילותו, יפעל המבקר הפנימי על-פי הוראות הדין לקיום ביקורת פנימית בחברה. |
| הממונה הארגוני על המבקר: | הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הוא יו"ר דירקטוריון החברה. |
| תוכנית העבודה: | המבקר הפנימי מבצע את עבודתו בהתאם לתוכנית העבודה השנתית לשנת 2025 שאושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחודש מרץ 2025. תכנית העבודה השנתית מתבססת על סקר סיכונים שהושלם על ידי המבקר הפנימי בתחילת שנת 2023. השיקולים על פיהם נקבעת תכנית הביקורת כוללים, בין היתר, התייחסות לתחומי הפעילות השונים של החברה וגורמי הסיכון הרלוונטיים, המבנה הארגוני ומבנה פעילותה של הקבוצה. בנוסף, נלקחים בחשבון תדירות והיקף הביקורת שבוצעה בפועל עד כה בתחומים השונים. תכנית הביקורת השנתית אינה מכילה מגבלות על סטייה מהאמור בה. |
| התייחסות לתאגידים מוחזקים: | הביקורת לשנת 2025 כללה גם ביקורת פנימית לחברות מוחזקות בבעלות מלאה על ידי החברה. |
| היקף העסקה: | בשנת 2025 הושקעו כ-300 שעות בביקורת פנימית בחברה. |
| תקנים מקצועיים: | בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי הוא ערך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם מתבצע תהליך הביקורת הפנימית בחברה כוללים תקני תכונות כגון: אי תלות ואובייקטיביות, מקצועיות וזהירות מקצועית ראויה, סמכות ואחריות ותקני ביצוע כגון: תכנון הביקורת, ביצוע הביקורת, דיווח על התוצאות ומעקב אחר תיקון הליקויים. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכות על ידו. |
| גישה למידע: | למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992, חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה. |
| דין וחשבון של מבקר הפנים: | בתקופת הדוח קיימה ועדת הביקורת דיונים בממצאי המבקר הפנימי, אשר הוגשו לה על ידי מבקר הפנים בכתב כדלקמן: ביום 11 במרץ 2025 קיימה ועדת הביקורת דיון בדוחות הביקורת בעניין מעקב יישום המלצות הביקורת הפנימית לשנת 2024, בחינת עסקה מהותית – רכישת דוראל התחדשות (יצוין כי החברה ביצעה בתקופת הדוח עסקאות מהותיות נוספות (כהגדרתן בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות) שלא נבחנו על ידי המבקר הפנימי), אבטחת מידע, ובקרה תקציבית, וכן בסקר הסיכונים בתחום ההתחדשות העירונית של דוראל התחדשות; ביום 17 במרץ 2026 קיימה ועדת הביקורת דיון בדוחות הביקורת בעניין מעקב יישום המלצות הביקורת הפנימית לשנת 2025. כן הוצגו תוכנית העבודה של מבקר הפנים לשנת 2026, דוח מבקר הפנים בנושא ממשל תאגידי וסקר שביצע מבקר הפנים בנושא סיכוני סביבה. |
| הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי: | לדעת הדירקטוריון – היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. |
| תגמול: | שכר טרחת מבקר הפנים עומד על 255 ש"ח לשעה. עלות שכרו של המבקר הפנימי הסתכמה בשנת 2025 בכ-76 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה. |

חלק שלישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

15. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

ראו סעיף 4 לעיל.

16. הערכות שווי

להלן פרטים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות ולעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 23-105, ביחס להערכות שווי אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים:

הערכות שווי מהותיות

| אמידת שווי אופציות PUT של חלק מבעלי מניות מייסדים בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ | זיהוי נושא הערכת השווי | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|------|------|--------|-------|------|--------|----------------------|-----|--------|---------------------------------|-----|--------|-----------------------|-----|--------|---|--|
| 23 במרץ 2026 | עיתוי הערכת השווי | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ל.ר. | שווי בדוחות הכספיים סמוך לפני מועד הערכת השווי | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24,737 | שווי הוגן למועד הערכה | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| בטא פייננס צ.י.ש בע"מ | זיהוי מעריך השווי | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| רו"ח יניב אבדי בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, רו"ח ותואר שני במנהל עסקים בהתמחות במימון וחשבונאות. | השכלה | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| רו"ח יניב אבדי בעל ניסיון של מעל ל-15 שנים בהערכות שווי של חברות ציבוריות ופרטיות כאחד, חוות דעת להוגנות עסקה, הערכות שווי מניה (A409), הקצאת עלות רכישה (PPA), הערכות שווי ESOP ומכשירים פיננסיים מורכבים, בדיקת היתכנות כלכלית ואנליזה תמחירית לפרויקטים ועוד. | ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות לצרכים חשבונאיים | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| אין | תלות מעריך השווי במזמין הערכת השווי | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | הסכמי שיפוי עם מעריך השווי | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מונטה קרלו | מודל הערכת השווי | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| להלן ההנחות המרכזיות בדבר שיעורי ההיוון ומקדמי הודאות בהתאם לסטאטוס התכנוני של כל פרויקט: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">ודאות</th> <th style="width: 33%;">שיעור היוון</th> <th style="width: 33%;">רכיב</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">100%</td> <td style="text-align: center;">10.25%</td> <td>ביצוע</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">100%</td> <td style="text-align: center;">11.25%</td> <td>ערב ביצוע (עבר ועדה)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">90%</td> <td style="text-align: center;">12.25%</td> <td>וודאות גבוהה - הוגשה בקשה להיתר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">80%</td> <td style="text-align: center;">13.25%</td> <td>תהליך רישוי לפני הגשה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">50%</td> <td style="text-align: center;">15.25%</td> <td>וודאות בינונית - בתכנון (אין תביע, יש רוב נדרש)</td> </tr> </tbody> </table> | ודאות | שיעור היוון | רכיב | 100% | 10.25% | ביצוע | 100% | 11.25% | ערב ביצוע (עבר ועדה) | 90% | 12.25% | וודאות גבוהה - הוגשה בקשה להיתר | 80% | 13.25% | תהליך רישוי לפני הגשה | 50% | 15.25% | וודאות בינונית - בתכנון (אין תביע, יש רוב נדרש) | ההנחות שלפיהן בוצעה הערכת השווי |
| ודאות | שיעור היוון | רכיב | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100% | 10.25% | ביצוע | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100% | 11.25% | ערב ביצוע (עבר ועדה) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 90% | 12.25% | וודאות גבוהה - הוגשה בקשה להיתר | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80% | 13.25% | תהליך רישוי לפני הגשה | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 50% | 15.25% | וודאות בינונית - בתכנון (אין תביע, יש רוב נדרש) | | | | | | | | | | | | | | | | | |

הערכות שווי מהותיות מאוד

| | | |
|--|--|---|
| הקצאת עלות רכישת מניות ארעית (PPA) במסגרת רכישת מניות והשקעה בחברת מידר התחדשות עירונית | הקצאת עלות רכישת מניות ארעית (PPA) במסגרת רכישת מניות והשקעה בקבוצת רום | זיהוי נושא הערכת השווי |
| 19 באוקטובר 2025 | 30 ביוני 2025 | עיתוי הערכת השווי |
| ל.ר. | ל.ר. | שווי בדוחות הכספיים סמוך לפני מועד הערכת השווי |
| 28,777 | 17,641 | הקצאת עלות הרכישה |
| בטא פייננס צ.י.ש בע"מ | בטא פייננס צ.י.ש בע"מ | זיהוי מעריך השווי |
| ראה לעיל | ראה לעיל | השכלה |
| ראה לעיל | ראה לעיל | ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות לצרכים חשבונאיים |

| תלות מעריך השווי במזמין הערכת השווי | אין | אין | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|-------------|-------|-------------------------|--|--|------|-------|--------------------------|------|-------|----------------------------|------|-----|-----------------------------|-----|-------|------------------|-----|-----|------------------------|----|----|--------------|--------------------------------|--|--|------|-------|--------------------------|------|-------|----------------------------|------|-----|-----------------------------|-----|-----|-------------|-----|-----|--------------------------------------|-----|-----|-----------------------|----|----|------------------------------|----|----|---------------------------------|---|-----------------|-------------|-------|--------|-----|------|----------------------|-----|------|---|-----|-----|--|-----|-----|--|-----|-----|--|-----|-----|--|-----|-----|------------------------------------|----|----|------------------------------|----|
| הערכת השווי עם מעריך השווי | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מודל הערכת השווי | הקצאת עלות רכישה | הקצאת עלות רכישה | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ההנחות שלפיהן בוצעה הערכת השווי | להלן ההנחות המרכזיות בדבר שיעורי ההיוון ומקדמי הודאות בהתאם לסטאטוס התכנוני של כל פרויקט: | להלן ההנחות המרכזיות בדבר שיעורי ההיוון ומקדמי הודאות בהתאם לסטאטוס התכנוני של כל פרויקט: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>הסתברות</th> <th>שיעור היוון</th> <th>סטטוס</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">תמ"א / חלופת שקד</td> </tr> <tr> <td>100%</td> <td>10.5%</td> <td>ביצוע (מעל ל-50% מכירות)</td> </tr> <tr> <td>100%</td> <td>11.5%</td> <td>בביצוע (מתחת ל-50% מכירות)</td> </tr> <tr> <td>100%</td> <td>12%</td> <td>התקבל היתר בניה/היתר בתנאים</td> </tr> <tr> <td>90%</td> <td>13.5%</td> <td>הוגשה בקשה להיתר</td> </tr> <tr> <td>80%</td> <td>15%</td> <td>רוב נדרש, בתכנון להיתר</td> </tr> <tr> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>ללא רוב נדרש</td> </tr> <tr> <td colspan="3">פינוי בינוי / קומבינציה</td> </tr> <tr> <td>100%</td> <td>11.5%</td> <td>ביצוע (מעל ל-50% מכירות)</td> </tr> <tr> <td>100%</td> <td>12.5%</td> <td>בביצוע (מתחת ל-50% מכירות)</td> </tr> <tr> <td>100%</td> <td>13%</td> <td>התקבל היתר בניה/היתר בתנאים</td> </tr> <tr> <td>80%</td> <td>15%</td> <td>תב"ע מאושרת</td> </tr> <tr> <td>80%</td> <td>16%</td> <td>רוב נדרש, תכנון לתב"ע (מסלול רשויות)</td> </tr> <tr> <td>50%</td> <td>16%</td> <td>רוב נדרש, תכנון לתב"ע</td> </tr> <tr> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>ללא רוב נדרש, מעל 50% חתימות</td> </tr> <tr> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>זכיה במכרז דיירים, ללא רוב נדרש</td> </tr> </tbody> </table> | הסתברות | שיעור היוון | סטטוס | תמ"א / חלופת שקד | | | 100% | 10.5% | ביצוע (מעל ל-50% מכירות) | 100% | 11.5% | בביצוע (מתחת ל-50% מכירות) | 100% | 12% | התקבל היתר בניה/היתר בתנאים | 90% | 13.5% | הוגשה בקשה להיתר | 80% | 15% | רוב נדרש, בתכנון להיתר | 0% | 0% | ללא רוב נדרש | פינוי בינוי / קומבינציה | | | 100% | 11.5% | ביצוע (מעל ל-50% מכירות) | 100% | 12.5% | בביצוע (מתחת ל-50% מכירות) | 100% | 13% | התקבל היתר בניה/היתר בתנאים | 80% | 15% | תב"ע מאושרת | 80% | 16% | רוב נדרש, תכנון לתב"ע (מסלול רשויות) | 50% | 16% | רוב נדרש, תכנון לתב"ע | 0% | 0% | ללא רוב נדרש, מעל 50% חתימות | 0% | 0% | זכיה במכרז דיירים, ללא רוב נדרש | <table border="1"> <thead> <tr> <th>הנחות מפרויקטים</th> <th>שיעור היוון</th> <th>ודאות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>בביצוע</td> <td>12%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>ערב ביצוע (עבר ועדה)</td> <td>13%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>פרויקטים בוודאות גבוהה (הוגשה בקשה להיתר)</td> <td>14%</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>פרויקטים בוודאות בינונית (תהליך רישוי לפני הגשה)</td> <td>15%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>פרויקטים בוודאות נמוכה (בתכנון, יש רוב נדרש)</td> <td>17%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>פינוי בינוי עם רוב נדרש, ללא תב"ע מאושרת</td> <td>17%</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>פינוי בינוי ללא רוב נדרש ומעל 50% חתימות</td> <td>19%</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ מתקדם)</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ)</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table> | הנחות מפרויקטים | שיעור היוון | ודאות | בביצוע | 12% | 100% | ערב ביצוע (עבר ועדה) | 13% | 100% | פרויקטים בוודאות גבוהה (הוגשה בקשה להיתר) | 14% | 90% | פרויקטים בוודאות בינונית (תהליך רישוי לפני הגשה) | 15% | 80% | פרויקטים בוודאות נמוכה (בתכנון, יש רוב נדרש) | 17% | 50% | פינוי בינוי עם רוב נדרש, ללא תב"ע מאושרת | 17% | 35% | פינוי בינוי ללא רוב נדרש ומעל 50% חתימות | 19% | 35% | פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ מתקדם) | 0% | 0% | פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ) | 0% |
| הסתברות | שיעור היוון | סטטוס | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| תמ"א / חלופת שקד | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100% | 10.5% | ביצוע (מעל ל-50% מכירות) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100% | 11.5% | בביצוע (מתחת ל-50% מכירות) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100% | 12% | התקבל היתר בניה/היתר בתנאים | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 90% | 13.5% | הוגשה בקשה להיתר | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80% | 15% | רוב נדרש, בתכנון להיתר | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0% | 0% | ללא רוב נדרש | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| פינוי בינוי / קומבינציה | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100% | 11.5% | ביצוע (מעל ל-50% מכירות) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100% | 12.5% | בביצוע (מתחת ל-50% מכירות) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100% | 13% | התקבל היתר בניה/היתר בתנאים | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80% | 15% | תב"ע מאושרת | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80% | 16% | רוב נדרש, תכנון לתב"ע (מסלול רשויות) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 50% | 16% | רוב נדרש, תכנון לתב"ע | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0% | 0% | ללא רוב נדרש, מעל 50% חתימות | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0% | 0% | זכיה במכרז דיירים, ללא רוב נדרש | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| הנחות מפרויקטים | שיעור היוון | ודאות | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| בביצוע | 12% | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ערב ביצוע (עבר ועדה) | 13% | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| פרויקטים בוודאות גבוהה (הוגשה בקשה להיתר) | 14% | 90% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| פרויקטים בוודאות בינונית (תהליך רישוי לפני הגשה) | 15% | 80% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| פרויקטים בוודאות נמוכה (בתכנון, יש רוב נדרש) | 17% | 50% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| פינוי בינוי עם רוב נדרש, ללא תב"ע מאושרת | 17% | 35% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| פינוי בינוי ללא רוב נדרש ומעל 50% חתימות | 19% | 35% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ מתקדם) | 0% | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ) | 0% | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

גילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותית מאוד

בטא פיננס צ.י.ש בע"מ ("מעריך השווי") ביצע עבור החברה וישויות המוחזקות על ידה עבודות לפי שיטת שווי הנכסי הנקי (NAV) עלות צירוף עסקים בסכום כולל של 20% מסך נכסי התאגיד כפי שמוצגים בדוחות הכספיים למועד הדוח על המצב הכספי, ועל כן מוגדר כמעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 105-30. החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. מעריך השווי הוא רואה חשבון מוסמך, ובעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה ותואר שני במנהל עסקים עם התמחות במימון וחשבונאות, שניהם מאוניברסיטת תל אביב. יצוין כי שכר הטרחה לו זכאי מעריך השווי בגין הערכות השווי השונות שביצע עבור החברה לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, מעריך השווי ביצע הערכות שווי לנכסים נטו בשווי כולל של כ-47,603 אלפי ש"ח ברמת הדוחות הכספיים המאוחדים, וכ-28,225 אלפי ש"ח הם בגין חלקה האפקטיבי של החברה בישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי הנכסי הנקי הנכללים בדוח על המצב הכספי.

17. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

דוח בדבר מצבת התחייבויות של החברה מתפרסם בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסום דוח זה, והאמור בו מובא על דרך ההפניה.

חלק רביעי – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

18. אגרות חוב (סדרה א)

| אגרות חוב (סדרה א) | |
|---|---|
| 17 בפברואר 2025 | מועד הנפקה מקורי |
| 62,586,000 ש"ח | שווי נקוב במועד הנפקה |
| - | שווי נקוב במועד ההרחבה |
| 62,586,000 ש"ח | שווי נקוב למועד הדוח |
| כן | האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות |
| 1,771 אלפי ש"ח | סכום הריבית שנצברה למועד הדוח |
| 60,575 אלפי ש"ח | שווי הוגן בדוחות הכספיים למועד הדוח |
| 62,505 אלפי ש"ח | שווי בבורסה למועד הדוח |
| 6.75% קבועה | סוג ושיעור הריבית |
| אגרות החוב (סדרה א) תעמודנה לפירעון (קרן) ב-3 (שלושה) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל), באופן שהתשלום הראשון יהווה 15% מהקרן, וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 42.5% מהקרן. | |
| תשלומים חצי שנתיים, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, החל מיום 31 ביולי 2025 ועד ליום 31 ביולי 2029 (כולל). | |
| אין | מועדי תשלום הקרן הנוותרים |
| אין | מועדי תשלום הריבית |
| אין | בסיס הצמדה (קרן וריבית) |
| לא | האם ניתנות להמרה |
| החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א) לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 13 בפברואר 2025 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א). | |
| לא רלוונטי | זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה |
| לא רלוונטי | האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות |

פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב

שם חברת הנאמנות: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

שם האחראי על הסדרה: עו"ד הגר שאול.

פרטי ההתקשרות: טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222, דוא"ל: hagar@rpn.co.il, כתובת: יד חרוצים 14, תל אביב.

דירוג אגרות החוב

אגרות החוב (סדרה א) אינן מדורגות.

עמידה בהתחייבויות לפי שטר הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר נאמנות של אגרות החוב (סדרה א) ולא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

התחייבויות נוספות מכוח שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א)

1. התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)

כל עוד אגרות החוב (סדרה א) קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה א) לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו

להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א) מראש, בהחלטה מיוחדת.

2. הרחבת סדרה

החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה א) ולהנפיק אגרות חוב (סדרה א) נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 7 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א).

3. אמות מידה פיננסיות

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א) התחייבה החברה כי החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א) לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א), לעמוד באמת המידה הפיננסית במועד הבדיקה כמפורט להלן:

| פירוט בדבר אופן עמידת החברה באמת המידה הפיננסית למועד הדוח | אמת המידה הפיננסית |
|--|---|
| ההון העצמי המאוחד של החברה הוא 32,418 אלפי ש"ח. | ההון העצמי המאוחד לא יפחת מסך של 20 מיליון ש"ח. "הון עצמי מאוחד", משמעו: סך ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי שנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א) (קרי, שמועד פירעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן), וכן שטרי הון. |

בנוסף, בהתאם לשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א), החברה התחייבה שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) עד למועד פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה א).

חברי הדירקטוריון וההנהלה מביעים הערכה רבה לציבור העובדים של החברה ומנהליה.

31 במרץ 2026

פג דודוביץ
מנכ"ל דירקטור

דורון דודוביץ
יו"ר דירקטוריון

פרופדו בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

פרופדו בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025
(מבוקרים)

תוכן העניינים

| <u>עמוד</u> | |
|--------------------|---|
| 2-5 | דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים |
| 6-7 | דוחות מאוחדים על המצב הכספי |
| 8 | דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד |
| 9 | דוחות מאוחדים על ההפסד הכולל |
| 10-12 | דוחות מאוחדים על השינויים בהון |
| 13-17 | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 18-73 | ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים |

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

חוות הדעת

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

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ-21.38% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעות בהן הסתכמו לסך של כ-16,065 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלק החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-7,362 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

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

בסיס לחוות הדעת

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

ענייני מפתח בביקורת

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

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים. יתרת מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 87,840 אלפי ש"ח. כפי שמתואר בביאור ח2 (עיקרי מדיניות חשבונאית) ובביאור 7 לדוחות הכספיים, מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה לקבל את החזקה במקרקעין, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה, בדרך כלל במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, החברה אומדת את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע.

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון: מלאי דירות למכירה ועלות ההכנסות. ביקורת על אומדן השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת השווי ההוגן, לפיכך זיהינו את ביקורת אומדן זה כעניין מפתח בביקורת.

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

(1) בחנו את התכנון ויישום של בקורות פנימיות הקשורות לתהליך הכרה ומדידה של מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.

(2) בחרנו את הפרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים:

- בדיקת חישוב אומדן שווי הוגן של שירותי הבניה הניתנים לבעל הקרקע.
- בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע.
- בדיקת שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח שוטפים בשינויים המתאימים.

- בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות ובכלל זה לעלויות בניה למ"ר, עלויות עקיפות, וקצב ההתקדמות בהשוואה לתקופות קודמות ואתגרנו את ההנהלה לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס החישוב.
- בדיקת נאותות תחשיבי ההנהלה.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס את חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקונוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.

- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
 - מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
 - מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
 - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
 - משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.
- כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו.
- מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.
- שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא דוד ורטהימר.

תל אביב, 31 במרץ 2026

זיו האפט

רואי חשבון

- 5 -

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

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

| ליום 31 בדצמבר | | ביאור | |
|----------------|----------------|-------|---|
| 2024 | 2025 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| | | | נכסים |
| | | | נכסים שוטפים: |
| 17,535 | 12,770 | 3 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 5,605 | 1,198 | 4 | מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי |
| 672 | - | | לקוחות |
| 6,476 | 10,616 | 5 | נכס בגין חוזים עם לקוחות |
| - | 2,001 | | נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| 3,813 | 6,442 | 6 | חייבים ויתרות חובה |
| (*) 74,229 | 87,840 | 7 | מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין |
| <u>108,330</u> | <u>120,867</u> | | סה"כ נכסים שוטפים |
| | | | נכסים לא שוטפים: |
| 25,112 | 90,246 | 7 | עלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין |
| (*) 17,377 | 16,065 | 8 | השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 1,185 | 6,792 | | מוניטין |
| 1,686 | 3,964 | 9 | אופציות לרכישת חברות בנות |
| 561 | 362 | | רכוש קבוע |
| 919 | 568 | | נכס זכות שימוש |
| 506 | 964 | 10 | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך |
| 288 | 675 | 24 | נכסי מסים נדחים |
| <u>47,634</u> | <u>119,636</u> | | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| <u>155,964</u> | <u>240,503</u> | | סה"כ נכסים |

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2 יז'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

| ליום 31 בדצמבר | | ביאור | |
|----------------|----------------|-------|---|
| 2024 | 2025 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| | | | התחייבויות והון |
| | | | התחייבויות שוטפות |
| 51,512 | 48,737 | 11א' | אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים |
| 10,080 | 1,797 | 5 | התחייבות בגין חוזים עם לקוחות |
| 345 | 371 | | חלויות שוטפות בגין חכירה |
| - | 1,771 | 14 | ריבית לשלם בגין אגרות חוב |
| 826 | 4,452 | | ספקים ונותני שירותים |
| 7,431 | 6,665 | 12 | זכאים ויתרות זכות הפרשות |
| 3,423 | 1,956 | | |
| - | 22,953 | 26 | התחייבויות לבעלי זכויות המיעוט בחברות בנות |
| (*) 29,181 | 22,453 | 13 | התחייבות למתן שירותי בניה |
| 5,456 | 2,362 | | התחייבות בגין רכישת חברות בנות |
| <u>108,254</u> | <u>113,517</u> | | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| | | | התחייבויות לא שוטפות |
| - | 10,000 | 11ב' | אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים |
| - | 58,804 | 14 | אגרות חוב |
| - | 9,651 | 26 | התחייבויות לבעלי זכויות המיעוט בחברות בנות |
| 694 | 741 | 26ד' | צדדים קשורים ובעלי עניין |
| 583 | 217 | | התחייבויות בגין חכירה |
| (*) 8,538 | 15,155 | 24 | התחייבות מסים נדחים |
| <u>9,815</u> | <u>94,568</u> | | סה"כ התחייבויות לא שוטפות |
| <u>118,069</u> | <u>208,085</u> | | סה"כ התחייבויות |
| | | | הון: |
| 6 | 6 | 15 | הון מניות רגילות |
| 62,310 | 72,930 | | פרמיה על מניות |
| 41 | 1,839 | | קרנות הון |
| (*) (40,416) | (69,331) | | הפסדים צבורים |
| <u>21,941</u> | <u>5,444</u> | | סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם: |
| 15,954 | 26,974 | 27ה' | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>37,895</u> | <u>32,418</u> | | סה"כ הון |
| <u>155,964</u> | <u>240,503</u> | | סה"כ התחייבויות והון |

31 במרץ, 2026

איתמר משולם
סמנכ"ל כספיםדורי דודוביץ
יו"ר הדירקטוריוןפלג דודוביץ
דירקטור ומנכ"לתאריך אישור הדוחות
הכספיים

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2 יז'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | ביאור | |
|------------------------------|----------|----------|-------|--|
| 2023 | 2024 | 2025 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| - | - | 20,195 | 16 | הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה |
| 1,873 | 1,900 | 239 | | הכנסות מפעילות טכנולוגיה |
| 1,873 | 1,900 | 20,434 | | סה"כ הכנסות |
| - | - | 24,219 | 17 | עלויות בגין מכירת דירות ושירותי בניה |
| 1,873 | 1,900 | (3,785) | | רווח (הפסד) גולמי |
| 5,121 | 7,162 | 13,818 | 18 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 6,186 | 5,630 | 1,901 | 19 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 390 | 1,752 | 4,617 | | עלויות ייזום |
| 3,609 | 2,805 | - | 20 | הוצאות מחקר ופיתוח |
| - | - | 2,409 | 21 | הוצאות והכנסות אחרות |
| (13,433) | (15,449) | (26,530) | | הפסד תפעולי לפני מימון ואחרות |
| 345 | 1,305 | 3,181 | 22 | הכנסות מימון |
| (90) | (1,267) | (8,103) | 23 | הוצאות מימון |
| 255 | 38 | (4,922) | | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |
| - | 5,458 | (7,362) | | חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות |
| (13,178) | (9,953) | (38,814) | | המטופלות בשיטת השווי המאזני |
| (17) | (23) | 1,471 | 24 | הפסד לפני מס |
| (13,195) | (9,976) | (37,343) | | הכנסות (הוצאות) מס |
| | | | | סה"כ הפסד נקי |
| | | | | הפסד לתקופה מיוחס ל: |
| (12,840) | (9,479) | (28,915) | | בעלים של החברה האם |
| (355) | (497) | (8,428) | | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (13,195) | (9,976) | (37,343) | | |
| | | | | הפסד למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח): |
| (3.12) | (1.97) | (5.03) | | הפסד בסיסי ומדולל למניה |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|--|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| (13,195) | (9,976) | (37,343) | הפסד לתקופה |
| | | | רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס): |
| | | | פריטי רווח כולל אחר שיתכן שלאחר שהוכרו לראשונה |
| | | | ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד: |
| (24) | (44) | 118 | התאמות הנובעות מהפרשי שער ומתרגום דוחות |
| | | | כספיים של פעילות חוץ |
| (24) | (44) | 118 | סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר |
| (13,219) | (10,020) | (37,225) | סה"כ הפסד כולל לתקופה |
| | | | הפסד כולל לתקופה מיוחס ל: |
| (12,864) | (9,534) | (28,797) | בעלים של החברה האם |
| (355) | (486) | (8,428) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (13,219) | (10,020) | (37,225) | סה"כ הפסד כולל לתקופה |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

| סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה | | | | | | | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|--|------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|-------------------------|--|
| סה"כ ההון המאוחד אלפי ש"ח | זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח | סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח | הפסדים נצברים אלפי ש"ח | קרנות הון אחרות אלפי ש"ח | קרן תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח | פרמיה על מניות אלפי ש"ח | הון מניות רגילות אלפי ש"ח |
| 37,895 | 15,954 | 21,941 | (40,416) | - | (118) | 159 | 62,310 | 6 |
| | | | | | | | | יתרה ליום 1 בינואר 2025 (**) |
| | | | | | | | | שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025: |
| (37,343) | (8,428) | (28,915) | (28,915) | - | - | - | - | הפסד לתקופה |
| 118 | - | 118 | - | - | 118 | - | - | רווח כולל אחר |
| (37,225) | (8,428) | (28,797) | (28,915) | - | 118 | - | - | סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה |
| | | | | | | | | עסקאות שנזקפו ישירות להון |
| 19,378 | 19,378 | - | - | - | - | - | - | זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירופי עסקים (1) |
| 870 | - | 870 | - | - | - | 870 | - | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות |
| 915 | - | 915 | - | 915 | - | - | - | הנפקת כתבי אופציה (סדרה 4) |
| 5,750 | - | 5,750 | - | - | - | - | 5,750 | הנפקת מניות, נטו * |
| 4,765 | - | 4,765 | - | (105) | - | - | 4,870 | מימוש כתבי אופציה (סדרה 4) למניות גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה בשל איבוד שליטה בחברות בנות (2) |
| 70 | 70 | - | - | - | - | - | - | - |
| 32,418 | 26,974 | 5,444 | (69,331) | 810 | - | 1,029 | 72,930 | 6 |
| | | | | | | | | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 |

(*) מייצג מספר נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2 יז'.

(1) נובע מצירופי העסקים של חברת רום ומידר התחדשות, ראה ביאור 27ב' וביאור 27ג', בהתאמה.

(2) נובע מסגירת חברות אשר פעלו בתחום הטכנולוגיה, למידע נוסף ראה ביאור 1ב'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

| סך כל ההון המאוחד | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך ההון המיוחס לבעלים של החברה | הפסדים נצברים | קרן תרגום של פעילות חוץ | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות | פרמיה על מניות | הון מניות רגילות | |
|-------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------|----------------|------------------|---|
| 7,971 | (355) | 8,326 | (29,663) | (63) | 677 | 37,371 | 4 | יתרה ליום 1 בינואר 2024 |
| | | | | | | | | שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024: |
| (9,976) | (497) | (9,479) | (9,479) | - | - | - | - | הפסד לתקופה |
| (44) | 11 | (55) | - | (55) | - | - | - | רווח (הפסד) כולל אחר |
| <u>(10,020)</u> | <u>(486)</u> | <u>(9,534)</u> | <u>(9,479)</u> | <u>(55)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | סה"כ הפסד כולל לתקופה |
| | | | | | | | | עסקאות שנזקפו ישירות להון |
| 22,897 | - | 22,897 | - | - | - | 22,895 | 2 | הנפקת מניות, נטו |
| 110 | 110 | - | - | - | - | - | - | זכויות שאינן מקנות שליטה בגין הקמת חברה בת |
| 16,269 | 16,269 | - | - | - | - | - | - | זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירופי עסקים |
| - | 416 | (416) | (1,341) | - | - | 925 | *- | רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת בתמורה להנפקת מניות בחברה |
| 601 | - | 601 | - | - | 601 | - | - | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות |
| - | - | - | - | - | (1,119) | 1,119 | *- | מימוש אופציות תמ"מ לעובדים ונותן שירותים |
| 67 | - | 67 | 67 | - | - | - | - | התאמה לא מהותית של מספרי השוואה (**) |
| <u>37,895</u> | <u>15,954</u> | <u>21,941</u> | <u>(40,416)</u> | <u>(118)</u> | <u>159</u> | <u>62,310</u> | <u>6</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 |

(*) מייצג מספר נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2 יז'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

| סה"כ כל ההון המאוחד | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ ההון המיוחס לבעלים של החברה | הפסדים נצברים | קרן תרגום של פעילות חוץ | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות | פרמיה על מניות | הון מניות רגילות | |
|------------------------|-----------------------------------|---|------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------|---------------------|---|
| 10,373 | - | 10,373 | (16,823) | (39) | 160 | 27,071 | 4 | יתרה ליום 1 בינואר 2023 |
| | | | | | | | | שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023: |
| (13,195) | (355) | (12,840) | (12,840) | - | - | - | - | הפסד לתקופה |
| (24) | - | (24) | - | (24) | - | - | - | הפסד כולל אחר |
| <u>(13,219)</u> | <u>(355)</u> | <u>(12,864)</u> | <u>(12,840)</u> | <u>(24)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | סה"כ הפסד כולל לתקופה |
| | | | | | | | | עסקאות שנזקפו ישירות להון |
| 9,558 | - | 9,558 | - | - | - | 9,558 | *- | הנפקת מניות, נטו |
| 742 | - | 742 | - | - | - | 742 | - | רכישת חברה בתמורה להנפקת מניות, נטו |
| 517 | - | 517 | - | - | 517 | - | - | קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות |
| <u>7,971</u> | <u>(355)</u> | <u>8,326</u> | <u>(29,663)</u> | <u>(63)</u> | <u>677</u> | <u>37,371</u> | <u>4</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 |

(*) מייצג מספר נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (13,195) | (9,976) | (37,343) |
| (288) | 23 | 4,922 |
| 517 | 519 | 761 |
| 399 | 475 | 4,749 |
| 17 | 23 | (1,471) |
| - | (5,458) | 7,362 |
| 645 | (4,418) | 16,323 |
| - | - | (4,140) |
| 62 | 50 | (2,147) |
| 159 | (131) | 672 |
| - | (6,087) | (26,735) |
| 683 | (285) | 3,292 |
| 54 | 528 | (5,086) |
| - | - | (8,283) |
| - | - | (8,262) |
| 958 | (5,925) | (50,689) |
| 302 | 69 | 1,040 |
| (29) | (1,191) | (7,806) |
| - | (3) | (61) |
| (11,319) | (21,444) | (78,536) |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

| |
|---|
| הפסד לתקופה |
| התאמות בגין: |
| הוצאות (הכנסות) מימון, נטו |
| הוצאות תשלום מבוסס מניות |
| פחת והפחתות |
| מיסים על הכנסה |
| חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברה המטופלת בשיטת |
| השווי המאזני |

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

| |
|--|
| עליה בנכס בגין חוזה עם לקוח |
| ירידה (עליה) בחייבים ויתרות-חובה |
| ירידה (עליה) בלקוחות |
| עליה במלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין |
| עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים |
| עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות |
| ירידה בהתחייבות בגין חוזה עם לקוחות |
| ירידה בהתחייבות למתן שירותי בניה |

סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות

| |
|---------------|
| ריבית שהתקבלה |
| ריבית ששולמה |
| מיסים ששולמו |

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------------|----------------|---|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| | | | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה: |
| (48) | (144) | (44) | רכישת רכוש קבוע |
| 230 | 2,042 | (241) | רכישת חברות בנות שאוחדה לראשונה (נספח ב') |
| - | - | (1,846) | רכישת ני"ע הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |
| - | (18,000) | (5,364) | מתן הלוואה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני |
| - | 9,000 | 786 | פירעון הלוואות שניתנו לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני |
| - | - | (4,313) | פירעון התחייבויות לרכישת חברות בנות |
| - | (211) | - | מתן הלוואות לאחרים |
| 3,016 | 11 | - | פירעון פיקדון לזמן קצר |
| 10 | (80) | 4,407 | פירעון (השקעה) בפיקדון מוגבל |
| <u>3,208</u> | <u>(7,382)</u> | <u>(6,615)</u> | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה |
| | | | תזרימי מזומנים מפעילות מימון: |
| - | (2) | - | משיכת יתר |
| (318) | (358) | (357) | פירעון התחייבות בין חכירה |
| - | - | (32,213) | פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| - | 15,000 | 40,417 | קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| - | - | (5,512) | פירעון הלוואות שנתקבלו מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות |
| - | 671 | 8,785 | קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות |
| - | - | 58,751 | תקבולים בגין הנפקת אגרות חוב ואופציות, נטו |
| 9,511 | 22,897 | 5,750 | תקבולים בגין הנפקות הון (בניכוי עמלות הנפקה) |
| - | - | 4,765 | תקבולים בגין מימוש כתבי אופציה |
| <u>9,193</u> | <u>38,208</u> | <u>80,386</u> | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון |
| | | | השפעת תנודות בשע"ח על יתרות מזומנים ושווי מזומנים: |
| 13 | 65 | - | עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים |
| 1,082 | 9,382 | (4,765) | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה |
| 6,993 | 8,088 | 17,535 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |
| <u>8,088</u> | <u>17,535</u> | <u>12,770</u> | |

נספח א' - פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|--|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 5,000 | - | - | רישום התחייבות מול נכס לעלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים |
| 9 | 1,066 | 9 | הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירות חדשות |
| 789 | 1,341 | - | רכישת חברה בת מצד קשור בתמורה להנפקת מניות |

נספח ב' - ישויות שאוחדו לראשונה:**1. ד.א. דוראל יזמות נדל"ן בע"מ****נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|---|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 167 | - | - | ד.א. דוראל יזמות נדל"ן בע"מ |
| (19) | - | - | הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) |
| (708) | - | - | רכוש קבוע, נטו |
| 789 | - | - | נכסים בגין זכויות שימוש – פרויקטים |
| 229 | - | - | הקצאת מניות בתמורה לרכישה |
| | | | יתרת מזומנים ושווי מזומנים שהתקבלה |

2. מאצ' הומי בע"מ**נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|---|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 3 | - | - | מאצ' הומי בע"מ |
| (139) | - | - | הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) |
| 137 | - | - | עלויות שהתהוו בגין מחקר ופיתוח |
| 1 | - | - | התחייבות לזמן קצר |
| | | | יתרת מזומנים ושווי מזומנים שהתקבלה |

נספח ב' - ישויות שאוחדו לראשונה (המשך):

3. חברת ג'י אל אם יזמות נדל"ן בע"מ

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|--------------|----------|--|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | 8,399 | - | חברת ג'י אל אם יזמות נדל"ן בע"מ |
| - | (5,605) | - | הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) |
| - | (336) | - | מזומנים מוגבלים |
| - | (89,321) (*) | - | רכוש קבוע, נטו |
| - | (6,476) | - | מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין |
| - | (1,615) | - | נכס בגין חוזים עם לקוחות |
| - | (1,185) | - | השקעה בחברה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| - | (1,686) | - | מוניטין |
| - | (*) 29,181 | - | אופציה לרכישת חברה בת |
| - | 9,316 | - | התחייבויות למתן שירותי בניה |
| - | 36,851 | - | התחייבויות אחרות לזמן קצר |
| - | (*) 8,250 | - | אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים |
| - | 16,269 | - | מסים נדחים |
| - | 2,042 | - | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | - | - | יתרת מזומנים ושווי מזומנים שהתקבלה |

4. חברת פרופדו רום בע"מ

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|--|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | - | 8,971 | חברת פרופדו רום בע"מ |
| - | - | (552) | הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) |
| - | - | (12,732) | חייבים לזמן ארוך |
| - | - | (3,223) | זכויות במקרקעין לזמן ארוך |
| - | - | (1,933) | מוניטין |
| - | - | 965 | אופציה לרכישת חברה בת |
| - | - | 2,038 | התחייבויות אחרות לזמן קצר |
| - | - | 6,181 | מסים נדחים |
| - | - | (285) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | - | - | יתרת מזומנים ושווי מזומנים ששימשה לרכישה |

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2 יז'.

נספח ב' - ישויות שאוחדו לראשונה (המשד):

5. חברת מיזר התחדשות עירונית בע"מ

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|---|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | - | (155) | חברת מיזר התחדשות עירונית בע"מ |
| - | - | 21,196 | הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) |
| - | - | 5,917 | התחייבויות מול בעלי זכויות המיעוט בחברות בנות |
| - | - | (37,426) | וצדדים קשורים |
| - | - | (301) | עתודה למס |
| - | - | (2,384) | מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין |
| - | - | 13,197 | אופציה לרכישת חברה בת |
| - | - | 44 | מוניטין |
| - | - | | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | - | | יתרת מזומנים ושווי מזומנים ששימשה לרכישה |

ביאור 1 - כללי:

- א. חברת פרופדו בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה והחלה לפעול ביום 5 ביוני 2020. החברה הינה תושבת ישראל, מען משרדה הרשום החילוץ 6 רמת גן, ומספרה ברשם החברות 516202736. ביום 10 באוגוסט 2022 פרסמה החברה תשקיף הנפקה ראשונה של מניות לציבור ביום 22 באוגוסט 2022 מניותיה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב והחל ממועד זה הפכה לחברה ציבורית.
- ב. החברה פועלת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל בין במישרין ובין באמצעות חברות בבעלותה לרבות חברות מוחזקות, ובפרט פועלת החברה בתחום ההתחדשות העירונית. עד לחודש מרץ 2025 פעלה החברה גם בתחום הטכנולוגיה בנדל"ן (תחום שבו החלה לפעול עם הקמתה) והיא החליטה להקפיא את פעילותה בתחום זה, ובכלל זאת החליטה להפסיק להשקיע כספים מתוך מקורותיה (למעט סכומים שאינם מהותיים), תוך שהיא בוחנת אפשרות למכירת הפעילות ו/או הכנסת שותף. למידע נוסף ראה ביאור 21 להלן.
- ג. בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. בחודש יוני 2025 התקיים מבצע "עם כלביא", מבצע צבאי רחב היקף של מדינת ישראל נגד איראן ובחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש בין מדינת ישראל לחמאס.
- בנוסף לאחר תקופת הדוח, ביום 28 בפברואר 2026 החל "מבצע שאגת הארי", מבצע משותף לצבא הגנה לישראל ולצבא ארה"ב של אמריקה, לגריעת יכולות אירניות בתחום הגרעין ובתחום הטילים הבליסטיים אשר הוביל להסלמה במצב הביטחוני בישראל במקביל, חלה הסלמה בזירה הצפונית, לרבות פעילות צבאית עצימה של מדינת ישראל בלבנון כנגד ארגון חיזבאללה.
- בשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמות, להיקפם, להמשכם ולהיקף השפעותיהם, למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה להעריך ולכמת את מלוא ההשפעה הכלכלית של המלחמות על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה בעתיד ובייחוד בטווח הבינוני והארוך.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ד. לתקופות של שנה שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, רשמה החברה הפסד כולל מאוחד בסך של 37,225 אלפי ש"ח ו- 10,020 אלפי ש"ח, בהתאמה. כמו כן לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת הנובע בעיקרו מגידול בהשקעות במלאי הפרויקטים והוצאות שוטפות הרלוונטיות להגדלת צבר הפרויקטים וכן הוצאות בגין ביסוס מנגנוני הצמיחה של החברה בפעילות הייזום לרבות רכישת חברות. הנהלת החברה צופה כי תוכל לממן את פעילותה הן ממקורותיה העצמיים והן משחרור עודפים מפרויקטים בשלבים מתקדמים, גיוס חוב כנגד עודפי פרויקטים והלוואות משלימי הון בפרויקטים בתכנון שלהם הסכמי ליווי חתומים.

כמו כן, בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, קיבלה החברה את התחייבותם של בעלי השליטה בחברה לפיה הם מתחייבים כי למשך 24 חודשים ממועד אישור הדוחות הכספיים ובכפוף לצרכי תזרים המזומנים של החברה ולפי בקשתה (בהחלטה של הנהלת החברה), יעניקו לחברה הלוואות בתנאי ריבית לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], וזאת בכל סכום שיידרש כהשלמה לגיוס כספים לפעילות הקבוצה, ולאחר שהחברה תמצא את אפשרויות הגיוס העומדות בפניה, וזאת בסך מצטבר של עד 60 מיליון ש"ח ("ההלוואות" ו-"מסגרת ההלוואות").

ההלוואות שתועמדנה (ככל שתועמדנה) מתוך מסגרת ההלוואות תפרענה (קרן וריבית) בכל עת לפי שיקול דעת החברה, בהחלטה של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהיעדר בעלי השליטה, ועד ליום 31 במרץ 2028 ("מועד הפרעון הסופי").

יודגש כי מסגרת ההלוואות תצומצם בכל מקרה שבו החברה תגייס כספים לפעילות הקבוצה ותפקע בתום תקופת ההתחייבות.

לעניין זה, "גיוס כספים לפעילות הקבוצה", משמע: גיוסי הון ו/או חוב מכל סוג שהוא, בין אם מהמערכת הבנקאית, בין בהנפקות פרטיות ובין בהנפקות לציבור (לרבות בדרך של זכויות), בין אם באמצעות מימוש כתבי האופציה הסחירים של החברה, או בכל דרך אחרת, ולרבות חלק החברה בגיוסי הון ו/או חוב בחברות הבנות, כולל בפרופדו קרסו בע"מ (חברה כלולה), והכל בין אם מבעלי השליטה ובין אם מצדדים שלישיים.

יובהר כי בקשת החברה תימסר לכל הפחות 60 ימים לפני המועד הנדרש להעמדת ההלוואות הנדרשת בפועל.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**א. ציות לתקני דיווח כספי בינלאומיים:**

הדוחות הכספיים המאוחדים מציינים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. עקרונות עריכת דוחות כספיים:

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010. המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים, מדיניות חשבונאית זו יושמה באופן עקבי על ידי החברות הכלולות. הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים: נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו; אופציות לרכישת חברות בנות הנמדדות בשווי הוגן; השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני; נכסי והתחייבויות מסים נדחים, וכן הפרשות.

ד. תקופת המחזור התפעולי:

המחזור התפעולי של החברה בקשר עם יזמות בניינים למכירה עשויה להימשך לתקופה של עד חמש שנים. לפיכך, ביחס לפעילות יזום נדל"ן, לרבות התחדשות עירונית, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי האמור. שאר הנכסים וההתחייבויות מסווגים בהתאם למחזור תפעולי של 12 חודשים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

| הפנייה | השלכות אפשריות | הנחות עיקריות | אומדן/שיקול דעת |
|---|--|---|---|
| ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. | הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך. | אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי דירות למגורים. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט | בחינת ירידת ערך מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין |
| ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. | הכרה בנכס מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין או זקיפת הוצאות בגין פרויקטים לרווה"ס. | בעת ההכרה בנכס מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד. | הכרה במלאי |
| ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. | סווג נכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים | בקביעת הסווג לנכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים בתחום יזמות הנדל"ן אומדת החברה את הצפי למועד התחלה וסיום של הקמת הפרויקטים לצורך בחינת הכללתם במחזור התפעולי היזמי של החברה ובסעיפי הנכסים וההתחייבויות של ההון החוזר. | סווג מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, מקדמות על חשבון מקרקעין |
| ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. | רישום נכס מלאי מקרקעין כנגד התחייבות שירותי בניה. | בקביעת ההתחייבות למתן שירותי בניה נדרשת החברה לקביעת אומדנים בגין השווי ההוגן של הקרקע או השווי ההוגן של שירותי הבניה אשר מבוסס בדרך כלל על אומדן העלות החזויה של השירותים לחברה בתוספת מרווח מקובל | אומדן התחייבות למתן שירותי בניה |
| | שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה לאורך תקופת החוזה. | בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, החברה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק המצביעות כי לחברה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה. | קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של ייזום בנייה למגורים |
| | גידול או קיטון בסכומי ההכנסות שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד, ככל שקיים. | החברה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעה האם החוזה הינו מכביד, ככל שקיים. | אומדן סך עלויות החוזה |

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. בסיס איחוד:

1. חברות בנות:

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלו באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות. הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה וחברות הבת שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד שבו מושגת שליטה ועד למועד שבו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של הקבוצה שטרם מומשו, בוטלו במלואם. המדיניות החשבונאית המיושמת לגבי דוחות כספיים מאוחדים של חברות בנות מיושמת באופן אחיד ועקבי למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

2. עדכון עודפי עלות

במידה והטיפול החשבונאי הראשוני בצירוף עסקים לא הושלם עד סוף תקופת הדיווח שבה צירוף העסקים אירע, הקבוצה תדווח סכומים ארעיים בגין הפריטים שלגביהם לא הושלם הטיפול החשבונאי. במהלך תקופת המדידה, אשר לא תעלה על שנה אחת ממועד הרכישה, מתאמת הקבוצה למפרע את הסכומים הארעיים שהוכרו במועד הרכישה כדי לשקף מידע חדש שהושג לגבי עובדות ונסיבות שהיו קיימות במועד הרכישה ואשר, אם היו ידועות, היו משפיעות על המדידה של הסכומים שהוכרו לאותו מועד.

3. צירופי עסקים

כל צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. בשיטה זו מזוהים הנכסים וההתחייבויות של העסק הנרכש בהתאם לשווי ההוגן במועד הרכישה, למעט חריגים אשר נקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 3 בדבר צירופי עסקים. במידה והקבוצה מבצעת רכישה במחיר הזדמנותי (כזאת הכוללת מוניטין שלילי), היא מכירה ברווח שנוצר כתוצאה מכך בדוח רווח או הפסד במועד הרכישה. החברה בוחנת לפחות אחת לשנה ירידת ערך מוניטין.

ז. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים:

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים:

נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים. בעת הערכת המודל העסקי של נכסי חוב, החברה מעריכה את המודל העסקי ברמת הנכס ועמידה במבחן הקרן והריבית.

2. לחברה שלוש קבוצות של מכשירים פיננסיים:

א. נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:

לחברה יתרות חייבים ומזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים, לקוחות וכן יתרות חייבים ויתרות חובה המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים (לפרטים נוספים ראה ביאור 25) תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית. החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין נכסים פיננסיים כאשר צפוי הפסד אשראי כאמור, תוך בחינה האם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי בנכס.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**ז. מכשירים פיננסיים (המשך):****2. לחברה שתי קבוצות של מכשירים פיננסיים (המשך):****א. נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת (המשך):**

החברה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בוחנת כל יתרת לקוח מהותית בנפרד לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון הגבייה ההיסטורי של החברה, תוך שהוא מותאם לתנאים נוכחיים והערכה של מגמות חזויות, בהתאם לנסיבותיו של הלקוח או הלווה.

ב. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

כל הנכסים הפיננסיים האחרים, לרבות מכשירי חוב שבעת ההכרה לראשונה ייעדה החברה למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כדי לבטל או להקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה ובהכרה, נמדדו לראשונה בשווי הוגן. השינויים בשווי הוגן לאחר ההכרה לראשונה הוכרו ברווח או הפסד. עלויות עסקה שיוחסו במישרין לנכסים אלה הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.

ג. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים:

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, אגרות חוב, ספקים וזכאים אחרים (לפרטים נוספים ראה ביאור 25). התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות ליחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקת מכשיר חוב מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, עלויות אלו מגולמות בשיעור הריבית האפקטיבית ומוכרות לאורך חיי ההתחייבות הפיננסית כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד. במדידת העלות המופחתת של הלוואות בריבית משתנה בקרות אירועים מסוימים ו/או בעלות ריבית בסיס משתנה, החברה אומדת בכל תאריך דיווח את תזרימי המזומנים הצפויים ומתאימה את שיעור הריבית האפקטיבית בכדי לשקף את שיעור הריבית העדכני.

ח. מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין**מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין המסווגים במסגרת הנכסים השוטפים:**

בעת ההכרה בנכס מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד. מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של עלויות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. בתקופות עוקבות, עבור דירות ויחידות שנמכרו, מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט. מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה למוכר המקרקעין, לרבות בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, מוכר לפי שווי הוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה לקבל את החזקה במקרקעין, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה, בדרך כלל במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת החברה את השווי הוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע בהתאם לעלויות הצפויים של שירותי הבנייה בתוספת מרווח סביר.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**ח. מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך):****מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין המסווגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים (המשך):**

בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

כאשר לחברה מתהוות עלויות ייזום בגין פרויקטים עתידיים, החברה בוחנת האם היא צופה הטבות כלכליות עתידיות בכפוף להיתכנות משפטית, היתכנות תכנונית והיתכנות כלכלית של הפרויקט. כאשר צפי זה מתקיים, החברה מכירה בנכס בדוחותיה הכספיים. לפרטים נוספים ראה ביאור 7 להלן. לעניין אופן הקצאת עלויות למלאי בתחום הנדל"ן היזמי למגורים - החברה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד. עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה. עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה של הדירה/היחידה הספציפית ביחס למחיר של כלל הדירות/יחידות במבנה. יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו וכן בהתאם ליחס תמורות היחידות לעומת כלל התמורות בפרויקט. קרקע שנרכשה על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, תמורת תשלומים שיועברו לבעל הקרקע בעת מכירת הדירות, מוכרת כנגד התחייבות פיננסית. בעת ההכרה לראשונה, ההתחייבות הפיננסית נמדדת בשווי הוגן בהתבסס על תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים על ידי החברה. לאחר ההכרה לראשונה, ההתחייבות הפיננסית נמדדת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית בהתבסס על תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים על ידי החברה מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי במועד ההכרה לראשונה.

ט. היוון עלויות אשראי:

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד. בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, דירות ויחידות מכורות ודירות ויחידות שטרם נמכרו, לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, אינן מהוות נכס כשיר ממועד קבלת היתר בניה, שזהו המועד בו הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

י. הכנסות:

החברה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

החברה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

1. הצדדים לחוזה אישרו את החוזה בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
2. החברה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו.
3. החברה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו.
4. לחוזה יש מהות מסחרית, כלומר, הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה; וכן
5. צפוי שהחברה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח. לצורך העמידה בסעיף (ה) החברה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. הכנסות (המשך):

זיהוי מחויבויות ביצוע:

בתחום הנדלי"ן היזמי, בבחינת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה החברה מחויבות ביצוע אחת בכל התקשרות עם לקוח.

קביעת מחיר העסקה

בעת קביעת מחיר העסקה החברה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים. החברה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת החברה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה. בתחום הנדלי"ן היזמי תמורה משתנה נובעת בעיקר מפיצויים בגין איחורים במסירת הדירות. החברה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

קיומו של רכיב מימון משמעותי

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, החברה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי. בתחום הנדלי"ן היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של החברה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, החברה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, החברה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בניה על ידי החברה, מוכר לפי שוויים ההוגן של שירותי הבניה במועד התקשרות בהסכם.

קיום מחויבויות ביצוע

בתחום הנדלי"ן היזמי בישראל, החברה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של החברה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל, יש לחברה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**י. הכנסות (המשך):****מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע**

החברה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על העלויות שהתהוו בתקופה ביחס לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח. בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה החברה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, החברה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו. ביישום גישה המבוססת על תשומות, החברה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת דירת מגורים לאחר שהחברה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("Catch Up") בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע כגון למועד חתימת החוזה.

עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות ככנס כאשר צפוי כי החברה תשיב עלויות אלו. עלויות שהווננו ככנס מופחתות לדוח רווח או הפסד בסעיף הוצאות מכירה ושיווק על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

קיזוז נכס חוזה והתחייבות

חוזה נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

הפרשה לבדק ולאחריות

במסגרת חוזים מול לקוחות, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף, בדרך כלל בהתאם להוראות חוק המכר לתקופה של בין שנה עד 10 שנים. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים ואינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים. החברה מכירה בנכס שיפוי כנגד ההפרשה לאחריות ככל שוודאי למעשה שתקבל פיצוי מהקבלן המבצע.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**יא. הכנסות והוצאות מימון:**

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו בפקדונות בנקאיים, והכנסות בגין קיומו של מרכיב מימון משמעותי במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות. הוצאות מימון כוללות הוצאות בגין קיומו של מרכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציה וחוזים עם לקוחות, עמלות בנקים ואחרים. בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה, דיבידנדים שהתקבלו וריבית ששולמה מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. דיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשראי שהווננו לנכסים כשירים מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת.

יב. מסים על ההכנסה:

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח או הפסד או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם או להתקבל על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדוח.

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח. נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם.

קיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים ומסים נדחים

החברה מקיזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים ומסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס, אשר בכוונתה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

יג. עסקאות עם בעלי שליטה:

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש (ככל שקיים) בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

יד. תשלום מבוסס מניות:

החברה הכירה בעסקאות תשלום מבוסס מניות. עסקאות אלו כוללות עסקאות עם עובדים או נותני שירותים שתסולקנה במכשירים הוניים של החברה, כגון מניות או אופציות למניות. לגבי עסקאות תשלום מבוסס מניות לעובדים ו/או נותני שירותים של החברה וחברות בנות שלה המסולקות במכשירים הוניים, שווי ההטבה נמדד במועד ההענקה בהתייחס לשווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים. שווי ההטבה של עסקאות תשלום מבוסס מניות מוכר בדוח רווח והפסד כנגד קרן הון על פני תקופת ההבשלה בהתבסס על האומדן הטוב ביותר הניתן להשגה של מספר המכשירים ההוניים החזויים להבשיל. שווי ההטבה של עסקאות תשלום מבוסס מניות המוענקות לעובדים של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני נרשם בחשבון ההשקעה כנגד קרן הון. להרחבה בנושא הקצאת אופציות ראו ביאור 30.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. תקן חדש בתקופה שלפני יישומו:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "IFRS 18"):

IFRS 18 שפורסם באפריל 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ואינו עוסק בנושאי הכרה ומדידה של פריטים בדוחות הכספיים.

להלן סקירה של עיקרי השינויים שיחולו בדוחות הכספיים עם יישום התקן, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:

- התקן ישנה את מבנה הדוח על הרווח או הפסד ויכלול שלוש קטגוריות מוגדרות חדשות: הפעלה, השקעה ומימון וכן יוסיף שני סיכומי ביניים חדשים: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומסים על ההכנסה.
- התקן כולל הנחיות למתן גילוי על מידות ביצוע המוגדרות על-ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures) (MPMs).
- התקן מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים, לגבי השאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בביאורים וכן על גילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".
- התקן כולל תיקונים לתקנים אחרים, לרבות תיקונים מוגבלים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים.

IFRS 18 ייושם למפרע החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחר מכן תוך מתן גילוי ספציפי כפי שנקבע במסגרת הוראות המעבר של התקן החדש.

בהתאם להוראות IFRS 18 יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תשפיע רק על ענייני הצגה וגילוי.

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

ביום 7 ביולי, 2025, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"). עמדת הסגל מתייחסת למספר סוגיות כמפורט להלן:

1. מידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה - בהתאם לעמדת סגל הרשות כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים (להלן: "הגישה העקיפה") רק אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע. כאשר קיים מרכיב בפרויקט אשר מסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה לא יהיה ניתן להשתמש בגישה העקיפה ככל ששימוש בה יביא לרווחי שערך בסמוך למועד ההכרה לראשונה.
2. עיתוי מדידת שווי הקרקע - לעמדת סגל הרשות, בעסקאות קומבינציה, יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה כאשר מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד השגת השליטה על המקרקעין. קרי, כאשר החברה יכולה לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים.
3. קביעת מועד ההכרה לראשונה בקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים - מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד המוקדם מבין השגת היתר בניה סופי לפרויקט לבין הריסת המבנה הישן. יחד עם זאת, מציינת עמדת הסגל, כי לעיתים לאחר קבלת היתר הבניה יש תנאים מתלים מהותיים שאינם מאפשרים לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים ולכן מועד ההכרה ידחה עד להשלמתם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

- טז. יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית: (המשך):
4. מדידה עוקבת של התחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים עשויה להשתנות כתלות בתקופת ההקמה של הפרויקט, ולכס יש להכיר בכל שינוי אומדן כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.
 5. מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע - עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם לפני השגת רוב נדרש מקרב הדיירים המפונים אך כתלות בגורמים נוספים כמו ניסיון העבר של החברה. יחד עם זאת, לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות לפני החתימה עם נציגות הדיירים המפונים.
 6. הקצאת עלויות טרום ביצוע - יש להקצות את עלויות טרום הביצוע בהתאם לבסיס הקצאה סביר בין מתן שירותי בניה לדיירים המפונים לבין מתן שירותי בניה לדירות היוזם.
 7. מדידת רכיב מימון משמעותי - יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן בתקופות עוקבות.
 8. הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר - יש להציג במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות מהענקת שירותי בניה לדיירים המפונים לבין הכנסות המוכרות ממכירת דירות חדשות שהחברה מקימה. כמו כן, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע - 2010.
- עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות (לרבות עסקאות קומבינציה שאינן עסקאות התחדשות עירונית), ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שישומו עובר למועד פרסומה. לפיכך, החברה יישמה את הוראות הטיפול החשבונאי המוצג בעמדת הסגל כשינוי מדיניות חשבונאית. שינוי המדיניות החשבונאית נעשה בדרך של יישום למפרע.

יז. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה:

בהמשך לאמור בביאור 2 טז' לעיל בדבר יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 של רשות ניירות ערך, החברה בחרה לאמץ את ההקלה הפרקטית האמורה בביאור 2טז'(1) במדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה ועל כן בוצעה התאמה לא מהותית של מספרי השוואה בדוחות המאוחדים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024, בקשר עם מדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים.

להלן פירוט ההתאמה של מספרי השוואה בדוחות המאוחדים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024:

| ליום 31 דצמבר 2024 | | | |
|--------------------|----------------|-------------------------|---|
| כפי שמדווח כעת | שינוי אלפי ש"ח | כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח | |
| 74,229 | (9,171) | 83,400 | מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין |
| 17,377 | 67 | 17,310 | השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני |
| 29,181 | 8,919 | (38,100) | התחייבות למתן שירותי בניה |
| 8,538 | 252 | (8,790) | התחייבות למס נדחה |
| (40,416) | (67) | 40,483 | הפסדים צבורים |

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|------------------|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 738 | 11,514 | בבנקים |
| 16,789 | 1,239 | פקדונות לזמן קצר |
| 8 | 17 | מטבע חוץ |
| 17,535 | 12,770 | סה"כ |

ביאור 4 - מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|---|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 5,605 | 1,198 | מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי פיננסי (1) |
| 5,605 | 1,198 | סה"כ |

- (1) כספי לקוחות וכספים אחרים המופקדים בחשבונות הליווי של החברה, חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם, משועבדים למלווים לטובת הפרויקטים בגינם התקבלו וזמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי בהם קשורה החברה.
- (2) חשיפת החברה לסיכוני אשראי ולסיכוני ריבית מפורטת בביאור 25 להלן, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 5 - נכס והתחייבות בגין חוזים עם לקוחות:

| ליום 31 בדצמבר | | ליום 31 בדצמבר | | |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|--|
| 2024 | | 2025 | | |
| אלפי ש"ח | | אלפי ש"ח | | |
| התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות | נכסים בגין חוזים עם לקוחות | התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות | נכסים בגין חוזים עם לקוחות | א. הרכב |
| (10,080) | 6,476 | (1,797) | 10,616 | נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות |
| (10,080) | 6,476 | (1,797) | 10,616 | סה"כ |

ב. נכס בגין חוזים עם לקוחות:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|---|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | 6,476 | יתרה ליום 1 בינואר |
| 6,476 | - | יתרה שנרכשה במסגרת רכישת חברה מאוחדת |
| - | (959) | חוזים שסווגו מהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות |
| - | 6,760 | הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח |
| - | (1,661) | תקבולים שהתקבלו בתקופת הדיווח |
| 6,476 | 10,616 | יתרה ליום 31 בדצמבר |

ביאור 5 - נכס והתחייבות בגין חוזים עם לקוחות (המשך):

ג. התחייבות בגין חוזים עם לקוחות:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|--|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | (10,080) | יתרה ליום 1 בינואר |
| (10,080) | - | יתרה שנרכשה במסגרת רכישת חברה |
| - | 959 | חוזים שסווגו לנכסים בגין חוזים עם לקוחות |
| - | 7,522 | הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח |
| - | (198) | תקבולים שהתקבלו בתקופת הדיווח |
| (10,080) | (1,797) | יתרה ליום 31 בדצמבר |

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|---------------|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 346 | 438 | מקדמות לספקים |
| 2,274 | 2,371 | הוצאות מראש |
| 931 | 3,523 | מוסדות |
| 235 | - | מס הכנסה לקבל |
| - | 79 | צדדים קשורים |
| 27 | 31 | חייבים אחרים |
| 3,813 | 6,442 | סה"כ |

ביאור 7 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין:

א. הרכב מלאי המסווג לזמן קצר:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|--|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| (*) 28,806 | 24,860 | קרקע |
| 10,602 | - | אגרות מיסים והיטלים |
| 14,792 | 38,998 | עלויות תכנון, קידום, ייזום פרויקטים ואחרות |
| 708 | 1,966 | עלויות אשראי שהונו |
| 818 | - | עלויות בניה |
| (*) 18,503 | 22,016 | עודפי עלות מיוחסים - ראה ביאור 27 |
| 74,229 | 87,840 | סה"כ |

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2 יז'.

ביאור 7 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין (המשך):

ב. הרכב מלאי המסווג לזמן ארוך:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|---------------|--|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 2,230 | 28,743 | עלויות תכנון, קידום, ייזום פרויקטים ואחרות |
| 226 | 4,235 | עלויות אשראי שהונו |
| 22,656 | 57,268 | עודפי עלות מיוחסים - ראה ביאור 27 להלן |
| <u>25,112</u> | <u>90,246</u> | סה"כ |

ג. מידע נוסף

החברה פועלת בתחום הנדלי"ן היזמי, במסגרתו היא מאתרת מתחמים ומגרשים לצורך ייזום, פיתוח, ניהול, הקמה ושיווק של פרויקטים למגורים. עיקר פעילותה מתמקד בתחום ההתחדשות העירונית, כאשר מרבית הפרויקטים מבוצעים במסגרת תוכניות פינני-בינוי, פרויקטים מכוח תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38), במסגרת חלופת שקד וכן באמצעות עסקאות קומבינציה. הפעילות מבוצעת הן במישרין על ידי החברה והן באמצעות חברות בנות, ולצד זאת מבצעת החברה גם עסקאות רכישה, מיזוג ואו השקעה (M&A) בחברות ואו בפרויקטים בתחום פעילותה.

להלן פרטים לגבי הפרויקטים העיקריים בביצוע וההסכמים של חברה מאוחדת:

1. פרויקט הרב חבה 23 רמת גן (בחברת GLM):

ברחוב הרב חבה 23 רמת גן, הריסת בנין ישן ובו 8 יח"ד והקמת בנין חדש עם 24 יח"ד (מתוכן 16 יח"ד לשיווק). נכון לתאריך הדוח כל 16 יח"ד נמכרו.

החברה המאוחדת החלה בביצוע העבודות להקמת הפרויקט ביום 2 בפברואר 2022.

ביום 22 בספטמבר 2021 נחתם הסכם פאושלי עם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט. בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-16.8 מיליוני ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין. בנוסף נקבע על תמורה נוספת של כ-0.4 מיליון ש"ח בגין כל תוספת בניה המזכה בתמורה מעבר לסכום הפאושלי שנקבע. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוע במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק.

ביום 10 ביוני 2021 חתמה החברה הבת עם תאגיד בנקאי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט. להרחבה ראה ביאור 11 להלן.

ביאור 7 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין (המשך):

ג. מידע נוסף (המשך):

2. פרויקט ארלוזורוב 5-7 בת ים (בחברת GLM):

ברחוב ארלוזורוב 5-7 בת ים, ירסו 24 יח"ד ב-3 בניינים קיימים ובמקומם ייבנה בניין חדש, שיכלול 72 יח"ד (מתוכן 48 יח"ד לשיווק) מעל 2 קומות מרתפי חניה ומרתף גלריה תת קרקעיים. בשנת הדוח קיבלה החברה המאוחדת היתר בניה ובמהלך חודש דצמבר 2024 החלה בהריסת המבנים הישנים. נכון לתאריך נמכרו 17 יח"ד.

החברה המאוחדת חתמה על הסכם פאושלי עם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע הפרויקט. על פי ההסכם, הקבלן מתחייב לסיים את ביצוע הפרויקט עד 30 חודשים ממתן צו התחלת עבודה בתמורה לסך של כ- 77.64 מיליוני ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוע במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק.

ביום 17 באפריל 2024 נחתם הסכם לקבלת הלוואת להשלמת הון עצמי ממוסד פיננסי על סך 12,520 אלפי ש"ח. עד ליום 13 בנובמבר 2025 ההלוואה נפרעה במלואה (קרן ריבית), בדרך של פירעון מוקדם. החל מיום 13 בנובמבר 2025 הועמד מגוף פיננסי, מסגרת למתן אשראי עד לסכום של 15,500 אלפי ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 11 להלן.

ביום 7 במאי 2024 חתמה חברה מאוחדת עם תאגיד בנקאי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט, לפרטים נוספים ראה ביאור 11 להלן.

ביאור 8 - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:
להלן פרטים בדבר השקעות בחברות כלולות:

| חברה מחזיקה | שיעור בזכויות | | שיעור זכויות בהון המניות | | יתרת השקעה ליום 31 | | מיקום פעילות | שם החברה |
|---|---------------|-------|-----------------------------|-------|--------------------|---------------|-----------------|------------------------|
| | הצבעה ליום 31 | | ליום 31 | | בדצמבר | | | |
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | (*) 2024 | 2025 | | |
| | % | % | % | % | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| גיי אל אמ ישראל יזמות ונדלין בע"מ | 37.5% | 37.5% | 37.5% | 37.5% | 1,615 | 1,290 | ישראל | מגדל הפארק רמת אביב |
| פרופדו בע"מ | 50% | 50% | 50% | 50% | 15,762 | 14,775 | ישראל | פרופדו קרסו |
| | | | | | <u>17,377</u> | <u>16,065</u> | | סה"כ יתרת השקעה |

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|--------------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 1,140 | 1,214 |
| 475 | 76 |
| <u>1,615</u> | <u>1,290</u> |

מגדל הפארק רמת אביב

יתרת השקעה

עודפי עלות מיוחסים

סה"כ

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|---------------|
| (*) 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 5,607 | (2,216) |
| 10,155 | 16,991 |
| <u>15,762</u> | <u>14,775</u> |

פרופדו קרסו בע"מ

יתרת השקעה

הלוואות

סה"כ

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2 יז'.

ביאור 9 - אופציות לרכישת חברות בנות:

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|--|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 1,686 | 1,356 | אופציה לעליה לשיעור החזקה של 100% בחברת GLM (1) |
| - | 2,307 | אופציה לעליה לשיעור החזקה של 100% בחברת רום (2) |
| - | 301 | אופציה לעליה לשיעור החזקה של 100% בחברת מידר (3) |
| 1,686 | 3,964 | סה"כ |

(1) לחברה ניתנה אופציה לרכוש עד סה"כ 100% מהון GLM באמצעות אופציית CALL, למידע נוסף ראה ביאור 27א' להלן.

(2) לחברה ניתנה אופציה לרכישת מלוא המניות של כל אחד מתאגידי הפרויקט, וכן רכישת מלוא מניות החברה המשותפת (רום מקבוצת דוראל בע"מ) באופן שלאחר מימוש האופציה תחזיק פרופדו ב-100% מהון התאגיד הרלוונטי (לפי העניין). האופציה בקשר לחברות הפרויקט ניתנת למימוש על ידי פרופדו בתוך תקופה של 170 ימים ממועד אישור הוועדה הרלוונטי למתן היתר בניה בתנאים, ואילו האופציה לרכישת החברה המשותפת ניתנת למימוש במשך 3-5 שנים ממועד ההסכם, בתמורה המשקפת את שווי החברה או החברה המשותפת (לפי העניין) בהתאם להערכתו של מעריך שווי חיצוני בהנחה של 20%. למידע נוסף ראה ביאור 27ב'(8).

(3) לחברה ניתנה אופציה לרכוש עד סה"כ 100% מהון מידר התחדשות עירונית באמצעות אופציית CALL, לפרטים נוספים ראה ביאור 27ג'(1)ב' להלן.

(4) החברה מודדת את כתבי האופציות האמורים לעיל בשווי הוגן לאור היותם נגזרים פיננסיים.

ביאור 10 - חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך:

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|------------------------|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 99 | 98 | פיקדון משועבד |
| 187 | 116 | הוצאות מראש |
| 220 | 750 | חייבים אחרים לזמן ארוך |
| 506 | 964 | סה"כ |

ביאור 11 - אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים:

א. הרכב לזמן קצר:

| ליום 31 בדצמבר | | | |
|----------------|---------------|--------------------|--------------------------|
| 2024 | 2025 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| 19,442 | 11,650 | ראה סעיף (1) (3) | הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 18,813 | 27,030 | ראה סעיף (2),(4-6) | הלוואות ממוסדות פיננסים |
| 13,257 | 10,057 | ראה סעיף (7) | הלוואות מאחרים |
| <u>51,512</u> | <u>48,737</u> | | |

| ליום 31 בדצמבר | | | |
|----------------|---------------|--|-------------------------------|
| 2024 | 2025 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| 20,000 | 14,025 | | הלוואות ומסגרות כלליות |
| 31,512 | 34,712 | | הלוואות ומסגרות בגין פרויקטים |
| <u>51,512</u> | <u>48,737</u> | | |

הערך בספרים של ההלוואות הוא בקירוב לשווי ההוגן שלהן.

| פרטים נוספים | מועדי פירעון | מועד העמדה | שיעור הריבית | יתרה | יתרה | מהות הלוואה | החברה הלווה |
|--------------|--------------|------------|---------------|---------------------|---------------------|----------------------------|-------------|
| | | | | ליום 31 בדצמבר 2024 | ליום 31 בדצמבר 2025 | | |
| (1) | 18/02/2025 | 28/03/2024 | פריים + 4% | 15,000 | - | הלוואה כללית | החברה |
| (1) | 30/06/2026 | 29/12/2025 | פריים + 2.25% | - | 4,003 | הלוואה כללית | החברה |
| (2) | 30/12/2026 | 12/01/2025 | פריים + 4% | - | 5,000 | הלוואה כללית | החברה |
| (3) | 30/06/2026 | 10/06/2021 | פריים + 1.5% | 4,442 | 7,647 | מסגרת ליווי - הרב חבה 23 | GLM |
| (4) | | | פריים + 1.1% | - | 8,400 | מסגרת ליווי- ארלוזורוב 5-7 | GLM |
| (5) | 17/04/2027 | 17/04/2024 | פריים + 8.2% | 13,813 | - | מזנין - ארלוזורוב 5-7 | GLM |
| (5) | 13/05/2028 | 13/11/2025 | פריים + 3.6% | - | 8,608 | מזנין - ארלוזורוב 5-7 | GLM |
| (6) | 15/09/2026 | 29/09/2022 | פריים + 3.9% | 5,000 | 5,022 | הלוואה כללית | GLM |
| (7) | | | | 13,257 | 10,057 | הלוואות מאחרים | GLM |
| | | | | <u>51,512</u> | <u>48,737</u> | | סה"כ |

ביאור 11 - אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (המשך):

א. הרכב לזמן קצר (המשך):

- (1) ביום 28 במרץ 2024 התקשרה החברה בהסכם הלוואה בסך של כ- 15,000 אלפי ש"ח עם תאגיד בנקאי לטובת מימון פעילותה השוטפת של החברה, ובכלל זאת התקשרות החברה בעסקת רכישת חברת יושפה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 4% לפרעון ביום 27 במרץ 2025. בהתאם לתנאיה, ביום 18 בפברואר 2025 ההלוואה נפרעה במלואה (קרן ריבית), בדרך של פירעון מוקדם.
- ביום 28 בדצמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם הלוואה בסך של כ- 4,000 אלפי ש"ח עם תאגיד בנקאי לטובת מימון פעילותה השוטפת של החברה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.5. במועד העמדת ההלוואה שיעבדה החברה תיק ניירות ערך המנוהל בחשבונות התאגיד הבנקאי.
- (2) ביום 12 בינואר 2025 התקשרה החברה בהסכם הלוואה בסך של כ- 5,000 אלפי ש"ח עם מוסד פיננסי לטובת מימון פעילותה השוטפת של החברה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 4% לפרעון ביום 12 בינואר 2026. ההלוואה נפרעת בשלוש פעימות רבעוניות החל מיום 30 ביוני 2026 ועד ליום 30 בדצמבר 2026.
- (3) ביום 12 בינואר 2025 התקשרה החברה בהסכם הלוואה בסך של כ- 5,000 אלפי ש"ח עם מוסד פיננסי לטובת מימון פעילותה השוטפת של החברה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 4% לפרעון ביום 12 בינואר 2026. ההלוואה נפרעת בשלוש פעימות רבעוניות החל מיום 30 ביוני 2026 ועד ליום 30 בדצמבר 2026.
- (4) ביום 7 במאי 2024 נחתם הסכם להעמדת מסגרת ליווי עם מוסד פיננסי לטובת העמדת מסגרת ליווי לפרויקט ארלוזורוב 5-7 בבת בריבית של פריים + 1.1%. פירעון האשראי מתבצע מעת לעת מיתרות הזכות בחשבון, כאשר מועד הפירעון האחרון והמלא לא יאוחר מ- 12 רבעונים מיום העמדת האשראי הראשון.
- (5) החל מיום 17 באפריל 2024 ועד ליום 25 בספטמבר 2024 הועמד לחברה נכדה של החברה מגוף פיננסי, אשראי בסך של כ- 12,520 אלפי ש"ח בריבית של פריים + 8.2% לטובת השלמת הון עצמי למימון פרויקט ארלוזורוב 5-7 בבת ים. פירעון האשראי מתבצע מעת לעת מיתרות הזכות בחשבון, כאשר מועד הפירעון האחרון והמלא לא יאוחר מיום 17 באפריל 2027. במסגרת ההסכם, ניתנו ביטחונות משכנתא בדרגה שנייה על הקרקע ובטחונות נוספים. עד ליום 13 בנובמבר 2025 ההלוואה נפרעה במלואה (קרן ריבית), בדרך של פירעון מוקדם.
- החל מיום 13 בנובמבר 2025 הועמד לחברה נכדה של החברה מגוף פיננסי, מסגרת למתן אשראי עד לסכום של 15,500 אלפי ש"ח בריבית של פריים + 3.6% לטובת השלמת הון עצמי למימון פרויקט ארלוזורוב 5-7 בבת ים.
- (6) ביום 29 בספטמבר 2022 נטלה חברת בת של החברה מגוף פיננסי הלוואה בסך של 5 מיליון ש"ח, לטובת מימון פעילותה השוטפת. ההלוואה נושאת ריבית לפי הגבוה מבין: א. ריבית מתואמת של 7.4% ב. ריבית משתנה המורכבת מריבית בשיעור שנתי של פריים + 3.9%. במסגרת ההסכם, מועד פירעון הקרן הינו ביום 15 בספטמבר 2025, עם אפשרות הארכה לשנה נוספת, כאשר פירעון הריבית מבוצע באופן שוטף.
- (7) היתרה בגין הלוואות שנטלה חברת GLM במהלך השנים שקדמו למועד צירוף העסקים מצדדי ג' בריביות שונות, וכן הלוואות אשר הריבית בגינן כפופה לשורות רווח בגין פרויקטים ספציפיים. למועד הדוח על המצב הכספי, יתרת הלוואות מאחרים וכן יתרת עודפי העלות בגין הלוואות מאחרים הינן 13,354 אלפי ש"ח ו- 3,297 אלפי ש"ח, בהתאמה. במסגרת התנאים המסחריים של העסקה, החברה פועלת לפירעון הלוואות האמורות.
- (8) ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בביאור 25, בדבר מכשירים פיננסיים.
- (9) ההלוואות מוצגות בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות השוטפות, בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות הייזום, שהינה עד חמש שנים כאמור בביאור 2 לעיל ועל פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו.

ביאור 11 - אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (המשך):

ב. הרכב לזמן ארוך:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|-------------------------|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | 10,000 | הלוואות ממוסדות פיננסים |
| - | 10,000 | |

הערך בספרים של ההלוואות הוא בקירוב לשווי ההוגן שלהן.

| פרטים נוספים | מועדי פירעון צפוי | מועד העמדה | שיעור הריבית | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 | מהות הלוואה | החברה הלווה |
|--------------|-------------------|------------|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------|-------------|
| (1) | 30/09/2027 | 30/09/2025 | פריים + 3.8% | - | 10,000 | הלוואה כללית | החברה |

(1) ביום 30 בספטמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם הלוואה בסך של כ- 10,000 אלפי ש"ח עם מוסד פיננסי לטובת מימון פעילותה השוטפת של החברה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 3.8% לפרעון ביום 30 בספטמבר 2026. לחברה עומדת האופציה להארכת מועד פירעון ההלוואה ב- 12 חודשים נוספים.

ביאור 12 - זכאים ויתרות זכות:

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|------------------------------------|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 1,372 | 910 | הוצאות לשלם |
| 131 | 417 | מס ערך מוסף ומוסדות |
| 119 | 98 | הפרשה לחופשה ולהבראה |
| 683 | 497 | עובדים ומוסדות בגין שכר |
| 3,500 | 3,599 | התחייבות בגין רכישת פרויקטים |
| 170 | 771 | מס הכנסה לשלם |
| 1,103 | 350 | חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני |
| 147 | - | עודף עלות בגין עובדים |
| 206 | 23 | אחרים |
| 7,431 | 6,665 | סה"כ |

ביאור 13 - התחייבות למתן שירותי בניה:

הסעיף כולל יתרה בגין שירותי בניה ובגין התחייבות שכ"ד, ערבויות בעלי קרקע ומשפטיות ששולמו עבור בעלי הקרקע.

התחייבות למתן שירותי בניה:

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 2,430 | 219 |
| (*) 22,662 | 19,713 |
| 25,092 | 19,932 |

בגין פרויקט הרב חבה

בגין פרויקט ארלוזורוב

סה"כ

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2 יז.

התחייבות שכר דירה, ערבויות בעלי קרקע ומשפטיות:

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 566 | 124 |
| (*) 3,523 | 2,397 |
| 4,089 | 2,521 |

בגין פרויקט הרב חבה

בגין פרויקט ארלוזורוב

סה"כ

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2 יז.

ביאור 14 - אגרות חוב:

א. הרכב:

מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | 1,771 |
| - | 1,771 |

אגרות חוב

סה"כ

מוצג במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | 58,804 |
| - | 58,804 |

אגרות חוב

סה"כ

ביאור 14 - אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים בדבר תנאי ויתרות אגרות החוב

| פרטים נוספים | יתרה בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח) | יתרות ע.ג של אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2025 | ריבית אפקטיבית | ריבית נקובה | מטבע ובסיס הצמדה | סדרה א' |
|--------------|--|---|----------------|-------------|------------------|---------|
| 15ג' | 60,575 | 62,586,000 | 9.2% | 6.75% | ש"ח לא צמודה | |

ג. מידע נוסף בדבר אגרות החוב (סדרה א') בחברה:

ביום 17 בפברואר 2025 הנפיקה החברה 62,586,000 אגרות חוב (סדרה א'), במחיר של 0.954 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב, ביחד עם 1,877,580 כתבי אופציה (סדרה 4), הרשומים למסחר בבורסה, בתמורה כוללת של כ-59.7 מיליוני ש"ח, על פי דוח הצעת מדף מיום 16 בפברואר 2025. אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) ב-3 (שלושה) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל), באופן שהתשלום הראשון יהווה 15% מהקרן, וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 42.5% מהקרן.

מועדי תשלום הריבית יהיו בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, החל מיום 31 ביולי 2025 ועד ליום 31 ביולי 2029 (כולל). החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 13 בפברואר 2025 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א').

כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת.

החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה א') ולהנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 7 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א').

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') התחייבה החברה כי החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א') לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לעמוד באמת המידה הפיננסית במועד הבדיקה לפיה ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות המיעוט), בתוספת שטרי הון והלוואות בעלים (קרן בלבד) נחותות לאגרות החוב (סדרה א'), לא יפחת מסך של 20 מיליון ש"ח.

הבדיקה בדבר עמידת החברה באמת המידה הפיננסית תבצע על ידי החברה בכל רבעון ביחס לדוחות הכספיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין.

למועד הדוחות הכספיים עומדת החברה באמת המידה הפיננסית כפי שתוארה לעיל.

בנוסף, בהתאם לשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), החברה התחייבה שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א').

ביאור 15 - הון מניות:

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר 2025 | | |
|---------------------|-----------------|-------------------------------------|
| מונפק ונפרע | רשום | |
| 6,213,967 | 100,000,000,000 | מניות רגילות בנות 0.001 שקל חדש כ"א |
| ליום 31 בדצמבר 2024 | | |
| מונפק ונפרע | רשום | |
| 5,736,154 | 100,000,000,000 | מניות רגילות בנות 0.001 שקל חדש כ"א |

התאמה בין מספר המניות הקיימות במחזור בתחילת השנה לבין מספר המניות הקיימות בסוף השנה:

| 2024 | 2025 | |
|-----------|-----------|---------------------|
| 4,472,560 | 5,736,154 | יתרה ליום 1 בינואר |
| 1,203,470 | 261,245 | הנפקה במזומן |
| 60,124 | 216,568 | מימוש כתבי אופציה |
| 5,736,154 | 6,213,967 | יתרה ליום 31 בדצמבר |

- א. בחודש מרץ 2024 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי מניות המיעוט (15%) בחברת הבת "דוראל התחדשות" (להלן: "המוכרים") בהסכם לפיו תרכוש החברה את מניותיהם. עם השלמת העסקה, מחזיקה החברה (בעקיפין, באמצעות "דוראל יזמות") במלוא הון המניות המונפק והנפרע של דוראל התחדשות. בתמורה למניות דוראל התחדשות, הקצתה החברה ביום 17 בספטמבר 2024 לשני המוכרים, בחלוקה שווה ביניהם, 45,178 מניות רגילות של החברה אשר היוו כ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.
- ב. בתאריך 9 באפריל 2024 גייסה החברה הון בהיקף של כ-6 מיליון ש"ח מארבעה משקיעים פרטיים, שאינם בעלי עניין ו/או קשורים לחברה, בתמורה להקצאה פרטית של 340,992 מניות לפי מחיר מניה של כ-17.88 ש"ח (המשקף בקירוב את המחיר הממוצע של מניית החברה ב-30 ימי המסחר הקודמים לעסקה).
- ג. בתאריך 2 בדצמבר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ניירות ערך של החברה. במסגרת הדוח הציעה החברה בין 473,500 ל-1,200,000 מניות רגילות בנות 0.001 ע.נ. כל אחת, ובין 473,500 ל-1,200,000 מניות רגילות כתבי אופציה (סדרה 3) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בדרך יחידות הכוללות 100 מניות רגילות ו-100 כתבי אופציה ליחידה, לפי התנאים שנקבעו מראש. האופציות ניתנות למימוש עד לתאריך 2 ביוני 2026 במחיר של 27 ש"ח למניה.
- ד. בתאריך 3 בדצמבר 2024 הסתיים מכרז ההצעה ובסך הכל הונפקו במסגרתו 817,300 מניות רגילות של החברה ו-817,300 כתבי אופציה (סדרה 3) של החברה תמורת 16,998 אלפי ש"ח (נטו, לאחר הוצאות הנפקה) ששולמו לחברה מיד עם השלמת ההנפקה. סך של 4,095 יחידות ו-232 יחידות נרכשו בהנפקה על ידי פלג דודוביץ (מבעלי השליטה בחברה, דירקטור ומנכ"ל החברה) ודורי דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה), בהתאמה.

ביאור 15 - הון מניות (המשך):

- ה. ביום 17 בפברואר 2025 הנפיקה 1,877,580 כתבי אופציה (סדרה 4) הרשומים למסחר בבורסה (כחלק מחבילה הכוללת את אגרות חוב סדרה א' - לפרטים נוספים ראה ביאור 14 לעיל. כתבי האופציה ניתנו להמרה עד ליום 17 בפברואר 2026, בתוספת מימוש קבועה בסך 22 שקלים למניה.
- עד ליום 31 בדצמבר 2025 הומרו 216,568 כתבי אופציה בסכום של 4,764,496 אלפי ש"ח. החל מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד הפקיעה כאמור, מומשו 949,861 כתבי אופציה בסכום של 20,896,942 אלפי ש"ח. סה"כ עד למועד פקיעת האופציה מומשו 1,166,429 כתבי אופציה בסך כולל של 25,661,438 ש"ח. מתוך כלל המימושים כאמור, מומשו 388,900 כתבי אופציה על ידי ה"ה דורי דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה), פלג דודוביץ (בעל שליטה, מנכ"ל ודירקטור בחברה) ואלון קסל (בעל שליטה ודירקטור בחברה).
- ו. ביום 28 בדצמבר 2025 הקצתה החברה 261,245 מניות רגילות של החברה לשישה משקיעים שאינם בעלי עניין בה, במחיר של 22.01 ש"ח למניה וזאת בדרך של הצעה פרטית, בתמורה כוללת של כ-5.75 מיליון ש"ח.
- ז. למידע אודות אופציות שהוקצו לעובדים ונותני שירותים של החברה ו/או חברות בנות שלה, ראו ביאור 30.

ביאור 16 - הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | - | 14,282 |
| - | - | 5,913 |
| - | - | 20,195 |

הכנסות ממכירת דירות
הכנסות ממתן שירותי בנייה

סה"כ

ביאור 17 - עלויות בגין מכירת דירות ושירותי בניה:

הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | - | 17,961 |
| - | - | 6,297 |
| - | - | (39) |
| 6,186 | 5,630 | 24,219 |

עלות המכר ממכירת דירות (*)
עלות המכר ממתן שירותי בנייה
הפרשות ואחרות

סה"כ

(*) לרבות הפחתת עודפי עלות שנוצרו בצירופי עסקים בסך 4,231 אלפי ש"ח.

ביאור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|------------------|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 2,250 | 3,149 | 7,033 | שכר ונלוות |
| 120 | 288 | 1,577 | דמי ניהול |
| 164 | 540 | 885 | שכירות ואחזקה |
| 1,339 | 1,693 | 2,548 | שירותים מקצועיים |
| 77 | 87 | 109 | מיסים ואגרות |
| 131 | 194 | 167 | פחת והפחתות |
| 764 | 1,211 | 1,499 | משרדיות אחרות |
| 276 | - | - | מס רכישה |
| 5,121 | 7,162 | 13,818 | סה"כ |

ביאור 19 - הוצאות מכירה ושיווק:

הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|-------------|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 2,114 | 2,106 | - | שכר ונלוות |
| 2,410 | 3,265 | 1,333 | פרסום |
| 1,520 | - | 557 | עמלות מכירה |
| - | 58 | 11 | אחזקה |
| 142 | 201 | - | פחת והפחתות |
| 6,186 | 5,630 | 1,901 | סה"כ |

ביאור 20 - הוצאות מחקר ופיתוח:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|---------------|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 1,266 | 1,209 | - | שכר ונלוות |
| 2,033 | 1,386 | - | קבלני משנה |
| 184 | 130 | - | שכירות ואחזקה |
| 126 | 80 | - | פחת והפחתות |
| 3,609 | 2,805 | - | סה"כ |

ביאור 21 - הוצאות אחרות, נטו:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | - | 321 |
| - | - | 2,087 |
| - | - | 2,408 |

הוצאות אחרות (1)
עלויות בגין מיזוגים ורכישות

סה"כ

(1) כאמור בביאור ב' לעיל, בעקבות הקפאת פעילות החברה בתחום הטכנולוגיה במהלך חודש מרץ 2025, במהלך שנת 2025 השלימה החברה את סגירתן של 3 מתוך 4 חברות בנות מאוחדות אשר פעלו בתחום הטכנולוגיה, בהן פרופדו אמ.אל.אס בע"מ, Propdo Inc. ו Propdo Technologia Ltda. וכך הקפיאה כאמור את הפעילות שבוצעה בתחום זה גם במסגרת החברה עצמה. כתוצאה מסגירת החברות, הכירה החברה בהפסד בסך 321 אלפי ש"ח, הנובע בעיקרו מגריעת קרן הון הפרשי תרגום בסך 158 אלפי ש"ח (אשר נצברה עד למועד היציאה מאיחוד) ויתרות חייבים וזכאים בסכומים שאינם מהותיים ואף זניחים. נכון למועד הדוח, בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא קיימות יתרות המיוחסות לפעילות זו, למעט יתרת זכות מול בעלי מניות המיעוט בחברת מאצ' הומי בע"מ בסך כ- 140 אלפי ש"ח המוחזקת בשיעור של 85%. יצוין כי על אף הקפאת הפעילות הטכנולוגית לחברה האפשרות להמשיך ולעשות שימוש בחלק מההותי של הטכנולוגיה שנצברה בהתאם להחלטתה, וזאת לרבות בדרך של מכירתה ו/או הכנסת שותף לפעילות.

ביאור 22 - הכנסות מימון:

הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 250 | 139 | 1,040 |
| 81 | 1,163 | 1,473 |
| - | - | 155 |
| - | - | 374 |
| 14 | 3 | 139 |
| 345 | 1,305 | 3,181 |

הכנסות ריבית מפקדונות בנקאיים
הכנסות ריבית מחברות קשורות (*)
שערוך נכספים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
שערוך אופציות לרכישת חברות בנות
אחרים
סה"כ

ביאור 23 - הוצאות מימון:

הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|---|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 48 | 1,209 | 5,279 | הוצאות ריבית ועמלות לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| - | - | 4,638 | הוצאות מימון בגין אגרות חוב |
| - | - | 1,534 | הוצאות ריבית בגין התחייבות לשירותי בניה ושכר דירה |
| - | - | 225 | שערוך התחייבות לרכישת חברות בנות |
| - | - | 333 | שערוך אופציות לרכישת חברות בנות |
| 23 | 28 | 1,380 | הוצאות ריבית לצדדים קשורים ובעלי עניין (1) |
| 18 | 24 | 38 | הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה |
| 1 | 1 | 51 | מוסדות |
| - | - | 708 | עמלות חוק מכר ואחרות |
| - | 5 | - | הפרשי שער |
| 90 | 1,267 | 14,186 | סה"כ מימון לפני עלויות שהונו לנכסים כשירים |
| - | - | (6,083) | בניכוי - עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים (2) |
| 90 | 1,267 | 8,103 | סה"כ |

(1) למידע בדבר הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים, בעלי מניות המיעוט בחברות בנות ובעלי עניין, ראה ביאור 26.

(2) שיעור ההיוון ששימש לקביעת עלויות האשראי שהונו (ב-%)

| | | |
|---|---|--------|
| - | - | 10.69% |
|---|---|--------|

ביאור 24 - מסים על הכנסה:

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה:

שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2022-2024 הינו 23%. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור המס לעיל.

מיסוי קבלנים

על פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. הוצאות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי ביתרות מסים נדחים.

ב. מרכיב מיסים על הכנסה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|-----------------------------|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 17 | 32 | 254 | מיסים שוטפים |
| - | - | (1,725) | הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים |
| - | (9) | - | מיסים בגין שנים קודמות |
| 17 | 23 | (1,471) | סה"כ הוצאות (הכנסות) מס |

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך):

ג. נכסי והתחייבות מסים נדחים:

| עודפי עלות ברכישת חברה | הפסדים צבורים | |
|------------------------------|------------------|---|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| (8,385) | 135 | יתרה ליום 1 בינואר 2025 (*) |
| (7,955) | - | מס נדחה שנוצר ברכישת חברה |
| 1,185 | 540 | תנועה |
| <u>(15,155)</u> | <u>675</u> | יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2025 |

| עודפי עלות ברכישת חברה | הפסדים צבורים | |
|------------------------------|------------------|---|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | - | יתרה ליום 1 בינואר 2024 |
| (8,385) | 135 | מס נדחה שנוצר ברכישת חברה (*) |
| <u>(8,385)</u> | <u>135</u> | יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024 (*) |

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2 יז.

ד. התאמה בין המס התאורטי על הרווח לפני מס לבין הוצאות המיסים:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|-----------|----------------|---|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| (13,178) | (15,411) | (31,452) | הפסד לפני מסים על הכנסה וחלק החברה ברווחי חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני |
| 23% | 23% | 23% | שיעור המס |
| (3,031) | (3,545) | (7,234) | מס מחושב לפי שיעור מס |
| - | (9) | - | מיסים בגין שנים קודמות |
| 3,048 | 3,577 | 5,763 | הפסדים שלא נוצרו בגינם מיסים נדחים |
| <u>17</u> | <u>23</u> | <u>(1,471)</u> | סה"כ (הכנסות) הוצאות מס |

ה. שומות מס:

לחברה ולחברות בנות שלה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים:

א. כללי:

החברה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

ב. סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות לפי קבוצות:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|--|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| | | נכסים פיננסיים בעלות מופחתת |
| 17,535 | 12,770 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 5,605 | 1,198 | מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי |
| 672 | - | לקוחות |
| 27 | 110 | חייבים ויתרות חובה |
| 99 | 98 | פיקדון משועבד |
| 220 | 750 | חייבים אחרים לזמן ארוך |
| | | נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| - | 2,001 | נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| 1,686 | 3,964 | אופציות לרכישת חברות בנות |
| | | התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת |
| 51,512 | 58,737 | אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים (ז"ק וז"א) |
| 826 | 4,452 | ספקים ונותני שירותים |
| 7,431 | 6,665 | זכאים ויתרות זכות |
| 4,089 | 2,521 | התחייבות לתשלום שכר דירה |
| 5,456 | 2,362 | התחייבות בגין רכישת חברה בת |
| - | 60,575 | אגרות חוב |
| 928 | 588 | התחייבות בגין חכירה (ז"ק וז"א) |
| - | 28,257 | התחייבות לבעלי זכויות המיעוט בחברות בנות |
| 694 | 741 | הלוואות מבעלי מניות (ז"א) |

ג. גורמי סיכון:

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים שונים כגון סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. גורמי סיכון (המשך):

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפקדונות. החשיפה של החברה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח וחייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות והחייבים של החברה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף בו פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי. הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכונים אשראי. מזומנים והשקעות בפקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים. הכנסות ממכירות נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך החשיפה לסיכון אשראי של רוכשי הדירות נמוכה. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו.

2. סיכון נזילות

סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. החברה מממנת את צרכי פעילותה השוטפת באמצעות הלוואות מבנקים ומחברת האם. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. כמו כן, מממנת החברה את הפרויקטים ביזמות באמצעות ליווי פיננסי פרויקטלי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן באמצעות הון עצמי והלוואות מנוף. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע. להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2025

| שנה רביעית 2029 ואילך | שנה שלישית 2028 | שנה שניה 2027 | שנה ראשונה 2026 | תזרים מזומנים חוזי | הערך | התחייבויות פיננסיות |
|--------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|--|--|
| | | | | | בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | 3,419 | 32,362 | 28,386 | 64,167 | 58,737 | אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים |
| - | - | - | 4,452 | 4,452 | 4,452 | ספקים ונותני שירותים |
| - | - | - | 6,665 | 6,665 | 6,665 | זכאים ויתרות זכות |
| - | 840 | 840 | 840 | 2,521 | 2,521 | התחייבות לתשלום שכר דירה |
| | | 2,354 | 2,354 | 4,708 | 2,362 | התחייבות בגין רכישת חברה בת |
| 28,394 | 30,190 | 13,612 | 4,225 | 76,421 | 60,575 | אגרות חוב |
| - | - | 249 | 371 | 620 | 588 | התחייבות בגין חכירה |
| - | - | 780 | - | - | 741 | צדדים קשורים ובעלי עניין |
| 3,448 | - | 3,942 | 21,722 | 29,112 | 28,257 | התחייבות לבעלי זכויות המיעוט בחברות בנות |
| 31,842 | 34,450 | 54,139 | 69,016 | 188,667 | 164,898 | |

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. גורמי סיכון (המשך):

2. סיכון נזילות (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2024

| שנה רביעית 2028 ואילך | שנה שלישית 2027 | שנה שניה 2026 | שנה ראשונה 2025 | תזרים מזומנים חוזי | הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2024 | |
|--------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|--|---|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| | | | | | | התחייבויות פיננסיות |
| | | | | | | אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים |
| 14,235 | 8,954 | 13,376 | 25,256 | 61,821 | 51,512 | |
| - | - | - | 826 | 826 | 826 | ספקים ונותני שירותים |
| - | - | - | 7,416 | 7,416 | 7,416 | זכאים ויתרות זכות |
| - | 1,450 | 1,450 | 1,450 | 4,350 | 4,089 | התחייבות לתשלום שכר דירה |
| 2,000 | 831 | 831 | 3,794 | 7,456 | 5,456 | התחייבות בגין רכישת חברה בת |
| - | 263 | 384 | 345 | 992 | 928 | התחייבות בגין חכירה |
| - | - | 750 | - | 750 | 694 | הלוואות מבעלי מניות (ז"א) |
| 16,235 | 11,498 | 16,791 | 39,087 | 83,611 | 70,921 | |

3. סיכון ריבית:

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מהלוואות מהחברה האם בעלי מניות בריבית צמודה לפריים. החברה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. לאור האמור, עליה בשיעור ריבית הפריים צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה וירידה בריבית הפריים צפויה להקטין את הוצאות המימון ולהגדיל את רווחיות החברה.

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|----------------------------------|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 47,826 | 69,003 | התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה |
| 4,380 | 63,610 | התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה |

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|----------|
| השינוי בשיעור ריבית הפריים | | | |
| -1% | -0.5% | 0.5% | 1% |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (582) | (291) | 291 | 582 |

השפעה על הרווח או הפסד

2025

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ג. גורמי סיכון (המשך):

3. סיכון מדד:

התייקרות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת החברה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת כמו גם את חוזי המכירה בגין דירות שנמכרו לשינויים במדד זה ובכך לצמצם את החשיפה לעלייתו.

על פי תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 שתחולתו הינה מיום 7 ביולי 2022, נקבע כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבנייה. החברה איננה מבצעת עסקאות הגנה על המדד.

ביאור 26 - יתרות לבעלי זכויות המיעוט בחברות בנות וצדדים קשורים:

א. יתרות בדוח על המצב הכספי:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|--------|--------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| - | 10,155 | 16,991 |
| - | - | 512 |
| - | 5,456 | 2,362 |
| - | 1,103 | 350 |
| - | - | 6,933 |
| - | - | 15,880 |
| - | - | 140 |
| - | - | 22,953 |
| - | - | 2,592 |
| - | - | 7,059 |
| - | - | 9,651 |

נכסים לא שוטפים

הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (1)
חייבים לזמן ארוך - זכויות שאינן מקנות שליטה ברום (2)

התחייבויות שוטפות

התחייבות בגין רכישת חברות בנות (3)
זכאים ויתרות זכות - הלוואות מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (4)

צדדים קשורים

יתרה מול בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות:
בחברת GLM (5)
בחברת מידר התחדשות עירונית (6)(8)
בחברת מאצ' הומי
סה"כ

התחייבויות לא שוטפות

צדדים קשורים

בחברת GLM (7)
בגין חוזה ניהול בתנאים נחותים בחברת מידר התחדשות (8)
סה"כ

ב. עסקאות:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|-------|-------|
| 2023 | 2024 | 2025 |
| 355 | - | - |
| 206 | 260 | 353 |
| 118 | 473 | 1,212 |
| - | - | 1,073 |
| 23 | 23 | 47 |
| - | - | 841 |
| - | - | 491 |
| 81 | 1,155 | 1,473 |

הוצאות מחקר ופיתוח

שכר ונלוות - מר פלג דודוביץ

הוצאות הנהלה וכלליות

שכר דירקטורים
שכר ונלוות - מר פלג דודוביץ (9)
עלות שירותי ניהול למיעוט בחברות מאוחדות

הוצאות מימון

הוצאות ריבית הלוואה - מר פלג דודוביץ
הוצאות ריבית צדדים קשורים - בחברת GLM (5)(7)
הוצאות מימון שאינן תזרימיות - מידר גני עדן (6)

הכנסות מימון

הכנסות ריבית הלוואה - פרופדו קרסו (1)

ביאור 26 - יתרות מול בעלי זכויות המיעוט בחברות בנות וצדדים קשורים (המשך):

ג. מידע נוסף:

1. הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני "פרופדו קרסו", ראה ביאור 27ד'9).
2. הלוואה שניתנה במסגרת תמורת ההשלמה של עסקת רום לבעלי מניות המיעוט בסך 2.65 מיליון ש"ח, בנטרול רכיב ההטבה אשר נזקף בגין ההטבה בסך כ- 2.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 27ב'9(א).
3. יתרות בגין רכיבי הטבה המשולמים לחיצוניים בגין רכישת חברות מאוחדות GLM ורום. למידע נוסף ראה ביאורים 27א'1) ו- 27ב'9).
4. יתרת חו"ז שוטפת בגין מימון פעילות חברת פרויקט (ברחוב פרנקל 8, תל אביב) המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שנרכשה במסגרת צירוף העסקים של חברת GLM.
5. ביום 19 ביוני 2025 הועמדה הלוואה לחברת הפרויקט גלובל לנדמרק ארלוזורוב 5-7 בת ים בע"מ (חברה מאוחדת מקבוצת GLM) על ידי אחד מבעלי מניות המיעוט בחברת GLM לטובת החלפת הלוואת השלמת הון עצמי שהתקבלה ממוסד פיננסי טרם מועד צירוף העסקים (למידע בדבר הלוואה שנפרעה ראה ביאור 11א'7)). קרן הלוואה שהועמדה הינה 6.5 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 6.5%, אך לא פחות מ 11%. מועד פירעון הלוואה יהיה בתוך 3 שנים ממועד העמדתה או בסמוך למועד שחרור עודפי הפרויקט מחשבון הליזוי, על פי המוקדם ביניהם.
6. התחייבות בחברת הבת מידר התחדשות בונים עתיד בע"מ ("מידר התחדשות") לבעלי מניות המיעוט במידר התחדשות (חברת מידר גני עדן בע"מ) עבור קידום וניהול פרויקטים. לפרטים נוספים ראה ביאור 27ג'1). התחייבות בחברת הבת מידר התחדשות בונים עתיד בע"מ ("מידר התחדשות") לבעלי מניות המיעוט במידר התחדשות (חברת מידר גני עדן בע"מ) בגין פירעון הלוואות בעלים ששימשו לקידום פרויקטים והועמדו טרם צירוף העסקים. יתרת קרן הלוואה (בערכים לתשלום) ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ 10.4 מיליון ש"ח.
7. ביום 15 בפברואר 2026 פרעה מידר התחדשות עירונית באמצעות הלוואה שהועמדה מהחברה סכום נוסף של כ 5.2 מיליון ש"ח. למועד אישור הדוחות הכספיים יתרת קרן הלוואה הינה כ 5.2 מיליון ש"ח צפויה להיפרע בתאריך 31 בינואר 2027. לפרטים נוספים ראה ביאור 27ג'1).
8. יתרת הלוואות מבעלי מניות המיעוט בGLM הנובעות מהזרמות הון עצמי לטובת מימון פעילות GLM כפי הסכם המייסדים המתואר בביאור 27א'1).
9. במסגרת צירוף העסקים של חברת מידר התחדשות עירונית, זוהה חוזה ניהול בתנאים נחותים המתייחס לפער בין התנאים של שירותי ניהול וקידום פרויקטים הניתנים על ידי מידר גני עדן לחברת מידר התחדשות עירונית לבין תנאי שוק של שירותים דומים כמקובל בשוק. לפרטים נוספים ראה ביאור 27ג'1(ג) וביאור 27ג'2(ב).
9. הוצאות שכר ונלוות מר פלג דודוביץ כוללות רכיב הוצאות בגין סעיף 14 ורכיב הגמל בשכר.

ד. יתרות מול בעלי עניין:

| ליום 31 בדצמבר | | | התחייבויות לא שוטפות הלוואה מבעל עניין - מר פלג דודוביץ |
|----------------|------|------|--|
| 2023 | 2024 | 2025 | |
| - | 694 | 741 | |

הלוואה שניתנה מבעל שליטה. הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור הקבוע בתקנה 3(ט) לפקודת מס הכנסה ותיפרע בכל עת לפי שיקול דעת החברה עד לחודש מרץ 2027.

ביאור 27 - צירופי עסקים:

א. עסקת רכישת מניות בחברת 'ג'י אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן' בע"מ:1. עסקת הרכישה ואופציה לעליה לשיעור החזקה של 100% בחברת GLM.

ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה החברה במערך הסכמים עם צדדים שלישיים (להלן: "מערך ההסכמים") לרכישת מניות בקבוצת ג'י אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "GLM").

עובר למועד החתימה, הוחזקה GLM על ידי שלושה בעלי מניות (להלן: "המוכרים") בשיעור של כ-100%. במסגרת מערך ההסכמים, רכשה החברה מהמוכרים באופן מיידי במועד החתימה 49% מהון המניות המונפק והנפרע של GLM (להלן: "הון GLM"), וכן היא עשויה לרכוש עד סה"כ 100% מהון GLM (באמצעות אופציות CALL, ככל שתמושנה) וכן יועמדו ל-GLM הלוואות בעלים וזכאות לתמורות מותנות, כמפורט להלן.

בהתאם למערך ההסכמים, רכשה הקבוצה מניות רגילות של GLM, המהוות מיד לאחר הקצאתן 49% מהון המניות המונפק של החברה, כאשר כל מניה מקנה לבעליה את הזכות להשתתף בחלוקת רווחי החברה כמפורט בהסכם בעלי המניות (כהגדרתו להלן) וכן הזכות להשתתף בעודף נכסי החברה עם פירוקה, פרו-רטה ופרי-פסו ליתר המניות הרגילות; הזכות להשתתף באסיפות הכלליות של החברה ולהצביע בהן, באופן שכל מניה תקנה קול אחד באסיפה הכללית של החברה; הזכות למנות ולפטור דירקטורים כמפורט בהסכם בעלי המניות; וכן כל זכות אחרת המוקנית לבעל מניה בחברה על פי דין, פרו-רטה ופרי-פסו ליתר המניות הרגילות. בד בבד עם חתימת הסכם ההשקעה, חתמו GLM, בעלי מניות GLM ערב השלמת העסקה נשוא הסכם ההשקעה, והחברה, על הסכם בעלי מניות המסדיר את הזכויות של הצדדים בחברה (להלן: "הסכם בעלי המניות"). הוראות הסכם בעלי המניות גוברות על הוראות תקנון החברה ומקנות לחברה שליטה אפקטיבית ב-GLM. זאת, בפרט בהתאם לרשימת החלטות המיוחדות לגביהן הקול המכריע נמצא בידי החברה (או הדירקטורים מטעמה, לפי העניין), וביניהן מינוי נושאי משרה; קביעת תנאי הכהונה של נושאי משרה; הפסקת שירותים הניתנים לחברה ו/או העסקת נותני שירותים לחברה, לרבות על ידי עובדים; החלטות על חלוקת דיבידנד, החלטות בענייני תקציב ומימון פעילות GLM, החלטות בענייני פרויקטים, יועצים וכיוצא באלו. לאור כל האמור, נקבע כי לחברה ישנה היכולת לכוון פעילות רלוונטית ב-GLM ומשכך קיימת לה שליטה אפקטיבית ב-GLM בהתאם ל-IFRS 10.

10. אופציית CALL לרכישת החזקות בעלי המניות הקיימים ועליה לשיעור החזקה של 100%.

בנוסף לאמור לעיל, במסגרת ההתקשרות במערך ההסכמים ובד בבד עם הזרמה של רכיב הלוואה הראשון וכלל הלוואות המותנות - ראו בהרחבה להלן), קיבלה החברה אופציה לרכישה נוספת של 51% תמורת סך של כ-21.5 מיליוני ש"ח, בניכוי דמי ניהול מכח הסכם ההשקעה וכן בתוספת מחצית התשלום המותנה בגין שני פרויקטים עתידיים הקיימים ב-GLM, כפי שמפורט בהרחבה, ולתקופה של 5 שנים (להלן: "האופציה"). מימוש האופציה יביא להאצת הסכומים המוזרמים על ידי החברה ל-GLM. מכאן שההזרמה הראשונית כוללת החזקה ישירה של 49% וכן אופציית רכש לרכוש מהמיעוט את יתרת החזקותיו ב-GLM.

הסכם ההשקעה המהווה חלק ממערך ההסכמים מרחיב וקובע כי בכפוף להוראת הסכם בעלי המניות, הון חוזר והון עצמי לצורך קבלת מימון כאמור באותו הסכם, ככל שיועמדו לחברה על ידי בעלי מניותיה, יועמדו בהתאם למפורט להלן:

ראשית, ביחס של 90% - החברה (כאשר 41%, המהווים כ-45.55% מהסכום המועמד על ידי החברה, יבואו בגדר הלוואות הון עצמי עודף) ו-10% - המוכרים ובהמשך בהתקיים תנאים מסוימים ביחס של 80% החברה ו-20% המוכרים.

עוד נקבע כי החלק מהלוואות הבעלים שיועמדו על ידי החברה, העולה על שיעור החזקתה ב-GLM, יהיה עדיף על הלוואות בעלים אחרות ("הלוואות בעלים עדיפות"), ויפגע ביחד עם הלוואות חריגות, ככל שיהיו.

הלוואות הבעלים שיועמדו ל-GLM על ידי החברה על חשבון הזרמות השלמת העסקה והלוואות מותנות ההצלחה, כהגדרתן בהסכם ההשקעה ("הלוואות הנ"ל"), יישאו ריבית בשיעור מס הכנסה לפי סעיף 3(ו) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961. כל הלוואות הבעלים שאינן נמנות על הלוואות הנ"ל, יישאו ריבית בשיעור שנתי הגבוה מבין (א) ריבית הפריים (כפי שתפורסם מעת לעת על ידי בנק הפועלים בע"מ) בתוספת 6.5% ו-(ב) 11%, אשר תשולם מדי 12 חודשים.

על אף האמור, הלוואות בעלים חריגות, כהגדרתן בהסכם בעלי המניות, יישאו ריבית בשיעור שנתי הגבוה מבין (א) ריבית הפריים כנ"ל בתוספת 9%, ו-(ב) 14%.

ביאור 27 - צירופי עסקים (המשך):

א. עסקת רכישת מניות בחברת 'ג'י אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ (המשך):

1. עסקת הרכישה ואופציה לעליה לשיעור החזקה של 100% בחברת GLM (המשך):

הריבית בגין ההלוואות הנ"ל תצטרף לקרן ההלוואות הנ"ל מדי 12 חודשים, ותשולם ביחד עם הקרן שלהן. הריבית בגין הלוואות הבעלים שאינן נמנות על ההלוואות הנ"ל תשולם אחת ל-12 חודשים, וזאת מתוך תזרים פנוי של החברה ובכפוף לצרכי התזרים של החברה.

על אף האמור, החברה תהיה רשאית להודיע ל- GLM מעת לעת כי היא דוחה את תשלום הריבית בגין הלוואות הבעלים שהועמדו על ידה ו/או על ידי המוכרים, ובמקרה כאמור, ריבית שלא נפרעה תצטרף לקרן ההלוואה מידי 12 חודשים. כל הלוואות בעלים תישא ריבית מהמועד בו תועמד לחברה, ועד המועד בו תיפרע בפועל.

ההלוואות הנ"ל והלוואת ההון העצמי העודף, יישאו ריבית עד המועד בו סך הדיבידנד שהחברה שילמה בפועל לחברה יהא שווה לסך ההלוואות הנ"ל ובצירוף סך הלוואות ההון העצמי העודף.

להלן יפורטו רכיבי ההלוואות כפי שהם באים לידי ביטוי בכלל מערך ההסכמים:

א. הלוואות שאינן מותנות - 8 מיליון ש"ח שתזרים החברה ל- GLM כהלוואות בעלים, כמפורט לעיל, לפרעון חלק מההלוואות הקיימות ב- GLM למועד העסקה, לפי סדר פרעון המפורט בהסכם (כאשר חלק מההלוואות הנפרעות הינן הלוואות לבעלים הקודמים).

ב. הלוואות מותנות הצלחה - סך של עד 10.5 מיליון ש"ח אשר יזורם, כולו או חלקו, אך ורק אם יתקיימו אבני הדרך המפורטות בהסכם ההשקעה, אשר נוגעות להבשלת פרויקטים קיימים ב- GLM במועד הרכישה. מדובר בתמורה מותנית אשר החברה נוטלת על עצמה ואשר תועבר מטה אל GLM בעת התממשות אבני הדרך הקבועות בהסכם ההשקעה. תמורה מותנית זו עתידה לפרוע הלוואות אשר נכון למועד הסכם ההשקעה קיימות ב- GLM, הן כלפי צדדים שלישיים והן כלפי בעלי המניות המוכרים, ו/או לשמש לצרכים השוטפים של GLM, לפי העניין (והכל בהתאם לסדר הפרעון המופיע בהסכם ההשקעה).

ג. מימון עודף ביחס של 90%-10% לצורך מימון הפעילות השוטפת של חברות קבוצת GLM, עד להעמדת הלוואות הון עצמי עודף בסכום כולל של 3 מיליון ש"ח (אשר כפוף לתקרת הלוואות ההון העצמי העודף בהסכם ההשקעה שעניינו התאמות מבוססות הצלחה לתקרת הלוואות ההון העצמי). לכן, בעת ההכרה לראשונה בצירוף העסקים בדוחות הכספיים המאוחדים, הוכרה התחייבות בגין רכיב ההטבה אשר נמדדת לפי שוויה ההוגן, הלוקח בחשבון את ההסתברות להתממשות האירוע.

ד. הזרמה מותנית בגין שלושה פרויקטים ספציפיים של GLM - גם במקרה זה הוכרה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה התחייבות בגין תמורה מותנית אשר הביאה בחשבון את ההסתברות לקרות כל התנאים הרלוונטיים ותימדד מדי תקופה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד לפי IFRS 9, עד לפקיעה או סילוק.

להלן השווי ההוגן של רכיבי התמורה לחיצוניים:

| אלפי ש"ח | |
|--------------|---|
| 6,435 | תמורת השלמה (1) |
| 1,447 | תמורה נדחית (1) |
| 10,620 | תמורות מותנות והעמדת הון עצמי עודף (2-4) |
| (13,046) | בניכוי רכיבי תמורה תוך קבוצתיים המבוטלים במאוחד |
| <u>5,456</u> | |

ביאור 27 - צירופי עסקים (המשך):

א. עסקת רכישת מניות בחברת 'ג'י אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן' בע"מ (המשך):1. עסקת הרכישה ואופציה לעליה לשיעור החזקה של 100% בחברת GLM (המשך):להלן התמורה בניכוי השווי ההוגן של אופציות רכישה ובתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה:

| <u>אלפי ש"ח</u> | |
|-----------------|----------------------------------|
| 5,456 | רכיבי התמורה המשולמים לחיצוניים |
| (1,686) | אופציות להגדלת שיעור החזקה ב-GLM |
| 16,269 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>20,039</u> | |

לצרכי עבודת הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה, אשר בוצעה וחושבה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי והינה סופית למועד האישור מחדש של הדוחות הכספיים, התמורה המותנית נלקחה בחשבון בהתאם לצפי והסתברות התממשות אבני הדרך וכן התחשבות בערך הזמן (קרי, היוון ההתחייבות לפי צפי למועד התממשות התנאים).

להלן פרטים בדבר הקצאת עלות הרכישה לפי עבודת הערכת השווי והקצאתו, שהינה סופית למועד הדוחות הכספיים המאוחדים כאמור לעיל:

2. נכסים והתחייבויות מזהים שנרכשו בחברת בת:

| <u>אלפי ש"ח</u> | |
|-----------------|---|
| 2,042 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 5,605 | מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים |
| 444 | לקוחות |
| 6,476 | נכס בגין חוזה עם לקוח |
| 4,011 | חייבים ויתרות חובה |
| 52,512 | מלאי בניניים בהקמה וזכויות במקרקעין |
| 1,615 | השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני |
| 336 | רכוש קבוע |
| 2,456 | זכויות במקרקעין לזמן ארוך |
| 288 | מסים נדחים |
| (40,457) | אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים |
| (614) | ספקים וזכאים אחרים |
| (11,662) | זכאים ויתרות זכות |
| (41,960) | התחייבויות בגין נכס חוזה, שירותי בניה ושכ"ד |
| (153) | מסים נדחים |
| <u>(19,061)</u> | נכסים מזהים, נטו |

ביאור 27 - צירופי עסקים (המשך):

א. עסקת רכישת מניות בחברת 'ג'י אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן' בע"מ (המשך):

3. תמורה בצירוף העסקים וחישוב השפעת צירוף העסקים:

לצרכי עבודת הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה, אשר בוצעה וחושבה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי והינה סופית למועד הדוחות הכספיים, התמורה המותנית נלקחה בחשבון בהתאם לצפי והסתברות התממשות אבני הדרך וכן בהתחשבות בערך הזמן (קרי, היוון ההתחייבות לפי צפי למועד התממשות התנאים). להלן הקצאת עלות הרכישה:

| אלפי ש"ח | |
|---------------|---|
| 20,039 | סך התמורה בניכוי השווי ההוגן של אופציות רכישה ובתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 42,734 | עודף עלות מיוחס למלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין בחברה ובחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (1) |
| (8,637) | התחייבות מס נדחה, נטו |
| (147) | עודף עלות מיוחס להתחייבויות עובדים |
| 3,965 | עודף עלות המיוחס להלוואות |
| (19,061) | נכסים מזוהים, נטו |
| 1,185 | מוניטין |
| <u>20,039</u> | |

(1) השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות שהוכרו במסגרת צירוף עסקים שווה בקירוב לשווי ההוגן, למעט מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, להלן מידע בדבר האופן בו קבעה החברה את השווי ההוגן של נכסים בלתי מוחשיים אלו שהוכרו במסגרת צירוף עסקים:

שיטת הערכת שווי מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

השווי ההוגן של של מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נקבע על פי דוחות פיקוח, דוחות הנהלה ודוחות אפס של פרויקטים, בקשר עם תזרימי המזומנים שינבעו מהזכויות האמורות, תוך היוון בשיעורי היוון רלבנטים ומקדמי אי וודאות.

ביאור 27 - צירופי עסקים (המשך):

ב. עסקת רכישת מניות פרופדו רום:

ביום 19 במאי 2025, נחתם הסכם לשיתוף פעולה בין חברת 'פרופדו רום' בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה (100%) של חברת 'פרופדו' בע"מ (להלן: "פרופדו") לבין חברת 'רום י.ש. אחזקות' בע"מ (להלן: "רום") וביחד: "הצדדים", לשם שותפות בתחומי ייזום, ניהול והקמה של פרויקטים ביעוד עיקרי למגורים מסוג התחדשות עירונית (להלן: "תחום הפעילות") והכל יחד "הסכם שיתוף הפעולה". על פי הסכם שיתוף הפעולה, הצדדים יפעלו בתחום הפעילות לקידום פרויקטים קיימים, כמפורט להלן, וכן יפעלו לקידום פרויקטים חדשים באמצעות חברה בה הצדדים מחזיקים 60% פרופדו, 40% רום (להלן: "החברה המשותפת"). בד בבד עם חתימת הסכם שיתוף הפעולה, חתמו הצדדים על הסכמים עם חברות פרויקט אשר כל אחת מהן מחזיקה בפרויקט קיים עובר למועד החתימה על הסכם שיתוף הפעולה, המוחזקות בבעלות מלאה/חלקית על ידי רום, כדלקמן, לרכישת או הקצאת מניותיהן (לפי העניין) על ידי פרופדו-רום.

1. חברת רום אורבן מגדלי קרית ים (להלן: "חברת קריית ים") - מחזיקה (בעקיפין, באמצעות חברות פורמה אופקים) במלוא הזכויות בפרויקט פינני בינוי בשד' ירושלים 68-62, קריית ים (להלן: "פרויקט קריית ים"). במסגרת הסכם שיתוף הפעולה נקבע כי לפרופדו יוקצו 60% מהזכויות בפרויקט קרית ים, וזאת בתמורה לערך הנקוב של מניות חברת קרית ים המהוות 60% מהון מניות המונפק של החברה על בסיס דילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות. כמו כן, חברת קריית ים הודיעה על מימוש אופציה לרכישה מצד ג' את הזכויות לעניין בניינים 70-72 מימוש האופציה כפוף להתקיימותם של תנאים מתלים.
2. חברת פרויקט התחדשות אוליפנט בע"מ (להלן: "חברת אוליפנט") - מחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט תמ"א 38/2 ברח' אוליפנט 9, תל אביב (להלן: "פרויקט אוליפנט"). במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, נקבע כי לפרופדו יוקצו 49% ממניות חברת אוליפנט, וזאת בתמורה לערך הנקוב המהוות 49% מהון המניות המונפק (שהינו נפרע במלואו) של החברה על בסיס דילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות. יצוין כי בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, הוקצו לפרופדו מניות נוספות במסגרת מימוש אופציה תמורת ערך הנקוב ובהתאם להסכם שיתוף הפעולה ובהתאם לכך עלה שיעור האחזקות שלה לכ-60% מהון המניות המונפק של חברת אוליפנט, על בסיס דילול מלא.
3. חברת רום מעפילי אגוז 71 (להלן: "חברת מעפילי אגוז") - המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט תמ"א 38/2 ברח' מעפילי אגוז 71, תל אביב (להלן: "פרויקט מעפילי אגוז"). במסגרת הסכם שיתוף הפעולה נקבע כי לפרופדו יוקצו 50% ממניות חברת מעפילי אגוז, וזאת בתמורה לערך הנקוב, המהוות 50% מהון המניות המונפק (שהינו נפרע במלואו) של החברה על בסיס דילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות. יצוין כי בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, הוקצו לפרופדו מניות נוספות במסגרת מימוש אופציה תמורת ערך הנקוב ובהתאם לכך עלה שיעור האחזקות שלה לכ-57.5% מהון המניות המונפק של חברת אוליפנט, על בסיס דילול מלא.
4. חברת אורבן פרויקט תמ"א דניאל 28 בע"מ (להלן: "חברת דניאל") - פרויקט תמ"א 38/2 ברח' דניאל 28 בבת ים (להלן: "פרויקט דניאל"). בכפוף להשלמת התנאים המתלים שנקבעו בהסכם שיתוף הפעולה, פרופדו תהפוך להיות הבעלים של מניות חברת דניאל המהוות 60% מהון המניות המונפק (שהינו נפרע במלואו) של חברת דניאל על בסיס דילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות, בדרך של הקצאה לפרופדו, תמורת ערך הנקוב של מניות חברת דניאל. נכון למועד פרסום הדוח טרם התקיימו התנאים המתלים להשלמת העסקה ולחברה אין זכויות בחברת דניאל ומשכך אינה נכללה בצירוף העסקים ותמורות העסקה.

ביאור 27 - צירופי עסקים (המשך):

ב. עסקת רכישת מניות פרופדו רום (המשך):

5. חברת אורבן גורדון 39 בע"מ (להלן: "חברת גורדון") - המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט תמ"א 38/2 ברח' גורדון 39, גבעתיים (להלן: "פרויקט גורדון"). בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, נקבע כי לפרופדו יוקצו כ-49% ממניות חברת גורדון, בתמורה לערכן הנקוב של מניות, אשר היוו עם הקצאתן כ-49% מהון המניות המונפק (שהינו נפרע במלואו) של החברה על בסיס דילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות. כמו כן, חברת גורדון הקנתה לפרופדו אופציה לרכישה של מניותיה בדרך של הקצאה תמורת ערכן הנקוב, כשהן נקיות וחופשיות, כך שאם האופציה הייתה ממומשת במועד ההשלמה, אזי עם מימושה של האופציה והקצאתן של המניות כאמור הייתה פרופדו הופכת להיות הבעלים של 60% מהון המניות המונפק של חברת גורדון, על בסיס דילול מלא. נכון למועד פרסום הדוח טרם מומשה האופציה.

6. חברת אורבן קינג ג'ורג' 68 תל אביב בע"מ (להלן: "חברת קינג ג'ורג'") - המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט תמ"א 38/2 ברח' קינג ג'ורג' 68, תל אביב (להלן: "פרויקט קינג ג'ורג'"). בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, נקבע כי לפרופדו יוקצו 49% ממניות חברת קינג ג'ורג', בתמורה לערכן הנקוב, אשר היוו עם הקצאתן כ-49% מהון המניות המונפק (שהינו נפרע במלואו) של החברה על בסיס דילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות. כמו כן, חברת קינג ג'ורג' הקנתה לפרופדו אופציה לרכישה של מניותיה בדרך של הקצאה תמורת ערכן הנקוב, כשהן נקיות וחופשיות כך שאם האופציה הייתה ממומשת במועד ההשלמה, אזי עם מימושה של האופציה והקצאתן של המניות כאמור הייתה פרופדו הופכת להיות הבעלים של 60% מהון המניות המונפק של חברת קינג ג'ורג', על בסיס דילול מלא. האופציה כאמור תהא ניתנת למימוש בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי של פרופדו. נכון למועד פרסום הדוח טרם מומשה האופציה.

7. חברת מתחם גביזון אורבן גרופ בע"מ (להלן: "חברת גביזון-הבושם") - המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט פינני בינוי ותמ"א 38/1 ברח' גביזון 1-5 ורח' הבושם 72-74, תל אביב (להלן: "פרויקט גביזון-הבושם"), בהתאם להסכם מכר מניות, העבירו חלק מבעלי המניות את מלוא הון המניות המונפק והנפרע שלהם בחברת גביזון-הבושם לפרופדו, ובהתאם לכך פרופדו מחזיקה ב-67% מהון המניות המונפק (שהינו נפרע במלואו) של החברה על בסיס דילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות, וזאת בתמורה, לערכן הנקוב של אותן מניות + תמורה (עתידי) בסך השווה במצטבר לשיעור של שני שלישים מסכום המכירות (לפני מע"מ) בפרויקט גביזון-הבושם בתוספת מע"מ כדין בהתאם למכירות הפרויקט בפועל.

8. לחברה אופציה לרכישת מלוא המניות של כל אחד מתאגידי הפרויקט, וכן רכישת מלוא מניות החברה החברה המשותפת באופן שלאחר מימוש האופציה תחזיק פרופדו ב-100% מהון התאגיד הרלוונטי (לפי העניין). האופציה בקשר לחברות הפרויקט ניתנת למימוש על ידי פרופדו בתוך תקופה של 170 ימים ממועד אישור הוועדה הרלוונטי למתן היתר בניה בתנאים, ואילו האופציה לרכישת החברה המשותפת ניתנת למימוש במשך 3-5 שנים ממועד ההסכם, בתמורה המשקפת את שווי החברה או החברה המשותפת (לפי העניין) בהתאם להערכתו של מעריך שווי חיצוני בהנחה של 20%.

מימון הפעילות של חברות הפרויקט:

פרופדו תעמיד 85% מההון העצמי שיידרש לכל פרויקט ושל הפרויקטים תחת החברה המשותפת לפי העניין, דרך החברה המשותפת, עד לקבלת חשבון אגרות. האמור משקף מימון עודף אשר יקבל ביטוי כחלק מתמורת הרכישה ושוויה ההוגן.

חלוקת אחריות למימון לצרכי ההון החוזר - 80% פרופדו, 20% רום. האמור משקף מימון עודף אשר יקבל ביטוי כחלק מתמורת הרכישה ושוויה ההוגן. ככל שנדרש מימון לתשלומי דמי ניהול לרום, פרופדו תממן 100% מהצורך.

ניהול הפעילות בפועל בחברות הפרויקט - רום תנהל את פעילות חברות הפרויקט באמצעות החברה המשותפת תמורת דמי ניהול חודשיים.

מועד צירוף העסקים - המועד בו הושלמו כל התנאים המתלים והושגה שליטה אפקטיבית, קרי מועד ה-Closing, אשר התקיים ביום 19 במאי 2025 וחלקו ביום 22 במאי 2025. כנדרש לפי תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 3 בדבר צירופי עסקים, חישה החברה את תמורת צירוף העסקים באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, אשר הקצה את התמורה בין נכסיהן והתחייבויותיהן השונים של החברות המתאחדות המתוארות לעיל ביום ההקצאה (להלן: "עבודת ה-PPA").

ביאור 27 - צירופי עסקים (המשך):

ב. עסקת רכישת מניות פרופדו רום (המשך):

9. להלן יפורטו רכיבי התמורות והלוואות כפי שהם באים לידי ביטוי בכלל מערך ההסכמים:

- א. תמורת ההשלמה - 1 מיליון ש"ח שתזרים החברה לחברה המשותפת כהשקעה בהון המניות וסך כ 6.3 מיליון ש"ח הלוואות נושאות ריבית מתוכן, הלוואות לחברות הפרויקט בהן: חברת גורדון, חברת קינג ג'ורג' וחברת גביזון-הבושם בסך של 3.56 מיליון ש"ח נושאות ריבית פריים+4.5% וכן הלוואה ע"ס 2.65 מיליון ש"ח שהועמדה בריבית הקבועה בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. סך שוויה הכלכלי של תמורת ההשלמה למועד הרכישה הינו כ 5.7 מיליון ש"ח.
- ב. תמורה נדחית - בסך כ 6.1 מיליון ש"ח בשתי פעימות כדלקמן: (א) 1.9 מ' ש"ח יועמד עד ליום 13 באפריל 2026 כהלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים + 4.5% לחברות הפרויקט בהן חברת קריית ים וחברת אוליפנט. (ב) 2.7 מיליון ש"ח כהלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים + 4.5% לחברת קריית ים. (ג) 1 מיליון ש"ח שתזרים החברה לחברה המשותפת כהשקעה בהון המניות. סך שווין הכלכלי של התמורות הנדחות למועד הרכישה הינו כ 6.1 מיליון ש"ח.
- ג. תמורות מותנות - בסך כ-3 מיליון ש"ח, כהלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים + 4.5%, בהתקיימות כל אחד מהתנאים הבאים (בנפרד): השלמת מימוש אופציה של חברת קריית ים בסך כ 500 אלפי ש"ח, חתימת רוב נדרש במתחם בן צבי, נתניה על הסכם לפינוי בינוי - 1.7 מיליון ש"ח, חתימת רוב נדרש במתחם הבקעה, חולון על הסכם לפינוי בינוי - 850 אלפי ש"ח. סך שווין הכלכלי של התמורות המותנות למועד הרכישה הינו כ 1.6 מיליון ש"ח.
- ד. אופציות להגדלת שיעורי החזקה בחברות הפרויקטים - ראה ביאור 27(ב) (8) לעיל.

להלן השווי ההוגן של רכיבי התמורה המשולמים לחיצוניים כפי שזוהו בעבודת הקצאת עלות הרכישה (*):

| אלפי ש"ח | |
|----------|--|
| 5,727 | תמורת ההשלמה (1) |
| 6,084 | תמורות נדחות (2) |
| 1,583 | תמורות מותנות (3) |
| (9,196) | בניכוי רכיבי תמורה תוך קבוצתיים המבוטלים בדוחות המאוחדים (*) |
| 4,198 | שווי הוגן של רכיבי התמורה המשולמים לחיצוניים (*) |

(*) במסגרת עריכת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 עדכנה החברה את סיווג רכיבי תמורה תוך קבוצתיים המבוטלים בדוחות המאוחדים וכפועל יוצא חל שינוי בשווי ההוגן של רכיבי התמורה המשולמים לחיצוניים ובמוניטין שנוצר במועד צירוף העסקים.

להלן התמורה בניכוי השווי ההוגן של אופציות רכישה ובתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה:

| אלפי ש"ח | |
|----------|--|
| 4,198 | שווי הוגן של רכיבי התמורה המשולמים לחיצוניים |
| (1,933) | אופציות להגדלת שיעורי החזקה בחברות הפרויקטים (4) |
| 6,181 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 8,445 | סה"כ שווי רכיבי תמורת העסקה |

ביאור 27 - צירופי עסקים (המשך):

ב. עסקת רכישת מניות פרופדו רום (המשך):

להלן יפורטו הנכסים וההתחייבויות המזוהים שנרכשו בחברות הבנות, אשר טופלו כעסק אחד בעבודת ה-PPA:

| אלפי ש"ח | |
|----------|---------------------------|
| 715 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 3,082 | חייבים ויתרות חובה |
| 3,870 | זכויות במקרקעין לזמן ארוך |
| (229) | ספקים וזכאים אחרים |
| (9,040) | זכאים ויתרות זכות |
| (1,602) | נכסים מזוהים, נטו |

כמו כן, להלן תפורט תמורה בצירוף העסקים וחישוב השפעת צירוף העסקים כפי שחושבה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי כאמור לעיל:

לצרכי עבודת הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה, אשר בוצעה וחושבה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי והינה ארעית למועד הדוחות הכספיים, כמתאפשר מכח IFRS 3 לעניין תקופת המדידה, התמורה המותנית נלקחה בחשבון בהתאם לצפי והסתברות התממשות אבני הדרך וכן בהתחשבות בערך הזמן (קרי, היוון ההתחייבות לפי צפי למועד התממשות התנאים).

להלן הרכב הקצאת עלות הרכישה:

| אלפי ש"ח | |
|----------|--|
| 8,445 | סך התמורה בניכוי השווי ההוגן של אופציות רכישה ובתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 8,862 | עודף עלות מיוחס לזכויות במקרקעין |
| (2,038) | התחייבות מס נדחה |
| (1,602) | שווי הוגן של הנכסים המזוהים, נטו |
| 3,223 | מוניטין |
| 8,445 | |

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות שהוכרו במסגרת צירוף עסקים שווה בקירוב לשווי ההוגן, למעט מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, להלן מידע בדבר האופן בו קבעה החברה את השווי ההוגן של נכסים בלתי מוחשיים אלו שהוכרו במסגרת צירוף עסקים:

שיטת הערכת שווי מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

השווי ההוגן של מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נקבע על בסיס דוחות פיקוח, דוחות הנהלה ודוחות אפס של הפרויקטים, בקשר עם תזרימי המזומנים שינבעו מהזכויות האמורות תוך היוון בשיעורי היוון רלבנטים ומקדמי אי וודאות.

ביאור 27 - צירופי עסקים (המשך):**ג. עסקת רכישת מניות מידר התחדשות:**

1. ביום 17 בספטמבר 2025 התקשרה החברה, באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, עם חברת מידר גני עדן בע"מ (להלן: "מידר גני עדן") וחברת 'מידר התחדשות בונים עתיד' בע"מ ("מידר התחדשות עירונית") המקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, בהסכם השקעה במידר התחדשות עירונית. מידר התחדשות עירונית מקדמת פרויקטים של פינוי בינוי והתחדשות בניינית.

במועד השלמת העסקה הוקצו לחברה מניות של מידר התחדשות עירונית, באופן שמיד לאחר ההקצאה החברה מחזיקה 49% מהון המניות הרגילות של מידר התחדשות עירונית ו- 50% מהון מניות הרווח שלה, וזאת כנגד ערכן הנקוב של המניות וההתחייבויות המפורטות להלן.

א. מימון פעילות מידר התחדשות עירונית:

במסגרת ההסכם, החברה התחייבה להעמיד למידר התחדשות עירונית הלוואות בסך כולל של כ-15.5 מיליון ש"ח, בשלושה תשלומים שווים במועדים הבאים: (א) בסמוך למועד החתימה; (ב) 120 יום ממועד ההשלמה ו- (ג) 15 חודשים ממועד ההשלמה ("הלוואות הבעלים הראשונות"). מועד ההשלמה כפי שנקבע בהסכמי הרכישה הינו 19 באוקטובר 2025. הלוואות הבעלים הראשונות ישמשו את מידר התחדשות עירונית לפירעון מלוא הלוואות הבעלים שהועמדו על ידי מידר גני עדן בגין השקעות בפרויקטים של מידר התחדשות עירונית. ביחס לפעילות מידר התחדשות עירונית, לרבות ביחס להעמדת הון עצמי לפרויקטים, הוסכם בין הצדדים כי במידת האפשר, מידר התחדשות עירונית תפעל לממן את פעילותה ממקורות חיצוניים. עם זאת, ככל שיידרש, אזי בעלי המניות של מידר התחדשות עירונית יעמידו הלוואות לחברה לצורך מימון פעילותה ביחס של 75% - החברה ו- 25% - מידר גני עדן. בהתאם לכך, ככל שיידרשו, יעמידו הצדדים ערבויות לטובת מידר התחדשות עירונית בשיעורים אלה.

העמדת המימון תיעשה בדרך של העמדת הלוואות בעלים שתישאנה ריבית שנתית בשיעור של עלות גיוס אגרות החוב הסחירות של החברה במועד גיוסן (ברוטו, בהתחשב בעמלות ועלויות גיוס) ("עלות גיוס פרופדו") בתוספת מרווח של 1.25 נקודות האחוז ("ריבית הלוואות הבעלים"). יצוין כי הלוואות הבעלים הראשונות תישאנה ריבית בשיעור כדלקמן וביחס לכל סכום שיועמד כאמור לעיל: 75% מן הסכום יישא את ריבית הלוואות הבעלים ו- 25% מהסכום יישא את ריבית הלוואות הבעלים החריגה.

ב. אופציית Call לפרופדו:

במסגרת ההסכם ניתנה לחברה אופציה לרכישת מלוא יתרת מניות מידר התחדשות עירונית המוחזקות על ידי מידר גני עדן ("האופציה"), באופן שלאחר מימוש האופציה, החברה תחזיק ב-100% מהון המניות המונפק של מידר התחדשות עירונית. מחיר האופציה יקבע לפי שווי חלקה היחסי של מידר גני עדן במידר התחדשות עירונית ובהנחה של 15%, כפי שייקבע על-ידי מעריך שווי חיצוני ומוסכם בהתאם למתודולוגיה שפורטה בהסכם במועד המימוש (להלן: "מחיר האופציה"). לתמורת האופציה, ככל שתמומש, תתווסף תמורה עתידית נוספת בגין עליית שווי של פרויקטים שיגיעו לשלב החלטת ועדה, ככל ויהיו. האופציה תהיה ניתנת למימוש במהלך תקופה של החל מ-6 שנים ממועד ההשלמה ועד 10 שנים ממועד ההשלמה, כתלות בהגעה לאבני דרך שנקבעו בהסכם.

עוד הוסכם, כי במועד מימוש האופציה, הסכום אותו תזרים פרופדו למידר גני עדן לא יפחת מ-225 מיליון ש"ח כאשר, אם מחיר האופציה יהיה נמוך מהסכום הנקוב לעיל, אזי ההפרש יועמד למידר גני עדן כהלוואה אשר פירעונה יעשה מקיזוז תמורה עתידית בגין עליית שווי הפרויקטים כאמור לעיל. נוסף על אופציה זו, במקרה של שינוי שליטה במידר גני עדן, ממועד החתימה ועד מועד פקיעת האופציה לעיל, תינתן לחברה אופציה לרכישת מלוא מניות מידר התחדשות עירונית המוחזקות על ידי מידר גני עדן בהתאם למנגנון שתואר לעיל.

ג. שירותי ניהול על ידי מידר גני עדן:

מידר גני עדן תספק שירותי ניהול לפרויקטים של מידר התחדשות עירונית, בתכולה מפורטת מוסכמת, הכוללת את כלל פעילות הייזום, התכנון, הרישוי, הביצוע וכיו"ב של כל אחד מהפרויקטים, בתמורה לדמי ניהול של עד 3% מתקציב הביצוע של כל פרויקט. אחוז התמורה לו תהיה זכאית מידר יכול ויפחת ככל ובפועל לא תספק שירותי ניהול כולם ו/או חלקם מתוך תכולת השירותים המוסכמת ו/או במקרה של הפרה. דמי הניהול למידר גני עדן ישולמו לה בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם. בכל מקרה לא ישולמו דמי ניהול חודשיים העולים על 1 מיליון ש"ח בחודש, כאשר בגין כניסת פרויקטים חדשים תתעדכן התקרה החודשית לעיל כאמור בהסכם. לחברה ניתנה זכות הכרעה לעניין בחירת זהות הספקים ו/או תנאי ההתקשרות עמם. כן החברה תהיה רשאית בכל עת ליטול ולהפעיל בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה אי אילו מסמכויות הניהול של מידר גני עדן. בנוסף, החברה תהיה רשאית להפסיק בכל עת לפי שיקול דעתה את שירותי הניהול וזאת בתמורה לפיצוי מוסכם במנגנון שנקבע בהסכם בהיקף של כ-1% מתקציב הביצוע שנותר בכל פרויקט.

ביאור 27 - צירופי עסקים (המשך):

ג. עסקת רכישת מניות מידר התחדשות:

מועד צירוף העסקים - המועד בו הושלמו כל התנאים המתלים והושגה שליטה אפקטיבית, קרי מועד ה-Closing, אשר התקיים ביום 19 באוקטובר 2025. כנדרש לפי תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 3 בדבר צירופי עסקים, חישה החברה את תמורת צירוף העסקים באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, אשר הקצה את התמורה בין נכסיהן והתחייבויותיהן השונים של החברות המתאחדות המתוארות לעיל ביום ההקצה (להלן: "עבודת ה-PPA"). עבודת ה-PPA הינה ארעית למועד הדוחות הכספיים, כמתאפשר מכח IFRS 3 לעניין תקופת המדידה.

2. להלן השווי ההוגן של רכיבי התמורה כפי שזוהו בעבודת הקצאת עלות הרכישה:

| <u>אלפי ש"ח</u> | |
|-----------------|--|
| 9,286 | הלוואות הבעלים הראשונות - 28(3)(א') (1) |
| 6,596 | מימון עודף - 28(3)(א') (1) |
| (15,881) | בניכוי רכיבי תמורה תוך קבוצתיים המבוטלים בדוחות המאוחדים |
| (301) | אופציה להגדלת שיעור ההחזקה ברכשת |
| 13,197 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>12,896</u> | |

להלן יפורטו הנכסים וההתחייבויות המזוהים שנרכשו בחברה הבת:

| <u>אלפי ש"ח</u> | |
|-----------------|---------------------------|
| 44 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 345 | חייבים ויתרות חובה |
| 4,641 | זכויות במקרקעין לזמן ארוך |
| (105) | ספקים ונותני שירותים |
| (85) | זכאים ויתרות זכות |
| (14,137) | צדדים קשורים |
| <u>(9,297)</u> | נכסים מזוהים, נטו |

להלן הרכב הקצאת עלות הרכישה:

| <u>אלפי ש"ח</u> | |
|-----------------|--|
| 12,896 | סך התמורה בניכוי השווי ההוגן של אופצית הרכישה ובתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 32,785 | עודף עלות המיוחס לזכויות במקרקעין לזמן ארוך (א') |
| (5,917) | התחייבות מס נדחה |
| (7,059) | התחייבות בגין חוזה ניהול בתנאים נחותים (ב') |
| (9,297) | שווי הוגן של הנכסים מזוהים, נטו |
| 2,384 | מוניטין |
| <u>12,896</u> | |

ביאור 27 - צירופי עסקים (המשך):

ג. עסקת רכישת מניות מידר התחדשות (המשך):

2. (המשך)

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות שהוכרו במסגרת צירוף עסקים שווה בקירוב לשווי ההוגן, למעט מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, להלן מידע בדבר האופן בו קבעה החברה את השווי ההוגן של נכסים בלתי מוחשיים אלו שהוכרו במסגרת צירוף עסקים:

א. שיטת הערכת שווי מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

השווי ההוגן של מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נקבע על בסיס דוחות פיקוח, דוחות הנהלה ודוחות אפס של הפרויקטים, בקשר עם תזרימי המזומנים שינבעו מהזכויות האמורות תוך היוון בשיעורי היוון רלבנטים ומקדמי אי וודאות.

ב. שיטת הערכה של ההתחייבות בגין חוזה ניהול בתנאים נחותים

לצורך אמידת שווי התנאים הנחותים בחוזה הניהול עם מידר גני עדן, מעריך השווי אמד את הפער בין שווי חוזה הניהול עם מידר גני עדן לבין שווי חוזה ניהול סטנדרטי בתנאים מקובלים בשוק. רכיב הנחיתות בחוזה מורכב משני גורמים עיקריים. הראשון, הפער בין 3% מעלויות הפרויקטים הצפויות במועד ההשלמה לבין 2.5% אשר משקפים תנאי שוק. השני, פער הזמנים בין אבני הדרך החוזיות לתשלום לבין תשלום בעת ביצוע כמקובל בשוק. שווי התנאים הנחותים נאמד ע"י היוון הפער בתזרימי המזומנים הנובעים מחוזה הניהול, נטו ממס, בשיעור היוון ובשקלול מקדם וודאות בהתאם לסטטוס התכנוני של כ"א מהפרויקטים, לאחר התאמת לוחות הזמנים של כל אחד מהפרויקטים בהתאם לסטטוס התכנוני והיקף היחיד שלהם, לרבות דחייה במועד סיום המסירות של 12 חודשים. בתקופות עוקבות, התחייבויות זו מופחתת בהתאם לקצב התשלומים בפועל של חוזה הניהול, קרי, בהתאם לקצב ההתקדמות וההיקף של כל פרויקט הידוע במועד ההשלמה.

ביאור 27 - צירופי עסקים (המשך):

ד. הקמת חברת "פרופדו קרסו" באחזקה משותפת עם חברת "קרסו נדלן":

1. הקמת החברה המשותפת ורכישת מניות בחברת קבוצת יושפה ג. ע בע"מ:

ביום 28 במרץ 2024 התקשרה החברה במערך הסכמים עם צדדים שלישיים אשר נכנסו לתוקף במועד החתימה, שהינו גם מועד ההשלמה, לביצוע רכישת מניות והשקעה משותפת עם חברת "קרסו נדלן בע"מ" (להלן: "קרסו"), באמצעות "פרופדו קרסו בע"מ", חברה משותפת שהוקמה לשם כך על ידי החברה וקרסו, ומוחזקת בחלקים שווים (50%-50%) (להלן: "התאגיד המשותף" ו/או "החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני"), בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ (להלן: "יושפה"). במסגרת מערך ההסכמים, רכש התאגיד המשותף באופן מיידי במועד החתימה 49% מהון המניות המונפק והנפרע של יושפה וכן הוא עשוי לרכוש עד סה"כ 100% מהון יושפה (באמצעות אופציות PUT ו-CALL, ככל שתמומשה, כמפורט להלן בסעיף ב') במספר שלבים, וזאת לפי שווי חברה' ממוצע של כ-78 מיליון ש"ח ליושפה.

2. אופציות (CALL ו-PUT) לרכישת עד 100% מהון מניות יושפה:

בעלי מניות נוספים העניקו לתאגיד המשותף אופציה (CALL) לרכישת 2% נוספים מהון יושפה (להלן: "מניות התוספת" ו-"אופציית רכישת מניות התוספת", בהתאמה) בתמורה לסך של 2.5 מיליון ש"ח הניתנת למימוש עד חלוף 13 חודשים ממועד החתימה (להלן: "תקופת אופציית רכישת מניות התוספת"), וכן בכפוף למימוש אופציית רכישת מניות התוספת, ניתנה לתאגיד המשותף מאת המוכרים הנוספים אופציה (CALL) נוספת לרכישת יתרת מניותיהם (כ-30% מהון יושפה) (להלן: "אופציית יתרת המניות"), בתמורה לסך של כ-21.7 מיליון ש"ח, הניתנת למימוש החל ממועד מימוש אופציית רכישת מניות התוספת (ככל שתמומש), ועד חלוף 3 שנים ממועד החתימה.

כן נקבע, כי ככל שהתאגיד המשותף לא יממש את אופציית רכישת מניות התוספת עד תום תקופת אופציית רכישת מניות התוספת, תוקנה למוכרים הנוספים אופציה (PUT) למכור לחברה את מניות התוספת תמורת סך של 2.5 מיליון ש"ח (להלן: "אופציית מכירת מניות התוספת"), הניתנת למימוש בתוך 30 ימים החל מתום תקופת אופציית רכישת מניות התוספת ועד חלוף 30 ימים לאחר מכן. כמו כן, בכפוף למימוש אופציית רכישת מניות התוספת או אופציית מכירת מניות התוספת, תוקנה למוכרים הנוספים האופציה (PUT) למכור לחברה את יתרת מניותיהם (כ-30% מהון יושפה) בתמורה לסך של כ-17.7 מיליון ש"ח, הניתנת למימוש בתוך 30 יום החל מחלוף 3 שנים ממועד החתימה (בתנאי שלא מומשה אופציית רכישת יתרת המניות).

כמו כן, התקשר התאגיד המשותף עם כל אחד מהאחים בהסכם אופציות, במסגרתו העניק כ"א מהאחים לתאגיד המשותף אופציה לרכוש (CALL) את כל מניותיו עד למועד הפקיעה, וכן ניתנה לכ"א מהאחים אופציה (PUT) למכור לתאגיד המשותף את כל מניותיו (המהוות יחד כ-19% מהון יושפה), הניתנות למימוש בתקופה שהחל מתום 36 חודשים ממועד החתימה ועד תום 60 חודשים ממועד החתימה, בתמורה לסכום הגבוה מבין: (א) 7 מיליון ש"ח (קרי, 14 מיליון ש"ח עבור כלל מניות האחים); (ב) שווי מניות של כ"א מהאחים כפי שייקבע ע"י מעריך שווי חיצוני בתוספת 20%. במקרה שבו נמסרה הודעת מימוש לפני חלוף 36 חודשים מהמועד חתימה בשל קרות מקרה מזכה (כמפורט בהסכם), אזי התמורה תיקבע בהתאם למנגנון כאמור אך ללא תוספת של 20%.

ביאור 27 - צירופי עסקים (המשך):

ד. הקמת חברת "פרופדו קרסו" באחזקה משותפת עם חברת "קרסו נדלן" (המשך):

2. אופציות (CALL ו-PUT) לרכישת עד 100% מהון מניות יושפה (המשך):

להבטחת התחייבויות החברה המשותפת לתשלום תמורות האופציות על פי מערך ההסכמים עם המוכרים הנוספים והאחים לרבות הפרשי הצמדה וריבית פיגורים ככל שיחולו (להלן: "הסכומים המובטחים"), כל אחד מבעלי מניות החברה המשותפת (להלן ולעיל: "הערבות"), יהיה ערב לחוד ל-50% מהתחייבויות החברה המשותפת. כמו כן, ערבות כל אחת מבין בעלי מניות החברה המשותפת ל-50% מכל התחייבויות הכספיות של החברה על פי הסכם בעלי המניות ביושפה. בנוסף, יעמידו כל אחת מהערבות, ערבות (ללא הגבלה בסכום) לתאגיד בנקאי להבטחת 24.5% מחוב בסך של כ-9 מיליון ש"ח של יושפה לתאגיד בנקאי.

3. רווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי שהוכר:

בסמוך להשלמת העסקה, הייתה יושפה מעורבת במחלוקות משפטיות ועסקיות בין בעלי מניותיה לרבות תביעות משפטיות שהתנהלו כנגד יושפה ובין בעלי המניות שלה אשר הביאה לסיכון משמעותי להמשך פעילותה של יושפה ולקידום הפרויקטים שבבעלותה (קידום היתר ותב"עות, ייזום פרויקטים וקבלת ליווי לפרויקטים) עד לכדי איבוד פרויקטים בהם זכתה יושפה והשיגה בהם רוב נדרש. כתוצאה ממחלוקות אלו, נאלצו בעלי המניות לפעול לאיתור בעלי שליטה חדשים תוך היפרדות מחלק מבעלי המניות, דבר שהוביל לעסקה בעלת מספר שכבות בשוויים שונים (שווי חברה עד 128,801 אלפי ש"ח).

בהתאם לכך שחלק מהמוכרים מכרו את חלקם ו/או יכולים לכפות עליהם למכור את חלקם מתחת לשווי הכלכלי הנגזר ממודל הרכישה, חלק התאגיד המשותף בשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות שנרכשו עולה על עלות הרכישה ולפיכך נרשם בתאגיד המשותף רווח מרכישה במחיר הזדמנותי בגובה 23,421 אלפי ש"ח (חלק החברה בגין רווח זה בסך 11.7 מיליון ש"ח) אשר נכלל בדוח על הרווח הכולל בסעיף חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

4. התאגיד המשותף ופעילות חברת יושפה:

חברת יושפה עוסקת בהתחדשות עירונית בהתאם לתמ"א 38/2 ובאמצעות חברת הבת קבוצת יושפה ג.ע. פינוי בינוי בע"מ בהתחדשות עירונית של מתחמי מגורים. לתאריך הדוחות לחברת יושפה ארבעה פרויקטים בביצוע הכוללים בסך-הכל 53 יחידות דיור לשיווק. התאגיד המשותף הוקם ביום 21 במרץ 2024 (לצורך הרכישה שבוצעה ביום 28 במרץ 2024), לפיכך עיקר ההשפעה התוצאתית בשל רכישת יושפה על התאגיד המשותף בתקופת הדוח הינה בעיקרה רישום רווח חד-פעמי מהרכישה במחיר הזדמנותי. עיקרי הנתונים בדבר הנכסים, ההתחייבויות והתוצאות הכספיות של התאגיד המשותף, לרבות נתונים מעבודת הקצאת עלות הרכישה נכללו בדוח זה. דוחות החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני צורפו לדוחות החברה.

5. ההנחות העיקריות ששימשו בעבודת ה-PPA:

שווי החברה נאמד על בסיס מודל NAV, המבוסס על הונה העצמי החשבונאי של חברת יושפה ליום 31 במרץ 2024 ובגינו בוצעו התאמות בגין צבר הפרויקטים של חברת יושפה כך שישקפו את שווי ההוגן. השווי ההוגן של פרויקטי יושפה נאמד על ידי היוון תזרימי המזומנים מהפרויקטים בשיעור היוון ריאלי ממוצע של כ-14.5%. בנוסף לפרויקטים בשלבים מקדמיים התווספה הנחת מקדם אי ודאות להתממשות הפרויקט. הנחת האינפלציה שנלקחה הינה כ-2.5%.

ביאור 27 - צירופי עסקים (המשך):

ד. הקמת חברת "פרופדו קרסו" באחזקה משותפת עם חברת "קרסו נדלן" (המשך):

5. ההנחות העיקריות ששימשו בעבודת ה-PPA (המשך):

במסגרת הסכם המייסדים שנחתם בין החברה לקרסו ביום 28 במרץ 2024, ניתנה לחברה אופציה לרכוש מקרסו מניות של התאגיד המשותף המהוות 1% מהתאגיד המשותף בתמורה לסך של 5 מיליון ש"ח, וזאת במהלך תקופה של 3 שנים ממועד החתימה (להלן: "אופציית הרכישה"). במקרה שתמומש אופציית הרכישה, לקרסו ניתנה אופציה למכירת כל מניותיה בתאגיד המשותף לחברה, וזאת בתמורה שתחושב לפי ישווי חברה' מוסכם ליושפה בטווח של 1,000-350 מיליון ש"ח (הסכום עולה לאורך תקופה של 7 עד 31 חודשים). בהתאם להערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בהתבסס על האמור לעיל וההנחות הבאות שווי האופציה נכון למועד השלמת העסקה ומועד הדוח הינו זניח.

6. הרכב עלות צירוף העסקים למועד ההשלמה בספרי התאגיד המשותף:

| אלפי ש"ח | |
|---------------|---|
| 36,000 | מזומן |
| | <u>התחייבות בגין אופציות PUT למיעוט</u> |
| 2,421 | אופציית מכירת מניות התוספת |
| 16,001 | אופציית מכירת יתרת המניות |
| 24,052 | אופציית המכירה (*) |
| <u>78,474</u> | סה"כ עלות צירוף עסקים |

(*) השווי ההוגן של אופציית המכירה של המיעוט נמדד באמצעות מודל מונטה קרלו, נכון למועד הרכישה.

לצורך אמידת השווי של כלל האופציות הוון מחיר מימוש האופציות בשיעור ריבית החוב הצמוד של

החברה ליום ההשלמה (בהתאם לדרוג האשראי ומח"מ האופציה), לפי העניין.

7. הקצאת עלות צירוף העסקים בין הנכסים המזוהים שנרכשו למועד ההשלמה:

| אלפי ש"ח | |
|----------------|---------------------------------|
| (11,380) | הון עצמי ליום 31.03.2024 |
| 147,111 | צבר פרויקטים |
| (33,836) | התחייבות מס נדחה |
| <u>101,895</u> | סה"כ נכסים מזוהים נטו |
| 23,421 | רווח מרכישה במחיר הזדמנותי |
| <u>78,474</u> | סה"כ |

ביאור 27 - צירופי עסקים (המשך):

ד. הקמת חברת "פרופדו קרסו" באחזקה משותפת עם חברת "קרסו נדלן" (המשך):

8. להלן מידע פיננסי מתומצת של התאגיד המשותף. למעט אם נאמר במפורש אחרת, הסכומים המוצגים הם הסכומים לפי IFRS מהחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (ולא חלק החברה בסכומים אלה):

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------------|---|
| 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | שיטת מדידה - שווי מאזני |
| 258,251 | 324,008 | נכסים שוטפים |
| 120,755 | 97,877 | נכסים לא שוטפים |
| (273,492) | (323,465) | התחייבויות שוטפות |
| (94,297) | (102,849) | התחייבויות לא שוטפות |
| 11,217 | (4,429) | נכסים נטו המיוחסים לבעלי המניות של החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (*) |

(*) למידע בדבר ערך ההשקעה בספרים ראו ביאור 8.

| לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד 31 בדצמבר 2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 | |
|--|---|--|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 69,463 | 107,998 | סה"כ הכנסות |
| 23,421 | - | תוצאות הפעילות רווח מרכישה במחיר הזדמנותי |
| (12,368) | (15,860) | הפסד מפעילות נמשכת |
| 11,053 | (15,860) | סך רווח כולל לתקופה |

9. הלוואה שניתנה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

ביום 28 במרץ 2024 העניקו החברה וקרסו לפרופדו קרסו, חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הלוואה בסך של 36 מיליון ש"ח (חלק החברה: 18 מיליון ש"ח). במהלך חודש יולי 2024 נפרעו 18 מיליון ש"ח מההלוואות שהועמדו (חלק החברה: 9 מיליון ש"ח) ובמהלך שנת 2025 הועמדו הלוואות נוספות בהתאם לצרכי הפעילות של פרופדו קרסו בסך של 10.1 מיליון ש"ח (חלק החברה: 5.05 מיליון ש"ח). הלוואות הינן לתקופה של 3 שנים עם אופציה של החברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לפירעון מוקדם. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים + 6%.

ביאור 27 - צירופי עסקים (המשך):

ד. הקמת חברת "פרופדו קרסו" באחזקה משותפת עם חברת "קרסו נדלן" (המשך):

10. מקורות מימון העסקה:

במרץ 2024 גייסה החברה הון בהיקף של כ-6 מיליון ש"ח מארבעה משקיעים פרטיים, שאינם בעלי עניין ו/או קשורים לחברה, בהסכמי הקצאה פרטית של 340,992 מניות לפי מחיר מניה של כ-17.88 ש"ח (המשקף בקירוב את המחיר הממוצע של מניית החברה ב-30 ימי המסחר הקודמים לעסקה).
במרץ 2024 התקשרה החברה עם בנק מזרחי לגיוס אשראי של 15 מיליון ש"ח, בריבית פריים+4%, לתקופה של שנה. נכון למועד החתימה על הדוחות נפרעה ההלוואה במלואה.

11. הענקת כתבי אופציות למניות למנהלי "יושפה" עבור שירותי ניהול:

- א. במסגרת העסקה נחתמו שני הסכמי שירותים עם אורן ושרון יושפה (בעלי מניות בחברת יושפה המוחזקת על ידי "פרופדו קרסו", להלן: "הניצעים") לטובת מתן שירותי ניהול בתפקידי מנכ"ל משותף בקבוצת יושפה. במסגרת הסכמי השירותים ניתנו לניצעים אופציות לרכישת מניות בחברת פרופדו.
- ב. הניצעים קיבלו מהחברה בסך הכל, בחלוקה שווה ביניהם, 45,178 אופציות הניתנות למימוש לעד 45,178 מניות רגילות של החברה, אשר יהוו לאחר הקצאתן כ-0.93% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (וכ-0.85% בדילול מלא).
- ג. האופציות שניתנו כפופות לתקופת הבשלה (vesting) כדלקמן: (א) 1/3 מהאופציות (קרי, כ-7,529) יבשילו ויהיו ניתנות למימוש למניות בתום 36 חודשים ממועד החתימה (קרי, ביום 27 במרץ 2027); (ב) 1/3 מהאופציות יבשילו ויהיו ניתנות למימוש למניות בתום 48 חודשים ממועד החתימה (קרי, ביום 27 במרץ 2028); ו-ג) 1/3 מהאופציות יבשילו ויהיו ניתנות למימוש למניות בתום 60 חודשים ממועד החתימה (קרי, ביום 27 במרץ 2029).
- ד. מחיר המימוש של כל אופציה למניה רגילה 18.58 ש"ח, והוא נקבע כממוצע של שער הסגירה של מניית פרופדו בבורסה בכל אחד מ-30 ימי המסחר הקודמים למועד החתימה.
- ה. חלף מחיר המימוש, ועל פי בחירת הניצע, יכולות מניות המימוש שתנבענה מאופציות פרופדו להיות מוקצות על בסיס cashless.
- ו. בעת מימוש האופציות, תהיה החברה רשאית להודיע לניצעים כי חלף הקצאת מניות המימוש היא תשלם לניצעים מענק במזומן בסך השווה לשווי השוק של מניות פרופדו שהיו אמורות לנבוע מהמימוש (על בסיס cashless), כאשר לצורך זה "שווי השוק" יחושב כמכפלת מניות המימוש במחיר מניית פרופדו ביום המסחר בבורסה שקדם למועד הודעת המימוש.

ביאור 27 - צירופי עסקים (המשך):

ה. זכויות בישויות אחרות:

חברות בנות:

1. הרכב הקבוצה:

| שם החברה | שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה ליום | |
|------------------------------|--|------------|
| | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
| גיי אל אם ישראל יזמות ונדל"ן | 49% | 49% |
| פרופדו גיי אל אם בע"מ | 100% | 100% |
| קבוצת רום נדל"ן בע"מ | - | 60% |
| פרופדו רום בע"מ | - | 100% |
| מידר התחדשות בונים עתיד בע"מ | - | 49% |
| פרופדו מידר בע"מ | - | 100% |

החברה מאחדת את החברות הנ"ל למרות שהחברה אינה מחזיקה במישרין או בעקיפין באמצעות חברות בנות יותר ממחצית זכויות ההצבעה בחברות אלו, וזאת מאחר ויש לה את הכוח לכוון את הפעילויות הרלוונטיות של הישות – כלומר, הפעילויות שמשפיעות באופן מהותי על התשואות של הישות.

2. מידע פיננסי על זכויות שאינן מקנות שליטה:

להלן מידע פיננסי מתומצת על חברות בנות שיש בגינן זכויות שאינן מקנות שליטה מהותיות. הנתונים ערוכים בהתאם ל-IFRS ולמדיניות החשבונאית של החברה וללא התאמה בגין עסקאות בין חברתיות:

| ליים 31 בדצמבר 2024 | ליים 31 בדצמבר 2025 | | | שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה * |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--|
| | גיי אל אם ישראל יזמות ונדל"ן | מידר התחדשות בונים עתיד בע"מ | קבוצת רום נדל"ן בע"מ | |
| 51% | 51% | 40% | 51% | |
| 71,244 | 1,342 | 930 | 69,469 | נכסים שוטפים |
| 4,519 | 50,078 | 25,003 | 6,411 | נכסים לא שוטפים |
| (72,449) | (15,997) | (4,063) | (78,368) | התחייבויות שוטפות |
| (22,397) | (25,426) | (16,644) | (23,492) | התחייבויות לא שוטפות |
| (19,084) | 9,997 | 5,225 | (25,979) | נכסים נטו |
| (16,269) | (11,854) | (6,005) | (9,414) | ערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

| מידר התחדשות בונים עתיד בע"מ | קבוצת רום נדל"ן בע"מ | גיי אל אם ישראל יזמות ונדל"ן | |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|---|
| - | - | (20,196) | הכנסות |
| (2,686) | (350) | (13,711) | רווח (הפסד) כולל לתקופה |
| (1,343) | (175) | (6,856) | רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |

ביאור 28 - אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים:

- א. ביום 17 בפברואר 2025 הנפיקה החברה 62,586,000 אגרות חוב (סדרה א), במחיר של 0.954 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרת חוב, ביחד עם 1,877,580 כתבי אופציה (סדרה 4), הרשומים למסחר בבורסה, בתמורה כוללת של כ-59.7 מיליוני ש"ח, על פי דוח הצעת מדף מיום 16 בפברואר 2025. לפרטים נוספים ראה ביאור 14.
- ב. ביום 23 במרץ 2025 התקשרה חברת יושפה, המוחזקת על ידי החברה נכון למועד הדוח בשרשור ב-25.5%, בהסכם הלוואה עם תאגיד מממן, במסגרתו יעמיד התאגיד ללווה מסגרת אשראי בסך של 40 מיליון ש"ח, בריבית בשיעור של פריים+3% ולפירעון בתוך 36 חודשים. מסגרת האשראי תשמש את יושפה לשם קידום פרויקטים של התחדשות עירונית ולצרכיה השוטפים, כאשר החברה תהיה ערבה ביחד ולחוד על האשראי, ככל שיילקח, עם חברה משותפת וחברה שותפה.
- ג. ביום 25 במרץ 2025 מימשה חברת פרופדו-קרוסו (חברת בת של החברה) אופציה להארכת מועד פירעון הלוואה בסך 55 מיליון ש"ח, שניתנה לה מחברת אשראי חוץ בנקאי בריבית שנתית בשיעור פריים + 2%, עד ליום 27 במרץ 2026. ביום 17 במרץ 2026 מימשה פרופדו קרוסו אופציה להארכה בשנה נוספת עד ליום 27 במרץ 2027.
- ד. ביום 2 באפריל 2025 החברה הכלולה פרופדו קרוסו בע"מ מימשה את האופציות שהיו ברשותה ועלתה משיעור אחזקה של 49% לשיעור החזקה של 51% בקבוצת יושפה.
- ה. ביום 19 במאי 2025, נחתם הסכם לשיתוף פעולה בין חברת 'פרופדו רוס' בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה (100%) של חברת 'פרופדו' בע"מ (להלן: "פרופדו") לבין חברת 'רוס י.ש אחזקות' בע"מ (להלן: "רוס" וביחד: "הצדדים"), לשם שותפות בתחומי ייזום, ניהול והקמה של פרויקטים בייעוד עיקרי למגורים מסוג התחדשות עירונית (להלן: "תחום הפעילות" והכל יחד "הסכם שיתוף הפעולה"). למידע בדבר צירוף העסקים ראה ביאור 27.
- ו. ביום 20 במאי 2025 קיבלה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטות הבאות: (א) אישור התקשרות בהסכם שירותי ניהול עם מר דורי דודוביץ כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה והקצאת כתבי אופציה עבורו; (ב) אישור התקשרות בהסכם העסקה עם מר פלג דודוביץ כמנכ"ל החברה ודירקטור והקצאת כתבי אופציה עבורו; (ג) מדיניות תגמול חדשה לחברה.
- ז. ביום 20 במאי 2025 הוקצו למר פלג דודוביץ ולמר דורון דודוביץ, 262,000 ו-79,000 כתבי אופציה בהתאמה, במסגרת הצעה פרטית. כתבי האופציה הוקצו ללא תמורה, הם אינם רשומים למסחר של החברה, והם ניתנים למימוש למניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כ"א של החברה החל ממועד הקצאתם ולתקופה של שש (6) במחיר של 19.85 ש"ח למניה. יצוין כי מחיר מניית החברה בבורסה בסמוך להחלטת דירקטוריון החברה על אישור ההצעה הפרטית (מחיר מניית החברה ביום 10 באפריל 2025) עמד על 19.49 ש"ח.
- ח. ביום 22 במאי 2025 הונפקו 567,925 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר, מתוכם: 226,925 כתבי אופציה לעובדי החברה ו-341,000 כתבי אופציה לה"ה פלג דודוביץ (מנכ"ל, דירקטור, ומבעלי השליטה בחברה) ודורי דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה).
- ט. ביום 24 ביוני 2025 מימשה החברה הכלולה פרופדו קרוסו בע"מ אופציה להארכת מועד פירעון הלוואה בסך 18 מיליון ש"ח, שניתנה לה מחברת אשראי חוץ בנקאי בריבית שנתית בשיעור שנע בטווח שבין 6.5% ל-7.5%, עד ליום 8 ביולי 2026.
- י. ביום 13 ביולי 2025 העמידה החברה ערבות ונתנה התחייבות לשיפוי, ביחד ולחוד עם שותפתה בחברה הכלולה פרופדו קרוסו בע"מ, ביחס לאשראי שנתן גורם בנקאי ליושפה וכן ביחס לכל אשראי נוסף שיועמד עבור יושפה מהגורם הבנקאי, ללא הגבלה בסכום, חלף ערבותם הנוכחית של בעלי המניות ביושפה.
- יא. ביום 21 באוגוסט 2025 הושלמו עסקאות ההקצאה/רכישה של זכויות בתאגיד הפרויקט של חברת רוס י.ש. אחזקות בע"מ ולחברה הוקצו מהון המניות המונפק והנפרע של תאגיד הפרויקט (למעט פרויקט דניאל ופרויקט בארט) בהתאם לאמור בהסכמי ההתקשרות בין הצדדים.
- יב. ביום 10 בספטמבר 2025 התקשרה חברת יושפה בהסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי, בסך של 30 מיליון ש"ח, לטובת קידום פרויקטים של התחדשות עירונית וצרכיה השוטפים של יושפה. מסגרת האשראי נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור פריים + 1.7% (על האשראי המנוצל בלבד) בתוספת עמלת הקצאת אשראי שתיפרע בתשלום אחד (קרן וריבית), ותהיה בתוקף עד ליום 29 באוגוסט 2026, ולאחר מכן תחודש לתקופות נוספות של חודש אחד בכל פעם (או תקופה אחרת, בהתאם להסכמת המלווה) בכפוף להסכמת הצדדים.

ביאור 28 - אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים (המשך):

יג. ביום 17 בספטמבר 2025 התקשרה החברה, באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, עם חברת 'מידר גני עדן' בע"מ וחברת 'מידר התחדשות בונים עתידי' בע"מ ("מידר התחדשות עירונית") המקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. למידע נוסף ראה ביאור 27ג'.

יד. ביום 30 בספטמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד מממן במסגרתו יעמיד המלווה ללווה הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים, כאשר ללווה עומדת האופציה להארכת מועד פירעון ההלוואה ב-12 חודשים נוספים, בכפוף לעמידה בתנאים מוסכמים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של פריים + 3.8% וכן עמלת הקמה בסך של 0.2% מסכום ההלוואה בתוספת מע"מ אשר תשולם בתחילת תקופת ההלוואה ובתחילת תקופת האופציה, ככל שתמומש, והיא תשמש את הלווה לשם קידום פרויקטים של התחדשות עירונית ולצרכיה השוטפים.

טו. ביום 13 בנובמבר 2025 התקשרה חברת הבת גיי אל אם עם תאגיד מממן, בהסכם להעמדת הלוואה בסך של עד 15.5 מיליון ש"ח לטובת מימון מחדש של ההון העצמי הנדרש בפרויקט ארלוזורוב 5-7 בבת-ים ולצרכיה השוטפים. ההלוואה שימשה להחלפת הלוואה קיימת בפרויקט ארלוזורוב בת ים ונושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 3.6% אשר ישולמו בתשלומים רבעוניים. קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום 12 חודשים ממועד העמדתה, אולם לחברה קיימות 3 תקופות אופציה להארכה בנות 6 חודשים כל אחת (18 חודשים נוספים).

טז. ביום 28 בדצמבר 2025 הקצתה החברה 261,245 מניות רגילות של החברה לשישה משקיעים שאינם בעלי עניין בה, במחיר של 22.01 ש"ח למניה וזאת בדרך של הצעה פרטית, בתמורה כוללת של כ-5.75 מיליון ש"ח.

ביאור 29 - שעבודים:**א. שעבודים במניות יושפה ג.ע. בע"מ**

ביום 28 במרץ 2024 קיבלה החברה הלוואה בסך של כ- 15,000 אלפי ש"ח מגוף פיננסי לצורך רכישת מניות יושפה. הלוואה ניתנה בריבית פריים + 4% ועמדה לפרעון לאחר שנה מיום העמדתה. לצורך קבלת הלוואה שיעבדה החברה לטובת המלווה בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את כל הזכויות הלווה בהן המניות המוקצה של הלווה בקבוצת יושפה ג.ע. בע"מ, בנוסף בעלי המניות של החברה ערבים להחזר הלוואה, לא נקבעו לחברה אמות מידה פיננסיות במסגרת ההסכמים.

ביום 18 בפברואר 2025, הסירה החברה את השעבוד.

ב. שעבודים בחברות הבנות

במסגרת הסכמי ליווי וערבות חוק המכר (דירות), כחלק מפיתוח מיזמי ההתחדשות העירונית הנעשים בתחום עיסוקה של הקבוצה, נרשמו שעבודים שונים על המקרקעין ו/או על מניות חברות הפרויקטים המוחזקים על ידי החברות הבנות של החברה (בשרשור).

ביאור 30 - כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה:

א. בחודש ינואר 2022, אימצה החברה תוכנית אופציות לעובדים להקצאת כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות החברה. בחודש פברואר 2022 הקצתה החברה למדען הראשי של החברה ולמהנדס נתונים הפועל מטעמו 18 כתבי אופציה הניתנים להמרה ל-18 מניות רגילות של החברה (18,000 מניות לאחר פיצול ההון). כתבי האופציה הוקצו לפי סעיף 3ט לפקודה במסלול השולי. בחודש אוגוסט 2022 הקצתה החברה 116.25 כתבי אופציות לנושאי משרה ועובדים של החברה (116,250 כתבי אופציה לאחר פיצול ההון). עד לתאריך חתימת הדוח מימשו העובדים ונותני השירותים הרלוונטיים 60,125 כתבי אופציה למניות החברה כאשר 66,625 כתבי אופציה פקעו עקב סיום ההתקשרות עם חלקם.

ב. ביום 21 במאי 2024 הקצתה החברה, כחלק מעסקת "פרופדו-קרסו" מחודש מרץ 2024, 45,178 אופציות לשני מנהלי פרויקטים מבעלי החברה הנרכשת. ראה הרחבה לעיל בביאור 27ד'.

ג. ביום 22 במאי 2025 הקצתה החברה כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות החברה במסגרת תוכנית אופציות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2024. במסגרת ההקצאה הוקצו למר דורי דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה) ולמר פלג דודוביץ (בעל שליטה, מנכ"ל ודירקטור בחברה) 79,000 ו-262,000 כתבי אופציה, בהתאמה, לפי סעיף 3ט לפקודת מס הכנסה. בנוסף, הוקצו 220,925 כתבי אופציה לנושאי משרה בחברה ו-6,000 כתבי אופציה לעובד בחברה, לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. לתאריך הדוח פקעו 105,311 מכתבי האופציה שהוקצו לאחד מנושאי המשרה עקב סיום העסקתו בחברה.

ד. ביום 23 במרץ 2026 הקצתה החברה כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות החברה במסגרת תוכנית אופציות שאושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2024. במסגרת ההקצאה הוקצו 80,000 כתבי אופציה לנושאי משרה בחברה ו-82,362 כתבי אופציה לעובדים בחברה ובחברות הבת שלה, לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

ביאור 31 - אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים :

- א. ביום 1 בפברואר 2026 התקשרה חברת רום, המוחזקת על ידי החברה נכון למועד הדוח בשרשור ב-60%, בהסכם השקעה בחברת ע.ג.ק. שפרעם קרית ביאליק בע"מ, המקדמת פרויקט פינוי בינוי במתחם הרחובות שפרעם 2, 4, 8 ו-6 בקרית ביאליק, עליו חתומים חלק מבעלי הזכויות בדירות הקיימות, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין.
- ב. ביום 11 בפברואר 2026 הודיעה החברה, לאור תום תקופת המימוש של כתבי אופציה (סדרה 4), על התקשרות במזכר הבנות להשקעה בחברת התחדשות עירונית בעלת זרוע ביצוע קבלנית, ועל כוונתם של ה"ה פלג דודוביץ ודורי דודוביץ לממש את כתבי האופציה (סדרה 4) שברשותם.
- ג. ביום 16 בפברואר 2026 התקשרה חברת ניוטאון רמת גן בע"מ, המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 100%, בהסכם הלוואה עם תאגיד מממן להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד כ-110 מיליון ש"ח, שתשמש להקמתו של פרויקט בני הנביאים 20 ברמת גן.
- ד. ביום 22 בפברואר 2026 פרסמה החברה תשקיף מדף, מכוחו תהיה רשאית להציע ולהנפיק, מעת לעת, ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין.
- ה. ביום 23 במרץ 2026 הקצתה החברה 162,362 כתבי אופציה לא סחירים, הניתנים למימוש למניות החברה, לעובדי החברה ו/או חברות הבנות שלה. להרחבה, ראו ביאור 30.
- ו. ביום 30 במרץ 2026 התקשרה קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ, המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 25.5%, בהסכם הלוואה להעמדת מסגרת אשראי בסך של 50 מיליון ש"ח שתשמש לצרכיה השוטפים.
- ז. ביום 31 במרץ 2026 קיבלה החברה את התחייבותם של בעלי השליטה בחברה לפיה הם מתחייבים כי למשך 24 חודשים ממועד אישור הדוחות הכספיים ובכפוף לצרכי תזרים המזומנים של החברה ולפי בקשתה (בהחלטה של הנהלת החברה), יעניקו לחברה הלוואות בתנאי ריבית לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], וזאת בכל סכום שיידרש כהשלמה לגיוס כספים לפעילות הקבוצה, ולאחר שהחברה תמצה את אפשרויות הגיוס העומדות בפניה, וזאת בסך מצטבר של עד 60 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 1ד' לעיל.

31 במרץ 2026

לכבוד

הדירקטוריון של חברת פרופדו בע"מ (להלן: "החברה")

ג.א.ג.

הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוחות תשקיף מדף של החברה מיום 22 בפברואר 2026 (להלן: "התשקיף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף בקשר לתשקיף שבנדון:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

זיו האפט
רואי חשבון

הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוחות תשקיף מדף של החברה מיום 22 בפברואר 2026 (להלן: "התשקיף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף בקשר לתשקיף שבנדון:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 בינואר 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 בינואר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

זיו האפט
רואי חשבון

פרק ד

פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה : פרופדו בע"מ ("החברה")

מספר חברה ברשם : 516202736

כתובת : החילוון 6, רמת גן

טלפון : 074-7600888

פקסימיליה : 074-7600889

דואר אלקטרוני : contact@propdo.com

כתובת אתר אינטרנט : www.propdo.com

מועד הדוח : 31 בדצמבר 2025

תאריך הדוח : 31 במרץ 2026 (מועד החתימה על הדוח התקופתי)

תקופת הדוח : 1 בינואר 2025 עד מועד הדוח

1. תקנה 10א: תמצית דוחות רווח והפסד חציוניים של החברה לשנת 2025

| לשנה שהסתיימה במועד הדוח | לתקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימה ביום | | סעיף |
|-----------------------------|--|---------------|--|
| | 31/12/2025 | 30/6/2025 | |
| | (באלפי ש"ח) | | |
| 20,195 | 8,444 | 11,751 | הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה |
| 239 | - | 239 | הכנסות מפעילות טכנולוגיה |
| 20,434 | 8,444 | 11,990 | סה"כ הכנסות |
| 24,219 | 12,109 | 12,110 | עלויות בגין מכירת דירות ושירותי בניה |
| 3,785 | 3,665 | 120 | הפסד גולמי |
| 1,901 | 1,189 | 712 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 13,818 | 5,474 | 8,344 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 4,617 | 4,389 | 228 | עלויות ייזום התחדשות עירונית |
| 2,409 | 1,723 | 686 | הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו |
| 4,922 | 2,497 | 2,425 | הוצאות (הכנסות) מימון, נטו |
| 31,452 | 18,937 | 12,275 | סה"כ ההוצאות, נטו |
| 7,362 | 5,032 | 2,330 | חלק החברה בהפסדי חברות המטופלת בשיטת השווי המאזני |
| 38,814 | 24,209 | 14,605 | הפסד לפני מס |
| 37,343 | 23,362 | 13,981 | סה"כ הפסד נקי |
| 37,225 | 22,964 | 14,261 | סה"כ הפסד כולל |

2. תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך שהוצעו בתשקיף שפורסם לאחרונה לפני תאריך הדוח

בהתאם לקבוע בדוחות ההצעה שפרסמה החברה: (א) תמורת ההנפקה של ניירות הערך שהנפיקה החברה ביום 17 בפברואר 2025 תשמש למימון פעילותה השוטפת של החברה בתחום ייזום נדל"ן למגורים בישראל ותקורות בתחום זה, על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת וכן שימשה לפירעון הלוואה מתאגיד בנקאי כאמור בסעיף 5.4 בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א), לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 16 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-010764).

3. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה למועד הדוח

| שם החברה | סוג הערך נייר הערך | הכמות המוחזקות על ידי החברה | סה"כ ערך נקוב בש"ח | ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה כמשמעותו בתקנה 9ג באלפי ש"ח | יתרת הלוואות שניתנו באלפי ש"ח | שיעור החזקה | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|---|-------------------------------|-------------|-------------|------------------------|
| | | | | | | בהון | ההצבעה בכוח | בסמכות למנות דירקטורים |
| ד.א. דוראל יזמות נדל"ן בע"מ | מניה רגילה | 2,000 | 20 | 13,287 | 20,501 | 100% | 100% | 100% |
| פרופדו קרסו בע"מ | מניה רגילה | 500 | 500 | 14,708 | 16,924 | 50% | 50% | 50% |
| גיי אל אם ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ | מניה רגילה | 144 | 144 | 26,594 | 17,579 | 49% | 49% | 49% |
| פרופדו רום בע"מ | מניה רגילה | 100 | 100 | 23,451 | 14,606 | 100% | 100% | 100% |
| מידר התחדשות בונים עתיד בע"מ | מניה רגילה | 219,718 | 2,197 | 10,858 | 12,449 | 50% | 49% | 49% |

4. תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה

לפרטים בדבר שינויים בהשקעות התאגיד בשנת הדוח, לרבות תאריכי השינויים ועיקר תנאי העסקאות הקשורות בשינויים אלה ראה ביאור 27 וביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים.

5. תקנה 13: רווחים והפסדים של חברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה והכנסות החברה מהן בשנת הדוח (באלפי ש"ח)

| שם החברה | רווח (הפסד) | רווח (הפסד) כולל אחר | דיבידנד בשנת הדוח | דיבידנד לאחר תאריך הדוח | התאגיד מדמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח | דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לאחר תאריך הדוח | הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה לאחר תאריך הדוח | הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה בשנת הדוח |
|-----------------------------------|-------------|----------------------|-------------------|-------------------------|--|--|--|--|
| ד.א. דוראל יזמות נדל"ן בע"מ | (2,363) | - | - | - | - | - | 257 | 725 |
| פרופדו קרסו בע"מ | (7,930) | - | - | - | - | - | 487 | 1,473 |
| גיי אל אם ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ | (6,635) | - | - | - | 1,080 | 270 | 555 | 1,297 |
| פרופדו רום בע"מ | (616) | - | - | - | - | - | 331 | 481 |
| מידר התחדשות בונים עתיד בע"מ | (1,290) | - | - | - | - | - | 432 | 296 |

¹ החברה מחזיקה ב-50% מהון מניות הרווחים של מידר התחדשות בונים עתיד בע"מ. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.3.4 לפרק א' לדוח זה.

6. תקנה 20: מסחר בבורסה

להלן פירוט בדבר ניירות הערך שהנפיקה החברה אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") בשנת הדוח ועד לתאריך הדוח:

| מועד ההנפקה | ניירות הערך שהונפקו | כמות ניירות הערך שנרשמה למסחר |
|--------------------------|--|-------------------------------|
| 17/2/2025 | אגרות חוב (סדרה א) | 62,586,000 |
| | אופציות (סדרה 4) | 1,877,580 |
| 28/12/2025 | מניות רגילות | 261,245 |
| שנת 2025 ועד לתאריך הדוח | מניות רגילות (כתוצאה ממימוש כתבי אופציה) | 1,166,429 |
| | אופציות (פרופדו אפ עובד) | 162,362 |

בשנת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה (שאינן הפסקות קצובות).

7. **תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

להלן פירוט על התגמולים ששילמה החברה וכל ההתחייבויות לתשלומים לשנת הדוח בשל כל אלה: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר; (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל), וכן (ג) כל בעל עניין בתאגיד, שאינו נמנה בפסקאות (א) או (ב), למעט חברה-בת של התאגיד, אם התגמולים ניתנו לו על ידי התאגיד או על ידי תאגיד שבשליטתו בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה:

| סה"כ | תגמולים אחרים | | | תגמולים בעבור שירותים | | | | | | פרטי מקבל התגמולים | | | | |
|-------|---------------|------------|-------|-----------------------|------|----------|-----------|-------------------|------|--------------------|-------------------------------------|-----------|-----------------------------|-------------------------|
| | אחר | דמי שכירות | ריבית | אחר | עמלה | דמי יעוץ | דמי ניהול | תשלום מבוסס מניות | מענק | שכר | שיעור החזקה בהון התאגיד לתאריך הדוח | משרה היקף | תפקיד | שם |
| 1,259 | - | - | 47 | - | - | - | - | 413 | - | 799 | 43.37% | 90% | מנכ"ל ודירקטור | פגל דודוביץ |
| 723 | - | - | - | - | - | - | - | 214 | - | 509 | 0.22% | 100% | סמנכ"ל תפעול | אסף בירגר |
| 374 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 374 | 0.07% | 100% | סמנכ"ל כספים | איתמר משולם |
| 1,131 | - | - | 433 | - | - | - | - | - | - | 698 | 1.9% | 100% | יו"ר GLM | רמי בן עמי |
| 842 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 842 | - | 100% | מנהל עסקים ראשי GLM | נועם חרותי ² |
| 729 | - | - | - | - | - | - | 629 | - | 100 | - | 0.32% | 100% | מנכ"ל דוראל התחדשות עירונית | אבי אוריאל |

סך הגמול הכולל ששולם למר דורון דודוביץ (יו"ר הדירקטוריון ואביו של מר פגל דודוביץ) בשנת הדוח הוא כ-169 אלפי ש"ח. לפרטים על שינויים בתנאי ההתקשרות עימו ראו סעיף 9 להלן.

הגמול ששולם לגברת יובל דודוביץ (מנהלת פיתוח עסקי ושיווק בחברה, בתו של מר דורון דודוביץ ואחותו של מר פגל דודוביץ) בשנת הדוח הוא כ-235 אלפי ש"ח.

גמול דירקטורים

כלל חברי דירקטוריון החברה, לרבות דירקטורים הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם (אך למעט מנכ"ל החברה אשר מכהן גם כדירקטור) זכאים לגמול שנתי וגמול ההשתתפות בגין כל ישיבה על-פי הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול") כפי שיעודכנו מעת לעת.

² ביום 23 במרץ 2026 במרץ הקצתה החברה למר חרותי 28,681 כתבי אופציה (פרופדו אפ עובד).

סך התגמול ששולם לדירקטורים בחברה (כולל דירקטורים הנמנים על בעלי השליטה) בשנת הדוח, עמד על כ-353 אלפי ש"ח (סך זה כולל את כל תגמולו של מר דורון דודוביץ, כמפורט לעיל).

לאחר שנת הדוח ולפני תאריך הדוח, לא שולמו תגמולים לנושאי משרה בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח.

לפרטים על מדיניות התגמול של החברה, ראה נספח א לדוח המידי של החברה מיום 14 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-027387) ("מדיניות התגמול").

עיקרי פרטי ההתקשרויות עם נושאי המשרה הבכירה שצוינו לעיל:

מר פלג דודוביץ³

מר פלג דודוביץ מכהן כמנכ"ל החברה (וכדירקטור בה) החל ממועד הקמתה בשנת 2020, בהיקף השווה ל-90% משרה.

הסכם העסקתו של מר דודוביץ הוא לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להודיע לצד השני על סיום ההתקשרות בכפוף להודעה מוקדמת בהתאם להוראות הדין.

בתמורה לעבודתו, החל מיום 20 במאי 2025, זכאי מר דודוביץ לשכר חודשי בסך 75,200 ש"ח (ברוטו, אולם ב-12 החודשים הראשונים ממועד האישור שכרו יהיה 65,000 ש"ח) ולתנאים נלווים כקבוע בחוק, לרבות חופשה שנתית, ימי מחלה, דמי הבראה, ארוחות והפרשות פנסיוניות (לרבות הפרשות לרכיב פיצויי פיטורים שיבואו במקום מלוא הזכאות לפיצויי פיטורים בהתאם להסדר סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963 ("הסדר סעיף 14")). כן זכאי מר דודוביץ לקבלת קרן השתלמות.

מר דודוביץ נדרש לשמור על סודיות בדבר כל מידע שמגיע לידיעתו במסגרת תפקידו, הוא נדרש להימנע מתחרות בעסקי החברה ו/או עיסוק בעסק מתחרה והוא אישר כי כל זכויות הקניין הנובעות מעבודתו הן רכושה הבלעדי של החברה.

ביום 22 במאי 2025 הקצתה החברה 262,000 כתבי אופציה (פרופדו אפ אחרים) למר פלג דודוביץ.

מר איתמר משולם

מר איתמר משולם החל את עבודתו בחברה ביום 5 ביוני 2025, והחל מיום 21 בספטמבר 2025 מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה. להלן עיקרי תנאיו:

הסכם העסקתו של מר משולם הוא לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להודיע לצד השני על סיום ההתקשרות בכפוף להודעה מוקדמת בהתאם להוראות הדין.

החל מיום 18 במרץ 2026 זכאי מר משולם לשכר חודשי בסך 48,800 ש"ח (ברוטו) אשר יחול באופן רטרואקטיבי ממועד תחילת כהונתו כסמנכ"ל הכספים בחברה, קרי מיום 21 בספטמבר 2025. בנוסף, זכאי מר משולם לתנאים נלווים כקבוע בחוק, לרבות חופשה שנתית, ימי מחלה, דמי הבראה, ארוחות, הפרשות פנסיוניות בהתאם להסדר סעיף 14 ולקבלת קרן השתלמות לאחר שנה ממועד תחילת העסקתו.

ביום 23 במרץ 2026 הקצתה החברה למר משולם 80,000 כתבי אופציה (פרופדו אפ עובד).

מר משולם נדרש לשמור על סודיות בדבר כל מידע שמגיע לידיעתו במסגרת תפקידו, הוא נדרש להימנע מתחרות בעסקי החברה ו/או עיסוק בעסק מתחרה והוא אישר כי כל זכויות הקניין הנובעות מעבודתו הן רכושה הבלעדי של החברה.

³ לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 14 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-027387).

מר אסף בירגר

מר אסף בירגר מכהן כסמנכ"ל תפעול וכמזכיר החברה החל מחודש אפריל 2021.

הסכם העסקתו של מר בירגר הוא לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להודיע לצד השני על סיום ההתקשרות בכפוף להודעה מוקדמת בהתאם להוראות הדין.

החל מיום 15 באפריל 2025 זכאי מר בירגר לשכר חודשי בסך של 32,200 ש"ח (ברוטו) ולתנאים נלווים כקבוע בחוק, לרבות חופשה שנתית, ימי מחלה, דמי הבראה, ארוחות והפרשות פנסיוניות בהתאם להסדר סעיף 14. כן זכאי מר בירגר לקבלת קרן השתלמות.

בחודש יולי 2022 הקצתה החברה 22,500 אופציות (פרופדו א"ע 8/22) למר בירגר. ביום 22 במאי 2025 הקצתה החברה 115,614 כתבי אופציה (פרופדו אפ עובד) למר בירגר.

מר בירגר נדרש לשמור על סודיות בדבר כל מידע שמגיע לידיעתו במסגרת תפקידו, הוא נדרש להימנע מתחרות בעסקי החברה ו/או עיסוק בעסק מתחרה והוא אישר כי כל זכויות הקניין הנובעות מעבודתו הן רכושה הבלעדי של החברה.

תקנה 21א: השליטה בחברה .8

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח בעלי השליטה בחברה הם ה"ה פלג דודוביץ (המכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה) ואלון קסל (המכהן כדירקטור בחברה), וזאת בהתאם להסכם בעלי מניות בין ה"ה פלג דודוביץ ואלון קסל (בסעיף זה: "הצדדים") מחודש אוגוסט 2022. כמו כן, למען הזהירות החברה רואה במר דורון דודוביץ (המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה), אביו של פלג דודוביץ ושותפו של אלון קסל בקבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ (ובחברות נוספות), כבעל שליטה בחברה.

על פי הסכם בעלי המניות כאמור, התחייבו הצדדים להפעיל את מלוא זכויות ההצבעה שלהם, הנובעות מאחזקותיהם במניות החברה, על מנת להצביע פה אחד באסיפות הכללית של בעלי מניות החברה, וזאת בכל נושא שיועלה לסדר יום האסיפות הכלליות כאמור. במידה ואחד הצדדים ימכור או יעביר את שליטתו בחברה, יפקע תוקפו של הסכם האמור.

לפרטים נוספים על הסכם בעלי המניות ראו סעיף 3.5 לתשקיף החברה מיום 10 באוגוסט 2022.⁴

9. תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה עניין אישי בהן

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, על עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך שנת הדוח או במועד מאוחר יותר או שהן עדיין בתוקף במועד הדוח:

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות (עסקאות חריגות)

| תיאור העסקה | האורגנים שאישרו את העסקה | העניין האישי של בעלי השליטה בעסקה | פרטים נוספים |
|--|--|--|--|
| אישור גמול דירקטורים על פי הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול כפי שיעודכנו מעת לעת | הדירקטוריון והאסיפה הכללית (ביום 9 באוגוסט 2022). | בעלי השליטה או קרוביהם מוטבים על פי ההתקשרות | ראה סעיף 7 לעיל. |
| אישור שכרו של מר פלג דודוביץ | הדירקטוריון והאסיפה הכללית (ביום 9 באוגוסט 2022). | בעלי השליטה מוטבים על פי ההתקשרות | ראה סעיף 7 לעיל. |
| הכללת דירקטורים ונושאי משרה בפוליסות ביטוח | הדירקטוריון והאסיפה הכללית (ביום 9 באוגוסט 2022). | בעלי השליטה מוטבים על פי ההתקשרות | ראה סעיף 19 להלן. |
| לדירקטורים ונושאי משרה | הדירקטוריון והאסיפה הכללית (ביום 9 באוגוסט 2022). | בעלי השליטה מוטבים על פי ההתקשרות | ראה סעיף 19 להלן. |
| העסקת הגב' יובל דודוביץ כמנהלת פיתוח עסקי בחברה | ועדת הביקורת והדירקטוריון (ביום 29 במרץ 2023), והאסיפה הכללית (ביום 8 במאי 2023). בהתאם לתקנה 11(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תשי"ס-2000, ("תקנות ההקלות"), ההתקשרות תהיה טעונה אישור מחדש בתום חמש שנים מהמועד שהחברה הפכה לחברה ציבורית. | הגברת יובל דודוביץ היא אחותו של מר פלג דודוביץ (דירקטור, מנכ"ל החברה, ומבעלי השליטה בה), ובתו של מר דורון דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה). | לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 8 במאי 2023 (מספר אסמכתא 01-2023-048915). |
| התחייבות לתיחום פעילות של ה"ה דורון דודוביץ ואלון קסל | ועדת הביקורת והדירקטוריון (ביום 30 באוגוסט 2023), והאסיפה הכללית (ביום 9 באוקטובר 2023). | מר דורון דודוביץ הוא יו"ר דירקטוריון החברה ומר אלון קסל הוא דירקטור בחברה ומבעלי השליטה בה. | במסגרת התקשרות החברה בעסקה לרכישת דוראל יזמות, התחייב כל אחד מבין ה"ה דורון דודוביץ ואלון קסל, כי כל עוד הוא יכהן כנושא משרה בחברה, הוא יפעל לייזום פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל (לרבות פרויקטים בעירוב שימושים שעיקרם למגורים ופרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית) (בסעיף זה: "פרויקטים חדשים") באמצעות החברה באופן בלעדי, ולא ירכוש או יזום או יפתח, בין במישרין ובין בעקיפין, פרויקטים חדשים אלא בכפוף למתן זכות סירוב ראשון לחברה לביצוע פרויקטים כאמור. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 באוקטובר 2023 (מספר אסמכתא 2023-114249-01) וכן סעיף 2.1 לפרק א לדוח זה (דוח תיאור עסקי התאגיד) |
| אישור מסגרת הלוואה ממר פלג דודוביץ | ועדת הביקורת (ביום 25 במרץ 2024) והדירקטוריון (ביום 28 במרץ 2024) אישור את ההתקשרות בהתאם לתקנה 11(2) לתקנות ההקלות. | מר פלג דודוביץ הוא דירקטור, מנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בה. | מר פלג דודוביץ ("דודוביץ") התחייב להעמיד לחברה הלוואה בסך כולל של עד 10 מיליון ש"ח, לצרכיה התזרימיים השוטפים של החברה, בהתאם להודעה שתימסר על-ידי החברה שתתקבל מעת לעת. ההלוואה כאמור תישא ריבית שנתית בשיעור הקבוע בתקנה 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] והיא תיפרע (קרן וריבית) בכל עת לפי שיקול דעת החברה בתוך תקופה של 3 שנים ממועד אישור הדירקטוריון. התחייבותו של דודוביץ כאמור תהא בתוקף עד למוקדם מבין הבאים: (א) מועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה למחצית הראשונה של שנת 2024; (ב) השלמת גיוס הון ו/או חוב שבכוננת החברה לבצע (למעט גיוסי הון/חוב אשר אושרו על-ידי דירקטוריון החברה במועד אישור ההתקשרות האמורה); (ג) כניסת החברה לפעילות חדשה שאינה ידועה במועד הדוח. מסגרת הלוואות פקעה במועד פרסום הדוחות הכספיים למחצית הראשונה של שנת 2024. |

| תיאור העסקה | האורגנים שאישרו את העסקה | העניין האישי של בעלי השליטה בעסקה | פרטים נוספים |
|---|--|-----------------------------------|---|
| | | | נכון למועד הדוח, יתרת החוב בגין ההלוואה האמורה (קרן + ריבית) היא 741 אלפי ש"ח. |
| התקשרות בהסכם שירותי ניהול עם מר דורון דודוביץ כיו"ר דירקטוריון פעיל, והקצאת כתבי אופציה לא רשומים | ועדת התגמול והדירקטוריון (ביום 14 באפריל 2025) והאסיפה הכללית (ביום 20 במאי 2025). בהתאם לסעיף 1א275 לחוק החברות, ההתקשרות בהסכם שירותי הניהול עם מר דורון דודוביץ תהיה טעונה אישור מחדש אחת לשלוש שנים. | בעל השליטה מוטב על פי ההתקשרות | בגין שירותיו כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, בהיקף משרה שלא יפחת מ-10%, מר דורון דודוביץ יהיה זכאי להקצאת 79,000 כתבי אופציה של החברה, לגמול דירקטורים כמפורט לעיל, ולהתחייבות לפטור, שיפוי ולהכלל בפוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 01-027387). |
| התקשרות בהסכם העסקה עם מר פלג דודוביץ כמנכ"ל החברה ודירקטור, והקצאת כתבי אופציה לא רשומים | ועדת התגמול והדירקטוריון (ביום 14 באפריל 2025) והאסיפה הכללית (ביום 20 במאי 2025). בהתאם לסעיף 1א275 לחוק החברות, ההתקשרות בהסכם העסקה עם מר פלג דודוביץ תהיה טעונה אישור מחדש אחת לשלוש שנים. | בעל השליטה מוטב על פי ההתקשרות | בגין העסקתו כמנכ"ל החברה, בהיקף משרה של 90%, מר פלג דודוביץ יהיה זכאי לשכר ברוטו בסך 75,200 ש"ח לחודש (אולם ב-12 החודשים הראשונים ממועד האישור שכרו יהיה 65,000 ש"ח), ולהתחייבות לפטור, שיפוי ולהכלל בפוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה. יודגש כי מר פלג דודוביץ לא יהיה זכאי לגמול דירקטורים. כמו כן מר פלג דודוביץ יהיה זכאי להקצאת 262,000 כתבי אופציה של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 01-027387). |

עסקאות אחרות (עסקאות שאינן חריגות)

| תיאור העסקה | האורגנים שאישרו את העסקה | העניין האישי של בעלי השליטה בעסקה | פרטים נוספים |
|---|--|---|---|
| השכרת משרדה של דוראל יזמות מ-ד.א. דוראל נדל"ן בע"מ ("דוראל נדל"ן") | ועדת הביקורת והדירקטוריון (ביום 30 באוגוסט 2023), והאסיפה הכללית (ביום 9 באוקטובר 2023). | דוראל נדל"ן, המשכירה, הינה חברה בבעלותם המלאה של הי"ח דורון דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה) ואלון קסל (דירקטור בחברה ומבעלי השליטה בה). | במסגרת התקשרות החברה בעסקה לרכישת דוראל יזמות, נכנסה החברה בנעליה של דוראל יזמות בהסכם שכירות המשנה מחדש מאי 2022 בין דוראל יזמות (השוכר) לבין דוראל נדל"ן (המשכיר), לפיו שוכרת דוראל יזמות מדוראל נדל"ן בשכירות משנה משרדים בשטח של כ-215 מ"ר ברחוב החילוון ברמת גן. ההסכם קובע שדמי השכירות יהיו בתנאי שוק (שלמועד הדוח הם בסך של כ-35 אלפי ש"ח כולל מע"מ) וכי על דוראל יזמות לשאת בהוצאות היחסיות של תשלום החשמל, ארנונה וכדו'. תקופת ההסכם היא למשך 10 שנים ממועד החתימה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 באוקטובר 2023 (מספר אסמכתא 01-114249-2023). |

10. תקנה 24: אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים על החזקות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בניירות הערך של החברה, נכון למועד פרסום הדוח, ראו דיווחים מיידיים מהימים 25 בפברואר 2026 ו-23 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 01-017603-2026 ו-01-025936-2026 בהתאמה).

למועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה אינם מחזיקים במניות או בניירות ערך אחרים של חברות מוחזקות מהותיות של החברה.

11. תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים

לפרטים על מצבת ניירות הערך של החברה למועד פרסום הדוח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 23 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-025933) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

12. תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות

לפרטים על מרשם מחזיקי ניירות הערך של החברה למועד פרסום הדוח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 23 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-025933) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

13. תקנה 26: הדירקטורים של החברה

| שם | דורון דודוביץ י"ר הדירקטוריון | אלון קסל דירקטור | פגל דודוביץ דירקטור ומנכ"ל | שרון בן צבי דירקטורית בלתי תלויה | מתי סמימי גולן דירקטור חיצוני | רבקה גור דירקטורית חיצונית |
|--|---|--|--|---|---|---|
| מספר זיהוי | 057436883 | 023582307 | 301441028 | 028099364 | 012277059 | 057447534 |
| תאריך לידה | 22/2/1962 | 15/12/1967 | 26/10/1988 | 7/4/1971 | 1/4/1957 | 25/3/1962 |
| מען להמצאת כתבי-דין | החילוון 6, רמת-גן | החילוון 6, רמת-גן | החילוון 6, רמת-גן | גבעון 42, גני תקווה | הבטאי 32, ירושלים | כלנית 34, מתן |
| נתינות | ישראלית | ישראלית | ישראלית | ישראלית | ישראלית | ישראלית |
| חברות בוועדות דירקטוריון | לא | לא | לא | ועדת תגמול, ועדת מאזן, ועדת ביקורת | ועדת תגמול, ועדת מאזן, ועדת ביקורת | ועדת תגמול, ועדת מאזן, ועדת ביקורת |
| דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או דירקטור מקצועית או דירקטור חיצוני מומחה | מומחיות חשבונאית ופיננסית | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית | דירקטורית חיצונית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית |
| דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות | כן | לא | כן | לא | כן | כן |
| עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה – והתפקיד שממלא | לא | לא | מנכ"ל החברה | לא | לא | לא |
| תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה | 5/6/2020 | 5/6/2020 | 5/6/2020 | 3/11/2022 | 10/8/2022 | 3/11/2022 |
| השכלה | תואר ראשון בכלכלה (אוניברסיטת תל אביב) ושמואי מקרקעין מוסמך | תואר ראשון בכלכלה (אוניברסיטת תל אביב) ותואר שני בכלכלה (אוניברסיטת תל אביב) | תואר ראשון במשפטים וחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב) ועורך דין מוסמך | הכשרה וקורסים בתחומי הנדל"ן השונים, רישיון לעיסוק בתיווך, וקורס דירקטורים | תואר ראשון בכלכלה ומדעי מדינה (אוניברסיטת בר אילן), תואר שני בביתרון לאומי (אוניברסיטת חיפה), וקורס דירקטורים | תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות (אוניברסיטת בן גוריון), רוי"ח מוסמכת, וקורס דירקטורים |
| עיסוק בחמש השנים האחרונות | יו"ר דירקטוריון קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ; מנכ"ל (משותף) ויו"ר דירקטוריון ד.א. דוראל נדל"ן ייזום (2005) בע"מ; מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדל"ן בע"מ; מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדל"ן בנס עמים בע"מ; דירקטור VOLTIFY LLC; דירקטור וולטיפי טעינה ירוקה בע"מ | דירקטור בקבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ; מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדל"ן ייזום (2005) בע"מ; מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדל"ן בע"מ; מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדל"ן בנס עמים בע"מ; דירקטור VOLTIFY LLC; דירקטור וולטיפי טעינה ירוקה בע"מ | דירקטור בקבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ; מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדל"ן בנס עמים בע"מ; מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדל"ן בנס עמים בע"מ; דירקטור VOLTIFY LLC; דירקטור וולטיפי טעינה ירוקה בע"מ | סמנכ"לית שיווק ומכירות בקבוצת לוינשטיין הנדסה וקבלנות | מנכ"ל קיו ווטר סולושין - חיים בע"מ; מנכ"ל פארו - פתרונות בחירום בע"מ | סמנכ"לית כספים ומשנה למנכ"ל באפי קפיטל בע"מ (2014-2022); סמנכ"לית כספים בקבוצת יבולי שמש אנרגיה מתחדשת בע"מ |

| שם | דורון דודוביץ יו"ר הדירקטוריון | אלון קסל דירקטור | פלאג דודוביץ דירקטור ומנכ"ל | שרון בן צבי דירקטורית בלתי תלויה | מתי סמימי גולן דירקטור חיצוני | רבקה גור דירקטורית חיצונית |
|--------------------------------------|--|--|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| תאגידיים נוספים בהם מכהן כדירקטור | קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ; ד.א. דוראל נדלי"ן בנס עמים בע"מ; ד.א. דוראל נדלי"ן ייזום (2005) בע"מ; ד.א. דוראל נדלי"ן בע"מ. | קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ; ד.א. דוראל נדלי"ן ייזום (2005) בע"מ; ד.א. דוראל נדלי"ן בע"מ; ד.א. דוראל נדלי"ן בנס עמים בע"מ; VOLTIFY LLC; וולטיפי טעינה ירוקה בע"מ | קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ | - | חבר ועדת מנהל במרכז להעצמת האזרח | קבוצת ריי טי.אל.וי בע"מ; קבוצת יבולי שמש אנרגיה מתחדשת בע"מ; YVS Renewable Energy CY Ltd. |
| בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה | לא | לא | בנו של מר דורון דודוביץ (יו"ר דירקטוריון החברה) | לא | לא | לא |

14. תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

| שם | אסף בירגר | איתמר משולם |
|--|--|---|
| מספר זיהוי | 200944510 | 303081533 |
| תאריך לידה | 5/5/1989 | 5/4/1989 |
| תאריך תחילת כהונה | 25/4/2021 | 21/9/2025 |
| התפקיד שממלא בחברה, בחברה בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל ענין בה | סמנכ"ל תפעול ומזכיר החברה | סמנכ"ל כספים |
| מורשה חתימה עצמאי | לא | לא |
| בעל ענין בחברה, בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בחברה או של בעל ענין בחברה | לא | לא |
| השכלה | תואר ראשון במשפטים (אוניברסיטת תל אביב) ועורך דין מוסמך | תואר ראשון בחשבונאות ומנהל עסקים (המסלול האקדמי המכללה למנהל) ורואה חשבון מוסמך |
| ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות | סמנכ"ל תפעול ומזכיר החברה | סמנכ"ל כספים ברני צים אחזקות בע"מ, סמנכ"ל כספים ברד אייץ.אם.אף קמעונאות שותפות מוגבלת, ומנהל כספים וחשבות בלפידות קפיטל בע"מ |

15. **תקנה 26ב: מורשי חתימה עצמאיים**
בהתאם לזכויות החתימה בחברה, חתימתם המשותפת של פלג דודוביץ (מנכ"ל החברה) ואביו דורון דודוביץ (יו"ר הדירקטוריון), בצירוף חותמת החברה, תחייב את החברה לכל דבר ועניין. לפיכך, ה"ה דורון דודוביץ ופלג דודוביץ נחשבים "מורשה חתימה עצמאיים" כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.
16. **תקנה 27: רואי החשבון של החברה**
רואי החשבון של החברה: משרד רואי חשבון זיו האפט – BDO מרחוב מנתם בגין 48, תל אביב.
17. **תקנה 28: שינוי בתקנון החברה במהלך שנת הדוח (או עד למועד פרסום הדוח)**
לא חל שינוי בתקנון החברה בשנת הדוח או עד למועד פרסום הדוח.
18. **תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות האסיפה הכללית במהלך שנת הדוח (או עד למועד פרסום הדוח)**
תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה:
אין.
שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:
בשנת הדוח ועד לתאריך הדוח לא חל שינוי בהון הרשום של החברה.
לפרטים בדבר שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה בשנת הדוח ועד לתאריך הדוח ראה סעיף 3.1 לפרק א לדוח זה.
שינוי תזכיר או תקנון של החברה:
לפרטים בדבר שינוי תקנון החברה ראה תקנה 28 לעיל.
פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות:
אין.
עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק בין החברה לבעל עניין בה, למעט עסקה של החברה עם חברה בת שלה:
לפרטים על עסקאות בין החברה לבעלי עניין בה ראה תקנה 22 לעיל.
החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים לעיל:
אין.
החלטות אסיפה כללית מיוחדת:
ביום 20 במאי 2025 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרויות הבאות: (1) התקשרות בהסכם שירותי ניהול עם מר דורון דודוביץ כיו"ר דירקטוריון פעיל, והקצאת כתבי אופציה לא רשומים עבורו; (2) התקשרות בהסכם העסקה עם מר פלג דודוביץ כמנכ"ל החברה ודירקטור, והקצאת כתבי אופציה לא רשומים עבורו. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 לעיל ודיווח מיידי מיום 20 במאי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-035469).
- ביום 2 בנובמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרויות הבאות: (1) מינוי מחדש של ה"ה דורון דודוביץ, אלון קסל, פלג דודוביץ ושרון בן צבי כדירקטורים בחברה; (2) מינוי מחדש של משרד

זיו האפט (BDO) כרואה החשבון המבקר של החברה; (3) מינוי מחדש של מר מתי גולן כדירקטור חיצוני בחברה; (4) מינויה מחדש של הגברת ריקי גור כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 בנובמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-082816).

19. תקנה 29א: החלטות החברה במהלך שנת הדוח (או עד למועד פרסום הדוח)

אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות:

אין.

פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו:

אין.

עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות:

לפרטים אודות עסקאות חריגות של החברה עם נושאי משרה בה ראה תקנה 22 לעיל.

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושא משרה, שבתוקף בתאריך הדוח:

כתב פטור

ביום 9 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית מתן כתב פטור לנושאי המשרה המכהנים בחברה ובחברות בנות של החברה (לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרובים או שלבעל שליטה בחברה עניין אישי בהענקה להם) ("נושאי המשרה").

בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, מתן כתב הפטור לבעלי השליטה וקרוביהם, קרי: ה"ה פלג דודוביץ, דורון דודוביץ ואלון קסל, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף חמש שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות). במסגרת כתב הפטור התחייבה החברה, בכפוף להוראות חוק החברות, תקנון החברה והוראות כתב הפטור, לפטור את נושא המשרה מאחריות כלפיה בשל כל נזק מכל סוג שנגרם או ייגרם, במישרין או בעקיפין, לחברה או לחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה או תחזיק בה מעת לעת מניות או שלחברה עניין כלשהו בה, עקב כל החלטה, מעשה או מחדל (לרבות כל נגזרת של הנ"ל) המהווה הפרת חובת זהירות על ידי נושא המשרה כלפי החברה, ובלבד שהפעולות בגינן ניתן הפטור מאחריות נעשו או ייעשו בתקופת הכהונה כנושא המשרה. על אף האמור לעיל, הפטור הנ"ל לא יחול ביחס למעשה או מחדל של נושא המשרה בנוגע להחלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי. ביום 3 בנובמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית מתן כתב פטור לה"ה שרון בן צבי, רבקה גור ומתי סמימי גולן בתנאים הזהים לתנאים של נושאי המשרה האחרים המכהנים בחברה.

התחייבות לשיפוי

ביום 9 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות לשיפוי לנושאי המשרה המכהנים בחברה ובחברות בנות של החברה (לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרובים או שלבעל שליטה בחברה עניין אישי בהענקה להם) ("נושאי המשרה").

בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, ההתחייבות לשיפוי לבעלי השליטה וקרוביהם, קרי: ה"ה פלג דודוביץ, דורון דודוביץ ואלון קסל, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף חמש שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

במסגרת כתב השיפוי התחייבה החברה, עד כמה שהדבר מותר על פי דין, לשפות את נושא המשרה בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט בכתב השיפוי שצורף כנספח ב לתשקיף החברה, שתוטלנה עליו או

שיוציא עקב פעולות שעשה, לרבות כל החלטה או מחדל או כל נגזרת שלה במשמע ולרבות פעולותיו לפני תאריך כתב השיפוי, או שיעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה או בחברה קשורה של החברה. התחייבות החברה לשיפוי מוגבלת להוצאות והתחייבויות הנובעות מפעולותיו של נושא המשרה במקרים המפורטים בכתב השיפוי שצורף כנספח ב לתשקיף החברה.

ביום 3 בנובמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות לשיפוי לה"ה שרון בן צבי, רבקה גור ומתי סמימי גולן בתנאים הזהים לתנאים של נושאי המשרה האחרים המכהנים בחברה.

ביטוח

ביום 9 באוגוסט 2022 אישרה האסיפה הכללית את ההתקשרויות הבאות:

1. רכישת פוליסה ייעודית (מסוג POSI) לכיסוי חבות החברה (לרבות חבות בעלי השליטה), הדירקטורים ונושאי המשרה ביחס לפרסום התשקיף וההנפקה הראשונה (IPO), לתקופה של 7 שנים, בגבול אחריות של 5 מיליון דולר לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח (7 שנים). הפרמיה לתקופה בגין הפוליסה היא כ-93,500 אלפי דולר. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה היא 150 אלפי דולר בגין תביעת ני"ע בישראל.

2. רכישת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שוטפת ("הפוליסה השוטפת"), אשר נכנסה לתוקפה במועד השלמת הנפקת ניירות הערך של החברה על פי התשקיף ועמדה בתוקפה למשך 12 חודשים. תנאי פוליסת הביטוח כאמור הם בגבולות אחריות של 5 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח וגובה ההשתתפות העצמית עומד על סך 50 אלפי דולר לתביעה מחוץ לארה"ב וקנדה, 100 אלפי דולר לתביעה בארה"ב (שאינה תביעת ני"ע) ו-150 אלפי דולר לתביעת ני"ע בישראל (בגין הנפקות אשר קיבלו את אישור המבטח להכללתן בלבד). הפרמיה השנתית בגין הפוליסה עמדה על סך של כ-41,250 דולר.

3. התקשרות החברה מעת לעת בפוליסה או בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, שבמסגרתן תבוטח אחריות נושאי משרה ודירקטורים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, כאשר ההתקשרות תוכל להיעשות גם בדרך של הארכת הפוליסה השוטפת, תוך שינוי בתנאיה, כאשר גבולות האחריות במסגרתה לא יעלו על 10 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח.

ביום 3 בנובמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הכללתם של ה"ה שרון בן צבי, רבקה גור ומתי סמימי גולן בפוליסה השוטפת של החברה כפי שתהיה מעת לעת וכן בפוליסות ביטוח עתידיות.

הפוליסה השוטפת הוארכה מעת לעת, וביום 16 ביוני אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה בפוליסה שוטפת לתקופה של 17 חודשים עד ליום 18 בנובמבר 2026 בגבול אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה השוטפת היא כ-44.2 אלפי דולר. גובה ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה היא כדלקמן: תביעות בישראל ושאר העולם (שאינן תביעות בגין דיני ניירות ערך) – 10 אלפי דולר, למעט תביעות בארה"ב/קנדה (שאינן תביעות בגין דיני ניירות ערך) – 35 אלפי דולר, ותביעות כנגד החברה בגין הפרת דיני ניירות ערך בישראל – 35 אלפי דולר.

פרק ה – הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

אני, פלג דודוביץ, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של פרופדו בע"מ ("התאגיד") לשנת 2025 ("הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 במרץ 2026

תאריך

פלג דודוביץ,
מנכ"ל

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד) (2) לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970**

אני, איתמר משולם, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של פרופדו בע"מ ("התאגיד") לשנת 2025 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.

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

31 במרץ 2026

תאריך

איתמר משולם,
סמנכ"ל כספים