



**מותג עירוני בע"מ**  
**(״החברה״)**  
**דוח תקופתי לשנת 2025**

## תוכן העניינים

- פרק א' – תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
- פרק ג' – דוחות כספיים
- פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

## חלק א' – תיאור עסקי התאגיד

### חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....	2-ו	61
השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....	6-ו	62
חלוקת דיבידנדים.....	6-ו	63

### חלק שני – מידע אחר

מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה.....	7-ו	64
סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....	8-ו	65

### חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחום הפעילות

מידע כללי על תחום הפעילות.....	18-ו	66
תמצית תוצאות הפעילות.....	32-ו	6.7
גילוי ברמה המצרפית.....	32-ו	6.8
גילוי טבלאי בדבר כלל הפרויקטים שאינם מהותיים מאד.....	38-ו	6.9
פרויקטים מהותיים מאד.....	44-ו	6.10

### חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

שיווק והפצה.....	109-ו	6.11
תחרות.....	110-ו	6.12
רכוש קבוע ומשרדי החברה.....	110-ו	6.13
הון אנושי.....	110-ו	6.14
הון חוזר.....	112-ו	6.15
מימון ואשראי.....	112-ו	6.16
מיסוי.....	116-ו	6.17
מגבלות ופיקוח על פעילות החברה.....	116-ו	6.18
הליכים משפטיים.....	122-ו	6.19
יעדים ואסטרטגיה עסקית.....	122-ו	6.20
צפי להתפתחות בשנה הקרובה.....	123-ו	6.21
דיון בגורמי סיכון.....	123-ו	6.22

נספח 6א – דוח הדירקטוריון לשנת 2024

נספח 6ב – דוח הדירקטוריון לרבעון ראשון לשנת 2025

# חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

## 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

### 1.1 מבוא

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה ובדוח תקופתי זה (להלן: "הדוח"):

- "חברות בנות" - כמפורט בתרשים מבנה ההחזקות של החברה בסעיף 1.6 להלן.
- "הקבוצה" - החברה ביחד עם חברות בנות וחברות המוחזקות על ידה;
- "הבורסה" - הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
- "חוק החברות" - חוק החברות, תשנ"ט-1999;
- "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
- "הפקודה" - פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961;
- "התשקיף" - תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-038947).

### 1.2 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

מותג עירוני בע"מ התאגדה בהתאם לדיני מדינת ישראל ביום 14 בפברואר 2013 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם מותג עירוני בע"מ. ביום 25 ביוני 2025 הנפיקה החברה לראשונה לציבור סך של 72,292 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, והפכה לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק החברות. ביום 25 בינואר 2026 הנפיקה החברה לראשונה 5,120,000 מניות רגילות, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת לציבור, ביחד עם עד 1,920,000 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה ו-1,280,000 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 20 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-008329) מכוח התשקיף, ובכך הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות.

### 1.3 תחום הפעילות של החברה

החל ממועד היווסדה, עוסקת החברה במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות וחברות המוחזקות על ידה, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. החברה יוזמת ומקימה פרויקטים של בניה למגורים בישראל (להלן: "תחום הפעילות"), בעיקר בדרך של עסקאות התחדשות עירונית, הכוללים פרויקטים מסוג פינוי-בינוי על מסלוליהם השונים (להלן: "פינוי בינוי") ופרויקטים במסגרת הוראות תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38") ובדרך של יזום והקמה של מתחמי דיור צמודי קרקע. בתחום הפעילות, פועלת החברה לאיתור עסקאות בתחום ההתחדשות העירונית. לאחר שאיתרה בקפידה עסקה אשר עונה על דרישותיה, מתקשרת החברה בהסכמים לצורך רכישת הזכויות בהם, פועלת לקבלת היתרים אשר עונים לתוכניותה בקשר עם המקרקעין, מקימה (באמצעות קבלנים) את הבניין או הבניינים, לפי העניין, ומשווקת את יחידות הדיור בפרויקט, לפי העניין.

### 1.4 בעלי השליטה בחברה

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם מר יואב דקל שפריר (יו"ר דירקטוריון החברה) ומר מתן סופר (מנכ"ל החברה ודירקטור בחברה) (להלן יחד: "בעלי השליטה"), המחזיקים נכון למועד פרסום הדוח 5,213,418 ו-5,213,419 מניות רגילות של החברה, בהתאמה, המהוות שיעור של כ-25.47% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ושיעור של כ-22.03% מהון המניות המונפק והנפרע

בדילול מלא. למיטב ידיעת החברה, השניים פועלים בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה ועל כן, החברה רואה בהם כ"מחזיקים יחד" במניות החברה, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") וכבעלי השליטה במשותף בחברה.

#### 1.5 הסכם תיחום פעילות

ביום 19 במאי 2025 אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין בעלי השליטה, אשר עיקריו מפורטים להלן (להלן: "הסדר תיחום הפעילות"):

(1) בהתאם להסדר תיחום הפעילות, ומבלי לגרוע מהוראות הדין, בעלי השליטה התחייבו, כי כל עוד הינם בעלי שליטה בחברה, בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם, יפעלו בתחום פעילות החברה באמצעות החברה (לרבות חברות בנות של החברה) בלבד, וזאת בכפוף לאמור להלן:

(א) בעלי השליטה התחייבו כי לא ירכשו ו/או ייזמו ו/או יפתחו פרויקטים בעצמם ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם, במישרין ו/או בעקיפין, בתחום הפעילות של החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע העסקאות האמורות, כמפורט בס"ק (ב) להלן (להלן: "זכות הסירוב הראשונה").

(ב) בעלי השליטה התחייבו כי בכל מקרה בו יוצעו להם עסקאות ו/או פרויקטים חדשים בישראל בתחום פעילות החברה אשר הם יהיו מעוניינים לבצע באופן אישי או באמצעות תאגידים בשליטתם שאינם החברה, אזי הם יפנו לחברה בהצעה לקבל את העסקה על עצמה (להלן: "ההצעה"). ההצעה תובא לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (ללא נוכחות דירקטורים הנמנים על בעלי השליטה ו/או קרוביהם בדיון ובהחלטה), אשר יידרשו לבחון את ההצעה וייתנו את החלטתם ביחס להצעה בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש להם בבואם לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה. החברה תודיע לבעלי השליטה בתוך 14 ימי עסקים ממועד ההצעה האם בכוונתה לקבל את ההצעה אם לאו, בהתאם להחלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

(ג) בכל מקרה של היעדר היענות החברה בתוך 14 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לוועדת הביקורת ודירקטוריון בבואם לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, או דחיית ההצעה מצד החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה, כאמור לעיל), יראו את ההצעה כהצעה שנדחתה, ובמקרה כזה, יהיו בעלי השליטה (במישרין או בעקיפין) רשאים לקבל את ההצעה ולבצע את העסקאות בעצמם.

(ד) ההסדר האמור לעיל יהיה בתוקף כל עוד החברה הינה חברה ציבורית ו/או כל עוד החברה תהיה תאגיד מדווח ובעלי השליטה ישמשו כעובדי החברה ו/או כבעלי שליטה בה.

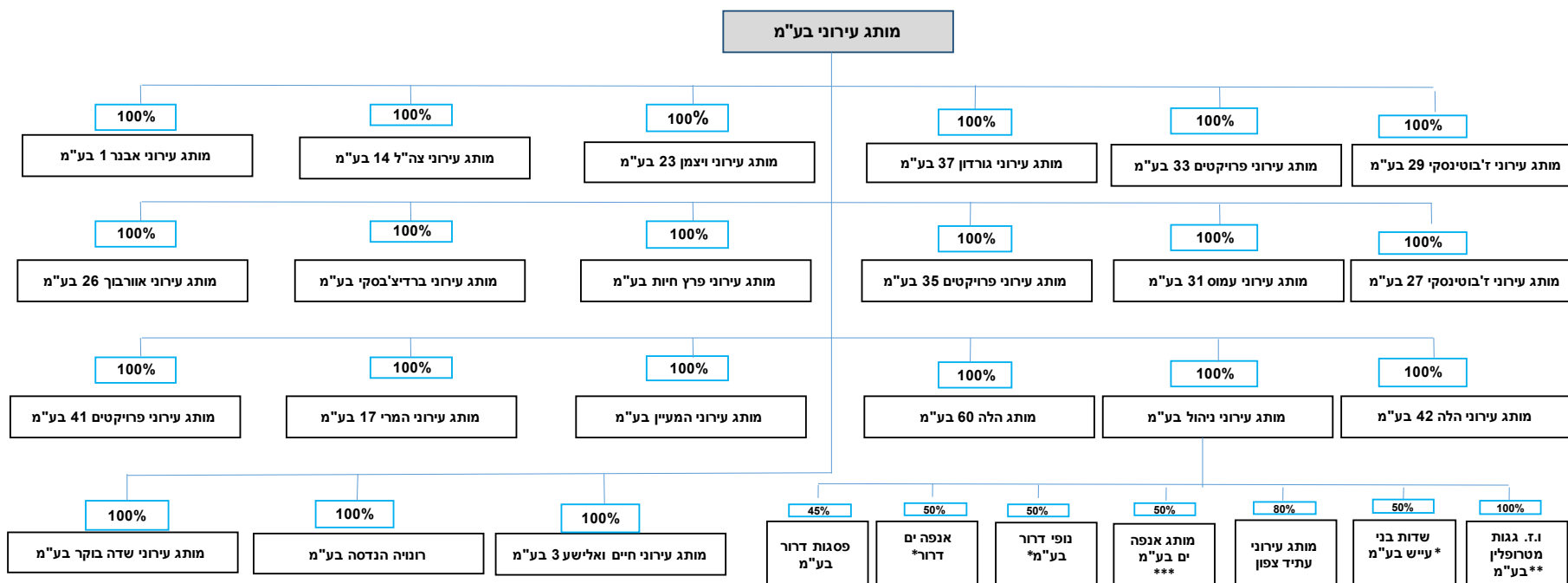
(2) ההתחייבות לתיחום פעילות ומתן זכות הסירוב הראשונה לחברה, כמפורט לעיל, ניתנו לחברה ללא כל תמורה.

(3) יצוין כי האמור לעיל לא יחול ביחס לעסקאות כמפורט להלן: (א) בתחום הנדל"ן שיבוצעו על ידי בעלי השליטה, למטרות פרטיות ו/או שימושם האישי; (ב) פעילות בתחום הנדל"ן אשר הרווחיות הצפויה בהם נמוכה מסך של כ-5 מיליון ש"ח לרבות כאלו שבעלי השליטה שותפים בהם; (ג) רכישה (שאינה ייזום) של נכסי נדל"ן להשקעה בישראל למטרות השקעה פאסיבית; ו-(ד) פעילות מחוץ לישראל (ללא מגבלות ובכלל זה בתחום הנדל"ן היזמי בחו"ל).

במקרים אלו, כל אחד מבעלי השליטה לא יהיה חייב כאמור בס"ק (1)(א) ו-(1)(ב) לעיל. יודגש כי, על מנת לוודא את קיומו של האמור בסעיף 3 (ב) לעיל, יוצגו עסקאות אלו על ידי בעלי השליטה בפני ועדת הביקורת של החברה וזו תבחן ותאשר כי הרווחיות הצפויה בהן נמוכה מ-10 מיליון ש"ח כאמור לעיל. במסגרת הדיווח השנתי של החברה יינתן פירוט אודות עסקאות אלו לרבות הבחינה שבוצעה על ידי ועדת הביקורת ותוצאות בחינה זו.

1.6 תרשים מבנה החזקות הקבוצה נכון למועד פרסום הדוח

(א) להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד פרסום הדוח:



(\*) שותפיה של החברה בחברות נופי דרום בע"מ, שדות בני עייש ואנפה ים דרום בע"מ הינם: (1) אנפה חדשנות ואיכות בנדל"ן בע"מ המחזיקה בשיעור של כ-34% בחברות הנ"ל אשר למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בבעלות חברת אורג'ין יזמות ובניה בע"מ (50%) וחברת ד.ל.נ. יזמות בע"מ (50%); ו-(2) חברת גל ים יזמות בע"מ המחזיקה בשיעור של כ-16% בחברות הנ"ל אשר למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה (100%) של מר ניקסון גל.

(\*) בין החברה לבין שותפיה בחברת שדות בני עייש בע"מ נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את זכויותיהם, לרבות לעניין ניהול חברת שדות בני עייש בע"מ ומינוי דירקטורים, מימון והשקעות שיעשו על ידי הצדדים, מגבלות על העברת מניות, וכן מנגנון זכות הצעה ראשונה, זכות סירוב וזכות הצטרפות.

(\*\*) לעניין חברת ו.ז. גגות מטרופולין בע"מ – יצוין כי ביום 27 ביוני 2021 התקשרה החברה וצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה על הסכם לרכישת מניות של חברת ו.ז. גגות מטרופולין בע"מ. להלן עיקרי ההסכם: בתמורה לסך של כ-1.75 מיליון שח הועברו לחברה בסמוך למועד חתימת ההסכם 50% מהון המניות וכן ניתנה אופציה לרכישת יתרת הון מניותיה (50%) בכפוף להתקיימות תנאים המפורטים בהסכם. החברה מימשה את האופציה לרכישת יתרת הון המניות (50%) בתמורה לסך של כ-1.75 מיליון שח וביום 31 באוגוסט 2023 השלימה החברה את עסקת רכישת יתרת הון המניות של חברת ו.ז. גגות מטרופולין.

(\*\*\*) לעניין חברת מותג אנפה ים בע"מ – יצוין כי ביום 20 באוגוסט 2024 התקשרה חברת מותג אנפה ים בע"מ בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, למכירת מלוא זכויותיה במכרז רשות מקרקעי ישראל (מס' מר/2023/125) לחכירת מתחם לבניית 20 יח"ד לבניה צמודת קרקע בכפר יעבץ (חלקה 1 בגוש 7822 למעט מגרש B8, שנמכר ביום 18 באוקטובר 2024 לצד שלישי שאינו קשור לחברה) (להלן: "**הזכויות במכרז**"). ביום 18 באוקטובר 2024 השלימה החברה את מכירת זכויותיה במכרז.

**2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

**2.1 השינויים שחלו בהון החברה בשנתיים האחרונות**

- 2.1.1 ביום 27 במאי 2025 אישרו חברי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, כי בכפוף לקבלת תוצאות המכרז לפיו התקיימו דרישות הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') (למעט הדרישה להון עצמי מינימלי), כאמור בפרק 2 לתשקיף, ולפני הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), תבוצענה הפעולות הבאות: (א) המרת מניות נדחות דיבידנד למניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה; (ב) הגדלת ההון הרשום של החברה ל-1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה; (ג) הנפקת 12,878,019 מניות הטבה רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה.
- 2.1.2 ביום 22 בינואר 2026, הושלם הליך המרת הלוואות שניתנו לחברה על ידי מתן סופר ויואב דקל שפיר, בעלי השליטה בחברה, וה"ה גיל דקל, המכהן כדירקטור בחברה ל-2,338,942 מניות רגילות. כתוצאה מכך, כמות המניות שהתווספו לסך המניות הרגילות המוחזקות על ידי מתן, יואב וגיל הינה 658,819, 658,818 ו-1,021,305 בהתאמה והכל בהתאם לאמור בסעיף 2.3 לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 20 בינואר 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-008329) ולדיווח מיידי של החברה מיום 21 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-008448).
- 2.1.3 ביום 22 בינואר 2026, השלימה החברה הנפקת 5,120,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת רשומות על שם החברה, ביחד עם עד 1,920,000 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה ועד 1,280,000 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 20 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-008329) מכוח תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-038947) ובכך הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות.
- לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 20 בינואר 2026 ותיקון לדוח הצעת המדף מיום 20 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-008310 ו-2026-01-008329, בהתאמה) (להלן: "דוח הצעת המדף").

**2.2 השינויים שחלו בהון הרשום של החברה בשנתיים שקדמו למועד הדוח:**

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א	מניות נדחות דיבידנד בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א	סה"כ הון רשום בש"ח
27 במאי 2025	המרת מניות נדחות דיבידנד במניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת	110,000,000	(10,000,000)	1,100,000
	הגדלת ההון הרשום	890,000,000	-	8,900,000
	<b>סה"כ לתאריך התשקיף</b>	<b>1,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>10,000,000</b>

**2.3 השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע בשנתיים שקדמו למועד הדוח:**

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א	מניות נדחות דיבידנד בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א	התמורה שנתקבלה/שתקבל בגין המניות (בש"ח)	סה"כ יתרת מניות
27 במאי 2025	המרת מניות נדחות דיבידנד במניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת	130,081	(23,414)	-	1,300.81
	הנפקת מניות הטבה רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת	12,878,019	-	-	128,780.19
22 בינואר 2026	המרת הלוואות להון מניות	2,338,942	-	-	23,389.42
	הנפקת מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת על פי דוח הצעת מדף	5,120,000	-	-	51,200
<b>סה"כ לתאריך הדוח</b>		20,467,042	-	-	204,670.42

### 3. חלוקת דיבידנדים

3.1 החברה לא חילקה ולא הכריזה על חלוקת דיבידנדים בשנתיים שקדמו למועד דוח זה. כמו כן, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנדים.

3.2 לא קיימות על החברה מגבלות על חלוקת דיבידנדים, למעט כמפורט להלן:

(א) במסגרת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') של החברה, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו במלואן החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (להלן: "חלוקה") ככל ויחול איזה מבין המקרים הבאים: (1) במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לאחר החלוקה כאמור יפחת מ-24 מיליון ש"ח; (2) החברה לא תבצע חלוקה במידה ויחס חוב נטו ל-CAP נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות), לאחר החלוקה, עלה על 75%; (3) החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 40% מהרווח הנקי (כהגדרתו בשטר הנאמנות), כפי שיהיה מעת לעת; (4) אם כתוצאה מביצוע החלוקה תתקיים מי מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בשטר הנאמנות; (5) החברה מצויה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות חוב על פי שטר הנאמנות; (8) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(ב) מגבלות אשר התחייבה החברה במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה א'), כל עוד אגרות החוב (סדרה א'), תהיינה רשומות למסחר, לא תחלק דיבידנד באופן שחלוקת הדיבידנד תגרום לכך שההון העצמי שלה יפחת מסך של 24 מיליון ש"ח ובמידה ויחס חוב נטו ל-CAP נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, יעלה על 75%.

לחברה אין יתרת עודפים ראויים לחלוקה כמשמעותם בחוק החברות, נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

## חלק שני – מידע אחר

### 4. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של הקבוצה

להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות החברה ותוצאות פעילותה (באלפי ש"ח) בכל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025:

תחום הנדל"ן היזמי			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
14,077	34,283	53,649	הכנסות מחיצוניים
14,077	34,283	53,649	סך הכל הכנסות
2,213	3,245	6,388	עלויות קבועות המתייחסות לתחום הפעילות
6,191	28,601	48,842	עלויות משתנות (*) המתייחסות לתחום הפעילות
8,404	30,980	55,230	סך הכל עלויות
5,673	3,303	(1,581)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
5,596	1,098	(6,233)	סך הכל רווח (הפסד) לתקופה
85,097	107,543	196,336	סך נכסים במאזן
68,143	89,491	177,517	סך התחייבויות במאזן

(\*) העלויות המשתנות לעיל מהוות עלות מכר והוצאות תפעוליות וכוללות עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הפרויקטים בביצוע, כגון עלויות תכנון, קרקע, מיסים, אגרות והיטלים ועלויות בניה. עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי הונו לנכסים כשירים (מלאי בניינים ודירות למכירה) עד למועד קבלת היתר בניה, למעט עמלות בגין ערבויות חוק מכר וערבויות ביצוע לבעלי המקרקעין אשר מהוות למלאי באופן שוטף.

לפרטים נוספים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים המפורטים לעיל, ראו דוח דירקטוריון החברה בפרק ב' – דוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה.

## 5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה<sup>1</sup>

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו-כלכלית בה פועלת החברה נכון למועד דוח זה, וההשפעות המקרו-כלכליות אשר יכול ותהא להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או ההתפתחויות בה:<sup>2</sup>

### 5.1 הסביבה המקרו-כלכלית בישראל<sup>3</sup>

הסביבה המקרו-כלכלית בישראל בשנת 2025 ובפתיחת 2026 התאפיינה בהמשך התאוששות הפעילות הכלכלית, לצד רמת אי-ודאות גבוהה הנובעת מהמצב הגיאופוליטי ומהשלכותיו על התקציב, שוק העבודה והאינפלציה. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל התוצר צמח בכ-2.8% בשנת 2025, וכי הוא צפוי לצמוח בשנת 2026 בכ-5.2% ובשנת 2027 בכ-4.3%.

התאוששות זו נרשמה לאחר תקופה בה פעל המשק בסביבת אינפלציה גבוהה יחסית, אשר בתקופות מסוימות חרגה מגבולו העליון של בנק ישראל, העומד על 3%-1% אשר הובילה להעלאות ריבית בהדרגה עד לרמה של 4.75%. עם התמתנות מסוימת בקצב האינפלציה ובהתאם להתפתחויות בפעילות הכלכלית, לאחר הסכם הפסקת האש ולאחר שחלה התמתנות בסביבת האינפלציה כפי שהתבטא באינפלציה בפועל, בציפיות האינפלציה, וכן בשער החליפין ובפרמיית הסיכון, החלה ירידה הדרגתית בשיעור הריבית, כאשר נכון למועד אישור הדוח עומד שיעור הריבית על 4%. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על כ-3.5% בממוצע ברבעון הרביעי לשנת 2026. השמירה על רמת הריבית יצרה את התנאים להתכנסות האינפלציה ליעדה כך שבסיום המחצית השנייה לשנת 2025, האינפלציה עמדה על 2.4% (על בסיס מדד נובמבר 2025) לעומת 3.1% בסיום המחצית הראשונה לשנת 2025 (על בסיס מדד מאי 2025).

דירוג האשראי של מדינת ישראל הושפע במהלך השנים האחרונות מהשלכות המצב הביטחוני ומההרעה בסביבה הפיסקלית, אשר באו לידי ביטוי בעלייה בגירעון וביחס החוב לתוצר אשר כתוצאה מכך חברות הדירוג האשראי הורידו את דירוג האשראי של ישראל. על רקע הפסקת האש בין ישראל לחמאס, ביום 29 באוקטובר 2025 עדכנה חברת הדירוג Fitch את תחזית דירוג האשראי של ישראל מתחזית שלילית לתחזית יציבה, והותירה את הדירוג ברמה של A-. כמו כן, ביום 7 בנובמבר 2025 עדכנה S&P את תחזית הדירוג שלה לישראל, משלילית ליציבה. במקביל, אישרה מחדש את דירוגי האשראי של ישראל במטבע חוץ ובמטבע מקומי, לטווח הארוך והקצר, ברמה של A/A-1. בנוסף לכך, ביום 30 בינואר 2026 קבעה חברת Moody's את דירוג האשראי של ישראל ברמה של Baa1 עם תחזית יציבה.

<sup>1</sup> המידע האמור בסעיף 6.5 זה הינו מידע פומבי שפורסם לציבור. יובהר כי, החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת מידע זה בדוח זה. לפרטים נוספים ראו: (1) סקירת מגמות מאקו-כלכליות ועדכון תחזיות אגף הכלכלנית הראשית לשנים 2024-2025, אוקטובר 2024, משרד האוצר; (2) "דוח היציבות הפיננסית" למחצית הראשונה לשנת 2024, 11 בנובמבר 2024 ו-"דוח יציבות פיננסית" למחצית השנייה של 2024, 11 בפברואר 2025, בנק ישראל; (3) דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2024, ינואר 2025, בנק ישראל; (4) החלטות הריבית המדיניות המוניטרית מהימים 1 בינואר 2024 ו-6 בינואר 2025 באתר בנק ישראל בכתובת: [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il).

<sup>2</sup> ראו הי"ש 1 לעיל.  
<sup>3</sup> לפרטים נוספים ראו: (1) הודעה לעיתונות מיום 5 בינואר 2026, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026, מתוך אתר בנק ישראל: [www.bankisrael.co.il](http://www.bankisrael.co.il); (2) הודעות לתקשורת מיום 15 בפברואר 2026, "מדדי מחירי תשומות – הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתוך אתר הלמ"ס בכתובת [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il); (3) "דוח המדיניות המוניטרית" למחצית השנייה של שנת 2025, ינואר 2026, בנק ישראל מתוך אתר בנק ישראל: [www.bankisrael.co.il](http://www.bankisrael.co.il); ו- (4) הודעות הדירוג של חברות הדירוג באתרים: [www.moodys.com](http://www.moodys.com); [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com); [www.maaalot.co.il](http://www.maaalot.co.il).

ככל שמגמת הקיטון בשיעור האינפלציה והריבית תימשך, החברה צופה חיסכון בהוצאות המימון שלה, דבר אשר עלול להביא לגידול בביקושים מצד רוכשי דירות ולעליה בתוצאות פעילותה של החברה. בהסתכלות ארוכת טווח, ככל שתחול מגמת עלייה באינפלציה ועליית ריבית, היא צפויה להוביל למיתון ולהאטה כלכלית בישראל, אשר עלולים להביא להקטנת ביקושים מצד רוכשי הדירות ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה. בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולת החברה להעריך, בשלב זה, את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

#### 5.1.1 השפעות אפשריות של גורמים מקרו-כלכליים על פעילות החברה

חשיפת המשק הישראלי להאטה בצמיחה בכלכלה העולמית, עולה האפשרות כי מבין תחומי הפעילות אשר יפגעו, יפגע גם תחום הפעילות בו פועלת החברה. פגיעה אפשרית כאמור, עלולה להתבטא במגוון דרכים ביניהן, בין היתר, פגיעה בביקושים לדירות וירידת מחירים בהתאם לכך, צמצום הזמינות לנטילת משכנתאות על ידי רוכשי דירות וצמצום אפשרויות לקבלת ליווי בנקאי לחברות המבקשות להוציא אל הפועל פרויקטים חדשים.

#### 5.2 שוק הדיור<sup>4</sup>

##### 5.2.1 כללי

במהלך שנת 2025 חלה האטה בשוק הדיור. זו משתקפת ברמה נמוכה של עסקאות בהשוואה לשנים האחרונות ורמה גבוהה של מלאי דירות לא מכורות שבידי הקבלנים. זאת לצד ירידה בקצב עליית מחירי הדירות במהלך המחצית השנייה לשנת 2025 אשר עמד על כ-1.5%. קצב העלייה השנתי של סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן עמד על כ-4% בסיום המחצית השנייה לשנת 2025 ונע במהלכה בין כ-3.9% לכ-4.4%. לצד זאת, רמת הפעילות בענף הבנייה התמתנה ברבעון הראשון של שנת 2025 אך נותרה גבוהה. בארבעת הרבעונים שהסתיימו ברבעון השלישי לשנת 2025 נרשמה עליה של כ-31% בהתחלות הבניה ביחס לארבעת הרבעונים הקודמים וכי ביחס לרבעון המקביל אשתקד חלה עלייה של כ-6.5% בהתחלות הבנייה, וכ-14.2% בהיתרי הבנייה, בעוד שסיומי הבנייה רשמו עליה של כ-4.3% ביחס לאותה התקופה וכן חלה ירידה של כ-8.8% לעומת רמתן ערב המלחמה.

ב-12 החודשים האחרונים (ינואר 2026 לעומת ינואר 2025) עלה מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים ב-2.5% בשל העליה במחירי שכר העבודה ב-5% בשל המחסור בעובדים, בעיקר מקצועיים אשר עודנו משמעותי ועליה פחות משמעותית במחירי חומרים ומוצרים בכ-0.9%, בשל מגבלות הציוד וחומרי הגלם בענף הבינוי אשר קרובות לרמתן ערב המלחמה. להערכת החברה, בשלב זה, השפעת העלייה בתשומות הבנייה על החברה הינה לא מהותית.

4 לפרטים נוספים ראו: (1) "דוח המדיניות המוניטרית" למחצית השנייה של שנת 2025, ינואר 2026, בנק ישראל מתוך אתר בנק ישראל: [www.bankisrael.co.il](http://www.bankisrael.co.il); (3) הודעה לתקשורת מיום 18 בדצמבר 2025, התחלות בנייה וגמר בנייה – אוקטובר 2024 – ספטמבר 2025, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מתוך אתר הלמ"ס: [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il); (4) הודעה לתקשורת מיום 15 בפברואר 2026, "מדדי מחירי תשומות ינואר 2026", הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתוך אתר הלמ"ס: [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il).

### 5.3 התחדשות עירונית<sup>5</sup>

מרבית אוכלוסיית ישראל מתגוררת באזורים עירוניים. להערכת המועצה הלאומית לכלכלה כבר בשנת 2033 ימוצו כל השטחים הפתוחים לבנייה במרכז הארץ. לפיכך, המליצה המועצה, על בנייה במסגרת התחדשות עירונית על השטחים הבנויים זה מכבר, במקום על השטחים הפתוחים. התחדשות עירונית היא המקור העיקרי להרחבת היצע הדירות באזורי הביקוש, אך היא מתקדמת באופן הדרגתי, למרות שיפור ניכר בשנים האחרונות, המתבטא בגידול מספרם של היתרי הבנייה שניתנו למיזמים אלה ובקיצור משך התכנון.

ב-12 החודשים אוקטובר 2024 עד ספטמבר 2025 החלה בנייתן של כ-81,020 דירות, עליה של 31.5% לעומת 12 החודשים הקודמים (אוקטובר 2023 עד ספטמבר 2024). בנייתן של כ-17,570 דירות החלה כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, סך של 14,180 דירות, המהווה שיעור של 80.7% נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי. בנייתן של כ-4,330 דירות החלה כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כאשר מתוכן סך של 1,960 דירות המהווה שיעור של 45.2% נבנו במסגרת תמ"א 38.

ב-12 החודשים החל מאוקטובר 2024 ועד ספטמבר 2025 הנופקו היתרי בניה עבור כ-81,560 עליה בשיעור של 10% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.

#### 5.3.1 תמ"א 38<sup>6</sup>

התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 תפסה מעמד בכורה מאז אישור התכנית בשנת 2005, כאשר החל ממועד אישורה ועד לסוף שנת 2024 הוגשו בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 הנוגעות לכ-11,274 מבנים, שבהם 273,226 יחידות דיור בסך הכול. מתוך כלל הבקשות שהוגשו, הנפיקו הוועדות המקומיות היתרי בנייה לכ-6,301 מבנים שבהם כ-143,097 יחידות דיור חדשות, מתוכן כ-72,409 יחידות דיור שנוספו לשוק מעבר ליחידות הדיר הקיימות. בשנת 2023 הוגשו בסך הכול בקשות למתן היתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 הנוגעות ל-954 מבנים, ובהם 25,617 יחידות דיור. בשנת 2023 ניתנו היתרי בנייה ל-583 מבנים, ובהם 15,753 יחידות דיור, שמהן 7,859 יחידות דיור נוספות מעבר לדירות הקיימות. לצד זאת אוכלסו בשנה זו 419 מבנים שחוזקו או נבנו מחדש במסגרת התכנית, ובהם 9,903 יחידות דיור.

במטרה לאפשר לשוק פלטפורמה נוחה ומהירה להתחדשות בניינית ביום שלאחר פקיעתה, קידמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ב-18 רשויות מקומיות מרכזיות תכנית עירונית מחליפת תמ"א 38, שמותאמת לתשתיות של כל עיר, לאופיה ולצרכי האוכלוסייה. תכניות אלה יאפשרו התחדשות של למעלה מ-30,000 מבנים, הכוללים כ-530,000 יחידות דיור. תכנית כלל-עירונית מחלקת את העיר לאזורים לפי כמה קטגוריות (רחובות ראשיים, רחובות משניים, מוקדים מרכזיים בעיר) ומתאימה לכל בניין בכל אזור את מנגנון התכנון

5 לפרטים נוספים ראו: (1) התכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040, עפר רו-דרור ונעם קוסט, מאי 2017, ראו בכתובת: <http://economy.pmo.gov.il/councilactivity/housing/documents/strategy050717.pdf>; (2) דוחות התחדשות עירונית לשנת 2024, ראו באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת: <https://www.gov.il>; (3) הודעה לתקשורת מיום 18 בדצמבר 2025, התחלות בנייה וגמר בנייה – אוקטובר 2024 – ספטמבר 2025, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מתוך אתר הלמ"ס: [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il).

6 דוחות התחדשות עירונית לשנת 2024, ראו באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת: <https://www.gov.il>.

המתאים לו – חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה מחדש – ובכך קובעת לכל מבנה את מסלול היתר הבנייה שלו, לעתים אגב איחוד חלקות.

### 5.3.2 פינוי בינוי<sup>7</sup>

לעומת מסלול תמ"א 38, התחדשות עירונית במסגרת מתחמי פינוי-בינוי מבוצעת באמצעות מסלול רשויות מקומיות ומסלול מיסים (יזמים פרטיים), כאשר מתחמים אלו כרוכים על פי רוב בהקמת מאות יחידות דיור חדשות. בנוסף, היתרי הבנייה בפרויקטים השונים ניתנים לרוב בשלבים ועל פני מספר שנים.

מאז ייסודו, הצטבר במסלול רשויות מקומיות מלאי תכנוני גדול לאורך השנים, כאשר בתחילתו סבל המסלול מקשיים המאפיינים את מרבית המיזמים החדשים המבוצעים. קשיים אלו כאמור נבעו, בין היתר, ממגוון חסמים כדוגמת חוסר כדאיות כלכלית, מורכבות תכנונית וחששות של בעלי הדירות מפני ביצוע פרויקט התחדשות עירונית בשטחם. כיום, ישימות של תכניות במסלול רשויות מקומיות גבוהה יותר עקב מתן הטבות ליזמים הפרטיים. על פי הרשות להתחדשות עירונית בשנת 2024 הוכרזו 81 מתחמים חדשים במסלול המיסוי ומוצעת בהם בנייה של 31,882 יח"ד חדשות. ו-23 מבנים חדשים במסלול הרשויות המקומיות ובהם מוצעת בנייה של 25,595 יח"ד חדשות.

**למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המלחמה, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 27.3 להלן, ויכול שתושפעה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.**

---

7 דוחות התחדשות עירונית לשנת 2024, ראו באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת: <https://www.gov.il>

## חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחום הפעילות

### 6. תיאור פעילות הקבוצה – תחום הנדל"ן היזמי

#### 6.1 כללי

החברה עסקה, החל ממועד היוסדה ונכון למועד דוח זה, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. החברה עוסקת בייזום של פרויקטים, בדרך של התחדשות עירונית המתבצעת בבניינים, התחדשות עירונית מתחמית (פינוי בינוי), עסקאות קומבינציה וכן בדרך של רכישת עתודות קרקע במכרזי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י").

קידומו של פרויקט התחדשות עירונית על ידי החברה מתבצע, לרוב, באמצעות פעילות יזומה לאיתור עסקה מתאימה לביצוע הפרויקט בדרך של מכרזי התחדשות עירונית ומכרזי רמ"י, או לחילופין, באמצעות פניה מצד בעלי זכויות במקרקעין הפונים לחברה לצורך תכנון, קידום, ביצוע ואכלוס הפרויקט במקרקעין.

לאחר איתור פרויקט בקפידה, מבצעת הקבוצה בדיקות היתכנות לפרויקט, הכוללות בדיקות פיזיות, תכנוניות וכלכליות. ככל שהפרויקט עונה על הפרמטרים שהחברה הגדירה (אשר מפורטים להלן), מתקיים מו"מ עם בעלי זכויות במקרקעין לצורך גיבוש הסכם, לפיו תרכוש החברה, במישרין או בעקיפין, באמצעות חברות הקבוצה, את זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות של בעלי הזכויות במקרקעין לבניית דירות נוספות לצורך מכירתן על ידי הקבוצה, ובתמורה תעניק שירותי בנייה שונים בהתאם להסכמות הצדדים. יצוין כי, במסגרת ההסכמים בדרך כלל מוענקים לבעלי המקרקעין ביטחונות וערבויות שונות להבטחת ביצוע תקין של הפרויקט וכן זכויות פיקוח לצורך מעקב אחר ביצוע הפרויקט, ובכלל זאת מינוי מפקח מטעמם. בנוסף, החברה מממנת ליווי משפטי לבעלי המקרקעין של הפרויקט.

לאחר גיבוש ההסכם, פועלת הקבוצה במישור התכנוני לקידום תכניות מכוחן תפנה לוועדות התכנון הרלוונטיות בבקשה לקבלת היתר לבנייה על הקרקע, וככל שרלוונטי, קידום הכרזת המתחם כמתחם המיועד לפינוי-בינוי והכנת תכניות לשינוי תכנית בניין עיר (תב"ע).

בטרם החלטה על כניסה לפרויקט עורכת החברה בדיקת היתכנות תכנונית ובדיקת היתכנות כלכלית, במסגרתה החברה מעריכה את עלות הפרויקט, מחירי המכירה ושיעור הרווחיות הצפוי. בנוסף לבדיקת ההיתכנות המפורטת לעיל, במסגרת פרויקט מסוג פינוי-בינוי עורכת החברה דו"ח שמאי ע"פ תקן 21 וזאת לצורך פנייה לוועדות התכנון לצורך קביעת זכויות הבנייה ובכלל זה מספר יחידות הדיוור, שטחי מסחר, משרדים ושטחים ציבוריים בפרויקט.

עם התקדמות תכנון הפרויקט עורכת החברה דוח אפס באמצעות שמאי חיצוני, הכולל ניתוח רגישות לרווחיות הפרויקט ביחס לשינוי מחירי המכירה ועלויות הבנייה. במהלך ביצוע הפרויקט, מפיק השמאי החיצוני בכל חודש דוח מעקב חודשי עבור החברה והגורם הפיננסי המלווה את הפרויקט ובו פירוט של התקדמות הפרויקט בהיבטי ביצוע, שיווק, תזרים מזומנים ועלות הפרויקט.

על פי רוב, ההסכמים עם בעלי המקרקעין, יותנו בתנאים מתלים שונים, ובנייהם, הסכמה על ידי רוב נדרש של בעלי המקרקעין כקבוע בחוק, קבלת היתר בנייה כדין שיאפשר את ביצוע הפרויקט והתקשרות עם גורם מלווה והכל בהתאם להסכמות הצדדים והתכניות שגובשו.

בטרם ביצוע עבודות הבנייה, הקבוצה פועלת להתקשר בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי ללווי הפרויקט. במסגרת זו, מעמיד התאגיד הבנקאי מסגרת אשראי לפרויקט, ערבויות לבעלי הזכויות במקרקעין להבטחת זכויותיהם בפרויקט, הבטחת דמי השכירות, תשלום מיסים, רישום בית משותף

וכיוצ"ב. כמו כן, מעמיד הגורם המממן ערבויות להבטחת כספי רוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (כהגדרתו להלן). יובהר כי, לאחר מסירת יחידות הדיור בפרויקט, הגורם המממן יעמיד ערבויות להבטחת תיקון ליקויי בנייה בתקופת האחריות.

כחלק מהליך אישור המימון, מבצע התאגיד המממן בחינה של הפרויקט וממנה מפקח מטעמו להבטיח את התקדמות הפרויקט על פי לוחות זמנים קבועים מראש ועמידה בתקציב.

במקרה שמדובר בפרויקט בו נדרש פינוי הדיירים הקיימים, ימומנו עלויות המעבר ודמי השכירות על ידי הקבוצה עד למועד סיום ביצוע העבודות ומסירת הדירות החדשות לדיירים אשר גרו בנכס לפני תחילת העבודות. פינוי הדיירים מדירותיהם בד"כ אורך כחודש, לאחר כחודשיים ממשלוח הודעת פינוי. בד"כ הודעת פינוי נמסרת לדיירים שלושה עד ארבעה חודשים לפני הפינוי בפועל.

לאחר פינוי דיירים, ככל שנדרש, הקבוצה פועלת להקמת הפרויקט באמצעות קבלן ביצוע מטעמה ובמקביל פועלת לשיווק יחידות הדיור והשלמת כל התחייבויותיה בפרויקט על פי ההסכמים השונים. החברה מפיצה מכרז קבלנים בסמוך לאחר קבלת החלטת ועדה.

במסגרת פעילות זו, הקבוצה נדרשת על ידי התאגיד המממן לפעול למכירה מוקדמת של דירות בטרם תחילת עבודות ההקמה. יובהר כי, לרוב החברה מתחילה בשיווק בסמוך לאחר קבלת החלטת ועדה על מתן תנאים להיתר. אולם, במקרים מסוימים ובהתאם לתנאי השוק באותה התקופה, השיווק מתחיל בסמוך לקבלת היתר הבנייה. כמו כן, נדרשת הקבוצה להעמיד הון עצמי בין בעצמה ובין על ידי לקיחת הלוואות כמפורט בסעיף 18 להלן.

בהמשך לאמור לעיל, הקבוצה תתחייב לאחר השלמת הפרויקט לתקן לבעלי המקרקעין ורוכשי הדירות ליקויים ככל שישנם למשך תקופת הבדק ותקופת האחריות בהתאם לחוק המכר (כהגדרתו להלן).

קידומו של פרויקט ייזום מתחמי דיור צמודי קרקע מתבצע על ידי החברה, לרוב, באמצעות פעילות יזומה לאיתור עסקה מתאימה לביצוע הפרויקט בדרך של מכרזי רמ"י או בשוק החופשי. לאחר איתור פרויקט בקפידה, מבצעת הקבוצה בדיקות היתכנות לפרויקט, הכוללות בדיקות פיזיות, תכנוניות וכלכליות. ככל שהפרויקט עונה על הפרמטרים שהחברה הגדירה, פועלת החברה לייזום והקמת יחידות צמודות קרקע ומכירתן במסגרת השוק החופשי.

כיום, לקבוצה מספר פרויקטים הנמצאים בשלבי ביצוע והבשלה שונים, החל מפרויקטים בשלבי חתימות ותכנון וכלה בפרויקטים בהקמה. נכון למועד הדוח, הקבוצה פעילה בעיקר באזור המרכז ובכוונתה להמשיך להתמקד באזור זה מבלי שהדבר מהווה התחייבות לעשות כן. לעניין זה יצוין כי, בשנתיים האחרונות הרחיבה החברה את פעילותה מעבר לאזור המרכז, ובבעלותה עתודות קרקע המיועדות לפרויקטים מסוג ייזום והקמה של מתחמים צמודי קרקע ושיווקם בשוק החופשי.

נכון למועד פרסום דוח זה, לקבוצה 5 פרויקטים של התחדשות עירונית בשלבי הקמה ו-7 פרויקטים בהליכי תכנון מתקדמים. במהלך שנות פעילותה השקיעה הקבוצה משאבים ותשומות רבות, על מנת לפתח את השלד המקצועי והמימון של הקבוצה הפועל במסגרת הדיסציפלינות הרלוונטיות לייזום וביצוע הפרויקטים, לרבות פיתוח עסקי, תכנון, כספים ושיווק הפרויקטים. לחברה שדרת ניהול מנוסה ומחויבת, אשר שמה לעצמה מטרה לקדם ולהוביל את תחום ההתחדשות העירונית, תוך מתן דגש על חדשנות בתכנון והקפדה על איכות הבנייה.

## 6.2 מבנה תחום פעילות הנדל"ן היזמי והשינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מורכב ממספר רב של עוסקים, הפועלים באופן פרטי או באמצעות תאגידים, במיזמים שונים שמהותם פיתוח ומכירת סוגים שונים של נכסים המיועדים לצרכים שונים, וביניהם, מגורים, תעסוקה, פנאי ומסחר. בפרט, שוק הנדל"ן למגורים, מורכב ממספר רב של

יזמים המבצעים שלל סוגי עסקאות במסגרת שוק זה. התחום כאמור מתאפיין בתחרותיות גבוהה ובריבוי חברות יזמיות העוסקות בנדל"ן למגורים. התחרותיות בשוק זה בדרך כלל מתרכזת באזורים גאוגרפים מסוימים, בהם חברות מתחרות הן על התקשרות עם בעלי הזכויות במקרקעין על עסקאות בדרך של התחדשות עירונית, והן על התקשרות ומכירת דירות לרוכשים.

את עסקאות ייזום הנדל"ן למגורים ניתן לחלק לשתי קטגוריות מרכזיות: עסקאות יזמיות המתבצעות באמצעות רכישת קרקעות, לרוב קרקעות בבעלות המדינה המוצעות לציבור באמצעות רמ"י ובחלק מהמקרים רכישה מגופים פרטיים, זאת לצורך פיתוח ומכירתן של יחידות דיור במסגרת השוק החופשי או במסגרת פרויקטים בעידוד המדינה כדוגמת פרויקט "דירה בהנחה". בנוסף, קיימות עסקאות יזמיות המתבצעות באמצעות חליפין, כגון עסקאות קומבינציה ומתן שירותי בנייה תמורת זכויות בנייה בנכס, ובפרט פרויקטים של התחדשות עירונית על שלל סוגיהם. במסגרת עסקאות אלה, הקרקע אינה נרכשת על ידי היזם במזומן, אלא באמצעות מתן שירותי בנייה תמורת הזכויות בקרקע.

בשנים האחרונות פרויקטים של התחדשות עירונית הגדילו את נפחם בשוק הנדל"ן בישראל. ממשלות ישראל תמכו בתכניות של התחדשות עירונית היות ותכניות אלו סיפקו מספר יתרונות בולטים ביניהם: שדרוג מבנים ותשתיות (הן על ידי חיזוק מבנה קיים והן על ידי הריסתו ובנייתו מחדש), השבה של אוכלוסייה צעירה ומגוונת אל שכונות ותיקות, שיפור עמידותם של מבנים ותשתיות אל מול איומי טבע ולוחמה וכן הגדלה של מלאי דירות בשוק בו עולה הביקוש על ההיצע. לאור יתרונות אלו נוצרו על ידי ממשלות ישראל מסלולים לעידוד והוצאה לפועל של פרויקטים להתחדשות עירונית אשר מעוגנים בהחלטות ממשלה, בחקיקה ובתכניות מתאר ארציות. המסלולים הבולטים הינם מסלול רשויות מקומיות, מסלול מיסוי ותמ"א 38.

#### 6.1.1 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

ביום 4 באוגוסט 2016 אושר חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן: "החוק להתחדשות עירונית") אשר נועד לקדם את הפעילות להתחדשות עירונית ולהגדיל את היקף המיזמים להתחדשות עירונית במקביל להאצת ביצועם בפועל וזאת לשם הגדלת היצע דיור בשטחים עירוניים, בד בבד תוך מתן חשיבות לשמירה על שטחים פתוחים, יעילות השימוש בקרקעות, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ואיכות החיים של התושבים.

על מנת לעמוד ביעדים אלו, בהתאם למדיניות הממשלה, הוקמה רשות ממשלתית – "הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית".

#### 6.1.2 להלן תפקידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית<sup>8</sup>:

- (1) קידום מיזמים להתחדשות עירונית;
- (2) האצת מימוש תהליכי התחדשות עירונית, לרבות באמצעות זיהוי חסמים והסרתם;
- (3) איתור אזורים עירוניים בנויים לצורך קידום תכנון להתחדשותם והכנת תכניות, לרבות תכניות כוללות להתחדשות עירונית כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, בתחום מרחב תכנון מקומי, אם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באותו מרחב תכנון לא מילאה הוראה לפי סעיף 64(ב) לחוק האמור;
- (4) גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחומי פעולתה של הרשות וקביעת מנגנונים מסייעים;
- (5) הפעלת הקרן להתחדשות עירונית;

<sup>8</sup> סעיף 4 לחוק להתחדשות עירונית.

- (6) קידום פתרונות למיגון העורף ולחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, במסגרת התחדשות עירונית;
- (7) קידום פתרונות לתחזוקה לטווח ארוך של הרכוש המשותף באזורי התחדשות עירונית;
- (8) סיוע להתארגנות דיירים לשם מימוש וקידום מיזמים להתחדשות עירונית;
- (9) פיתוח אמות מידה ועקרונות מנחים לתכנון של מיזמים להתחדשות עירונית וכן קידום מחקר ופיתוח הידע בתחומי ההתחדשות העירונית;
- (10) קידום פעולות לשדרוג מרכזי ערים ומרכזי מסחר ותעסוקה, במסגרת מיזמים להתחדשות עירונית, בשים לב, בין השאר, להוראות הדין לעניין שימור אתרים ומבני דת;
- (11) ריכוז מידע בתחום ההתחדשות העירונית, בין השאר בדבר היקפי הדירות המתוכננות והמתחדשות באזורים עירוניים ותיקים והפצתו באופן זמין ושוטף, לציבור, לרשויות המקומיות ולאנשי מקצוע הנוגעים בדבר;
- (12) יישום מדיניות השר בתחום ההתחדשות העירונית;
- (13) מתן ייעוץ לממשלה ולשרי הממשלה ולמועצת מקרקעי ישראל, בתחום ההתחדשות העירונית;
- (14) מעקב אחר החלטות הממשלה לעניין פעולותיה ויעדיה בתחום ההתחדשות העירונית, וקידום מימושן.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאית לבצע כל פעולה הדרושה לשם מילוי תפקידיה, ובכלל זאת: לסייע בהליך הכרזה על שטח כעל מתחם פינוי בינוי (מסלול רשויות או מסלול מיסוי כפי שיפורט להלן); להמליץ לרמ"י על הקצאה של קרקע נוספת לזו המיועדת לפינוי במסגרת מיזמים של התחדשות עירונית (בהתאם למדיניות מועצת מקרקעי ישראל ומבלי לגרוע מסמכויותיה); הקצאה של משאבים לרשויות מקומיות, לוועדות מקומיות לתכנון ובניה וכן לגופים אחרים הפועלים בתחום ההתחדשות העירונית, לטובת קידום מיזמים; לפעול לגיבוש הסכמת בעלי דירות לביצוע מיזמים של התחדשות עירונית; מתן תמריצים לקידום התחדשות עירונית באזורים בהם אין כדאיות כלכלית למיזמים מסוג זה; סיוע לרשויות מקומיות ועידודן לקידום תהליכים של התחדשות עירונית; לגבש ולפרסם רשימה של עוסקים בתחום ההתחדשות העירונית, לרבות יזמים; לפרסם חומרי הסברה בשפות שונות (עברית, רוסית, אמהרית וערבית); למנות ולהעסיק יועצים חברתיים ללווי של בעלי דירות; לערוך הכשרות לעובדיה?

### 6.1.3 תמ"א 38

תמ"א 38 הינו שמה המקוצר של "תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים מפני רעידות אדמה", אשר נכנסה לתוקף בשנת 2005. מטרת התכנית הינה לאפשר את חיזוקו של המבנה הישן, לרבות בדרך של הריסה ובניה מחדש, תוך מתן תמריץ כלכלי ותכנוני לבעלי הדירות, בדמות שיפור יחידות הדיור שבבעלותן ומתן זכויות לבניית דיור נוספות, על ידי צורך בהיתר בניה חדש בלבד.

תמ"א 38 חלה על מבנים אשר לגביהם הוצא היתר בניה עובר ליום 1 בינואר 1980 ואינם עומדים בדרישות התקן הישראלי לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה (תקן ישראלי 413).

הרעיון המרכזי של תמ"א 38 הינו מתן זכויות בניה נוספות, כאמור לעיל, לבעלי הדירות אשר מתקשרים בהסכם עם יזם מסוים אשר במסגרתו הם מוכרים לו את זכויות הבניה המשותפות בקרקע בעבור עבודות בניה של היזם לשדרוג הדירות (חיזוק מפני רעידות אדמה, הגדלת שטח דירה, הוספת ממ"ד וכיו"ב) או לבניה של דירות חדשות.

משכך, ההיתכנות של התקשרות בהסכם כאמור עם יזם מושפעת מהאפשרות לרווחיות עבור אותו יזם אשר טמונה בהפרש שבין הכנסותיו ממכירת הדירות הנוספות (דהיינו אלו שנבנו מכוח התוספת בזכויות הבניה) לבין העלויות בהן הוא נושא במסגרת ההתקשרות עם בעלי הזכויות במקרקעין כגון: עלויות בגין תכנון הפרויקט, אגרות בניה, הוצאות משפטיות ועוד, כאשר חלקן הארי של עלויות אלו הינו עלויות הבניה.

לאחר כריתת הסכם בין היזם ובעלי הדירות, תוך קבלת האישורים הרלוונטיים, יירשמו בפנקס המקרקעין הערות אזהרה לטובת היזם על זכויות בעלי הדירות וזאת כנגד העברת ערבות, על פי רוב בנוסח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 לטובת בעלי הדירות (זאת בנוסף לערבויות נוספות אשר יכול ויקבלו בעלי הדירות בהמשך בקשר עם התחייבויות היזם לתשלום שכר דירה, ביצוע עבודות בדק ועוד).

כמו כן, לרוב היזם מתקשר בהסכם מימון עם בנק מלווה או חברה פיננסית ונרשמת לטובתם משכנתא ראשונה על המקרקעין.

#### להלן תמצית מקובלת של שלבים עיקריים ביישום תכניות תמ"א 38:

- חיפוש אחר פרויקטים פוטנציאליים ובחינת כדאיותם הכלכלית;
- מפגש של החברה עם הדיירים;
- הקמת נציגות דיירים לצורך הפרויקט (ככל ולא הוקמה בטרם ההתקשרות עם היזם);
- אישור החברה על ידי דיירי הבניין כחברה היזמית;
- חתימת הסכם בין הצדדים;
- תכנון הפרויקט;
- הגשת בקשה לוועדה מקומית למתן היתר בניה;
- כריתת הסכם מימון עם בנק מלווה או חברה פיננסית אחרת;
- פינוי הדיירים מהמבנה הקיים והעברתם לדיור זמני לאורך הבניה (ככל שנדרש);
- התחלת בניית המבנה או שיפוץ המבנה הקיים.

יובהר כי, סדר השלבים עשוי להיות מעט שונה וזאת מאחר ולפעמים הדיירים בוחרים נציגות לפני המפגש עם החברה היזמית או לחילופין, מאחר ולעיתים תכנון הפרויקט מתחיל עוד לפני חתימה רשמית על הסכם סופי בין היזם לבעלי הדירות.

ישנם שני מסלולים עיקריים להוצאה אל הפועל של פרויקט תמ"א 38 – חיזוק ועיבוי (תמ"א 38/1) והריסה ובניה מחדש (תמ"א 38/2 ו-תמ"א 38/3).

ביום 5 בנובמבר 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה להאריך את תוקפה של תכנית תמ"א 38 בשלוש שנים בלבד, חלף 5 שנים, וזאת עד לחודש אוקטובר 2022 (להלן: "**החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה**")<sup>10</sup>. המועצה הארצית לתכנון ובניה הגיעה למסקנה כי במתכונתה הנוכחית לא השיגה תמ"א 38 את תכליותיה באופן המצדיק את המשך קיומה, ובין היתר, על רקע חשש בעלי מקצוע כי חלק מהמבנים שבוצעו בהם תוספות בנייה לא יהיו שמישים למגורים לאחר רעידת אדמה וכי תמ"א 38 כמעט לא מיושמת באזורי הסיכון לרעידות אדמה. זאת, בנוסף לטענות בעלי מקצוע והרשויות הנוגעות להליכי תמ"א 38, כי הבנייה מכח תמ"א 38 אינה לוקחת בחשבון ראייה תכנונית רחבה ועל כן עשויה להוות השפעה שלילית להתחדשות עירונית ולסיכול הליכי ההתחדשות העירונית במסגרת מתחמים עירוניים שלמים.

<sup>10</sup> המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה 634, תמ"א 38: תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, 5 בנובמבר 2019.

עם זאת, רשויות מקומיות אשר תבקשנה להאריך את תכנית תמ"א 38 עד לחודש מאי 2025 (תום התקופה המקורית) יוכלו לעשות כן ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים<sup>11</sup>:

א. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קבלה החלטה עד ליום 1 במאי 2022 לפיה היא מעוניינת כי הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה.

ב. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תכנית מתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א 38 החלה על כל מרחב התכנון או על מתחם כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1 במאי 2022. הוגשה תכנית על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות תמ"א 38 רק על שטח התכנית שהוגשה.

כמו כן, המליצה המועצה בהחלטתה, בין היתר, לתת סמכות לוועדה מקומית, לאשר תכנית במגרשים שבהם קיימים מבנים הטעונים חיזוק (שניתן היתר לבנייתם לפני יום 1 בינואר 1980) להריסה ובניה מחדש.

בנוגע להיקף שטחי הבניה המירביים, במסגרת תכנית כאמור, המועצה ממליצה לבחון שתי חלופות – חלופה ראשונה, לפיה היקף שטחי הבניה, יהיה בדומה לקבוע היום בתמ"א 38 במסלול זה (ובכלל זה כפל זכויות כמשמעותו בסעיף 14 לתמ"א 38); חלופה שנייה, לפיה היקף שטחי הבניה הסחירים מעל הקרקע, ייגזר משטחי הבניה הקיימים בפועל כדין במבנה הטעון חיזוק ויעמוד על 350% משטחי הבניה כאמור (שטח מירבי).

ביום 5 באפריל 2022 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה להאריך את תוקפה של תמ"א 38 בשנה נוספת, דהיינו עד ליום 1 באוקטובר 2023. בהחלטה זו, הוארכו בהתאמה בשנה נוספת גם המועדים בקשר עם האפשרות של הרשויות המקומיות להאריך את תקופת תכנית תמ"א 38, כמפורט לעיל<sup>12</sup>. ביום 20 באפריל 2023 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה על סיומה של התמ"א באופן סופי דהיינו, ביום 1 באוקטובר 2023, למעט ב-10 ערים אשר בהן הרשויות המקומיות מקדמות תכנית מחליפה לתמ"א 38 אשר לגביהן הוארך תוקפה של תמ"א 38 עד ליום 29 בפברואר 2024, כאשר במסגרת זמן זו על הרשויות המקומיות להשלים את הגשת התכנית המחליפה למוסד התכנון. רשות מקומית שתגיש תכנית מחליפה עד פברואר 2024, יוארך תוקף תמ"א 38 בתחומה עד חודש מאי 2026 או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם), אלא אם תתקבל החלטה בוועדה המקומית המתנגדת להארכת התמ"א מעבר לחודש פברואר 2024.

כמו כן, במסגרת ההחלטה מיום 20 באפריל 2023, קבעה המועצה הארצית לתכנון ובניה כי ב-4 ערים נוספות הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 18 במאי 2026 או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם) וב-5 ערים נוספות הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 18 במאי 2026 או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם) ובלבד שהוגשה תכנית כאמור עד ליום 1 בפברואר 2024. לא הוגשה תכנית כאמור עד ליום 1 בפברואר 2024, יפקעו הוראות התמ"א ביום 29 בפברואר 2024.<sup>13</sup>

#### 6.1.4 תמ"א 38/1 – חיזוק ועיבוי

במסגרת תכנית במסלול תמ"א 38/1, המבנה הקיים לא נהרס כליל, אלא עובר חיזוק והוספה של עד 2.5 קומות נוספות לשם בנייתן של דירות חדשות. בנוסף, הדירות הקיימות יכול ויורחבו בשטח של עד

<sup>11</sup> החלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה מס' 634 מיום 5 בנובמבר 2019.

<sup>12</sup> המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה 669, תמ"א 38: תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, 5 באפריל

2022.

<sup>13</sup> המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה 686, תמ"א 38: תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, 20 באפריל 2023.

25 מ"ר (כולל חדר ממ"ד) ומרפסת. במקרים מסוימים יכול וינתן היתר להוספת דירות בקומת הקרקע של הבניין או לממש את הזכויות לבניית אגף חדש בהיקף שטחים זהה (תמ"א 38/3). כמו כן, במסגרת המו"מ בין בעלי הדירות לזים, לעתים מתווספים למבנה שירותים חיוניים כגון מעליות, חניות, מחסנים וכדומה. על אף שבמסלול זה המבנה הקיים אינו נהרס, פעמים רבות מוסכם על פינוי דיירים מהבניין לתקופת עבודות החיזוק והבניה, תוך מתן מימון מלא לשכירות חלופית על ידי היזם.

שיעור הסכמת בעלי הדירות בפרויקט במסלול זה, כפי שנקבע בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק המקרקעין – חיזוק בתים") הינו של כלל בעלי הדירות (100%) בבניין. אולם, ככל וישנה הסכמה של שני שלישים (67%) מבעלי הדירות בבניין (אשר לפחות שני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם), ניתן לפנות אל המפקח על הבתים המשותפים, לאחר אישור הבקשה להיתר בניה בוועדה המקומית, ולבקש למנות רואה חשבון או עורך דין לחתום בשם המתנגדים לצורך קבלת אישור ביצוע העבודה<sup>14</sup>.

#### 6.1.5 תמ"א 38/2 – מסלול הריסה ובנייה

במסגרת תכנית במסלול תמ"א 38/2 נהרס המבנה הקיים ובמקומו נבנה מבנה חדש, הבנוי לפי כל התקנים הנדרשים, בתוספת יחידות דיור אותן מקבל היזם. בעלי הדירות המקוריות נותרים עם הזכויות בהן החזיקו ערב הפינוי ועל פי רוב בתוספת מסוימת לכל דירה.

במצב בו ישנן זכויות בניה אשר לא מומשו בעבר, ניתן לנצל בנוסף לזכויות הבניה מתוקף תמ"א 38. שיעור הסכמת בעלי הדירות בפרויקט במסלול זה, כפי שנקבע בחוק המקרקעין – חיזוק מבנים, הינו של כלל בעלי הדירות (100%) בבניין. אולם, ככל וישנה הסכמה של 67% מבעלי הדירות (אשר שני שלישי מהרכוש המשותף צמודות לדירותיהם) ניתן לפנות אל המפקח על בתים משותפים לאחר אישור הבקשה להיתר בניה בוועדה המקומית, ולבקש למנות רואה חשבון או עורך דין לחתום בשם המתנגדים לצורך קבלת אישור לביצוע העבודה<sup>15</sup>.

#### 6.1.6 החלופה לתמ"א 38

במסגרת החלטת המועצה הארצית בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 מיום 5 בנובמבר 2019 המליצה המועצה הארצית לתכנון ובניה לממשלה על תיקוני חקיקה אשר יהוו חלופה לתמ"א 38, במסגרתם יינתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38. בהמשך לכך, ביום 29 ביוני 2022 אושר חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022 שכלל, בין היתר, חלופה לתמ"א 38 (חלופת שקד). על פי החוק, הורחבו סמכויותיהן של הוועדות המקומיות לאשר תכניות תוך הוספת זכויות בנייה במספר מסלולים: תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה ומחדש; הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר; חיזוק; חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר. נוסף על כך, נקבעו כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות לעמידות בפני רעידות אדמה במסלולים כאמור. כמו כן, נקבע מסלול לרישוי מהיר שיאפשר לייעל ולזרז את מימוש תכניות אלה, כך שהוקנתה לוועדה המקומית סמכות להחליט במסגרת החלטתה על אישור תכנית, גם על מתן היתר לפי התכנית. בינואר 2023 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובניה את התקנות המסדירות הכנת תוכנית להתחדשות עירונית במתווה "תוכנית לרישוי מהיר" – תיקון 139 לחוק התכנון והבניה, בכפוף לשינויים המפורטים בהחלטתה<sup>16</sup>.

סי' 5 לחוק המקרקעין – חיזוק בתים.

סי' 5א לחוק המקרקעין – חיזוק בתים משותפים.

המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה 681, תקנות – תכנית לרישוי מהיר, 3 בינואר 2023.

14

15

16

כמו כן, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת את התוכניות העירוניות במטרה לאפשר את המשך ההתחדשות העירונית ברמת הבניין הבודד (להבדיל ממתחמים גדולים של פינוי בינוי) גם לאחר שיפוג תוקפה של תמ"א 38 באוקטובר 2023. בכל עיר שבה יש תוכנית מסוג זה, ניתן להאריך את תוקפה של תמ"א 38 כאמור לעיל, עד למועד אישור סופי של התכנית העירונית, המחליפה.

#### 6.1.7 ביטול עסקת תמ"א 38<sup>17</sup>

בעקבות תיקון חקיקה אשר נכנס לתוקף במהלך חודש מאי 2023, ניתנה לבעלי הדירות אפשרות לביטול העסקה במקרים בהם היזם לא הגיע להחלטות 50% מבעלי הדירות בתוך 18 חודשים ממועד חתימת העסקה הראשונה בבניין וכן במקרה בו לא הגיע היזם לרוב של 67% חתימות בתוך 36 חודשים ממועד חתימת העסקה הראשונה בבניין. כמו כן, יכולים בעלי הדירות, ברוב של 50%, לבטל את העסקה במידה והיזם לא הגיש בקשה להיתר למוסד התכנון בתוך 42 חודשים ממועד חתימת העסקה הראשונה בבניין.

#### 6.1.8 פינוי בינוי

פינוי בינוי הינו מסלול אשר מטרתו ניצול יעיל של חלקת קרקע גדולה יחסית, עליה בנויים מספר מבנים. במסגרת פרויקט של פינוי בינוי הורסים את המבנים הקיימים ובמקומם בונים מבנים חדשים עם זכויות בניה מורחבות. מטרה נוספת של תכנית פינוי בינוי היא לנצל את הריסת המתחם כך שישנה אפשרות טובה יותר לשפר במקביל גם את התשתיות של הקרקע. בניגוד לפרויקט תמ"א 38 בו נדרשים לקבל היתר בניה חדש בלבד, פרויקט פינוי בינוי מקודם בהליך תכנוני מעמיק יותר המחייב גם קבלת תב"ע (תכנית בניין עיר) עדכנית על ידי מוסדות התכנון. התב"ע העדכנית תעסוק, בין היתר, בהיבטים רוחביים דוגמת מערך כבישים ונגישות תחברותית (לרבות תחבורה ציבורית), תשתיות מים וביוב, מוסדות חינוך.

פינוי בינוי הינה תוכנית המעוגנת במספר חוקים, ביניהם חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, (בשמו הקודם, חוק פינוי בינוי (פיצויים)), התשס"ו-2006 (להלן: "חוק העידוד"), החוק להתחדשות עירונית וחוקי מיסוי, כאשר הסמכות להכרזה על חלקות קרקע כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי שר הבינוי והשיכון, בהסכמת הרשות המקומית הרלוונטית. צו כאמור שניתן על ידי שר הבינוי והשיכון יהיה לתקופה שלא תעלה על 6 שנים עם אפשרות להארכה<sup>18</sup>.

להכרזה על מתחם פינוי בינוי השלכות גם במישור המיסוי מאחר והיא יכולה להקנות הטבות במס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בניה וכן אפשרות לפטור מהיטל השבחה למגורים.

חוק העידוד קובע בין היתר כי בשעה שרוב מיוחס מבין בעלי הדירות במקבץ לפינוי בינוי נתן הסכמתו להסכם פינוי בינוי עם יזם, אזי, המסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לצורך ביצוע העסקה או מתנה זאת בתנאים בלתי סבירים יהא אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ המסכימים לעסקה, בשל הנזק אשר נגרם להם מסירובו.

רוב מיוחס מבין בעלי הדירות (כהגדרתו בחוק העידוד)<sup>19</sup> - הינו רוב כדלקמן: בעלי הדירות במקבץ לפינוי-בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות במקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) 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,

בהתאם לתיקון חקיקת ההתחדשות העירונית בחוק ההסדרים משנת 2021. לפרטים נוספים ראו: <https://www.gov.il>.  
סי' 14(ב)(1) ו-15(ד) לחוק להתחדשות עירונית.  
סי' 1 לחוק העידוד.

17  
18  
19

ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; ו-(ב) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם.

יצוין כי החברה זכתה במספר מכרזי דיירים בפרויקטים עתידיים של פינוי בינוי וכי החברה מנהלת מול הדיירים באותם פרויקטים משא ומתן לקידום הפרויקט, החברה פועלת לכך שהמשאים ומתנים מול הדיירים באותם פרויקטים יבשילו לידי עסקאות במהלך החודשים הקרובים ויחלו החתמות דיירים וקידום הפרויקטים בחברה.

ישנם שני מסלולים עיקריים לתוכניות פינוי ובינוי: (1) מסלול הרשויות המקומיות; ו-(2) מסלול מיסוי. **מסלול רשויות מקומיות** 6.1.9

במסגרת מסלול זה, הרשות המקומית הינה המקדמת והיוזמת של הליך ההתחדשות העירונית במסגרת המתחם המצוי בשטחה המוניציפלי. התכנית המקודמת על ידה, יכול שתהיה מסוג חיזוק ועיבוי או מסוג הריסה ובנייה מחדש, כך שהמתחם בו יתבצע הפרויקט יכול לכלול בניין, בניינים ואף שכונה שלמה. ישנם ארבעה גורמים עיקריים המעורבים בהליך ביצועו של פרויקט התחדשות עירונית במסגרת מסלול זה: הרשות המקומית, הוועדה הבין-משרדית להתחדשות עירונית<sup>20</sup> (להלן בסעיף זה: "הוועדה"), חברה מנהלת<sup>21</sup> ובעלי הזכויות במקרקעי. ההליך מתחיל בפנייה של הרשות המקומית לוועדה ולהגשה של הצעה לגבי מתחמים אשר נמצאו לדעתה מתאימים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, בהתאם לתנאים ולעקרונות שנקבעו. הוועדה מבצעת תהליך סינון דו-שלבי: מיון ראשוני, במסגרתו מתבצעת בחינה של מתחמים העומדים בתנאי סף שנקבעו למיון בשלב הראשון אשר בין היתר בוחן את מספר היחידות במתחם לפי גודלו והרציפות הפיזית שלו; ככל ששלב זה עובר בהצלחה, נעשית בחינה נוספת במסגרת שלב המיון הסופי, הכוללת עמידה בתנאי סף נוספים שהוגדרו לשלב זה, קבלת חוות דעתם של גורמי התכנון, הגשת תכניות ראשוניות, ביצוע תסקיר כלכלי למתחם וכדומה. עובר לביצוע שלב המיון הסופי, מתבצעת התקשרות בין הרשות המקומית לחברה המנהלת במסגרת הסכם המבוסס על עקרונות שנקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון. ככל שמתקבלת המלצת הוועדה, מתבצעות פעולות להכרזת המתחם כמתחם המיועד להתחדשות עירונית וניתנת המלצת הוועדה לממשלה, כאשר הכרזה זו, ככל שתיעשה, תהיה תקפה למשך תקופה של שש שנים. יצוין כי, במסגרת מסלול זה, התכנון של הפרויקט ממומן על ידי משרד הבינוי והשיכון, באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לאחר אישורה כמתחם הראוי להכרזה על ידי הממשלה. לאחר ההכרזה, יקבל כל פרויקט מימון כספי נוסף, לתכנון של תוספות זכויות הבנייה, למתכנני התב"ע והיועצים הנלווים וכן מימון של הפעולות של החברה המנהלת, הכוללות פעולות הכנה, פעולות הסברה לתושבים, התקשרות עם מתכננים ויועצים, קידום תכנון סטטוטורי ואישורו, לרבות תכנון של מוסדות ציבור ותשתיות, התקשרות עם קבלני ביצוע, פיקוח על הביצוע וכן לצורך מעקב דיווח ובקרה. יצוין כי, במידה והפרויקט לא הושלם לאחר שש שנים ולא התקבלה אורכה לתקופת ההכרזה, תפוג תקופה של ההכרזה והפרויקט לא יהיה זכאי להטבות או תשלומים כלשהם. לאחר סיום השלב התכנוני ולעיתים במקביל לביצוע התכנון, מתגבשות ההסכמות לגבי הפרויקט הרלוונטי עם בעלי הזכויות בו. ככל שמגיעים להסכמות עם בעלי הזכויות, החברה המנהלת פועלת להגשת בקשת היתר בנייה ולקידום ביצוע הפרויקט.

יצוין כי, על מנת לעודד תהליכי התחדשות עירונית, הוקמו מנהלות עירוניות, שהינן יחידות הפועלות בתחומן של הרשויות המקומיות ותפקידן הינו לקדם את מיזמי ההתחדשות העירונית במסגרת

<sup>20</sup> הוועדה מורכבת מנציג משרד הבינוי והשיכון המכהן כיו"ר הוועדה, נציגי משרד ראש הממשלה, משרד האוצר, משרד הפנים, המשרד לאיכות הסביבה, משרד התחבורה ורשות מקרקעי ישראל.  
<sup>21</sup> חברה מנהלת היא חברה הנכללת במאגר חברות מנהלות להתחדשות עירונית, הנבחרת באמצעות מכרז. את ההתקשרות עם החברות המנהלות מבצעת כל רשות המקומית על פי שיקול דעתה.

הרשות. המנהלות מבצעות את הפעולות הבאות: (א) הנגשה ופרסום של מידע וחומרי הסברה לתושבים, יזמים ובעלי מקצוע, לרבות באמצעות כנסים; (ב) מתן סיוע לדיירים בהתארגנות לקראת בחירת נציגות מטעמם; (ג) מתן סיוע לדיירים בהתארגנות לקראת פנייה ליזמים וקביעת העקרונות לבחירת יזם מבצע; (ד) ביצוע בדיקות היתכנות לקידום פרויקט התחדשות עירונית; (ה) תיאום פעולות הרשות המקומית מול המחלקות הרלוונטיות בעירייה; ו-ו) סיוע בקידום פרויקטים במחלקות התכנון והרישוי ברשות המקומית<sup>22</sup>.

#### 6.1.10 מסלול מיסוי

בשונה ממסלול רשויות מקומיות, במסלול זה היזם הוא זה אשר פונה אל שר הבינוי והשיכון בבקשה להכריז על קרקע שיש בה 24 יחידות דיור לפחות כמתחם פינוי ובינוי. מסלול זה מתמך תהליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי. במסלול מיסוי הרשויות המקומיות אינן יוזמות ונושאות בעלויות של הליכי התכנון ואלו מוטלות על היזם.

השלב הראשון במסלול מיסוי הינו החלטה מקדמית בו ניתנת ליזם ולבעלי הדירות אפשרות להתקשר בהסכם פינוי בינוי באופן שחבות המס תידחה למועד הביצוע בפועל ולא למועד ההסכם. החלטה מקדמית נדרשת גם לצורך הגשת תכנית למוסדות התכנון מבלי להידרש בשלב ההגשה להסכמה של כלל (100%) מבעלי הדירות.

השלב השני הינו הכרזה של המתחם כ"מתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי". לצורך הגשת בקשה להכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי צריכים להתקיים התנאים הבאים: (1) תכנית לפינוי ובינוי שהופקדה להתנגדויות או אושרה; (2) הסכמי פינוי ובינוי חתומים עם רוב מיוחס מבעלי הדירות במתחם.

פרויקטים של פינוי בינוי דורשים הליכי תכנון, פרוצדורות בירוקרטיות, משפטיות וכלכליות מורכבות אשר עלולים לקחת זמן רב. בערים אשר קיימת בהן תוכנית מתאר מאושרת ניתן בהן לקדם תב"ע לפינוי בינוי בסמכות ועדה מקומית, במידה ואין תוכנית מתאר מאושרת תקודם תכנית פינוי בינוי בסמכות ועדה מחוזית, על כן, שלבים שונים של הליכים אלו מבוצעים, ככל הניתן, בד בבד. לאחר שהתב"ע קיבלה תוקף רשמי (תהליך אשר אורך על פי רוב כ-3 שנים), פותחים בתהליך להוצאת היתר בניה (תהליך אשר אורך על פי רוב כשנה וחצי). במקביל להוצאת היתר הבניה ועמידת היזם בדרישותיו, היזם פועל לקבלת מימון מתאגידים בנקאיים ו/או גופי מימון אחרים יחד עם הון עצמי אשר מועמד על ידו, לשם הוצאה לפועל של הפרויקט. מאחר ופרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט רחב מימדים, עלותו נאמדת במיליוני ש"ח. לאחר קבלת היתר הבניה, חתימת הסכם ליווי בנקאי ושיעבוד הזכויות במקרקעין לטובת הגורם המממן (לאחר שאלו הועברו ליזם במועד חתימת הסכם הפינוי בינוי עם בעלי הדירות), מעמיד היזם לבעלי הדירות ערבויות אשר על פי רוב הינן בנוסח התואם לאמור בחוק המכר, בד בבד עם פינוי והריסת המבנים והעמדת מימון לדיור חלופי לבעלי הדירות.

#### 6.1.11 ביטול עסקת פינוי בינוי<sup>23</sup>

בעקבות תיקון חקיקה אשר נכנס לתוקף במהלך חודש מאי 2023, ניתנה לבעלי הדירות אפשרות לביטול העסקה במקרים בהם היזם לא הגיע להחתמת 50% מבעלי הדירות בתוך 24 חודשים ממועד חתימת העסקה הראשונה, וכן, במקרה בו לא הגיע היזם לרוב של 60% חתימות בתוך 48 חודשים ממועד חתימת העסקה הראשונה בעסקה. כמו כן, יכולים בעלי הדירות, ברוב של 50%, לבטל את העסקה

<sup>22</sup> לפרטים נוספים ראו אתר השירותים והמידע הממשלתי בכתובת: <https://www.gov.il>.  
<sup>23</sup> בהתאם לתיקון חקיקת ההתחדשות העירונית בחוק ההסדרים משנת 2021. לפרטים נוספים ראו: <https://www.gov.il>.

במידה והיזום לא הגיש בקשה להיתר למוסד התכנון בתוך 54 חודשים ממועד חתימת העסקה הראשונה.

6.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום פעילות הנדל"ן היזמי

לפרטים בדבר מגבלות ופיקוח על פעילות החברה ראו סעיף 21 להלן.

6.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

החברה ממשיכה לפעול לצורך הרחבת פעילותה לאיתור, ייזום ובנייה של פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ובניה צמודת קרקע. כאמור לעיל, הקבוצה נמצאת בתהליך צמיחה מתמשך ונכון למועד דוח זה בעלת זכויות ב-12 פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה ובתכנון אשר במסגרתם יתווספו כ-188 יחידות דיור לשיווק ו-8 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ואחרים במסגרתם יתווספו כ-554 יחידות דיור לשיווק<sup>24</sup>. לפרטים נוספים ראו סעיף 9 להלן.

**הערכותיה של החברה בקשר עם הרחבת פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית לרבות מספר יחידות הדיור שיתווספו במסגרת פרויקטים המסווגים בתכנון, עתודות קרקע ואחרים, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועל תחזיותיה ביחס לפעילותה העתידית והתקיימות אלטרנטיבה רגולטורית לפרויקטים מסוג התחדשות עירונית. הערכות אלו עשויות שלא להתקיים בשל התנודתיות בשווקים, אירועים בלתי צפויים בישראל ובעולם ותהליכים רגולטוריים במדינה, אשר אין ודאות באשר למידת השפעתם על החברה ועל פעילותה והן עשויות להתממש באופן שונה מהערכות החברה אף באופן מהותי או לא להתממש כלל.**

6.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

החברה סבורה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן היזמי בישראל הינם בעיקר:

- (1) מקצועיות ידע וניסיון – רמת המקצועיות הידע והניסיון שנוצרו לאורך השנים בהן החברה פועלת, מייצרים סטנדרט איכות גבוה ומומחיות רבה בתחום ההתחדשות העירונית, על כל סוגיה, וכן בתחום יזום והקמה של מבנים צמודי הקרקע;
- (2) איתנות פיננסית - חוסן כלכלי מאפשר הובלת פרויקטים לאחר בחירתם בקפידה, לרבות בפרויקטים בהיקפים גדולים וברמת מורכבות גבוהה, תוך עמידה בכל ההתחייבויות כנדרש על פי חוק;
- (3) ייזום, תכנון, שיווק וביצוע בשליטת החברה – ייזום, תכנון, שיווק וביצוע תחת קורת גג אחת מאפשרת תיאום וסנכרון בין שלבי העבודה השונים, תוך תשומת לב לאתגרי הביצוע כבר בשלבי התכנון אשר תורמת להתייעלות העבודה השוטפת;
- (4) מוניטין והתמקצעות באזור המרכז - מסייעת בקבלת הסכמת דיירים בפרויקטים;
- (5) איכות התכנון והבנייה של פרויקטים, יכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה ופעולות השיווק שנקטות בקשר עימם.

6.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

ככלל, במסגרת הפרויקטים אותם יוזמת הקבוצה, היא מתקשרת, במהלך העסקים הרגיל, עם נותני שירותים וספקי שירות שונים כגון אדריכלים, מפקחים, מהנדסים ויועצים שונים, לרבות לעניין

<sup>24</sup> יח"ד הדיור לשיווק בפסקה 6.4 כוללות גם את חלק השותפים (חלק החברה הישיר ביח"ד לשיווק הינו 476 יח"ד).

קונסטרוקציה, חשמל ואינסטלציה, ובפרט קבלני ביצוע שנבחרים על ידי הקבוצה לפי גודל הפרויקט ומיקומו. לפרטים נוספים אודות ספקים וקבלני משנה ראו סעיף 9.4 להלן. הסכמי הבניה בהם מתקשרת החברה דומים במהותם זה לזה ואשר על פי רוב, תנאיהם העיקריים הינם כדלקמן:

(א) הפרויקטים מוקמים כפרויקטים בשיטת Turn-Key לפיהם קבלן אחד (להלן: "הקבלן הראשי") מתקשר עם החברה להקמת הפרויקט מתחילתו ועד השלמתו ומסירתו לדיירים והינו ראשי, בכפוף להסכמה של החברה, להתקשר עם קבלני משנה.

(ב) על פי רוב, התמורה לה זכאי כל קבלן ראשי בעבור בניית פרויקט הינה בסכום פאושלי, אשר נקבע מראש, והינה משולמת לפי אבני דרך שנקבעו לכך בהסכם הבניה ועל פי קצב התקדמות הבניה בפועל. תשלומים אלו לקבלן הראשי עשויים להיות כפופים לאישור התאגיד הבנקאי אשר מעמיד מימון לליווי לפרויקט.

(ג) במסגרת הסכם הבניה, מתחייב הקבלן הראשי כלפי החברה לביצוע מלוא עבודות הבניה לרבות עבודות תיקוני הבדק ותקופת האחריות בהתאם לחוזה המכר עם רוכשי הדירות ובהתאם להוראות חוק המכר.

(ד) להבטחת התחייבויותיו של הקבלן הראשי, נוהגת החברה לעגן בהסכמי הבניה הוראות כי החברה תהא רשאית לנכות כל סכום שיגיע מהקבלן הראשי. בנוסף מעמיד הקבלן הראשי לחברה ערבות ביצוע. עם השלמת הבניה, וכתנאי להשבת ערבות הביצוע מעביר הקבלן הראשי לחברה ערבות בדק בגין התחייבויותיו לתקופות הבדק והאחריות.

(ה) החברה ממנה לכל פרויקט, החל מתחילתו ועד סיומו, מפקח צמוד מטעמה אשר תפקידו לבצע ביקורת ובדיקת ביצוע להתחייבויות הקבלן הראשי על פי הסכם הבניה. הקבלן הראשי מתחייב למלא אחר כל הוראות המפקח ולציית להן.

(ו) על הקבלן הראשי להתקשר בפוליסת ביטוח העבודות הקבלניות, על חשבוננו.

(ז) הקבלן הראשי הינו אחראי על העובדים בשטח ועל עמידה בכל הוראות ותקנות הבטיחות (לרבות בקשר עם עבודות אשר מבוצעות על ידי קבלני משנה מטעמו). על כן, נושא הקבלן הראשי בכל האחריות המשפטית בגין נושא הבטיחות והינו מתחייב לשפות את החברה בגין כל תביעה ו/או נזק אשר ייגרם לה בקשר לנושא זה.

(ח) לאור התחרות הקיימת בענף, לחברה אין תלות מיוחדת במי מבין קבלני הביצוע החיצוניים עמם היא מתקשרת במהלך עסקיה הרגיל.

במהלך השנים האחרונות חלה עליה במחירי חומרי הגלם. עליית מחירי חומרי הגלם הובילה בין היתר, לשינויים במגמת עליית המחירים בשוק הנדל"ן. להערכת החברה, זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי התובלה עלולים להשפיע על מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה כגון: פלדה, מלט, בטון ואלומיניום אשר הינם חשופים לתנודתיות מחירים, דבר אשר עלול לגרום עלייה במדד תשומות הבניה למגורים וכפועל יוצא להביא לייקור חוזים מול קבלני ביצוע.

#### 6.7 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים הינם:

- (א) הון עצמי ויכולת פיננסית ומימונית;
- (ב) ניסיון בביצוע פרויקטים והשלמתם לשביעות רצון הדיירים;
- (ג) התמשכות ההליכים המתפרסים על פני תקופה ארוכה מגדילה את רמת אי הודאות בכל הנוגע להיתכנות הכלכלית של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, ובעקבות זאת, עשויה להדיר רגלי יזמים מביצוע פרויקטים מסוג זה;

- (ד) היכרות טובה עם גורמי השוק ובפרט קשרים עם קבלנים ונותני שירותים בתחום ;
- (ה) הון אנושי איכותי בעל ניסיון מצטבר בתחום הפעילות ;
- (ו) רגולציה רבה ;
- (ז) זמינות מקרקעין בעלי פוטנציאל לביצוע פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, בפרט מקרקעין הממוקמים באזורי ביקוש.
- להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים הינם :
- (א) התמשכות תהליכי תכנון וביצוע פרויקטים על פני תקופה ארוכה ;
- (ב) השלמת מכירת מלאי הדירות בפרויקט כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת ;
- (ג) התחייבויות היזם כלפי בעלי הזכויות במקרקעין ורוכשי הדירות הממשיכות גם לאחר השלמת הפרויקט בתקופת הבדק ובתקופת האחריות מכח חוק המכר.

#### 6.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגורמים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבניה וכיו"ב.

להערכת החברה, בפרויקטים בתחום התחדשות עירונית בהם פועלת החברה, התחרות בין הגופים הפועלים היא עזה, זאת במיוחד בשלב השגת הסכמות וחתימות מול בעלי הזכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים"). בשנים האחרונות התפתחה פרקטיקה בדבר קיום הליך תחרותי בין יזמים לבין הבעלים וזאת במטרה להשיג עבור הבעלים את סל התמורות המירבי, לרבות הגדלת שטח הדירה, הצמדת מחסן וחניות, שיפור ערבויות וכד'. תחרות זו יוצרת מנוף לחץ משמעותי על היזמים ומשפיע על הגדלת חלקם של הבעלים בפרויקט על חשבון חלקם של היזמים. כמו כן, ענף הבניה למגורים בארץ מאופיין בתחרות גבוהה, בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש.

לפרטים נוספים ראו סעיף 13 לפרק זה להלן.

#### 7. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות החברה, בתחום הפעילות, לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה בימים 31.12.2023, 31.12.2024 ו-31.12.2025 (באלפי ש"ח) :

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	פרמטר
14,077	34,283	53,649	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
2,854	6,409	7,654	רווח גולמי בתחום הפעילות (מאוחד)
2854	6409	7,654	רווח גולמי בתחום הפעילות (חלק התאגיד)
85,097	107,543	196,336	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

להלן יובא תיאור בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מפברואר 2016 (להלן: "הנחיות הנדל"ן היזמי") בדבר הפרויקטים של הקבוצה כאשר המידע יוצג ברמת הנכסים המצרפית ורמת הנכסים המהותיים מאוד בהתאם למבחני המהותיות הקבועים בהנחיות הנדל"ן היזמי ובהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

בבחינת הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה, בוחנת החברה את מבחני המהותיות הקבועים בהנחיות נדל"ן יזמי וכן בהתאם לסטטוס התכנוני של כל פרויקט ורמת הוודאות לקבלת היתר בנייה ותחילת ביצוע הפרויקט, כאשר על מנת להיחשב כפרויקט מהותי מאוד על הפרויקט להיות בשלב ביצוע או לקראת קבלת היתר בנייה. ככל שישנם למעלה מ-5 פרויקטים העונים על מבחני המהותיות בהנחיות הנדל"ן היזמי, בוחנת החברה את אלו מביניהם העונים על המבחנים הרבים ביותר (שניים או שלושה מבחנים, לפי העניין) על פי היקפם, שלבי הביצוע בו הם נמצאים, ההיתכנות לקבלת היתר בנייה ומועד תחילת בנייה משוער (ככל ומדובר בפרויקטים שאינם בביצוע). על פי מבחני המהותיות המפורטים לעיל, נכון למועד הדוח, חמשת הפרויקטים המהותיים מאוד בראיית החברה הינם כדלקמן: (א) סמדר 1, רמת גן; (ב) משה דיין, רמת גן; (ג) המרי 17, גבעתיים; (ד) המעיין, גבעתיים; ו-ה) שדה בוקר, גבעתיים.

בנוסף מסווגת החברה כפרויקטים מהותיים מאוד פרויקטים ששעבוד עודפי החברה בהם מבטיחים את זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי שטר הנאמנות הכוללים, הן את הפרויקטים המהותיים מאוד שצוינו לעיל והן את הפרויקטים הבאים: (א) ז'בוטינסקי 29, גבעתיים; (ב) ז'בוטינסקי 27, גבעתיים; (ג) פרץ חיות, תל אביב.

9. מידע כללי על כלל הפרויקטים בחברה

שם הפרויקט ומיקומו	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע <sup>25</sup>	סטטוס פרויקט ליום 31/12/2025	שיעור חתימות (%) 31/12/2025	שיעור השלמה ליום 31/12/2025		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט <sup>26</sup>	היקף יח"ד לשיווק <sup>27</sup>	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד מסוים עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות	תקבול עודפים צפויים בפרויקט	תקבולי עודפים צפויים בפרויקט	
							הנדסי	כספי												
<b>פרויקטים מהותיים מאוד</b>																				
סמדר 1, רמת גן	החברה	100%	תמ"א 38 ועיבוי	25/10/2021	הקמה	100%	94%	92%	כן	72	27	Q4/2022	Q2/2026	104,491	34	12,998	21,038	14%	24,872	24,872
זבטינסקי 29, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	13/9/2023	הקמה	100%	9.2%	25%	כן	26	14	Q2/2025	Q3/2027	48,938	40.5	5,857	10,433	14%	11,357	9,357
זבטינסקי 27, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	8/8/2023	הקמה	100%	9.2%	25%	כן	14	8	Q2/2025	Q3/2027	28,457	41	3,591	6,145	14.5%	6,391	5,391
פרץ חיות, תל אביב	החברה	100%	תמ"א 38 ועיבוי	15/04/2024	הקמה	100%	2.5%	16%	כן	16	6	Q4/2025	Q3/2027	32,407	54	5,426	10,272	20%	10,026	10,026
המרי 17, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	26/12/2024	תכנון	100%	-	-	כן	25	14	Q2/2026	Q1/2028	56,127	38.5	8,141	14,799	17%	15,341	15,341

25 בפרויקטים מסוג תחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבניה; בפרויקטים מסוג בניה צמודת קרקע התאריכים מציינים את מועד תשלום השומה אשר נקבעה לפי מיסוי מקרקעין.

26 בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות בפרויקט הינו בהתאם לתכניות החברה ולא בהתאם להיתר הבניה הקיים למועד זה.

27 בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות לשיווק הינו בהתאם לתכניות החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבניה הקיים למועד זה.

28 הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות חושבו על בסיס תחשיבים פנימיים שנערכו על ידה, והמבוססים, בין היתר, על מחיר הדירות בפרויקט (לא כולל מע"מ) למי"ר ממוצע.

29 נכון ליום 30 בדצמבר 2025 בנוסף, לחברה הלוואות ממשקיעים פרטיים ו/או בעלי שליטה ו/או צדדים הקשורים, שיפרעו בסיום הפרויקט, רק לאחר החזר הלוואות מזנין מובטחות (ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025).

שם הפרויקט ומיקומו	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע <sup>25</sup>	סטטוס פרויקט ליום 31/12/2025	שיעור חתימות (%) למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 31/12/2025		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט <sup>26</sup>	היקף יח"ד לשיווק <sup>27</sup>	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	מועד משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הערכותיה ביחס להכנסות הצפויות (מחיר יח"ד באלפי ש"ח למ"ר ממוצע) <sup>28</sup>	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות	תקבול עודפים צפויים בניכוי הלוואות מזנין מובטחות, בפרויקט <sup>29</sup>	תקבול עודפים צפויים בניכוי הלוואות מזנין מובטחות, בפרויקט <sup>29</sup>
							הנדסי	כספי												
המעייין, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	21/10/2025	בהקמה <sup>30</sup>	100%	-	-	כן	26	14	Q4/2027	Q1/2026	59,695	38.5	8,283	16,120	16%	16,783	16,783
שדה בוקר, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	14/12/2025	תכנון	100%	-	-	כן	18	10	Q3/2028	Q2/2026	45,203	38.3	5,901	11,099	15%	10,805	10,805
משה דיין, רמת גן	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	30/10/2025	תכנון	100%	-	-	כן	36	24	Q3/2028	Q2/2026	67,351	29.5	9,139	14,769	16%	16,489	16,489
<b>פרויקטים שאינם מהותיים מאוד</b>																				
<b>פרויקטים שהסתיימו</b>																				
תל-אביב, ריינס	החברה	100%	תמ"א 38 חירוק ועיבוי	6/12/2020	הסתיים	100%	100%		כן	11	3	Q1/2025	Q3/2021	19,991	62.5	4,649	6,117	30%	8,049	8,049
<b>בתכנון</b>																				
עמוס 31, תל אביב	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	-	בתכנון	100%	-		לא	12	7	Q3/2028	Q3/2026	30,610	69	6,542	11,657	27%	9,671	9,671
עמוס 33, תל אביב	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	24/12/2025	בתכנון	85%	-		כן	12	6	Q3/2028	Q3/2026	26,018	71	2,691	6,239	12%	5,715	5,715
אורבד, רמת השרון	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	-	בתכנון	100%	-		לא	27	15	Q2/2029	Q3/2026	61,034	38	8,128	15,559	15%	15,006	15,006

30 לאחר תאריך המאזן, החלו עבודות ההקמה בפרויקט.

שם הפרויקט ומיקומו	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע <sup>25</sup>	סטטוס פרויקט ליום 31/12/2025	שיעור חתימות (%) סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 31/12/2025		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד <sup>26</sup> בפרויקט	היקף יח"ד <sup>27</sup> לשיווק	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הערכותיה ביחס להכנסות הצפויות (מחיר יח"ד באלפי ש"ח למ"ר ממוצע) <sup>28</sup>	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות	תקבול עודפי צפויים בניכוי הלוואות מזנין מובטחות, בפרויקט <sup>29</sup>	תקבול עודפי צפויים בניכוי הלוואות מזנין מובטחות, בפרויקט
							הנדסי	כספי											
מתחם זדנדי, בני עיי"ש <sup>31</sup>	החברה (בשרשור סופי)	50%	בניה צמודת קרקע	27/11/2023	בתכנון	-	-	לא	43	43	Q3/2026	Q1/2029	70,240	19	9,227	15,692	15%	20,010	
עתודות קרקע																			
ברדיצ'בסקי, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	-	עתודת קרקע	100%	-	לא	38	20	Q3/2027	Q4/2029	70,232	45	11,397	16,153	17%	19,135	
לה 42, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	-	עתודת קרקע	86%	-	לא	31	17	Q2/2027	Q3/2030	65,216	44	9,610	15,000	15%	16,839	
לה 60, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	-	עתודת קרקע	75%	-	לא	36	20	Q3/2027	Q4/2030	69,360	46	10,706	17,000	18%	18,3331	
יישוב דרוז <sup>32</sup>	החברה (בשרשור סופי)	50%	בניה צמודת קרקע	19/2/2025	עתודת קרקע	-	-	לא	178	178	Q1/2027	Q2/2030	225,622	17	37,523	63,118	20%	61,976	
יישוב דרוז (פסגות דרוז) <sup>33</sup>	החברה (בשרשור סופי)	45%	בניה צמודת קרקע	29/12/2025	עתודת קרקע	-	-	לא	230	230	Q2-2029	Q2-2032	93,022	15	17,550	29,035	23%	27,361	
פרויקטים אחרים																			
חיים ואלישע, תל אביב	החברה	100%	תמ"א 38/1 חיזוק ועיבוי	-	פרויקטים אחרים	67%	-	לא	11	3	Q1/2028	Q4/2030	20,706	65	2,690	4,406	15%	5,032	

<sup>31</sup> נתוני הפרויקט המוצגים משקפים את חלקה הישיר של החברה למעט היקף יח"ד הדיור (43 יח"ד שמשקף 100% מהפרויקט, מתוכן 22 יח"ד לשיווק ע"י החברה).

<sup>32</sup> נתוני הפרויקט המוצגים משקפים את חלקה הישיר של החברה למעט היקף יח"ד הדיור (178 יח"ד שמשקף 100% מהפרויקט, מתוכן 89 יח"ד לשיווק ע"י החברה).

<sup>33</sup> נתוני הפרויקט המוצגים משקפים את חלקה הישיר של החברה למעט היקף יח"ד הדיור (230 יח"ד שמשקף 100% מהפרויקט, מתוכן 104 יח"ד לשיווק ע"י החברה).

שם הפרויקט ומיקומו	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע <sup>25</sup>	סטטוס פרויקט ליום 31/12/2025	שיעור חתימות (%) שיעור סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 31/12/2025		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט <sup>26</sup>	היקף יח"ד לשיווק <sup>27</sup>	מועד משוער לפי העניין להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הערכותיה ביחס להכנסות הצפויות (מחיר יח"ד באלפי ש"ח למ"ר ממוצע) <sup>28</sup>	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות	תקבול יעודפי צפויים בניכוי הלוואות מזנין מובטחות, בפרויקט <sup>29</sup>	תקבול יעודפי צפויים בניכוי הלוואות מזנין מובטחות, בפרויקט <sup>29</sup>
							הנדסי	כספי												
דב הוז – 1-3 רחובות <sup>34</sup>	החברה	50%	פינוי בינוי	-	פרויקטים אחרים	75%	-	לא	+ 76 מסחר ותעסוקה	59	Q1/2030	Q2/2033	86,458	25	17,862	24,553	26%	26,780		
הוורדים 8-10	החברה	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	-	פרויקטים אחרים	67%	-	לא	42	27	Q1/2029	Q2/2032	86,993	37	17,862	21,851	26%	26,849		

### 9.1 פרויקטים שאינם מהותיים מאד – אחרים

בנוסף, לחברה 4 פרויקטים מסוג של פינוי בינוי ותמ"א 38/2 אשר נמסרה בהם הודעת זכייה לחברה או באמצעות רכישת הפרויקט. בשלב זה, לדעת החברה, טרם ניתן לאמוד באופן מהימן את מועד תחילתם, צפי ההכנסות, ההוצאות, מספר יחידות השיווק והרווחיות, ומספר היחידות המתוכננות מובאים בזאת על בסיס הערכת ההנהלה וניסיונה.

פרויקטים שאינם מהותיים אחרים – אומדן יחידות יוצאות	מצב תכנוני נוכחי של יח"ד	היקף יח"ד מתוכננות	מסחר ותעסוקה מתוכנן (במ"ר)
הרצל-רמב"ם-אורלזרוב, רחובות	23	70	2,400
הרצל הזיתים, רמת גן	38	99	110
טשרניחובסקי 52-58, רחובות	28	94	1,800
דרך עכו-הדס-ציפורן, קרית מוצקין <sup>35</sup>	138	585	14,000

<sup>34</sup> נתוני הפרויקט המוצגים משקפים את חלקה הישיר של החברה למעט היקף יח"ד הדיור (59 יח"ד שמשקף 100% מהפרויקט מתוכן 30 יח"ד לשיווק ע"י החברה).

<sup>35</sup> חלק החברה – 80%

הערכות החברה בקשר עם היקף הפרויקטים המפורטים לעיל, לרבות היקף יח"ד מתוכנן, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועל תחזיותיה ביחס לפעילותה העתידית ובכלל זה על אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט בהתאם לתכניות החברה. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אומדנים אלו אכן יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי הסכמות עם בעלי הזכויות במקרקעין, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום היתרי בנייה מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקף הפרויקט, שינויים בתב"ע אותה תקדם חברת הפרויקט, סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי המכירה בפרויקט וכן שינויים בענף הבניה, לרבות שינויים רגולטוריים ועליה בתשומות הבניה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 25, להלן.

### 9.2 פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025	
סה"כ	
128	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
55	מספר יח"ד כולל לשיווק בפרויקטים בהקמה
82,160	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
47,888	סה"כ רווח גולמי צפוי מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
12	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
19	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (מסך היחידות לשיווק בלבד)
2	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

### 9.3 צבר הכנסות ומקדמות

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	שנה	
		2026	שנה
4,649	8,682	רבעון 1	שנת 2026
17,182	5,280	רבעון 2	
4,010	4,855	רבעון 3	
2,496	4,855	רבעון 4	
8,689	31,793		שנת 2027
20,494	-		שנת 2028
-	-		שנת 2029
-	-		שנת 2030 ואילך
57,521	55,465		סה"כ

9.4 ספקים וקבלני משנה

נכון ליום 31 בדצמבר 2025							
ציון עניינים נוספים	פרויקט	תלות מיוחדת בספק	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד בתקופת הדיווח (%)	היקף רכישות מהספק בתקופת הדוח	האם צד קשור	סוג הספק	זיהוי הספק
-	סמדר 1, רמת גן	לא	46%	25 מיליוני ש"ח	לא	קבלן ביצוע	י.ג'אן. הנדסה ובניין בע"מ
-	זבוטינסקי 29+27, גבעתיים	לא	7%	3.7 מיליון ש"ח	לא	קבלן ביצוע	א.מ בק

המידע האמור בסעיף 9 והטבלאות האמורות בסעיף 9 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ביחס לפרויקטים, היקפם והשלב בו נמצאים הפרויקטים, להכרה מהכנסות, למקדמות ותשלומים צפויים ולרווח גולמי צפוי. הנתונים האמורים הינם כאמור בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, אומדנים להשלמת הליכי התכנון בפרויקטים, התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הפרויקטים, קצב התקדמות הביצוע, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים ובכלל זה מועדים צפויים לסיום החתמות. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה בשל מגוון סיבות ובכללם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, אי תשלום התמורה הצפויה על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח זה להלן (ראו גם סעיף 27.3 להלן).

10. גילוי טבלאי בדבר כלל הפרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד

10.1 פרויקטים שהסתיימו במהלך תקופת הדוח

פרויקטים שהסתיימו במהלך תקופת הדוח - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)																	
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע <sup>36</sup>	מועד תחילת הבניה	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ שיעור רווח גולמי (גולמי (%))		מחיר ממוצע למ"ר (אלפי ש"ח, ללא מע"מ/VAT)			
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט				
רייס	תל אביב	06/12/2020	Q3/2021	Q1/2025	100%	3	125	1,425	21,325	810	14,779	615	6,546	43.16%	31%	-	62.5

10.2 פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון – נתונים כלליים על הפרויקטים										
שם ומיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (באלפי ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט		מצב תכנוני נוכחי	
							יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה
עמוס 31, תל אביב	-	1,412	Q3/2026	Q3/2028	-	100%	5	52	12	69
עמוס 33, תל אביב	24/12/2025	2,088	Q3/2026	Q3/2028	-	100%	6	52	12	69
אורבוך, רמת השרון	-	1,115	Q3/2026	Q2/2029	-	100%	12	95	27	114
מתחם זנדני, בני עיי"ש	27/11/2023	<sup>37</sup> 7,669	Q3/2026	Q1/2029	-	50%	43	160-200	43	160-200

<sup>36</sup> התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבניה.  
<sup>37</sup> מייצגת את השקעת החברה בחברה הכלולה.

פרויקטים בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (אלפי ש"ח)

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים (סכומים לפני מע"מ)		חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים (בכל שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025			שם
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו		תכנון ואחריות			עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרקע, היטלים ופיתוח		
					יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו						מספר חוזים מוקדמים חתומים	
38%	11,636	30,610	73.5	30,610	-	-	-	23,384	753	41.5		עמוס 31, תל אביב	
25%	6,369	25,737	73.5	25,737	-	-	-	21,653	642	46.9	716.26	עמוס 33, תל אביב	
29%	16,310	56,788	43	56,788	-	-	-	44,143	635	32.2		אורבך, רמת השרון	
22%	31,385	140,480	20	140,480	-	-	-	86,848	396	2245	32,538	מתחם זנדני, בני עיי"ש	

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)																
זכויות בניה						עלויות הקשורות בעתודות הקרקע, ליום 31.12.2025							מועד רכישה <sup>38</sup>	סוג פרויקט	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן <sup>39</sup>			מצב תכנוני נוכחי			שטח חלקה (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלות מקורית				
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	חלק החברה מסך יח"ד מתוכננת	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד											
בתהליכי תכנון	63	100%	34	63	18	515	100%	1,247	-	836	411.0	-	-	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	גבעתיים	ברדיצ'בסקי
בהליכי תכנון לפני הגשת תב"ע לועדה המקומית	-	50%	178	-	-	31,227	50%	45,914	-	200	2,394	43,320	19/02/2025	בניה צמודת קרקע	דרור	דרור (נופי דרור)
בהליכי תכנון	40	45%	230	-	-	9,200	45%	-	-	-	-	-	29/12/2025	בניה צמודת קרקע	דרור	דרור/פסגות (דרור)
בתהליכי תכנון	90	100%	36	85	16	1,134	100%	336	-	273	63	-	-	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	גבעתיים	לה 60, גבעתיים
בתהליכי תכנון	102	100%	35	100	14	1,135	100%	842	-	594	248	-	-	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	גבעתיים	לה 42, גבעתיים

10.2.1 פרויקטים אחרים

מידע נוסף	היקף יח"ד לשיווק	היקף יח"ד	ההחלפה עם דיירים שטרם חתמו	צפי העלויות (באלפי ש"ח)	צפי הכרוכות בפניו דיירים שעמם נחתם הסכם פינני ובכלל זה שכירות חלופית והריסה (באלפי ש"ח)	יחס ההחלפה עם דיירים חתומים	העלויות הכרוכות בפניו הדיירים באלפי ש"ח	שיעור נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור חתימות (%) סמוך למועד הפרסום	שיעור חתימות ליום 31.12.2025	חלק החברה בפרויקט	סוג הפרויקט	שם הפרויקט ומיקומו
	3	11	1.1	18,016	964.80	1.1	1,440	80%	67%	67%	100%	תמ"א 38 חיזוק ועיבוי	חיים וואלישע, תל אביב
	59	76	1.2	68,596	1,446	1.2	1,928	67%	75%	75%	50%	פינוי בינוי	דב הוז – 1-3, רחובות
	27	42	1.2	69,131	2,886	1.2	4,308	80%	67%	במו"מ	100%	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	הוורדים 8-10, גבעתיים

בפרויקטים מסוג בניה צמודת קרקע התארכים מציינים את מועד תשלום השומה אשר נקבעה לפי מיסוי מקרקעין. בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות לשיווק הינו בהתאם לתכניות החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבניה הקיים למועד זה.

הטבלאות האמורות בסעיף 10 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) ביחס לזכויות הבנייה בכל פרויקט, בלוחות הזמנים החזויים ובכלל זה תאריך התחלת החתמות ומועדים צפויים לסיום החתמות, ולרווח הגולמי שטרם הוכר (להלן: "פרטי המידע"). פרטי המידע בדבר הפרויקטים המפורטים לעיל מבוססים על אומדנים של החברה ועל תכניותיה העסקיות ואולם בשלב זה אין ודאות כי אומדנים ותכניות אלו אכן יתממשו היות והינם מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד, לרבות בקשר עם מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים, עמידה בלוחות הזמנים החזויים והערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים וביחס להיתרי הבנייה אשר יתקבלו בכל פרויקט. לפיכך, אין ודאות כי הערכות אלו תתממשנה. כמו כן, אין ודאות דבר הצפי לרווחים הנובע מהפרויקטים ושיעורם, והם כמו גם יתר פרטי המידע שלעיל עשויים להתמש באופן שונה מהצפוי או הנאמד על ידי החברה בשל שינוי באיזו מההנחות עליהם הם מבוססים.

11. פרויקטים מהותיים מאוד

11.1 פרויקט סמדר 1, רמת גן

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	סמדר 1, רמת גן
מיקום הפרויקט	מקרקעין הידועים כגוש 6203 חלקה 139 המצויים בשד' העם הצרפתי 23 ורח' סמדר 1 ו-1א' ברמת גן (להלן בסעיף זה: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט	הסכם תמ"א 38/1 במסגרתו התחייבה חברת הפרויקט לבעלי הזכויות במקרקעין לביצוע עבודות חיזוק ושיפוץ המבנה הקיים בן 3 קומות ובו 46 יחידות דיור, 5 חנויות ומרתף. חלקי המצוי במקרקעין, ובניית 26 יח"ד נוספות במבנה מכח תמ"א 38 ובהתאם להיתר הבניה שניתן כדיון (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"), בתמורה להענקת זכויות הבניה הקיימות ו/או שתהיינה קיימות עד למועד תחילת הבניה (להלן בסעיף זה: "זכויות הבניה"), והכל כמפורט בהסכם התמ"א שנחתם בין הבעלים במקרקעין לבין חברת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הבעלים" ו-"הסכם התמ"א", בהתאמה).
סטטוס הפרויקט נכון למועד פרסום הדוח	בהקמה
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט <sup>40</sup>	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברת ו.ז. גגות מטרופולין בע"מ, חברת בת של החברה (להלן ולעיל בסעיף זה: "חברת הפרויקט").
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט <sup>41</sup>	25/10/2021
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	1,923 מ"ר
מועד לסיום עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל)	Q2/2026
מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי/בפועל)	Q4/2021
מועד סיום שיווק (צפוי/בפועל)	Q2/2026
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביום 14 בדצמבר 2022 התקשרה החברה עם י.ג'אן הנדסת בניין בע"מ (להלן בסעיף זה: "הקבלן"), בהסכם לביצוע עבודות קבלניות במסגרת הפרויקט, ובכלל זה, ביצוע עבודות חיזוק מפני רעידות אדמה, הרחבה ושיפוץ הדירות הקיימות, שיפוץ הבניין והשטחים המשותפים, לרבות המרתף, וכן בניית יחידות דיור חדשות בבניין וחניית והכל בהתאם למפרט ולתוכניות המפורטות בהסכם התמ"א ועל פי היתר הבנייה. כל זאת, עד לקבלת תעודת גמר באופן מושלם וסופי בשיטת "עד למפתח" (להלן: "Turn Key Project") (להלן בסעיף זה: "הסכם הביצוע"), וכן, ביצוע עבודות בדיק בשנת הבדק. בהתאם להסכם הביצוע משלמת החברה לקבלן סכום סופי וקבוע (פאושלי) בסך של כ-54 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. במסגרת הסכם הביצוע נקבעו הוראות בקשר עם לוח הזמנים ושלבי ביצוע העבודות בפרויקט ולהשלמתן בתוך כ-6 חודשים ממועד תחילתן.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	Q4/2022
זכויות משפטיות בקרקע	רכישת זכויות הבניה בקרקע בתמורה לביצוע שירותי הבניה כמפורט בהסכם התמ"א.
הסכמים מיוחדים	תמ"א 38 חיזוק ועיבוי.
התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	החל ביצוע העבודות בפרויקט
מס' הדיירים איתם נחתם הסכם	45
חתימת בעלי דירות קיימות:	
שיעור חתימה ליום 31.12.2025	100%
שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	כ-67%
עלויות הפיננסי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	-
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	-

<sup>40</sup> חלק החברה האפקטיבי מחושב משיעור זכויות ברווחים בכל חברת פרויקט.  
<sup>41</sup> התאריך מציינ את מועד קבלת היתר הבנייה.

סמדר 1, רמת גן	שם הפרויקט
0.58	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו <sup>42</sup>
לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות.	חשיפות מהותיות של החברה במסגרת הפרויקט
לא בוצע אומדן.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

(ב) פרויקט סמדר 1 - מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
10 דירות קרקע ו-36 דירות בקומות חנויות	46	2,256	יחידות דיור
	5	113.7	שטחי מסחר
	-	-	שטחי תעסוקה
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות (לרבות התייחסות לסטטוס הליך האישור במוסדות התכנון הרלוונטיים)	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
פרויקט בהקמה	72	7,940	יח"ד
	5	223	שטחי מסחר
			שטחי תעסוקה
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

<sup>42</sup> יחס ההחלפה חושב לפי יחיד ולא לפי מ"ר

(ג) פרויקט סמדר 1 - עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
15,269	15,269	15,269	15,269	15,269	15,269	15,269	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה <sup>43</sup>	עלויות שהושקעו
3,133	3,133	3,133	3,133	3,133	3,133	3,133	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
22,529	37,209	45,540	53,525	61,140	65,617	65,617	עלויות מצטברות בגין בניה	
1,366	1,794	1,871	1,871	1,871	1,871	1,871	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
42,297	57,405	65,813	73,798	81,413	85,890	85,890	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
<b>26,585</b>	<b>28,391</b>	<b>29,271</b>	<b>24,151</b>	<b>25,419</b>	22,988	22,988	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b> <sup>45,44</sup>	
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) <sup>46</sup>	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
49,607	27,093	18,762	10,777	8,183	5,015	5,015	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>49,607</b>	<b>27,093</b>	<b>18,762</b>	<b>10,777</b>	<b>8,183</b>	5,015	5,015	<b>סה"כ עלות שנתרה להשלמה</b>	
-	63%	73%	83%	89%	92%	92%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	Q4/2025	Q4/2025	Q1/2026	Q1/2026	Q2-2026	Q2-2026	מועד השלמת בניה צפוי	

43 עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

44 לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

45 לא כולל עודף עלות שהוכר במסגרת צירוף עסקים. לפרטים נוספים ראה באור 5 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025.

46 עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

(ד) פרויקט סמדר 1 - שיווק הפרויקט

2023	2024	2025				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
2	5	2	1	0	1	4	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
171	535	207	130	0	155.5	492	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
37-כ	34-כ	35-כ	32-כ	-	41.22-כ	36-כ	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
13	18	20	21	21	22	22	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה* :
1,235	1,770	1,977	2,107	2,107	2,262	2,262	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
34-כ	34-כ	34.7-כ	34-כ	34-כ	34-כ	34-כ	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
100,937	102,167	102,167	104,741	104,643	104,491	104,491	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
41,707	62,912	65,429	68,442	72,617	79,046	79,046	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
41%	%62	64%	65%	69%	76%	76%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
14	9	7	6	6	5	5	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
1,735	1,201	994	864	864	708.2	708.2	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
18,619	23,940	23,912	19,330	19,852	16,921	16,921	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
-	-	-	-	-	-	34	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

**ה) פרויקט סמדר 1 - הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט**

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) (*)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
74,794	57,734	עד ליום 31.12.2025
4,253	21,313	2026
-	-	2027
-	-	2028
-	-	2029
-	-	2030 ואילך
79,047	79,047	סה"כ

(\*) לא כולל התחייבות למתן שירותי בניה לבעלי קרקע.

**ו) פרויקט סמדר 1 - רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)**

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
100,937	102,167	104,491	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
85,113	88,838	91,493	עלויות פרויקט צפויות
23,638	21,125	21,038	<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>
7,814	7,794	8,572	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)
15,824	13,329	12,998	רווח צפוי בגין הפרויקט
3,962	5,747	18,370	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
19,676	15,377	2,668	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
23.5%	21%	20%	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>
כ-34	כ-34	כ-34	מגורים (באלפי ש"ח)
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר
			מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

(ז) פרויקט סמדר 1 - ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(2,970)	(1,485)	2,668	1,485	2,970	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
2,655	1,327	2,668	(1,327)	(2,655)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) פרויקט סמדר 1 - מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
20,710	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	25	
21,061	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	24	
מוסד מלווה: הכשרה חברה לביטוח בע"מ, רובי יהלום בע"מ וקבוצת רובי יהלום בע"מ (להלן בסעיף זה: "הקבוצה המלווה")			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה: הסכם למימון בין ו.ז. גגות מטרופולין בע"מ לבין הקבוצה המלווה נחתם ביום 7 באפריל 2022.			
סה"כ מסגרת: (1) מסגרת אשראי כספי בסך שלא יעלה על 25 מיליון ש"ח. (2) מסגרת פוליסות לרוכשים בסך כולל שלא יעלה על 80,427 אלפי ש"ח. (3) ערבות ביצוע לכלל בעלי המקרקעין בסך שלא יעלה על 7,600 אלפי ש"ח.			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה: 4,290 אלפי ש"ח			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית: (1) מסגרת האשראי הכספי נושאת ריבית בשיעור הפריים + 1%; (2) מסגרת גישור נושאת ריבית שנתית קבועה בסך של פריים + 0.5%; (3) עמלת ליווי חד-פעמית בסך המהווה סך של 0.65% מסך העלויות הצפויות בפרויקט שבכל מקרה לא תפחת מסך של כ-425 אלפי ש"ח. (4) פרמיה בשיעור שנתי של 0.8% מסכום כל אחת מהפוליסות ולא פחות מעמלת מינימום של 500 ש"ח בגין כל פוליסה. (5) עמלה בשיעור שנתי של 1% בגין הנפקת ערבות ביצוע לבעלי הזכויות במקרקעין.			
מועדי פירעון קרן, ריבית ואשראי: הריבית בגין האשראי הכספי תשולם ב-10 לחודש שלאחר כל תום רבעון קלנדרי והקרן תיפרע בתשלום אחד בהשלמת הפרויקט.			
תניות פיננסיות מרכזיות: -			
תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת המימון: (1) מסירת דוח אפס עדכני חתום ע"י שמאי (2) נפתח חשבון הפרויקט (3) הועמד ההון העצמי (למעט השלמת ההון העצמי) (4) רישום כל הבטחונות כדין (5) מכירות מוקדמות שלא תפחת מ-6 דירות בתנאים המפורטים בהסכם. (6) קבלת היתר בניה (7) חתימת הסכם עם קבלן ביצוע (עד מפתח או שלד)			
תניות מרכזיות אחרות: -			

עילות מרכזיות להעמדה לפירעון מיידי	
1	אם חברת הפרויקט תפר הפרה יסודית ו/או הפרה שאינה יסודית ואשר חברת הפרויקט הפרה יסודית ו/או אם יתברר כי הצהרה מהותית מהצהרות תאגיד הפרויקט אינה נכונה או מדויקת.
2	אם חברת הפרויקט תמחק מפנקס או מרשם כלשהו המתנהל על פי דין.
3	אם יחול שינוי שליטה או שינוי באחזקות תאגיד הפרויקט ללא הסכמת הקבוצה המלווה מראש ובכתב.
4	אם תופסק או תשונה תחום פעילות של חברת הפרויקט או אם תעסוק בפעילות שאינה קשורה בפרויקט.
5	אם תוגש בקשה להקפאת הליכים או להסדר נושים לגבי חברת הפרויקט.
6	אם תוגש כנגד חברת הפרויקט בקשה למתן צו לפתיחת הליכים ו/או למתן סעד זמני ו/או לפירוק או למינוי כונס נכסים.
7	אם יוטל עיקול או הליך הוצא לפועל אחר נגד חברת הפרויקט בסך העולה על 10 אלפי ש"ח.
8	אם תשועבדנה זכויות חברת הפרויקט במקרקעין בשעבוד נוסף או אחר ללא הסכמת הקבוצה המלווה.
9	אם חברת הפרויקט תעביר את זכויותיה בפרויקט או איזה מהן לצד ג', ללא הסכמת הקבוצה המלווה.
10	אם אחת הבטוחות שהעמידה חברת הפרויקט לקבוצה המלווה תמצא חסרת תוקף או בלתי אכיפה.
11	אם חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות שניתנו להבטחת פירעון האשראי וחברת הפרויקט לא תעמיד בטוחה אחרת או נוספת על דרישת הקבוצה המלווה.
12	אם חברת הפרויקט לא תעמוד בפרעון חובותיה לנושים אחרים שהעמידו לה אשראי או שתידרש לפרוע בפרעון מיידי.
13	אם חברת הפרויקט לא תערוך את הביטוחים בהתאם להוראות הסכם הליווי.
-	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025:
-	האם מסוג non-recourse:
לאחר פרעון האשראי במלואו תשוחרר היתרה שבחשבון הפרויקט לתאגיד הפרויקט. למרות האמור, הקבוצה מלווה תהיינה רשאית על פי שיקול דעתה לשחרר לתאגיד הפרויקט על פי בקשתו סכומים על חשבון העודפים, עוד לפני פרעון האשראי במלואו, באופן ובתנאים שתאשר הקבוצה המלווה.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
להבטחת התחייבויות תאגיד הפרויקט יעמדו הבטוחות הבאות:	
1	רישום משכנתא מדרגה ראשונה, מוגבלת בסך של כ-158.4 מילון ש"ח לטובת הקבוצה המלווה, על מלוא זכויות הבעלות של הבעלים;
2	רישום שעבוד קבוע צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, לטובת הקבוצה המלווה;
3	שעבוד חשבון הפרויקט לטובת המממנים מיד עם פתיחתו עד לפרעון מלוא האשראי;
4	רישום שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הקבוצה המלווה, על כל זכויות בעלי המניות של תאגיד הפרויקט.
	בטוחות:

העמדת השלמת הון עצמי

בהתאם להסכמי הלוואות מזנין בין חברת הפרויקט לבין מלווים שונים (צדדים שלישיים ו/או קרובים ו/או בעלי השליטה) שעיקר תנאיהם מפורט בביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, הועמדו לחברת הפרויקט הלוואות מזנין בסך כולל של כ-3,617 אלפי ש"ח.

**ט) פרויקט סמדר 1 - שעבודים המוטלים על הפרויקט**

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2025		פירוט	סוג
ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.			דרגה ראשונה
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "הנאמן") עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), שיירשם לטובת הנאמן במרשם ו.ז. גגות מטרופולין בע"מ (להלן בס"ק: "חברת הפרויקט") המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה וחברת הפרויקט לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, בגין פרויקט, שקמה לחברת הפרויקט הזכות לקבלם על פי הסכם הליווי מיום 22 באפריל 2022 או כל הסכם ליווי שיבוא תחתיו ו/או במקום, מתוך חשבון הליווי. "חשבון הליווי" הינו חשבון מס' 678359 בסניף 475 בנק מזרחי טפחות בע"מ (20) על כל תתי חשבונותיו וכל חשבון אחר שיפתח מכוח הסכם ליווי פרויקט סמדר 1.		דרגה ראשונה
ראה פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל			אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

**י) פרויקט סמדר 1 - התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)**

21,038	רווח גולמי צפוי:
(8,041)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
12,998	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
11,874	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
24,872	סה"כ עודפים צפויים בפרויקט (לפני החזר הלוואות מזנין ומשלימי הון)
-	החזר הלוואות מזנין מובטחות/משלימי הון עצמי*
(3,302)	התאמות לעודפים, סה"כ:
24,872	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי):
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
-	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
Q2/2026	מועד צפוי למשיכת עודפים
ראו שורת "תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי" בסעיף קטן (ח) לעיל.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

\* בנוסף, לחברה הלוואות ממשקיעים פרטיים ו/או בעלי שליטה ו/או צדדים הקשורים, על סך של כ-3,617 אלפי ש"ח, שיפרעו בסיום הפרויקט, רק לאחר החזר הלוואות מזנין מובטחות (ראה סעיף 11.1 (ח)).

(א) פרויקט ז'בוטינסקי 29 - הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	ז'בוטינסקי 29
מיקום הפרויקט	מקרקעין הידועים כגוש 6160 חלקה 37 המצויים ברח' ז'בוטינסקי 29 והמפנה 22, גבעתיים (להלן בסעיף זה: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט	הסכם תמ"א 38/2 במסגרתו התחייבה חברת הפרויקט לבעלי הזכויות במקרקעין לביצוע הריסת המבנה הקיים בן 2 קומות ובו 12 דירות, ובניית 14 יח"ד נוספות במבנה מכח תמ"א 38 ובהתאם להיתר הבניה שניתן כדין (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"), בתמורה להענקת זכויות הבניה הקיימות ו/או שתהיינה קיימות עד למועד קבלת היתר הבניה (להלן בסעיף זה: "זכויות הבניה"), והכל כמפורט בהסכם התמ"א שנחתם בין הבעלים במקרקעין לבין חברת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הבעלים" ו-"הסכם התמ"א", בהתאמה).
סטטוס הפרויקט נכון למועד פרסום הדוח	לאחר קבלת היתר ופינוי בעלי קרקע
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט <sup>47</sup>	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברת מותג עירוני ז'בוטינסקי 29 בע"מ, חברת בת של החברה (להלן ולעיל בסעיף זה: "חברת הפרויקט").
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט <sup>48</sup>	13/9/2023
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	1,200 מ"ר
מועד לסיום עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל)	Q3/2027
מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי/בפועל)	Q3/2023
מועד סיום שיווק (צפוי/בפועל)	Q3/2027
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	Q2/2025
זכויות משפטיות בקרקע	רכישת זכויות הבניה בקרקע בתמורה לביצוע שירותי הבניה כמפורט בהסכם התמ"א.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי-בינוי/אחר)	תמ"א 38 הריסה ובניה.
התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	(1) החתמת 80% מהבעלים בתוך 120 יום ממועד חתימת יחיד הבעלים הראשון. (2) הגשת בקשה להיתר בתוך שישה חודשים מחתימת 80% מהבעלים על ההסכם. (3) קבלת החלטת הוועדה המתירה את הבניה בהתאם להוראות תמ"א 38 (לרבות תיקון 3 בקשר למכירת חלקי הבעלים בפטור ממס שבח) בתוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר. (4) חתימה על הסכם ליווי עם בנק מלווה למימון הפרויקט עד למועד שליחת הודעות הפינוי (כהגדרתה בהסכם מול הבעלים)
מס' הדיירים עימם נחתם הסכם חתימת בעלי דירות קיימות:	
שיעור חתימה ליום 31.12.2025	100%
שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	67%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	כ-2,000 אלפי ש"ח.
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	כ-250 אלפי ש"ח.
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	1.33
חשיפות מהותיות של החברה במסגרת הפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	לא בוצע אומדן.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.

<sup>47</sup> חלק החברה האפקטיבי מחושב משיעור זכויות ברווחים בכל חברת פרויקט.

<sup>48</sup> התאריך מציינ את מועד קבלת היתר הבניה.

ז'בוטינסקי 29	שם הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

(ב) פרויקט ז'בוטינסקי 29 - מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	12	619	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	שטחי תעסוקה
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות (לרבות התייחסות לסטטוס הליך האישור במוסדות התכנון הרלוונטיים)	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
בהקמה	26	2,081	יח"ד
	-	-	שטחי מסחר
	-	-	שטחי תעסוקה
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

**(ג) פרויקט ז'בוטינסקי 29 - עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)**

2023	2024	2025					כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 5			
-	-	12,539	12,539	18,229	17,811	17,811	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו	
2,276	3,160	3,160	3,160	3,160	3,160	3,160	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות		
1,309	2,551	3,578	3,643	4,927	6,134	6,134	עלויות מצטברות בגין בניה		
466	982	1,291	1,291	1,291	1,291	1,291	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)		
<b>4,051</b>	<b>6,693</b>	<b>20,568</b>	<b>20,633</b>	<b>27,607</b>	28,396	28,396	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>		
<b>4,051</b>	<b>6,693</b>	<b>20,568</b>	<b>20,633</b>	<b>25,220</b>	24,756	24,756	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים<sup>49</sup></b>		
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
-	29,960	29,359	29,882	29,192	28,025	28,025	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		
-	2,000	1,763	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		
-	<b>31,960</b>	<b>31,122</b>	<b>29,882</b>	29,192	28,025	28,025	<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>		
-	17%	21%	19%	22%	25%	25%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)		
-	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	מועד השלמת בניה צפוי		

**(ד) פרויקט ז'בוטינסקי 29 - שיווק הפרויקט**

2023	2024	2025					כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 5			
2	1	1	-	2	-	3	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
123	101	124	-	151	-	275	יחידות דיור (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	כ-40	כ-47	-	41.5	-	44.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)		
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:	
2	3	4	4	6	6	6	מס' יחידות דיור		
123	224	348	348	499	499	499	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
-	46	46	46	כ-45	כ-45	כ-45	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
46,543	47,024	48,456	48,456	48,896	48,938	48,938	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)		
5,110	10,279	16,212	16,212	23,279	23,371	23,371	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)		

<sup>49</sup> לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

2023	2024	2025					כל התקופה	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	8			
11%	%22	%33	33%	48%	48%	48%	8	מס' יחידות דיור	
12	11	10	10	8	8	8	674	יחידות דיור (מ"ר)	
1,050	949	825	825	674	674	674	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
-	5,993	5,993	5,993	13,472	12,477	12,477	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
-	-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (באלפי ש"ח)	

**ה) פרויקט ז'בוטינסקי 29 - הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט**

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) (*)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	עד ליום 31.12.2025
2,177	9,755	2026
7,489	1,015	2027
13,315	1,434	2028
-	10,777	2029
-	-	2030 ואילך
22,981	22,981	סה"כ

(\*) לא כולל התחייבות למתן שירותי בניה לבעלי קרקע.

**ו) פרויקט ז'בוטינסקי 29 - רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)**

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			הכנסות צפויות בגין הפרויקט עלויות פרויקט צפויות
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
42,247	47,024	48,938	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
35,806	40,778	43,081	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)
10,376	10,906	10,433	רווח צפוי בגין הפרויקט
3,935	4,660	4,576	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
6,441	6,246	5,857	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	-	403	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
10,376	10,906	10,029	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח
22%	23%	21%	מגורים (באלפי ש"ח)
כ-35	כ-35	כ-43	מסחרי
-	-	-	משרדים

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	אחר
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
-	-	-		

(ז) פרויקט ז'בוטינסקי 29 - ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(4,676)	(2,338)	10,029	2,338	4,676	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
3,685	1,843	10,029	(1,843)	(3,685)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

**(ח) פרויקט ז'בוטינסקי 29 - מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)**

**מימון ספציפי שנלקח לפרויקט**

	מוצג כהלוואות לזמן קצר: -	31.12.20	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -	25	
	מוצג כהלוואות לזמן קצר: -	31.12.20	
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: -	24	
מוסד מלווה: בנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק המלווה")			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה: הסכם למימון בין החברה לבין הבנק המלווה נחתם ביום 2 ביולי 2023.			
<p>(1) מסגרת אשראי כספי עד לסך של 9,200 אלפי ש"ח. יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 טרם התקיימו התנאים המתלים להעמדת המימון.</p> <p>(2) מסגרת מקדמית לערבויות חוק המכר בסך שלא יותר מ-2,000 אלפי ש"ח;</p> <p>(3) מסגרת אשראי מקדמית לערבויות לבעלי המקרקעין להבטחת הזכויות בדירות או לטובת בנקים למשכנתאות עד לסך של 37,520 אלפי ש"ח;</p> <p>(4) מסגרת אשראי מקדמית לערבויות לבעלי המקרקעין להבטחת שכר דירה עד סך של 1,991 אלפי ש"ח;</p> <p>(5) מסגרת אשראי מקדמית להלוואת מנוף לעסקים עד לסך של 2,400 אלפי ש"ח;</p> <p>(6) מסגרת לערבויות חוק המכר בסך שלא יותר מ-42,250 אלפי ש"ח;</p>			
מטובה, יתרה שטרם נוצלה: 9,200 אלפי ש"ח.			
<p>(1) עמלת הלוויי הפיננסי למימון הפרויקט תעמוד על שיעור של 0.7% מכלל עלויות הפרויקט בנוסף לסך של 250 אלפי ש"ח ששולמו ביום חתימת ההסכם;</p> <p>(2) עמלת ערבויות למשכנתים לפי חוק המכר (דירות) בשיעור של 0.75% לשנה מסכום על ערבות חוק המכר;</p> <p>(3) עמלת הקצאת מסגרת האשראי תהיה בשיעור שנתי של 0.3% מסך סכום מסגרת לערבויות חוק המכר בתוספת סכום מסגרות מקדמיות ביחס לבעלי המקרקעין ובתוספת סכום מסגרת אשראי מקדמית להוראות מנוף לעסקים.</p>			
<p>(1) ביחס למסגרת אשראי כספי, במועד האחרון הצפוי לאשראי לפי התזרים החזוי לפרויקט כמפורט בהסכם או על פי דוח המפקח, לפי המוקדם מבניהם;</p> <p>(2) ביחס לערבויות בנקאיות, עד למועד בו תפקענה על פי תנאיהן;</p> <p>(3) ביחס למסגרת אשראי מקדמית להלוואת מנוף לעסקים, לא יאוחר מיום 31/3/2026.</p>			
תניות פיננסיות מרכזיות: -			
<p><b>תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת המימון:</b></p> <p>(1) חברת הפרויקט תשקיע הון עצמי בסך שלא יפחת מ-5,400 אלפי ש"ח;</p> <p>(2) קבלת אישור לפי סעיף 50 לחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963;</p> <p>(3) נערכו ונרשמו בטוחות כדין לטובת הבנק;</p> <p>(4) קבלת פוליסת ביטוח של הפרויקט כמפורט מסמכי הבטוחות, בסכום שיקבע על ידי המפקח ויאושר על ידי הבנק המלווה;</p> <p>(5) חתימה על חוזה מכר למכירת דירות בפרויקט כשהסכום המצטבר לא יפחת מסך של 8,400 אלפי ש"ח;</p> <p>(6) התקבל היתר בניה;</p> <p>(7) נחתם הסכם עם קבלן ביצוע והתקבל אישור המפקח.</p>			
<p><b>עילות מרכזיות להעמדה לפירעון מיידי:</b></p> <p>(1) אם חברת הפרויקט תפר או לא תקיים תנאי כלשהו מתנאי מסמכי האשראי או איזה מהתחייבויותיה האחרות כלפי הבנק;</p> <p>(2) אם יתברר כי הצהרה כלשהי מהצהרות חברת הפרויקט שניתנה או תינתן לבנק אינה נכונה או אינה מדויקת;</p> <p>(3) אם חברת הפרויקט תקבל החלטה ביחס לשינוי מבנה שלה או אם יבוצע שינוי מבנה של חברת הפרויקט;</p> <p>(4) אם חברת הפרויקט תקבל החלטת פירוק מרצון;</p> <p>(5) אם תוגש לגבי חברת הפרויקט בקשה לפירוק או בקשה לפתיחת בהליכי חדלות פירעון מסוג כלשהו;</p> <p>(6) אם חברת הפרויקט תצהיר כי בכוונתה לנהל מגעים או אם יתנהלו מגעים לצורך גיבוש הסדר בין חברת הפרויקט ובין נושיה;</p> <p>(7) אם תוגש בקשה לכינוס נכסים כל נכס בבעלות חברת הפרויקט;</p> <p>(8) אם תוגש בקשת עיקול או יוטל עיקול על נכסיה של חברת הפרויקט;</p> <p>(9) אם חברת הפרויקט הודיעה כי אין או לא יהיה ביכולתה לפרוע את חובותיה כולם או חלקם, או הפסיקה לפרוע את חובותיה או לנהל את עסקיה;</p>			

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

<p>(10) אם תופסק העבודה או חלק ניכר ממנה אצל חברת הפרויקט במשך 60 ימים או יותר או אם על פי שיקול דעת הבנק יחול איזה מהבאים, ככל שנוא מהווה שינוי מהותי בעסקי חברת הפרויקט: (א) שינוי מהותי בתחום הפעילות של חברת הפרויקט; (ב) שינוי בתמהיל הפעילות של חברת הפרויקט; (ג) שינוי מהותי בתחום הגיאוגרפי של חברת הפרויקט;</p> <p>(11) פיגור בתשלום סכום כלשהו מהאשראי או בתשלום סכום אחר בפיגור של מעל 7 ימים;</p> <p>(12) אם לפי שיקול דעתו של הבנק המלווה חל שינוי לרעה בטוחות שניתנו או שיינתנו להבטחת פירעון האשראי כולו או חלקו וחברת הפרויקט לא המציאה לבנק המלווה בתוך 14 יום בטוחות נוספות או ערבים לשביעות רצון הבנק המלווה. אם יעמוד להימחק או ימחק שמה של חברת הפרויקט מפנקס כלשהו המתנהל על פי דין;</p> <p>(13) אם ארע אירוע אי חוקיות והבנק הודיע לחברת הפרויקט על כך בכתב ודרש את פירעון מלוא האשראי במועד שנקבע על ידי הבנק וחברת הפרויקט לא פרעה לבנק את מלוא האשראי שנדרש עד למועד כאמור.</p>	
-	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025:
-	האם מסוג non-recourse:
<p>חברת הפרויקט לא תמשוך מחשבון הפרויקט עודפים אלא אם תתקבל לכך הסכמת הבנק מראש ובכתב כאשר מובהר כי הבנק יהיה רשאי לקבוע כי העודפים יוותרו בחשבון הפרויקט וימשיכו להבטיח את פירעון יתר החובות וההתחייבויות של חברת הפרויקט כלפי הבנק המלווה.</p> <p><u>להבטחת חובות והתחייבויות תאגיד הפרויקט כלפי הבנק יעמדו הבטוחות הבאות:</u></p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:</p>
<p>(1) משכנתה בדרגה מוגבלת בסכום של 90 מיליון ש"ח על מלוא זכויותיהם של בעלי המקרקעין במקרקעין, וכן שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות תאגיד הפרויקט;</p> <p>(2) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות בפרויקט;</p> <p>(3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות תאגיד הפרויקט לקבלת כספים מכח הערבויות שימציא קבלן הביצוע לתאגיד הפרויקט על פי ההסכם עם קבלן הביצוע כמו כן, נחתמה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של בעלי השליטה והחברה המבטיחה את כלל החובות וההתחייבויות של חברת הפרויקט.</p>	<p>בטחונות:</p>

העמדת הלוואות מזנין

בהתאם להסכמי הלוואות מזנין בין חברת הפרויקט לבין מלווים שונים (צדדים שלישיים ו/או קרובים ו/או בעלי השליטה) שעיקר תנאיהם מפורט בביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, הועמדו לחברת הפרויקט הלוואות מזנין בסך כולל של 3,273 אלפי ש"ח.

(ט) פרויקט ז'בוטינסקי 29 - שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2025	פירוט	סוג	
	ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.	דרגה ראשונה	שעבודים
	<b>ראה פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל</b>	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), שיירשם לטובת הנאמן במרשם מותג עירוני ז'בוטינסקי 27 בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה והמנפיקה לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, בגין הפרויקט על ידי בנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק המלווה"), שקמה לחברת הפרויקט הזכות לקבלם על פי הסכם הליווי מיום 2 ביולי 2023 או כל הסכם ליווי שיבוא תחתיו ו/או במקום, מתוך חשבון הליווי. "חשבון הליווי" הינו חשבון מס' 30128 ו/או 30152 בסניף 436 בנק הפועלים בע"מ (12) על כל תתי חשבוניותיו וכל חשבון אחר שיפתח מכוח הסכם ליווי פרויקט ז'בוטינסקי 27.	שעבוד מדרגה ראשונה	

(י) פרויקט ז'בוטינסקי 29 - התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

10,433	רווח גולמי צפוי :
(4,576)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
5,857	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
5,500	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
11,357	סה"כ עודפים צפויים בפרויקט (לפני החזר הלוואות מזנין ומשלימי הון)
-	החזר הלוואות מזנין מובטחות/משלימי הון עצמי*
2,000	התאמות לעודפים, סה"כ :
9,357	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) :
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
-	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
Q3/2027	מועד צפוי למשיכת עודפים
ראו שורת "תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי" בסעיף קטן (ח) לעיל.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

\* בנוסף, לחברה הלוואות ממשקיעים פרטיים ו/או בעלי שליטה ו/או צדדים הקשורים, על סך של כ-3,273 אלפי ש"ח, שיפרעו בסיום הפרויקט, רק לאחר החזר הלוואות מזנין מובטחות (ראה סעיף 11.2(ח)).

(א) הצגת הפרויקט

ז'בוטינסקי 27	שם הפרויקט
מקרקעין הידועים כגוש 6160 חלקה 418 המצויים ברח' ז'בוטינסקי 27, גבעתיים (להלן בסעיף זה: "המקרקעין").	מיקום הפרויקט
הסכם תמ"א 38/2 במסגרתו התחייבה חברת הפרויקט לבעלי הזכויות במקרקעין לתכנן וביצוע הריסת המבנה הקיים בן 2 קומות ובו 6 דירות, ובניית בניין בן 6 קומות ובו 14 יח"ד מתוכן 6 דירות לבעלים והיתר לים, מכח תמ"א 38 ובהתאם להיתר הבניה שניתן כדין (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"), בתמורה להענקת מלוא זכויות הבניה הקיימות ו/או שתהיינה קיימות עד למועד קבלת היתר הבניה (להלן בסעיף זה: "זכויות הבניה"), והכל כמפורט בהסכם התמ"א שנחתם בין הבעלים במקרקעין לבין חברת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הבעלים" ו-"הסכם התמ"א", בהתאמה).	תיאור קצר של הפרויקט
לאחר קבלת היתר ופינוי בעלי קרקע	סטטוס הפרויקט נכון לפרסום מועד הדוח
100%	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט <sup>50</sup>
באמצעות חברת מותג עירוני ז'בוטינסקי 27 בע"מ, חברת בת של החברה (להלן ולעיל בסעיף זה: "חברת הפרויקט").	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
8/8/2023	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט <sup>51</sup>
1,214 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
Q3/2027	מועד לסיום עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל)
Q3/2023	מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי/בפועל)
Q3/2026	מועד סיום שיווק (צפוי/בפועל)
טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע	הסכמים עם קבלני ביצוע
Q2/2025	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
רכישת זכויות הבניה בקרקע בתמורה לביצוע שירותי הבניה כמפורט בהסכם התמ"א.	זכויות משפטיות בקרקע
תמ"א 38 הריסה ובניה.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי-בינוי/אחר)
(1) החתמת 80% מהבעלים בתוך 120 יום ממועד חתימת יחיד הבעלים הראשון. (2) הגשת בקשה להיתר בתוך שישה חודשים מחתימת 80% מהבעלים על ההסכם. (3) קבלת החלטת הוועדה המתירה את הבניה בהתאם להוראות תמ"א 38 (לרבות תיקון 3 בקשר למכירת חלקי הבעלים בפטור ממס שבח) בתוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר. (4) חתימה על הסכם ליווי עם בנק מלווה למימון הפרויקט עד למועד שליחת הודעות הפינוי (כהגדרתה בהסכם מול הבעלים)	התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט
	מס' הדיירים עימם נחתם הסכם
100%	חתימת בעלי דירות קיימות:
67%	שיעור חתימה ליום 31.12.2025
כ-1,016 אלפי ש"ח.	שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט
כ-150 אלפי ש"ח.	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות
כ-1.33	צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה
לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות.	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו
לא בוצע אומדן.	חשיפות מהותיות של החברה במסגרת הפרויקט
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
	נושאים מיוחדים

<sup>50</sup> חלק החברה האפקטיבי מחושב משיעור זכויות ברווחים בכל חברת פרויקט.  
<sup>51</sup> התאריך מציינ את מועד קבלת היתר הבניה.

(ב) פרויקט ז'בוטינסקי 27 - מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	6	350	יחידות דיור
	-	-	שטחי מסחר
	-	-	שטחי תעסוקה
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות (לרבות התייחסות לסטטוס הליך האישור במוסדות התכנון הרלוונטיים)	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
פרויקט בתכנון	14	1,136	יחיד
	-	-	שטחי מסחר
	-	-	שטחי תעסוקה
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

(ג) פרויקט ז'בוטינסקי 27 - עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	6,934	6,934	10,247	10,041	10,041	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,021	1,121	1,509	1,509	1,509	1,509	1,509	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
979	1,958	1,958	2,954	3,679	4,042	4,042	עלויות מצטברות בגין בניה
306	1,007	1,147	1,147	1,147	1,147	1,147	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
2,306	4,086	11,547	12,543	16,581	16,738	16,738	סה"כ עלות מצטברת
2,306	4,086	11,547	12,543	15,026	14,437	14,437	סה"כ עלות מצטברת בספרים <sup>52</sup>
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	57	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	17,196	17,196	17,337	16,951	16,444	16,444	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	1,153	1,013	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	18,406	18,209	17,337	16,951	16,444	16,444	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	18%	20%	20%	23%	25%	25%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	מועד השלמת בניה צפוי

<sup>52</sup> לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

(ד) פרויקט ז'בוטינסקי 27 - שיווק הפרויקט

2023	2024	2025					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	2	-	1	1	0	2	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	191	-	67	89	0	156	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	42.2-כ	-	42	40	-	40.87	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	2	-	3	4	4	4	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
-	191	-	258	347	347	347	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	42-כ	-	46	45	-	45.08	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	26,940	26,940	28,207	28,414	28,457	28,457	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	9,034	9,034	12,156	15,644	15,688	15,688	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	34%	34%	43%	55%	55%	55%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	6	6	5	4	4	4	מס' יחידות דיור	
-	464	464	397	308	308	308	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	4,086	7,526	6,441	6,020	6,206	6,206	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
-	-	-	1	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
-	42-כ	-	42-כ	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (באלפי ש"ח)	

(ה) פרויקט ז'בוטינסקי 27 - הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) (*)	עד ליום 31.12.2025
4,775	1,364	2026
1,695	5,050	2027
6,506	8,977	2028
2,414	-	2029
-	-	2030 ואילך
15,390	15,390	סה"כ

(\*) לא כולל התחייבות למתן שירותי בניה לבעלי קרקע.

(ו) פרויקט ז'בוטינסקי 27 - רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
24,308	26,940	28,457	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
20,975	23,415	24,866	עלויות פרויקט צפויות
5,458	6,309	6,145	<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>
2,125	2,784	2,554	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)
3,333	3,525	3,591	רווח צפוי בגין הפרויקט
-	-	248	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
5,458	6,309	5,897	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
22%	23%	22%	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>
כ-39	כ-39	כ-39	מגורים (באלפי ש"ח)
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר
			מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

(ז) פרויקט ז'בוטינסקי 27 - ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(2,721)	(1,361)	6,145	1,361	2,721	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
2,126	1,063	6,145	(1,063)	(2,126)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) פרויקט ז'בוטינסקי 27 - מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	25	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	24	
בנק הפועלים בע"מ (להלן: "הבנק המלווה")			
הסכם למימון בין החברה לבין הבנק המלווה נחתם ביום 2 ביולי 2023.			
(1) מסגרת אשראי כספי עד לסך של 3,400 אלפי ש"ח; יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 טרם התקיימו התנאים המתלים להעמדת המימון. (2) מסגרת מקדמית לערבויות חוק המכר בסך שלא יותר מ-1,500 אלפי ש"ח;			
			סה"כ מסגרת:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

<p>(3) מסגרת אשראי מקדמית לערבויות לבעלי המקרקעין להבטחת הזכויות בדירות או לטובת בנקים למשכנתאות עד לסך של 19,350 אלפי ש"ח;                  (4) מסגרת אשראי מקדמית לערבויות לבעלי המקרקעין להבטחת שכר דירה עד סך של 1,024 אלפי ש"ח;                  (5) מסגרת אשראי מקדמית להלוואת מנוף לעסקים עד לסך של 1,500 אלפי ש"ח;                  (6) מסגרת לערבויות חוק המכר בסך שלא יותר מ-24,810 אלפי ש"ח.</p>	
<p>3,400 אלפי ש"ח</p>	<p>מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:</p>
<p>(1) עמלת הליווי הפיננסי למימון הפרויקט תעמוד על שיעור של 0.7% מכלל עלויות הפרויקט בנוסף לסך שך כ-146 אלפי ש"ח ששולמו ביום חתימת ההסכם;                  (2) עמלת ערבויות למשכנים לפי חוק מכר (דירות) בשיעור של 0.75% לשנה מסכום על ערבות חוק המכר;                  (3) עמלת הקצאת מסגרת האשראי העמלה תהיה בשיעור שנתי של 0.3% מסך סכום מסגרת לערבויות חוק המכר בתוספת סכום מסגרות מקדמיות ביחס לבעלי המקרקעין ובתוספת סכום מסגרת אשראי מקדמית להוראות מנוף לעסקים.</p>	<p>מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:</p>
<p>(1) ביחס למסגרת אשראי כספי, במועד האחרון הצפוי לאשראי לפי התזרים החזוי לפרויקט כמפורט בהסכם או על פי דוח המפקח, לפי המוקדם מביניהם;                  (2) ביחס לערבויות בנקאיות, עד למועד בו תפקענה על פי תנאייהן;                  (3) ביחס למסגרת אשראי מקדמית להלוואת מנוף לעסקים, לא יאוחר מיום 31/3/2026.</p>	<p>מועדי פירעון קרן, ריבית ואשראי:</p>
<p>-</p>	<p>תניות פיננסיות מרכזיות:</p>
<p><b>תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת המימון:</b>                  (1) חברת הפרויקט תשקיע הון עצמי בסך שלא יפחת מ-3,200 אלפי ש"ח;                  (2) קבלת אישור לפי סעיף 50 לחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963;                  (3) נערכו ונרשמו בטוחות כדין לטובת הבנק;                  (4) קבלת פוליסת ביטוח של הפרויקט כמפורט מסמכי הבטוחות, בסכום שיקבע על ידי המפקח ויאושר על ידי הבנק המלווה;                  (5) חתימה על חוזה מכר למכירת דירות בפרויקט כשהסכום המצטבר לא יפחת מסך של 4,900 אלפי ש"ח;                  (6) התקבל היתר בניה;                  (7) נחתם הסכם עם קבלן ביצוע והתקבל אישור המפקח.</p> <p><b>עילות מרכזיות להעמדה לפירעון מיידי:</b>                  (1) אם חברת הפרויקט תפר או לא תקיים תנאי כלשהו מתנאי מסמכי האשראי או איזה מהתחייבויותיה האחרות כלפי הבנק;                  (2) אם יתברר כי הצהרה כלשהי מהצהרות חברת הפרויקט שניתנה או תינתן לבנק אינה נכונה או אינה מדויקת;                  (3) אם חברת הפרויקט תקבל החלטה ביחס לשינוי מבנה שלה או אם יבוצע שינוי מבנה של חברת הפרויקט;                  (4) אם חברת הפרויקט תקבל החלטת פירוק מרצון;                  (5) אם תוגש לגבי חברת הפרויקט בקשה לפירוק או בקשה לפתיחת בהליכי חדלות פירעון מסוג כלשהו;                  (6) אם חברת הפרויקט תצהיר כי בכוונתה לנהל מגעים או אם יתנהלו מגעים לצורך גיבוש הסדר בין חברת הפרויקט ובין נושיה;                  (7) אם תוגש בקשה לכינוס נכסים כל נכס בבעלות חברת הפרויקט;                  (8) אם תוגש בקשת עיקול או יוטל עיקול על נכסיה של חברת הפרויקט;                  (9) אם חברת הפרויקט הודיעה כי אין או לא יהיה ביכולתה לפרוע את חובותיה כולם או חלקם, או הפסיקה לפרוע את חובותיה או לנהל את עסקיה;                  (10) אם תופסק העבודה או חלק ניכר ממנה אצל חברת הפרויקט במשך 60 ימים או יותר או אם על פי שיקול דעת הבנק יחול איזה מהבאים, ככל שנוא מהווה שינוי מהותי בעסקי חברת הפרויקט: (א) שינוי מהותי בתחום הפעילות של חברת הפרויקט; (ב) שינוי בתמהיל הפעילות של חברת הפרויקט; (ג) שינוי מהותי בתחום הגיאוגרפי של חברת הפרויקט;                  (11) פיגור בתשלום סכום כלשהו מהאשראי או בתשלום סכום אחר בפיגור של מעל 7 ימים;                  (12) אם לפי שיקול דעתו של הבנק המלווה חל שינוי לרעה בבטוחות שניתנו או שיינתנו להבטחת פירעון האשראי כולו או חלקו וחברת הפרויקט לא המציאה לבנק המלווה בתוך 14 יום בטוחות נוספות או ערבים לשביעות רצון הבנק המלווה. אם יעמוד להימחק או ימחק שמה של חברת הפרויקט מפנקס כלשהו המתנהל על פי דין;                  (13) אם ארע אירוע אי חוקיות והבנק הודיע לחברת הפרויקט על כך בכתב ודרש את פירעון מלוא האשראי במועד שנקבע על ידי הבנק וחברת הפרויקט לא פרעה לבנק את מלוא האשראי שנדרש עד למועד כאמור.</p>	<p>תניות מרכזיות אחרות:</p>
<p>-</p>	<p>ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025:</p>
<p>-</p>	<p>האם מסוג non-recourse:</p>
<p>חברת הפרויקט לא תמשוך מחשבון הפרויקט עודפים אלא אם תתקבל לכך הסכמת הבנק מראש ובכתב כאשר מובהר כי הבנק יהיה רשאי לקבוע כי העודפים יוותרו בחשבון הפרויקט וימשיכו להבטיח את פירעון יתר החובות וההתחייבויות של חברת הפרויקט כלפי הבנק המלווה.</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:</p>
<p>להבטחת חובות והתחייבויות תאגיד הפרויקט כלפי הבנק יעמדו הבטוחות הבאות:                  (1) משכנתה בדרגה מוגבלת בסכום של 55 מיליון ש"ח על מלוא זכויותיהם של בעלי המקרקעין במקרקעין, וכן שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות תאגיד הפרויקט;</p>	<p>בטחונות:</p>

- (2) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות בפרויקט ;
- (3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות תאגיד הפרויקט על פי ההסכם עם קבלן הביצוע ועל כל זכויות תאגיד הפרויקט לקבלת כספים מכח הערבויות שימציא קבלן הביצוע לתאגיד הפרויקט על פי ההסכם עם קבלן הביצוע. כמו כן, נחתמה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של בעלי השליטה והחברה.

העמדת הלוואות מזנן בהתאם להסכמי הלוואות מזנן בין חברת הפרויקט לבין מלווים שונים (צדדים שלישיים ו/או קרובים ו/או בעלי השליטה) שעיקר תנאיהם מפורט בביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, הועמדו לחברת הפרויקט הלוואות מזנן בסך כולל של 2,101 אלפי ש"ח.

(ט) פרויקט ז'בוטינסקי 27 - שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2025	פירוט	סוג	
		שעבודים	דרגה ראשונה
	ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.		
	ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.		אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), שיירשם לטובת הנאמן במרשם מותג עירוני ז'בוטינסקי 27 (להלן: "חברת הפרויקט") המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה וחברת הפרויקט לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, בגין פרויקט, שקמה חברת הפרויקט הזכות לקבלם על פי הסכם הליווי מיום 2 ביולי 2023 או כל הסכם ליווי שיבוא תחתיו ו/או במקום, מתוך חשבון הליווי. "חשבון הליווי" הינו חשבון מס' הינו חשבון מס' 30128 ו/או 30152 בסניף 436 בנק הפועלים בע"מ (12). על כל תתי חשבונותיו וכל חשבון אחר שיפתח מכוח הסכם ליווי פרויקט ז'בוטינסקי 27.		שעבוד מדרגה ראשונה

(י) פרויקט ז'בוטינסקי 27 - התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

6,145	רווח גולמי צפוי :
(2,554)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
3,591	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
2,800	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
6,391	סה"כ עודפים צפויים בפרויקט (לפני החזר הלוואות מזנין ומשלימי הון)
1,000	החזר הלוואות מזנין מובטחות/משלימי הון עצמי*
754	התאמות לעודפים, סה"כ :
5,391	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) :
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
-	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
Q3/2027	מועד צפוי למשיכת עודפים
ראו שורת "תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי" בסעיף קטן (ח) לעיל.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

\* בנוסף, לחברה הלוואות ממשקיעים פרטיים ו/או בעלי שליטה ו/או צדדים הקשורים, על סך של כ-2,101 אלפי ש"ח, שיפרעו בסיום הפרויקט, רק לאחר החזר הלוואות מזנין מובטחות (ראה סעיף 11.3 (ח))

(א) הצגת הפרויקט

פרץ חיות	שם הפרויקט
מקרקעין הידועים כגוש 7450 חלקה 28 המצויים ברח' חיות פרץ 3 ו3א' בתל אביב (להלן בסעיף זה: "המקרקעין").	מיקום הפרויקט
הסכם תמ"א 38/1 במסגרתו התחייבה חברת הפרויקט לבעלי הזכויות במקרקעין לביצוע עבודות חיזוק ושיפוץ המבנה הקיים בן 4 קומות ובו 10 יחידות דיור, ובניית 6 יחידות נוספות במבנה מכח תמ"א 38 ובהתאם להיתר הבניה שניתן כדין (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"), בתמורה להענקת זכויות הבניה הקיימות ו/או שתהיינה קיימות עד למועד תחילת הבניה ובהתאם להיתר הבניה (להלן בסעיף זה: "זכויות הבניה"), והכל כמפורט בהסכם התמ"א שנחתם בין הבעלים במקרקעין לבין חברת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הבעלים" ו-"הסכם התמ"א", בהתאמה).	תיאור קצר של הפרויקט
התקבל היתר בניה	סטטוס הפרויקט נכון למועד פרסום הדוח
100%	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט <sup>53</sup>
באמצעות חברת מותג עירוני פרץ חיות בע"מ, חברת בת של החברה (להלן ולעיל בסעיף זה: "חברת הפרויקט").	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
15/4/2024	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט <sup>54</sup>
536 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
Q3/2027	מועד לסיום עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל)
Q1/2024	מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי/בפועל)
Q3/2027	מועד סיום שיווק (צפוי/בפועל)
ביום 26 בדצמבר 2024 התקשרה החברה עם ד. שורף הנדסה ובניין בע"מ (להלן בסעיף זה: "הקבלן"), בהסכם לביצוע עבודות קבלניות במסגרת הפרויקט, ובכלל זה, ביצוע עבודות חיזוק מפני רעידות אדמה, הרחבה ושיפוץ הדירות הקיימות, שיפוץ הבניין והשטחים המשותפים, וכן בניית יחידות דיור חדשות בבניין ומרתף והכל בהתאם למפרט ולתוכניות המפורטות בהסכם התמ"א ועל פי היתר הבנייה. כל זאת, עד לקבלת תעודת גמר באופן מושלם וסופי בשיטת "עד למפתח" (להלן: "Turn Key Project") (להלן בסעיף זה: "הסכם הביצוע"), וכן, ביצוע עבודות בדיק בשנת הבדק. בהתאם להסכם הביצוע משלמת החברה לקבלן סכום סופי וקבוע (פאושלי) בסך של 13.56 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. במסגרת הסכם הביצוע נקבעו הוראות בקשר עם לוח הזמנים ושלבי ביצוע העבודות בפרויקט ולהשלמתן בתוך 24 חודשים ממועד תחילתן	הסכמים עם קבלני ביצוע
Q4/2025	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
רכישת זכויות הבניה בקרקע בתמורה לביצוע שירותי הבניה כמפורט בהסכם התמ"א.	זכויות משפטיות בקרקע
תמ"א 38 חיזוק ועיבוי.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי-בינוי/אחר)
(1) התקבלה חו"ד מהנדס אשר בחן את עמידות הבניין וקבע בכתב כי יש לחזקו. (2) החתמת 100% מהבעלים בתוך 180 יום מהחתמת הבעלים הראשון. (3) קבלת היתר בניה.	התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט
	מס' הדיירים עימם נחתם הסכם
	חתימת בעלי דירות קיימות: שיעור חתימה ליום 31.12.2025
100%	שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט
67%	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות
כ-3,062 אלפי ש"ח.	צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה
-	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים תומכים ועם דיירים שטרם חתמו
0.6	חשיפות מהותיות של החברה במסגרת הפרויקט
לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות.	

<sup>53</sup> חלק החברה האפקטיבי מחושב משיעור זכויות ברווחים בכל חברת פרויקט.  
<sup>54</sup> התאריך מציינ את מועד קבלת היתר הבניה.

פרץ חיות	שם הפרויקט
לא בוצע אומדן.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

(ב) פרויקט פרץ חיות - מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	10	679	יחידות דיור
	-	-	שטחי מסחר
			שטחי תעסוקה
			זכויות בנייה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות (לרבות התייחסות לסטטוס הליך האישור במוסדות התכנון הרלוונטיים)	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
פרויקט בתכנון	16	1,508	יח"ד
	-	-	שטחי מסחר
	-	-	שטחי תעסוקה
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

(ג) פרויקט פרץ חיות - עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025					כל התקופה	התיאור
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ		
-	-	-	-	13,162	12,207	12,207	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
52	793	809	809	1,263	1,264	1,264	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
871	1,313	1,398	1,658	2,047	2,175	2,175	עלויות מצטברות בגין בנייה	
391	1,147	1,293	1,438	1,559	1,559	1,559	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,314	3,253	3,500	3,906	18,031	17,205	17,205	סה"כ עלות מצטברת	
1,314	3,253	3,500	3,906	14,117	15,430	15,382	סה"כ עלות מצטברת בספרים <sup>55</sup>	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	359	343	343	343	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	21,159	21,074	20,814	20,426	18,696	18,696	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	1,136	990	845	0	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	22,654	22,407	22,001	20,769	18,696	18,696	סה"כ עלות שנוותרת להשלמה	

<sup>55</sup> לאחר גריעה מצטברת לרווח והפסד במסגרת הכרה בהכנסה.

2023	2024	2025					כל התקופה	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	16%		
-	-	-	-	14%	16%	16%	מועד השלמת בניה צפוי	
-	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027		

(ד) פרויקט פרץ חיות - שיווק הפרויקט

2023	2024	2025					כל התקופה	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	16%			
-	-	-	-	2	1	3	מס' יחידות דיור		
-	-	-	-	161	136	136	יחידות דיור (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
-	-	-	-	47	68	68	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	-	-	2	3	3	מס' יחידות דיור		
-	-	-	-	161	297	297	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
-	-	-	-	47	56	56	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
-	32,529	35,529	32,508	32,508	32,407	3,2407	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט	
-	-	-	-	7,525	16,762	16,762	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)		
-	-	-	-	23%	52%	52%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		
-	6	6	6	4	3	3	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	
-	667	667	667	506	370	370	יחידות דיור (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
-	3,523	3,578	3,905	10,750	7,082	7,082	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)		
-	-	-	-	-	1	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		
-	-	-	-	-	53	53	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		

**ה) פרויקט פרץ חיות - הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט**

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) (*)	עד ליום 31.12.2025
4,396	381	2026
4,314	6,880	2027
749	9,502	2028
7,304	-	2029
-	-	2030 ואילך
-	-	סה"כ
16,763	16,763	

(\*) לא כולל התחייבות למתן שירותי בניה לבעלי קרקע.

**ו) פרויקט פרץ חיות - רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)**

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
-	32,529	32,407	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	27,383	26,981	עלויות פרויקט צפויות
-	10,709	10,272	<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>
-	5,563	4,846	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)
-	5,146	5,426	רווח צפוי בגין הפרויקט
-	-	61	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	10,709	10,211	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	32%	32%	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	מגורים (באלפי ש"ח)
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

**ז) פרויקט פרץ חיות - ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)**

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(3,203)	(1,601)	10,211	1,601	3,203	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
2,201	1,101	10,211	(1,101)	(2,201)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

**(ח) פרויקט פרץ חיות - מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)**

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
	-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20
	-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	25
	-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.20
	-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	24
ש.שלמה חברה לביטוח בע"מ, רובי יהלום בע"מ וקבוצת רובי יהלום בע"מ (להלן בסעיף זה: "הקבוצה המלווה")			מוסד מלווה:
הסכם למימון בין מותג עירוני פרץ חיות בע"מ לבין הקבוצה המלווה נחתם ביום 11 בפברואר 2025.			תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
(1) מסגרת אשראי כספי בסך שלא יעלה על 5,500 אלפי ש"ח. (2) מסגרת פוליסות לרוכשים בסך כולל שלא יעלה על 31,950 אלפי ש"ח. (3) ערבות ביצוע לכלל בעלי המקרקעין בסך של 3,000 אלפי ש"ח. (4) ערבות שכירות בסך כולל שלא יעלה על 2,100 אלפי ש"ח.			סה"כ מסגרת:
5,500 אלפי ש"ח.			מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
(1) מסגרת האשראי הכספי נושאת ריבית בשיעור הפריים + 1.5%; (2) עמלת השלמת ההון העצמי נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של פריים + 6% למשך תקופת הלוואת ההון העצמי; (3) מסגרת גישור נושאת ריבית שנתית קבועה בסך של פריים + 0.5%; (4) עמלת ליווי חד-פעמית בסך המהווה סך של 0.8% מסך העלויות הצפויות בפרויקט שבכל מקרה לא תפחת מסך של כ-214 אלפי ש"ח. (5) פרמיה בשיעור שנתי של 0.85% מסכום כל אחת מהפוליסות ולא פחות מעמלת מינימום של 650 ש"ח בגין כל פוליסה. (6) עמלה בשיעור שנתי של 1.5% בגין הנפקת ערבות ביצוע לבעלי הזכויות במקרקעין. (7) עמלה בשיעור שנתי של 1.5% בגין הנפקת ערבות ביצוע לבעלי הזכויות במקרקעין.			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
הריבית בגין האשראי הכספי תשולם ב-10 לחודש שלאחר כל תום רבעון קלנדרי והקרן תיפרע בתשלום אחד בהשלמת הפרויקט.			מועדי פירעון קרן, ריבית ואשראי:
			תניות פיננסיות מרכזיות:
<p align="center"><b>תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת המימון:</b></p> <p>(1) מסירת דוח אפס עדכני התום ע"י שמאי (2) נפתח חשבון הפרויקט (3) הועמד ההון העצמי (למעט השלמת ההון העצמי) (4) רישום כל הבטחונות כדין (5) מכירות מוקדמות שלדירה אחת בתנאים המפורטים בהסכם. (6) קבלת היתר בניה (7) חתימת הסכם עם קבלן ביצוע (עד מפתח או שלד)</p>			
<p align="center"><b>עילות מרכזיות להעמדה לפירעון מיידי</b></p> <p>(1) אם חברת הפרויקט תפר הפרה יסודית ו/או הפרה שאינה יסודית ואשר חברת הפרויקט הפרה יסודית ו/או אם יתברר כי הצהרה מהותית מהצהרות תאגיד הפרויקט אינה נכונה או מדויקת. (2) אם חברת הפרויקט תמחק מפנקס או מרשם כלשהו המתנהל על פי דין. (3) אם יחול שינוי שליטה או שינוי באחזקות חברת הפרויקט ללא הסכמת הקבוצה המלווה מראש ובכתב. (4) אם תופסק או תשונה תחום פעילות של חברת הפרויקט או אם תעסוק בפעילות שאינה קשורה בפרויקט. (5) אם תוגש בקשה להקפאת הליכים או להסדר נושים לגבי חברת הפרויקט. (6) אם תוגש כנגד חברת הפרויקט בקשה למתן צו לפתיחת הליכים ו/או למתן סעד זמני ו/או לזירוק או למינוי כונס נכסים. (7) אם יוטל עיקול או הליך הוצא לפועל אחר נגד חברת הפרויקט בסך העולה על 10 אלפי ש"ח. (8) אם תשועבדנה זכויות חברת הפרויקט במקרקעין בשעבוד נוסף או אחר ללא הסכמת הקבוצה המלווה. (9) אם חברת הפרויקט תעביר את זכויותיה בפרויקט או איזה מהן לצד ג', ללא הסכמת הקבוצה המלווה.</p>			תניות מרכזיות אחרות:

**מימון ספציפי שנלקח לפרויקט**

	10) אם אחת הבטוחות שהעמידה חברת הפרויקט לקבוצה המלווה תמצא חסרת תוקף או בלתי אכיפה. 11) אם חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות שניתנו להבטחת פירעון האשראי וחברת הפרויקט לא תעמיד בטוחה אחרת או נוספת על דרישת הקבוצה המלווה. 12) אם חברת הפרויקט לא תעמוד בפרעון חובותיה לנושים אחרים שהעמידו לה אשראי או שתידרש לפרוע בפרוען מיידי. אם חברת הפרויקט לא תערוך את הביטוחים בהתאם להוראות הסכם הליווי.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025 :	-
האם מסוג non-recourse :	-
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :	לאחר פרעון האשראי במלואו תשחרר היתרה שבחשבון הפרויקט לתאגיד הפרויקט. למרות האמור, הקבוצה מלווה תהיינה רשאית על פי שיקול דעתה לשחרר לתאגיד הפרויקט על פי בקשתו סכומים על חשבון העודפים, עוד לפני פרעון האשראי במלואו, באופן ובתנאים שתאשר הקבוצה המלווה.
בטחונות :	להבטחת התחייבויות תאגיד הפרויקט יעמדו הבטוחות הבאות : 1) רישום משכנתא מדרגה ראשונה, מוגבלת בסך של 60 מילון ש"ח לטובת הקבוצה המלווה, על מלוא זכויות הבעלות של הבעלים ; 2) רישום שעבוד קבוע צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הקבוצה המלווה ; 3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על חשבון הפרויקט ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה על הכספים הפיקדונות השטרות והנכסים ללא הגבלה בסכום ; רישום שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הקבוצה המלווה, על כל זכויות בעלי המניות של חברת הפרויקט.

**העמדת השלמת הון עצמי**

בהתאם להסכמי הלוואות מזנין בין חברת הפרויקט לבין מלווים שונים (צדדים שלישיים ו/או קרובים ו/או בעלי השליטה) שעיקר תנאיהם מפורט בביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, הועמדו לחברת הפרויקט הלוואות מזנין בסך כולל של 3,981 אלפי ש"ח.

**ט) פרויקט פרץ חיות - שעבודים המוטלים על הפרויקט**

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2025	פירוט	סוג	
	ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.	דרגה ראשונה	שעבודים
	ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים, שיירשם לטובת הנאמן במרשם מותג עירוני פרץ חיות בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות חברת הפרויקט והחברה לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, בגין פרויקט, שקמה לחברת הפרויקט הזכות לקבלם על פי הסכם הליווי מיום 11 בפברואר 2025 או כל הסכם ליווי שיבוא תחתיו ו/או במקום, מתוך חשבון הליווי. "חשבון הליווי" הינו חשבון מס' 610293 בסניף 461 בנק מזרחי טפחות בע"מ (20) על כל תתי חשבונותיו וכל חשבון אחר שיפתח מכוח הסכם ליווי פרויקט פרץ חיות.	שעבוד מדרגה ראשונה	

(י) פרויקט פרץ חיות - התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

10,272	רווח גולמי צפוי :
(4,846)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
5,426	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
4,600	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
0	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
10,026	סה"כ עודפים צפויים בפרויקט (לפני החזר הלוואות מזנין ומשלימי הון)
-	החזר הלוואות מזנין מובטחות/משלימי הון עצמי*
246	התאמות לעודפים, סה"כ :
10,026	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) :
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
-	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
Q3/2027	מועד צפוי למשיכת עודפים
ראו שורת "תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי" בסעיף קטן (ח) לעיל.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

\* בנוסף, לחברה הלוואות ממשקיעים פרטיים ו/או בעלי שליטה ו/או צדדים הקשורים, על סך של כ-3,981 אלפי ש"ח, שיפרעו בסיום הפרויקט, רק לאחר החזר הלוואות מזנין מובטחות (ראה סעיף 11.4 (ח))

שם הפרויקט	המרי 17, גבעתיים
מיקום הפרויקט	מקרקעין הידועים כגוש 6166 חלקה 552 המצויים ברח' המרי 17 בגבעתיים (להלן בסעיף זה: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט	הסכם תמ"א 38/2 במסגרתו התחייבה חברת הפרויקט לבעלי הזכויות במקרקעין לתכנן וביצוע הריסת המבנה הקיים ובו 11 דירות, ובניית בניין ובו 25 יח"ד מתוכן 11 דירות לבעלים והיתר ליוזם, מכח תמ"א 38 ובהתאם להיתר הבניה שניתן כדין (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"), בתמורה להענקת מלוא זכויות הבניה הקיימות ו/או שתהיינה קיימות עד למועד קבלת היתר הבניה (להלן בסעיף זה: "זכויות הבניה"), והכל כמפורט בהסכם התמ"א שנחתם בין הבעלים במקרקעין לבין חברת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הבעלים" ו-"הסכם התמ"א", בהתאמה).
סטטוס הפרויקט נכון למועד פרסום הדוח	התקבל היתר בנייה
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט <sup>56</sup>	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברת מותג עירוני המרי 17 בע"מ, חברת בת של החברה (להלן ולעיל בסעיף זה: "חברת הפרויקט").
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט <sup>57</sup>	26/12/2024
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	803 מ"ר
מועד לסיום עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל)	Q4/2027
מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי/בפועל)	Q2/2025
מועד סיום שיווק (צפוי/בפועל)	Q2/2028
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	Q2/2026
זכויות משפטיות בקרקע	רכישת זכויות הבניה בקרקע בתמורה לביצוע שירותי הבניה כמפורט בהסכם התמ"א.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי-בינוי/אחר)	תמ"א 38 הריסה ובניה.
התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	(4) החתמת 100% מהבעלים בתוך 180 ימים ממועד חתימת יחיד הבעלים הראשון. (5) קבלת היתר בניה. (6) חתימה על הסכם ליווי בטרם מתן הודעה על פינוי.
מס' הדיירים עימם נחתם הסכם	
חתימת בעלי דירות קיימות:	
שיעור חתימה ליום 31.12.2025	100%
שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	67%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	כ-508 אלפי ש"ח.
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	כ-400 אלפי ש"ח.
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים תומכים ועם דיירים שטרם חתמו	1.27
חשיפות מהותיות של החברה במסגרת הפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	לא בוצע אומדן.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	-

56 חלק החברה האפקטיבי מחושב משיעור זכויות ברווחים בכל חברת פרויקט.  
57 התאריך מציינ את מועד קבלת היתר הבניה.

(ב) פרויקט המרי - מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	11	730	יחידות דיור
	-	-	שטחי מסחר
	-	-	שטחי תעסוקה
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות (לרבות התייחסות לסטטוס הליך האישור במוסדות התכנון הרלוונטיים)	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
פרויקט בתכנון	25	2,535	יחיד
	-	-	שטחי מסחר
	-	-	שטחי תעסוקה
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

(ג) פרויקט המרי - עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	2,775	2,775	2,775	2,775	2,775	2,775	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
834	1,616	1,862	1,941	2,522	2,877	2,877	עלויות מצטברות בגין בנייה
226	498	597	735	907	907	907	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,060	4,889	5,234	5,451	6,204	6,558	6,558	סה"כ עלות מצטברת
1,060	4,889	5,234	5,451	6,204	6,558	6,558	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	1,355	1,355	1,355	1,355	1,355	1,355	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	35,668	35,434	35,343	34,762	34,407	34,407	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	1,800	1,701	1,563	1,563	1,563	1,563	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	38,828	38,083	38,261	37,680	37,325	37,325	סה"כ עלות שנותרת להשלמה
-	-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	Q4/2027	Q4/2027	Q4/2027	Q4/2027	Q1/2028	Q1/2028	מועד השלמת בנייה צפוי

**(ד) פרויקט המרי - שיווק הפרויקט**

2023	2024	2025				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	-	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	55,709	55,709	55,709	55,709	56,127	56,127	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	14	14	14	14	14	14	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	1,392	1,392	1,392	1,392	1,392	1,392	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	4,475	4,790	5,450	6,203	6,208	6,208	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

**(ה) פרויקט המרי - הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט**

נכון למועד פרסום הדוח החברה טרם הכירה בהכנסות מהפרויקט.

(ו) פרויקט המרי - רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
-	55,709	56,127	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	47,228	47,986	עלויות פרויקט צפויות
-	14,320	14,799	<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>
-	5,839	6,658	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)
-	8,481	8,141	רווח צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	14,320	14,799	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	25%	26%	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>
-	-	-	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר
			מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

(ז) פרויקט המרי - ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(5,613)	(2,806)	14,799	2,806	5,613	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
4,133	2,066	14,799	(2,066)	(4,133)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

**ח) פרויקט המרי - מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)**

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט				
	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-		
	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-	31.12.2024	
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-		
מוסד מלווה:		בנק הפועלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "המלווה").		
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		הסכם ליווי בין מותג עירוני המרי 17 בע"מ (להלן בסעיף זה: "הלווה") לבין המלווה נחתם ביום 13 בנובמבר 2025. נכון למועד זה, ההלוואה טרם הועמדה.		
סה"כ מסגרת:		<p>(1) מסגרת אשראי לערבויות חוק מכר בסכום שלא יעלה על 55,700 אלפי ש"ח (חופף לסכום מסגרת האשראי הכספי הרלוונטית) (להלן: "מסגרת ערבויות המכר");</p> <p>(2) מסגרת אשראי בסכום שלא יעלה על 14,100 אלפי ש"ח לצורך מסגרת אשראי כספי (חופף לסכום מסגרת האשראי לערבויות חוק המכר. מובהר כי מסגרת אשראי בסכום שלא יעלה על 2,400 אלפי ש"ח, ניתנת לניצול בערבויות בנקאיות להבטחת תשלום שכר דירה, ומסגרת זו חופפת לסכום מסגרת האשראי הכספי המפורטת לעיל ולא באה בנוסף לה) (להלן: "מסגרת האשראי הכספי").</p> <p>סכום הניצול המצטבר של מסגרת ערבויות חוק המכר ומסגרת האשראי הכספי שבתוקף, לא יעלה ביחד על סכום מסגרת ערבויות חוק המכר וחישוב סכום היתרה לניצול מתוך איזה מהמסגרות כאמור, ייעשה בכל עת ביחס אליהן ביחד.</p> <p>(3) מסגרת אשראי בסכום שלא יעלה על 57,850 אלפי ש"ח הניתנת לניצול בערבויות בנקאיות לטובת בעלי המקרקעין להבטחת זכויותיהם בדירות ו/או ערבויות בנקאיות לטובת בנקים שהעמידו הלוואות מובטחות במשכנתאות לטובת בעלי המקרקעין (הסכום המקסימלי שניתן לנצל מתוך מסגרת האשראי בערבויות לטובת בנקים למשכנתאות לא יעלה על סך כולל של 300 אלפי ש"ח) (להלן: "מסגרת ערבויות לבעלי המקרקעין").</p>		
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		למועד הדוח טרם נוצלו כלל המסגרות.		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		<p>(1) הריבית על קרן ההלוואות המתחדשות שיילקחו במסגרת האשראי הכספי הנה ריבית משתנה בשיעור שנתי של ריבית "פריים" בתוספת שיעור בטווח של 1% עד 1.5%.</p> <p>(2) עמלת הקצאת אשראי בשיעור שנתי בטווח של 0.1% עד 0.5%.</p> <p>(3) עמלות והוצאות, לרבות בגין ערבויות להבטחת תשלום דמי שכירות, ערבויות חוק מכר, ערבויות בנקאיות לטובת בעלי המקרקעין וכן ערבויות לבנקים שהעמידו משכנתאות לבעלי המקרקעין, בטווח של 0.4% עד 2% לשנה מסכום כל ערבות, בהתאם לסוג הערבות ועמלות והוצאות נוספות בסכומים שאינם מהותיים לחברה.</p>		
מועדי פירעון קרן, ריבית ואשראי:		<p>(1) הלווה תפרע את מלוא האשראי שנוצל על חשבון מסגרות האשראי עד ליום 1 בפברואר 2028, למעט ערבויות בנקאיות וערבויות חוק המכר שתפקענה על פי תנאיהן.</p> <p>(2) מועד תום תוקף מסגרת ערבויות המכר יהיה ביום 1.3.2028.</p> <p>(3) הלווה התחייבה לפעול לביטול ערבויות בנקאיות שהונפקו על ידי הבנק על חשבון מסגרות האשראי אשר טרם פקעו במועד תום תוקף מסגרת האשראי (ככל שתהיינה כאלה) בהקדם האפשרי.</p>		
תניות פיננסיות מרכזיות:		-		
תניות מרכזיות אחרות:		<p><b>תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת המימון</b></p> <p>לשם ניצול מסגרות האשראי, על הלווה לקיים, בין היתר, את התנאים המקדמיים שלהלן וזאת עד לא יאוחר מיום 1 בפברואר 2026 (להלן: "המועד האחרון לקיום התנאים המקדמיים"):</p>		

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

- (1) הלווה השקיעה בפרויקט הון עצמי בסך שלא יפחת מ-7,200 אלפי ש"ח והתקבל אישור המפקח ביחס לכך (אם עד ליום 1 באוגוסט 2026 נחתמו חוזה מכר למכירת דירות בפרויקט והסכום המצטבר של מחירי המכירה על פי חוזה המכר הנ"ל, ללא מע"מ, לא פחת מסך של 12,256 אלפי ש"ח והתקבל אישור המפקח ביחס לכך, יפחת סכום ההון העצמי הנקוב לעיל ויעמוד על סך של 5,770 אלפי ש"ח);
  - (2) קבלת אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "אישור לפי סעיף 50");
  - (3) העמדת כל הבטוחות הנדרשות בהתאם להסכם הליווי לטובת הבנק המלווה;
  - (4) ביטוח הפרויקט וקבלת פוליסת ביטוח של הפרויקט ואישורים נדרשים כמפורט בהסכם הליווי;
  - (5) נחתמו חוזה מכר למכירת דירות בפרויקט (שאין בגין שדרוג של דירות של בעלי המקרקעין), והסכום המצטבר של מחירי המכירה על פי חוזה המכר הנ"ל, ללא מע"מ, לא יפחת מסך של 9,000 אלפי ש"ח, והתקבל אישור המפקח ביחס לכך;
  - (6) התקבל היתר בניה, כשהוא בתוקף עד למועד הצפוי לסיום הפרויקט בהתאם להוראות הסכם הליווי, והתקבל אישור המפקח ביחס לכך;
  - (7) נחתם ההסכם עם קבלן הביצוע והתקבל אישור המפקח לכך שתוכנו ותנאיו מתיישבים עם כל האמור בדו"ח האפס;
  - (8) אם לא יתקיימו אילו מהתנאים המקדמיים עד למועד האחרון לקיום התנאים המקדמיים, והנ"ל לא תוקן על ידי הלווה בתוך 21 ימים מהמועד האחרון להתקיימותם, אזי תבטל מחויבות הבנק להקצאת מסגרות האשראי ולהעמדת אשראי מתוכן.
- עילות מרכזיות להעמדה לפירעון מידי:**
- (1) אם יהיה בכוונת הלווה/תתקבל החלטה/יבוצע שינוי מבנה ביחס אליה (מובהר כי הנ"ל לא יחול במקרה של ערב);
  - (2) אם הלווה תקבל החלטת פירוק מרצון; אם תוגש/ינתן לגבי הלווה בקשה לפירוק או בקשה לפתיחה בהליכי חדלות פירעון מסוג כלשהו; אם ימונה ללווה מפרק, מנהל מיוחד, נאמן או בעל תפקיד אחר בקשר עם איזה מהמקרים המנויים בסעיף זה לעיל, במינוי זמני או קבוע;
  - (3) אם הלווה תצהיר כי בכוונתה לנהל מגעים או אם יתנהלו מגעים לצורך גיבוש הסדר הנוגע לחוב של הלווה לנושיה ו/או בעלי מניותיה או אם תוגש לבית המשפט בקשה להסדר כאמור או אם יאושר הסדר כאמור ו/או אם תוגש לבית המשפט בקשה למינוי מומחה לבחינת הסדר כאמור או אם מונה מומחה כאמור או בעל תפקיד אחר בקשר עם איזה מהמקרים המנויים בסעיף זה לעיל, במינוי זמני או קבוע;
  - (4) אם תוגש בקשה לכינוס נכסים/ינתן צו לכינוס נכסים/יוטל עיקול/תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה/הליך גביה אחר כלשהו על כלל נכסי הלווה, או על נכס או נכסים שבבעלותה, שהינם מהותיים בטיבם או היקפם;
  - (5) אם ימונה כונס נכסים קבוע או זמני על הנכסים המשועבדים באמצעות הבטוחות, לרבות המקרקעין.
  - (6) אם הלווה הינה חברה ציבורית (כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט-1999), שותפות מוגבלת ציבורית (כהגדרתה בפקודת השותפויות, התשל"ה - 1975) או תאגיד אחר שהזכויות ההוגיות בו רשומות למסחר בבורסה או מוחזקות על ידי הציבור (בישראל או בחו"ל) - ויראה לבנק, כי חל שינוי בשליטה בלווה לעומת המצב במועד חתימת הסכם הליווי;
  - (7) אם הלווה הודיעה, כי אין או לא יהיה ביכולתה לפרוע את חובותיה, כולם או חלקם, כסדרם או אם הפסיקה לפרוע את חובותיה, כולם או חלקם, או לנהל את עסקיה או אם אירע אירוע או חל שינוי (או סדרה של אירועים או שינויים) אשר יש או עלולה להיות לו (או להם), השפעה שלילית מהותית על הלווה;
  - (8) אם תופסק העבודה בפרויקט ו/או במקרקעין או חלק ניכר ממנה אצל הלווה למשך 45 ימים או יותר, והלווה ו/או כל מי מטעמה לא המשיכו בביצועה בתוך 30 ימים ממועד קבלת הוראה בכתב מהבנק ו/או מהמפקח; או אם על פי שיקול דעת הבנק יחול איזה מהבאים, ככל שהוא מהווה שינוי מהותי ברוב עסקי הלווה: (א) שינוי מהותי בתחום הפעילות של הלווה; (ב) שינוי בתמהיל הפעילות של הלווה, כך שעיקר הפעילות הפך להיות מסוכן יותר; (ג) שינוי מהותי בתחום גיאוגרפי של פעילות הלווה;
  - (9) אם מי מבעלי הזכויות בשעבוד הנחות, ככל שיהיה (ב"ס"ק זה: "הנושה הנוסף") יפר איזה מהתחייבויותיו כלפי הבנק בקשר עם השעבוד הנחות או מימושן או אם הנושה הנוסף יודיע או יצהיר כי בכוונתו לממש את השעבוד הנחות או אם הנושה הנוסף יפנה אל הבנק בבקשה לקבלת הסכמת הבנק למימוש השעבוד הנחות, או אם הנושה הנוסף ינקוט בצעדים כלשהם לצורך מימוש השעבוד הנחות, מבלי שהתקבלה לכך הסכמת הבנק מראש ובכתב או אם ניתן צו למימוש השעבוד הנחות או למינוי בעל תפקיד (זמני או קבוע) בקשר לשעבוד הנחות, על ידי בית המשפט או על ידי לשכת ההוצאה לפועל;
  - (10) אם לפי שיקול דעתו של הבנק ולפי הערכתו חל שינוי לרעה בבטוחות שניתנו או שיינתנו להבטחת פירעון האשראי והלווה לא המציאה לבנק תוך 21 יום ממועד קבלת הודעה מהבנק על בטוחות נוספות או ערבים לשביעות רצונו של הבנק;
  - (11) אם אירע אירוע או חל שינוי (או סדרה של אירועים או שינויים) אשר יש או עלולה להיות לו (או להם), השפעה שלילית מהותית. לעניין זה, המונח "השפעה שלילית מהותית" משמעו: כל גורם או נסיבה שיש להם, או שקרוב לתהא להם, השפעה שלילית מהותית על הלווה, לרבות על פעילותה העסקית, מצבה הפיננסי, הביצועים העסקיים שלה, נכסיה, רכושה, על יכולתה לבצע ולקיים איזו מהתחייבויותיה על פי הסכם הליווי או התחייבויות אחרות שהלווה התחייבה בהן כלפי הבנק בקשר לסכומים המובטחים או בקשר לבטוחות שניתנו להבטחתם;
  - (12) בקרות אחד או יותר מעילות ההעמדה לפירעון מידי המפורטות בהסכם הליווי, בשינויים המחייבים, לערב כלשהו לחבויות הלווה כלפי הבנק;
  - (13) בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים בעילות (4) ו-(5) לעיל, והבנק יסבור, לפי שיקול דעתו הבלעדי, כי קרות אילו מהמקרים הנ"ל עלול לפגוע בזכות כלשהי מזכויותיו של הבנק או לגרוע מאפשרותו לממש את הנכסים המשועבדים או להעמיד לפירעון מידי את האשראי או לאחוז באמצעים לגבייתו;
  - (14) אם בניית הפרויקט לא החלה במועד שיוחלט על ידי מפקח הפרויקט או הופסקה הבניה לתקופה העולה על 60 (שישים) ימים רצופים או יותר, והלווה ו/או כל מי מטעמה לא המשיכו בביצועו בתוך 30 ימים ממועד קבלת התראה בכתב מהבנק ו/או מהמפקח להמשיך בביצוע הפרויקט;

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

<p>(15) אם הלווה תחרוג חריגה משמעותית מתקציב עלויות הפרויקט על פי דו"ח האפס או מקצב ביצוע הפרויקט או מקצב מכירת הדירות בפרויקט או ממחירי מכירת הדירות בפרויקט (מעבר לחריגה המותרת בהתאם להוראות הסכם הליווי) או מהתזרים החזוי לפרויקט לעומת דוח המפקח, והחריגה לא תוקנה תוך 45 (ארבעים וחמישה) יום מיום שניתנה על כך התראה בכתב מהמפקח או מהבנק ;</p> <p>(16) אם בוטלו (במצטבר) 5 חוזי מכר של רוכשי דירות ומעלה (האמור לא יהווה אירוע הפרה אם תוך 30 (שלושים) יום ייחתמו חוזי מכר חדשים במקום כל חוזי המכר שבוטלו, ובלבד שאין חריגה מקצב מכירת הדירות בפרויקט או ממחירי מכירת הדירות בפרויקט לעומת המפורט בהסכם הליווי) ;</p> <p>(17) אם בעת כלשהי לא יהיה בידי הלווה אישור לפי סעיף 50, ובכלל זה אם אישור לפי סעיף 50 שניתן ללווה יבוטל או יחדל להיות בתוקף מכל סיבה שהיא ;</p> <p>(18) אם בעת כלשהי היתר הבניה יתוקן או ישונה ללא קבלת הסכמת הבנק או יבוטל או יחדל להיות בתוקף מכל סיבה שהיא או אם הלווה תחרוג מהיתר הבניה או מהוראה כלשהי על פי חוק התכנון והבניה ;</p> <p>(19) אם ההסכם עם קבלן הביצוע יופר על ידי הלווה או על ידי קבלן או יתוקן או ישונה (באופן המשפיע על זכויות הבנק) ללא קבלת הסכמת הבנק או יבוטל מכל סיבה שהיא, או אם פקעה ערבות קבלן הביצוע טרם המועד הקבוע לפקיעתה, או אם בוטל או הותלה הסיווג או הרישיון או הרישום בפנקס הקבלנים של קבלן הביצוע, או אם מכל סיבה שהיא סיווגו אינו תואם את הנדרש לצורך הפרויקט ;</p> <p>(20) אם הבנק נדרש, מכל סיבה שהיא, להעמיד ערבויות חוק מוכר לרוכשי דירות בפרויקט בסך כולל העולה על סכום מסגרת האשראי לערבויות חוק המכר.</p>	
-	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025 :
לא	האם מסוג non-recourse :
<p>"עודפים" – כספים שנותרו בחשבון הפרויקט (ככל שנותרו) לאחר קבלת אישור אכלוס ולאחר קיום מלוא החובות וההתחייבויות של הלווה כלפי הבנק על פי מסמכי האשראי, לרבות פירעון האשראי וביטול הוראות בלתי חוזרות לצורך הוצאת אישור לפי סעיף 50 לפרויקט בליווי בנקאי, ככל שניתנו וטרם בוטלו כנדרש.</p> <p>החברה לא תמשוך מחשבון הפרויקט עודפים, כולם או חלקם, אלא אם תתקבל לכך הסכמת הבנק מראש ובכתב, כאשר מובהר כי הבנק יהיה רשאי לקבוע כי העודפים יוותרו בחשבון הפרויקט וימשיכו להבטיח את פירעון יתר החובות וההתחייבויות של הלווה כלפי הבנק.</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :</p>
<p>להבטחת התחייבויות תאגיד הפרויקט יעמדו הבטחות הבאות :</p> <p>(1) משכנתה מוגבלת בסכום של 151 מיליון ש"ח, על מלוא זכויותיהם של כל בעלי המקרקעין במקרקעין, וכן שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות הלווה במקרקעין על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הלווה לבעלי המקרקעין לפיו רכשה הלווה זכויות במקרקעין ;</p> <p>(2) שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות בפרויקט ;</p> <p>(3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הלווה על פי ההסכם עם קבלן הביצוע ועל כל זכויות הלווה לקבלת כספים מכח הערבויות שימציא קבלן הביצוע ללווה על פי ההסכם עם קבלן הביצוע ;</p> <p>(4) הלווה תמציא לבנק התחייבות בלתי חוזרת לפיה הלווה לא תשעבד את כלל רכושה או את כלל נכסיה בשעבוד צף לטובת צד שלישי כלשהו, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש וכל עוד לא נפרע מלוא האשראי לפי הסכם הליווי ;</p> <p>(5) ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה וכן של בעלי השליטה בחברה, מר יואב דקל שפריר ומר מתן סופר להבטחת כלל החובות וההתחייבויות הקיימים והעתידיים של הלווה כלפי הבנק גם שלא בקשר עם הפרויקט או המקרקעין.</p>	<p>בטחונות :</p>

בהתאם להסכמי הלוואות מזנין בין חברת הפרויקט לבין מלווים שונים (צדדים שלישיים ו/או קרובים ו/או בעלי השליטה) שעיקר תנאיהם מפורט בביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, הועמדו לחברת הפרויקט הלוואות מזנין בסך כולל של 3,549 אלפי ש"ח.

**(ט) פרויקט המרי - שעבודים המוטלים על הפרויקט**

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2025	פירוט	סוג	
	ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.	דרגה ראשונה	
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), שיירשם לטובת הנאמן במרשם מותג המרי 17 בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה וחברת הפרויקט לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, בגין פרויקט, שקמה לחברת הפרויקט הזכות לקבלם על פי הסכם הליווי מיום מיום 13 בנובמבר 2025 או כל הסכם ליווי שיבוא תחתיו ו/או במקום, מתוך חשבון הליווי. "חשבון הליווי" הינו חשבון מס' 28689 בסניף 436 בנק הפועלים בע"מ (12) על כל תתי חשבונותיו וכל חשבון אחר שיפתח מכוח הסכם ליווי פרויקט המרי 17.	דרגה ראשונה	שעבודים
	נרשמו הערות אזהרה לטובת חברת הפרויקט	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

**(י) פרויקט המרי - התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)**

14,799	רווח גולמי צפוי:
(6,658)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוטאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
8,141	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
4,223	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
2,977	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
15,341	סה"כ עודפים צפויים בפרויקט (לפני החזר הלוואות מזנין ומשלימי הון)
-	החזר הלוואות מזנין מובטחות/משלימי הון עצמי*
(542)	התאמות לעודפים, סה"כ:
15,341	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי):
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
-	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
Q4/2027	מועד צפוי למשיכת עודפים
	תנאים מתלים למשיכת עודפים
	ראו שורת "תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי" בסעיף קטן (ח) לעיל.

\* בנוסף, לחברה הלוואות ממשקיעים פרטיים ו/או בעלי שליטה ו/או צדדים הקשורים, על סך של כ-3,549 אלפי ש"ח, שיפרעו בסיום הפרויקט, רק לאחר החזר הלוואות מזנין מובטחות (ראה סעיף 11.5 (ח)).

## (א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	המעין
מיקום הפרויקט	מקרקעין הידועים כגוש 6161 חלקה 367 המצויים ברח' המעיין 9 בגבעתיים (להלן בסעיף זה: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט	הסכם תמ"א 38/2 במסגרתו התחייבה חברת הפרויקט לבעלי הזכויות במקרקעין לביצוע הריסת המבנה הקיים בן 3 קומות ובו 12 דירות, ובניית 14 יח"ד נוספות במבנה מכח תמ"א 38 ובהתאם להיתר הבניה שניתן כדין (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"), בתמורה להענקת זכויות הבניה הקיימות ו/או שתהיינה קיימות עד למועד קבלת היתר הבניה (להלן בסעיף זה: "זכויות הבניה"), והכל כמפורט בהסכם התמ"א שנחתם בין הבעלים במקרקעין לבין חברת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הבעלים" ו-"הסכם התמ"א", בהתאמה).
סטטוס הפרויקט נכון למועד פרסום הדוח	הקמה
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט <sup>58</sup>	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברת מותג עירוני המעיין בע"מ, חברת בת של החברה (להלן ולעיל בסעיף זה: "חברת הפרויקט").
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט <sup>59</sup>	טרם התקיימו התנאים המתלים הנדרשים לדיווח לרשויות המס
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	972 מ"ר
מועד לסיום עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל)	Q4/2027
מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי/בפועל)	Q2/2025
מועד סיום שיווק (צפוי/בפועל)	Q2/2028
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	Q1/2026
זכויות משפטיות בקרקע	רכישת זכויות הבניה בקרקע בתמורה לביצוע שירותי הבניה כמפורט בהסכם התמ"א.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי-בינוי/אחר)	תמ"א 38 הריסה ובניה.
התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	(1) החתמת 100% מהבעלים בתוך 180 ימים ממועד חתימת יחיד הבעלים הראשון. (2) קבלת היתר בניה. (3) חתימה על הסכם ליווי עד למועד קבלת היתר הבניה.
מס' הדיירים עימם נחתם הסכם חתימת בעלי דירות קיימות:	
שיעור חתימה ליום 31.12.2025	100%
שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	67%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	כ-2,906 אלפי ש"ח.
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	כ-400.
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	1.16
חשיפות מהותיות של החברה במסגרת הפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות.

<sup>58</sup> חלק החברה האפקטיבי מחושב משיעור זכויות ברווחים בכל חברת פרויקט.

<sup>59</sup> התאריך מצוין את מועד קבלת היתר הבניה.

שם הפרויקט	המעין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	לא בוצע אומדן.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	-

(ב) פרויקט המעיין - מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	12	672	יחידות דיור
	-	-	שטחי מסחר
	-	-	שטחי תעסוקה
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות (לרבות התייחסות לסטטוס הליך האישור במוסדות התכנון הרלוונטיים)	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
פרויקט בתכנון	26	2,602	יח"ד
	-	-	שטחי מסחר
	-	-	שטחי תעסוקה
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

(ג) פרויקט המעיין - עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
232	43	44	44	2,387	2387	2387	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
433	1,398	1,416	1,504	1,924	3,045	3,045	עלויות מצטברות בגין בניה	
117	651	766	823	936	936	936	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
782	2,092	2,226	2,371	5,247	6,367	6,367	סה"כ עלות מצטברת	
782	2,092	2,226	2,371	5,247	6,367	6,367	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	4,097	4,096	4,096	1,753	1,753	1,753	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	37,169	37,001	37,063	36,643	35,522	35,522	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	1,900	1,785	1,728	1,615	1,615	1,615	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	43,166	42,882	42,887	40,011	38,891	38,891	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	Q4/2027	Q4/2027	Q4/2027	Q4/2027	Q4/2027	Q4/2027	מועד השלמת בניה צפוי	

(ד) פרויקט המעיין - שיווק הפרויקט

2023	2024	2025				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	-	-	-	3	0	3	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	372	0	372	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	43	-	43	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	3	3	3	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
-	-	-	-	372	372	372	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	43	43	43	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	58,017	58,017	58,017	59,695	59,695	59,695	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	15,889	15,889	15,889	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	27%	27%	27%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	14	14	14	11	11	11	מס' יחידות דיור	
-	-	-	-	-	-	-	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :	

2023	2024	2025					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	1,470	1,470	1,470	1,098	1098	1098	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	1,751	1,983	1,983	1,328	4,994	4,994	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	1	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
-	-	-	-	-	42	42	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

(ה) פרויקט המעיין - הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

נכון למועד פרסום הדוח החברה טרם הכירה בהכנסות מהפרויקט.

(ו) פרויקט המעיין - רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
-	58,017	59,695	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	49,194	51,412	עלויות פרויקט צפויות
-	15,790	16,120	<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>
-	6,967	7,837	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)
-	8,823	8,283	רווח צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	15,790	16,120	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	27%	27%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

(ז) פרויקט המעיין - ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(5,970)	(2,985)	16,120	2,985	5,970	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
4,358	2,179	16,120	(2,179)	(4,358)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) פרויקט המעיין - מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	-	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-	
	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	-	
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-	
בנק הפועלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "המלווה").			מוסד מלווה :
הסכם ליווי בין מותג עירוני המעיין בע"מ (להלן בסעיף זה: "הלווה") לבין המלווה נחתם ביום 11 בספטמבר 2025 (להלן: "מועד ההתקשרות"). למועד הדווח, ההלוואה טרם הועמדה.			תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה :
(1) מסגרת אשראי לערבויות חוק מכר בסכום שלא יעלה על 58,000 אלפי ש"ח (חופף לסכום מסגרת האשראי הכספי הרלוונטית) (להלן: "מסגרת ערבויות המכר");			סה"כ מסגרת :
(2) מסגרת אשראי בסכום שלא יעלה על 15,000 אלפי ש"ח לצורך מסגרת אשראי כספי (חופף לסכום מסגרת האשראי לערבויות חוק המכר. מובהר כי מסגרת אשראי בסכום שלא יעלה על 2,880 אלפי ש"ח, ניתנת לניצול בערבויות בנקאיות להבטחת תשלום שכר דירה, ומסגרת זו חופפת לסכום מסגרת האשראי הכספי המפורטת לעיל ולא באה בנוסף לה) (להלן: "מסגרת האשראי הכספי"). מסגרת זו תהא ניתנת לניצול, בין היתר, בהלוואות מתחדשות לזמן קצר (להלן: "הלוואות מתחדשות");			
(3) מסגרת אשראי בסכום שלא יעלה על 58,200 אלפי ש"ח הניתנת לניצול בערבויות בנקאיות לטובת בעלי המקרקעין להבטחת זכויותיהם בדירות ו/או ערבויות בנקאיות לטובת בנקים שהעמידו הלוואות מובטחות במשכנתאות לטובת בעלי המקרקעין (הסכום המקסימלי שניתן לנצל מתוך מסגרת האשראי בערבויות לטובת בנקים למשכנתאות לא יעלה על סך כולל של 1,050 אלפי ש"ח) (להלן: "מסגרת ערבויות לבעלי המקרקעין").			
למועד הדוח טרם נוצלו יתרות			מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :
(1) קרן הלוואות המתחדשות נושאת ריבית משתנה בשיעור הפריים + שיעור בטווח של 1% עד 1.5%.			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :
(2) עמלת הקצאת אשראי בשיעור שנתי בטווח של 0.1% עד 0.5%.			
(3) הלווה תשלם למלווה עמלות והוצאות, לרבות בגין ערבויות להבטחת תשלום דמי שכירות, ערבויות חוק מכר, ערבויות בנקאיות לטובת בעלי המקרקעין וכן ערבויות לבנקים שהעמידו משכנתאות לבעלי המקרקעין, בטווח של 0.4% עד 2% לשנה מסכום כל ערבות, בהתאם לסוג הערבות ועמלות והוצאות נוספות בסכומים שאינם מהותיים לחברה.			
(1) הלווה תפרע את מלוא האשראי שנוצל על חשבון מסגרות האשראי עד ליום 31 באוקטובר 2027, למעט ערבויות בנקאיות וערבויות חוק המכר שתפקענה על פי תנאיהן.			מועדי פירעון קרן, ריבית ואשראי :
(2) מועד תום מסגרת ערבויות המכר יהיה ביום 31.10.2027.			
(3) הלווה התחייבה לפעול לביטול ערבויות בנקאיות שהונפקו על ידי הבנק על חשבון מסגרות האשראי אשר טרם פקעו במועד תום תוקף מסגרת האשראי (ככל שתהיינה כאלה) בהקדם האפשרי.			

	תניות פיננסיות מרכזיות:
<p><b>תנאים מקדמיים</b>  לשם ניצול מסגרות האשראי, על הלווה לקיים, בין היתר, את התנאים המקדמיים שלהלן וזאת עד לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד ההתקשרות (להלן: "המועד האחרון לקיום התנאים המקדמיים"):</p> <p>(1) הלווה השקיעה בפרויקט הון עצמי בסך שלא יפחת מ-8,500 אלפי ש"ח והתקבל אישור המפקח ביחס לכך (אם עד למועד האחרון לקיום התנאים המקדמיים נחתמו חוזה מכר למכירת דירות בפרויקט (בהתאם להוראות הסכם הליווי) והסכום המצטבר של מחירי המכירה על פי חוזה המכר הנ"ל, ללא מע"מ, לא פחת מסך של 12,800 אלפי ש"ח והתקבל אישור המפקח ביחס לכך, יפחת סכום ההון העצמי הנקוב לעיל ויעמוד על סך של 6,000 אלפי ש"ח);</p> <p>(2) קבלת אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "אישור לפי סעיף 50");</p> <p>(3) העמדת כל הבטוחות הנדרשות בהתאם להסכם הליווי לטובת הבנק המלווה;</p> <p>(4) ביטוח הפרויקט וקבלת פוליסת ביטוח של הפרויקט ואישורים נדרשים כמפורט בהסכם הליווי;</p> <p>(5) נחתמו חוזה מכר למכירת דירות בפרויקט (שאינן בגין שדרוג של דירות של בעלי המקרקעין), והסכום המצטבר של מחירי המכירה על פי חוזה המכר הנ"ל, ללא מע"מ, לא יפחת מסך של 8,700 אלפי ש"ח, והתקבל אישור המפקח ביחס לכך;</p> <p>(6) התקבל היתר בניה, כשהוא בתוקף עד למועד הצפוי לסיום הפרויקט בהתאם להוראות הסכם הליווי, והתקבל אישור המפקח ביחס לכך;</p> <p>(7) נחתם ההסכם עם קבלן הביצוע והתקבל אישור המפקח לכך שתוכנו ותנאיו מתיישבים עם כל האמור בדו"ח האפס.</p> <p><b>עילות מרכזיות להעמדה לפירעון מידי:</b></p>	
<p>(1) אם יהיה בכוונת הלווה/החלטה/יבוצע שינוי מבנה ביחס אליה;</p> <p>(2) אם הלווה תקבל החלטת פירוק מרצון; אם תוגש/ייתן לגבי הלווה בקשה לפירוק או בקשה לפתיחה בהליכי חדלות פירעון מסוג כלשהו; אם ימונה ללווה מפרק, מנהל מיוחד, נאמן או בעל תפקיד אחר בקשר עם איזה מהמקרים המנויים בסעיף זה לעיל, במינוי זמני או קבוע;</p> <p>(3) אם הלווה תצהיר כי בכוונתה לנהל מגעים או אם יתנהלו מגעים לצורך גיבוש הסדר הנוגע לחוב של הלווה לנושיה ו/או בעלי מניותיה או אם הוגשה לבית המשפט בקשה להסדר כאמור או אם יאושר הסדר כאמור;</p> <p>(4) אם תוגש בקשה לכינוס נכסים/בקשת עיקול/יוטל עיקול/תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה/הליך גביה אחר כלשהו על כלל נכסי הלווה, או על נכס או נכסים שבבעלותה, שהינם מהותיים בטיבם או היקפם או על הנכסים המשועבדים באמצעות הבטוחות, לרבות המקרקעין, או על נכסים כלשהם המופקדים בבנק או על בטוחה כלשהי שניתנה או שתינתן לבנק להבטחת חביוותיה של הלווה, כולן או חלקן;</p> <p>(5) אם הלווה הינה חברה ציבורית (כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט-1999), שותפות מוגבלת ציבורית (כהגדרתה בפקודת השותפויות, התשל"ה - 1975) או תאגיד אחר שהזכויות ההוניות בו רשומות למסחר בבורסה או מוחזקות על ידי הציבור (בישראל או בחו"ל) - ויראה לבנק, כי חל שינוי בשליטה בלווה לעומת המצב במועד חתימת הסכם הליווי;</p> <p>(6) אם הלווה הודיעה, כי אין או לא יהיה ביכולתה לפרוע את חובותיה, כולם או חלקם, כסדרם או חלקם, כולם או חלקם, או לנהל את עסקיה או אם אירע אירוע או חל שינוי (או סדרה של אירועים או שינויים) אשר יש או עלולה להיות לו (או להם), השפעה שלילית מהותית על הלווה;</p> <p>(7) אם תופסק העבודה או חלק ניכר ממנה אצל הלווה למשך 30 ימים או יותר; או אם על פי שיקול דעת הבנק יחול איזה מהבאים, ככל שהוא מהווה שינוי מהותי ברוב עסקי הלווה: (א) שינוי מהותי בתחום הפעילות של הלווה; (ב) שינוי בתמהיל הפעילות של הלווה, כך שעיקר הפעילות הפך להיות מסוכן יותר; (ג) שינוי מהותי בתחום גיאוגרפי של פעילות הלווה;</p> <p>(8) אם מי מבעלי הזכויות בשעבוד הנחות, ככל שיהיה (בס"ק זה: "הנושה הנוסף") יפר איזה מהתחייבויותיו כלפי הבנק בקשר עם השעבוד הנחות או מימושו או אם הנושה הנוסף יודיע או יצהיר כי בכוונתו לממש את השעבוד הנחות או אם הנושה הנוסף יפנה אל הבנק בבקשה לקבלת הסכמת הבנק למימוש השעבוד הנחות, או אם הנושה הנוסף ינקוט בצעדים כלשהם לצורך מימוש השעבוד הנחות, מבלי שהתקבלה לכך הסכמת הבנק מראש ובכתב או אם ניתן צו למימוש השעבוד הנחות או למינוי בעל תפקיד (זמני או קבוע) בקשר לשעבוד הנחות, על ידי בית המשפט או על ידי לשכת ההוצאה לפועל;</p> <p>(9) אם לפי שיקול דעתו של הבנק ולפי הערכתו חל שינוי לרעה בבטוחות שניתנו או שיינתנו להבטחת פירעון האשראי והלווה לא המציאה לבנק תוך 14 יום ממועד קבלת הודעה מהבנק על בטוחות נוספות או ערבים לשביעות רצונו של הבנק;</p> <p>(10) אם תידרש הלווה לפרוע איזה מהחובות או ההתחייבויות, כולם או חלקם, שהלווה חייבת או תהיה חייבת בהם לנושים אחרים, וזאת בפירעון מיידי או בפירעון אחר שלא על פי לוח הסילוקין המקורי בסכום מצטבר (אם ישנה יותר מדרישה אחת), העולה על 300,000 ש"ח, והדרישה לא בוטלה תוך 21 ימים; או אם אירע אירוע לפיו רשאי הבנק להעמיד חבות כלשהי של הלווה/ערב כלפי הבנק לפירעון מיידי;</p> <p>(11) בקרות אחד או יותר מעילות ההעמדה לפירעון מיידי המפורטות בהסכם הליווי, בשינויים המחייבים, לערב כלשהו לחבויות הלווה כלפי הבנק;</p> <p>(12) אם בניית הפרויקט לא החלה במועד שיוחלט על ידי מפקח הפרויקט או הופסקה הבניה לתקופה העולה על 60 (שישים) ימים רצופים או יותר;</p> <p>(13) אם הלווה תחרוג בעת כלשהי מתקציב עלויות הפרויקט על פי דו"ח האפס או מקצב ביצוע הפרויקט או מקצב מכירת הדירות בפרויקט או ממחירי מכירת הדירות בפרויקט (מעבר לחריגה המותרת בהתאם להוראות הסכם הליווי) או מהתזרים החזוי לפרויקט לעומת דוח המפקח, והחריגה לא תוקנה תוך 45 (ארבעים וחמישה) יום מיום שניתנה על כך התראה בכתב מהמפקח או מהבנק;</p> <p>(14) אם יינתנו הודעות ביטול חוזה מכר מצד רוכשי דירות בפרויקט או אם בוטלו (במצטבר) 5 חוזה מכר של רוכשי דירות ומעלה (האמור לא יהווה אירוע הפרה אם תוך 30 (שלושים) יום ייחתמו חוזה מכר חדשים במקום כל חוזה המכר שבוטלו, ובלבד שאין חריגה מקצב מכירת הדירות בפרויקט או ממחירי מכירת הדירות בפרויקט לעומת המפורט בהסכם הליווי);</p> <p>(15) אם בעת כלשהי לא יהיה בידי הלווה אישור לפי סעיף 50, ובכלל זה אם אישור לפי סעיף 50 שניתן ללווה יבוטל או יחדל להיות בתוקף מכל סיבה שהיא;</p>	<p>תניות מרכזיות אחרות:</p>

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

<p>(16) אם בעת כלשהי היתר הבניה יתוקן או ישונה ללא קבלת הסכמת הבנק או יבוטל או יחדל להיות בתוקף מכל סיבה שהיא או אם הלווה תחרוג מהיתר הבניה או מהוראה כלשהי על פי חוק התכנון והבניה ;</p> <p>(17) אם ההסכם עם קבלן הביצוע יופר על ידי הלווה או על ידי הקבלן או יתוקן או ישונה ללא קבלת הסכמת הבנק או יבוטל מכל סיבה שהיא, או אם פקעה ערבות קבלן הביצוע טרם המועד הקבוע לפקיעתה, או אם בוטל או הותלה הסיווג או הרישיון או הרישום בפנקס הקבלנים של קבלן הביצוע, או אם מכל סיבה שהיא סיווגו אינו תואם את הנדרש לצורך הפרויקט ;</p> <p>(18) אם הבנק נדרש, מכל סיבה שהיא, להעמיד ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות בפרויקט בסך כולל העולה על סכום מסגרת האשראי לערבויות חוק המכר.</p>	
<p>לא רלוונטי</p>	<p>ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 30.9.2025 :</p>
<p>לא</p>	<p>האם מסוג non-recourse :</p>
<p>"עודפים" – כספים שנותרו בחשבון הפרויקט (ככל שנותרו) לאחר קבלת אישור אכלוס ולאחר קיום מלוא החובות וההתחייבויות של הלווה כלפי הבנק על פי מסמכי האשראי, לרבות פירעון האשראי וביטול הוראות בלתי חוזרות לצורך הוצאת אישור לפי סעיף 50 לפרויקט בליווי בנקאי, ככל שניתנו וטרם בוטלו כנדרש. החברה לא תמשוך מחשבון הפרויקט עודפים, כולם או חלקם, אלא אם תתקבל לכך הסכמת הבנק מראש ובכתב, כאשר מובהר כי הבנק יהיה רשאי לקבוע כי העודפים יוותרו בחשבון הפרויקט וימשיכו להבטיח את פירעון יתר החובות וההתחייבויות של הלווה כלפי הבנק.</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :</p>
<p>להבטחת התחייבויות תאגיד הפרויקט יעמדו הבטוחות הבאות :</p> <p>(1) משכנתה מוגבלת בסכום של 155 מיליון ש"ח, על מלוא זכויותיהם של כל בעלי המקרקעין במקרקעין, וכן שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות הלווה במקרקעין על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הלווה לבעלי המקרקעין לפיו רכשה הלווה זכויות במקרקעין ;</p> <p>(2) שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות בפרויקט ;</p> <p>(3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הלווה על פי ההסכם עם קבלן הביצוע ועל כל זכויות הלווה לקבלת כספים מכת הערבויות שימציא קבלן הביצוע ללווה על פי ההסכם עם קבלן הביצוע ;</p> <p>(4) הלווה תמציא לבנק התחייבות בלתי חוזרת לפיה הלווה לא תשעבד את כלל רכושה או את כלל נכסיה בשעבוד צף לטובת צד שלישי כלשהו, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש וכל עוד לא נפרע מלוא האשראי לפי הסכם הליווי ;</p> <p>(5) ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה וכן של בעלי השליטה בחברה, מר יואב דקל שפריר ומר מתן סופר להבטחת כלל החובות וההתחייבויות הקיימים והעתידיים של הלווה כלפי הבנק גם שלא בקשר עם הפרויקט או המקרקעין.</p>	<p>בטוחות :</p>

העמדת הלוואות מזנין

בהתאם להסכמי הלוואות מזנין בין חברת הפרויקט לבין מלווים שונים (צדדים שלישיים ו/או קרובים ו/או בעלי השליטה) שעיקר תנאיהם מפורט בביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025, הועמדו לחברת הפרויקט הלוואות מזנין בסך כולל של 3,518 אלפי ש"ח.

**ט) פרויקט המעיין - שעבודים המוטלים על הפרויקט**

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2025	פירוט	סוג	
	ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), שיירשם לטובת הנאמן במרשם מותג עירוני המעיין בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה וחברת הפרויקט לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, בגין פרויקט, שקמה לחברה הזכות לקבלם על פי הסכם הליווי מיום 11 בספטמבר 2025 או כל הסכם ליווי שיבוא תחתיו ו/או במקום, מתוך חשבון הליווי. "חשבון הליווי" הינו חשבון מס' 29820 בסניף 436 בנק הפועלים (12) על כל תתי חשבונותיו וכל חשבון אחר שיפתח מכוח הסכם ליווי פרויקט המעיין.	דרגה ראשונה	
	ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

**י) פרויקט המעיין - התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)**

16,120	רווח גולמי צפוי:
(7,837)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
8,283	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
5,468	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
3,032	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
16,783	סה"כ עודפים צפויים בפרויקט (לפני החזר הלוואות מזנין ומשלימי הון)
-	החזר הלוואות מזנין מובטחות/משלימי הון עצמי*
(663)	התאמות לעודפים, סה"כ:
16,783	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי):
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
-	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
Q1/2028	מועד צפוי למשיכת עודפים
	תנאים מתלים למשיכת עודפים
	ראו שורת "תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי" בסעיף קטן (ח) לעיל.

\* בנוסף, לחברה הלוואות ממשקיעים פרטיים ו/או בעלי שליטה ו/או צדדים הקשורים, על סך של כ-3,517 אלפי ש"ח, שיפרעו בסיום הפרויקט, רק לאחר החזר הלוואות מזנין מובטחות (ראה סעיף 11.6 (ח)).

(א) הצגת הפרויקט

שדה בוקר	שם הפרויקט
מקרקעין הידועים כגוש 6161 חלקה 251 המצויים ברח' שדה בוקר 21-23 בגבעתיים (להלן בסעיף זה: "המקרקעין").	מיקום הפרויקט
הסכם תמ"א 38/2 במסגרתו התחייבה חברת הפרויקט לבעלי הזכויות במקרקעין לתכנן וביצוע הריסת שני המבנים הקיימים בעל קיר משותף ובהם 8 דירות, ובניית בניין ובו 18 יח"ד מתוכן 8 דירות לבעלים והיתר ליזם, מכח תמ"א 38 ובהתאם להיתר הבניה שניתן כדין (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"), בתמורה להענקת מלוא זכויות הבניה הקיימות ו/או שתהיינה קיימות עד למועד קבלת היתר הבניה (להלן בסעיף זה: "זכויות הבניה"), והכל כמפורט בהסכם התמ"א שנחתם בין הבעלים במקרקעין לבין חברת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הבעלים" ו-"הסכם התמ"א", בהתאמה)	תיאור קצר של הפרויקט
ממתין לתשלום אגרות לשם קבלת היתר	סטטוס הפרויקט נכון למועד פרסום הדוח
100%	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט <sup>60</sup>
באמצעות חברת מותג עירוני שדה בוקר בע"מ, חברת בת של החברה (להלן ולעיל בסעיף זה: "חברת הפרויקט").	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט <sup>61</sup>
1,145 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
Q3/2028	מועד לסיום עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל)
Q3/2025	מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי/בפועל)
Q3/2028	מועד סיום שיווק (צפוי/בפועל)
טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע.	הסכמים עם קבלני ביצוע
Q2/2026	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
רכישת זכויות הבניה בקרקע בתמורה לביצוע שירותי הבניה כמפורט בהסכם התמ"א.	זכויות משפטיות בקרקע
תמ"א 38 הריסה ובניה	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי-בינוי/אחר)
(1) חתימת 100% מהבעלים על ההסכם. (2) קבלת היתר בניה. (3) חתימה על הסכם ליווי עד למועד קבלת היתר הבניה.	התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט
8	מס' הדיירים עימם נחתם הסכם
100%	חתימת בעלי דירות קיימות:
67%	שיעור חתימה ליום 31.12.2025
כ-1,550 אלפי ש"ח.	שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט
כ-450 אלפי ש"ח	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות
1.25	צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה
לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות.	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו
לא בוצע אומדן.	חשיפות מהותיות של החברה במסגרת הפרויקט
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
-	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

<sup>60</sup> חלק החברה האפקטיבי מחושב משיעור זכויות ברווחים בכל חברת פרויקט.

<sup>61</sup> התאריך מצוין את מועד קבלת היתר הבניה.

(ב) פרויקט שדה בוקר- מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	8	384	יחידות דיור
	-	-	שטחי מסחר
	-	-	שטחי תעסוקה
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות (לרבות התייחסות לסטטוס הליך האישור במוסדות התכנון הרלוונטיים)	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
פרויקט בתכנון	18	2,535	יח"ד
	-	-	שטחי מסחר
	-	-	שטחי תעסוקה
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

(ג) פרויקט שדה בוקר- עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה <sup>62</sup>
34	35	37	37	37	2245	2245	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
714	958	988	1,026	1,285	1,968	1,968	עלויות מצטברות בגין בניה
178	265	301	339	371	466	466	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
926	1,259	1,326	1,401	1,693	4,679	4,679	סה"כ עלות מצטברת
926	1,259	1,326	1,401	1,693	4,679	4,679	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) <sup>63</sup>
-	3,875	3,873	3,873	3,873	1,665	1,665	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	29,555	29,525	29,487	29,228	28,545	28,545	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	1,000	964	926	894	799	799	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	34,430	34,363	34,286	33,996	31,010	31,010	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
-	-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	Q1/2028	Q1/2028	Q1/2028	Q1/2028	Q3/2028	Q3/2028	מועד השלמת בניה צפוי

<sup>62</sup> עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

<sup>63</sup> עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

(ד) פרויקט שדה בוקר- שיווק הפרויקט

2023	2024	2025				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	-	-	-	-	2	2	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	210	210	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	43	43	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	-	-	-	-	2	2	מס' יחידות דיור	
-	-	-	-	-	210	210	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
-	44,692	44,692	44,692	44,692	45,085	45,085	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	8,983	8,983	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	20%	20%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	10	10	10	10	8	8	מס' יחידות דיור	
-	1,141	1,141	1,141	1,141	931	1,141	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	671	742	1,470	1,693	3,776	3,776	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	1	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
-	-	-	-	-	40	40	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (באלפי ש"ח)	

(ה) פרויקט שדה בוקר- הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

נכון למועד הדוח החברה טרם הכירה בהכנסה מהפרויקט.

(ו) פרויקט שדה בוקר- רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
2023	שנת 2024	שנת 2025	
-	44,692	45,085	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	37,999	39,180	עלויות פרויקט צפויות
-	11,612	11,099	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	4,919	5,194	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)
-	6,693	5,905	רווח צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	11,612	11,099	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	25%	25%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

(ז) פרויקט שדה בוקר- ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(4,509)	(2,254)	11,099	2,254	4,509	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
3,399	1,699	11,099	(1,699)	(3,399)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) פרויקט שדה בוקר- מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
קבוצת רובי מימון בע"מ, רובי יהלום בע"מ וש. שלמה חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "המלווה").			
הסכם ליווי בין מותג עירוני שדה בוקר בע"מ (להלן בסעיף זה: "הלווה") לבין המלווה נחתם ביום 13 בינואר 2026 (להלן: "מועד ההתקשרות"). למועד הדווח, ההלוואה טרם הועמדה.		מוסד מלווה : תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה :	
(1) מסגרת אשראי כספי מקסימלית בסכום שלא יעלה על 10,000 אלפי ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי הכספי") המהווה סך של כ-25% מעלויות הפרויקט לפי דוח אפס. יצוין כי, הגורמים המממנים רשאים, על פי שיקול דעתם הבלעדי לעדכן את גובה מסגרת האשראי הכספי בהתאם לקצב התקדמות ביצוע הפרויקט, קצב מכירת דירות חברת הפרויקט לרוכשים, קצב גביית התקבולים מרוכשי דירות חברת הפרויקט ויתר הנתונים המהווים את התחזית העסקית לפרויקט ;		סה"כ מסגרת :	
(2) מסגרת פוליסות מקסימלית בסכום שלא יעלה על 45,203 אלפי ש"ח (להלן: "פוליסות לרוכשים").			
(3) ערבויות בנוסח חוק מכר בסך כולל שלא יעלה על 37,940 אלפי ש"ח לבעלי הזכויות במקרקעין (צמודה למדד תשומות בנייה למגורים הידוע בחודש מרץ 2025); פוליסות חוק מכר לבעלי הזכויות במקרקעין משדרגים יופחתו ממסגרת הפוליסות לרוכשים ;			
(4) מסגרת אשראי לטובת פיקדון ערבות שכירות בסך שלא יעלה על 2,000 אלפי ש"ח אשר לחברה אופציה להשתמש כפיקדון לטובת הנפקת ערבות השכירות להבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי בעלי הזכויות במקרקעין בקשר עם תשלום השכירות עד לפתיחת הליווי בנקאי.			
למועד הדוח טרם נוצלו יתרות		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :	
(1) מסגרת האשראי הכספי תישא ריבית בשיעור פריים בתוספת 1.4%.			
(2) מסגרת ערבות השכירות, אשר לחברה אופציה להשתמש בה עד למועד פתיחת הליווי, תישא ריבית בשיעור פריים בתוספת 6.9%.			
(3) חברת הפרויקט תשלם לגורמים המממנים עמלות בגין האשראי הכספי, פוליסות לרוכשים וערבויות להבטחת תשלום דמי שכירות, ערבויות לבנקים ומשכנתאות וערבויות חוק מכר בטווח של 0.25% עד 1.5% והוצאות נוספות בסכומים שאינם מהותיים ;		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :	
(4) במקרה של הפרה, יהיו הגורמים המממנים רשאים לעדכן את שיעור העמלות, שיעור ריבית האשראי הכספי ו/או את שיעור ריבית מסגרת ערבות השכירות בשיעורים שיקבעו על פי שיקול דעתם של הגורמים המממנים.			
מסגרת ערבות השכירות והאשראי הכספי, לרבות הריבית וכל עלות או תשלום בגינן, תפרע עד ולא יאוחר מיום 01/06/2029 (מועד השלמת הפרויקט) או מקבלת טופס 4 ומסירת חזקה ביחידות הפרויקט לרוכשים ולבעלי הזכויות במקרקעין ופירעון רכיבי האשראי לרבות פקיעת הפוליסות והערבויות, לפי המוקדם ;		מועדי פירעון קרן, ריבית ואשראי :	
העמלות וכל עלות או תשלום בגין הערבויות ובגין הפוליסות לרוכשים, יפרעו עד ולא יאוחר מיום 01/06/2029, בתוספת רבעון.			
		תניות פיננסיות מרכזיות :	
<b>תנאים מקדמיים</b>			
האשראי, הערבויות והפוליסות יועמדו על ידי הגורמים המממנים רק לאחר קיום כל התנאים המקדמיים המפורטים בהסכם הליווי (במצטבר) בתוך 6 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם הליווי אשר עיקרם הינם כדלקמן (להלן: "המועד האחרון לקיום התנאים המקדמיים") :		תניות מרכזיות אחרות :	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

<p>(1) הועמד ההון העצמי הנדרש (בהפחתת השלמת ההון), בסך השווה ל-12.5% מעלויות הפרויקט ולא פחות מ-4,913 אלפי ש"ח ובכפוף לביצוע מכירה מוקדמת בהיקף שלא יפחת מ-20% משווי מלאי יחידות חברת הפרויקט, ובסך שלא יפחת מ-9,040 אלפי ש"ח, ולא יפחת ממכירת 2 יחידות-64.</p> <p>(2) מכירות מוקדמות: (1) בוצעו מכירות מוקדמות של לא פחות מ-2 יחידות בשיעור שלא יפחת מ-20% משווי מלאי יחידות חברת הפרויקט, ובסך שלא יפחת מ-9,040 אלפי ש"ח; (2) הופקדו בחשבון הפרויקט סכומים, שאינם נמוכים מ-15% מהתמורה בגין כל מכירה מוקדמת וחברת הפרויקט והבנק שבו נפתח החשבון האמור חתמו על הוראות בלתי חוזרות לעניין חשבון הפרויקט; (3) נמסר לגורמים המממנים דוח אפס הכולל סעיף בצ"מ העומד על שיעור של 5% מעלויות הבניה, ובכל מקרה דוח האפס יציג רווחיות שלא תפחת משיעור של 15% מעלויות הפרויקט.</p> <p>(3) הועמדו ונרשמו כדין במרשמים הרלוונטיים כל הבטחות המפורטים לעיל;</p> <p>(4) קבלת היתר בניה לביצוע הפרויקט בתוקף אשר תואם לתכנון הפרויקט כפי שהוצג בדוח האפס וכן לא הוטלו על חברת הפרויקט מטלות שונות ו/או חדשות שלא פורטו בדוח האפס;</p> <p>(5) התקבל טופס 50 לפרויקט לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963;</p> <p>(6) נחתם הסכם עם הקבלן שזהותו אושרה ע"י הגורמים המממנים, לבניית הפרויקט;</p> <p>(7) הומצא לגורמים המממנים אישור בדבר קיום ביטוח לפרויקט כמפורט בהסכם הליווי;</p> <p>(8) התקבל אישור בכתב מאת המפקח לפיו המבנה הקיים הינו ריק מכל אדם וחפץ;</p> <p>(9) התקבל אישור ביהמ"ש לחתימת בעלי הזכויות במקרקעין אשר חתימתם על מסמכי הליווי (או חלקם) מצריכה אישור כאמור ככל שנדרש;</p> <p>(10) הומצא אישור של ב"כ בעלי הזכויות במקרקעין בדבר חתימת 100% מבעלי הזכויות במקרקעין ואישור כי אין עילה לביטול הסכם התמ"א וכי לא התקבלו התראות בקשר עם האמור;</p> <p>(11) התקבל אישור המפקח למחירי דירות חברת הפרויקט המפורטים בדוח האפס;</p> <p>(12) התקבלה תוספת להסכם התמ"א במסגרתה תקופת הבניה הוארכה ל-28 חודשי בניה ממועד תחילת העבודות (המפורט להלן).</p> <p>לא התקיימו כל התנאים המקדמיים בתוך שישה חודשים ממועד חתימת הסכם הליווי או לחילופין, חברת הפרויקט לא התחילה בבניית הפרויקט עד ליום 1 ביוני 2026, יהיו הגורמים המממנים רשאים: (1) להתנות את מתן העמדת האשראי בתנאים נוספים ו/או אחרים לפי שיקול דעתם; (2) להביא את הסכם הליווי לסיומו בהודעה בכתב בת 14 ימים לחברת הפרויקט, או; (3) על פי שיקול דעתם הבלעדי להאריך את המועד הנ"ל מעת לעת. <u>תניות מרכזיות אחרות:</u></p> <p>(1) במסגרת הסכם הליווי התחייבה חברת הפרויקט כי רווחיות הפרויקט על פי דו"ח המפקח העדכני או דוח 1 לא תפחת בשום שלב משלבי הפרויקט משיעור של 15% מעלויות הפרויקט העדכניות. במקרה בו פחתה הרווחיות מתחת ל-15%, תשקיע חברת הפרויקט הון עצמי נוסף בהתאם לדרישת הגורמים המממנים, מעבר להון העצמי, בסכום השווה להפרש שבין שיעור הרווחיות העדכני בפרויקט לפי דו"ח המפקח או דוח 1 לבין שיעור של 15% מעלויות הפרויקט. אי עמידה בהוראות ס"ק (1) זה, תהווה עילה להעמדת האשראי לפירעון מיידי בהתאם להסכם הליווי.</p> <p>(2) חברת הפרויקט מתחייבת לא לבצע כל שינוי בהרכב בעלי המניות שלה, אלא אם התקבלה לכך הסכמת הגורמים המממנים מראש ובכתב.</p> <p>(3) חברת הפרויקט תשפה את הגורמים המממנים בתוך 14 ימים ממועד דרישה בכתב, בגין כל סכום, נזק, עלות או הוצאה שנגרמו עקב הפרה או חשש להפרה, לרבות בקשר עם מימוש או ניסיון לממש פוליסות או ערבויות. כמו כן, חברת הפרויקט תפצה ותשפה את הגורמים המממנים בגין כל נזק, תביעה או דרישה מצד שלישי הנובעים מהסכם הליווי, השירותים או הפרויקט, ובלבד שככל שניתן הגורמים המממנים הודיעו לחברת הפרויקט על הדרישה או התביעה ואפשרו לה להתגונן, בכפוף להתקיימות התנאים הבאים: (א) הגורמים המממנים הודיעו לחברת הפרויקט בכתב על קבלת כל דרישה ו/או תביעה כאמור בתוך זמין סביר מקבלתה; (ב) ניתנה לחברת הפרויקט הזדמנות להתגונן מפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור ו-(ג) הגורמים המממנים לא יתפשרו ללא הסכמת חברת הפרויקט.</p> <p><u>ההסכם כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי, בין היתר, כמפורט להלן:</u></p> <p>(1) אם יחול שינוי שליטה או שינוי בהחזקות בחברת הפרויקט, במישרין או בעקיפין שלא בהסכמת הגורמים המממנים;</p> <p>(2) אם תפסק פעילות חברת הפרויקט לתקופה העולה על 21 ימים או ישונה תחום פעילותה או אם חברת הפרויקט תעסוק בפעילות אחרת שאינה קשורה בפרויקט;</p> <p>(3) אם אחת הבטוחות שהעמידה חברת הפרויקט לגורמים המממנים תמצא חסרת תוקף או בלתי אכיפה ו/או אם חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות הנ"ל וחברת הפרויקט לא העמידה בטחונות אחרים או נוספים על פי דרישת הגורמים המממנים ולשביעות רצונם בתוך 7 ימים ממועד הדרישה;</p> <p>(4) אם חברת הפרויקט לא תעמוד בפירעון חובותיה לנושיה האחרים או תידרש לפרוע, בפירעון מיידי, חובות לנושים אחרים ו/או אם פסקה לפרוע את חובותיו לנושים אחרים;</p>	
---	--

64 יצוין כי, עם מכירת 25% ממלאי יחידות היזם בסך שלא יפחת מהנקוב בדוח האפס, ולא פחות מ-3 יחידות, יופחת ההון העצמי לסך השווה ל-12.5% מעלויות הפרויקט (לפי דוח מפקח עדכני) אך לא פחות מסך של כ-4,193 אלפי ש"ח וכן עם מכירת 40% ממלאי יחידות חברת הפרויקט בסך שלא יפחת מהנקוב בדוח האפס, ולא פחות מ-4 יחידות ובכפוף לביצוע הנדסי בשיעור 40% מהעבודות, יופחת ההון העצמי לסך השווה ל-10% מעלויות הפרויקט (לפי דוח מפקח עדכני) אך לא פחות מסך של 3,930.2 אלפי ש"ח.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

<p>(5) אם הסכם התמ"א בוטל או שהתקבלה התראה בדבר ביטולו אשר לא הוסרה בתוך 14 ימים מקבלתה או שהסכם התמ"א תוקן ללא אישור הגורמים המממנים בכתב ומראש ;</p> <p>(6) אם מומשו ערבויות בקשר עם הפרויקט או הוגשה בקשה לממשן אשר לא בוטלה בתוך 3 ימים מהגשתה ;</p> <p>(7) במקרה בו לא יחלו הליכי הבניה בפרויקט עד ולא יאוחר מיום 1 ביוני 2026 ;</p> <p>(8) במקרה של הפסקה העולה על 30 יום בבניית הפרויקט, או במקרה שעל פי חוות דעת המפקח עתיד לחול עיכוב לתקופה העולה על 90 יום לעומת לוח הזמנים הקבוע בהסכם הליווי לבניית הפרויקט וזאת ככל שבהסכם התמ"א לא קבוע פרק זמן קצר יותר, שאז יחול פרק הזמן הקצר יותר קבוע בהסכם התמ"א ;</p> <p>(9) אם המפקח או הגורמים המממנים סבורים שקצב ביצוע הפרויקט איטי מכדי להבטיח את השלמתו עד ליום 01/06/2029, וחברת הפרויקט לא נקטה אמצעים לשביעות רצון הגורמים המממנים להבטחת השלמתו במועד, תוך 30 יום מיום מקבלת התראה בכתב ;</p> <p>(10) אם תגלה חריגה של מעל 5% מתקציב הפרויקט לעומת דוח האפס (המקורי) והחריגה לא אושרה על ידי הגורמים המממנים בכתב ומראש, אלא אם חברת הפרויקט הפקידה בחשבון הפרויקט, בתוך 14 יום מגילוי החריגה, הון עצמי נוסף בשיעור החריגה ;</p> <p>(11) אם על פי דוח מפקח עדכני, יסתבר כי רווחיות הפרויקט נמוכה ביותר מ-5% משיעור הרווחיות הנקוב בדוח האפס (המקורי), ובכל מקרה שיעור הרווחיות לא יפחת מ-15%, אלא אם חברת הפרויקט הפקידה בחשבון הפרויקט, בתוך 7 ימים מקבלת דוח המפקח העדכני, הון עצמי נוסף בסך השווה להפרש בין שיעור הרווחיות המינימאלי לשיעור הרווחיות הצפוי כשהוא מוכפל בהוצאות הפרויקט ;</p> <p>(12) אם יחידות חברת הפרויקט לא ימכרו בקצב הקבוע לכך בדוח האפס או בהתאם להסכם הליווי ;</p> <p>(13) אם יתברר שחלה סטייה מהותית מהתוכניות והמפרטים של הפרויקט, או אם יתברר כי היו חריגות בלתי מאושרות מהיתרי הבנייה ו/או מרישיונות ו/או מאישורים אחרים כלשהם ו/או מהוראות כל דין, או אם בוטל היתר או אישור שניתן בקשר עם הפרויקט, או אם התקבלה התראה לפני ביטול, התליה או צמצום של רישיון כאמור ;</p> <p>(14) אם בעת כלשהי היתר הבניה יחדל להיות בתוקף ו/או אם תחרוג חברת הפרויקט מתנאי היתר הבניה ו/או מהוראה כלשהי על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ;</p> <p>(15) אם לאחר קבלתו יבוטל האישור שניתן לחברת הפרויקט לפי סעיף 50 לפרויקט בליווי בנקאי ;</p> <p>(16) אם הוחלפו הקבלן ו/או מנהל הפרויקט ו/או המפקח מבלי שנתקבלה לכך הסכמת הגורמים המממנים מראש ובכתב, או בוטל איזה מההסכמים עם מי מהנ"ל או התקבלה התראה לפני ביטול איזה מההסכמים כאמור ;</p> <p>(17) אם פסקה חברת הפרויקט לפרוע את חובותיה ו/או לנהל את עסקיה באופן שוטף מעל 15 ימים במצטבר ;</p> <p>(18) אם ישועבדו זכויות חברת הפרויקט במקרקעין ו/או הפרויקט בשעבוד נוסף/אחר ו/או אם חברת הפרויקט תעביר את זכויותיה בפרויקט או איזה חלק מהן (למעט מכירת דירות חברת הפרויקט בהתאם להסכם הליווי) לצד ג', ללא הסכמת הגורמים המממנים ;</p> <p>(19) אם יראה לגורמים המממנים כי אירע לחברת הפרויקט מאורע העלול לגרום לשינוי לרעה במצבה של חברת הפרויקט ו/או להשפיע לרעה על הפרויקט ו/או עלול לפגוע ביכולתה הכספית של חברת הפרויקט ו/או ביכולתה לפרוע את האשראי ;</p> <p>(20) אם אירע איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים קטנים לעיל, בשינויים המחויבים לקבלן. למרות האמור לעיל, ככל שמדובר באירוע חדלות פירעון של הקבלן המבצע, תינתן לחברת הפרויקט ארכה בת 60 יום ובלבד להחלפתו של הקבלן המבצע במשך תקופת הגרייס הנ"ל זהות ואשר תובא מראש לאישור הגורמים המממנים.</p>	<p>ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025 : -</p> <p>האם מסוג non-recourse : לא</p> <p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים : לא</p> <p>בטחונות : רישום משכנתה מדרגה ראשונה מוגבלת בסכום של 133,020 אלפי ש"ח בלשכת רישום המקרקעין, על מלוא זכויות הבעלות של בעלי הזכויות במקרקעין בדירות בעלי הזכויות כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי, ועל המקרקעין ומלוא זכויות בעלי הזכויות במקרקעין בקשר עם הפרויקט, לרבות על פי הסכם התמ"א ו/או בקשר עמו ; (2) ערבות מתמדת ובלתי חוזרת ללא הגבלה בסכום של החברה וכן של בעלי השליטה בחברה, מר יואב דקל שפירר ומר מתן סופר להבטחת כלל החובות וההתחייבויות הקיימים והעתידיים של חברת הפרויקט כלפי הגורמים המממנים, הכוללת גם התחייבות לשיפוי הגורמים המממנים בקשר עם האשראי (להלן: "הערבויות"); (3) רישום הערת אזהרה לטובת חברת הפרויקט על זכויות בעלי הזכויות במקרקעין לאחר המשכנתא לטובת הגורמים המממנים ;</p>
---	--

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

<p>(4) רישום שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים ברשם החברות, לטובת הגורמים המממנים על כל הנכסים והזכויות של חברת הפרויקט מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הפרויקט ו/או במקרקעין, לטובת הגורמים המממנים;</p> <p>(5) רישום שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, ברשם החברות לטובת הגורמים המממנים על מניות חברת הפרויקט, לרבות כל זכויות החברה בקשר עם מניות חברת הפרויקט, הקיימות ו/או העתידיות;</p> <p>(6) (חתימת החברה על כתב נחיתות לפיו, כל עוד לא נפרעו במלואם הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לגורמים המממנים מחברת הפרויקט, חברת הפרויקט לא תשלם והחברה לא תקבל ולא תדרוש מחברת הפרויקט סכום כלשהו על חשבון או בקשר להלוואת הבעלים, כמו כן, חברת הפרויקט לא תעמיד וכן לא תגרום להעמדת בטוחה מכל מין וסוג שהוא בקשר להלוואות הבעלים הנחותות, והחברה לא תדרוש מאת חברת הפרויקט להעמיד בטוחות כאמור; (להלן יחד: "הבטוחות").</p>	
---	--

(ט) פרויקט שדה בוקר- שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2025
דרגה ראשונה	ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.	
שעבודים	שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), שיירשם לטובת הנאמן במרשם מותג עירוני שדה בוקר בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה וחברת הפרויקט לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, בגין פרויקט, שקמה לחברת הפרויקט הזכות לקבלם על פי הסכם הליווי מיום 13 בינואר 2026 או כל הסכם ליווי שיבוא תחתיו ו/או במקום, מתוך חשבון הליווי. "חשבון הליווי" הינו חשבון מס' 106670 בסניף 671 בנק מזרחי בע"מ (20) על כל תתי חשבונותיו וכל חשבון אחר שיפתח מכוח הסכם ליווי פרויקט שדה בוקר.	ללא הגבלה בסכום
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	נרשמו הערות אזהרה לטובת חברת הפרויקט	

(י) פרויקט שדה בוקר- התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

11,612	רווח גולמי צפוי :
(4,919)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
6,693	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
674	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
4,266	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
11,633	סה"כ עודפים צפויים בפרויקט (לפני החזר הלוואות מזנין ומשלימי הון)
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
(21)	התאמות לעודפים, סה"כ :
11,633	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) :
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
-	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
Q1/2028	מועד צפוי למשיכת עודפים
טרם נחתם הסכם ליווי	תנאים מתלים למשיכת עודפים

(א) פרויקט משה דיין - הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	משה דיין
מיקום הפרויקט	מקרקעין הידועים כגוש 6181 חלקות 250 ו-252 המצויים ברח' משה דיין 35 ו-37 ברמת גן (להלן בסעיף זה: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט	הסכם תמ"א 38/2 במסגרתו התחייבה חברת הפרויקט לבעלי הזכויות במקרקעין לתכנון וביצוע הריסת המבנים הקיימים ובהם 12 דירות, ובניית בניין חדש ובו 36 יח"ד מתוכן 12 דירות לבעלים והיתר ליום, מכח תמ"א 38 ובהתאם להיתר הבניה שניתן כדין (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"), בתמורה להענקת מלוא זכויות הבניה הקיימות ו/או שתהיינה קיימות (להלן בסעיף זה: "זכויות הבניה"), והכל כמפורט בהסכם התמ"א שנחתם בין הבעלים במקרקעין לבין חברת הפרויקט (להלן בסעיף זה: "הבעלים" ו-"הסכם התמ"א", בהתאמה)
סטטוס הפרויקט נכון למועד פרסום הדוח	ממתין לתשלום אגרות לשם קבלת היתר
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט <sup>65</sup>	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברת מותג עירוני פרויקטים 35 בע"מ, חברת בת של החברה (להלן ולעיל בסעיף זה: "חברת הפרויקט")..
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט <sup>66</sup>	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	1,020 מ"ר
מועד לסיום עבודות הקמה (מתוכנן/בפועל)	Q1/2028
מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי/בפועל)	Q3/2025
מועד סיום שיווק (צפוי/בפועל)	Q3/2028
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	Q2/2026
זכויות משפטיות בקרקע	רכישת זכויות הבניה בקרקע בתמורה לביצוע שירותי הבניה כמפורט בהסכם התמ"א.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי-בינוי/אחר)	תמ"א 38 הריסה ובניה
התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	(4) חתימה של מעל לשיעור של 80% בתוך 180 ימים. (5) התקבל היתר בניה. (6) חתימה על הסכם ליווי לא יאוחר מ-30 ימים למשלוח הודעת הפינוי.
מס' הדיירים עימם נחתם הסכם	12
חתימת בעלי דירות קיימות:	
שיעור חתימה ליום 31.12.2025	100%
שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	67%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	כ-2,376 אלפי ש"ח.
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	כ-450 אלפי ש"ח
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	2
חשיפות מהותיות של החברה במסגרת הפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	לא בוצע אומדן.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	-

<sup>65</sup> חלק החברה האפקטיבי מחושב משיעור זכויות ברווחים בכל חברת פרויקט.

<sup>66</sup> התאריך מציינ את מועד קבלת היתר הבניה.

(ב) פרויקט משה דיין - מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	12	840	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	שטחי תעסוקה
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות (לרבות התייחסות לסטטוס הליך האישור במוסדות התכנון הרלוונטיים)	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
פרויקט בתכנון	36	3,433	יח"ד
	-	-	שטחי מסחר
	-	-	שטחי תעסוקה
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

(ג) פרויקט משה דיין - עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025				כל התקופה	התיאור	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	-	-	-	-	0	0	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה <sup>67</sup>	עלויות שהושקעו
53	83	84	84	84	1,829	1,829	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
2,014	2,357	2,370	2,623	2,889	3,308	3,308	עלויות מצטברות בגין בנייה	
715	1,057	1,091	1,187	1,307	1,475	1,475	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
2,782	3,497	3,545	3,894	4,280	6,612	6,612	סה"כ עלות מצטברת	
2,782	3,497	3,545	3,894	4,280	6,612	6,612	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) <sup>68</sup>	
-	3,586	3,585	3,585	3,585	1,840	1,840	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	43,226	43,213	42,960	42,694	42,275	42,275	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	2,000	1,966	1,870	1,750	1,582	1,582	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	48,812	48,764	48,415	48,029	45,697	45,697	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
-	-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	Q1/2028	Q1/2028	Q1/2028	Q1/2028	Q3/2028	Q3/2028	מועד השלמת בנייה צפוי	

(ד) פרויקט משה דיין - שיווק הפרויקט

<sup>67</sup> עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

<sup>68</sup> עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

2023	2024	2025					כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	6			
-	-	-	-	-	6	6	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	-	-	-	-	504	504	יחידות דיור (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
-	-	-	-	-	32	32	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר		
-	-	-	-	-	6	6	מס' יחידות דיור		
-	-	-	-	-	504	504	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)		
-	-	-	-	-	32	32	יחידות דיור		
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)	
-	66,933	66,933	66,933	67,351	66,924	66,924	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)		
-	-	-	-	-	15,894	15,894	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)		
-	-	-	-	-	24%	24%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שיעור השיווק של הפרויקט	
-	24	24	24	24	18	18	מס' יחידות דיור		
-	2,182	2,182	2,182	2,182	1,678	1,678	יחידות דיור (מ"ר)		
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :	
-	1,936	3,200	3,894	4,280	5,154	5,154	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)		
-	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (באלפי ש"ח)		

**ה) פרויקט משה דיין - הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט**

נכון למועד הדוח החברה טרם הכירה בהכנסות מהפרויקט.

**ו) פרויקט משה דיין - רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)**

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
-	66,933	67,424	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	58,212	58,212	עלויות פרויקט צפויות
-	14,668	14,769	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	5,947	5,557	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)
-	8,721	9,212	רווח צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	14,668	14,769	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	22%	22%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	-	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר
			מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

**ז) פרויקט משה דיין - ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)**

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
6,742	3,371	14,269	3,371	6,742	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(6,742)	(3,371)	14,269	(2,633)	(5,266)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) פרויקט משה דיין - מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2025	מוצג כהלוואו ת לזמן קצר:	-
מועד מלווה:		מוצג כהלוואו ת לזמן ארוך:	-
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	קבוצת רובי מימון בע"מ, רובי יהלום בע"מ ו.ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה יחד: "הגורמים המממנים") הסכם ליווי בין מותג עירוני פרויקטים 35 בע"מ (להלן בסעיף זה: "הלווה") לבין הגורמים המממנים נחתם ביום 6 בנובמבר 2025 (להלן: "מועד ההתקשרות"). למועד הדוח ההלוואה טרם הועמדה.		
סה"כ מסגרת:	<p>(1) אופציה למסגרת השלמת הון עצמי עד לסך של 5,240 אלפי ש"ח המהווה סך של כ-9% מעלויות הפרויקט לפי דוח האפס (להלן: "השלמת הון העצמי"). יצוין כי השימוש בהשלמת הון העצמי הינו לבחירת חברת הפרויקט, וכי ככל שחברת הפרויקט תבחר שלא לבצע שימוש בהשלמת הון העצמי, אזי מלוא הון העצמי יועמד ממקורותיה העצמיים של חברת הפרויקט;</p> <p>(2) מסגרת אשראי כספי מקסימלית בסכום שלא יעלה על 13,000 אלפי ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי הכספית") המהווה סך של כ-22% מעלויות הפרויקט לפי דוח אפס. יצוין כי, הגורמים המממנים רשאים, על פי שיקול דעתם הבלעדי לעדכן את גובה מסגרת האשראי הכספי בהתאם לקצב התקדמות ביצוע הפרויקט, קצב מכירת דירות חברת הפרויקט לרוכשים, קצב גביית התקבולים מרוכשי דירות חברת הפרויקט ויתר הנתונים המהווים את התחזית העסקית לפרויקט;</p> <p>(3) מסגרת פוליסות מקסימלית בסכום שלא יעלה על 66,924 אלפי ש"ח (להלן: "פוליסות לרוכשים").</p> <p>(4) ערבות בנוסח חוק מכר בסך כולל שלא יעלה על 42,240 אלפי ש"ח לבעלי הזכויות במקרקעין; פוליסות חוק מכר לבעלי הזכויות במקרקעין משדרגים יופחתו ממסגרת הפוליסות לרוכשים;</p> <p>(5) ערבות שכירות בסך שלא יעלה על 2,200 אלפי ש"ח להבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי לבעלי הזכויות במקרקעין בקשר עם תשלום השכירות;</p> <p>(6) ערבות בנקים בעלי משכנתאות היקף של כ-300 אלפי ש"ח לבנקים שהעמידו הלוואה לבעלי הזכויות במקרקעין.</p>		
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	למועד הדוח טרם נוצלו יתרות		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	<p>(1) הריבית על האשראי תעמוד של שיעור של ריבית פריים + 1.4%.</p> <p>(2) חברת הפרויקט תשלם לגורמים המממנים עמלות בגין האשראי הכספי, פוליסות לרוכשים וערבויות להבטחת תשלום דמי שכירות, ערבויות לבנקים ומשכנתאות וערבויות חוק מכר בטווח של 0.25% עד 1.5% והוצאות נוספות בסכומים שאינם מהותיים;</p> <p>(3) במקרה של הפרה, יהיו הגורמים המממנים רשאים לעדכן את שיעור העמלות בשיעורים שיקבעו על פי שיקול דעתם של הגורמים המממנים.</p>		
מועדי פירעון קרן, ריבית ואשראי:	<p>(1) השלמת הון העצמי והאשראי הכספי, לרבות הריבית וכל עלות או תשלום בגינם, תפרע עד ולא יאוחר מיום 31.12.2028 (מועד השלמת הפרויקט) או מקבלת טופס 4 ומסירת חזקה ביחידות הפרויקט לרוכשים ולבעלי הזכויות במקרקעין ופירעון רכיבי האשראי לרבות פקיעת הפוליסות והערבויות, לפי המוקדם;</p> <p>(2) העמלות וכל עלות או תשלום בגין הערבויות ובגין הפוליסות לרוכשים, יפרעו עד ולא יאוחר מיום 31.12.2028, בתוספת רבעון.</p>		
תניות פיננסיות מרכזיות:	-		
תניות מרכזיות אחרות:	<b>תנאים מקדמיים</b>		

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

- האשראי, הערבויות והפוליסות יועמדו על ידי הגורמים המממנים רק לאחר קיום כל התנאים המקדמיים המפורטים בהסכם הליווי (במצטבר) בתוך 6 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם הליווי אשר עיקרם הינם כדלקמן (להלן: "המועד האחרון לקיום התנאים המקדמיים"):
- (1) הועמד ההון העצמי הנדרש (בהפחתת השלמת ההון), בסך השווה ל-12.5% מעלויות הפרויקט ולא פחות מ-7,276 אלפי ש"ח ובכפוף לביצוע מכירה מוקדמת בהיקף שלא יפחת מ-20% משווי מלאי יחידות חברת הפרויקט, ובסך שלא יפחת מ-13,385 אלפי ש"ח, ולא יפחת ממכירת 5 יחידות.
  - (2) מכירות מוקדמות: (1) בוצעו מכירות מוקדמות של לא פחות מ-5 יחיד בשיעור שלא יפחת מ-20% משווי מלאי יחידות חברת הפרויקט, ובסך שלא יפחת מ-13,385 אלפי ש"ח; (2) הופקדו בחשבון הפרויקט סכומים, שאינם נמוכים מ-15% מהתמורה בגין כל מכירה מוקדמת וחברת הפרויקט והבנק שבו נפתח החשבון האמור חתמו על הוראות בלתי חוזרות לעניין חשבון הפרויקט; (3) נמסר לגורמים המממנים דוח אפס הכולל סעיף בצי"מ העומד על שיעור של 5% מעלויות הבניה, ובכל מקרה דוח האפס יציג רווחיות שלא תפחת משיעור של 15% מעלויות הפרויקט.
  - (3) הועמדו ונרשמו כדין במרשמים הרלוונטיים כל הבטחונות המפורטים לעיל;
  - (4) קבלת היתר בניה לביצוע הפרויקט בתוקף אשר תואם לתכנון הפרויקט כפי שהוצג בדוח האפס וכן לא הוטלו על חברת הפרויקט מטלות שונות ו/או חדשות שלא פורטו בדוח האפס;
  - (5) התקבל טופס 50 לפרויקט לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963;
  - (6) נחתם הסכם עם הקבלן שזהותו אושרה ע"י הגורמים המממנים, לבניית הפרויקט;
  - (7) הומצא לגורמים המממנים אישור בדבר קיום ביטוח לפרויקט כמפורט בהסכם הליווי;
  - (8) התקבל אישור בכתב מאת המפקח לפיו המבנה הקיים הינו ריק מכל אדם וחפץ;
  - (9) התקבל אישור ביהמ"ש לחתימת בעלי הזכויות במקרקעין אשר חתימתם על מסמכי הליווי (או חלקם) מצריכה אישור כאמור ככל שנדרש;
  - (10) הומצא אישור של ב"כ בעלי הזכויות במקרקעין בדבר חתימת 100% מבעלי הזכויות במקרקעין ואישור כי אין עילה לביטול הסכם התמ"א וכי לא התקבלו התראות בקשר עם האמור;
  - (11) התקבל אישור המפקח למחירי דירות חברת הפרויקט המפורטים בדוח האפס;
  - (12) התקבלה תוספת להסכם התמ"א במסגרתה תקופת הבניה הוארכה ל-32 חודשי בניה ממועד תחילת העבודות (המפורט להלן).
- לא התקיימו כל התנאים המקדמיים בתוך שישה חודשים ממועד חתימת הסכם הליווי או לחילופין, חברת הפרויקט לא התחילה בבניית הפרויקט עד ליום 30.04.2026, יהיו הגורמים המממנים רשאים: (1) להתנות את מתן העמדת האשראי בתנאים נוספים ו/או אחרים לפי שיקול דעתם; (2) להביא את הסכם הליווי לסיומו בהודעה בכתב לחברת הפרויקט, או; (3) על פי שיקול דעתם הבלעדי להאריך את המועד הנ"ל מעת לעת.
- תניות מרכזיות אחרות:**
- (1) במסגרת הסכם הליווי התחייבה חברת הפרויקט כי רווחיות הפרויקט על פי דו"ח המפקח העדכני לא תפחת בשום שלב משלבי הפרויקט משיעור של 15% מעלויות הפרויקט העדכניות. במקרה בו פחתה הרווחיות מתחת ל-15%, תשקיע חברת הפרויקט הון עצמי נוסף בהתאם לדרישת הגורמים המממנים, מעבר להון העצמי, בסכום השווה להפרש שבין שיעור הרווחיות העדכני בפרויקט לפי דו"ח המפקח או דוח 1 לבין שיעור של 15% מעלויות הפרויקט.
  - (2) חברת הפרויקט מתחייבת לא לבצע כל שינוי בהרכב בעלי המניות שלה, אלא אם התקבלה לכך הסכמת הגורמים המממנים מראש ובכתב.
  - (3) חברת הפרויקט תשפה את הגורמים המממנים בתוך 7 ימים ממועד דרישה בכתב, בגין כל סכום, נזק, עלות או הוצאה שנגרמו עקב הפרה או חשש להפרה, לרבות בקשר עם מימוש או ניסיון לממש פוליסות או ערבויות. כמו כן, חברת הפרויקט תפצה ותשפה את הגורמים המממנים בגין כל נזק, תביעה או דרישה מצד שלישי הנובעים מהסכם הליווי, השירותים או הפרויקט, ובלבד שככל שניתן הגורמים המממנים הודיעו לחברת הפרויקט על הדרישה או התביעה ואפשרו לה להתגונן.
- ההסכם כולל עילות להעמדה לפירעון מידי, בין היתר, כמפורט להלן:**
- (1) אם יחול שינוי שליטה או שינוי בהחזקות בחברת הפרויקט, במישרין או בעקיפין שלא בהסכמת הגורמים המממנים;
  - (2) אם תפסק פעילות חברת הפרויקט או ישונה תחום פעילותה או אם חברת הפרויקט תעסוק בפעילות אחרת שאינה קשורה בפרויקט;
  - (3) אם אחת הבטוחות שהעמידה חברת הפרויקט לגורמים המממנים תמצא חסרת תוקף או בלתי אכיפה ו/או אם חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות הנ"ל וחברת הפרויקט לא העמידה בטוחות אחרים או נוספים על פי דרישת הגורמים המממנים ולשביעות רצונם בתוך 7 ימים ממועד הדרישה;
  - (4) אם חברת הפרויקט לא תעמוד בפירעון חובותיה לנושיה האחרים או תידרש לפרוע, בפירעון מידי, חובות לנושים אחרים ו/או אם פסקה לפרוע את חובותיו לנושים אחרים;
  - (5) אם הסכם התמ"א בוטל או שהתקבלה התראה בדבר ביטולו אשר לא הוסרה בתוך 7 ימים מקבלתה או שהסכם התמ"א תוקן ללא אישור הגורמים המממנים בכתב ומראש;
  - (6) אם מומשו ערבויות בקשר עם הפרויקט או הוגשה בקשה לממשן אשר לא בוטלה בתוך 3 ימים מהגשתה;
  - (7) במקרה בו לא יחלו הליכי הבניה בפרויקט עד ולא יאוחר מיום 30.04.2026;
  - (8) במקרה של הפסקה העולה על 30 יום בבניית הפרויקט, או במקרה שעל פי חוות דעת המפקח עתיד לחול עיכוב לתקופה העולה על 90 יום לעומת לוח הזמנים הקבוע בהסכם הליווי לבניית הפרויקט וזאת ככל שבהסכם התמ"א לא קבוע פרק זמן קצר יותר, שאז יחול פרק הזמן הקצר יותר כקבוע בהסכם התמ"א;
  - (9) אם המפקח או הגורמים המממנים סבורים שקצב ביצוע הפרויקט איטי מכדי להבטיח את השלמתו עד ליום 31.12.2028, וחברת הפרויקט לא נקטה אמצעים לשביעות רצון הגורמים המממנים להבטחת השלמתו במועד, תוך 30 יום מיום מקבלת התראה בכתב;
  - (10) אם תתגלה חריגה של מעל 5% מתקציב הפרויקט לעומת דוח האפס (המקורי) והחריגה לא אושרה על ידי הגורמים המממנים בכתב ומראש, אלא אם חברת הפרויקט הפקידה בחשבון הפרויקט, בתוך 14 יום מגילוי החריגה, הון עצמי נוסף בשיעור החריגה;

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

<p>(11) אם על פי דוח מפקח עדכני, יסתבר כי רווחיות הפרויקט נמוכה ביותר מ-5% משיעור הרווחיות הנקוב בדוח האפס (המקורי), ובכל מקרה שיעור הרווחיות לא יפחת מ-15%, אלא אם חברת הפרויקט הפקידה בחשבון הפרויקט, בתוך 7 ימים מקבלת דוח המפקח העדכני, הון עצמי נוסף בסך השווה להפרש בין שיעור הרווחיות המינימאלי לשיעור הרווחיות הצפוי כשהוא מוכפל בהוצאות הפרויקט;</p> <p>(12) אם יחידות חברת הפרויקט לא ימכרו בקצב הקבוע לכך בדוח האפס או בהתאם להסכם הליווי;</p> <p>(13) אם יתברר שחלה סטייה מהותית מהתוכניות והמפרטים של הפרויקט, או אם יתברר כי היו חריגות בלתי מאושרות מהיתרי הבנייה ו/או מרישיונות ו/או מאישורים אחרים כלשהם ו/או מהוראות כל דין, או אם בוטל היתר או אישור שניתן בקשר עם הפרויקט, או אם התקבלה התראה לפני ביטול, התליה או צמצום של רישיון כאמור;</p> <p>(14) אם בעת כלשהי היתר הבנייה יחדל להיות בתוקף ו/או אם תחרוג חברת הפרויקט מתנאי היתר הבנייה ו/או מהוראה כלשהי על פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965;</p> <p>(15) אם לאחר קבלתו יבוטל האישור שניתן לחברת הפרויקט לפי סעיף 50 לפרויקט בליווי בנקאי;</p> <p>(16) אם הוחלפו הקבלן ו/או מנהל הפרויקט ו/או המפקח מבלי שנתקבלה לכך הסכמת הגורמים המממנים מראש ובכתב, או בוטל איזה מההסכמים עם מי מהנ"ל או התקבלה התראה לפני ביטול איזה מההסכמים כאמור;</p> <p>(17) אם פסקה חברת הפרויקט לפרוע את חובותיה ו/או לנהל את עסקיה באופן שוטף מעל 15 ימים במצטבר;</p> <p>(18) אם אירע לחברת הפרויקט מאורע העלול לגרום לשינוי לרעה במצבה של חברת הפרויקט ו/או להשפיע לרעה על הפרויקט ו/או עלול לפגוע ביכולתה הכספית של חברת הפרויקט ו/או ביכולתה לפרוע את האשראי;</p> <p>(19) אם אירע איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים קטנים לעיל, בשינויים המחויבים לקבלן. למרות האמור לעיל, ככל שמדובר באירוע חדלות פירעון של הקבלן המבצע, יניתן לחברת הפרויקט ארכה בת 90 יום ובלבד להחלפתו של הקבלן המבצע במשך תקופת הגרייס הנ"ל זהות ואשר תובא מראש לאישור הגורמים המממנים.</p>	<p>ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025:</p> <p>-</p>
<p>לא</p>	<p>האם מסוג non-recourse:</p>
<p>לאחר פירעון האשראי במלואו, תשחרר היתרה שבחשבון הפרויקט, ככל ותיוותר יתרה כאמור (להלן: "העודפים") לחברת הפרויקט, על פי בקשתה, כפוף להתחייבויות הגורמים המממנים כלפי רשויות המס לשמירת סכומים או פיקדונות בקשר עם קבלת "טופס 50", ככל שיהיו ולנוסחת שחרור העודפים של הגורמים המממנים.</p> <p>על אף האמור, יהיו רשאים הגורמים המממנים, לפי שיקול דעתם הבלעדי ומבלי שתוטל עליהם חובה לאשר זאת, אף לפני פירעון האשראי במלואו, לשחרר לחברת הפרויקט על פי בקשתה, וראשית לצורך פירעון מסגרת ערבות השכירות והריבית בגינה, סכומים על חשבון העודפים, באופן ובתנאים שיאשרו הגורמים המממנים, ובלבד שהאשראי הכספי נפרע במלואו וכן לא צפויה, לדעת הגורמים המממנים, צריכת אשראי כספי נוספת. נכון למועד זה, לא התקיימו התנאים כאמור לשחרור העודפים מחשבון הליווי.</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:</p>
<p>לטובת הגורמים המממנים יועמדו, בין היתר, הבטוחות שלהלן:</p> <p>(1) רישום משכנתה מדרגה ראשונה מוגבלת בסכום של 174,906 אלפי ש"ח בלשכת רישום המקרקעין, על מלוא זכויות הבעלות של בעלי הזכויות במקרקעין בדירות בעלי הזכויות במקרקעין, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי, ועל המקרקעין ומלוא זכויות בעלי הזכויות במקרקעין בקשר עם הפרויקט, לרבות על פי הסכם התמ"א ו/או בקשר עמו;</p> <p>(2) ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה וכן של בעלי השליטה בחברה, מר יואב דקל שפריר ומר מתן סופר להבטחת כלל החובות וההתחייבויות הקיימים והעתידיים של חברת הפרויקט כלפי הגורמים המממנים (להלן: "הערבויות");</p> <p>(3) רישום הערת אזהרה לטובת חברת הפרויקט על זכויות בעלי הזכויות במקרקעין לאחר המשכנתא לטובת הגורמים המממנים;</p> <p>(4) רישום שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים ברשם החברות, לטובת הגורמים המממנים על כל הנכסים והזכויות של חברת הפרויקט מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הפרויקט ו/או במקרקעין, לטובת הגורמים המממנים;</p> <p>(5) רישום שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, ברשם החברות לטובת הגורמים המממנים על כל זכויות החברה בקשר עם מניות חברת הפרויקט;</p> <p>(6) חתימת החברה על כתב נחיתות לפיו, כל עוד לא נפרעו במלואם הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לגורמים המממנים מחברת הפרויקט, חברת הפרויקט לא תשלם והחברה לא תקבל ולא תדרוש מחברת הפרויקט סכום כלשהו על חשבון או בקשר להלוואת הבעלים, כמו כן, חברת הפרויקט לא תעמיד וכן לא תגרום להעמדת בטוחה מכל מין וסוג שהוא בקשר להלוואות הבעלים הנחותרות, והחברה לא תדרוש מאת חברת הפרויקט להעמיד בטוחות כאמור; (להלן יחד: "הבטוחות").</p>	<p>בטוחות:</p>

בהתאם להסכמי הלוואות מזנין בין חברת הפרויקט לבין מלווים שונים (צדדים שלישיים ו/או קרובים ו/או בעלי השליטה) שעיקר תנאיהם מפורט בביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025, הועמדו לחברת הפרויקט הלוואות מזנין בסך כולל של 879 אלפי ש"ח.

(ט) פרויקט משה דיין - שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2025	פירוט	סוג	
ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.			
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), שירשם לטובת הנאמן במרשם מותג עירוני פרויקטים 35 בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה וחברת הפרויקט לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, בגין פרויקט, שקמה לחברה הזכות לקבלם על פי הסכם הליווי מיום 6 בנובמבר 2025 או כל הסכם ליווי שיבוא תחתיו ו/או במקום, מתוך חשבון הליווי. "חשבון הליווי" הינו חשבון מס' 104988 בסניף 671 בנק מזרחי טפחות (20) על כל תתי חשבוניותיו וכל חשבון אחר שיפתח מכוח הסכם ליווי פרויקט משה דיין.	דרגה ראשונה	שעבודים
נרשמו הערות אזהרה לטובת חברת הפרויקט			אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

(י) פרויקט משה דיין - התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

14,769	רווח גולמי צפוי:
(5,557)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
9,212	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
4,081	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
3,196	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
16,489	סה"כ עודפים צפויים בפרויקט (לפני החזר הלוואות מזנין ומשלימי הון)
-	החזר הלוואות מזנין מובטחות/משלימי הון עצמי*
(1,720)	התאמות לעודפים, סה"כ:
16,489	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי):
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
-	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
Q3/2028	מועד צפוי למשיכת עודפים
ראו שורת "תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי" בסעיף קטן (ח) לעיל.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

הטבלאות האמורות בסעיף 11 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) הכולל, בין היתר, מידע ביחס למועדי תחילה וסיום בנייה משוערים של הפרויקטים לעיל, מועדי תחילה וסיום שיווק, עלויות מימון שצפויות להיות מהוונות לפרויקטים, מצב תכנוני מתוכנן, שווי מימוש נטו, צפי ההכנסות והרווחיות הגולמית הצפויה, לרבות שיעורה, עודפים למשיכה ומועדי משיכה, עלויות שטרם הושקעו, לרבות בגין קרקע, פיתוח, מיסים ואגרות, בנייה ומימון והוצאות הנהלה וכלליות (להלן: "פריטי המידע"). פרטי המידע בדבר הפרויקטים המפורטים לעיל מבוססים על אומדנים של החברה

ועל תכניותיה העסקיות ואולם בשלב זה אין ודאות כי אומדנים ותוכניות אלו אכן יתממשו היות והינם מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד, לרבות אופן התקדמות הבנייה, קצב קבלת היתרי בנייה, השגת מימון, ככל הנדרש, עלויות תכנון ובנייה, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים לשטחים המוצעים, קצב התקדמות הפרויקטים ושיווקם, מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם ועמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים. לפיכך, אין וודאות כי הערכות אלו תתממשנה. כמו כן, בהתאמה, אין ודאות בדבר הצפי לרווחים הנובע מפרויקטים אלו ושיעורם, מאותן סיבות, והם, כמו גם יתר פרטי המידע שלעיל עשויים להתממש באופן שונה ואף באופן שונה מהותית מהצפוי או הנאמד על ידי החברה בשל שינוי באיזו מההנחות עליהם הם מבוססים.

## חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

### 12. שיווק והפצה

נכון למועד דוח זה, לא קיימת תלות של החברה בגורמי שיווק והפצה. הליך השיווק בחברה מתחיל בסיווג קהל היעד של פרויקט זאת בעזרת חברה חיצונית המתמחה בכך. לאחר בחירת קהל היעד החברה מייצרת עזרי שיווק כגון עלונים, מודעות וכד'. לכל פרויקט נבחר משווק, כאשר המשווק הינו מבצע את הליך המכירה אל מול הרוכש הפוטנציאלי והחברה מתערבת רק בנקודות משא ומתן מהותיות.

בשנה האחרונה ולאור המציאות שהתפתחה, מרבית הדירות המשווקות על ידי החברה נמכרות במודל של 20/80 אך לא בשיעור נמוך מכך. במידת הצורך ניתנות הלוואות קבלן לאחר ביצוע סיווג לקוח על ידי חברת ייעוץ חיצונית הנותנת הערכת יכולת החזר לווה כשכל מכירה כפופה לאישור עקרוני מהבנק למתן המשכנתא. לחברה מערכת CRM עצמאית.

כמו כן, קיימים בחברה שני מחירוני לנכסים המשווקים – מחירון בהתאם למחיר דוח אפס ומחירון מבצעים יקר יותר המגלם את מחיר הריביות בהלוואות הקבלן.

במהלך שנת 2025 ועד לסמוך למועד פרסום הדוח, החברה מכרה שיעור של כ-26% מהיחידות הנמכרות על ידה באמצעות מבצעי 20/80. כמו כן, במהלך שנת 2025, החברה שילמה ריביות על הלוואות קבלן שהעניקה לרוכשי דירות בהיקף של כ-1,188 אלפי ש"ח. מתוך 23 דירות שנמכרו במהלך 2025 בפרויקטים של החברה נמכרו 17 דירות עם הלוואות קבלן.

להערכת החברה מידת ההשפעה של מכירת דירות במודל 20/80 ושל הלוואות הקבלן אינה מהותית, היות והחברה מגדרת את הסיכון באמצעות תמחור גבוה של המחירים במודל 20/80 לעומת התמחור בהתאם למחיר דוח אפס כמפורט לעיל.

### מגבלות בנק ישראל על מבצעי הקבלנים

ביום 23 במרץ 2025 פורסמה החלטת בנק ישראל לפיה מבצעי המימון השונים בהם נוקטות החברות הפועלות בתחום הפעילות של החברה טומנים בחובם עלייה בסיכון, הן לרוכשים והן ליזמים ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית (זאת מכיוון 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%<sup>69</sup>;

ב. קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים.

נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולת החברה לאמוד את ההשפעות של החלטה זו אשר התקבלה בסוף רבעון הראשון לשנת 2025. עם זאת, יצוין כי להערכת החברה המגבלות המושטות על ידי בנק ישראל כמתואר לעיל לא יביאו להשפעה מהותית על שיעורי השיווק והמכירה של החברה. כמו כן,

<sup>69</sup> בהתייחס לפרויקטים קיימים בהם שיעור זה עולה על 20% ערב מועד התחילה, הקצאת ההון הנוספת תחול רק אם שיעור הדירות כאמור עולה ב-5 נקודות אחוז או יותר מהשיעור במועד התחילה.

כאמור לעיל, החברה מגדרת עצמה מראש מפני השפעות שליליות הנובעות ממבצעי הקבלנים, הן על ידי תמחור גבוה יותר של היחידות הנמכרות בדרך זו והן על ידי החובה על הלקוחות לקבל אישור עקרוני להעמדת משכנתא מבנק בטרם רכישת היחידות האמורות.

### 13. תחרות

למיטב ידיעת החברה, ענף הבנייה למגורים בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה לאור ריבוי החברות היזמיות והקבלניות העוסקות בנדל"ן, ובפרט בייזום, פיתוח והקמת מבנים למגורים. אופייה של התחרות משתנה בהתאם לסוג העסקה וביצועה. למשל, עסקאות המתבצעות על דרך רכישת קרקעות או באמצעות חליפין (כגון עסקאות קומבינציה ומתן שירותי בנייה, ובפרט פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית). לדעת החברה, התחרות בתחום הפעילות מתחלקת לשני היבטים עיקריים: (1) איתור קרקעות איכותיות ו/או מתחמים מתאימים לביצוע פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, ובכלל זה, תחרות הנסובה סביב החתמת בעלי הזכויות על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט; (2) תחרות במכירת הדירות.

מבנה ענף הנדל"ן היזמי הינו מבוזר, כך שבישראל אין חברה יחידה המחזיקה בנתח משמעותי בתחום זה. להערכת החברה, חלקה בשוק הנדל"ן היזמי אינו מהותי ואין באפשרותה לסמן חברה כזו או אחרת כמתחרה עיקרית שלה בתחום זה. עם זאת, למיטב ידיעת החברה, בין מתחריה בענף ניתן למנות חברות כדוגמת ישראלים השקעות בע"מ, אקו סיטי בע"מ, אנשי העיר בע"מ, צ.פ. חברה לבניין בע"מ, קן התור יזמות והתחדשות בע"מ, ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ, רם מוגרבי ארדיטי בע"מ ועוד. בנוסף, אנשים פרטיים, כגון "מארגני עסקאות" המחתימים דיירים על הסכמי ארגון לביצוע פרויקטים מסוג תמ"א ופינוי-בינוי.

להערכת החברה, הגברת התחרות בתחום הנדל"ן היזמי עלולה, בין היתר, לפגוע ביכולת החברה ליזום פרויקטים חדשים וכן, לפגוע בשיעורי הרווחיות בפרויקטים, דבר העלול להקשות ואף למנוע השגת ליווי פיננסי לפרויקטים עקב הרווחיות הנמוכה.

### 14. רכוש קבוע ומשרדי החברה

לחברה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי נכון למועד הדוח למעט כמפורט להלן:

בחודש אוגוסט 2025 התקשרה החברה עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המשכיר"), בהסכם שכירות מכוחו שוכרת את משרדי החברה, בבניין משרדים הממוקם בין הרחובות בר - כוכבא ומצדה באזור התעשייה בני ברק (להלן "ב.ס.ר. 3"), בתמורה לדמי שכירות חודשיים אשר אינם מהותיים לחברה (להלן: "הסכם השכירות").

הסכם השכירות הינו עד ליום 01 בנובמבר 2028 עם תקופת אופציה לשלוש שנים נוספות, בעבור דמי שכירות בסכום אשר אינו מהותי לחברה.

## 15. הון אנושי

### 16.1 המבנה הארגוני של החברה

נכון למועד הדוח, ניהול החברה מתבצע על ידי הנהלת החברה בראשותם של ה"ה מתן סופר ויואב שפירי, המכהנים כמנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון החברה, בהתאמה.

החברה שמה דגש מיוחד על איכות ההון האנושי, באמצעות העסקת כוח אדם מקצועי, בעל ידע ובעל ניסיון רב במגוון התחומים הנדרשים במסגרת תחומי פעילותה. מרבית עובדי הקבוצה, בעיקר בשדרת הניהול שלה, הינם בעלי ותק משמעותי וניסיון רב בתחומי פעילותה.

### 16.2 מצבת העובדים של החברה

נכון למועד הדוח, החברה מעסיקה 14 עובדים.

להלן פירוט בדבר מצבת העובדים של החברה לתקופה בת שנתיים ובהתפלגות לפי תחומים:

31.12.2024	31.12.2025	סמוך למועד הדוח	
2	5	5	הנהלה
			מנהלה
0	1	1	כספים
			משפטי
2	1	2	תכנון והנדסה
2	3	4	שיווק, פיתוח עסקי ושירות לקוחות
1	1	1	אדמיניסטרציה
		1	ביצוע
7	11	14	סה"כ

### 16.3 אי-תלות בעובדים

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות מהותית במי מהעובדים שלה ו/או במי מנושאי המשרה בחברה למעט במנכ"לים המשותפים של החברה.

### 16.4 השקעות החברה בהכשרה, אימונים והדרכה

החברה נוהגת לקיים הדרכות לעובדיה ולעובדי חברות הקבוצה ובפרט הדרכות בנושא בטיחות בעבודה לעובדי אתרי הבנייה וכן הדרכות בטיחות בדרכים. כמו כן, החברה מעבירה אחת לחודשיים הדרכות העשרה בנושאים מקצועיים. למועד דוח זה, השקעת החברה בהדרכות והשתלמויות עובדים מסתכמת בסכום שאינו מהותי.

### 16.5 הסכמי העסקה

החברה מתקשרת, בדרך כלל, עם העובדים ונושאי המשרה של החברה בהסכמי העסקה אישיים וכן בהסכמים למתן שירותים מקצועיים, הניתנים לסיום מוקדם על ידי כל אחד מהצדדים תוך מתן הודעה מראש כקבוע בחוק. כמו כן, הסכמי העסקה בחברה, אשר משתנים מעובד לעובד, כוללים לעיתים תנאים נלווים מקובלים כגון: החזרי הוצאות, תשלום הוצאות טלפון, רכב, זכויות סוציאליות, הפרשות לפנסיה וקרן השתלמות. התחייבויות החברה לעובדים בשל סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות באמצעות תשלומים לקרנות פנסיה וקופות פיצויים. להערכת החברה, לקבוצה אין תלות במי מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה.

לפרטים נוספים בדבר התקשרויות החברה עם נושאי משרה בכירה בה ראו סעיף 7 בפרק ד' לדוח זה.

## 17 הון חוזר

ההון החוזר של החברה מורכב ממזומנים ומזומנים בחשבונות ליווי ונאמנות בסך של כ-14 מיליון ש"ח; ממלאי בניינים בהקמה למכירה בסך של כ-111 מיליון ש"ח; נכסים בגין הסכמים עם לקוחות בסך של כ-17 מיליון ש"ח; חייבים ויתרות חובה של כ-5 מיליון ש"ח ופיקדונות בנאמנות, לזמן קצר ובחשבונות הליווי בסך של כ-29 מיליון ש"ח; ומנגד מאשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים והלוואות מאחרים בסך של כ-23.7 מיליון ש"ח; אגרות חוב לז"ק בסך של 16.6 מיליון ש"ח; ספקים, זכאים ונותני שירותים בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח; מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים בסך של כ-14.9 מיליון ש"ח; והתחייבויות לבעלי מקרקעין בסך של כ-36 מיליון ש"ח.

17.1 להלן נתונים בדבר ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025:

סה"כ (אלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) (אלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
ליום 31.12.2025			
88,680	(88,538)	177,218	נכסים שוטפים
76,947	(43,443)	120,390	התחייבויות שוטפות
11,733	(45,095)	56,828	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים השוטפים
ליום 31.12.2024			
65,134	(19,996)	85,129	נכסים שוטפים
62,208	(18,790)	80,998	התחייבויות שוטפות
2,926	(1,206)	4,131	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים השוטפים
ליום 31.12.2023			
22,851	(34,343)	57,194	נכסים שוטפים
25,066	(29,665)	54,731	התחייבויות שוטפות
(2,215)	(4,677)	2,462	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים השוטפים

(\* יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, בחנה החברה את ההון החוזר ליום 31 בדצמבר 2025 ומצאה כי הינו חיובי.

## 17.2 התאמות להון חוזר

נכסים שוטפים: ההתאמות נבעו בעיקר מסעיף מלאי חזוי שיושב בתקופה של 12 חודשים מיום המאזן בגין הפרויקטים בביצוע של החברה, זאת בהתאם להערכות החברה בגין פרויקטים המסווגים לזמן קצר ולשיעור המכירות בפרויקטים אלו (בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה).  
בהתחייבויות השוטפות: עיקר ההתאמות נבעו מצפי לפירעון הלוואות וכן להתחייבויות בגין שירותי בנייה בפרויקטים של התחדשות עירונית אשר הפחתתן תלויה בקצב התקדמותם.

18 מימון ואשראי

18.1 הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות מקורות המימון הבאים: (א) הון עצמי; (ב) תאגיד בנקאי המעמיד מסגרות אשראי והלוואות, לרבות מימון במסגרת הסכמי ליווי לפרויקט מכח חוק המכר להבטחת השקעות וכן מסגרות אשראי והלוואות; (ג) הלוואות מצדדים שלישיים לחברות הבנות למימון ההון העצמי בהתאם לפרויקט; ו-(ד) הלוואות מבעלי השליטה בחברה.

לפרטים נוספים בדבר מימון מהותי אשר הועמד לקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ראו פירוט בחלק "מימון ספציפי שנלקח לפרויקט" בכל אחד מן הסעיפים 11.1(ח), 11.2(ח), 11.3(ח), 11.4(ח), 11.5(ח), 11.6(ח) ו-11.8(ח) לעיל.

18.2 להלן פירוט מקורות האשראי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

סה"כ (באלפי ש"ח)	הלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית (%)	
<b>מקורות אשראי בנקאיים</b>				
23,721	23,721	-	פריים + 2.2%-5.95%	אשראי לא צמוד
-	-	-	-	אשראי צמוד מדד
23,721	23,721	-		סה"כ
<b>מקורות אשראי מתאגידים פיננסיים ואחרים</b>				
-	-	-	פריים + 1%-7.35%	אשראי צמוד מדד
96,778	41,576	55,202	10% - 13%	אשראי לא צמוד
96,778	41,576	55,202		סה"כ
120,499	65,297	55,202		סה"כ אשראי מנוצל

18.3 להלן פירוט בקשר עם מימון מהותי אשר הועמד לקבוצה נכון למועד פרסום הדוח

#	התאגיד הלוח	שם הפרויקט/המקרקעין	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום מימון מקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	יתרת קרן למועד הדוח (אלפי ש"ח)	מספר תשלומים (קרן +ריבית)	מועדי פירעון אחרון	מנגנון ריבית	שיעור ריבית ממוצעת/אפקטיבית	שיעור הריבית בסמוך למועד הדוח	ערבויות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי/החוב	התחייבויות פיננסיות/אחרות	תניות שינוי שליטה/מבנה
1	שדות בני עייש בע"מ	חלק החברה בפרויקט – 50%	מתחם זנדני	בנק הפועלים בע"מ	דצמבר 2023, חודש בדצמבר 2024	מסגרת אשראי בסך כולל של 24,500 המשמשת לנטילת הלוואות מתחדשות לזמן קצר בריבית משתנה	נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הלוח ניצל סך של כ-24,500 אלפי ש"ח ממשגרת האשראי על ידי נטילת הלוואות מתחדשות לזמן קצר.	תשלום ריבית חודשית בתום תקופת האשראי	מסגרת אשראי מתחדשת בכל שנה	ריבית משתנה מתואמת שנתית בשיעור של 7.06% (מורכבת משיעור ריבית הפריים בתוספת 1.1 נקודות האחוז) (ריבית נומינלית בשיעור של 6.85%) עמלה בגין אי ניצול מסגרת אשראי – שיעור שנתי של 0.5%, סכום מקסימלי – 122,500 ש"ח לשנה משולם בתחילת כל רבעון קלנודי, בגין הרבעון החולף.	להבטחת פירעון האשראי וכל התחייבות אחרת כלפי הבנק יעמדו הבטחות הבאות: א. שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על: (1) כל זכויות הממשכן על פי אישור זכייה במכרז בני עיש. (2) כל זכויות הממשכן לקבל כספים מאת הבעלים ו/או מצד שלישי כלשהו במקרה ביטול הזכייה או ביטול ההסכם או אי חתימת ההסכם. (3) כל הנכסים והזכויות של הממשכן הקיימים ו/או שיהיו קיימים בכל עת בקשר למקרקעין, אישור הזכייה וההסכם. (4) כל זכויות הממשכן לפיצוי או לשיפוי וזכויות אחרות בשל אובדן או נזק הרכוש המשועבד. (5) כל זכויות הממשכן לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל זכותו של הממשכן לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד או בכלל או ברירה אם לנצלם. (6) שעבוד צף על כל הנכסים והזכויות של הממשכן מכל סוג שהוא הקיימים ו/או שיהיו קיימים בכל עת בקשר עם הרכוש המשועבד. ב. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד כמפורט להלן: (1) כל זכויות הממשכן על פי הסכם חכירה. (2) כל זכויות הממשכן לפיצוי או לשיפוי וזכויות אחרות בשל אובדן או נזק הרכוש המשועבד (3) כל זכויות הממשכן לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל זכותו של הממשכן לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד או בכלל או ברירה אם לנצלם. ג. קיימות ערבויות בעלי שליטה בפרויקט.	עילות לפירעון מנדב – בכל מקרה בו קיים סיכון ליכולתו של המלווה לגבות את האשראי עקב שינוי לרעה בכוח הפירעון של הלוח.	-		
2	נופי דרור בע"מ	חלק החברה בפרויקט – 50%	יישוב דרור	בנק הפועלים	17 מרץ 2025	מסגרת אשראי 24 מיליון ש"ח לטובת רכישת הקרקע בדרור תשלום למנהל ולהוצאות פיתוח רמ"י.	24,500	תשלום ריבית חודשית ותשלום קרן בתום תקופת האשראי	מרץ 2027	ריבית משתנה מתואמת שנתית בשיעור של כ-7.22% (מורכבת משיעור ריבית הפריים בתוספת 1% נקודות האחוז) (ריבית נומינלית בשיעור של 7.2%)	להבטחת פירעון האשראי וכל התחייבות אחרת כלפי הבנק יעמדו הבטחות הבאות: א. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על: (1) שעבוד קבוע ומשכון מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הממשכן; (2) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הממשכן בחשבון הבנק על הזכות לקבלת כל יתרת זכות קיימת או שתהיה קיימת בחשבון ועל כל הזכויות, ההכנסות, הפירות והתמורות שיש ושתהיינה לממשכן בגין או בקשר עם החשבון; (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל הכספים ונכסים אחרים המופקדים במועד חתימת ההסכם בגין ובקשר עם איהם מהכספים או הנכסים האחרים כאמור; (4) כל זכויות הממשכן לפיצוי או לשיפוי וזכויות אחרות בשל אובדן או נזק הרכוש המשועבד; (5) כל זכויות הממשכן לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל זכותו של הממשכן לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד או בכלל או ברירה אם לנצלם. ב. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות הממשכן בחשבון הבנק על הזכות לקבלת כל יתרת זכות קיימת או שתהיה קיימת בחשבון ועל כל הזכויות, ההכנסות, הפירות והתמורות שיש ושתהיינה לממשכן בגין או בקשר עם החשבון.	עילות לפירעון מנדב – בכל מקרה בו קיים סיכון ליכולתו של המלווה לגבות את האשראי עקב שינוי לרעה בכוח הפירעון של הלוח.	-		

#	התאגיד הלווה	שם הפרויקט/ המקרקעין	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום מימון מקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון למועד הדוח (אלפי ש"ח)	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועדי פירעון אחרון	מנגנון ריבית	שיעור ריבית ממוצעת/ אפקטיבית	שיעור הריבית בסמוך למועד הדוח	ערבויות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי/ החוב	התחייבויות/ פיננסיות/ אחרות	תניות שינוי שליטה/ מבנה
													ג. קיימות התחייבויות להעניק ערבויות בעלי שליטה בפרויקט.		

18.4 להלן פירוט בקשר עם המימון שהועמד לקבוצה למועד הדוח

שעור הריבית (%)	יתרת קרן המימון/ יתרת האשראי שנוצלה למועד הדוח (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון/ יתרת האשראי שנוצלה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	סך מסגרות האשראי/ סכום מימון מקורי (באלפי ש"ח)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים
-	-	-	-	הלוואות מזנין ממוסדות פיננסים
פריים + 5.95%	2,700	2,700	2,700	הלוואות ממוסדות פיננסים
פריים + 1%	19,791	20,710	25,000	הלוואות מצדדים שלישיים (פרטיים)
13%-10%	18,100	18,100	18,100	הלוואות בעלים
13%-10%	3,886	3,886	3,886	סה"כ הלוואות
	44,477	45,396	49,686	

18.5 גילוי אודות הלוואות עם תניית הפרה צולבת

לפרטים אודות הלוואות הכוללות תניית הפרה צולבת ראו סעיף 12 בפרק ב', דוח הדירקטוריון, המצורף לדוח תקופתי זה.

18.6 מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת מימון:

(1) אמות מידה פיננסיות – במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, החברה התחייבה לעמוד בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן, מהווה, עילה לפירעון מיידי על ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרות א'). נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת שטרי הנאמנות הנ"ל. לפרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות הנ"ל לרבות פירוט האופן בו הן נבדקות ותוצאות חישובן ראו סעיף 11 לדוח דירקטוריון החברה המצורף לדוח תקופתי זה.

(2) תניות שינוי שליטה ושינוי מבנה – בהסכמי המימון נדרשות חברות הקבוצה להתחייב לאי שינוי שליטה ו/או שינוי מבנה כאשר אי עמידה בתניה זו עלולה להוביל להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה על ידי המלווה. לפרטים בדבר הסכמי מימון בהם קיימות תניות הקשורות לשינויים כאמור בחברות הקבוצה, ראה סעיפים 11.1(ח) - 11.8(ח) לעיל.

18.7 פירוט הלוואות אשר ניתנו לחברה ולחברות בנות מבעלי השליטה בה, ערבויות אישיות שניתנו מבעלי השליטה והתחייבויות בעלי השליטה

לפרטים בדבר הלוואות אשר ניתנו לחברה ולחברות הבנות מבעלי השליטה וערבויות וכתבי התחייבויות אשר בעל השליטה העמיד לחברה ולחברות הבנות ראו ביאור 22 (3) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים כפרק ג' לדוח תקופתי זה וכן סעיף 9.5 בפרק ד' לדוח זה.

18.8 למיטב ידיעת החברה, התאגיד עומד בכל המגבלות החלות עליו נכון ליום 31.12.2025 וסמוך למועד דוח זה.

18.9 להערכת החברה, היא תידרש למקורות חדשים לכיסוי תפעול עסקיה ופיתוח הפרויקטים בשנה הקרובה. לשם כך בכוונת החברה לבחון גיוס חוב בהיקף שידרש.

**יצוין כי המידע שלעיל בדבר הערכת החברה באשר לגיוס מקורות מימון נוספים, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית, המבוססות על אינפורמציה המצויה בידי החברה במועד פרסום דוח זה. המידע כאמור אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה ועשוי שלא להתממש, בין היתר, בשל תלותו בגורמים חיצוניים, אשר לחברה אין כל השפעה עליהם, כגון: מיתון בשווקים, היעדר פעילות בשוק ההון בישראל שיפגע ביכולת גיוס ההון והחוב של החברה, קשיים בהשגת מימון מתאגידים בנקאיים וחוץ בנקאיים, שינוי במצב הכלכלי בישראל וכן כתוצאה משינויי חקיקה ושינויים רגולטורים אחרים שישפיעו על השווקים בהם פועלת החברה. לפיכך, אין וודאות כי הערכות אלו תתממשנה והן עשויות להתממש באופן שונה מהערכות החברה או לא להתממש כלל.**

לפרטים בדבר דיני המס החלים על הקבוצה ראו ביאור 19 בפרק ג' "דוחות כספיים" בדוח זה.

## 20 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

פעילות החברה עשויה להשפיע על הסביבה ומתוך כך החברה חשופה לסיכונים פוטנציאליים עקב פגיעה אפשרית בסביבה ו/או סיכונים הנובעים מהוראות הדין החלות על החברה בתחום איכות הסביבה, ובכלל זה זיהומי קרקע; פליטות של מזהמים לאוויר; חדירת מזהמים למי תהום באתרי החברה ו/או למערכות ההולכה העירוניות; מטרדי רעש; אירוע חומרים מסוכנים; טיפול בפסולת; והפרות בתחום הבניה הירוקה על פי תקנים מחייבים.

במסגרת פעילותה נדרשת החברה, בין היתר, לעמוד בתנאים ודרישות של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לרבות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל-1970, תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג-2003 וכו', וזאת בין היתר, במסגרת אישור תוכניות בניין עיר, היתרי בניה, הליכי רישוי שונים על-פי דיני התכנון והבניה וביצוע עבודות בניה והקמה של הפרויקטים שלה.

במהלך השנים האחרונות ישנה מגמת עליה משמעותית בתחום איכות הסביבה בארץ ובעולם, זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בפיקוח ואכיפה על ידי גופים ממשלתיים ובפעילות ארגוני סביבה.

אי עמידה בתקנות ודרישות בתחום איכות הסביבה עלול להוביל לסנקציות כנגד החברה ולקנסות ותביעות אישיות כנגד בעלי והנהלת החברה. למועד דוח זה, החברה או נושא משרה בכירה בה אינם צד להליך משפטי או מנהלי הקשור עם איכות הסביבה.

החברה משקיעה משאבים רבים בהבטחת עמידתה בהוראות דיני איכות הסביבה החלים עליה ופועלת למנוע ולמזער את הסיכונים הסביבתיים העלולים לנבוע מפעילותה.

מדיניות החברה הינה לעמוד בהוראות ובדרישות הדין, וכן בדרישות הגופים המפקחים השונים. לשם כך החברה מסתייעת ביועצי איכות הסביבה המסייעים לה ומלווים אותה הן בתהליכי הרישוי והן בהליכי הבניה בפרויקטים השונים. כמו כן החברה פועלת לשימוש מורחב בבניה ירוקה בפרויקטים והכל תחת מגבלות התכנון והנחיות הגורמים המקצועיים ברשויות התכנון, כגון, בידוד טרמי ואקוסטי בבניינים, כניסת אור טבעי מקסימלי למבנה ללא קרינה ישירה וכו'.

להערכת החברה, חשיפת החברה לסיכונים סביבתיים אינה צפויה להשפיע באופן מהותי על פעילות החברה.

**סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר אינו בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועל תחזיותיה ביחס לפעילותה העתידית. הערכות אלו עשויות שלא להתקיים בשל התנודתיות בשווקים, אירועים בלתי צפויים בישראל ובעולם ותהליכים רגולטוריים במדינה, אשר אין ודאות באשר למידת השפעתם על החברה ועל פעילותה והן עשויות להתממש באופן שונה מהערכות החברה אף באופן מהותי או לא להתממש כלל.**

19 הקבוצה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ולפיקוח מצד הרשויות השונות עמן באה הקבוצה במגע, במישרין או בעקיפין באמצעות חברות הקבוצה במסגרת תחום פעילותה ובפרט מגבלות הקשורות בייזום, תכנון והקמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, ובתוך כך, מתן אישורים בגין שינוי תב"ע וקבלת היתרי בנייה מהרשויות. כמו כן, חלות על הקבוצה הוראות ומגבלות בקשר עם מכירת דירות. במסגרת זו, בין היתר, חלים על הקבוצה החוקים והמגבלות הבאים: כמו כן, חלות על הקבוצה הוראות ומגבלות בקשר עם מכירת דירות. להלן רשימה, חלקית ולא ממצה, של עיקרי החוקים והתקנות להן כפופה החברה בתחום הנדל"ן היזמי: חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תשלום בשל ביטול עסקת התחדשות עירונית), תשפ"ה-2025, חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, תכנית מתאר ארצית 38 (2005), תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 2 (2010), תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3 (2013), תכנית מתאר ארצית תיקון 3א' (2016), חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תשל"ל-1970 ותקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988.

22 הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, אין לחברות הקבוצה הליכים משפטיים מהותיים שהן מנהלות.

23 יעדים ואסטרטגיה עסקית

להלן יפורטו עיקרי יעדי החברה ואסטרטגיית החברה לשנים הקרובות:

(א) בכוונת החברה להמשיך לפעול לאיתור השקעות במיזמי התחדשות עירונית, תוך ניצול ניסיונה המוכח בתחום אשר מקנה לה יתרון בקרב הרשויות בשלב הסכמי התמ"א ובקרב הדיירים בשוק תחרותי וצפוף.

(ב) בכוונת החברה לפעול למימוש מלא של כל הפרויקטים שברשותה.

(ג) בכוונת החברה להרחיב את פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית לפרויקטים נוספים, תוך התמקדות בפרויקטים מסוג תמ"א 38 ופינוי בינוי, ובפרט, בפרויקטים עם תב"ע קיימת. כמו כן, בכוונת החברה להמשיך לגשת למכרזי קרקע בשוק החופשי, זאת כדי ליזום פרויקטים של בניה צמודת קרקע.

(ד) בכוונת החברה לפעול להרחבת יכולותיה בתחום ההנדסה והביצוע ולשיפור הניהול והשליטה בכלל התהליכים בתחום, באמצעות גיוס סמנכ"ל הנדסה מנוסה, יצירת סיווג קבלני גיוס מנהלי פרויקטים באתרי החברה. החברה תפעל לכך שהרחבת יכולותיה תאפשר את הקמתם של מרבית הפרויקטים שבתכנון (עד היקף של כ-100 יח"ד בפרוייקט) באמצעות ניהול קבלני משנה וללא הסתמכות מוחלטת על קבלני מפתח.

(ה) בכוונת החברה לפעול לגיוס, שימור וטיפוח כח האדם בחברה תוך ניצול היכולות לבצע את מכלול הפעולות והשירותים לקידום הפרויקטים באופן פנימי בחברה וללא מקורות חיצוניים (תכנון, פיקוח, ביצוע, שיווק ומכירות).

החברה צופה כי היא תפעל להגדיל את היקף הפרויקטים אותם היא יוזמת תוך התמקדות בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ובפרט בפרויקטים לטווח קצר (ללא שינוי תב"ע). כמו כן, החברה צופה כי תפעל להגיע להסכמים סופיים מול בעלי הזכויות במקרקעין איתם היא מנהלת מו"מ ותפעל להשתתף במכרזים המוצעים בשוק החופשי.

**הערכות החברה כאמור בקשר עם היעדים והאסטרטגיה של החברה וצפי להתפתחות בשנה הקרובה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטת החברה בלבד. המידע מבוסס על הערכות וכוונות החברה כפי שהן נכון למועד הדוח. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהערכות החברה לא תממשנה או תתממשנה באופן שונה מהערכות החברה הינם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות, שינויים רגולטוריים, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 27.3 להלן.**

## 25 דיון בגורמי סיכון

להערכת הנהלת החברה, פעילות החברה בתחום פעילותה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

### 27.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים

(1) מצב המשק בישראל – האטה כלכלית במשק - הרעה בסביבה הכלכלית, עלולה לגרום לקשיים בגיוס הון חיצוני ממקורות בנקאיים ואחרים, לרבות שוק ההון, והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות. בתרחיש זה, ענף הנדל"ן חשוף להשפעות הנובעות מקיטון ו/או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי הניתן וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים להקמת פרויקטים חדשים.

(2) המצב הביטחוני והמדיני בישראל – כלכלת ישראל ובפרט ענף הנדל"ן עשויים להיות מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. מצד אחד, הרעה משמעותית של המצב הביטחוני והמדיני עלולה להוביל לירידה בביקוש לדירות למגורים בטווח הקצר, ובמצב קיצוני אף לגרום למשבר כלכלי נרחב במשק. כמו כן, ענף הבנייה רווי בהעסקת עובדים זרים, לרבות תושבי יהודה ושומרון וחבל עזה, כך שאירועים ביטחוניים, עלולים להוביל למצוקת כוח אדם בקרב קבלני ביצוע, ובכך לגידול בעלויות ביצוע הפרויקטים ולגרום לעיכובים ואיחורים במסירת הדירות. מצד שני, למצב הביטחוני יכול שתהיה השפעה חיובית שכן המצב הביטחוני יכול להשפיע על רצון בעלי הדירות להתקשר בהסכמים אשר במסגרתם יוקמו דירות בעלות מרחב מוגן דירתי.

(3) סיכוני ריבית - עליית שיעורי הריבית וגידול באינפלציה עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ו/או לקוחותיה וכפועל יוצא, להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם. כמו כן, עלייה בשיעור הריבית עלול להוביל לקיטון בביקושים לנכסי החברה דבר העלול להביא לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

(4) מדד תשומות הבנייה ומדד המחירים לצרכן - מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה כגון פלדה, מלט, בטון ואלומיניום חשופים לתנודתיות מחירים רחבה יחסית, דבר אשר עלול לגרום עלייה במדד תשומות הבנייה למגורים. עלייה במחירי חומרי הגלם לבנייה ועלייה במדד תשומות הבנייה עלולים

לפגוע ברווחיות החברה, בעיקר בשל התייקרות הביצוע של עבודות הבנייה, הואיל והמחיר החוזי שמשלמת החברה לקבלני הביצוע צמוד למדד תשומות הבנייה. כחלק מהתמודדות החברה עם עליית מדד תשומות הבניה כאמור, החברה מגדרת סיכונים באמצעות הצמדת חוזי המכר למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות). יוקר המחיה בישראל – יוקר המחיה בישראל משפיע על הפעילות הכלכלית במשק בענף הנדל"ן, המתבטא בין היתר בהעדפות הצרכנים לרכישת דירות באזורי הפריפריה, חלף רכישת דירות במרכז הארץ ובאזור גוש דן בפרט.

(5) סיכוני סייבר - תקיפות סייבר או כל תקלה טכנולוגית אחרת במערכותיה של החברה המבוססות טכנולוגיה, לרבות, ניהול מכירות, ניהול המלאי, המערכת הפיננסית ועוד, עלולות לגרום לפגיעה מהותית במוניטין החברה, בהכנסותיה ורווחיותה. החברה פועלת למניעת כשלים במערכות המידע, בין היתר, באמצעות מנגנונים מקובלים בתחום אבטחת המידע.

## 27.2 גורמי סיכון ענפיים

- (1) סיכוני יזמות - תחום הנדל"ן היזמי כרוך בסיכונים רבים לרבות, עיכוב בהשלמתו של הפרויקט או אי השלמתו, חריגות תקציביות ו/או התייקרות עלויות ביצוע הפרויקט, קשיים בשלב השיווק, מיעוט מהלכי ייזום ופיתוח עסקי, קשיים ואתגרים בניהול התקשרויות עם לקוחות, שגיאה בהנחות האסטרטגיות של החברה, ובתוך כך, אי הכללה של היבטים מסוימים, קשיים בגיוס מימון ו/או קשיים פיננסיים ותזרימיים. הסיכונים כאמור לעיל, יכולים להתרחש ממגוון סיבות ונסיבות שאינן תלויות בחברה בלבד, ובין היתר, דחיית בקשות למתן היתר על ידי מוסדות התכנון, כמפורט להלן בס"ק (ג) להלן, איתנות פיננסית של קבלני הביצוע השונים של החברה, דחיית בקשות למימון או התייקרות העלויות על ידי הגורמים הפיננסיים, הוזלת מחירים בקרב מתחרי החברה וכדומה.
- (2) שינויים רגולטוריים - פעילות החברה מושפעת משינויים רגולטוריים ומשינויי חקיקה ובפרט בהיבטי המיסוי, העלולים להוביל לעלויות נוספות על החברה או להכבדה על הפעילות השוטפת. שינויים בהיקף חבות המס המדינתי החלה על החברה הנובעת מהחזקת הנכסים כמוכרת, עלולים לפגוע בתוצאות הכספיות של החברה. כמו כן, הגדלת חבות המס על רוכשי הדירות עלולה לפגוע בהיקף הלקוחות והמכירות של החברה. בנוסף, גם לשינויי מיסוי מוניציפליים, בהם הרשויות מחוקקות חוקי עזר עירוניים כמו היטלי פיתוח, מים, ניקוז וביוב אשר משפיעים על תעריפי היטלי הפיתוח, עשויים לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים.
- (3) מדיניות הממשלה - למדיניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית ובפרט ביחס לפרויקטים מסוג תמ"א 38, בהם תוקף התוכנית טרם הוארכה, קיימת השפעה על רווחיות החברה שכן שהדבר עלול להוביל לירידה בהיקף העסקאות של החברה מסוג זה. בנוסף, למדיניות הממשלה בנושאים של בנייה ורישיונות לעובדים זרים קיימת השפעה רבה על היקף הדירות המוצע לשוק. יתר על כן, לממשלת ישראל השפעה רחבה ועמוקה על תחום הפעילות, ובכלל זאת על ידי קביעת שיעור הריבית במשק, מדיניות הפיקוח על הבנקים, שוק האשראי וענף המשכנתאות. לכל מהלכי הממשלה עלולה להיות בסופו של דבר השפעה שלילית על עסקי החברה, למצער בטווח הקצר.
- (4) עיכובים בהליכי רישוי - הליכי הרישוי מתאפיינים בבירוקרטיה מורכבת ועומס בוועדות הרישוי, היוצרים מעת לעת עיכובים. התמשכות תהליכי הרישוי עלולה לעכב ולהאריך את לוחות הזמנים שהוגדרו להשלמת הפרויקט ואף להגדיל את היקף עלויותיו.

- (5) עיכוב בהליכי תכנון - תהליכי תכנון התב"ע מתאפיינים בחוסר וודאות לגבי התוצר הסופי – קביעת ייעודי הקרקע והיקף זכויות הבנייה, ועל כן טומנים בחובם סיכון לסכומים שהחברה השקיעה בקידום הליכי התכנון על בסיס הנחות יסוד שקדמו להליך התכנון. מדובר בהליכי תכנון ארוכים שאורכים מספר שנים. משך הזמן וכן שינוי מדיניות עירונית, שינויי תקינה וחקיקה לגבי התקן השמאי ועוד, מייצרים לעיתים עיכובים נוספים, המעלים את רכיב חוסר הוודאות בפרויקט, ועלולים לשנות את היקף העלויות והרווח הצפוי, כמו גם את לוחות הזמנים.
- (6) מימון - הקמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית כרוכה בעלויות הקמה גבוהות הדורשות מימון חיצוני ממוסד פיננסי מלווה משמעותי נוסף על העמדת ההון העצמי. החברה מתקשרת מעת לעת, עם מוסדות פיננסיים למימון וליווי הפרויקטים. שינוי במדיניות הבנקים בכל הנוגע לקיטון או הגבלה על היקפי האשראי, החמרה בדרישת ההון העצמי מהיזם או שינוי בביטחונות המקובלים עלולים להשפיע על התפתחות החברה ועל תוצאותיה.

### 27.3 גורמי סיכון ייחודיים לחברה

- (1) עיכוב במסירות - לעיכוב בלוחות הזמנים לאכלוס הפרויקטים ומסירת הדירות בהיקפים משמעותיים השפעה ישירה ומהותית על רווחיות החברה בשל הפיצויים הקבועים בחוק המכר.
- (2) הישענות על הסכמי ליווי פיננסי – הסכמי הליווי הפיננסי כוללים התחייבויות רבות של החברה לעמידה בתחזית הכלכלית של הפרויקט (דוח האפס) במקרה של משבר כלכלי, זמני או קבוע, עלולים הפרויקטים של החברה לא לעמוד בתחזיות עליהן מבוססים הסכמי הליווי ובמקרה כזה יהיה המוסד המלווה רשאי להעמיד את האשראי לפירעון מיידי. יתר על כן, הוראות הסכמי הליווי מאפשרות למוסד המלווה לצמצם ואף לבטל את מסגרות הליווי, לפי שיקול דעתו ו/או בנסיבות אשר אינן בשליטת החברה
- (3) הישענות על הסכמי קבלני הביצוע – היקלעות של קבלני הביצוע בפרויקטים של החברה לקשיים פיננסיים או תפעוליים עלולה להביא לעיכובים בביצוע עבודות הבנייה האמורות בפרויקט ספציפי ולפגיעה מסוימת בפעילותה של החברה. יצוין, כי עיכוב במשך ביצוע פרויקט עקב קריסת קבלן מבצע עלול לגרום לעיכוב במסירת דירות התמורה והדירות החדשות לבעלי הדירות והרוכשים בפרויקט בהתאמה, ולהשית כפי שנאמר לעיל, הוצאות נוספות מכוח הדין ומכוח התחייבויות על פי ההסכמים שנחתמו עם בעלי הדירות והרוכשים.
- (4) צמיחה מואצת - הקבוצה נמצאת כיום בפני תהליך צמיחה מואץ. תהליך זה מטבע הדברים, מהווה סיכון לקבוצה בשל הגדלת היקפי ההון הראשוני הנדרש והגדלת ההוצאות השוטפות לתמיכה בהיקף הפעילות הגדל. החברה נערכת מראש עם אפיקי מימון זמינים בלוח זמנים קצר.
- (5) סיכון יזמי - פעילות החברה במהלך עסקיה השוטף כרוך בסיכונים רבים וביניהם: עיכוב בהשלמתו של פרויקט או אי השלמתו כלל; חריגות תקציביות של הפרויקט; כישלון בשיווק הדירות ובמכירתן; קושי בגיוס מימון ו/או כניסה של החברה לקושי תזרימי ופיננסי. הסיכונים כמתואר לעיל, יכולים להתרחש ממגוון סיבות ונסיבות שאינן בהכרח תלויות בחברה בלבד, ובין היתר, דחיית בקשות למתן היתר על ידי מוסדות התכנון, איתנות פיננסית של קבלני ביצוע וספקים שונים של החברה, דחיית בקשות למימון או התייקרות העלויות על ידי הגורמים הפיננסיים, הוזלת מחירים בקרב מתחרי החברה וכדומה. החברה מתקשרת עם קבלני ביצוע לאחר בחינת איתנותם הפיננסית ודורשת ערבויות להבטחת עמידתם בהתחייבויותיהם וכן פועלת באופן תמידי בכדי להרחיב את מעגל ספקיה כך שלא תהיה תלות באף ספק. בנוסף, החברה פועלת שהתשלום לספקיה יתבצע בד בבד עם שלבי התקדמות הפרויקט.

(6) תלות במנהלי החברה – מאז החלה החברה את פעילותה העסקית, החברה מנוהלת על ידי בעלי השליטה בה. לאורך השנים חילקו בעלי השליטה את הניהול השוטף בניהם והקפידו על תצורת ניהול ריכוזית לצד מטה רזה תוך שימוש יעיל בכח אדם מסייע. הניהול השוטף אפשר את צמיחתה של החברה לאורך הזמן תוך צמצום תקורה שוטפת אך במחיר של תלות מהותית במנהלי החברה, בניסיונם, בידע שצברו ובקשר האישי שנקם מול כלל הגורמים השונים איתם החברה מתקשרת במהלך פעילותה העסקית השוטפת.

#### 27.4 טבלת גורמי סיכון

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכונים מקרו כלכליים, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לחברה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקי החברה בכללותה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה		גורם הסיכון
מועטה	גדולה	
<b>גורמי סיכון מקרו-כלכליים</b>		
	x	הרעה במצב המשק בישראל
		המצב הבטחוני בישראל
	x	סיכוני ריבית
x		מדד תשומות הבנייה ומדד המחירים לצרכן
x		סיכוני סייבר
<b>גורמי סיכון ענפיים</b>		
	x	סיכוני יזמות
	x	שינויים רגולטוריים
x		מדיניות הממשלה
		עיכובים בהליכי הרישוי והתכנון
	x	מימון ענף הנדל"ן
<b>גורמי סיכון ייחודיים לחברה</b>		
	x	עיכוב במסירות
x		הישענות על הסכמי ליווי פיננסי
		הישענות על הסכמי קבלני ביצוע
	x	צמיחה מואצת
	x	סיכון יזמי

הערכת החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, כוללת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות המבוססות על מגמות השינוי הקיימות בתחום הפעילות בעולם בשנים האחרונות וההתפתחויות הצפויות בו הכוללות, בין היתר, שינוי בהחלטות שמתקבלות על ידי הגורמים הרלבנטיים, שינויים טכנולוגיים וכן בגין שינויי חקיקה, שינויים רגולטוריים אחרים והשפעות הקורונה אשר ישפיעו על תחום הפעילות. לפיכך, השפעת הגורמים הנ"ל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, אם הערכות החברה לא תתממשה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות חשיפה בעתיד לגורמי סיכון נוספים אשר, אם יתממשו, עשויים להשפיע על החברה.



**דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**

**לתקופה של שנה**

**שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025**

תאריך הדוחות הכספיים: 31 בדצמבר 2025

תאריך הדוח: 24 במרץ, 2026

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

מותג עירוני בע"מ (להלן: "החברה") הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). ביום 19 במאי 2025 דירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלות לתאגיד קטן המנויות בתקנות הדוחות, ככל שהינן רלוונטיות או תהיינה רלוונטיות בעתיד לחברה.

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "תאריך הדוח" או "מועד הדוח") ערוך על פי תקנות הדוחות. דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה לתקופת הדוח. הדוח הינו חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי המלא ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "הדוח התקופתי"), על כל חלקיו ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת. בדוח זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין אחרת.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "הדוחות הכספיים"). הכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי החברה מדווחת בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בעת עמידה במחויבות ביצוע לאורך זמן. לפרטים נוספים בדבר מדיניות הכרה בהכנסות ראה ביאור 2, לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2025.

### חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

#### 1. פרופיל החברה

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 14 בפברואר 2013 כחברה פרטית בעירבון מוגבל בשם מותג עירוני בע"מ. נכון למועד הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות וחברות המוחזקות על ידה (להלן ביחד: "הקבוצה"), בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. החברה יוזמת ומקימה פרויקטים של בניה למגורים בישראל (להלן: "תחום הפעילות"), בעיקר בדרך של עסקאות התחדשות עירונית, הכוללים פרויקטים מסוג פינוי-בינוי על מסלוליהם השונים (להלן: "פינוי בינוי") ופרויקטים במסגרת הוראות תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38") ובדרך של ייזום והקמה של מתחמי דיור צמודי קרקע.

בתחום הפעילות, פועלת החברה לאיתור עסקאות בתחום ההתחדשות העירונית. לאחר שאיתרה בקפידה עסקה אשר עונה על דרישותיה, מתקשרת החברה בהסכמים לצורך רכישת הזכויות בהם, פועלת לקבלת היתרים אשר עונים לתוכניותיה בקשר עם המקרקעין, מקימה (לרבות באמצעות קבלנים) את הבניין או הבניינים, לפי העניין, ומשווקת את יחידות הדיור ו/או מסחר בפרויקט, לפי העניין. לפרטים נוספים ראה פרק א', "תיאור עסקי התאגיד", אשר צורף לדוח תקופתי זה.

#### 2. מטרות ויעדי החברה

החברה ממשיכה לפעול לצורך הרחבת פעילותה לאיתור, ייזום ובנייה של פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ובניה צמודת קרקע. כאמור לעיל, הקבוצה נמצאת בתהליך צמיחה מתמשך ונכון למועד הדוח החברה בעלת זכויות ב-12 פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה ובתכנון במסגרתם כ-188 יחידות דיור

לשיווק (חלק החברה הישיר ביח"ד - 167) ו-8 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע ואחרים במסגרתם יתווספו כ- 554 יחידות דיור לשיווק (חלק החברה הישיר – 309).

בכוונת החברה להמשיך לפעול לאיתור השקעות במיזמי התחדשות עירונית, תוך ניצול נסיונה המוכח בתחום, להרחיב את פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית לפרויקטים נוספים, תוך התמקדות בפרויקטים מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38, ובפרט בפרויקטים עם תב"ע קיימת. כמו כן, בכוונת החברה להמשיך לגשת למכרזי קרקע בשוק החופשי וכן, לפעול למימוש מלא של כל הפרויקטים שברשותה.

**המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), ביחס לפרויקטים, היקפם והשלב בו נמצאים הפרויקטים. הנתונים האמורים הינם כאמור בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים להשלמת הליכי התכנון בפרויקטים, מלאי היחידות בפרויקטים בהקמה ובתכנון, וכן מלאי היחידות המתוכננות בעתודות הקרקע. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה ואף באופן מהותי בשל מגוון סיבות ובכללם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, שינויי חקיקה וכיוצ"ב והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 25 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.**

### 3. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

3.1. נכון למועד פרסום הדוח, החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות, עוסקת בקידום תכנון ובניה של 20 פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. מתוך פרויקטי הנדל"ן היזמי למגורים כאמור, לחברה 5 פרויקטים בהקמה הכוללים 154 יחידות דיור (מתוכן 69 לשיווק על ידי החברה), 7 פרויקטים בתכנון הכוללים 173 יחידות דיור (מתוכן 119 לשיווק), 5 עתודות קרקע הכוללות 513 יחידות דיור (מתוכן 465 לשיווק) וכן 3 פרויקטים המוגדרים כפרויקטים אחרים הכוללים 129 יחידות דיור לשיווק (מתוכן 89 לשיווק על ידי החברה).<sup>1</sup>

במקביל, החברה פועלת לתכנון וייזום של פרויקטים נוספים ונמצאת בשלבים שונים של משאים ומתנים מול בעלי המקרקעין באזורים בהם היא פועלת.

3.2. בתקופת הדיווח ועד סמוך למועד פרסום הדוח נחתמו חוזי מכירה כמפורט להלן:

מספר בקשות מכירה (הרשמות)	סה"כ (כולל מע"מ) במיליוני ש"ח	מספר חוזי מכירה*	שנה
-	15.6	3 יח"ד (ב-2 פרויקטים)	רבעון 1
-	8.1	2 יח"ד (ב-2 פרויקטים)	רבעון 2
-	39.2	8 יח"ד (ב-4 פרויקטים)	רבעון 3
-	47.8	10 יח"ד (ב-2 פרויקטים)	רבעון 4
3	19	4 יח"ד (ב-4 פרויקטים)	לאחר תאריך המאזן
<b>3 יח"ד<sup>3</sup></b>	<b>129.7</b>	<b>27 יח"ד<sup>2</sup></b>	<b>סה"כ</b>

<sup>1</sup> חלקה הישיר לשיווק של החברה: בפרויקטים בתכנון – 98 יח"ד, בעתודות קרקע – 250 יח"ד ובפרויקטים אחרים – 60 יח"ד.

<sup>3</sup> שווי בקשות המכירה (הרשמות) שנחתמו לאחר תאריך המאזן הינו בהיקף של כ- 14.8 מיליון ש"ח (כולל מע"מ)

\* במהלך שנת 2025 (עד תאריך פרסום הדוח) נמכרו:  
 (1) 5 דירות בפרויקט סמדר 1 (סה"כ נמכרו 23 יח' מתוך 27 לשיווק על ידי החברה);  
 (2) 2 יח' בפרויקט ז'בוטינסקי 27 (סה"כ נמכרו 4 יח' מתוך 8 לשיווק על ידי החברה);  
 (3) 3 יח' בפרויקט ז'בוטינסקי 29 (סה"כ נמכרו 6 יח' מתוך 14 לשיווק על ידי החברה);  
 (4) 4 יח' בפרויקט המעיין (סה"כ נמכרו 4 יח' מתוך 14 לשיווק על ידי החברה);  
 (5) 4 יח' בפרויקט פרץ חיות (סה"כ נמכרו 4 יח' מתוך 6 לשיווק על ידי החברה);  
 (6) 6 יח' בפרויקט משה דיין (סה"כ נמכרו 6 יח' מתוך 24 לשיווק על ידי החברה);  
 (7) 3 יח' בפרויקט שדה בוקר (סה"כ נמכרו 3 יח' מתוך 10 לשיווק על ידי החברה);

3.3. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025, קיבלה החברה טופס 4 בפרויקט ריינס 45 ת"א ומסירתו הסתיימה במהלך חודש מאי 2025.

3.4. ביום 27 במרץ 2025 נחתם על ידי החברה תיקון להסכמי הלוואות אשר העמידו לחברה בעלי שליטה בה ובעלי עניין. ביום 26 במאי 2025, נחתם תיקון נוסף להסכמי הלוואות כאמור. לפרטים נוספים סעיפים 9.4.2-9.4.4 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

3.5. לפרטים אודות הלוואות אשר ניתנו לחברה ולחברות בנות מבעלי השליטה ומדירקטור בחברה לרבות המרת חלק מהלוואות האמורות למניות החברה לאחר תאריך המאזן, ראה סעיפים 9.4 ו-9.5 בפרק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

3.5.1. ביום 27 במרץ 2025 נחתם תיקון (להלן בסעיף זה: "**ההסכם המתוקן**") להסכם

ההשקעה מיום 20 ביולי 2016 (להלן בסעיף זה: "**הסכם ההשקעה**") ולתוספת להסכם מיום 28 במאי 2018 ולנספחי הסכמי הלוואה (להלן בסעיף זה: "**תוספת להסכם**" ו- "**נספחי הלוואות**", בהתאמה) שהעמידה א.ל.א השקעות, שותפות מוגבלת, בעלת עניין בחברה (להלן: "**השותפות**") לחברה, לפיו הובהר כי כוונת הצדדים הייתה, במועד חתימת הסכם ההשקעה ובמועד חתימת התוספת להסכם כי, החלטת החברה על פירעון הלוואה כאמור לעיל יהיה טעון אישור של דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה.

יובהר כי במסגרת ההסכם המתוקן נקבע כי בכפוף להשלמת הנפקת ניירות ערך של החברה לציבור יפקע ויבוטל הסכם ההשקעה והתוספת להסכם וכל הוראותיהם תבוטלנה, לרבות כל הוראות נספחי הלוואות כמפורט בכל אחד מהסכמי ההשקעה והתוספת להסכם, ומאותו מועד הלוואות יומרו לפרמיה בגין המניות אשר יוקצו לשותפות, באופן שלכל מניה תתווסף פרמיה בסך של כ-249.4 ש"ח ובסה"כ פרמיה בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראה באור 13 בדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים לדוח תקופתי זה.

3.6. ביום 19 במאי 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה פירעון חלקי בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח של הלוואות שניתנו לחברה על ידי מר גיל דקל, דירקטור בחברה. לפרטים נוספים אודות פירעון הלוואה כאמור ראה סעיפים 2.1.1 ו-9.4 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

3.7. ביום 12 ביוני 2025 החל לכהן ה"ה מר מתן מושקוביץ (להלן: "**מתן מושקוביץ**") בתפקיד סמנכ"ל הנדסה בחברה. ביום 18 באוגוסט 2025, אישרו ועדת ביקורת (בשבתה גם כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה את תנאי העסקתו של מתן מושקוביץ, לרבות הכללתו בפוליסת הביטוח, מתן התחייבות לפטור ומתן התחייבות לשיפוי.

- 3.8. ביום 24 ביוני 2025 סך של 7,000 אלפי ש"ח מתוך סך יתרת ההלוואות (כמפורט בסעיפים 9.4 ו-9.5 בפרק ד' לדוח תקופתי זה) נזקף להון העצמי של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 24 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045060) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 3.9. בהמשך לתשקיף ובפרט לאמור בסיפא בסעיף 3.2.2 בפרק 3 לתשקיף, ביום 24 ביוני 2025 בוצעו בהון החברה הפעולות הבאות:
- (א) המרת מניות נדחות דיבידנד למניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה;
- (ב) הגדלת ההון הרשום של החברה ל-1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה;
- (ג) הנפקת 12,878,019 מניות הטבה רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה.
- לפרטים נוספים ראה סעיף 2 בפרק א' לדוח תקופתי זה ודיווח מיידי מיום 24 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045061), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 3.10. ביום 29 ביוני 2025, החלה החברה בהריסה של שני המבנים הישנים בפרויקטים ז'בוטינסקי 29 ו-ז'בוטינסקי 27 בגבעתיים ובהם 18 יחידות דיור הקיימות על המקרקעין, זאת לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים בהסכמי הפינוי בינוי. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 29 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-046234) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 3.11. ביום 11 באוגוסט 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית<sup>4</sup> של החברה כדלקמן:
- (1) למנות את ה"ה נוגה פטל וקים סלרנו כדירקטוריות חיצוניות בדירקטוריון החברה (להלן יחד: **"הדירקטוריות החיצוניות"**). באותו מועד אישר דירקטוריון החברה כי לאור השכלתן וניסיוןן העסקי והתעסוקתי, הדירקטוריות החיצוניות הינן בעלות כשירות מקצועית וכן הגב' קים סלרנו הינה דירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת מונחים אלו בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005.
- (2) לאשר מתן גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטוריות החיצוניות בגין כהונתן כדירקטוריות חיצוניות בדירקטוריון החברה, בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: **"תקנות הגמול"**) ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול<sup>5</sup>.
- (3) לאשר את הכללתן של ההדירקטוריות החיצוניות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות (להלן: **"פוליסת הביטוח"**).
- (4) לאשר לדירקטוריות החיצוניות מתן התחייבות לפטור מפני חובת הזהירות כלפי החברה וכן מתן התחייבות לשיפוי, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור וכתב השיפוי שצורפו לתשקיף (להלן: **"התחייבות לפטור"** ו-**"התחייבות לשיפוי"**, לפי העניין).

<sup>4</sup> אישור האסיפה הכללית של החברה מתייחס לנושאים 1 ו-3-5. היות והגמול האמור הינו בטוח שבין הסכומים הקבועים לסכומים המרביים שבתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול, הרי שבהתאם לתקנה 7 לתקנות הגמול, ההחלטה אושרה כהתקשרות שאינה טעונה אישור אסיפת בעלי המניות של החברה.

לפרטים נוספים, לרבות תמצית נימוקי דירקטוריון החברה לאישורים הנזכרים לעיל, ראה דיווח מידי מיום 11 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-059531), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

3.12 ביום 10 בספטמבר 2025 (להלן: "מועד ההתקשרות"), התקשרה מותג ניהול עירוני בע"מ (להלן: "מותג ניהול"), חברת בת (100%) של החברה עם חברת אנפה ים דרור בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") המחזיקה בקרקע לא בנויה ביישוב דרור, גוש 100969, חלקות 10, 11, ו-154-160, אשר שטחה הכולל הינו כ-7,731 מ"ר, עליה צפוי להיות מוקם פרויקט מגורים שיכלול כ-36 יח"ד לבניה צמודת קרקע (להלן: "הפרויקט" או "הקרקע"), בהסכם הקצאת מניות, לפיו חברת הפרויקט תקצה מניות למותג ניהול 3,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של חברת הפרויקט (להלן: "המניות המוקצות" ו-"מניות רגילות", לפי העניין) המהוות כ-50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט, בתמורה לתשלום ערכן הנקוב והעמדת הלוואות הבעלים על ידי מותג ניהול כמפורט להלן (להלן: "הסכם ההקצאה"). כמו כן, באותו המועד התקשרה מותג ניהול בהסכם בעלי מניות עם צדדים שלישיים בקשר עם החזקותיהם במניות חברת הפרויקט (להלן: "הסכם בעלי המניות").

במועד ההתקשרות העמידה מותג ניהול לחברת הפרויקט הלוואות בעלים בסך כולל של כ-422 אלפי ש"ח, נושאת ריבית בהתאם להוראות סעיף 3<sup>6</sup> לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].  
לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 10 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-068837) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.13 ביום 11 בספטמבר 2025 התקשרה חברת מותג עירוני המעיין בע"מ, חברת בת (100%) של החברה, בהסכם ליווי עם בנק הפועלים בע"מ בקשר עם פרויקט המעיין הממוקם על מקרקעין הידועים כגוש 6161 חלקה 367, רח' המעיין 9 בגבעתיים. במסגרת הסכם הליווי כאמור וכתנאי של בנק הפועלים להעמדת הסכם הליווי לפרויקט, התחייבו בעלי השליטה בחברה, ה"ה מר יואב דקל שפריר (יו"ר דירקטוריון החברה) ומר מתן סופר (מנכ"ל החברה ודירקטור בחברה) (להלן יחד: "בעלי השליטה") להעמיד ערבות אישית להתחייבויות הלווה כלפי הבנק. התחייבויות אלו אושרו על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 10 בספטמבר 2025. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי ותמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור כאמור, ראה דיווח מידי מיום 11 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-068817) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.14 ביום 21 באוקטובר 2025, קיבלה מותג עירוני המעיין בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%) היתר בנייה לביצוע פרויקט המעיין 9, גבעתיים, המצוי במקרקעין הידועים כגוש 6161, חלקה 367 (להלן: "המקרקעין"), בתנאים המפורטים בהיתר הבניה הכולל הריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בו 12 יח"ד המצוי במקרקעין, והקמת מבנה מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף ובו סה"כ 26 יח"ד (מתוכן 12 יחידות דיור שייכות לבעלים ויתרת 14 יחידות הדיור לשיווק על ידי חברת הפרויקט).

3.15 ביום 30 באוקטובר 2025 התקבל היתר בניה למותג עירוני פרויקטים 35 בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט"), חברת בת של החברה (100%) לביצוע פרויקט משה דיין 35 ו-37, רמת גן, המצוי

<sup>6</sup> יצוין כי, בנוסף ל-36 יח"ד המתוארות לעיל, מותג ניהול מחזיקה בכ-50% מחברת נופי דרור בע"מ, כאשר יתרת המניות מוחזקת על ידי הצדדים השלישיים (אנפה כ-34% וגל-ים כ-16%), ולה זכויות לבניה צמודת קרקע של כ-142 יח"ד בדרור (בכך, סך יח"ד ביישוב דרור המיועדות להקמה עומד על סך של כ-178 יח"ד). לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.1.4, 6.8.2 ו-6.9.3 בפרק 6 לתשקיף החברה שפורסם ביום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-038947) (להלן: "התשקיף").

במקרקעין הידועים כגוש 6181, חלקות 250 ו-252 (להלן: "המקרקעין"), בתנאים המפורטים בהיתרי הבניה הכוללים הריסת שני מבני מגורים קיימים בני 3 קומות מעל קומה מפולשת ובהם 6 יח"ד בכל אחד (12 יח"ד סה"כ) המצויים במקרקעין, והקמת שני מבני מגורים חדשים מכוח תמ"א 38, בני 8 קומות כל אחד (בתוספת קומת גג חלקית) מעל קומת קרקע ומעל ל-2 מרתפי חניה, הכוללים 38 חניות, ובהם סה"כ 18 יח"ד בכל בניין (מתוכן 12 יחידות דיור שייכות לבעלים ויתרת 24 יחידות הדיור לשיווק על ידי חברת הפרויקט).

לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 3 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-083263) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.16. ביום 6 בנובמבר 2025, התקשרה חברת מותג עירוני פרויקטים 35 בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט"), חברת בת (100%) של החברה, בהסכם ליווי עם קבוצת רובי מימון בע"מ, רובי יהלום בע"מ וש. שלמה חברה לביטוח בע"מ (להלן יחד: "הגורמים המממנים") בקשר עם פרויקט משה

דיין הממוקם על מקרקעין הידועים כגוש 6181 חלקות 250 ו-252, ברח' משה דיין 35 ו-37 ברמת גן (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"). במסגרת הסכם הליווי התחייבו בעלי השליטה בחברה וכן חברות בשליטתם המלאה (להלן יחד בסעיף זה: "הערבים") להעמיד ערבות אישית לגורמים המממנים ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה של חברת הפרויקט בגין ו/או בקשר עם הסכם הליווי ו/או איזה מהמסמכים שנחתמו מכוחו ולפירעונו המלא של האשראי כלפי הגורמים המממנים. ביום 6 בנובמבר 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את העמדת הערבות הנ"ל על ידי בעלי השליטה כלפי הגורמים המממנים במסגרת הסכם הליווי.

לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי ותמצית הנימוקים לאישור הערבות כאמור ראה דיווח מיידי מיום 6 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-084714) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.17. ביום 13 בנובמבר 2025, התקשרה חברת מותג עירוני המרי 17 בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט"), חברת בת (100%) של החברה, בהסכם ליווי עם בנק הפועלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "הבנק") בקשר עם פרויקט המרי 17 הממוקם על מקרקעין הידועים כגוש 6166 חלקה 552, ברח' המרי 17 בגבעתיים. במסגרת הסכם הליווי כאמור וכתנאי של הבנק להעמדת הליווי לפרויקט, התחייבו בעלי השליטה להעמיד ערבות אישית להתחייבויות חברת הפרויקט כלפי הבנק.

התחייבויות אלו אושרו על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 12 בנובמבר 2025. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי ותמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור כאמור, ראה דיווח מיידי מיום 13 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-087060) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 23 בדצמבר 2025, נמסר למותג עירוני פרויקטים 41 בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%) בשרשור סופי (להלן בס"ק זה: "חברת הפרויקט"), היתר בנייה שהתקבל ביום 23 בדצמבר 2025, לביצוע פרויקט עמוס 33 בתל אביב, בתנאים המפורטים בהיתר הבניה הכולל הריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 12 יחידות דיור (מתוכן 6 יחידות דיור שייכות לדיירים ויתרת 6 יחידות הדיור לשיווק על ידי חברת הפרויקט).

3.18. ביום 23 בדצמבר 2025, נמסר למותג עירוני פרויקטים 41 בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%) בשרשור סופי (להלן בס"ק זה: "חברת הפרויקט"), היתר בנייה שהתקבל ביום 23 בדצמבר 2025, לביצוע פרויקט עמוס 33 בתל אביב, בתנאים המפורטים בהיתר הבניה הכולל הריסת בניין קיים למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 12 יחידות דיור (מתוכן 6 יחידות דיור שייכות לדיירים ויתרת 6 יחידות הדיור לשיווק על ידי חברת הפרויקט).

יצוין כי, תוקף ההיתר הינו ל-3 שנים ממועד מסירת היתר הבניה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 25 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-103650) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.19. ביום 29 בדצמבר 2025, בהתאם להודעה שפורסמה באתר האינטרנט הרשמי של רשות מקרקעי ישראל (להלן בס"ק זה: "רמ"י"), זכתה מותג עירוני ניהול בע"מ, חברת בת בבעלותה ובשליטה המלאה של החברה (100%) (להלן בס"ק זה: "מותג ניהול"), במכרז שנערך על ידי רמ"י (להלן: "המכרז"), לרכישת זכויות חכירה במגרש מס' 780, בגוש 100918, חלקה 91, ביישוב דרור (חירן), בהתאם לתכנית (תב"ע) מס' 107/02/15, בשטח של כ-7,366 מ"ר (להלן בס"ק זה: "המקרקעין"), בייעוד לבנייה של 230 יחידות דיור מיוחד (דיור מוגן/דירות סטודיו/מעונות לצעירים ושירותים נלווים) (להלן בס"ק זה: "הפרויקט"). יצוין כי, ההצעה להשתתפות במכרז (להלן: "ההצעה") הוגשה על ידי מותג ניהול במשותף עם צדדים שלישיים וחלקה היחסי של מותג ניהול בפרויקט, לרבות ברווחיו, הינו 45%. התמורה בגין זכויות החכירה במקרקעין הינה בסך של כ-3,500 אלפי ש"ח בתוספת תשלום הוצאות פיתוח בסך של כ-11,680 אלפי ש"ח ובתוספת מע"מ כדין (להלן ביחד בס"ק זה: "התמורה"). חלקה של מותג ניהול מהתמורה מסתכם לסך של כ-6,831 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 30 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-104960) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.20. ביום 31 בדצמבר 2025, נמסר למותג עירוני שדה בוקר בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%) בשרשור סופי (להלן בס"ק זה: "חברת הפרויקט"), היתר בנייה שהתקבל ביום 14 בדצמבר 2025, לביצוע הפרויקט בתנאים המפורטים בהיתר הבניה הכולל הריסת מבנה מגורים קיים מכח תמ"א 38 הכולל 8 יח"ד, והקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות כולל כניסה וגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 18 יחידות דיור.

3.21. ביום 12 בינואר 2026, התקשרה החברה באמצעות מותג עירוני הורדים בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה (להלן בס"ק זה: "חברת הפרויקט" או "היזם"), בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה, עם כ-67% מבעלי הזכויות במקרקעין (להלן בס"ק זה: "הבעלים" ו-"ההסכם", לפי העניין) הידועים כחלקות 531 ו-898 בגוש 6157 המצויים ברחוב הוורדים 8 ו-10 בגבעתיים (להלן בס"ק זה: "ההסכם" ו-"המקרקעין", בהתאמה) ששטחם הרשום הכולל הוא כ-1,046 מ"ר ובכך עברה חברת הפרויקט את סף החתימות הדרוש על פי דין לביצוע הפרויקט (שעומד על שיעור של כ-67%) (להלן: "הרוב הדרוש"). במסגרת ההסכם, התחייבה חברת הפרויקט למתן שירותי בנייה לבעלים הכוללים את הריסת מבני המגורים הכוללים סה"כ 15 יחידות דיור, והקמת בניין חדש אשר על פי התכנון צפוי לכלול סה"כ כ-42 יחידות דיור למגורים (מתוכן 15 יחידות דיור שייכות לבעלי הזכויות במקרקעין וכ-27 לשיווק על ידי חברת הפרויקט) (לעיל ולהלן בס"ק זה: "הפרויקט"). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 13 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-005523) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 25 ביוני 2025, נרשמו למסחר סך של 72,292 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה. אגרות החוב (סדרה א') הוצעו לציבור על פי התשקיף והודעה משלימה (כהגדרתם לעיל). התמורה ברוטו בגין ההנפקה הסתכמה בסך של 72,292 אלפי ש"ח, והיא תשמש את החברה בהתאם לאמור בסעיף 2.1.1 ב בפרק ד' לדוח תקופתי זה. התמורה בגין ההנפקה כאמור תשותרר מחשבון הנאמנות בהתאם לאמור בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה.<sup>7</sup> יצוין כי, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הנאמן העביר לחברה מחשבון הנאמנות את החלק היחסי מתוך תמורת ההנפקה המיוחס לפרויקטים "סמדר 1" ברמת גן, "ז'בוטינסקי 29" ו-"ז'בוטינסקי 27" בגבעתיים, "פרץ חיות" בתל אביב ו-"המעייין 9" בגבעתיים ופרויקט משה דיין, ברמת גן בסך כולל של 57,126 אלפי ש"ח. למועד פרסום הדוח הנאמן העביר לחברה את יתרת כספי תמורת ההנפקה אשר יוחסו לפרויקטים, "המרי" בגבעתיים ו"שדה בוקר" בגבעתיים בסך של 15,360 אלפי ש"ח.

במהלך חודש פברואר 2026, ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 8.2 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') במחיר של 102.5 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 8.4 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 17 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-015448), וכן ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

### 3.23 שחרור תרומת הנפקה אגרות החוב (סדרה א')

3.23.1. ביום 2 ביולי 2025, הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה (להלן: "הנאמן"), העביר לחברה את החלק היחסי מתוך תמורת ההנפקה המיוחסת לפרויקטים: "סמדר 1" ברמת גן, "ז'בוטינסקי 29" ו-"ז'בוטינסקי 27" בגבעתיים, אשר הסתכם לסך כולל של כ-29,345 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 7 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-049735) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.23.2. ביום 9 ביולי 2025, העביר הנאמן לחברה את החלק היחסי מתוך תמורת ההנפקה המיוחסת לפרויקט "פרץ חיות" בתל אביב, אשר הסתכם לסך של כ-6,582 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 9 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050596) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.23.3. ביום 28 בספטמבר 2025, העביר הנאמן לחברה את החלק היחסי מתוך תמורת ההנפקה המיוחסת לפרויקט "המעייין" בגבעתיים, אשר הסתכם לסך של כ-10,900 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 28 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-072173) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.23.4. ביום 22 בדצמבר 2025, העביר הנאמן לחברה מחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) את החלק היחסי מתוך תמורת ההנפקה המיוחס לפרויקט משה דיין ברמת גן, אשר הסתכם לסך כולל של כ-10,393 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 22 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-101947) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>7</sup> לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 7 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-049725)

3.23.5. ביום 6 בינואר 2026 העביר הנאמן לחברה מחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) את החלק היחסי מתוך תמורת ההנפקה המיוחס לפרויקט המרי 17 בגבעתיים, אשר מסתכם לסך כולל של כ-9,972 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 6 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-002471) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.23.6. ביום 5 במרץ 2026 העביר הנאמן לחברה מחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) את החלק היחסי מתוך תמורת ההנפקה המיוחס לפרויקט שדה בוקר בגבעתיים, אשר מסתכם לסך כולל של כ-5,388 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 06 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-020223) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

#### 3.24. גיוס הון (הנפקת מניות)

ביום 25 בינואר 2026 השלימה החברה רישום לראשונה של מניות החברה למסחר בבורסה כמפורט להלן:

3.24.1. הנפקה לציבור של 5,120,000 מניות רגילות יחד עם 1,920,000 כתבי אופציה (סדרה 1) ו-1,280,000 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה הניתנים למימוש ל-3,200,000 מניות רגילות, שהוצעו לציבור מכוח דוח הצעת מדף ותיקון לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 20 בינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-008310 ו-2026-01-008329, בהתאמה). התמורה ברוטו שהתקבלה מההנפקה לציבור הסתכמה לסך של כ-26,112 אלפי ש"ח ברוטו (לא כולל תמורה בגין מימוש כתבי האופציה המוצעים, ככל שימומשו). כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה ניתנים למימוש עד ליום 25 בינואר 2028 במחיר מימוש של 5.1 ₪ לכל כתב אופציה וכתבי אופציה (סדרה 2) ניתנים למימוש עד ליום 25 בינואר 2030 במחיר מימוש של 6.63 ש"ח לכל כתב אופציה.

3.24.2. רישום למסחר של 15,347,042 מניות רגילות הקיימות בהונה המונפק והנפרע של החברה, רגע לפני ההנפקה הראשונה לציבור, מתוכן סך של 2,338,942 מניות הוקצו לה"ה מתן סופר ויואב דקל שפיר (בעלי השליטה בחברה) ומר גיל דקל (דירקטור בחברה) (להלן: "המלווים"), כתוצאה מהמרת יתרת הלואות שניתנו על ידם לחברה הניתנות להמרה (אשר הוכרו כחלק מההון העצמי של החברה ועמדו נכון למועד ההנפקה על סך של 10,668 אלפי ש"ח) למניות של החברה, בהתאם לתנאי הסכמי ההלוואה והתוספות להם שהתקשרו בהם המלווים עם חברה, כמפורט בסעיף 9.4 בפרק ד' לדוח זה.

#### 4. השפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה והשפעתם על עסקי הקבוצה

##### 4.1. השפעת המצב הביטחוני על פעילות החברה

בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת פתע מרצועת עזה. בהמשך למתקפה מרצועת עזה, החלה מתקפה גם לעבר צפון ישראל על ידי ארגון הטרור חיזבאללה מלבנון והמתרחבות בגזרות נוספות עלתה (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"). מלחמת חרבות ברזל הביאה להאטה בפעילות העסקית במשק ולפגיעה משמעותית בענף הנדל"ן, בין היתר, עקב הפסקת העסקת עובדים פלסטינים, עזיבת עובדים זרים ומחסור בקבלני משנה וספקים, מצב שגרם לעיכובים בהליכי תכנון ואישור ברשויות, להארכת לוחות הזמנים בביצוע פרויקטים ולהתייקרות עלויות הבנייה. על רקע המלחמה חברות דירוג האשראי הורידו את דירוג האשראי של ישראל. בחודש

אוקטובר 2025 הושג הסכם הפסקת אש בין ישראל לחמאס. על רקע הפסקת האש עדכנו חברות דירוג האשראי את דירוג האשראי של ישראל.

ביום 13 ביוני 2025 התרחש מבצע "עם כלביא" מול איראן, שכלל גם מתקפת טילים מאיראן. המבצע נמשך 12 ימים והסתיים בהפסקת אש, וגרם לפגיעה במלאי הדירות במדינת ישראל, באזורים מסוימים. ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו הוכרז מצב מיוחד בעורף בכל שטח מדינת ישראל וננקטו צעדים שונים אשר הביאו לשיבושים בפעילות המשק ולעלייה ברמת אי-הוודאות הכלכלית. במסגרת ההסלמה הביטחונית הורחבה הלחימה גם לזירה הצפונית על ידי ארגון הטרור חיזבאללה מלבנון, דבר אשר הגביר את היקף האירועים הביטחוניים ואת השפעתם האפשרית על הפעילות הכלכלית במשק. צעדים אלה כללו, בין היתר, מגבלות על פעילות מוסדות חינוך ועסקים, גיוס מילואים נרחב ושיבושים בפעילות הכלכלית.

להערכת החברה, למצב הביטחוני והמדיני בישראל עשויה להיות השפעה על ענף הנדל"ן ובפרט על החברה. נכון למועד הדוח, השפעת המצב הבטחוני על פעילות החברה קיימת אך הינה לא מהותית וכן לא צפויה השפעה ישירה בטווח הזמן הקצר. זאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, בקצב התקדמות הפרויקטים, ביתרות המלאי ובתזרים המזומנים של החברה. השפעות המצב הביטחוני של ישראל על החברה ניתנים לחלוקה ל-5 מישורים:

(א) ביקושים - ממועד תחילת מלחמת חרבות ברזל התאפיינו הביקושים לדירות מצד לקוחות ב"גלים",

כאשר בשלושת החודשים הראשונים של המלחמה חלה ירידה בביקושים לדירות מצד לקוחות. החל מהרבעון השני בשנת 2024 חלה התאוששות ברמת הביקושים מצד לקוחות שהגיעה לשיא לקראת סוף שנת 2024 בשל העלאת המע"מ שצפויה הייתה לחול בתחילת שנת 2025 וניצול המע"מ הנמוך בטרם העלייה על ידי לקוחות שוק הנדל"ן למגורים.

(ב) עיכובי ביצוע קבלניים - עקב מלחמת חרבות ברזל נוצרו עיכובים בביצוע של עבודות קבלניות

בפרויקטים של החברה אשר באותם מועדים היו בביצוע וזאת בשל מספר גורמים שביניהם: (1) היעדר פועלים בהתאם לאמור בסעיף (ה) להלן; ו-(2) אינטנסיביות המלחמה והאטה במשק במהלך שלושת החודשים הראשונים שלה.

(ג) עיכובים במתן היתרי בנייה - בשל המלחמה והפניית משאבים של הרשויות השונות לטובת המאמץ

המלחמתי, חלו דחיות במועדי מתן האישורים.

(ד) התייקרות עלויות מוצרים וספקים - בשל המלחמה חלו עליות במחירי הספקים השונים וזאת

כתוצאה משתי סיבות עיקריות: (1) קשיים בייבוא מוצרים וחומרים לבנייה המשמשים את ספקי החברה; ו-(2) התייקרות עלויות העסקת עובדים על ידי ספקי החברה עקב מדיניותה של ישראל שלא להכניס לשטחה הריבוני עובדים ופועלים פלסטינים כמפורט בסעיף (ה) להלן.

(ה) היבטי כוח אדם - במהלך המלחמה החברה חוותה קשיים בהיבטי כוח האדם בשני מישורים

מקבילים: (1) כוח האדם של החברה אשר גויס למילואים ונעדר מן העבודה, כאשר בהמשך חלה התמתנות בהיעדרות מן העבודה של עובדי החברה בשל שירות המילואים. יצוין כי לכל אורך המלחמה, חלה בחברה המשכיות תפקודית בעסקיה ויציאת עובדיה לשירות מילואים לא פגעה בסדרי עבודתה ועסקיה של החברה; ו-(2) המגבלות שהטילה מדינת ישראל על כניסת פועלים מהרשות הפלסטינית לעבודה בתוך השטח הריבוני הישראלי שנמשכות עד למועד פרסום דוח זה הביאה להתייקרות בספקי החברה.

החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקושים, לעיכובים במועדים המשוערים לתחילת עבודות בנייה בפרויקטים ובמועדים המשוערים לסיום עבודות ההקמה, לפגוע בזמינות כוח עבודה

אצל קבלני הביצוע ובשל כך לגרום להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם להתייקרות בעלויות ביצוע הפרויקטים. להערכת החברה, התארכות הלחימה בגזרות השונות לתקופת זמן ממושכת ו/או הרחבתה, עלולה לגרום להאטה בקצב מכירת יחיד וכן, עלולה להשפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה ולהביא למספר תרחישים שונים: (1) ביטול ו/או צמצום פרויקטים של החברה ועיכוב בקצב הליכי ייזום וכניסה לפרויקטים חדשים; (2) המשך עיכוב ו/או התארכות משך הליכי התכנון, הרישוי והביצוע של הפרויקטים עלולים להוביל לגידול בעלויות המימון; (3) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים; (4) המשך התייקרות עלויות הבנייה ופגיעה בזמינות עובדים וזמינות ו/או אספקה של חומרי גלם הנדרשים לבניה; (5) ירידה מהותית ברמת הביקוש ליחיד; (6) ירידת מחירי הדיור; (7) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן והעלאת דרישות הסף למימון והתייקרות בתנאיו, הן ביחס לזימים והן ביחס לרוכשים; (8) דחייה במועדי העמדת המימון שכבר נחתם, שכן הינה מותנית, בין היתר, בקצב שיווק ומכירות; ו-(9) אי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה עקב ירידה בחוסנם הפיננסי.

התקיימות ההשפעות האמורות, כולן או חלקן, עלולה להשפיע, לרבות באופן מהותי, על אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים היזמיים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העודפים. נכון למועד פרסום דוח זה, לא ניתן לצפות את משך הלחימה בגזרות השונות ואם תורחב לגזרות נוספות. בשים לב לחוסר הוודאות בקשר למשך הלחימה והיקפה, הרי שנכון למועד פרסום דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של הלחימה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל מצב של החברה בפרט. יצוין כי החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל.

**למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של הלחימה והמצב הבטחוני, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 27 בפרק א' המצורף לדוח תקופתי זה, ויכול שתושפעה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.**

#### 4.2. השפעת האינפלציה ועליית שיעור הריבית על פעילות החברה

הפעילות הכלכלית במשק מוסיפה להתאושש בקצב מתון על רקע אי הודאות המקומית והגלובלית הגבוהה. לפרטים אודות הסביבה המקרו-כלכלית בישראל ראה סעיף 5 בפרק א' המצ"ב לדוח תקופתי זה. לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה. שינוי סביבת הריבית עשויה להשפיע הן על היזם בשל גידול בעלויות המימון והן על יכולתם של רוכשי דירות לקבלת מימון, ובתוך כך, גם להשפיע לרעה על הביקוש לרכישת דירות. עליה בשיעור האינפלציה והשפעותיה על סביבת הריבית, עשויה להשפיע באופן לא מהותי על פעילות החברה ותוצאותיה. יצוין כי, שינוי חד בשיעור הריבית כלפי מעלה עלול להגביר את רמת הסיכון לחברה, בעיקר משינוי בשיעורי ריבית בהלוואות שקיבלה

הקבוצה מגורמים מממנים, לרבות תאגידי בנקאיים וגופים חוץ בנקאיים. להערכת החברה, שינוי בשיעור הריבית עלול להביא לגידול בהוצאות המימון המהוונות והלא מהוונות למלאי, וכן לקיטון ברווח הנקי ובתזרים המזומנים של החברה.

נכון למועד דוח זה, החברה חשופה לסיכון שינוי בריבית השוק (פריים) בעקבות הלוואות שקיבלה החברה מתאגידי בנקאיים וחוף בנקאיים במסגרת פרויקטים בביצוע אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומדות על סך של כ-51.5 מיליון ש"ח. על פי הערכות החברה כל שינוי בריבית הפריים של 1% צפוי להביא לגידול/או קיטון בהוצאות המימון בסך של כ- 510 אלפי ש"ח בחישוב שנתי אשר יש בהם כדי להשפיע על שיעור רווחיות החברה.

**למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים בשיעור האינפלציה והריבית על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המצב הבטחוני, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 27 בפרק א' המצ"ב לדוח תקופתי זה, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.**

5. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות הפעילות, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

5.1. להלן יפורטו עיקרי השינויים שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר		הסעיף
	2024	2025	
ראה סעיף 5.3 להלן דוח תזרימי המזומנים המוצג במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.	6,804	14,146	מזומנים ושווי מזומנים
עיקר הגידול ליום 31 בדצמבר 2025, לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מגידול ביתרות המזומן בחשבונות הליווי של פרויקט זבוטינסקי 29+27 בסך של כ- 4.2 מיליון ש"ח ובפרויקט פרץ חיות בסך של כ- 4.4 מיליון ש"ח. מנגד כתוצאה מהתקדמות בפרויקט סמדר קיימת ירידה בסך של כ-5 מיליון ש"ח ביתרות המזומנים של הפרויקט.	11,203	13,803	מזומנים בחשבונות ליווי ונאמנות
יתרת מזומן בחשבון הנאמנות. כספי אג"ח שטרם נמשכו נכון למועד הדוח.	-	15,335	מזומנים בחשבונות נאמנות בגין אגרות חוב
בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15, כאשר התקדמות הביצוע מקדימה את ביצוע התשלומים, החברה רושמת הכנסות לקבל מרוכשי דירות. הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע מהתקדמות בקצב הבנייה בעיקר בפרויקט סמדר שנמצא לקראת סיומו.	6,792	17,688	לקוחות ונכסים בגין חוזה
עיקר השינוי נובע מהוצאות מראש (מכירה ומשפטיות) בגין פרויקטים זבוטינסקי 29+27 ופרויקט פרץ חיות בתקופת החתך אשר משקפים התקדמות ביצוע חשבונאי והכרה בהוצאה בהתאם להתקדמות הפרויקטים.	4,292	5,007	חייבים ויתרות חובה
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מתחילת ביצוע בפרויקטים זבוטינסקי 29+27 (יתרת מלאי בסך 39 מיליון ש"ח לסוף 2025) ובפרויקט פרץ חיות (יתרת מלאי בסך 15 מיליון ש"ח לסוף 2025). מנגד חל קיטון בסך של כ-7 מיליון במלאי של סמדר עקב התקדמות הפרויקט.	56,038	111,239	מלאי בניינים למכירה
	<b>85,129</b>	<b>177,218</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
עיקר השינוי ליום 31 בדצמבר 2025, נובע מהמשך השקעות בפרויקטים אותם מקדמת החברה ומהיוון עלויות אשראי.	12,998	5,130	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
גידול נובע משיפורים במושכר	125	553	רכוש קבוע
עיקר השינוי ליום 31 בדצמבר 2025, מורכב מהשקעה בפרויקט בני עייש ופרויקט נופי דרור.	8,187	10,312	השקעה בחברות כלולות
לא חל שינוי מהותי.	648	614	חייבים ויתרות חובה
<b>הגידול נובע בעקב מפערי עיתוי של עלויות בפרויקטים שטרם החלה בגינם ההכרה בהכנסה</b>	456	2,509	נכס מס נדחה
	<b>22,414</b>	<b>19,118</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
עיקר הקיטון נובע מהפרשה לספקים בחברה בת בתקופת החתך של דצמבר 2024 בסך של 3.8 מיליון ש"ח בגין פרויקט בביצוע.	5,221	2,094	ספקים ונותני שרותים אחרים
לא חל שינוי מהותי	2,014	1,671	זכאים ויתרות זכות
לעומת יום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מצד אחד מהגדלת סכום הליווי בפרויקט סמדר 1 בסך של כ-11 מיליון, לאור התקדמות בביצוע הפרויקט במהלך שנת 2025, ומנגד פירעון הלוואת מזנין בחודש יולי 2025 בסך של כ-12 מיליון ש"ח.	22,858	23,721	הלוואות מגופים פיננסיים
הקיטון נובע בעיקר מסיווג הלוואות של בעלי מניות וצדדים קשורים להון (הנחתה להון של 7 מיליון ש"ח במסגרת גיוס האג"ח סדרה א) בסך של כ-7 מיליון ש"ח ופירעון בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח לצד קשור בחודש יולי 2025 (חלק מהסיווג נובע מההלוואות בזמן קצר וחלק בזמן ארוך).	12,790	3,405	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר		הסעיף
	2024	2025	
בהשוואת היתרות יחד בין זמן קצר לזמן ארוך במהלך שנת 2025 נפרעו הלוואות למשקיעים בסך של כ-7.7 מיליון ש"ח. מנגד במהלך השנה התקבלו הלוואות בסך של כ-6 מיליון ש"ח, וכנגד חל גידול של צבירת ריבית בתקופה (חלק בזמן קצר וחלק בזמן ארוך).	18,629	21,544	הלוואות ממשקיעים
היתרה נובעת מאג"ח סדרה א'. בדבר גיוס האג"ח ראה ביאור 20 לדוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ליום 31 בדצמבר 2025.	-	16,627	אגרות חוב
השינוי בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקרו משינוי בפערי עיתוי בין תשלומי רוכשי דירות בפרויקטים שבביצוע לבין התקדמות עבודות הבנייה. עיקר הגידול ליום 31 בדצמבר 2025, לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מקיטון בהתחייבות בגין חוזה בפרויקט סמדר 1 בסך של כ-9 מיליון ש"ח, ומנגד מגידול בפרויקט ז'בוטינסקי 27 ו-29 בסך של כ-8 מיליון ש"ח ובפרויקט פרץ חיות בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח, כתוצאה מקבלת כספי רוכשים הגבוהים מקצב התקדמות הבניה.	11,045	14,981	התחייבות בגין חוזה
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהכרה בהתחייבויות לבעלי מקרקעין כנגד מלאי בפרויקטים ז'בוטינסקי 27 ו-29 שביצועם החל ביוני 2025. בסך של כ-25 מיליון ש"ח ובגין פרויקט פרץ חיות בסך של 10 מיליון ש"ח. מנגד חל קיטון בפרויקט סמדר 1 בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח לאור התקדמות בהכרה בהכנסה ותשלומי שכר דירה לבעלי הקרקע.	8,441	36,347	התחייבויות לבעלי קרקע
	<b>80,998</b>	<b>120,390</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
ללא שינוי מהותי בתקופה	648	614	זכאים ויתרות זכות
ראה הסבר הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים לזמן ארוך בהתחייבויות השוטפות.	4,772	1,352	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים
ראה הסבר הלוואות ממשקיעים בהתחייבויות השוטפות.	2,470	-	הלוואות ממשקיעים
היתרה נובעת מאג"ח סדרה א'. בדבר גיוס האג"ח ראה ביאור 20 לדוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ליום 31 בדצמבר 2025.	-	53,850	אגרות חוב
ללא שינוי מהותי בין התקופות.	603	1,311	התחייבות מס נדחה
	<b>8,493</b>	<b>57,127</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>

5.2. תוצאות הפעילות העסקית של החברה

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה (באלפי ש"ח) לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסעיף
	2024	2025	
הגידול בהכנסות ממכירת דירות נובע מהתקדמות בפרויקטים בביצוע של החברה, בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה. עיקר ההכנסות בתקופה של 12 חודשים לשנת 2025 וכן בתקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בפרויקט סמדר 1 וקצב ביצעו. כמו כן במהלך שנת 2025 הוכרו הכנסות גם בפרויקטים ז'בוטינסקי 27 ו-29 ופרץ חיות בסך של כ-6.7 מיליון ש"ח.	34,283	53,649	הכנסות ממכירת דירות
הגידול בעלות מכירת דירות למגורים המייצגת את התקדמות העבודות, נובע מהתקדמות העבודות והגידול בקצב המכירות בפרויקט סמדר ובפרויקט ז'בוטינסקי 27 ו-29, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה. כמו כן, בתקופה של 12 חודשים לשנת 2025 עלות המכר כוללת גם הפחתת עודפי עלות של פרויקט סמדר בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח (3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).	27,874	45,995	עלות מכירת דירות
	6,409	7,654	רווח גולמי
הגידול בסעיף ההנהלה והכלליות, נובע בעיקרו מגידול בכוח האדם של החברה וגידול בשכר עובדים ודמי ניהול לבעלי השליטה.	3,245	6,193	הוצאות הנהלה וכלליות
סעיף זה כולל הוצאות פרסום ושיווק שוטפות וכן הוצאות תיווך בגין מכירת דירות המוכרות בדוחות על הרווח הכולל בהתאם להתקדמות בביצוע, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה. העקר הוצאות המכירה והשיווק בשנת 2025 נובעים מהגידול במכירות והתקדמות הביצוע בפרויקט סמדר ובכך הופשרו עלויות השיווק לרווח והפסד ע"פ כללי החשבונאות (סך של כ-2.05 מיליון ש"ח מסך ההוצאות).	727	2,847	הוצאות מכירה ושיווק
	-	195	הוצאות אחרות
הרווח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 נובע מחלק החברה ברווח של חברת מותג אנפה ים בע"מ כתוצאה ממכירת קרקע שבוצעה על ידי חברת מותג אנפה ים בע"מ.	866	-	חלק ההחברה ברווחים של חברות כלולות
	3,303	(1,581)	רווח (הפסד) תפעולי
הוצאות המימון של החברה מורכבות בעיקר מהוצאות בגין אג"ח (סדרה א') שהונפקה בסוף חודש יוני 2025, בגין הלוואות מצדדים קשורים, משקיעים, וכן הוצאות ריבית בגין הלוואות שהתקבלו מתאגידים פיננסיים. הגידול בהוצאות המימון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול אשראי בחשבונות הליווי וגידול בהלוואות ממשקיעים פרטיים ובאגרות החוב שקיבלו לראשונה ביטוי מלא בהוצאות החל מהרבעון השלישי לשנת 2025.	(2,562)	(5,995)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	741	(7,576)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
	(357)	(1,343)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
	1,098	(6,233)	רווח (הפסד) נקי וכולל

5.3. תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים המסתכמות לסך של כ-14,146 אלפי ש"ח. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסעיף
	2024	2025	
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופה שימש בעיקר להתאמות לרווח בגין עליה בחוזים עם לקוחות, הנובעים מהתקדמות בקצב הבניה בפרויקטים בביצוע ומגידול בהיקף פעילות החברה בקשר עם השקעה במלאי לזמן קצר וארוך (פרויקטים בביצוע ופרויקטים עתידיים).	(8,026)	(30,927)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת
עיקר השינוי בין התקופות נובע מהפקדות ומשיכות של פקדונות	(1,217)	(2,948)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
עיקר הגידול בתקופה נובע מגיוס אג"ח סדרה א' בסך של כ-70 מיליון ש"ח ומגידול באשראי מגופים פיננסיים בסך של כ-13 מיליון ש"ח בעיקר מהתקדמות הליווי בפרויקט סמדר. מנגד במהלך השנה פרעה החבר	14,570	41,216	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
	6,804	14,146	<b>יתרת מזומנים לסוף התקופה</b>

5.4. גילוי בהתאם לתקנות 10(ב)(1)(ד) ו-10(ב)(14) לתקנות הדוחות

במסגרת הדיון שקיים דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 24 במרץ 2026, דירקטוריון החברה בחן את שאלת קיומם של סימני האזהרה לעניין תקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות וקבע כי על אף העובדה שבדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, קיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בתקופה 12 חודשים בסך של כ-30,927 אלפי ש"ח, אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד ו/או כדי להעלות חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע למועד קיומן. ועל כן לא מתקיימים סימני אזהרה בחברה.

דירקטוריון החברה הגיע למסקנה זו, על בסיס תזרים מזומנים חזוי של החברה לשנתיים מיום 31 בדצמבר 2025, ממנו עולה כי תזרים המזומנים החזוי של החברה יאפשר לה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות. בין היתר, בחן דירקטוריון החברה את יתרות המזומנים בחברה בסך של כ-14 מיליון ש"ח, מזומנים מיועדים בסך של כ-15 מיליון ש"ח אשר הועברו לחברה מחשבון הנאמן של האג"ח (סדרה א) במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026, גיוס הון בסך של כ-26 מיליון ש"ח שהתרחש בחודש ינואר 2026, בחינת שחרור עודפי מזומנים מפרויקטים שצפויים להסתיים בתקופת התחזית אשר צפויים לשמש עבור פירעון חלק מתשלומי הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, גיוס מקורות מימון מגופים פיננסיים ומשקיעים, הוצאות שוטפות והשקעות צפויות של החברה לטובת קידום פרויקטים, התחייבויות החברה השוטפות ושאינן שוטפות וכן הוצאות ריבית במהלך תקופת התזרים

נכון למועד הדוח הכספי לחברה חמישה פרויקטים בהקמה, וכן פרויקטים נוספים הנמצאים בשלבי תכנון שונים.

על מנת לקדם את הקמת חלק מהפרויקטים העתידיים נדרשת החברה לגייס מקורות מימון ממשקיעים לצורך העמדת ההון עצמי וכן הלוואות ליווי מגופים פיננסיים. להערכת החברה ביכולתה לגייס מימון לביצוע הפרויקטים ולפעילותה השוטפת.

**הערכת החברה לפיה אין היא צפויה להיתקל בשנתיים הקרובות בבעיית נזילות הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר אינו בשליטת החברה בלבד. ההנחות והאומדנים ששימשו את דירקטוריון החברה בקביעתו הנ"ל מבוססים על תזרים**

המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, המזומנים הקיימים והחזויים של החברה והאפשרויות העומדות לרשות החברה לגיוס מזומנים וכן מבוססים על הנתונים שבידי החברה נכון למועד אישור הדוח הכספי, אולם אין כל וודאות כי ההנחות והערכות אלו יתממשו במלואן או בחלקן, הואיל והן תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת, לרבות גורמי הסיכון הכלולים בסעיף 27 בפרק א' לדוח זה.

#### 5.5. מקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה באמצעות מקורות המימון הבאים: (א) הון עצמי; (ב) תאגיד בנקאי המעמיד מסגרות אשראי והלוואות, לרבות מימון במסגרת הסכמי ליווי לפרויקט מכח חוק המכר להבטחת השקעות וכן מסגרות אשראי והלוואות; (ג) הלוואות מבעלי מניות ומשקיעים פרטיים לחברות הבנות למימון חלקן בדרישות ההון העצמי בהתאם לפרויקט ו-(ד) באמצעות תמורת ההנפקה מהנפקתן של אגרות החוב (סדרה א') ותמורת הנפקת מניות של החברה מחודש ינואר 2026. לפרטים בדבר מקורות המימון אשר עומדים לרשות החברה ראה סעיף 18 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח זה.

## פרק ג' – היבטי ממשל תאגידי

### 6. תרומות

נכון למועד הדוח, לחברה אין מדיניות בדבר תרומות. החברה לא תרמה בתקופת הדוח.

### 7. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

ביום 11 באוגוסט 2025 קבע דירקטוריון החברה בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות כי, המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בדירקטוריון החברה, לא יפחת מדירקטור אחד (ובכלל זה הדירקטורים הבלתי תלויים והחיצוניים בחברה), וזאת בהתחשב בהיקף החברה, מהות פעילותה, מורכבותה וגודלה. נכון למועד הדוח, כולל דירקטוריון החברה 2 דירקטורים אשר לגביהם נקבע כי הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>8</sup>. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה תקנה 26 לפרק ד' המצורף לדוח זה.

### 8. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון החברה.

### 9. פרטים אודות מבקר הפנים של החברה

9.1. זהות המבקר הפנימי: נועם פרקש.

9.2. תאריך תחילת כהונתו: 18 באוגוסט 2025.

9.3. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").

9.4. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גופים הקשורים אליה, ואין לו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

9.5. המבקר הפנימי אינו עובד של החברה והוא מעניק שירותי ביקורת פנימית כגורם חיצוני, באמצעות משרד פאהן קנה ושות', המעניק שירותים בתחום ביקורת פנים.

9.6. דרך המינוי: מינויו של המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 18 באוגוסט 2025, לאחר שנתקבלה המלצת ועדת הביקורת, בישיבתה מאותו היום, לאחר בחינת הרקע והניסיון המקצועי שלו ושל משרד רואה חשבון פאהן קנה שמטעמו הוא פועל, לרבות שיחות עם הנהלת החברה וריאיון שנערך על ידי ועדת הביקורת. המבקר הפנימי (ובכלל זה המשרד שמטעמו הוא פועל) נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה בין היתר בהתחשב בסוג הפעילות של החברה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה של החברה.

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

9.8. תכנית עבודה: תכנית העבודה של מבקר הפנים בחברה הינה שנתית. דרך קביעת תוכן תכנית העבודה תהא בהתאם להצעה לתכנית ביקורת אשר תיערך באופן עצמאי על ידי מבקר הפנים, ואשר תתבסס על סקר סיכונים אשר בוצע על ידי המבקר הפנימי במהלך שנת 2026. כמו כן, תכנית העבודה תוכל לסטות מהצעות מבקר הפנים כאשר לדעת ועדת הביקורת ישנם נושאים חיצוניים לסקר הסיכונים אותם יש לבחון. בין נושאים אלו יכולים להיכלל רגולציה חדשה שחלה על החברה, עסקאות אשר בוצעו עם צדדים קשורים וכו'. ועדת הביקורת תבחן את תכנית העבודה השנתית של מבקר הפנים, כאמור לעיל, ותעביר את המלצותיה לדירקטוריון החברה אשר יאשרה בשינויים הנראים לו, ככל שיהיו.

<sup>8</sup> יואב דקל שפיר (יו"ר דירקטוריון) וקים סלרנו (דירקטורית חיצונית).

9.9. אישור תכנית עבודה לשנת 2026 ודין וחשבון המבקר הפנימי: ביום 22 במרץ 2026, הציג מבקר הפנים את תוצאות סקר הסיכונים שערך והצעה לתכנית ביקורת רב שנתית החל משנת 2026, אשר מבקר הפנים ערך בכתב, בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. באותו מועד, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, את תכנית הביקורת הפנימית לשנת 2026, בנושא הגנה על הפרטיות ואבטחת מידע, הכוללת כ-160 שעות.

9.10. השיקולים העיקריים בקביעת תכנית הביקורת השנתית הינם:

- א. הצעת מבקר הפנים לתכנית עבודה שנתית.
- ב. הצעות חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתבסס, בין היתר, על הצעות מבקר הפנים ונושאים שנדונו בישיבות השוטפות של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.
- ג. עסקאות ואירועים מיוחדים, מורכבים ומהותיים בהיקפם אשר אירעו בחברה.
- ד. למבקר הפנים שיקול דעת לסטות מתכנית העבודה בכפוף לכך שיפנה להנהלת החברה ואל ועדת הביקורת במתן הסברים לצורך הסטייה מתוכנית העבודה שנקבעה, וכן בקבלת אישור דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, לשם כך.

9.11. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי:

להערכת דירקטוריון החברה היקף ואופי תכנית העבודה של המבקר הפנימי המפורטים לעיל הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית, היות והנושאים שנבחרים הינם מהותיים לחברה ונבדקו מאספקטים שונים והינם כפועל יוצא מסקר הסיכונים שמבקר הפנים ערך.

9.12. התגמול והיקף העסקת המבקר הפנימי: היקף העסקתו של המבקר הפנימי משתנה על פי תוכנית הביקורת השנתית. תגמול המבקר הפנימי הינו לפי שעות עבודה ואינו תלוי בממצאים/הישגים. שכרו של מבקר הפנים הינו 220 ש"ח לשעה (בתוספת מע"מ כדין). היקף שעות העבודה השנתי נקבע בהתאם לתכנית העבודה, היקפה ומורכבותה. התגמול כאמור הינו בהיקף שלדעת הדירקטוריון אין לו השפעה על שיקול דעתו המקצועי של המבקר. כאמור, החברה הנפיקה אגרות חוב לראשונה ביוני 2025 ומבקר הפנים מונה באוגוסט 2025. נוכח האמור, לא נערך דין וחשבון על ידי המבקר ביחס לשנת 2025 ולא שולם במהלכה תגמול למבקר הפנימי.

9.13. תקנים מקצועיים מקובלים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת: למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי מבקר הפנים, מבקר הפנים עורך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.

9.14. גישה למידע: למבקר הפנימי גישה חופשית למסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.

10. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר ושכר טירחתו

רואי החשבון של החברה הינם BDO (להלן: "רואה החשבון המבקר"). להלן פירוט בדבר שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (להלן יחד: "שירותי ביקורת") ושירותים אחרים של רואה החשבון המבקר, לשנים 2024 ו-2025.

שכ"ט (באלפי ש"ח)		
2024	2025	
152	280	שירותי ביקורת
-	90	שירותים אחרים
152	370	סה"כ

העקרונות לקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר ביחס לשנת הדיווח והגורמים אשר אישרו את שכר הטרחה: הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה. בקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר התבסס דירקטוריון החברה על היקף העבודה הנדרש וכן ניהל מו"מ לגבי התנאים המסחריים של ההתקשרות עמו.

## חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

### 11. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

11.1. להלן פרטים לגבי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר במחזור, כמפורט בתוספת השמינית לתקנות הדוחות:

אגרות החוב (סדרה א')	מועד הנפקה	
25/6/2025	שווי נקוב במועד הנפקה (באלפי ש"ח)	
72,292	31.12.2025 שווי נקוב ליום (באלפי ש"ח)	
72,292	שווי נקוב צמוד ליום (באלפי ש"ח)	
אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות.	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	
-	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	
70,477	שווי בורסאי ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	
73,882	סוג ושיעור הריבית	
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 8.10%	מועדי תשלום הקרן	
ארבעה (4) תשלומים לא שווים כדלהלן: (1) ביום 31 בדצמבר 2026 תפרע החברה 23% מקרן אגרות החוב (סדרה א'); (2) ביום 31 בדצמבר 2027 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה א'); (3) ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה א'); ו-(4) ביום 31 בדצמבר 2028 תפרע החברה 47% מקרן אגרות החוב (סדרה א').	מועדי תשלום הריבית	
הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2026 עד 2028 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 בדצמבר 2028. כל תשלום ריבית הינו בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפניו, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תשלום הריבית ביחס לתקופת הריבית הראשונה שיחול ביום 31 בדצמבר 2025 והכל בהתאם לאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה).	בסיס הצמדה (קרן וריבית) האם ניתנות להמרה	
אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. לא ניתנות להמרה.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפיה	
החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, לאחר מועד הקצאתן של אגרות החוב (סדרה א'), אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.	פרטים בדבר הנאמן	
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.		שם חברת נאמנות
דן אבנון.		שם האחראי על סדרת אגרות החוב
טלפון: 03-5544553 bonds@hermetic.co.il	דרכי התקשרות	
דרך ששת הימים 30, מגדל צ'מפיון, קומה 13, בני ברק 5120261.	כתובת למשלוח מסמכים	
-	החברה המדרגת	
-	דירוג האג"ח במועד הנפקה	
-	דירוג האג"ח ליום 31.12.2025	
-	היסטוריית דירוג	
למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א').	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי ואו למימוש בטוחות.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?	
לא.	האם בוצעו פעולת שונות לבקשת הנאמן?	
כן.	האם מהותית בהתאם לסעיף 10(ב)(13)א לתקנות הדוחות?	

11.2. בטחונות והתחייבויות אחרות בקשר עם אגרות החוב:

- (א) בהתאם לאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') אשר פורסם ביום 23 ביוני 2025 (מס' אסמכתא 044594-01-2025) (לעיל ולהלן: "**שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')**"), שעבדה החברה או התחייבה לשעבד, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') את הנכסים והזכויות כמפורט להלן:
- (1) החברה רשמה שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')), על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')). נכון למועד דוח זה, יתרת העודפים בחשבון המשועבד (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) מתסכמת בסך של כ-15.3 מיליון ש"ח.
- (2) בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), החברה וחברות הפרויקטים (כהגדרתן בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) התחייבו להעביר את מלוא העודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')), ככל שיהיו וישוחררו מחשבונות הליווי, בכפוף לאישור הבנקים המלווים, לחשבון המשועבד וליתן הוראה בלתי חוזרת לבנקים המלווים להעביר את מלוא העודפים לחשבון המשועבד (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')). בהתאם לכך, התחייבה החברה לרשום שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), על כל זכויות חברות הפרויקטים (כהגדרתן בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) לקבלת כספי עודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) מכח הסכמי הליווי, כפי שיהיו מעת לעת, בגין כל אחד מהפרויקטים (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')). נכון למועד דוח זה, ניתנו הוראות בלתי חוזרות ונרשמו שעבודים כאמור בס"ק (2) זה ביחס לפרויקטים בגינם שוחררה תמורת ההנפקה כמפורט בסעיפים **Error! Reference source not found.** ו-3.22 לעיל.
- לפרטים נוספים בדבר הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').
- (א) לפרטים בדבר הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ובקשר לסמכות החברה להנפיק תעודות התחייבות נוספות ראה סעיפים 2.1 ו-6.6 לשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א').
- (ב) הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.
- (ג) לפרטים בדבר תנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות ראה סעיף 6.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').
- (ד) להתחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראה את שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

11.3. עמידה באמות מידה פיננסיות של החברה

הערות	ערך ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	אמות מידה פיננסיות	
<p>שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם הלוואה מהותית? של החברה ו/או של חברה מאוחדת ו/או של איזה מבין חברות הפרויקטים הועמדה לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי של הלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או בוטלה ו/או החברה לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מיידי כאמור תוך שלושים (30) ימי עסקים מהמועד שהועמדה לפירעון מיידי, לפי העניין.</p> <p>נכון לתקופת הדוח, לחברה 3 הלוואות אשר הינן הלוואות מהותיות (כהגדרתן לעיל) ואשר סכומן המצטבר הינו כ-45 מליוני ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראה סעיף 12 להלן. באם כל אחת מהלוואות אלו תועמדה לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') של החברה.</p> <p>כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 3 הלוואות מהותיות של החברה אשר סכומן המצטבר הינו כ-46 מליוני ש"ח, כמפורט בסעיף 12</p>	<p>ההון העצמי של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של כ-18.8 מיליון ש"ח.</p>	<p>הון עצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) שלא יפחת מ-15 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p>	<p>אגרות חוב (סדרה א')</p>
	$\frac{82,918}{56,955} = 146\%$	<p>יחס בטוחה לחוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) שלא יפחת מ-118% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p>	
	$\frac{77,215}{96,034} = 80\%$	<p>יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) לא יעלה על 85% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p>	
	<p>אמצעיה הנזילים לרבות המזומנים בחשבון המשועבד (כהגדרתם בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) בתום כל רבעון ועד לתום הרבעון השני לשנת 2026 (כולל) לא יפחתו מסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בסך של 2,930 אלפי ש"ח.</p>	<p>אמצעיה הנזילים לרבות המזומנים בחשבון המשועבד (כהגדרתם בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) בתום כל רבעון ועד לתום הרבעון השני לשנת 2026 (כולל) לא יפחתו מסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בסך של 2,930 אלפי ש"ח.</p>	

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ראה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

<sup>9</sup> "הלוואה מהותית" משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר, מתאגידים/בנקאים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינתו, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, הינה בסך של 35 מיליון ש"ח לפחות; וכן, סדרת אגרות חוב שבמחזור – שלעניין זה יובהר כי אם הועמדה סדרה אחרת לפירעון מיידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

## 12. גילוי אודות הלוואות עם תניית הפרה צולבת

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה סדרת אגרות חוב במחזור הכוללת תניית הפרה צולבת. לפרטים נוספים ראה סעיף 11.3 לעיל. בנוסף, לחברה 3 הלוואות מהותיות בסך כולל של כ-45 אלפי ש"ח הכוללות תניית הפרה צולבת כמפורט להלן:

שם המלווה	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	פירוט התנייה	סכום חוב שיועמד לפירעון במקרה הפרה
בנק הפועלים	*12,250	אם תדרש חברת הפרויקט (חברה כלולה המוחזקת 50% ע"י חברה בת של החברה) לפרוע איזה מהחובות או ההתחייבויות, כולם או חלקם, שהממשכן או שהנערב חייבים או יהיו חייבים בהם לנושים אחרים, וזאת בפירעון מיידי או בפירעון אחר שלא על פי לוח הסילוקין המקורי של אותם חובות או התחייבויות.	אם הלוואה זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 2 הלוואות ושל אגרות חוב סדרה א של החברה שסכומן המצטבר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-105,252 אלפי ש"ח
בנק הפועלים	*12,250	אם תדרש חברת הפרויקט (חברה כלולה המוחזקת 50% ע"י חברה בת של החברה) לפרוע איזה מהחובות או ההתחייבויות, כולם או חלקם, שהממשכן או שהנערב חייבים או יהיו חייבים בהם לנושים אחרים, וזאת בפירעון מיידי או בפירעון אחר שלא על פי לוח הסילוקין המקורי של אותם חובות או התחייבויות.	אם הלוואה זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 2 הלוואות ושל אגרות חוב סדרה א של החברה שסכומן המצטבר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-105,252 אלפי ש"ח.
רובי קפיטל	20,710	אם חברת הפרויקט (חברה בת בהחזקה מלאה של החברה) לא תעמוד בפרעון חובותיה לנושים אחרים שהעמידו לו אשראי או יידרש לפרוע, בפרעון מיידי, חובות לנושים אחרים.	אם הלוואה זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 2 הלוואות ושל אגרות חוב סדרה א של החברה שסכומן המצטבר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-96,792 אלפי ש"ח.

\* חלק החברה בסכום ההלוואה – 50% (הסכום הנייל מייצג את חלק החברה הישיר).

## 13. אומדנים חשבונאיים מהותיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר כי, תוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים וההנחות שבבסיס הדוחות הכספיים נסקרים באופן שוטף על ידי הנהלת החברה. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו ובכל תקופה עתידית מושפעת. לפירוט בדבר האומדנים אשר להם השפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025 המצורפים לדוח זה.

## 14. מצבת התחייבויות לפי מועדי פרענות

לפרטים אודות דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ראה דיווח מיידי המתפרסם במקביל לפרסום דוח זה. דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה ועל תרומתם להישגי החברה ולתוצאות הפעילות בתקופת הדוח.

יואב דקל שפריר, יו"ר  
דירקטוריון

מתן סופר, מנכ"ל ודירקטור

תאריך אישור הדוח: 24 במרץ 2026

מותג עירוני בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

מותג עירוני בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

ע מ ד

1-4	דוח רואה החשבון המבקר על ביקורת דוחות כספיים מאוחדים
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-50	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

---

---

---

## דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי

לבעלי המניות של מותג עירוני בע"מ

### חוות הדעת

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

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

### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו 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 באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

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 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://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



## מדידת התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן (פרויקטים בבניה)

החברה פועלת, בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים (להלן: הפרויקט) ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דוח בינלאומי מספר 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאורים 2ה, 2י, 2טו לדוחות הכספיים המאוחדים, מחויבות הביצוע היחידה של החברה בחוזה להקמה ומכירה של דירות למגורים בישראל היא העברה ללקוח של דירה בבניין מגורים. החברה מכירה בהכנסה לגבי כל חוזה למכירת דירה בנפרד.

החברה מודדת את שיעור התקדמות הביצוע בשיטת התשומות המצטברות, דהיינו על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (להלן: שיעור ההתקדמות). לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה.

כמו כן, בתהליך זה מופעל שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי חומרי הגלם/החווה, השפעת שינויים בלתי צפויים בתוכניות הפרויקט ובביצועו לרבות לוחות זמנים, והשלכותיהם על עדכון יתרת תקציב העלויות הבלתי צפויות ויתרת התקציב בכללותו.

שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על הערכות ואומדנים הכוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההתקדמות" עלויות שאינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי.

מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבנייה, החברה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר בהתאם למדידת ההתקדמות של מחויבויות הביצוע באותו מועד במקביל להכרה בעלויות הקשורות.

שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה משפיע על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים כגון:

מלאי דירות למכירה, הכנסות, עלות ההכנסות. ביקורת על שיעור ההתקדמות של פרויקטים בבניה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בקביעת שיעור ההתקדמות לפיכך זיהינו את ביקורת אומדן שיעור ההתקדמות כעניין מפתח בביקורת.

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 דואל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://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



להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו :  
השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן, וביקרנו את התכנון, היישום של בקורות המפתח בתהליך.

בחרנו מדגם של פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים : בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע.  
בדיקה 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, וקצב ההתקדמות בהשוואה לתקופות קודמות ואתגרנו את ההנהלה לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס החישוב.  
בדיקה 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), התש"ע-2010 ; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.  
בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

#### **חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים**

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

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס את חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה

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 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://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



- 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 האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
  - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.
- כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.
- מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותפת ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי היא חופית גוטסדינר.  
תל אביב, 24 במרץ 2026

זיו האפט  
רואי חשבון

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 דואל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://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

מותג עירוני בע"מ  
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2024	2025	

אלפי ש"ח		
6,804	14,146	
11,203	13,803	3
-	15,335	
6,792	17,688	4
4,292	5,007	6
56,038	111,239	5
<b>85,129</b>	<b>177,218</b>	

**נכסים**

**נכסים שוטפים:**

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים בחשבונות ליווי  
מזומנים בחשבון נאמנות בגין אגרות חוב  
נכסים בגין חוזים עם לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי בניינים למכירה

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים  
רכוש קבוע  
השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות  
חייבים ויתרות חובה  
מסים נדחים

**סה"כ נכסים לא שוטפים**

<b>107,543</b>	<b>196,336</b>	
----------------	----------------	--

**סה"כ נכסים**

**מותג עירוני בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
<b>התחייבויות והון</b>			
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
5,221	2,094	11	ספקים ונותני שרותים אחרים
2,014	1,671	12	זכאים ויתרות זכות
22,858	23,721	8	הלוואות מגופים פיננסיים
12,790	3,405	9	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים
18,629	21,544	9	הלוואות ממשקיעים
-	16,627	20	חלויות שוטפות של אגרות חוב
11,045	14,981	4	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
8,441	36,347	10	התחייבויות לבעלי מקרקעין
<b>80,998</b>	<b>120,390</b>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>			
648	614		זכאים ויתרות זכות
4,772	1,352	9	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים
2,470	-	9	הלוואות ממשקיעים
-	53,850	20	אגרות חוב
603	1,311	19	התחייבות מס נדחה
<b>8,493</b>	<b>57,127</b>		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>89,491</b>	<b>177,517</b>		<b>סה"כ התחייבויות</b>
		13	<b>הון</b>
			הון מניות
1	1		קרן הון הלוואות בעלים
15,003	22,003		יתרת רווחים (הפסדים)
3,048	(3,185)		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<b>18,052</b>	<b>18,819</b>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
<b>107,543</b>	<b>196,336</b>		

24 במרץ 2026

עומר סגל  
סמנכ"ל כספים

מתן סופר  
מנכ"ל  
ודירקטור

יואב דקל שפירר  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
14,077	34,283	53,649	14	הכנסות ממכירות
11,224	27,874	45,995	15	עלות המכירות
<b>2,854</b>	<b>6,409</b>	<b>7,654</b>		<b>רווח גולמי</b>
2,213	3,245	6,193	16	הוצאות הנהלה וכלליות
572	727	2,847	17	הוצאות מכירה ושיווק
134	-	(195)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
5,469	866	-	7	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
<b>5,672</b>	<b>3,303</b>	<b>(1,581)</b>		<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>
1,148	4,471	9,037	18	הוצאות מימון
780	1,909	3,042	18	הכנסות מימון
<b>5,304</b>	<b>741</b>	<b>(7,576)</b>		<b>רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה</b>
(292)	(357)	(1,343)	19	(הטבת מס)
<b>5,596</b>	<b>1,098</b>	<b>(6,233)</b>		<b>סך הכל רווח (הפסד) נקי וכולל</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

סך הכל	יתרת הפסדים אלפי ש"ח	הלוואות יסוד	פרמיה	הון מניות	
18,052	3,048	15,003	-	1	יתרה ליום 1 בינואר 2025
					שינויים במהלך שנת 2025:
7,000	-	7,000	-	-	סיווג הלוואות בעלים להון
-	-	(12,543)	12,543	-	המרת הלוואות יסוד להון
(6,233)	(6,233)	-	-	-	הפסד כולל לתקופה
18,819	(3,185)	9,460	12,543	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

סך הכל	יתרת עודפים אלפי ש"ח	הלוואות יסוד	הון מניות	
16,954	1,950	15,003	1	יתרה ליום 1 בינואר 2024
				שינויים במהלך שנת 2024:
1,098	1,098	-	-	רווח כולל לתקופה
18,052	3,048	15,003	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

סך הכל	יתרת (עודפים) הפסדים אלפי ש"ח	הלוואות יסוד	הון מניות	
11,358	(3,646)	15,003	1	יתרה ליום 1 בינואר 2023
				שינויים במהלך שנת 2023:
5,596	5,596	-	-	רווח כולל לתקופה
16,954	1,950	15,003	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:**

(10)	(44)	(453)	רכישת רכוש קבוע
11,542	(5,524)	(1,671)	ירידה (עלייה) בביקדונות וחשבונות ליווי שינוי בהשקעה והלוואות בחברות כלולות ועסקאות משותפות
(7,340)	4,351	(824)	ריבית שהתקבלה מפקדונות
210	-	-	
<b>4,402</b>	<b>(1,217)</b>	<b>(2,948)</b>	<b>מזומנים, נטו, מפעילות השקעה</b>

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:**

9,903	10,122	6,405	קבלת הלוואות מבעלי מניות, צדדים קשורים ומשקיעים
-	-	(12,633)	פירעון הלוואות מבעלי מניות, צדדים קשורים ומשקיעים
5,324	9,551	13,620	קבלת הלוואות מגופים פיננסיים
-	(1,406)	(9,441)	פירעון הלוואות מגופים פיננסיים
-	-	56,596	הנפקת אגרות חוב
(297)	(3,697)	(13,330)	ריבית ששולמה
<b>14,930</b>	<b>14,570</b>	<b>41,217</b>	<b>מזומנים, נטו, מפעילות מימון</b>

**עלייה במזומנים**

<b>377</b>	<b>5,327</b>	<b>7,342</b>	<b>יתרת מזומנים לתחילת השנה</b>
<b>1,100</b>	<b>1,477</b>	<b>6,804</b>	<b>יתרת מזומנים לסוף השנה</b>

**נספח א' – פעילות שאינה במזומן**

-	-	41,376	מלאי בניינים למכירה
-	-	(41,376)	התחייבות לבעלי מקרקעין
-	-	7,000	סיווג הלוואות בעלים להון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 1 - כללי :**

**א. פעילות החברה ואופן מימונה :**

מותג עירוני בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל כחברה פרטית מוגבלת במניות בשנת 2013 וכתובתה הרשמית היא המצדה 9 בני ברק. החברה במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות וחברות המוחזקות על ידה, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. החברה יוזמת ומקימה פרויקטים של בניה למגורים בישראל (להלן: "תחום הפעילות"), בעיקר בדרך של עסקאות התחדשות עירונית, הכוללים פרויקטים מסוג פינוי-בינוי על מסלוליהם השונים (להלן: "פינוי בינוי") ופרויקטים במסגרת הוראות תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38") ובדרך של יזום והקמה של מתחמים צמודי קרקע. בתחום הפעילות, פועלת החברה לאיתור עסקאות בתחום ההתחדשות העירונית. לאחר שאיתרה בקפידה עסקה אשר עונה על דרישותיה, מתקשרת החברה בהסכמים לצורך רכישת הזכויות בהם, פועלת לקבלת היתרים אשר עונים לתוכניותיה בקשר עם המקרקעין, מקימה (באמצעות קבלנים) את הבניין או הבניינים, לפי העניין, ומשווקת את יחידות הדיור בפרויקט, לפי העניין. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה ארבעה פרויקטים בהקמה (סמדר 1 ברמת גן, זבוטינסקי 27 + זבוטינסקי 29 בגבעתיים, פרץ חיות בתל אביב), וכן פרויקטים נוספים הנמצאים בשלבי תכנון שונים. לפרטים נוספים ראה ביאור 5. על מנת לקדם את הקמת הפרויקטים בשלבי התכנון השונים נדרשת החברה לגייס מקורות מימון ממשקיעים לצורך העמדת ההון עצמי בחלקם וכן הלוואות ליווי מגופים פיננסיים.

**ב. הנפקת אגרות חוב**

ליום 31 בדצמבר, 2025 החברה הינה תאגיד מדווח. בדבר הנפקת אגרות חוב סדרה א' מיום 23 ביוני, 2025 ראה באור 20 להלן.

**ג. הנפקת מניות**

ביום 25 בינואר 2026 השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניות החברה לציבור ורישום לראשונה של מניות החברה למסחר בבורסה כמפורט להלן:

1. הנפקה לציבור של 5,120,000 מניות רגילות יחד עם 1,920,000 כתבי אופציה (סדרה 1) ו-1,280,000 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה הניתנים למימוש לכ-3,200,000 מניות רגילות. התמורה ברוטו שהתקבלה מההנפקה לציבור הסתכמה לסך של כ-26,112 אלפי ש"ח ברוטו (לא כולל תמורה בגין מימוש כתבי האופציה המוצעים, ככל שימומשו). כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה ניתנים למימוש עד ליום 25 בינואר, 2028 במחיר מימוש של 5.1 ש"ח וכתבי אופציה (סדרה 2) ניתנים למימוש עד ליום 25 בינואר, 2030 במחיר מימוש של 6.63 ש"ח.
2. רישום למסחר של 15,347,042 מניות רגילות שהיוו את הונה המונפק והנפרע של החברה, מתוכן סך של 2,338,942 מניות נוספות הוקצו לה"ה מתן סופר ויואב דקל שפירי (בעלי השליטה בחברה) ומר גיל דקל (דירקטור בחברה) (להלן: "המלווים") כתוצאה מהמרת יתרת הלוואות שניתנו על ידם לחברה הניתנות להמרה (אשר הוכרו כחלק מההון העצמי של החברה ועמדו נכון למועד ההנפקה על סך של 10,668 אלפי ש"ח) למניות של החברה, בהתאם לתנאי הסכמי הלוואה והתוספות להם שהתקשרו בהם המלווים עם חברה, כמפורט בבאור 13

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 1 - כללי (המשך):**

**ד. הגדרות:**

דוחות כספיים אלה:

החברה	מותג עירוני בע"מ.
הקבוצה	החברה וחברות המוחזקות שלה.
חברות מאוחדות	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
עסקה משותפת	חברה אשר לחברה שליטה משותפת עליה ואשר מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
חברות מוחזקות	חברות מאוחדות ועסקה משותפת.
צדדים קשורים	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 24 בדבר צדדים קשורים.
בעלי עניין ובעלי שליטה	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
מדד	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

**ה. השפעת המצב הביטחוני בישראל**

בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת פתע מרצועת עזה. בהמשך למתקפה מרצועת עזה, החלה מתקפה גם לעבר צפון ישראל על ידי ארגון הטרור חיזבאללה מלבנון והמתרחבות בגזרות נוספות עלתה (להלן: "מלחמת חרבות ברזל"). מלחמת חרבות ברזל הביאה להאטה בפעילות העסקית במשק ולפגיעה משמעותית בענף הנדל"ן, בין היתר, עקב הפסקת העסקת עובדים פלסטינים, עזיבת עובדים זרים ומחסור בקבלני משנה וספקים, מצב שגרם לעיכובים בהליכי תכנון ואישור ברשויות, להארכת לוחות הזמנים בביצוע פרויקטים ולהתייקרות עלויות הבנייה. על רקע המלחמה חברות דירוג האשראי הורידו את דירוג האשראי של ישראל. בחודש אוקטובר 2025 הושג הסכם הפסקת אש בין ישראל לחמאס. על רקע הפסקת האש עדכנו חברות דירוג האשראי את דירוג האשראי של ישראל.

ביום 13 ביוני 2025 התרחש מבצע "עם כלביא" מול איראן, שכלל גם מתקפת טילים מאיראן. המבצע נמשך 12 ימים והסתיים בהפסקת אש, וגרם לפגיעה במלאי הדירות באזורים מסוימים. ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו הוכרז מצב מיוחד בעורף בכל שטח מדינת ישראל ונקטו צעדים שונים אשר הביאו לשיבושים בפעילות המשק ולעלייה ברמת אי-הודאות הכלכלית. במסגרת ההסלמה הביטחונית הורחבה הלחימה גם לזירה הצפונית על ידי ארגון הטרור חיזבאללה מלבנון, דבר אשר הגביר את היקף האירועים הביטחוניים ואת השפעתם האפשרית על הפעילות הכלכלית במשק. צעדים אלה כללו, בין היתר, מגבלות על פעילות מוסדות חינוך ועסקים, גיוס מילואים נרחב ושיבושים בפעילות הכלכלית.

להערכת החברה, למצב הביטחוני והמדיני בישראל עשויה להיות השפעה על ענף הנדל"ן ובפרט על החברה. נכון למועד הדוח, השפעת המצב הביטחוני על פעילות החברה קיימת אך הינה לא מהותית וכן לא צפויה השפעה ישירה בטווח הזמן הקצר. זאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, בקצב התקדמות הפרויקטים, ביתרות המלאי ובתזרים המזומנים של החברה

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

**ביאור 1 - כללי (המשך):**

**ו. אי הכללת מידע כספי נפרד:**

בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970, החברה לא כללה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, מידע כספי נפרד, זאת לאחר שהנהלת החברה בחנה את הצורך בצירוף מידע כספי נפרד ומן הטעם שתוספת המידע שתינתן במידע כספי נפרד המיוחס לחברה ביחס למידע הנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים הינה זניחה וזאת מאחר ויתרות הנכסים וההתחייבויות ותוצאות הפעילויות של החברה האם (סולו) הנכללת בדוחות הכספיים המאוחדים הינה זניחה ולכן בהתאם לדיני ניירות ערך אין צורך בצירופו.

הפרמטרים אשר היוו בסיס להחלטת החברה הינם:

1. סך הנכסים בדוח הנפרד מתוך סך נכסי החברה בדוח המאוחד.
  2. סך התחייבויות בדוח הנפרד מתוך סך התחייבויות החברה בדוח המאוחד.
  3. סך ההכנסות וההוצאות בדוח הנפרד מתוך סך ההכנסות וההוצאות בדוח המאוחד.
  4. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בדוח הנפרד מתוך תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בדוח המאוחד.
  5. סך הרווח הנקי בדוח הנפרד מתוך סך הרווח הנקי של החברה בדוח המאוחד.
- החברה תמשיך ותבחן את ההשפעה העתידית של הכללת מידע כספי נפרד בכל תקופת דיווח.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:**

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:**

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים הוכנו על ידי החברה וערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן: "IFRS Accounting Standards"). כמו כן, דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה, יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

**ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:**

הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית למעט התחייבויות פיננסיות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

**ג. תקופת המחזור התפעולי:**

תקופת המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ונמשכת בין 3 ל-5 שנים, זאת כתלות בהיקף הפרויקט. בהתאם לכך, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

**ד. מטבע פעילות ומטבע הצגה:**

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה ישות (להלן - מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של כל חברות הקבוצה.

**ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת:**

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן.

להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר ודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, אשר קיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה.

**1. מדידת התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן**

החברה אומדת את סך העלות להשלמת כל פרויקט בהתבסס על הערכות לגבי עלויות של חומרים, עלויות עבודה, עלויות תכנון, עלויות קבלני משנה, תמורות לבעלי הקרקע ועוד. החברה מקצה את עלויות הפרויקט המשותפות לכלל הדירות בפרויקט.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**2. אומדן לעלויות להשלמת פרויקטים**

החברה מכירה בהכנסה בגין כל חוזה בנפרד, רק כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חוזה ביצוע. ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשיעור ההשלמה של העבודה אשר

מחושב על בסיס שיטת התשומות המצטברות. לצורך כך נדרשת ההנהלה לבצע אומדנים והנחות הכוללים בין היתר יתרת עלויות השלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך הדיווח.

**3. התחייבות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינצית תמורות**

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם לבעלי הקרקע, מוכרת בגובה שוויה ההוגן כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נאמדת מחדש ההתחייבות העתידית לבעלי הקרקע כאשר שינויים בהתחייבות נזקפים למלאי ומוכרים בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל מדי תקופה בהתאם להתקדמות הביצוע. שוויה ההוגן של ההתחייבות הפיננסית כאמור נאמד באמצעות אומדן התקבולים העתידיים מהפרויקט ובהתאם ליחס החלוקה ולהפחתות שונות כפי שנקבעו בהתקשרות מול בעלי הקרקע. לשם קביעת ההתחייבות העתידית כאמור נדרשת ההנהלה לקביעת אומדנים בגין חוזים שטרם נמכרו ליום המאזן וכן בגין התאמות שונות כפי שנקבעו בהתקשרות מול בעלי הקרקע.

**1. דוחות כספיים מאוחדים:**

הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות 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, בוטלו במלואם.

**2. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

השקעות הקבוצה בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, השקעה בחברה הכלולה לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים לפי שיעור ההחזקה. הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**ח. מכשירים פיננסיים:**

**נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות**

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. אשראי לזמן קצר, כגון לקוחות וחייבים אחרים, מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנומינלי.

**1. התחייבויות פיננסיות**

**התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת**

במועד ההכרה הראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר, כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנומינלי.

**ט. נכסים והתחייבויות הנובעים מחוזים עם לקוחות:**

יתרות לקבל בגין חוזים עם לקוחות מוצגות בדוח על המצב הכספי כנכסים בגין חוזים עם לקוחות מאחר והזכות לפירעון התמורה מהלקוח אינה מותנית אלא בחלוף הזמן בהתאם למועדים שנקבעו בחוזים שנחתמו עם הלקוחות.

התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות מוצגות בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה מחויבת לספק שירותי בניה ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח. במסגרת זו נכללות המקדמות המתקבלות מלקוחות וכן ההתחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע בעסקאות קומבינציית דירות.

**י. מלאי מקרקעין ובניינים למכירה:**

עלות מלאי בניינים למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין הפרויקט, כגון עלויות קרקע, מיסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה. באשר לעלויות אשראי שהונו ראו סעיף יב' להלן.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת החברה את השווי ההוגן של שירותי הבניה הצפויים להינתן לבעלי הקרקע המבוססים על עלות שירותי הבניה בתוספת מרווח מתאים של החברה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה (ראו סעיף טו(4) להלן).

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**עסקאות קומביניציה** - מלאי המקרקעין בעסקת קומביניציה מוכר בעלות המכירות במקביל להכרה בהכנסה בגין ההתחייבות למתן שירותי בנייה בהתאם לשיעור ההשלמה בפרויקט. המדידה לראשונה של הקרקע היא בשווי ההוגן שלה, למעט במקרים שבהם החברה אינה מסוגלת לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של הקרקע, אז המדידה לראשונה היא בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של שירותי הבנייה שהובטחו ללקוח. החברה מקצה על בסיס שהינו בסיס סביר, את עלויות טרום ביצוע המיוחסות לפרויקט בכללותו הן להקמת הדירות החדשות והן לעלויות המתהוות לה במסגרת המחויבות להענקת שירותי בניה לדיירים. עלויות טרום ביצוע שאינן עומדות בהגדרת מלאי, עלויות להשגת חוזה או עלויות לקיום חוזה, מוכרות כהוצאה בדוח על הרווח או הפסד בעת התהוותן.

**אופן הקצאת עלויות הפרויקט למלאי דירות בתחום הנדל"ן היומי**

החברה מייחסת את עלויות הפרויקט לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח, כמתואר להלן: עלויות הבניה (ללא שווי הקרקע בקומביניציה) מיוחסות לכל דירה בהתאם לשטח הדירה הספציפי ביחס לשטח הכולל של סך הדירות באותו הפרויקט. שווי הקרקע בקומביניציה מיוחס לדירות הנמכרות לחיצוניים בלבד בהתאם לשטח הדירה הספציפי נשוא החוזה ביחס לשטח הכולל של סך הדירות לשיווק באותו הפרויקט.

**יא. עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים וקרקעות לבניה:**

עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים וקרקעות לבניה כוללות עלויות אשראי שהונו ועלויות ישירות מזוהות הנדרשות לצורך תכנון וקידום פרויקטים אלו. החברה בוחנת את סיכויי הפרויקט לצאת אל הפועל בהתחשב בגורמים הרלבנטיים לכך שהינם, בעיקרם, הערכת ההנהלה בקשר להתכנות הפרויקט, השגת הסכמות הדיירים והמצב התכנוני והסטטוטורי. החברה מהוונת עלויות כאמור כאשר משיגה את אחוז החתימות המינימאלי הנדרש בהתאם לסוג הפרויקט.

**החברה מסווגת מלאי מקרקעין מזמן ארוך לזמן קצר בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:**

- 1) נכון למועד הדיווח התקבלה החלטת ועדה מקומית לאישור הבקשה לקבלת היתר בניה מלא.
- 2) החברה צופה קבלת היתר בניה מלא בשנה העוקבת.

**יב. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים:**

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונים לנכסים כשירים כגון: מלאי בניינים ודירות למכירה, קרקעות לבניה ופרויקטים עתידיים בשלבים מתקדמים במהלך תקופת הכשרתם והכנתם אשר החברה צופה לקבל היתר בניה בטווח זמן של כשנתיים מתאריך המאזן. מאחר ובחווה המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות מועברת לאורך זמן, החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד הקמת הפרויקט בפועל, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך חתימה על הסכם מכירה מחייב עם הלקוח.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**יג. עלויות חוזה:**

**1. עלויות להשגת חוזים עם לקוחות:**

מהווה עלויות תוך ששולמו בגין חוזים שנחתמו עם רוכשי דירות בפרויקטים של החברה. הקבוצה מכירה בעלויות אלו כנכס כאשר קיים צפי להשבת העלויות. נכס זה מופחת לרווח או הפסד לפי קצב ההכרה בהכנסה מהחוזה.

**2. עלויות לקיום חוזה:**

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח מוכרות כנכס כאשר הן מייצרות או משפרות את משאב החברה לקיום מחויבות ביצוע בעתיד וכן צפוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום חוזה כוללות עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות שניתן לייחס במישרין לחוזה.

**יד. הפרשות:**

**אחריות**

הקבוצה מכירה בהפרשה בגין בדק ואחריות בהתאם לדין החל על חוזי המכירה עם לקוחות. ההפרשה מוכרת בהתייחס לעלות תביעות בדק ואחריות צפויות בגין דירות שנמסרו, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה לגבי עלות תיקון הליקויים. מנגד, מוכר בנפרד נכס כתוצאה משיפוי בגין אחריות קבלן מבצע, בהתייחס לתנאי ההסכם עימו, כאשר השיפוי ודאי למעשה. ההשפעה התוצאתית ברווח והפסד בגין יתרת ההפרשה ונכס השיפוי בתקופת הדיווח מוצגת בנטו.

**תביעות משפטיות**

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

**טו. הכנסות:**

**1. הכנסות ממכירת דירות מגורים**

החברה פועלת בתחום הנדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל, בדרך של עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח שאינו בעל הקרקע החברה מזהה את יחידת הדיור כמחויבות ביצוע אחת.

החברה הגיעה למסקנה, על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות שאינם בעלי הקרקע, ועל סמך הוראות החוק והדין הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, כי כאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים ושטחי מסחר, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה מאחר ובידיה הזכות לאכוף את קיומו והשלמתו של החוזה כלפי הלקוח ולדרוש את פירעון מלוא התמורה ממנו עבור מסירת הדירה או השטח המסחרי. לפיכך, הכנסות בחוזים כאמור מוכרות על פני זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות לצורך מדידת התקדמות הביצוע והכרה בהכנסה בהתאם. שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

לצורך קיום מחויבות הביצוע, מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה מדי תקופת דיווח את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר בכל תקופה. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס יחסי שטח של היחידה בחוזה. במדידת שיעור ההשלמה, לא נכללות עלויות שאינן תורמות להתקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה נקבע לפי שיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט כולו מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של הדירה נשוא החוזה בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט במלואו. כאשר לא ניתן להעריך באופן מהימן את תוצאות החוזה, מוכרת הכנסה מהחוזה רק בגובה העלויות שצפוי כי ניתן יהיה להשיבן.

ההכנסה מוכרת בנפרד עבור כל חוזה רכישה מחייב אשר נחתם בתקופת הדיווח עם הלקוח כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בנייה בקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, בעת חתימת החוזה מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה המעודכן של מחויבות ביצוע בפרויקט נכון לאותו מועד.

**2. תמורה משתנה**

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהחזרים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

**3. הכנסות מעבודות ביצוע והקמה**

ההכנסות כוללות מתן שירותי בנייה ללקוחות בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה על חלק הקרקע הנותר בבעלותם. מלאי המקרקעין הנרכש מבעלי הקרקע מהווה את התמורה שאינה במזומן בחוזים בהם התחייבה החברה למתן שירותי הבנייה.

במועד ההתקשרות בחוזה עם בעלי הקרקע, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע אחת. מאחר וביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי לקוחות אלה, בעלי הקרקע, תוך כדי יצירתו או שיפורו, ההכנסה מוכרת על פני זמן. החברה מיישמת את שיטת התשומות לצורך מדידת התקדמות הביצוע והכרה בהכנסה בהתאם (ראו לעיל).

ההכרה בהכנסה בגין ההתחייבות למתן שירותי בנייה שהוכרה לראשונה נעשית בהתאם לשיעור ההשלמה בפרויקט הרלבנטי ובמקביל מוכר המלאי המתייחס בעלות ההכנסות. בתקופות עוקבות לאחר ההכרה הראשונית, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה (ראו להלן).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

4. קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

מחיר העסקה מותאם בגין השפעת ערך הזמן של הכסף אם החוזה כולל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת החברה, בין היתר, את אורך הזמן הצפוי בין המועד בו החברה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה. בחוזי מכירה עם לקוחות שאינם בעלי קרקע, תשלומים בגין התמורה בהסכם המכירה נקבעים בהתאם לאבני דרך מקובלים בענף. במידה ולחברה נוצר רכיב מימון משמעותי, מופרד הרכיב מסעיף הכנסות ממכירות ומוצג בסעיף הכנסות מימון. בעסקת קומבינציה עם לקוחות שהינם בעלי קרקע, קיים פער זמן העולה על שנה בין מועד קבלת התמורה מראש (העברת הקרקע) לבין מועד ביצוע שירותי הבנייה. לפיכך, קיים בעסקה מסוג זה רכיב מימון משמעותי, ובהתאם נזקפות הוצאות מימון בהתאם לשיעור הריבית שנקבע בעסקה כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה המוכרת כהכנסה על פני זמן כאמור לעיל (ראו סעיף ה' לעיל).

**טז. מיסים על הכנסה:**

מיסים נדחים

ההכרה במיסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מיסים. המדידה של מיסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המיסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח. כל נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה, ומקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**יח. תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:**

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש"): התקן החדש באפריל 2024 נועד לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות של הדיווח על ביצועי החברות. התקן החדש 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 החדש, ביחס להוראות ההצגה והגילוי החלות כיום:

- התקן החדש 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 ומיסים על ההכנסה.
  - התקן החדש כולל הנחיות למתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על-ידי ההנהלה (Management-defined Performance Measures) (MPMs).
  - התקן החדש מספק הנחיות לגבי קיבוץ ופיצול של המידע בדוחות הכספיים ביחס לשאלה האם מידע צריך להיכלל בדוחות הראשיים או בביאורים וגילויים לגבי פריטים שהוגדרו כ"אחרים".
  - התקן החדש 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. יישום מוקדם של IFRS 18 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.

**יט. 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 משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת, כמפורט להלן:

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

עיתוי מדידת שווי הקרקע - לעמדת סגל הרשות, בעסקאות קומביניציה, 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.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יט. יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (המשך):

- (ב) **מדידה עוקבת של התחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים מפונים והתחייבויות נוספות קשורות-**  
 ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים מפונים והתחייבויות נוספות קשורות מהוות התחייבות פיננסית. בהתאם לעמדת הסגל, בשים לב כי תשלומי דמי השכירות לדיירים משתנים כתלות בביצועי החברה והם אינם משקפים עדכון לעלות הקרקע, יש להכיר בכל שינוי אומדן בהתחייבות זאת כהוצאה או הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.
- (ג) **מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע-** עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם לפני להשגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש (בדרך כלל רף של 67%) אם בידי החברה ראיות חזקות לכך שתנאי ההכרה בנכס מתקיימים קודם למועד השגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש. יחד עם זאת, בהתאם לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות לפני מועד החתימה עם נציגות הדיירים המפונים.
- (ד) **הקצאת עלויות טרום ביצוע- יש** להקצות על בסיס סביר את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בנייה לדיירים המפונים לבין עלות מכירת דירות חדשות ללקוחות.
- (ה) **מדידת רכיב מימון משמעותי- יש** לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן או ישתנה בתקופות עוקבות.
- (ו) **הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר-** יש להציג במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות מהענקת שירותי בנייה לדיירים המפונים לבין הכנסות ממכירת דירות חדשות שהחברה בונה. כמו כן, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע-2010.

עמדת הסגל מיושמת לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025. יישום עמדת הסגל מהווה שינוי אומדן חשבונאית ומבוצעת למפרע.  
 לעמדת הסגל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ביאור 3 - מזומנים בחשבונות ליווי:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
11,203	13,803

מזומנים בחשבונות ליווי

במסגרת הסכמי הליווי של הפרויקטים בביצוע אשר נחתמו עם בנקים נותני אשראי (להלן: "הבנק המלווה") נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי הליווי ולפיכך מוצגים במסגרת סעיף מזומנים בחשבונות ליווי. התקבולים מרוכשי הדירות משמשים לביצוע תשלומי הפרויקט השוטפים הכל בכפוף לאישור המפקח הבנקאי והבנק המלווה. כמו כן, הבנק המלווה יהיה רשאי, מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר עודפים מהפרויקט בהתאם לקצב ההתקדמות ושיעור המכירות.

**מותג עירוני בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 4 - נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות:**

א. נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
(8,181)	(4,252)	הכנסות לקבל (מקדמות שהתקבלו) מרוכשי דירות לתחילת התקופה
34,283	46,834	הכנסות ממכירת דירות לחיצוניים או צדדים שלישיים שהוכרו בתקופת הדיווח (*)
(30,354)	(39,875)	מקדמות שהתקבלו בתקופת הדיווח
<b>(4,252)</b>	<b>2,707</b>	<b>סה"כ לסוף תקופה, נטו</b>
6,792	17,688	מוצג במסגרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות
(11,045)	(14,981)	מוצג במסגרת מקדמות בגין חוזים עם לקוחות

ב. להלן מידע לגבי הסכום המצרפי של מחיר העסקה שהוקצה למחויבויות ביצוע שלא קוימו (או שקוימו באופן חלקי):

בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר			
2028	2027	2026	
-	39,052	52,736	בגין חוזים עם לקוחות ליום 31 בדצמבר 2025 (*)
בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר			
2027	2026	2025	
-	-	26,997	בגין חוזים עם לקוחות ליום 31 בדצמבר 2024 (*)

(\*) כולל הכנסות ממתן שירותי בנייה ללקוחות בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה על חלק הקרקע הנותר בבעלותם.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

ביאור 5 - מלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין לזמן קצר וזמן ארוך:  
א. מלאי בניינים ודירות למכירה:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
37,817	27,585	פרויקט סמדר 1 (1)
5,993	24,756	פרויקט ז'בוטינסקי 29 (3)
4,086	14,437	פרויקט ז'בוטינסקי 27 (4)
3,253	15,382	פרויקט פרץ חיות (5)
4,889	6,558	פרויקט המרי 17 (6)
-	6,367	פרויקט המעיין 9 (7)
-	6,612	פרויקט משה דיין (8)
-	4,679	פרויקט שדה בוקר (9)
-	1,412	פרויקט עמוס 31 (10)
-	2,088	פרויקט עמוס 33 (11)
-	1,363	פרויקט אוורבוך (12)
<b>56,038</b>	<b>111,239</b>	

**מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים בשלבי ביצוע ותכנון**

(1) **פרויקט סמדר 1 רמת גן** – הפרויקט מבוצע באמצעות חברת ו.ז. גגות מטרופולין בע"מ. הפרויקט הינו פרויקט מסוג תמ"א 38/1 וכולל 46 דירות ו- 5 יחידות מסחר קיימות ובניה של 26 דירות חדשות למכירה על ידי החברה (27 דירות למכירה על ידי החברה לאחר שהחברה רכשה דירה נוספת מבעל דירה קיימת). היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש אוקטובר 2021 וביצוע הפרויקט החל בחודש נובמבר 2022. למועד חתימת הדוח, נמכרו 22 יח"ד בפרויקט. לעניין עלייה לשליטה של החברה בחברת הפרויקט בחודש יולי 2023 ראה ביאור 7.

(2) **פרויקט ריינס 45 תל אביב** – פרויקט שבוצע באמצעות חברת מותג עירוני פרויקטים 33 בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה). הפרויקט הינו פרויקט מסוג תמ"א 38/1 בתל אביב וכולל 8 דירות קיימות ומשרד ובניה של 3 דירות חדשות למכירה על ידי חברת הפרויקט. היתר הבניה בפרויקט התקבל בחודש דצמבר 2020. במהלך שנת 2025 הפרויקט הסתיים וכלל הדירות נמסרו.

(3) **פרויקט ז'בוטינסקי 29 גבעתיים** – פרויקט המבוצע באמצעות חברת מותג עירוני ז'בוטינסקי 29 בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה). הפרויקט הינו פרויקט מסוג תמ"א 38/2 וכולל הריסה של הבניין הקיים והקמה של שני בנייני מגורים חדשים הכוללים 28 דירות מתוכן 14 למכירה על ידי חברת הפרויקט. הפרויקט קיבל היתר בניה בחודש ספטמבר 2023. הסכם הליווי נחתם סופית ברבעון הראשון של 2025. החברה החלה את ביצוע הפרויקט ברבעון השלישי של שנת 2025. למועד חתימת הדוח נמכרו 6 דירות בפרויקט.

**ביאור 5 - מלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין לזמן ארוך (המשך):**

- (4) **פרויקט ז'בוטינסקי 27 גבעתיים** – פרויקט המבוצע באמצעות חברת מותג עירוני ז'בוטינסקי 27 בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה). הפרוייקט הינו פרויקט מסוג תמ"א 38/2 וכולל הריסה של הבניין הקיים והקמה של בניין מגורים חדש הכולל 14 דירות מתוכן 8 למכירה על ידי חברת הפרוייקט. הפרוייקט קיבל היתר בניה בחודש אוגוסט 2023. הסכם הליווי נחתם סופית ברבעון הראשון של 2025. החברה החלה את ביצוע הפרוייקט ברבעון השלישי של שנת 2025. למועד חתימת הדוח נמכרו 4 דירות בפרוייקט.
- (5) **פרוייקט פרץ חיות תל אביב** – פרויקט המבוצע באמצעות חברת מותג עירוני פרץ חיות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה). הפרוייקט הינו פרויקט מסוג תמ"א 38/1 בתל אביב וכולל 10 דירות קיימות ובניה של 6 דירות חדשות למכירה על ידי חברת הפרוייקט. החברה החלה את ביצוע הפרוייקט ברבעון הרביעי של שנת 2025. נכון למועד חתימת הדוח נמכרו 4 דירות בפרוייקט.
- (6) **פרוייקט המרי 17 גבעתיים** – פרויקט המבוצע באמצעות חברת מותג עירוני המרי 17 בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה). הפרוייקט הינו פרויקט מסוג תמ"א 38/2 וכולל הריסה של הבניין הקיים והקמה של בניין מגורים חדש הכולל 26 דירות מתוכן 15 למכירה על ידי חברת הפרוייקט. ביום 13 בנובמבר, 2025, התקשרה חברת מותג עירוני המרי 17 בע"מ, בהסכם ליווי עם בנק הפועלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "הבנק") בקשר עם פרויקט המרי 17 הממוקם על מקרקעין הידועים כגוש 6166 חלקה 552, רח' המרי 17 בגבעתיים. במסגרת הסכם הליווי כאמור וכתנאי של הבנק להעמדת הליווי לפרוייקט, התחייבו בעלי השליטה להעמיד ערבות אישית להתחייבויות חברת הפרוייקט כלפי הבנק. החברה צופה להתחיל את ביצוע הפרוייקט במהלך שנת 2026.
- (7) **פרוייקט המעיין, גבעתיים** – פרויקט המבוצע באמצעות חברת מותג עירוני המעיין בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה). הפרוייקט הינו פרויקט מסוג תמ"א 38/2 וכולל הריסה של הבניין הקיים והקמה של בניין מגורים חדש הכולל 28 דירות מתוכן 16 למכירה על ידי חברת הפרוייקט. למועד חתימת הדוח נחתמו חוזה מכר בגין 4 יח"ד בפרוייקט. ביום 11 בספטמבר 2025 התקשרה חברת מותג עירוני המעיין בע"מ, בהסכם ליווי עם בנק הפועלים בע"מ בקשר עם פרויקט המעיין הממוקם על מקרקעין הידועים כגוש 6161 חלקה 367, רח' המעיין 9 בגבעתיים. ביום 21 באוקטובר 2025, קיבלה מותג עירוני המעיין בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הפרוייקט"), היתר בניה לביצוע פרויקט המעיין 9, גבעתיים, בתנאים המפורטים בהיתר הבניה הכולל הריסת מבנה מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בו 12 יח"ד המצוי במקרקעין, והקמת מבנה מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 7 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף ובו סה"כ 26 יח"ד (מתוכן 12 יחידות דיור שייכות לבעלים ויתרת 14 יחידות הדיור לשיווק על ידי חברת הפרוייקט).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

**ביאור 5 - מלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין לזמן ארוך (המשך):**

(8) **משה דיין 37-35, רמת גן** - פרויקט המבוצע באמצעות חברת מותג עירוני פרויקטים 35 בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה). הפרוייקט הינו פרויקט מסוג תמ"א 38/2 וכולל הריסה של הבניין הקיים והקמה של בניין מגורים חדש הכולל 36 דירות מתוכן 24 למכירה על ידי חברת הפרוייקט. למועד חתימת הדוח נחתמו חוזה מכר בגין 6 יח"ד בפרוייקט. ביום 30 באוקטובר 2025 התקבל היתר בניה למותג עירוני פרויקטים 35 בע"מ לביצוע הפרוייקט, בתנאים המפורטים בהיתרי הבניה הכוללים, הריסת שני מבני מגורים קיימים בני 3 קומות מעל קומה מפולשת ובהם 6 יח"ד בכל אחד (12 יח"ד סה"כ) המצויים במקרקעין, והקמת שני מבני מגורים חדשים מכוח תמ"א 38, בני 8 קומות כל אחד (בתוספת קומת גג חלקית) מעל קומת קרקע ומעל ל-2 מרתפי חניה, הכוללים 38 חניות, ובהם סה"כ 18 יח"ד בכל בניין (מתוכן 12 יחידות דיור שייכות לבעלים ויתרת 24 יחידות הדיור לשיווק על ידי חברת הפרוייקט). כמו כן, ביום 6 בנובמבר 2025 התקשרה חברת מותג עירוני פרויקטים 35 בע"מ, בהסכם ליווי עם קבוצת רובי מימון בע"מ, רובי יהלום בע"מ וש. שלמה חברה לביטוח בע"מ. החברה צופה להתחיל את ביצוע הפרוייקט במהלך שנת 2026.

(9) **פרוייקט שדה בוקר 23-21, גבעתיים** - פרויקט המבוצע באמצעות חברת מותג עירוני שדה בוקר בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה). הפרוייקט הינו פרויקט מסוג תמ"א 38/2 וכולל הריסה של הבניין הקיים והקמה של בניין מגורים חדש הכולל 18 דירות מתוכן 10 למכירה על ידי חברת הפרוייקט. החברה צופה להתחיל את ביצוע הפרוייקט ברבעון השני של שנת 2026. למועד חתימת הדוח נחתמו חוזה מכר בגין 3 יח"ד בפרוייקט. ביום 24 בדצמבר, 2025 התקבל היתר בניה לביצוע הפרוייקט בתנאים המפורטים בהיתר הבניה הכולל הריסת מבנה מגורים קיים מכוח תמ"א 38 הכולל 8 יח"ד, והקמת מבנה מגורים חדש בן 7 קומות כולל כניסה וגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 18 יחידות דיור (מתוכן 8 יחידות דיור שייכות לדיירים ויתרת 10 יחידות הדיור לשיווק על ידי חברת הפרוייקט).

ביום 13 בינואר 2026 התקשרה מותג עירוני שדה בוקר בע"מ, בהסכם ליווי עם קבוצת רובי מימון בע"מ, רובי יהלום בע"מ וש. שלמה חברה לביטוח בע"מ (להלן יחד: "הגורמים המממנים"). החברה צופה להתחיל את ביצוע הפרוייקט במהלך שנת 2026.

(10) **פרוייקט עמוס 31, תל אביב** - פרויקט המבוצע באמצעות מותג עירוני עמוס 31 בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה). הפרוייקט הינו פרויקט מסוג תמ"א 38/2 וכולל הריסה של הבניין הקיים והקמה של בניין מגורים חדש הכולל 12 דירות מתוכן 7 למכירה על ידי חברת הפרוייקט. החברה צופה להתחיל את ביצוע הפרוייקט במהלך שנת 2026

(11) **פרוייקט עמוס 33, תל אביב** - פרויקט המבוצע באמצעות מותג עירוני פרויקטים 41 בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה). הפרוייקט הינו פרויקט מסוג תמ"א 38/2 וכולל הריסה של הבניין הקיים והקמה של בניין מגורים חדש הכולל 12 דירות מתוכן 6 למכירה על ידי חברת הפרוייקט.

ביום 24 בדצמבר 2025 התקבל היתר בניה לפרוייקט. החברה צופה להתחיל את ביצוע הפרוייקט במהלך שנת 2026

**מותג עירוני בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 5 - מלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין לזמן ארוך (המשך):**

(12) **אוורבוך, רמת השרון** - פרויקט המבוצע באמצעות מותג עירוני אוורבוך 26 בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה). הפרוייקט הינו פרויקט מסוג תמ"א 38/2 וכולל הריסה של הבניין הקיים והקמה של בניין מגורים חדש הכולל 27 דירות מתוכן 15 למכירה על ידי חברת הפרוייקט. החברה צופה להתחיל את ביצוע הפרוייקט במהלך שנת 2026

**ב. מלאי בניינים ודירות למכירה:**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
2,092	-	פרוייקט המעין 9 (7.א.5)
3,497	-	משה דיין 35-37 (8.א.5)
7,409	5,130	אחרים
<b>12,998</b>	<b>5,130</b>	

**מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים לזמן ארוך**

החברה נמצאת בשלבים שונים של משאים ומתנים והתקשרויות עם בעלי מקרקעין להקמת פרויקטים, חלקם במתווה של עסקאות קומבינציה במסלול התחדשות עירונית "תמ"א 38/1" ו- "תמ"א 38/2" וחלקם בהתאם למסלול "פינוי בינוי".

פרוייקט הוורדים - בדבר פרויקט הוורדים ראה באור 25, אירועים לאחר תאריך הדיווח.

**ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה:**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
1,858	675	מוסדות
2,155	3,954	הוצאות מראש
279	378	אחרים
<b>4,292</b>	<b>5,007</b>	<b>סך-הכל</b>

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - חברות כלולות ועסקאות משותפות:

א. חברות מוחזקות מהותיות:

שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות

ההצבעה ליום 31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם החברה
2024	2025		
100%	100%	ישראל	מותג עירוני המעיין בע"מ
100%	100%	ישראל	מותג עירוני המרי 17 בע"מ
100%	100%	ישראל	ו.ז. גגות מטרופולין בע"מ (1)
100%	100%	ישראל	מותג עירוני זבוטינסקי 27 בע"מ
100%	100%	ישראל	מותג עירוני זבוטינסקי 29 בע"מ
100%	100%	ישראל	מותג עירוני פרץ חיות בע"מ
100%	100%	ישראל	מותג עירוני ניהול בע"מ

(1) בחודש יולי 2021 רכשה החברה, באמצעות חברה בת 50% מחברת ו.ז. גגות מטרופולין בע"מ (להלן: "חברת סמדר 1") תמורת 1,750 אלפי ש"ח. חברת סמדר 1 מקדמת פרויקט מסוג תמ"א 38/1 ברמת גן וכולל 46 דירות קיימות, 5 יחידות מסחר קיימות ובניה של 26 דירות חדשות למכירה על ידי החברה (27 דירות למכירה על ידי החברה לאחר שהחברה רכשה דירה נוספת מבעל דירה קיימת). עוד נקבע בהסכם הרכישה כי לאחר קבלת היתר בניה ולאחר אישור נציגות הדיירים של הפרויקט או במועד קבלת טופס 4 לפי המוקדם תשלים החברה רכישה של 50% הנוספים מהון המניות של חברת סמדר 1 תמורת 1,750 אלפי ש"ח הנוספים.

היתר בניה לפרויקט התקבל בחודש אוקטובר 2021 ואישור הנציגות התקבל בחודש יולי 2023. בהתאם, לאחר קבלת אישור הנציגות השלימה החברה את התמורה הנוספת וקיבלה לידיה 50% נוספים מהון המניות של חברת סמדר 1 וכתוצאה מכך עלתה לשיעור החזקה של 100%. החברה טיפלה ברכישה כצירוף עסקים שהושג בשלבים כאמור בהוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים. בהתאם, מדדה החברה את השווי ההוגן של ההחזקות הקודמות (ה- 50% הראשונים שטופלו בהתאם לשיטת השווי ההוגן) בהתאם להערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי והכירה כתוצאה מכך ברווח בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח. בנוסף ביצעה החברה עבודת הקצאת עלות רכישה במסגרתה יוחסו כל עודפי העלות (ברוטו) למלאי הפרויקט (בסך של כ- 13.5 מיליון ש"ח – מתוכם סך של כ- 4.8 מיליון ש"ח הוכרו כהוצאה בעלות המכר בשנת 2025) והתחייבות מסים נדחים (בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח).

<u>אלפי ש"ח</u>	
1,750	תמורה במזומן
5,740	שווי הוגן החזקות קודמות
7,490	סה"כ עלות צירוף העסקים
29,613	נכסים שוטפים שהוכרו
(21,059)	התחייבויות שוטפות שהוכרו
(1,064)	התחייבויות לא שוטפות שהוכרו
7,490	

**מותג עירוני בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

ביאור 7 - חברות כלולות ועסקאות משותפות (המשך):

**ב. פירוט החברות הכלולות והעסקאות המשותפות**

שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה ליום 31 בדצמבר		מדינת התאגדות	שם החברה
2024	2025		
50%	50%	ישראל	מותג שדות בני עייש בע"מ
50%	50%	ישראל	מותג עירוני אנפה ים בע"מ
50%	50%	ישראל	נופי דרור בע"מ

**ג. הרכב השקעות והלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
5,595	7,669	מותג שדות בני עייש בע"מ
2,592	-	מותג אנפה ים בע"מ
-	2,643	נופי דרור בע"מ
<b>8,187</b>	<b>10,312</b>	<b>סך-הכל</b>

**ד. תנועה בהשקעות והלוואות מותג בני עייש בע"מ**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
4,082	5,595	יתרה ליום 1 בינואר
1,030	1,273	הלוואות שניתנו
483	801	הכנסות ריבית שהוכרו
<b>5,595</b>	<b>7,669</b>	<b>סך-הכל</b>

**ה. תנועה בהשקעות והלוואות מותג אנפה ים בע"מ**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
4,725	2,592	יתרה ליום 1 בינואר
(2,999)	(2,592)	פירעון הלוואות שניתנו-
866	-	חלק החברה בתוצאות החברות הכלולות
<b>2,592</b>	<b>-</b>	<b>סך-הכל</b>

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 7 - חברות כלולות ועסקאות משותפות (המשך):**

**1. תנועה בהשקעות והלוואות בנופי דרוור בע"מ**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
-	-	יתרה ליום 1 בינואר
-	2,643	הלוואות שניתנו
-	2,643	<b>סך-הכל</b>

**2. פרטים נוספים בקשר לחברות כלולות**

- 1. שדות בני עייש בע"מ – החברה, באמצעות חברה בת, מחזיקה 50% בחברת מותג שדות בני עייש בע"מ אשר לה זכויות לבניה צמודת קרקע של 43 יחידות דיור בבני עייש. הפרויקט נמצא בתהליכי מתקדמים ובמהלך 2025 התבצע אושרה בועדה המקומית. בין החברה ובעל המניות הנוסף קיים הסכם לשליטה משותפת בחברת שדות בני עייש בע"מ. בהתאם להסכם בעלי המניות בחברת מותג עירוני בני עייש בע"מ, הלוואות הבעלים שיועמדו על ידי הבעלים לחברת הפרויקט ישאו ריבית בשיעור שנתי של 12%. להערכת החברה, הקמת הפרויקט תחל בשנת 2026**
- 2. מותג אנפה ים בע"מ – בשנת 2023 זכתה החברה, באמצעות חברה בת יחד עם שותף במכרז לרכישת קרקע לבניית 20 יחיד צמודות קרקע בכפר יעבץ. תמורת רכישת הקרקע הסתכמה לסך של כ- 31 מיליוני ש"ח. הרכישה בוצעה באמצעות חברת מותג אנפה ים בע"מ אשר החברה מחזיקה בה בשיעור של 50%. בין החברה ובין השותף קיים הסכם לשליטה משותפת. בחודש אוגוסט 2024 מכרה חברת מותג אנפה ים בע"מ את הזכויות בקרקע שברשותה לצד ג' בתמורה לסכום כולל של כ- 41 מיליון ש"ח. לאחר מכירת הקרקע כאמור קיבלו בעלי המניות בחברה החלטה בדבר סיום פעילות חברת מותג אנפה ים במהלך שנת 2025.**
- 3. נופי דרוור בע"מ – החברה, באמצעות חברה בת מחזיקה 50% בחברת נופי דרוור בע"מ אשר לה זכויות לבניה צמודת קרקע של 142 יחידות דיור בדרור. הפרויקט נמצא בתהליכי תכנון לפני השלמת פיתוח. בין החברה ובעל המניות הנוסף קיים הסכם לשליטה משותפת בחברת נופי בע"מ. ביום 10 בספטמבר, 2025, דיווחה החברה על התקשרות חברה בת, מותג עירוני ניהול בע"מ (מוחזקת 100% ע"י החברה) עם חברת אנפה ים דרוור בע"מ, אשר בשליטת אותם בעלים ואותם אחוזי אחזקה כמו בחברת נופי דרוור בע"מ (בכוונת החברות בכוונת החברה ושותפיה למזג את שתי החברות), בהסכם הקצאת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט, לרכישת 36 יחיד לבניה צמודת קרקע ביישוב דרוור, גוש 100969, חלקות 11,10,11,154 אשר שטחה הכולל הינו כ-7,731 מ"ר. ע"פ ההסכם, חברת הפרויקט תקצה מניות למותג עירוני ניהול בע"מ.**
- 4. פסגות דרוור בע"מ – ביום 29 בדצמבר, 2025 זכתה החברה, באמצעות חברה בת "מותג עירוני ניהול בע"מ", במכרז שנערך על ידי רמ"י, לרכישת זכויות חכירה במגרש מס' 780, בגוש 100918, חלקה 91, ביישוב דרוור (חירן), בהתאם לתכנית (תב"ע) מס' 107/02/15, בשטח של כ-7,366 מ"ר (להלן: "המקרקעין"), בייעוד לבנייה של 230 יחידות דיור מיוחד בשטח של כ- 9,200 מ"ר (דיור מוגן/דירות סטודיו/מעונות לצעירים) ושימושים נלווים בשטח של כ- 2,000 מ"ר.**

## מותג עירוני בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

#### **ביאור 7 - חברות כלולות ועסקאות משותפות (המשך):**

יצוין כי, ההצעה להשתתפות במכרז (להלן: "ההצעה") הוגשה על ידי מותג עירוני ניהול בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) במשותף עם צדדים שלישיים וחלקה היחסי של מותג ניהול בפרויקט, לרבות ברווחיו, הינו 45%.

התמורה בגין זכויות החכירה במקרקעין הינה בסך של כ-3,500 אלפי ש"ח בתוספת תשלום הוצאות פיתוח בסך של כ-11,680 אלפי ש"ח ובתוספת מע"מ כדין (להלן ביחד: "התמורה"). חלקה של מותג ניהול מהתמורה מסתכם לסך של כ-6,831 אלפי ש"ח.

יצוין כי במסגרת ההצעה, הופקדה על ידי מותג עירוני ניהול בע"מ ערבות אוטונומית בלתי מותנית לקיום ההצעה, לפקודת רמ"י, בסכום כולל של כ-1,167 אלפי ש"ח. על פי תנאי המכרז, עם אישור הזכייה בו, הערבות תמומש ותיחשב כתשלום ראשון על חשבון התמורה, כאשר יתרת התמורה בגין המקרקעין והוצאות הפיתוח תשולם לא יאוחר מ-90 ימים ממועד אישור ועדת המכרזים.

על פי הערכת החברה, ההכנסות והעלויות שינבעו מהפרויקט יסתכם לסך של כ-186 מיליון ש"ח וכ-147 מיליון ש"ח, בהתאמה (לפני מע"מ).

#### **ביאור 8 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים:**

**הרכב:**

**א. אשראי מתאגידים פיננסיים**

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית הנקובה	
2024	2025	ליום 31 בדצמבר 2024	
		%	
			פריים + 7.35%
22,858	23,721	1% +	אשראי מתאגידים בנקאיים (1)
<b>22,858</b>	<b>23,721</b>		

(1) מתוך יתרת אשראי מתאגידים בנקאיים לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, סך של כ-20.7 מיליון ש"ח ו-21 מיליון ש"ח בהתאמה, מתייחסים לאשראי שהתקבל במסגרת הסכם ליווי למימון פרויקט סמדר 1 ברמת גן וכולל מסגרת אשראי וחוב נחות (משלים הון). מסגרת האשראי הכספי נושאת ריבית בשיעור הפריים + 1% והחוב הנחות נושא ריבית בשיעור של פריים + 7.35%. בחודש יולי 2025, פרעה החברה את החוב הנחות (משלים הון) בסך של כ-12 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר, היתרה בסך של כ-20.7 מיליון ש"ח מייצגת את החוב הבכיר בלבד בפרויקט סמדר 1. החברה מתקשרת בהסכמי ליווי עם תאגידים פיננסיים, במסגרתם ניתנות לחברה ולשותפיה מסגרות אשראי שונות לטובת ביצוע הפרויקטים. במסגרת הסכמי הליווי האמורים מחויבת החברה לעמוד בתנאי ביצוע, היקפי מכירות והעמדת הון עצמי כמפורט בכל הסכם. אשראי זה מוארך מעת לעת עד לסיום הפרויקטים בכפוף. נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 החברה עומדת בתנאי הסכמי הליווי.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

ביאור 9 - הלוואות ממשקיעים, בעלי מניות וצדדים קשורים:  
א. הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית הנקובה		
2024	2025	ליום 31 בדצמבר 2025		
		%		
12,790	3,405	10%-13%		הלוואות ממשקיעים למימון פרויקטים זמן קצר
4,772	1,352	10%-13%		הלוואות ממשקיעים למימון פרויקטים זמן ארוך

ב. הלוואות ממשקיעים:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית הנקובה		
2024	2025	ליום 31 בדצמבר 2025		
		%		
18,629	21,544	11%-13%		הלוואות ממשקיעים למימון פרויקטים זמן קצר
2,470	-	11%-13%		הלוואות ממשקיעים למימון פרויקטים זמן ארוך

ההלוואות מצדדים קשורים ומשקיעים יפרעו בסיום הפרויקט אליה מיוחסת כל הלוואה.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 9 - הלוואות ממשקיעים, בעלי מניות וצדדים קשורים (המשך):**

להלן פירוט בקשר להלוואות שהתקבלו מבעלי מניות וצדדים קשורים וממשקיעים למימון פרויקטים לזמן קצר:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
3,661	-	הלוואות למימון פרויקט ריינס 45
8,362	3,617	הלוואות למימון פרויקט סמדר 1
5,280	2,101	הלוואות למימון פרויקט זבוטינסקי 27
3,537	3,272	הלוואות למימון פרויקט זבוטינסקי 29
5,433	3,981	הלוואות למימון פרויקט פרץ חיות
2,856	3,549	הלוואות למימון פרויקט המרי 17
2,778	3,519	הלוואות למימון פרויקט המעיין 9
-	880	הלוואות למימון פרויקט משה דיין
-	2,015	הלוואות למימון פרויקט עמוס 31
-	2,015	הלוואות למימון פרויקט עמוס 33
2,290	-	הלוואות למימון פרויקט כפר יעבץ
4,464	-	הלוואות משקיעים כללי
<b>38,661</b>	<b>24,949</b>	
		<b>סה"כ</b>
12,790	3,405	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים
<b>18,629</b>	<b>21,544</b>	הלוואות ממשקיעים

(\*) החברה מממנת את ההשקעה הנדרשת בהון העצמי בפרויקטים השונים באמצעות הלוואות ממשקיעים. בהתאם להסכמי ההלוואות עם המשקיעים השונים, ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של 10%-13% אשר נצברת לקרן ההלוואה ומשולמת בהחזר הקרן.

במהלך שנת 2025, נטלה החברה הלוואות מצדדים קשורים ומשקיעים בסך של כ- 405 אלפי ש"ח ו-6 מיליון ש"ח בהתאמה. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של 11%-13% אשר נצברת לקרן ההלוואה ומשולמת בהחזר הקרן. כמו כן, במהלך שנת 2025 פרעה החברה הלוואות (קרן וריבית), מצדדים קשורים ומשקיעים בסך של כ- 14.8 מילון ש"ח.

**מותג עירוני בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 10 - התחייבויות לבעלי מקרקעין:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
6,842	32,451
1,599	3,896
<b>8,411</b>	<b>36,347</b>

התחייבות למתן שירותי בניה  
התחייבות לתשלום שכר דירה לבעלי קרקע  
סך-הכל

**ביאור 11 - ספקים ונותני שירותים אחרים:**

**הרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
5,221	2,094
<b>5,221</b>	<b>2,094</b>

ספקים והוצאות לשלם  
סך-הכל

**ביאור 12 - זכאים ויתרות זכות:**

**הרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
200	268
1,374	100
305	675
-	507
135	121
<b>2,014</b>	<b>1,671</b>

עובדים ומוסדות בגין שכר  
מוסדות  
הפרשה לבדק  
בעלי מניות  
אחרים  
סך-הכל

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

ביאור 13 - הון עצמי:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר 2025

מונפק ונפרע		רשום	
ש"ח	מספר המניות	ש"ח	מספר המניות
1,300	130,081	10,000,000	1,000,000,000

מניות רגילות 0.01 ש"ח ע.ג.

ליום 31 בדצמבר 2024

מונפק ונפרע		רשום	
ש"ח	מספר המניות	ש"ח	מספר המניות
1,067	106,668	1,000,000	100,000,000
234	23,414	100,000	10,000,000

מניות רגילות 0.01 ש"ח ע.ג.

מניות נדחות דיבידנד 0.01 ש"ח ע.ג.

**השקעות בהון החברה:**

ביום 20 ביולי 2016 נחתם הסכם (להלן: "הסכם ההשקעה") בין החברה לבין א.ל.א השקעות שותפות מוגבלת (להלן: "המשקיעים"), לפיו, בעבור הקצאתן של 26,667 ממניות החברה, שהיו, באותה עת, 25% מההון המונפק והנפרע של החברה, שילמו המשקיעים לחברה את ערכן הנקוב בסך של כ-267 ש"ח ובנוסף התחייבו המשקיעים להעמיד לחברה הלוואה בסכום כולל של 6 מיליון ש"ח בשלושה תשלומים עוקבים שווים (להלן: "ההלוואה"). ההלוואה שהועמדה על פי הסכם ההשקעה הייתה צמודה למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") ולא נשאה ריבית עד ליום פירעונה. על פי הסכם ההשקעה ההלוואה תיפרע לאחר פרעון מלוא הפרשי ההצמדה והריבית אשר עמדו באותה עת על סך של כ-4.4 מיליון ש"ח ולאחר פירעון חלקי של קרן הלוואת הייסוד (להלן: "הלוואת הייסוד") (הלוואת הייסוד הינה הלוואה ניתנה על ידי צד קשור לאחד מבעלי השליטה בחברה והמלווה מכהן כדירקטור בחברה). החל מהמועד בו יתרת קרן הלוואת הייסוד תעמוד על סך של 2 מיליון ש"ח יפרעו ההלוואה והלוואת הייסוד בחלקים יחסיים (פרו-ראטה) ליתרת הקרן של כל אחת מההלוואות האמורות, זאת בהתאם ליכולת החברה כפי שיקבע דירקטוריון החברה ובכל מקרה לפני כל חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה.

לאחר השלמת מלוא הפירעון של ההלוואה ושל הלוואת הייסוד תיקבע בחברה מדיניות חלוקת דיבידנד, בהתאם למצב הכספי של החברה ולשיקול דעת הדירקטוריון, בשיעור של 50% מיתרת הרווחים הראויים לחלוקה שהצטברו בידי החברה.

במסגרת הסכם ההשקעה נקבע כי לאחר הקצאת המניות ימנה דירקטוריון החברה 4 דירקטורים אשר ימונו על ידי בעלי המניות של החברה באופן שכל בעלי המניות המחזיקים במצטבר במניות המהוות 25% מהון המניות המוצע של החברה יהיו זכאים למנות דירקטור אחד בגין אותם 25% החזקה. על אף האמור לעיל, הובטח כי כל עוד המשקיעים יוסיפו להחזיק במניות החברה המהוות 15% מן ההון המונפק והנפרע של החברה יכהן לפחות נציג אחד מטעם המשקיעים בדירקטוריון. בנוסף יהיו זכאים המשקיעים למנות עד שני משקיפים לדירקטוריון החברה.

בהסכם ההשקעה נקבעו הוראות נוספות בעניין החלטות המצריכות רוב מיוחד מקרב בעלי המניות של החברה,

**ביאור 13 - הון עצמי (המשך):**

**השקעות בהון החברה (המשך):**

הגבלות על העברת מניות, זכות הצעה ראשונה, זכות חובת הצטרפות במכירת מניות של החברה וכן הוראות נוספות.

ביום 28 במאי 2018 נחתמה תוספת להסכם ההשקעה (להלן: "התוספת להסכם ההשקעה") בין החברה לבין המשקיעים, לפיו בעבור הקצאתן של 23,415 מניות נדחות דיבידנד של החברה, אשר לעיל תומרנה למניות רגילות של החברה, שהיוו, באותה עת, 18% מההון המונפק והנפרע של החברה, שילמו המשקיעים לחברה את ערכן הנקוב בסך של כ-234 ש"ח ובנוסף התחייבו המשקיעים להעמיד לחברה הלוואה נוספת בסכום של 6 מיליון ש"ח בשלושה תשלומים שנתיים עוקבים כאשר התשלום הראשון עמד על סך של כ-1 מיליון ש"ח; התשלום השני, עמד על סך של 3.3 מיליון ש"ח; והתשלום השלישי עמד שעל סך של 1.7 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "ההלוואה השנייה"). במסגרת ההלוואה השנייה נקבע כי ההלוואה תהיה צמודה למדד ולא תישא ריבית עד ליום פירעונה. ההלוואה השנייה תיפרע במועד שיקבע בהסכמה בין החברה והמשקיעים ובכפוף להלן: (1) 50% מקרן ההלוואה השנייה תיפרע על ידי החברה רק לאחר שהחברה תפרע את: (א) מלוא הפרשי ההצמדה והריבית בגין הלוואת הייסוד; (ב) מלוא קרן הלוואת הייסוד; (ג) מלוא הפרשי ההצמדה והריבית בגין ההלוואה הראשונה; (ד) מלוא קרן ההלוואה הראשונה. (2) יתרת קרן ההלוואה השנייה (50%) תיפרע על ידי החברה בד בבד עם חלוקה בפועל של דיבידנד על ידי החברה באופן שבמועד שבו תחלק החברה דיבידנד בפועל היא תפרע במקביל חלק מיתרת קרן ההלוואה השנייה (ביחס של 0.82 דיבידנד ו-0.18 פירעון יתרת קרן ההלוואה השנייה). החברה לא תחלק דיבידנדים אלא אך ורק לאחר שתפרע את המחצית הראשונה מקרן ההלוואה השנייה. במסגרת התוספת להסכם ההשקעה, תוקנו סעיפים בתקנון החברה בקשר הגדלת ההון הרשום ולמינוי דירקטור לדירקטוריון החברה כך שממועד התיקון, מינוי של דירקטור יתאפשר על ידי המחזיק ב-18% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. שאר תנאי התוספת להסכם ההשקעה זהים לתנאי הסכם ההשקעה כמפורט לעיל.

בהתאם להסכם בין החברה לבין המלווה בהלוואת הייסוד נקבע שפירעון הלוואת הייסוד יהיה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. כמו כן, בהתאם לתנאי הסכם ההשקעה וההלוואה כאמור לעיל, הרי שגם בהסכמים כאמור פירעון הסכומים למשקיעים יהיה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, קרי, לחברה קיימת זכות בלתי מותנית להימנע מתשלומי קרן וריבית בגין ההסכמים כאמור.

לאור כל האמור לעיל סיווגה החברה את הסכומים שהתקבלה מהמשקיעים ומהלוואת הייסוד בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח וכ-2.5 מיליון ש"ח, בהתאמה להון.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 13 - הון עצמי (המשך):**

**השקעות בהון החברה (המשך):**

ביום 27 במרץ 2025 נחתם תיקון (להלן בסעיף זה: "ההסכם המתוקן") להסכם ההשקעה מיום 20 ביולי 2016 (להלן בסעיף זה: "הסכם ההשקעה") ולתוספת להסכם מיום 28 במאי 2018 ולנספחי הסכמי הלוואה (להלן בסעיף זה: "תוספת להסכם" ו-"נספחי הלוואות", בהתאמה) שהעמידה א.ל.א השקעות, שותפות מוגבלת, בעלת עניין בחברה (להלן: "השותפות") לחברה כמתואר בביאור 13 לעיל, לפיו הובהר כי כוונת הצדדים הייתה, במועד חתימת הסכם ההשקעה ובמועד חתימת התוספת להסכם כי, החלטת החברה על פירעון הלוואה כאמור לעיל יהיה טעון אישור של דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה.

יובהר כי במסגרת ההסכם המתוקן נקבע כי בכפוף להשלמת הנפקת ניירות ערך של החברה לציבור יפקע ויבוטל הסכם ההשקעה והתוספת להסכם וכל הוראותיהם תבוטלנה, לרבות כל הוראות נספחי הלוואות כמפורט בכל אחד מהסכם ההשקעה והתוספת להסכם, ומאותו מועד הלוואות יומרו לפרמיה בגין המניות אשר יוקצו לשותפות, באופן שלכל מניה תתווסף פרמיה בסך של כ-249.4 ש"ח ובסה"כ פרמיה בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח. לאור האמור ביחס להמרה לפרמיה בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח ולאור האמור ביחס להכרה בכ-2.46 מיליון ש"ח במסגרת רכיב קרן הון הלוואות בעלים, סך של כ-15 מיליון ש"ח הוכרו בסעיף הלוואות יסוד המסווג כהון החברה. בהתאם לכך בדוחות הכספיים לא נצברות הוצאות ריבית בגין הלוואות אלה. לתאריך הדוח על המצב הכספי יתרת הריבית שנצברה בגינה זכאים המלווים להמרה בהתאם מנגנון האמור בסעיף 2 לעיל הינה 1,158 אלפי ש"ח.

**ביאור 14 - הכנסות:**

**הרכב:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	
10,430	26,847	46,834	ממכירת דירות
3,054	6,178	6,057	ממתן שירותי בניה לבעלי קרקע
593	1,258	758	מדמי ניהול וייזום
<b>14,077</b>	<b>34,283</b>	<b>53,649</b>	<b>סך-הכל</b>

**מותג עירוני בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 15 - עלות המכר:**

**הרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
6,541	23,399	39,171	עלות מכר - מכירת דירות*
4,683	4,475	6,824	עלות מכר – מתן שירותי בניה
<b>11,224</b>	<b>27,874</b>	<b>45,995</b>	<b>סך-הכל</b>

\* כולל סך של כ- 4.8 מיליון ש"ח 3.1 מיליון ש"ח ו- 0.96 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2025, 31 בדצמבר, 2024 ו-31 בדצמבר, 2023 בהתאמה. לפרטים נוספים ראה ביאור 7 (א).

**ביאור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות:**

**הרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
1,388	2,273	4,381	שכר והוצאות נלוות
477	554	762	אחזקת משרד
348	418	1,050	שירותים מקצועיים ואחרים
<b>2,213</b>	<b>3,245</b>	<b>6,193</b>	<b>סך-הכל</b>

**ביאור 17 - הוצאות מכירה ושיווק:**

**הרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
190	695	2,162	עלויות להשגת חוזה
382	32	685	פרסום ושיווק
<b>572</b>	<b>727</b>	<b>2,847</b>	<b>סך-הכל</b>

**מותג עירוני בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 18 - הוצאות (הכנסות) מימון:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
580	185	1,430	הכנסות מימון מפקדונות
-	1,635	1,301	הכנסות מימון מהלוואות לחברות כלולות
200	90	311	הכנסות מימון בגין חוזי מכר עם לקוחות
<b>780</b>	<b>1,910</b>	<b>3,042</b>	<b>סך הכנסות המימון</b>
			<b>הוצאות מימון:</b>
1,616	6,053	7,385	הוצאות ריבית ועמלות בנקים ומשקיעים
-	-	3,110	הוצאות ריבית בגין אגרות חוב (סדרהא)
1,245	753	1,790	הוצאות מימון בגין רכיב מימון משמעותי בהתחייבות למתן שירותי בניה
(1,713)	(2,335)	(3,248)	היוון עלויות אשראי למלאי פרויקטים עתידיים
<b>1,148</b>	<b>4,471</b>	<b>9,037</b>	<b>סך הוצאות המימון</b>

**ביאור 19 - מיסים על הכנסה:**

**א. שיעורי המס החלים על הקבוצה:**

- שיעור המס החל על החברה הוא 23%.
- 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 במיסים נדחים (ראה סעיף ד').

**ב. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
-	-	-	מיסים שוטפים
292	357	1,343	הכנסות (הוצאות) מיסים נדחים
<b>292</b>	<b>357</b>	<b>1,343</b>	<b>סה"כ</b>

**מותג עירוני בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

ביאור 19 - מיסים על הכנסה (המשך):

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מיסים על הכנסה לבין הוצאות המיסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
5,304	741	(7,576)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
1,220	170	(1,742)	<b>המס התיאורטי</b>
			<b>תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:</b>
(1,258)	(197)	-	נטרול המס המחושב בגין חלק רווחי אקוויטי
330	384	399	הפסדים והפרשים בגינם לא נוצרו מיסים נדחים
			אחרים
<b>292</b>	<b>357</b>	<b>(1,343)</b>	<b>סה"כ</b>

ד. הרכב המיסים הנדחים:

31 בדצמבר 2024	תנועה שהוכרה ברווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2025	
(147)	1,343	1,198	<b>נכסים (התחייבות) מיסים נדחים בגין:</b>
			הפרשים זמניים בגין פרויקטים בייזום
			והפסדים להעברה
<b>(147)</b>	<b>1,343</b>	<b>1,198</b>	<b>סה"כ</b>
456	2,053	2,509	<b>הצגה בדוח על המצב הכספי:</b>
			נכסי מיסים נדחים
(603)	(708)	(1,311)	התחייבויות מיסים נדחים

ה. שומות מס:

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2019.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 20 - אגרות חוב:**

ביום 23 ביוני 2025, השלימה החברה הנפקה של 72,292,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב בבורסה לניירות ערך בתל אביב. התמורה הכוללת מהנפקת אגרות החוב, בניכוי הוצאות הנפקה, הינה כ- 70,187 אלפי ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית בשיעור שנתי של 8.1% המשולמת כל חצי שנה החל מיום 31 בדצמבר 2025. 23% מקרן אגרות החוב תיפרע ביום 31 בדצמבר 2026, 10% מקרן אגרות החוב תיפרע ביום 31 בדצמבר 2027, 20% מקרן אגרות החוב תיפרע ביום 30 ביוני 2028 והיתרה (47%) תיפרע ביום 31 בדצמבר 2028.

**הבטחת אגרות החוב**

להבטחת קיומן המלא של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב, התחייבה החברה כי תיצור ו/או תרשום לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:

1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד (אליו יועברו עודפי הפרויקטים, כהגדרתם להלן), על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד חל על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם להלן (לעיל ולהלן בהתאמה: "השעבוד" ו"החשבון המשועבד"). "עודפים" - הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבונות הליווי של הפרויקטים סמדר 1 רמת גן, ז'בוטינסקי 29 גבעתיים, ז'בוטינסקי 27 גבעתיים, פרץ חיות תל אביב, המרי 17 גבעתיים, המעיין גבעתיים, שדה בוקר גבעתיים ומשה דיין רמת גן (להלן: "הפרויקטים") ואשר הבנקים המלווים יאשרו את משיכתם בפועל.
2. התחייבות לרישום שעבוד עתידי על זכויות החברה לקבלת עודפים ולהעברתם לחשבון המשועבד - החברה מתחייבת להעביר את מלוא העודפים, ככל שיהיו וישוחררו מחשבונות הליווי, לחשבון המשועבד וליתן הוראה בלתי חוזרת לבנקים המלווים להעביר את מלוא העודפים לחשבון המשועבד. לצורך הבטחת התחייבות זו ולצורך הבטחת שאר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, רשמה החברה, בכפוף להסכמת הבנק המלווה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפים.
3. התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) - כל עוד אגרות החוב תהיינה במחזור, התחייבה החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת. תאגידים בשליטת החברה יהיו רשאים ליצור שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיהם או חלק מהם ו/או שעבודים קבועים לסוגיהם וכן כי אין באמור כדי להגביל את החברה ו/או תאגידים בשליטה מליצור שעבוד קבוע ו/או שוטף ו/או ספציפי על נכס מנכסיהם. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, אין שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידים.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 20 - אגרות חוב (המשך):**

**התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות**

1. הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, לא יפחת מ- 15 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים
2. יחס בטוחה לחוב לא יפחת משיעור של 118% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס הבטוחה לחוב הינו סך העודפים הצפויים מהפרויקטים (כהגדרתם לעיל) (על פי דוחות המעקב העדכניים הקיימים אשר נערכו במועד שאינו מוקדם לשלושה (3) חודשים טרם מועד הבדיקה הרלוונטי), מחולק בסך השווה לערך המתואם של אגרות החוב (יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור, באותה עת בתוספת ריבית שנצברה עד לאותו מועד וטרם שולמה בפועל), כפי שיהא מעת לעת בניכוי סכומים המופקדים בחשבון המשועבד ובניכוי סכומים המופקדים בחשבון הנאמן.
3. היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יעלה על 85% במשך שני רבעונים רצופים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל.

למועד חתימת הדוחות הכספיים, העביר נאמן אגרות החוב את מלוא תמורת כספי ההנפקה לחשבון החברה.

בדבר הרחבת סדרת האג"ח (סדרה א) ראה באור 25 בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח.

**ביאור 21 - מכשירים פיננסיים:**

**א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025

**נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:**

9,004	46,917	נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
-------	--------	-----------------------------

**התחייבויות פיננסיות:**

66,740	128,161	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
--------	---------	----------------------------------

**ב. גורמי סיכון פיננסיים:**

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים: סיכון ריבית, סיכון מדד וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

**1. סיכונים ריבית**

לשיעור הריבית במשק עשויה להיות השפעה כדאיות ההשקעה בייזום של פרויקטים חדשים מחד וכדאיות ההשקעה בנדל"ן מנגד. כמו כן, לגובה הריבית למשכנתאות, למדיניות הבנקים לענין שיעור ההון העצמי הנדרש ממבקשי המימון ישנה השפעה ישירה על יכולתם של רוכשים לממן רכישה של דירות דבר אשר מביא לכדי תמורות בביקוש לדירות בשוק. לחברה יתרת הלוואה מגופיים בנקאיים בסך של כ- 24 מיליון ש"ח בעלי ריבית צמודת פריים. עליה בשיעור 1% בריבית תגדיל את הוצאות המימון בסך של כ- 240 אלפי ש"ח

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך):

2. סיכון מדד תשומות הבניה

עלייה במדד תשומות הבנייה ובמדד המחירים לצרכן עשויות לפגוע ברווחי החברה, הן בשל גידול בעלויות המימון והן בשל התייקרות ביצוע עבודות הבנייה ויתר התשלומים לספקיה השונים של החברה. החברה מגדרת את סיכונה בכך שכל התקבולים שנובעים מחוזי מכר דירות צמודים למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות הדין. להערכת החברה לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות, זאת בין היתר נוכח המשך העלייה במחירי המכירה של דירות למגורים אשר עולה בהתאם לעליית מדד התשומות.

3. סיכון נזילות

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהחוזי הקרן של מכשירי החוב שלה. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. הקבוצה 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:

**ליום 31 בדצמבר 2025**

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ	
22,056	3,522	-	-	-	25,578	הלוואות ממגופים פיננסיים
9,988	4,656	10,861	5,736	-	31,241	הלוואות ממשקיעים
22,483	11,738	51,773	-	-	85,994	אגרות חוב
724	-	-	-	-	724	זכאים ויתרות זכות
2,094	-	-	-	-	2,094	ספקים ונותני שירותים
<b>57,345</b>	<b>19,916</b>	<b>62,634</b>	<b>5,736</b>	<b>-</b>	<b>145,631</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) תאריך הפירעון של הלוואות מתאגידים בנקאיים וממשקיעים מוצג ע"פ מועדי הסיום המשוערים של הפרויקטים.

**ליום 31 בדצמבר 2024**

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	סה"כ	
22,942	-	190	-	-	23,132	הלוואות ממגופים פיננסיים
22,925	-	11,687	5,049	-	39,661	הלוואות ממשקיעים
440	-	-	-	-	440	זכאים ויתרות זכות
5,221	-	-	-	-	5,221	ספקים ונותני שירותים
<b>51,528</b>	<b>-</b>	<b>11,877</b>	<b>5,049</b>	<b>-</b>	<b>68,454</b>	<b>סה"כ</b>

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך):**

**א. שווי הוגן**

פרט למפורט בטבלה הבאה הקבוצה סבורה כי ערכם של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר, 2025		
ערך בספרים שווי הוגן*		
אלפי ש"ח		
73,882	70,477	אגרות חוב - סדרה א'
73,882	70,477	סה"כ

\* השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח.

**ביאור 22 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין:**

**א. ביאור עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
1,128	1,464	2,026	דמי ניהול לבעלי שליטה
3	3	3	מספר בעלי עניין וצדדים קשורים
1,956	1,399	1,053	ריבית לבעלי שליטה וצדדים קשורים ברווח והפסד

**ב. ביאור יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
13,098	1,352	הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים:
4,464	3,405	הלוואות שניתנו לחברת הניהול
-	507	הלוואות שניתנו לחברות הפרויקטים
		זכאים ויתרות זכות

**ג. התקשרויות:**

**(1) תגמולי בעלי השליטה בחברה, ה"ה מר יואב דקל שפיר (להלן: "יואב") ומר מתן סופר (להלן:**

**"מתן") (להלן יחד: "בעלי השליטה") בין השנים 2023 ל-2025**

בעלי השליטה בחברה קיבלו את שכרם באמצעות דמי ניהול ששולם לחברות פרטיות אשר בבעלותם ובשליטתם המלאה וזאת ללא עיגון בהסכם ניהול. סכומי דמי הניהול ששולמו לכל אחד מבעלי השליטה בשנת 2023 היו כ- 47 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ ובשנת 2024 כ- 61 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ.

**חתימה על הסכם ניהול חדש:**

ביום 27 במרץ 2025 התקשרה החברה בשני הסכמי ניהול נפרדים, לקבלת שירותי ניהול מכל אחד מה"ה יואב ומתן באמצעות חברות פרטיות אשר בבעלותם ובשליטתם המלאה אשר עיקר תנאיהם מפורטים להלן:

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

**ביאור 22 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):**

כניסה לתוקף וחיי הסכם

כניסתם לתוקף של הסכמי הניהול מותנית בהשלמת גיוס הון ו/או חוב על ידי החברה על פי תשקיף באופן שלאחר הגיוס תהא החברה, חברה ציבורית ו/או תאגיד מדווח (להלן: "גיוס ההון"). למען הסר ספק, הוראות הסכמי הניהול ייכנסו לתוקף עם ובכפוף להשלמת גיוס ההון ו/או חוב ולא במועד חתימתם (להלן: "מועד תחילת שירותי הניהול").

הסכמי הניהול הינם לתקופה בת 5 שנים, החל ממועד שבו תהפוך החברה להיות תאגיד מדווח, בהתאם לתקנה 1ב(ב)(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 (להלן: "תקופת ההסכם").

הגדרת תפקיד

מתן

מתן יכהן בחברה בתפקיד מנכ"ל ודירקטור בהיקף שעות חודשיות שלא יפחת מהיקף שעות השווה להיקף של משרה מלאה (100%). במסגרת תפקידו זה יהא אחראי מתן לניהול השוטף של החברה וביצוע כל הפעולות הנובעות מכך, לרבות כל תפקיד שיידרש ממנו מכוח היותו מנכ"ל ודירקטור בחברה ולרבות על פי הנחיות והוראות דירקטוריון החברה, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "שירותיו של מתן").

יואב

יואב יכהן בחברה בתפקיד יו"ר דירקטוריון בהיקף שעות חודשיות שלא יפחת מהיקף כמפורט להלן:  
א. ככל ומקום מושבו של יואב יהיה בחו"ל, היקף העסקתו בחברה יהיה בשיעור של 35% משרה.  
ב. ככל ומקום מושבו של יואב יהיה בארץ, היקף העסקתו בחברה יהיה בשיעור של 100% (משרה מלאה).

במסגרת תפקיד זה יעניק יואב שירותי ניהול בהתאם לסמכויות המוקנות ליו"ר דירקטוריון על פי תקנון החברה ועל פי הוראות חוק החברות, לרבות כל תפקיד שיידרש ממנו מכוח היותו יו"ר הדירקטוריון של החברה ולרבות על פי הנחיות והוראות דירקטוריון החברה, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "שירותיו של יואב").

יואב ומתן לא יהיו זכאים לתמורה נוספת במקרה בו יעמידו לחברה את השירותים, כאמור לעיל, בהיקף שעות החורג מזה שהוגדר לכל אחד מהם בסעיף זה לעיל, בהתאמה. יובהר כי, כהונתם של יואב ומתן בתפקידים בחברה כאמור לעיל, כפופה לכניסתם לתוקף של הסכמי הניהול אשר מותנית בהשלמת גיוס ההון של החברה על פי תשקיף זה.

תמורה

דמי ניהול

בתמורה לשירותי הניהול על פי הסכם הניהול, תשלם החברה לכל אחד מבין ה"ה יואב ומתן תמורה חודשית בסך של 90 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן בהתאמה: "דמי הניהול ליואב" ו-"דמי הניהול למתן" וביחד: "דמי הניהול"). דמי הניהול החודשיים הינם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי שיבוא במקומו, עם עלייתו בלבד,

**ביאור 22 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):**

כאשר מדד הבסיס לצרכי החישוב הינו המדד בגין חודש מרץ 2025 (להלן: "מדד הבסיס"). לעניין זה יצוין כי דמי הניהול של יואב יהיו בהתאם לשיעור העסקתו בחברה בכל חודש קלנדרי כאמור לעיל

ובמקרה שבו מקום מושבו של יואב יהיה בחו"ל תישא החברה בעלות הטיסות לישראל וממנה ולא תישא בעלויות והוצאות בגין החזקת רכבו כאמור בסעיף זה להלן.

מענקים

בנוסף לדמי הניהול המפורטים לעיל, יהיו זכאים יואב ומתן לקבלת מענקים שנתיים בגובה שלוש משכורות (שלוש פעמים גובה דמי הניהול החודשיים של החודש האחרון בשנה קלאנדרית).

החזר/תשלום הוצאות

החברה תישא בהוצאות סבירות אחרות שיוצאו על ידי יואב ומתן לצורך מילוי תפקידם כמקובל במשרת מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, בהתאמה, (אירוח, אש"ל וכו') (בתוספת מע"מ) כנגד הצגת חשבוניות מס בפועל בגין ההוצאות.

רכב

בנוסף לדמי הניהול האמורים, תעמיד החברה רכב מדרגה 6 לרשות כל אחד מבין מתן ויואב לצורך מתן שרותי הניהול ממקורותיה או לחלופין, תשלם את העלות החודשית של העמדת הרכב כאמור לפי עלות הרכב בליסינג תפעולי לרבות, מס בגין שווי שימוש, דלק, ביטוחים וכלל עלויות התפעול והתחזוקה השוטפות בגין הרכב.

הודעה מוקדמת

החל ממועד תחילת מתן שירותי הניהול, יהיה רשאי כל צד להסכם לסיים את הסכם הניהול בהודעה מוקדמת בכתב של לפחות שישה (6) חודשים ("תקופת ההודעה המוקדמת"), מבלי צורך לנמק זאת ומבלי שלחברה תהיה זכות לפיצוי כלשהו עקב סיום ההסכם.

ימי חופשה ומחלה

יואב ומתן יהיו זכאים, כ"א, ל-30 ימי חופשה בשנה. כמו כן, יואב ומתן זכאים, כ"א, לחופשת מחלה של 30 ימים בשנה והחברה לא תראה בניצול ימים כאמור משום עילה להפחתה בדמי הניהול להם זכאים מר יואב ומתן מהחברה.

**(2) הלוואות אשר ניתנו לחברה ולחברות בנות מבעלי השליטה בה:**

ה"ה מתן ויואב, בעלי השליטה בחברה, נהגו להעמיד הלוואות לחברות הבנות של החברה מעת לעת. הסכמי הלוואה כאמור, הינם זהים במאפיינים כשעיקר השינוי בין הסכם להסכם, הוא לעניין שיעורי הריבית השנתית, גובה קרן הלוואה ותקופת מועד פירעון הלוואה (להלן: "הסכמי הלוואות"). להלן יתוארו עיקרי הסכמי הלוואות מבעלי השליטה:

בהתאם להסכמי הלוואות מבעלי השליטה בחברה, בעלי השליטה בחברה מעמידים לחברה הלוואות מעת לעת בסכומים שונים, וזאת לצורך מימון פעילות החברות הבנות בקשר עם הפרויקטים ולא לשום מטרה אחרת

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 22 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):**

(להלן: "הלוואות הבעלים").

מועד הפירעון: הקרן והפרשי הריבית, על פי כל אחד מהסכמי הלוואות הבעלים יפרעו על ידי החברה ו/או החברות הבנות בתשלום אחד בתקופה של בין 30 ל-48 חודשים ממועד העמדת הלוואה (להלן בסעיף זה: "המועד הקובע") ובכל מקרה לא לפני 12 חודשים ממועד העמדת הלוואה. בעלי השליטה לא יהיו זכאים להקדים את פירעון הלוואות הבעלים, ללא הסכמת החברה ו/או החברות הבנות מראש ובכתב. ריבית: סכום הלוואות הבעלים בכל אחד מהסכמי הלוואות הבעלים נושא ריבית שנתית בשיעור של בין 11%-13% עד למועד פירעון הקרן בפועל.

במקרה שהחברה ו/או החברות הבנות תפר הוראה מההוראות הקבועות בכל אחד מהסכמי הלוואות הבעלים ו/או לא תשלם תשלום אחד או יותר במועדו ובמלואו, יהיו רשאים בעלי השליטה להעמיד את הלוואות הבעלים לפירעון מיידי.

בהתאם להוראות הסכמי הלוואות הבעלים, לבעלי השליטה הזכות לזקוף מיידיית כל סכום שקיבלו מאת החברה ו/או החברות הבנות על חשבון איזה מהסכומים שיגיעו לבעלי השליטה פי הסכמי הלוואות הבעלים.

ביום 27 במרס 2025 נחתם תיקון להסכמי הלוואות (להלן: "ההסכמים המקוריים" ו"ההסכם המתוקן" בהתאמה) שהעמידו לחברה, לרבות תאגידים בשליטתה, ה"ה מר יואב דקל שפריר (להלן: "יואב") ומר מתן סופר (להלן: "מתן"), בעלי השליטה בחברה, וכן ה"ה מר גיל דקל (להלן: "גיל"), בעל עניין בחברה במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם (להלן יחד: "המלווים").

במסגרת ההסכם המתוקן נקבע כי סך של 2,500 אלפי ש"ח, 2,500 אלפי ש"ח ו-3,460 אלפי ש"ח (מתוך סכום זה כ- 2,460 אלפי ש"ח בגין הלוואת היסוד אשר סווגה להון כמתואר בביאור 13 לעיל), בהתאמה, מתוך הלוואות, תמשיך לצבור ריבית על פי תנאי ההסכמים המקוריים אך לא תיפרע במועד הנקוב בהסכמים המקוריים אלא במועד עתידי שיקבע על ידי החברה בלבד. פירעון הלוואות כאמור, כולן או חלקן, תהיה טעונות אישור בהתאם למנגנון להלן:

- א. כל עוד החברה הינה חברה פרטית - החלטת החברה על פירעון היתרה כאמור לעיל יהיה טעון אישור של דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה.
- ב. כל עוד החברה הינה חברה ציבורית - החלטת החברה על פירעון היתרה כאמור לעיל יהיה טעון אישור של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וכן כל אישור אחר שידרש על פי דין.

במידה והמלווים, יחד ו/או לחוד, ידרשו את פירעון היתרה (להלן: "דרישת הפירעון"), כולה או חלקה, והחברה לא תאשר את דרישת הפירעון, בהתאם למנגנון האישור כאמור לעיל, בתוך 7 ימים ממועד דרישת הפירעון, יהיו רשאים המלווים, יחד ו/או לחוד, להמיר את היתרה, בהתאם לסכום הנקוב בדרישת הפירעון, להון מניות של החברה וזאת בתוך 60 יום ממועד דרישת הפירעון. במידה ובמועד דרישת הפירעון תהיה החברה חברה ציבורית או תאגיד מדווח - ההמרה להון מניות תיעשה לפי שווי חברה של 55 מיליון ש"ח ובכפוף לקבלת אישור בורסה לרישום למסחר של המניות.

יתר הלוואות שניתנו על ידי בעלי השליטה ובעל העניין יותרו ללא שינוי ויפרעו במועדים החוזיים הנקובים בהסכמים. כתוצאה מהאמור לעיל, ובמועד התקיימות התנאים הרלוונטיים, סיווגה החברה הלוואות בסך של כ- 7 מיליון ש"ח להון.

**(3) ערבויות אישיות והתחייבויות נוספות של בעלי השליטה ו/או של קרוביהם במסגרת פעילות החברה**

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות מימון אשר מועמד לה מגופים פיננסיים ומצדדים שלישיים ו/או הלוואות מבעלי השליטה בחברה.

במסגרת הסכמי מימון אלו, נדרשים בעלי השליטה, על פי רוב, להתחייב למתן ערבויות אישיות לטובת החברה ו/או לחברות הבנות כמפורט להלן:

א. **פרויקט סמדר 1**: במסגרת הסכם הליווי למימון הפרויקט בו התקשרה חברת ו.ז. גגות מטרופולין בע"מ (חברה בת בבעלות מותג עירוני ניהול בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה) עם הכשרה חברה לביטוח בע"מ, רובי יהלום בע"מ וקבוצת רובי מימון בע"מ, חתמו בעלי השליטה בחברה והחברה על כתב ערבות ושיפוי מתמדת ללא הגבלה בסכום.

ב. **פרויקט ז'בוטינסקי 27**: במסגרת הסכם הליווי למימון הפרויקט בו התקשרה חברת הבת של החברה מותג עירוני ז'בוטינסקי 27 בע"מ עם בנק הפועלים בע"מ, חתמו בעלי השליטה בחברה והחברה על ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום.

ג. **פרויקט ז'בוטינסקי 29**: במסגרת הסכם הליווי למימון הפרויקט בו התקשרה חברת הבת של החברה מותג עירוני ז'בוטינסקי 29 בע"מ עם בנק הפועלים בע"מ, חתמו בעלי השליטה בחברה והחברה על ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום.

ד. **פרויקט המעיין 9**: במסגרת הסכם הליווי למימון הפרויקט בו התקשרה חברת הבת של החברה מותג עירוני המעיין 9 בע"מ עם בנק הפועלים בע"מ, חתמו בעלי השליטה בחברה והחברה על ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום.

ה. **פרויקט המרי 17**: במסגרת הסכם הליווי למימון הפרויקט בו התקשרה חברת הבת של החברה מותג עירוני המרי 9 בע"מ עם בנק הפועלים בע"מ, חתמו בעלי השליטה בחברה והחברה על ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום.

ו. **פרץ חיות**: במסגרת הסכם הליווי למימון הפרויקט בו התקשרה חברת הבת של החברה מותג עירוני פרץ חיות בע"מ עם ש.שלמה חברה לביטוח בע"מ, רובי יהלום בע"מ וקבוצת רובי מימון בע"מ, חתמו בעלי השליטה בחברה והחברה על כתב ערבות ושיפוי מתמדת עם הגבלה בסכום של 60 מיליון ש"ח.

ז. **פרויקט שדה בוקר 21-23**: במסגרת הסכם הליווי למימון הפרויקט בו התקשרה חברת הבת של החברה מותג עירוני שדה בוקר בע"מ עם ש.שלמה חברה לביטוח בע"מ, רובי יהלום בע"מ וקבוצת רובי מימון בע"מ, חתמו בעלי השליטה בחברה והחברה על כתב ערבות ושיפוי מתמדת ללא גבלה בסכום.

ח. **פרויקט משה דיין 35-37**: במסגרת הסכם הליווי למימון הפרויקט בו התקשרה חברת הבת של החברה מותג עירוני נשה דיין בע"מ עם ש.שלמה חברה לביטוח בע"מ, רובי יהלום בע"מ וקבוצת רובי מימון בע"מ, חתמו בעלי השליטה בחברה והחברה על כתב ערבות ושיפוי מתמדת ללא הגבלה בסכום.

ט.

(4) לפרטים בדבר שינוי תנאי הלוואות שהתקבלו מבעלי השליטה בחברה ומצד קשור ראה באור 24(2)

להלן.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 24 - התקשרויות, שעבודים וערבויות:**

**שעבודים (1)**

- א. הסכמי הליווי בהם קשורה הקבוצה מחייבים אותה, בין היתר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בפרויקט הרלוונטי ללא הגבלה בסכום, לרבות המצאת חוזים עם קבלנים, לשעבד חשבונות ופיקדונות המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים המלווים למשיכות מחשבונות אלו. כמו כן על הקבוצה לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, לא למכור, להחכיר, להעביר או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, וכן לעמוד במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. להבטחת האשראי שנתקבלו מהבנקים המלווים שיעבדה הקבוצה נכסים כמפורט להלן:
1. שעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות הקבוצה בפרויקט לרבות חומרים, ציוד, זכויות כלפי קבלנים ספקים ונותני שירותים וכן זכויות בקשר לחשבונות הפרויקט.
  2. שעבוד קבוע ראשון על כל הזכויות על פי הסכמי הקומבינציה של החברה.
  3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאת זכויות על כל הכספים, הזכויות והתשלומים האחרים המגיעים לחברה מהפרויקט.
  4. משכונים והמחאת זכויות לקבלת כספים מרוכשי דירות ופיקדונות שהתקבלו בגינם.

**ערבויות (2)**

1. על פי חוק מכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, נדרש קבלן המוכר דירה להמציא ערבויות לרוכשי הדירות. ערבויות אלה מתבטלות לאחר מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בטאבו או לחילופין רישום הערת אזהרה לטובת רוכשי הדירות. היקף ערבויות חוק המכר שניתנו על ידי חברות הקבוצה, באמצעות הבנקים המלווים, ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ- 92 מיליון ש"ח.
2. במסגרת הסכמי ההתחדשות העירונית, נדרשת הקבוצה להמציא ערבויות לבעלי המקרקעין בגובה שווי הדירות החדשות המגיעות להם, וכן בגין התחייבויות נוספות כגון תשלומי שכר דירה. היקף ערבויות לבעלי המקרקעין שניתנו על ידי הקבוצה, באמצעות הבנקים המלווים, ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של כ- 86 מיליון ש"ח.

**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)**

**ביאור 25 - אירועים לאחר תאריך הדיווח:**

**1. פרויקט הוורדים :**

ביום 12 בינואר 2026 התקשרה החברה באמצעות מותג עירוני הורדים בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה, עם כ-67% מבעלי הזכויות במקרקעין, הידועים כחלקות 531 ו-898 בגוש 6157 המצויים ברחוב הוורדים 8 ו-10 בגבעתיים ששטחם הרשום הכולל הוא כ-1,046 מ"ר ובכך עברה חברת הפרויקט את סף החתימות הדרוש על פי דין לביצוע הפרויקט (שעומד על שיעור של כ-67%).

במסגרת ההסכם, התחייבה חברת הפרויקט למתן שירותי בנייה לבעלים הכוללים את הריסת מבני המגורים בני 3 קומות כל אחד, הכוללים סה"כ 15 יחידות דיור, והקמת בניין חדש עד 7 קומות (מעל קומת קרקע) ובתוספת קומת גג חלקית, או עד 8 קומות (מעל קומת קרקע), בתוספת קומת גג חלקית וקומה ציבורית / שטחים ציבוריים, וכן מרתף חניה תת קרקעי ובו עד 3 קומות חניון, אשר על פי התכנון צפוי לכלול סה"כ כ-42 יחידות דיור למגורים (מתוכן 15 יחידות דיור שייכות לבעלי הזכויות במקרקעין וכ-27 לשיווק על ידי חברת הפרויקט).

**2. הרחבת סדרת אג"ח :**

במהלך חודש פברואר, 2026 ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 8.2 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א) במחיר של 102.5 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 8.4 מיליון ש"ח.

**3. הנפקת מניות :**

בדבר הנפקת מניות של החברה לאחר תאריך הדיווח ראה באור 1(ג) בדוח זה.

24 במרץ, 2026

לכבוד:

הדירקטוריון של מותג עירוני בע"מ (להלן: "החברה")

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של מותג עירוני בע"מ מחודש מאי 2025 (להלן: "תשקיף מדף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף המדף ודוחות הצעת מדף מכוחו אשר יפורסמו על ידי החברה, ככל ויפורסמו:

- דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 במרץ, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

זיו האפט  
רואי חשבון

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

**משרד ראשי:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקר באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://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

## פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות")  
(בהתאם לסעיפי תקנות הדוחות)

שם החברה	מותג עירוני בע"מ
מספר חברה ברשם החברות	51-487083-1
כתובת	כנרת 5, בני ברק 5126237
טלפון	03-9039969
כתובת דואר אלקטרוני	<a href="mailto:shachar@urbanbrd.com">shachar@urbanbrd.com</a>
תאריך הדוח על המצב הכספי	31 בדצמבר 2025
תאריך פרסום הדוח	26 במרץ 2026

1. **תמצית דוחות על הרווח הכולל (תקנה 10א)**

להלן תמצית דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	הסעיף
14,658	14,644	9,685	14,662	53,649	הכנסות
(13,457)	(13,053)	(7,419)	(12,066)	(45,995)	עלות המכר
1,201	1,591	2,266	2,596	7,654	רווח גולמי
(703)	(1,394)	(1,531)	(2,565)	(6,193)	הנהלה וכלליות
-	-	-	(195)	(195)	הוצאות אחרות
-	-	-	-	-	חלק הקבוצה ברווח (הפסד) של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(862)	(303)	(596)	(1,086)	(2,847)	הוצאות מכירה ושיווק
(364)	(106)	139	(1,250)	(1,581)	רווח (הפסד) תפעולי
(1,030)	(1,482)	(2,876)	(3,649)	(9,037)	הוצאות מימון
285	135	958	1,664	3,042	הכנסות מימון
(1,109)	(1,453)	(1,779)	(3,235)	(7,576)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(107)	(273)	(757)	(206)	(1,343)	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
(1,002)	(1,180)	(1,022)	(3,029)	(6,233)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

2. **שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)**

2.1 **אגרות חוב (סדרה א')**

2.1.1 ביום 25 ביוני 2025, נרשמו למסחר סך של 72,292 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), על פי תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף הנושא תאריך 30 במאי 2025 (להלן: "התשקיף"). התמורה הכוללת ברוטו בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') הסתכמה בסך של 72,292 אלפי ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, הועברה מלוא תמורת ההנפקה כאמור לחשבון החברה (לפרטים נוספים ראו סעיף 3.23 בפרק ב', "דוח הדירקטוריון", המצ"ב לדוח תקופתי זה).. להלן פירוט השימוש שנעשה נכון למועד פרסום דוח זה בתמורת ההנפקה בהתאם ליעדים שנקבעו בתשקיף:

#	סכום כולל	ייעוד התמורה	שם הפרויקט	סכום מיועד כפי שצוין בתשקיף	הסכום בו נעשה שימוש מתמורת ההנפקה נכון למועד פרסום הדוח
1.	כ-12 מיליון ש"ח	פירעון הלוואות מזנין מתאגידים בנקאיים וחוץ בנקאיים שהועמדו לטובת מימון פעילותה השוטפת של החברה.	סמדר 1	כ-12 מיליון ש"ח	כ-12 מיליון ש"ח
2.	כ-12 מיליון ש"ח	תשלום אגרות והיטלים לטובת קבלת היתרי בנייה בפרויקטים שנמצאים בשלב טרום היתר.	המעין	כ-2.3 מיליון ש"ח	כ-2.3 מיליון ש"ח
			שדה בוקר	כ-2.7 מיליון ש"ח	כ-2.45 מיליון ש"ח
			משה דיין	כ-2.9 מיליון ש"ח	כ-2.15 מיליון ש"ח
			עמוס 33	כ-1.4 מיליון ש"ח	כ-0.7 אלפי ש"ח
			עמוס 31	כ-2.3 מיליון ש"ח	צפי לתשלום במהלך רבעון 2, 2026

כ-6.3 מיליון ש"ח	פירעון הלוואות למשקיעים פרטיים	כ-6.9 מיליון ש"ח	3.
כ-5.1 מיליון ש"ח	פירעון הלוואות <sup>2</sup> לה"ה מר גיל דקל, דירקטור בחברה	כ-5.1 מיליון ש"ח	4.
	שימשה ותשמש את החברה למימון פעילותה העסקית השוטפת, כפי שתחליט הנהלת החברה מעת לעת, לפי שיקול דעתה.	יתרת ההנפקה	5.

2.2 ביום 23 בפברואר 2026 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 8,200,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-8.4 מיליון ש"ח. תמורת ההנפקה נועדה לשמש את החברה לפעילותה השוטפת, כפי שתחליט הנהלת החברה מעת לעת, לפי שיקול דעתה, כאשר נכון למועד הדוח, טרם נעשה שימוש בתמורת ההנפקה.

2.3 הנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה (סדרה 1) ו-(סדרה 2)  
ביום 25 בינואר 2026, הנפיקה החברה לציבור 5,120,000 מניות רגילות, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת, רשומות על שם (להלן: "מניות רגילות של החברה"), ביחד עם 1,920,000 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה ו-1,280,000 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה (להלן יחד: "כתבי האופציה") הניתנים למימוש לכ-3,200,000 מניות רגילות של החברה, על פי דוח הצעת מדף ותיקון לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 20 בינואר 2026 מכוח התשקיף (מס' אסמכתאות: 2026-01-008310 ו-2026-01-008329, בהתאמה) (להלן: "דוח הצעת המדף"). התמורה המיידית בגין ההנפקה הסתכמה בסך של כ-26,112 אלפי ש"ח ונועדה לשמש את החברה לטובת השקעות הון בפרויקטים ומימון פעילותה השוטפת. יצוין כי נכון למועד זה טרם נעשה שימוש בתמורת ההנפקה.  
למידע נוסף בדבר הנפקת המניות ראה באור 25 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025.

<sup>2</sup> לפרטים נוספים אודות ההלוואות שיפרעו לה"ה מר גיל דקל במסגרת תמורת ההנפקה ראו סעיף 8.3 בפרק 8 לתשקיף זה.

**תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי**

.3

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	ערך נקוב למניה (בש"ח)	ערכם בדוח הכספי של החברה ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות בדוח הכספי של החברה ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח)	עיקרי תנאי הלוואות
מותג עירוני המעיין בע"מ	רגילה	100	1	(40)	100%	3,518	ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים
מותג עירוני המרי 17 בע"מ	רגילה	100	1	(1)	100%	3,549	ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים
ו.ז.גות מטרופולין בע"מ	רגילה	20,000	1	1,606	100%	24,327	ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים
מותג עירוני זבוטינסקי 27 בע"מ	רגילה	100	1	(901)	100%	3,101	ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים
מותג עירוני זבוטינסקי 29 בע"מ	רגילה	100	1	(1,525)	100%	5,273	ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים
מותג עירוני פרץ חיות בע"מ	רגילה	100	1	(46)	100%	3,981	ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים
מותג עירוני ניהול בע"מ	רגילה	100	1	9,312	100%	6,261	ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים
נופי דרור בע"מ	רגילה	300	1	(2.5)	50%	24,500	ראה סעיף 19.3 בפרק א'
שדות בני עייש בע"מ	רגילה	3,000	0.01	1	50%	24,500	ראה סעיף 19.3 בפרק א'

**תקנה 12: שינויים מהותיים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח על המצב הכספי**

.4

בתקופת הדוח על המצב הכספי לא חלו שינויים מהותיים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות.

5. **תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)**

שם החברה	רווח (הפסד) באלפי ש"ח	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר מועד הדוח	דמי ניהול ששולמו בשנת הדוח	דמי ניהול ששולמו לאחר מועד הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית, נטו בשנת הדוח באלפי ש"ח
1. זגות מטרופולין בע"מ	4,896	-	-	-	-	(1,996)
מותג עירוני זבוטינסקי 27 בע"מ	(708)	-	-	-	-	(1,148)
מותג עירוני זבוטינסקי 29 בע"מ	(365)	-	-	-	-	(876)
מותג עירוני ניהול בע"מ	(2,850)	-	-	-	-	(1,208)
מותג עירוני פרץ חיות בע"מ	(47)	-	-	-	-	(145)
<b>סה"כ</b>						

6. **תקנה 20: מסחר בבורסה**

- 6.1 ביום 25 ביוני 2025, נרשמו למסחר סך של 72,292 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), אשר נרשמו לראשונה למסחר בבורסה על פי התשקיף, בתמורה ל-72,292 אלפי ש"ח (ברוטו). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.23 לדוח הדירקטוריון המצ"ב כפרק ב' לדוח תקופתי זה.
- 6.2 ביום 25 בינואר 2026 נרשמו למסחר סך של 20,467,042 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת, ביחד עם 1,920,000 כתבי אופציה (סדרה 1) ו-1,280,000 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה, וזאת בעקבות השלמת הנפקה ראשונה של מניות החברה לציבור ורישום לראשונה של מניות החברה למסחר בבורסה, על פי דוח הצעת המדף ומכוח התשקיף (כהגדרתם לעיל). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.25 לדוח הדירקטוריון המצ"ב כפרק ב' לדוח תקופתי זה.
- 6.3 ביום 23 בפברואר 2026 נרשמו למסחר של 8,200 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') וזאת בעקבות הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.23 לדוח הדירקטוריון המצ"ב כפרק ב' לדוח תקופתי זה.

7. **תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

- 7.1 מותג עירוני ניהול בע"מ, חברת הניהול של החברה אשר הינה חברה בת בבעלותה ובשליטה המלאה של החברה (להלן: "חברת הניהול"), נושאת בכל הוצאות השכר, הישירות והעקיפות של כלל עובדי החברה ונושאי המשרה בה. להלן פירוט אודות התגמולים וכל ההתחייבויות למתן תגמולים, שניתנו בשנת 2025, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה, לבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה ולבעלי עניין בחברה

(יצוין כי, התגמולים הינם במונחי עלות לחברה ועל כן יכולים לכלול בנוסף לשכר הברוטו גם עלויות בגין הפרשות סוציאליות, לרבות קרן השתלמות, אחזקת רכב, טלפון נייד, החזרי הוצאות ועוד, ככל וניתנו לנושא המשרה):

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	הוצאות רכב	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	בנוס	שכר	שיעור החזקות בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
<b>חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה בחברה או תאגידים בשליטתה</b>														
1,257	-	-	-	-	60	-	1,197	-	-	-	25.47%-כ	100%	מנכ"ל ודירקטור	מתן סופר
762	-	-	-	-	-	-	762	-	-	-	25.47%-כ	35% <sup>3</sup>	יו"ר דירקטוריון	יואב דקל שפיר
431	-	-	-	-	-	-	-	-	431	-	-	100%	סמנכ" כספים	עומר סגל
625	-	-	-	-	-	-	-	-	30	595	-	100%	סמנכ"ל תפעול	שחר נרקיס
394	-	-	-	-	-	-	-	-	-	394	-	100%	סמנכ"ל הנדסה	מתן מושקוביץ
<b>בעלי התגמולים מבין בעלי עניין ו/או קרוביהם בחברה שאינם נמנים לעיל</b>														
104,560	-	-	-	-	-	104,560	-	-	-	-	-	-	-	דירקטורים <sup>4</sup>

<sup>3</sup> יצוין כי, היקף משרתו של יואב דקל שפיר בתקופה שהחלה בחודש ינואר 2025 ועד לחודש יולי 2025 עמד על 100%. החל מחודש יולי 2025, היקף משרתו של יואב דקל שפיר הינו 35%. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.3.1.2 להלן.

<sup>4</sup> ה"ה גיל דקל (דירקטור), רם גרינברג (דירקטור), עידו פריאל (דירקטור בלתי תלוי), קים סלרנו (דירקטורית חיצונית) ונוגה פטל אפרים (דירקטורית חיצונית).

- 7.2 פרטים אודות גמול דירקטורים
- 7.2.1 ביום 19 במאי 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה מתן גמול שנתי וגמול ההשתתפות לה"ה גיל דקל, רם גרינברג, ועידו פריאל בגין כהונתם כדירקטורים בחברה, בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול") ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול.
- 7.2.2 ביום 11 באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה מתן גמול שנתי וגמול ההשתתפות לכל אחת מה"ה נוגה פטל וקים סלרנו, בגין כהונתן כדירקטוריות חיצוניות בדירקטוריון החברה, בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול<sup>5</sup>.
- 7.2.3 לפרטים בדבר ביטוח, שיפוי ופטור אשר ניתנו לדירקטורים בחברה ראו סעיף 18 להלן.

- 7.3 פרטים בדבר תנאי כהונה והעסקה לנושאי משרה בחברה
- 7.3.1 הסכמי ניהול עם ה"ה מתן סופר ויואב דקל שפריר (להלן: "מתן" ו-"יואב", בהתאמה)
- ביום 27 במרץ 2025, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה באותו המועד, התקשרה החברה בשני הסכמי ניהול נפרדים, לקבלת שירותי ניהול מכל אחד מה"ה יואב ומתן באמצעות חברות פרטיות אשר בבעלותם ובשליטתם המלאה אשר עיקר תנאייהם מפורטים להלן:

- 7.3.1.1 כניסה לתוקף וחי הסכם
- הסכמי הניהול נכנסו לתוקף לאחר השלמת גיוס החוב על ידי החברה והפיכתה לתאגיד מדווח (להלן: "מועד תחילת שירותי הניהול").
- הסכמי הניהול נחתמו לראשונה לתקופה בת 5 שנים, החל ממועד הפיכת החברה לתאגיד מדווח, בהתאם לתקנה 1ב(ב)(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. ביום 19 בינואר 2026 החליטו דירקטוריון החברה, ועדת הביקורת (בשבתה גם כועדת תגמול) והאסיפה הכללית של החברה לאשר את התקשרות החברה בתוספות להסכמי הניהול לפיהן הסכמי הניהול יהיו תקפים לתקופה בת 5 שנים החל מהמועד שבו הפכה החברה להיות חברה ציבורית, בהתאם לתקנה 1ב(ב)(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

- 7.3.1.2 הגדרת תפקיד
- מתן
- מתן מכהן בחברה בתפקיד מנכ"ל ודירקטור בהיקף שעות חודשיות שלא יפחת מהיקף שעות השווה להיקף של משרה מלאה (100%). במסגרת תפקידו אחראי מתן לניהול השוטף של החברה וביצוע כל הפעולות הנובעות מכך, לרבות כל תפקיד שיידרש ממנו מכוח היותו מנכ"ל ודירקטור בחברה ולרבות על פי הנחיות והוראות דירקטוריון החברה, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "שירותיו של מתן").

יואב:

יואב מכהן בתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה בהיקף שעות חודשיות שלא יפחת מהיקף כמפורט להלן:

<sup>5</sup> היות והגמול האמור הינו בטווח שבין הסכומים הקבועים לסכומים המרביים שבתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול, הרי שבהתאם לתקנה 7 לתקנות הגמול, ההחלטה אושרה כהתקשרות שאינה טעונה אישור אסיפת בעלי המניות של החברה.

- א. ככל ומקום מושבו של יואב יהיה בארץ, היקף העסקתו בחברה יהיה בשיעור של 100% (משרה מלאה).
- ב. ככל ומקום מושבו של יואב יהיה בחו"ל, היקף העסקתו בחברה יהיה בשיעור של 35% משרה וכן התמורה בגין העסקתו תופחת בהתאם להיקף משרתו באותה עת<sup>6</sup> (סך של כ-31.5 אלפי ש"ח נכון למועד דוח זה).
- ג. יובהר כי, גם בעת שמקום מושבו של יואב יהיה בחו"ל, יפעל יואב במיטב מרצו ופועלו לטובת החברה וימשיך לנהל את החברה ולקדם את ענייניה.

במסגרת תפקידו מעניק יואב שירותי ניהול בהתאם לסמכויות המוקנות ליו"ר דירקטוריון על פי תקנון החברה ועל פי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), לרבות כל תפקיד שיידרש ממנו מכוח היותו יו"ר הדירקטוריון של החברה ולרבות על פי הנחיות והוראות דירקטוריון החברה, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "שירותיו של יואב").

יואב ומתן לא זכאים לתמורה נוספת במקרה בו יעמידו לחברה את השירותים, כאמור לעיל, בהיקף שעות החורג מזה שהוגדר לכל אחד מהם בסעיף זה לעיל, בהתאמה.

### 7.3.1.3 תמורה

#### דמי ניהול

בתמורה לשירותי הניהול על פי הסכם הניהול, תשלם החברה לכל אחד מבין ה"ה יואב ומתן תמורה חודשית בסך של 90 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן בהתאמה: "דמי הניהול ליואב" ו-"דמי הניהול למתן" וביחד: "דמי הניהול"). דמי הניהול החודשיים הינם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי שיבוא במקומו, עם עלייתו בלבד, כאשר מדד הבסיס לצרכי החישוב הינו המדד בגין חודש מרץ 2025 (להלן: "מדד הבסיס"). לעניין זה יצוין כי דמי הניהול של יואב הינם בהתאם לשיעור העסקתו בחברה בכל חודש קלנדרלי כאמור בסעיף 7.3.1.2 לעיל ובמקרה שבו מקום מושבו של יואב יהיה בחו"ל תישא החברה בעלות הטיסות לישראל וממנה ולא תישא בעלויות והוצאות בגין החזקת רכבו כאמור בסעיף זה להלן. לעניין זה יובהר כי, לא יחולו הפרשות ופיצויים רטרואקטיביים בגין תוספת דמי הניהול הנ"ל.

#### מענקים

בנוסף לדמי הניהול המפורטים לעיל, זכאים יואב ומתן לקבלת מענקים שנתיים בגובה שלוש משכורות (שלוש פעמים גובה דמי הניהול החודשיים של החודש האחרון בשנה קלאנדרית).

#### החזר/תשלום הוצאות

החברה תישא בהוצאות סבירות אחרות שיוצאו על ידי יואב ומתן לצורך מילוי תפקידם כמקובל במשרת מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, בהתאמה, (אירוח, אש"ל וכו') (בתוספת מע"מ) כנגד הצגת חשבוניות מס בפועל בגין ההוצאות.

#### רכב

בנוסף לדמי הניהול האמורים, החברה תעמיד רכב מדרגה 6 לרשות כל אחד מבין מתן ויואב לצורך מתן שרותי הניהול ממקורותיה או לחלופין, תשלם את העלות החודשית של העמדת הרכב כאמור

<sup>6</sup> החל מחודש יולי, 2025, העתיק יואב את מקום מגוריו לחו"ל למשך תקופה בת שנה אחת, עם אופציה להאריך את השהייה בחו"ל לשנה אחת נוספת. על כן, שכרו החל מחודש יולי 2025 הופחת בהתאם להיקף משרה של 35%.

לפי עלות הרכב בליסינג תפעולי לרבות, מס בגין שווי שימוש, דלק, ביטוחים וכלל עלויות התפעול והתחזוקה השוטפות בגין הרכב.

#### 7.3.1.4 הודעה מוקדמת

החל ממועד תחילת מתן שירותי הניהול, יהיה רשאי כל צד להסכם לסיים את הסכם הניהול בהודעה מוקדמת בכתב של לפחות שישה (6) חודשים ("תקופת ההודעה המוקדמת"), מבלי צורך לנמק זאת ומבלי שלחברה תהיה זכות לפיצוי כלשהו עקב סיום ההסכם.

#### 7.3.1.5 ימי חופשה ומחלה

יואב ומתן זכאים, כ"א, ל-30 ימי חופשה בשנה. כמו כן, יואב ומתן זכאים, כ"א, לחופשת מחלה של 30 ימים בשנה והחברה לא תראה בניצול ימים כאמור משום עילה להפחתה בדמי הניהול להם זכאים מר יואב ומתן מהחברה.

למען הסר ספק, יצוין כי הסכמי הניהול בין החברה לבין כל אחד מבין ה"ה יואב ומתן הינם נפרדים.

#### 7.3.2 הסכם העסקה עם מר שחר נרקיס, סמנכ"ל תפעול

מר שחר נרקיס (להלן: "שחר") התקשר עם החברה בהסכם העסקה אישי בתפקיד סמנכ"ל התפעול של חברת הניהול לתקופה בלתי קצובה אשר החלה ביום 18 באוגוסט 2024.

##### 7.3.2.1 הגדרת תפקיד

שחר מכהן בתפקיד סמנכ"ל תפעול בקבוצה והינו כפוף למנכ"ל. היקף שעות העבודה הניתנות על ידי שחר לקבוצה, הן בהיקף של עד כ-230 שעות חודשיות.

כמו כן, שחר אינו רשאי לעבוד בכל עבודה אחרת או לעסוק בעיסוק אחר, בין אצל מעסיק אחר ובין כעצמאי אלא אם קיבל לכך הסכמה מפורשת, בכתב ומראש.

##### 7.3.2.2 תמורה

בתמורה למילוי מלוא התחייבויותיו, היה זכאי שחר, עד לחודש אוגוסט 2025, לתשלום חודשי בסך של 25 אלפי ש"ח (ברוטו), וכן תשלום גלובאלי בעד עבודת שעות נוספות בסך של 5 אלפי ש"ח (ברוטו). במסגרת עדכון תנאי העסקתו, החל מחודש אוגוסט 2025, זכאי שחר לתשלום חודשי בסך של 30 אלפי ש"ח ותשלום גלובאלי בעד עבודת שעות נוספות בסך של 8 אלפי ש"ח ברוטו (להלן: "המשכורת").

יצוין כי לאחר תאריך המאזן, בימים 22 במרץ 2026 ו-24 במרץ 2026, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, הענקת מענק לשחר בסך של 30 אלפי ש"ח.

##### 7.3.2.3 מענק תקופתי

בנוסף למשכורת, שחר זכאי לקבלת מענק תקופתי בגין השלמת 6 חודשי עבודה קלנדריים בכל שנה כאשר גובה המענק לא יעלה על שתי משכורות (להלן: "משכורת 13 ו-14"). לעניין זה יובהר כי זכותו של שחר למענק מותנית בהיותו עובד הקבוצה. יובהר כי התשלום בגין המענק התקופתי אינו נכלל לצורך תנאיו הסוציאליים.

החל מחודש אוגוסט 2025, בוטלה הזכאות של שחר למענק התקופתי כאמור.

##### 7.3.2.4 ימי חופשה ומחלה

שחר זכאי לימי חופשה בהתאם להוראות חוק חופשה שנתית התשי"א-1951. כמו כן, שחר זכאי לחופשת מחלה בהתאם להוראות חוק דמי מחלה התשל"ו-1976.

- 7.3.2.5 תנאים סוציאליים  
 שחר זכאי לדמי הבראה בהתאם להוראות צו ההרחבה הכללי במשק, כפי שיעודכן מעת לעת. כמו כן, שחר זכאי להפרשה לקרן פנסיה/ביטוח מנהלים כאשר חלקה של החברה לא יפחת מ-6.25% ומ-8.33% להפרשה לפיצויים. בנוסף שחר זכאי להפרשה לקרן השתלמות כאשר חלקה של החברה הינו 7.5%.
- 7.3.2.6 הודעה מוקדמת  
 כל צד יהיה רשאי להביא להפסקת עבודתו של שחר, בכפוף למתן הודעה מראש בהתאם להוראות הדין.
- 7.3.2.7 תנאים נוספים  
 שחר זכאי להחזר הוצאות נסיעה לעבודה לפי צו ההרחבה להסכם קיבוצי כללי ולחילופין, עלות השתתפות בהוצאות שימוש ברכב לפי ק"מ לצורכי עבודה. בנוסף מעמידה החברה לשחר מחשב אישי לשם ביצוע עבודתו.
- 7.3.3 הסכם העסקה עם מר עומר סגל, סמנכ"ל כספים בחברה  
 מר עומר סגל (להלן: "עומר") התקשר עם החברה ביום 19 במרץ 2025 בהסכם עבודה אישי בתפקיד סמנכ"ל כספים של חברת הניהול לתקופה בלתי קצובה אשר החלה ביום 20 באפריל 2025.
- 7.3.3.1 הגדרת תפקיד  
 עומר מכהן בתפקיד סמנכ"ל הכספים בקבוצה והינו כפוף למתן ויואב. היקף שעות העבודה שניתנים על ידי עומר לקבוצה, הינם בהיקף של כ-182 שעות חודשיות. כמו כן, עומר אינו רשאי לעבוד בכל עבודה אחרת או לעסוק בעיסוק אחר, בין אצל מעסיק אחר ובין כעצמאי אלא אם קיבל לכך הסכמה מפורשת, בכתב ומראש.
- 7.3.3.2 תמורה  
 בתמורה למילוי מלוא התחייבויותיו, זכאי עומר לתשלום חודשי בסך של 33 אלפי ש"ח (ברוטו), וכן לתשלום גלובאלי בעד עבודת נוספות בסך של 9 אלפי ש"ח (ברוטו) (להלן: "המשכורת"). יצוין כי לאחר תאריך המאזן, בימים 22 במרץ 2026 ו-24 במרץ 2026, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, הענקת מענק לעומר בסך של 70 אלפי ש"ח.
- 7.3.3.3 מענק תקופתי  
 בנוסף למשכורת, עומר זכאי לקבלת מענק תקופתי בגין השלמת 12 חודשי עבודה קלנדריים בכל שנה (להלן: "משכורת 13"). לעניין זה יובהר כי זכותו של עומר למענק מותנית בהיותו עובד הקבוצה. יובהר כי התשלום בגין המענק התקופתי אינו נכלל לצורך תנאיו הסוציאליים.
- 7.3.3.4 ימי חופשה ומחלה  
 עומר זכאי ל-20 ימי חופשה בשנה. בנוסף עומר זכאי לחופשת מחלה בהתאם להוראות חוק דמי מחלה התשל"ו-1976.
- 7.3.3.5 תנאים סוציאליים  
 עומר זכאי לדמי הבראה בהתאם להוראות צו ההרחבה הכללי במשק, כפי שיעודכן מעת לעת. כמו כן, זכאי להפרשה לקרן פנסיה/ביטוח מנהלים כאשר חלקה של החברה לא יפחת מ-6.5% ומ-8.33% להפרשה לפיצויים. בנוסף עומר זכאי להפרשה לקרן השתלמות כאשר חלקה של החברה הינו 7.5%.
- 7.3.3.6 הודעה מוקדמת

כל צד יהיה רשאי להביא להפסקת עבודתו של עומר, בכפוף למתן הודעה מראש בהתאם להוראות הדין.

#### 7.3.3.7 תנאים נוספים

עומר זכאי להחזר הוצאות נסיעה לעבודה לפי צו ההרחבה להסכם קיבוצי כללי. בנוסף מעמידה החברה לעומר מחשב אישי לשם ביצוע עבודתו.

#### 7.3.4 הסכם העסקה עם מר מתן מושקוביץ, סמנכ"ל הנדסה בחברה

מר מתן מושקוביץ (להלן: "מתן") התקשר עם החברה ביום 7 במאי 2025 בהסכם עבודה אישי בתפקיד סמנכ"ל הנדסה (להלן בסעיף זה: "ההסכם") של חברת הניהול לתקופה בלתי קצובה אשר תחל ביום ההתקשרות בהסכם.

##### 7.3.4.1 הגדרת תפקיד

מתן מכהן בתפקיד סמנכ"ל הנדסה בקבוצה והינו כפוף למתן ויואב. היקף שעות העבודה שניתנים על ידי מתן לקבוצה, הינם בהיקף של כ-182 שעות חודשיות. כמו כן, מתן אינו רשאי לעבוד בכל עבודה אחרת או לעסוק בעיסוק אחר, בין אצל מעסיק אחר ובין כעצמאי אלא אם קיבל לכך הסכמה מפורשת, בכתב ומראש.

##### 7.3.4.2 תמורה

בתמורה למילוי מלוא התחייבויותיו, זכאי מתן לתשלום חודשי בסך של 35 אלפי ש"ח (ברוטו), וכן לתשלום גלובאלי בעד עבודת שעות נוספות בסך של 10 אלפי ש"ח (ברוטו) (להלן: "המשכורת"). בנוסף למשכורת, מקבל מתן תגמול של כ-5 אלפי ש"ח (ברוטו) מידי חודש בגין אחזקת רכב.

##### 7.3.4.3 ימי חופשה ומחלה

מתן זכאי לימי חופשה שנתית בהתאם להוראות חוק חופשה שנתית, התשי"א – 1951 ולחופשת מחלה בהתאם להוראות חוק דמי מחלה התשל"ו-1976.

##### 7.3.4.4 תנאים סוציאליים

מתן זכאי לדמי הבראה בהתאם להוראות צו ההרחבה הכללי במשק, כפי שיעודכן מעת לעת. כמו כן, מתן זכאי להפרשה לקרן פנסיה/ביטוח מנהלים כאשר חלקה של החברה לא יפחת מ-6.5% ומ-8.33% להפרשה לפיצויים. בנוסף מתן זכאי להפרשה לקרן השתלמות כאשר חלקה של החברה הינו 7.5%.

##### 7.3.4.5 הודעה מוקדמת

כל צד יהיה רשאי להביא להפסקת עבודתו של מתן, בכפוף למתן הודעה מראש בהתאם להוראות הדין.

##### 7.3.4.6 תנאים נוספים

החברה מספקת למתן מחשב אישי לשם ביצוע עבודתו.

#### 8. תקנה 21א: השליטה בחברה

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה מתן סופר (להלן: "מתן") ויואב שפריר (להלן: "יואב") (להלן יחד: "בעלי השליטה") המחזיקים יחד בכ-50.94% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובכ-44.06% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא. למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה פועלים בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה.

9. **תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות אשר לבעלי שליטה יש עניין אישי באישורן**
- 9.1 לפרטים בדבר תנאי כהונתם והעסקתם של בעלי השליטה בחברה ראו סעיף 7 לעיל.
- 9.2 לפרטים בדבר מתן התחייבות לפטור, מתן התחייבות לשיפוי והכללת דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, ראו סעיף 18 להלן.
- 9.3 לפרטים אודות הסכם תיחום פעילות בין החברה לבין בעלי השליטה ראו סעיף 1.5 בפרק א' לדוח תקופתי זה.
- 9.4 **הלוואות אשר ניתנו לחברה ולחברות בנות מבעלי השליטה ומדירקטור בחברה, מר גיל דקל**
- 9.4.1 ה"ה מתן ויואב, בעלי השליטה בחברה וה"ה גיל דקל, דירקטור בחברה וקרובו של יואב (להלן יחד: "המלווים") העמידו הלוואות לחברה, מעת לעת בהתאם להסכמי הלוואות שנחתמו בינם לבין החברה (להלן: "הסכמי הלוואות"). סך ההלוואות שניתנו על ידי המלווים, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עמד על סך של כ-17,562 אלפי ש"ח, ונכון למועד פרסום התשקיף של החברה בחודש מאי 2025 סך ההלוואות שניתנו על ידי בעלי השליטה והדירקטור עמד על סך של כ-19,410 אלפי ש"ח (להלן: "סכום הלוואות").
- הסכמי הלוואה כאמור, הינם זהים במאפיינם כשעיקר השינוי בין הסכם להסכם, הוא לעניין שיעורי הריבית השנתית, גובה קרן הלוואה ותקופת מועד פירעון הלוואה.
- להלן יתוארו עיקרי הסכמי הלוואות מבעלי השליטה:
- בהתאם להסכמי הלוואות מהמלווים, המלווים העמידו לחברה הלוואות מעת לעת בסכומים שונים<sup>7</sup>, וזאת לצורך מימון פעילות החברות הבנות בקשר עם הפרויקטים ולא לשום מטרה אחרת (להלן: "הלוואות הבעלים").
- מועד הפירעון**: הקרן והפרשי הריבית, על פי כל אחד מהסכמי הלוואות הבעלים יפרעו על ידי החברה ו/או החברות הבנות בתשלום אחד בתקופה של בין 30 ל-54 חודשים<sup>8</sup> ממועד העמדת הלוואה (להלן בסעיף זה: "המועד הקובע") ובכל מקרה לא לפני 12 חודשים ממועד העמדת הלוואה. המלווים לא יהיו זכאים להקדים את פירעון הלוואות הבעלים, ללא הסכמת החברה ו/או החברות הבנות מראש ובכתב.
- ריבית**: סכום הלוואות הבעלים בכל אחד מהסכמי הלוואות הבעלים נושא ריבית שנתית בשיעור של בין 10%-13%<sup>9</sup> עד למועד פירעון הקרן בפועל.
- במקרה שהחברה ו/או החברות הבנות תפר הוראה מההוראות הקבועות בכל אחד מהסכמי הלוואות הבעלים ו/או לא תשלם תשלום אחד או יותר במועדו ובמלואו, יהיו רשאים המלווים להעמיד את הלוואות הבעלים לפירעון מיידי.
- בהתאם להוראות הסכמי הלוואות הבעלים, לצדדים להסכם הזכות לזקוף מיידיית כל סכום שקיבלו מאת החברה ו/או החברות הבנות על חשבון איזה מהסכומים שיגיעו למלווים על פי הסכמי הלוואות הבעלים.
- 9.4.2 ביום 27 במרץ 2025 נחתם תיקון להסכמי הלוואות (להלן: "ההסכם המתוקן"), לפיו, מתוך סכום הלוואות סך של כ-10,950 אלפי ש"ח יפרע על ידי החברה במועדים המפורטים בהסכם המתוקן. יתרת סכום הלוואות, בסך של כ-8,460 אלפי ש"ח (להלן: "היתרה"), אשר תמשיך לצבור ריבית

7 גובה קרן הלוואה בכל אחד מהסכמי הלוואות הבעלים משתנה בהתאם לגובה ההון העצמי הנדרש לביצוע הפרויקטים.  
8 מועד פירעון הלוואה בכל אחד מהסכמי הלוואות הבעלים משתנה בהתאם למשך הזמן הצפוי לביצוע הפרויקט.  
9 שיעור הריבית בכל אחד מהסכמי הלוואות הבעלים משתנה בהתאם לסביבת הריבית בשוק במועד העמדת הלוואה.

בהתאם לתנאי הלוואות אלה, תיפרע במועד עתידי שיקבע על ידי החברה בלבד. פירעון היתרה כאמור, כולה או חלקה, תהיה טעונה אישור בהתאם למנגנון להלן:

- א. כל עוד החברה הינה חברה פרטית - החלטת החברה בדבר פירעון היתרה כאמור לעיל תהיה כפופה לאישור של דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה.
- ב. כל עוד החברה הינה חברה ציבורית או תאגיד מדווח - החלטת החברה בדבר פירעון היתרה כאמור לעיל תהיה כפופה לאישור של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וכן כל אישור אחר שיידרש על פי דין.

במידה והמלווים, יחד או לחוד, ידרשו את פירעון היתרה (להלן: "דרישת הפירעון"), כולה או חלקה, והחברה לא תאשר את דרישת הפירעון, בהתאם למנגנון האישור האמור לעיל, בתוך 7 ימים ממועד דרישת הפירעון, יהיו רשאים המלווים, יחד או לחוד, להמיר את היתרה, בהתאם לסכום הנקוב בדרישת הפירעון, להון מניות של החברה וזאת בתוך 60 יום ממועד דרישת הפירעון. במידה ובמועד דרישת הפירעון תהיה החברה חברה ציבורית או תאגיד מדווח - ההמרה להון מניות תיעשה לפי שווי חברה של 55 מיליון ש"ח ובכפוף לקבלת אישור בורסה לרישום למסחר של המניות (קרי, לרבות בגין הסכום האמור בסעיף 9.4.5 להלן, לכ-2,237,465 מניות של החברה לפי מחיר למניה של כ-4.228 ש"ח למניה מחושב לפי 13,008,100 מניות בהונה של החברה, כפי שהיה בסמוך להשלמת הנפקת ניירות הערך של החברה לציבור (מובהר כי מחיר ההמרה הנ"ל יחול גם ביחס לריבית בגין היתרה הנ"ל)).

9.4.3 ביום 31 במרץ 2025 נחתם תיקון להסכם המתוקן בין מר גיל דקל באמצעות חברה בשליטתו לבין החברה, לפיו הובהר כי במסגרת העמדת הלוואות שהעמיד מר גיל דקל לחברה, אשר הסתכמו במועד חתימת התיקון לסך של כ-12,170 אלפי ש"ח (להלן בסעיף קטן זה: "ההלוואות"), ובמועד העמדתן כוונת הצדדים היתה כי סך של כ-2,460 אלפי ש"ח מתוך הלוואות הנ"ל (שיתרתן במועד חתימת התיקון, כולל ריבית, היתה כ-2,954 אלפי ש"ח) יפרע בכפוף לאישור דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי המניות של החברה. לאור האמור לעיל סך של כ-2.460 מיליון ש"ח הוכרו כהון החברה במסגרת רכיב קרן הון הלוואות בעלים.

9.4.4 ביום 26 במאי 2025 נחתמה תוספת להסכמי הלוואות ולהסכם המתוקן (להלן: "התוספת") לפיה, כל עוד קיימות אגרות חוב במחזור, החלטת החברה בדבר פירעון היתרה האמורה בסעיף 9.4.2 לעיל, תהיה כפופה לאישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב שבמחזור של החברה (כל סדרה בנפרד) ברוב רגיל, בנוסף לאישור האורגנים הנדרשים על פי דין.

9.4.5 ביום 26 במאי 2025 נחתם תיקון נוסף להסכמי הלוואות, להסכם המתוקן ולתוספת (להלן: "התיקון הנוסף") לפיו מתוך סכום הלוואות האמורות בסעיף 9.1 לעיל, סך נוסף של כ-1,000 אלפי ש"ח יפרעו במועד עתידי שיקבע על ידי החברה בלבד. פירעון היתרה כאמור, כולה או חלקה, תהיה טעונה אישור בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 9.4.2 לעיל וכן לאמור בסעיף 9.4.3 לעיל.

9.4.6 בהתאם לאמור לעיל, סך כ-109,460 אלפי ש"ח מסכום הלוואות, הוכר כחלק מההון העצמי של החברה (להלן: "ההלוואות הניתנות להמרה").

9.4.7 ביום 19 בינואר 2026, התקשרו החברה והמלווים בתיקון להסכמי הלוואות לפיו, ההמרה להון מניות של הלוואות הניתנות להמרה, תתבצע לפי שווי חברה של 59.4 מיליון ש"ח (חלף 55 מיליון ש"ח כאמור בסעיף 9.4.2 לעיל) ובשווי "אחרי הכסף" של כ-70 מיליון ש"ח, קרי, ל-2,338,942 מניות

---

בהתאם לחלוקה הבאה: יואב דקל שפריר כ-2.5 מיליון ש"ח, מתן סופר כ-2.5 מיליון ש"ח וגיל דקל כ-4.46 מיליון ש"ח.

של החברה וזאת לאחר שהתקבל, באותו המועד, אישור דירקטוריון החברה, ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) והאסיפה הכללית של החברה להתקשרות כאמור וכן להמרת ההלוואות הניתנות להמרה להון בסמוך ולפני השלמת הנפקת מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה (כמפורט בסעיף 2.3 לעיל).

9.4.8 בהתאם לאמור לעיל, ביום 22 בינואר 2026, יתרת ההלוואות הניתנות להמרה, אשר הסתכמה סמוך למועד זה בתוספת הריבית הצבורה לסך של כ-10,668 אלפי ש"ח<sup>11</sup>, הומרה להון מניות לפי שווי מניה של כ-4.561 ש"ח, כך שהחל מאותו המועד, לא נותרו הלוואות הניתנות להמרה להון. כתוצאה מכך, כמות המניות שנוספו לסך המניות הרגילות המוחזקות על ידי מתן, יואב וגילי הינה 658,819, 658,818 ו-1,021,305, בהתאמה, ובסך הכל 2,338,942 מניות רגילות של החברה.

9.5 להלן טבלה המסכמת את ההלוואות אשר ניתנו כמפורט בסעיף 9.4 לעיל ואת יתרתן נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וסמוך למועד פרסום הדוח:

שם המלווה	סכום ההלוואה המקורי באלפי ש"ח	מועד פירעון ההלוואה	יתרת סכום ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	יתרת סכום ההלוואה סמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	ריבית	האם ההלוואה הומרה למניות כמפורט בסעיף 9.4 לעיל <sup>12</sup>
יואב דקל שפירי <sup>13</sup>	כ-300	42 חודשים מיום 10/7/2024	כ-342	-	12%	כן
	כ-200	48 חודשים מיום 1/8/2024	כ-308	-	13%	כן
	כ-210	48 חודשים מיום 1/1/2024	כ-267	-	13%	כן
	כ-400	54 חודשים מיום 7/10/2021	כ-580	-	10%	כן
	כ-6	36 חודשים מיום 18/3/2024	כ-6	כ-6	12%	לא
	כ-275	36 חודשים מיום 18/3/2024	כ-70	כ-72	12%	לא
	כ-393	42 חודשים מיום 6/1/2025	כ-441	-	12%	כן
	כ-185	48 חודשים מיום 24/3/2025	כ-203	-	12%	כן
	כ-220	48 חודשים מיום 24/3/2025	כ-241	-	12%	כן
	<b>סה"כ</b>	<b>כ-2,190</b>		<b>כ-2,728</b>	<b>כ-78</b>	
מתן סופר <sup>14</sup>	כ-392.5	42 חודשים מיום 6/1/2025	כ-440	כ-451	12%	לא
	כ-300	42 חודשים מיום 24/11/2024	כ-340	כ-348	12%	לא
	כ-300	30 חודשים מיום 25/7/2023	כ-396	כ-405	13%	לא
	כ-300	30 חודשים מיום 25/7/2023	כ-396	כ-405	13%	לא

<sup>11</sup> בחלוקה כדלקמן: גילי דקל כ-4,658 אלפי ש"ח, יואב דקל שפירי כ-3,005 אלפי ש"ח ומתן סופר כ-3,005 אלפי ש"ח (כאשר בסמוך ולפני פרסום דוח הצעת המדף (כהגדרתו לעיל), המחיה גיל דקל לכל אחד מבין יואב דקל שפירי ומתן סופר כ-330 אלפי ש"ח מתוך הלוואתו הנ"ל).

<sup>12</sup> יובהר כי, נכון למועד פרסום הדוח כל ההלוואות אשר היו ניתנות להמרה למניות הומרו וכי אין הלוואות נוספות הניתנות להמרה.

<sup>13</sup> יואב דקל שפירי ו/או אדאשי השקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ושליטתו המלאה (100%).

<sup>14</sup> מתן סופר ו/או דיקה אחזקות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ושליטתו המלאה (100%).

שם המלווה	סכום ההלוואה המקורי באלפי ש"ח	מועד פרעון ההלוואה	יתרת סכום ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	יתרת סכום ההלוואה סמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	ריבית	האם ההלוואה הומרה למניות כמפורט בסעיף 9.4 לעיל <sup>12</sup>
	כ-300	48 חודשים מיום 1/8/2023	כ-396	כ-405	13%	לא
	כ-282	48 חודשים מיום 18/3/2024	כ-347	-	12%	כן
	כ-210	48 חודשים מיום 1/1/2024	כ-319	-	13%	כן
	כ-1,000	54 חודשים מיום 28/11/2021	כ-1,439	-	10%	כן
	כ-61	48 חודשים מיום 1/4/2024	כ-74	כ-76	12%	לא
	כ-538	48 חודשים מיום 1/4/2024	כ-113	כ-115	12%	לא
			כ-545	-		כן
<b>סה"כ</b>	<b>כ-3,685</b>		<b>כ-4,805</b>	<b>כ-2,206</b>		
	כ-1,127	42 חודשים מיום 6/1/2025	-	-	12%	-
	כ-500	30 חודשים מיום 9/8/2023	-	-	13%	-
	כ-500	30 חודשים מיום 9/8/2023	-	-	13%	-
	כ-2,500	48 חודשים מיום 1/8/2023	כ-2,137	-	13%	כן
			כ-957	כ-978		לא
	כ-785.5	42 חודשים מיום 6/1/2025	כ-879	כ-901	12%	לא
	כ-2,460	48 חודשים מיום 30/11/2021	כ-3,182	-	12%	כן
	כ-896	54 חודשים מיום 3/11/2021	-	-	10%	-
	כ-450	48 חודשים מיום 18/3/2024	כ-687	כ-703	12%	לא
	כ-863	48 חודשים מיום 18/3/2024	-	-	12%	-
<b>סה"כ</b>	<b>כ-10,082</b>		<b>כ-7,842</b>	<b>כ-2,583</b>		

\* יצוין כי, ביום 19 במאי 2025 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה פירעון הלוואות בהיקף של כ- 5.1 מיליון ש"ח לה"ה מר גיל דקל, אשר הינו דירקטור בחברה (וקרובו של יואב), כמפורט בטבלה שלעיל (ההלוואות כאמור נפרעו מתמורת ההנפקה שהתקבלה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף כמפורט בסעיף 2.1 לעיל).

9.6 ערבויות אישיות והתחייבויות נוספות של בעלי השליטה ו/או של קרוביהם במסגרת פעילות החברה  
כאמור בפרק א' לדוח תקופתי זה, החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות מימון אשר מועמד לה מגופים פיננסיים ומצדדים שלישיים ו/או הלוואות מבעלי השליטה בחברה.  
במסגרת הסכמי מימון אלו, נדרשים בעלי השליטה, על פי רוב, להתחייב למתן ערבויות אישיות לטובת החברה ו/או לחברות הבנות כמפורט בביאור 22 (א') בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים כפרק ג' לדוח תקופתי זה.

9.7 הסכם שכירות בלתי מוגנת השכרת משרד

<sup>15</sup> גיל דקל ו/או י.ע.א.ג. השקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ושליטתו המלאה (100%).

ביום 20 באוקטובר 2024 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין החברה לבין חברה פרטית אשר בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר מתן סופר, מבעלי השליטה בחברה (להלן: "המשכיר"). בהתאם להסכם השכירות, חברת הניהול תשכור משרד בשטח ברוטו של כ-42 מ"ר וחניה, ברחוב מצדה 9, בני ברק, קומה 3 (להלן: "הנכס"). חברת הניהול תשכור את הנכס מהמשכיר לתקופה של חמישה חודשים, שהחלה ביום 1 בנובמבר 2024 ועד ליום 30 במרץ 2025. חברת הניהול תשלם למשכיר דמי שכירות בסכום של כ-4 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בעבור כל חודש שכירות. בנוסף, לחברת הניהול אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה של 12 חודשים נוספים מתום תקופת השכירות ובלבד שחברת הניהול תמסור למשכיר הודעה בכתב בדבר מימוש האופציה 60 יום קודם לתום תקופת השכירות.

בנוסף, בהסכם נקבע כי אם חברת הניהול תפנה את הנכס לפני תום תקופת השכירות, תהא חייבת לשלם את דמי שכירות עד תום תקופת השכירות. בנוסף חברת הניהול תהיה רשאית למצוא בכל עת שוכר חלופי שיחליף אותה בהסכם בהתראה מראש של 60 ימים. ביום 1 במרץ 2025 הודיעה החברה למשכיר על מימוש האופציה והארכת הסכם השכירות עד ליום 31 בדצמבר 2025, שאז ההסכם כאמור בא לסיומו.

בחודש אוגוסט 2025 התקשרה החברה עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "המשכיר"), בהסכם שכירות מכוחו שוכרת את משרדי החברה, בבניין משרדים הממוקם בין הרחובות בר-כוכבא ומצדה באזור התעשייה בני ברק (להלן "ב.ס.ר 3"), בתמורה לדמי שכירות חודשיים אשר אינם מהותיים לחברה (להלן: "הסכם השכירות"). הסכם השכירות הינו עד ליום 01 בנובמבר 2028 עם תקופת אופציה לשלוש שנים נוספות, בעבור דמי שכירות בסכום אשר אינו מהותי לחברה.

#### **תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

המחזיק	מניות רגילות	אגרות חוב (סדרה א')	אופציות (סדרה 1)	אופציות (סדרה 2)	שיעור מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה	שיעור מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא
יואב דקל שפירר	5,213,418	-	-	-	כ-25.47%	כ-22.03%
מתן סופר	5,213,419	-	-	-	כ-25.47%	כ-22.03%
גיל דקל	1,021,305	-	-	-	כ-4.99%	כ-4.32%
א.ל.א השקעות שותפות מוגבלת	3,913,900	-	-	-	כ-19.12%	16.54%

10. **תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים**
- 10.1 ההון הרשום של החברה מורכב מסך של 10,000,000 ש"ח המחולק ל-1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א.
- 10.2 ההון המונפק והנפרע של החברה מורכב מ-20,467,042 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.
- 10.3 להלן פירוט ניירות הערך המימים של החברה נכון למועד פרסום הדוח:
- (1) 1,920,000 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, רשומים על שם, נסחרים בבורסה, הניתנים למימוש ל-1,920,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 5.1 ש"ח למניה.
- (2) 1,280,000 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה, רשומים על שם, נסחרים בבורסה, הניתנים למימוש ל-1,280,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 6.63 ש"ח למניה.

**תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד**

.11

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ומרשם מחזיקי ניירות הערך של החברה ראו דיווח  
מידי שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא : 2026-01-016931).

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדה או הדירקטוריון	האם חבר זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	תחילת כהונה	השכלתו	עיסוק עקרי במשך 5 שנים אחרונות	תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה	האם הוא רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
מתן סופר, ומנכ"ל דירקטור	49032998	13.9.1981	דרור 89, סלעית	ישראלית	לא	לא	כן	10.7.2016	בוגר במנהל עסקים, המכללה למנהל ראשון לציון	דירקטור ומנכ"ל משותף בחברה	חברות בנות של החברה; דיקה אחזקות בע"מ.	כן	בעל מקצועית	לא
יואב דקל, שפיר, יו"ר דירקטוריון	35978444	19.6.1979	הפרחים 24, רעות	ישראלית	לא	לא	כן	10.7.2016	בוגר במנהל עסקים וחשבונאות, אוני' רייכמן, הרצליה	דירקטור ומנכ"ל משותף בחברה	חברות בנות של החברה; אדאשי השקעות בע"מ.	כן	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן
גיל דקל, דירקטור	54715016	18.3.1957	לילך 27, מודיעין	ישראלית	לא	לא	לא	16.1.2013	בוגר כלכלה ומדעי המדינה, אוניברסיטת בר-אילן	דירקטור; שותף יזם בפרויקטים בבגד יחד עם חברת שיוך ובינוי בע"מ וחברת אפי נכסים בע"מ	י.ע.א.ג. השקעות בע"מ	כן	לא	לא
רם גרינברג, דירקטור	043029016	19.3.1981	תוף מרים 2, הרצליה	ישראלית	לא	לא	לא	4.9.2016	בוגר מדעי המחשב, האוניברסיטה העברית; מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת ת"א.	סמנכ"ל מוצר בחברת אופטיבס בע"מ; דירקטור בחברה	א.ר.ש. גרינברג נכסים בע"מ	כן	לא	לא

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדה או הדירקטוריון	האם חבר דירקטוריון זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	האם הוא עובד של החברה, בת, חברה או של בעל עניין	תחילת כהונה	השכלתו	עיסוק עקרי במשך 5 שנים אחרונות	תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה	האם הוא רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
עידו פריאל, דירקטור בלתי תלוי	043388271	3/7/1981	שחף 108, סלעית	ישראלית	ועדת ביקורת גם כוועדת תגמול)	דירקטור בלתי תלוי	לא	19/5/2025	תואר שני בהנדסה, טכניון	מנכ"ל חברת רמונדו בע"מ, עוסק מורשה המספק שירותי יעוץ טכנו-ניהוליים בתחומים הנדסיים ופרויקטלים	מכהן כדירקטור בחברה כמנכ"ל – רמונדו בע"מ	לא	לא	לא
נוגה פטל, דירקטורית חיצונית	028593648	31/07/1971	מאיר פיינשטיין, 14, תל אביב	ישראלית	ועדת ביקורת גם כוועדת תגמול)	דירקטורית חיצונית	לא	11/8/2025	בוגרת מסלול דירקטורים, אוניברסיטת תל אביב; מוסמכת LL.M משפטים, אוניברסיטת בוגרת BA בר אילן; במנהל עסקים (כלכלה), מימון ושיווק, המסלול האקדמי, המכללה למנהל	מנהלת חברת אפקה יישומים בע"מ; סמנכ"לית פיתוח עסקי וחדשנות בחברת Femi ; premium מנהלת עסקית אסטרטגית בחברת Synergy Group us	עמותת כנפיים	לא	כשירות מקצועית	כן
קים סלרנו, דירקטורית חיצונית	300427812	13/04/1987	הכפר 14, קריית אונו	ישראלית	ועדת ביקורת גם (בשבתה גם	דירקטורית חיצונית	לא	11/8/2025	בוגרת מסלול דירקטורים,	שותפה עסקית פיננסית	-	לא	כשירות מקצועית ומומחיות	כן

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדות של הדירקטוריון	האם חבר דירקטוריון זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	האם הוא עובד של החברה, בת, חברה קשורה או של בעל עניין	תחילת כהונה	השכלתו	עיסוק עקרי במשך 5 שנים אחרונות	תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
					כוועדת תגמול)				אוניברסיטת תל אביב; בוגרת BA במנהל עסקים (התמחות בחשבונאות ושוק ההון), המסלול האקדמי, המכללה למנהל; רואת חשבון (CPA)	בחברת גילת רשתות לוויין בע"מ; מנהלת בכירה בחברת DELOITTE US; מנהלת בכירה בחברת KPMG ישראל סומך חייקין			חשבונאית ופיננסית	

13. תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בה	תחילת כהונה	האם מורשה חתימה עצמאי בחברה	האם בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלתו	עיסוק עקרי במשך 5 שנים אחרונות
שחר נרקיס	311118103	8.8.1993	סמנכ"ל תפעול	18 באוגוסט 2024	לא	לא	בוגר במדעי המדינה, כלכלה ניהול נמלים וים, אוניברסיטת חיפה	מנכ"ל קבוצה פרטית להסעדה ואירוח; איש קבע בצבא הגנה לישראל
עומר סגל	039438718	28.6.1984	סמנכ"ל כספים	20 באפריל 2025	לא	לא	בוגר תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות, הקריה האקדמית אונו, רו"ח	סמנכ"ל כספים בחברת ריט אזורים ומנהל כספים / חשב בקבוצת סופרין
מתן מושקוביץ	200272714	23.02.1988	סמנכ"ל הנדסה	18 ביוני, 2025	לא	לא	בוגר תואר ראשון בהנדסת בניין אוניברסיטת בן גוריון. מהנדס רישוי	מהנדס מחלקת מגורים "קן התור"
נועם פרקש	065660078	25.08.1982	מבקר פנימי	18 באוגוסט 2026	לא	לא	בוגר תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות	שותף בפהאן קנה ניהול בקרה

14. **תקנה 26ב: מורשה חתימה עצמאי**  
 נכון למועד דוח זה, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.
15. **תקנה 27: רואה החשבון המבקר**  
 משרד רואי החשבון המבקר של החברה הינו BDO זיו האפט, רואי חשבון, מרח' דרך מנחם בגין 48, תל אביב-יפו, 6618003.
16. **תקנה 28: שינוי בתקנון החברה**  
 16.1 ביום 19 במאי 2025, בסמוך למועד ההנפקה הראשונה לציבור של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את החלפת תקנון החברה (להלן: "התקנון הישן"). לפרטים נוספים אודות התקנון הישן ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045076), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.  
 16.2 ביום 19 בינואר 2026, בסמוך למועד רישום מניותיה של החברה לראשונה למסחר בבורסה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את החלפת תקנונה של החברה והתאמתו לתקנון חברה ציבורית (להלן: "תקנון החברה"). לפרטים נוספים אודות תקנון החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-009392), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.
17. **תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטוריון**  
 17.1 **שינויים בתקנון החברה**  
 ראו סעיף 16 לעיל.  
 17.2 **שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד**  
 17.2.1 ביום 27 במאי 2025 אישרו חברי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, כי בכפוף לקבלת תוצאות המכרז לפיו התקיימו דרישות הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') (למעט הדרישה להון עצמי מינימלי), כאמור בפרק 2 לתשקיף, ולפני הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), תבוצענה הפעולות הבאות: (א) המרת מניות נדחות דיבידנד למניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה; (ב) הגדלת ההון הרשום של החברה ל-1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה; (ג) הנפקת 12,878,019 מניות הטבה רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה.  
 17.2.2 ביום 19 בינואר 2026, אישרו דירקטוריון החברה, ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת תגמול) והאסיפה הכללית של החברה, המרת הלוואות ל-2,338,942 מניות רגילות של החברה וכן הנפקת 5,120,000 מניות רגילות של החברה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף. לפרטים נוספים ראו סעיפים 2.3, 6.2, 7 ו-9.4.8 לעיל.  
 17.2.3 לפרטים נוספים בדבר שינויים שנעשו בהון ראו סעיף 6 לעיל.  
 17.3 **החלטות אסיפה כללית מיוחדת**  
 17.3.1 ביום 27 במרץ 2025, טרם הפיכתה של החברה לתאגיד מדווח, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כלדקמן: (1) לאשר את מינוים של ה"ה יואב דקל שפיר, מתן סופר, גיל דקל ורם גרינברג כדירקטורים בחברה; (2) לאשר, בכפוף להפיכת החברה לתאגיד מדווח, את התקשרות החברה בהסכמי הניהול המפורטים בסעיף 7.3.1 לעיל; (4) לאשר את תיקון הסכם ההלוואה

כמפורט בסעיף 9.4.2 לעיל; (5) לאשר תיקון להסכם ההשקעה מיום 20 ביולי 2016, לתוספת להסכם מיום 28 במאי 2018 ולנספחי הסכמי הלוואה שהעמידה א.ל.א השקעות, שותפות מוגבלת, בעלת עניין בחברה כמפורט בסעיף 3.6 לפרק ב', דוח הדירקטוריון, המצ"ב לדוח תקופתי זה; (6) לאשר את מינוי משרד BDO זיו האפט, רואי חשבון, כמשרד רואה החשבון המבקר של החברה וכן את שכר טרחתו של רואה החשבון המבקר בגין שירותי בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת, והכל בקשר להנפקת החברה, בסך של 280 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין; (7) לאשר ולאשר את כל הפעולות וההחלטות המאוזכרות והכלולות בטיוטת התשקיף שהגישה החברה לרשות ניירות ערך מחודש מרץ 2025.

17.3.2 ביום 19 במאי 2025, טרם הפיכתה של החברה לתאגיד מדווח, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כדלקמן: (1) מינוי מר יואב שפירר כיו"ר דירקטוריון החברה; (2) מינוי מר עידו פריאל לדירקטור בלתי תלוי בחברה; (3) אישור מדיניות התגמול של החברה אשר צורפה כנספח לפרק 8 לתשקיף; (4) אישור החלפת תקנון החברה כמפורט בסעיף 16.1 לעיל; (5) אישור הסכם תיחום הפעילות המפורט בסעיף 1.5 בפרק א' לדוח תקופתי זה; (6) אישור מתן כתב התחייבות לפטור ולשיפוי לנושאי משרה בחברה, כמפורט בסעיף 18 להלן; (7) אישור התקשרות החברה בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובפוליסות עתידיות כמפורט בסעיף 18.3 להלן; (8) אישור מינוי של רואה החשבון המבקר של החברה ושכר טרחת רואה החשבון המבקר; (10) לאשר את התקשרות החברה בתוספת להסכמי הלוואות כמפורט בסעיף 9.4.4 לעיל; (11) אישור פירעון סך של כ-5.1 מיליון ש"ח מההלוואות שהועמדו ע"י גיל דקל (ראו סעיף 9.5 לעיל).

17.3.3 ביום 27 במאי 2025, טרם הפיכתה של החברה לתאגיד מדווח, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כדלקמן: (1) לאשר את הפעולות המפורטות בסעיף 17.2.1 לעיל; (2) לאשר את התיקון הנוסף להסכמי הלוואות כמפורט בסעיף 9.4.5 לעיל; (3) לאשר ולאשר את כל הפעולות וההחלטות המאוזכרות והכלולות בטיוטת התשקיף.

17.3.4 ביום 28 במאי 2025 טרם הפיכתה של החברה לתאגיד מדווח, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאשר ולאשר את כל הפעולות וההחלטות המאוזכרות והכלולות בתשקיף.

17.3.5 ביום 11 באוגוסט 2025, החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה למנות את ה"ה נוגה פטל וקים סלרנו כדירקטורים חיצוניות בדירקטוריון וכן לאשר להן מתן התחייבות לפטור ולשיפוי ולהכלילן בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ובפוליסות עתידיות כמפורט בסעיף 18 להלן.

17.3.6 ביום 19 בינואר 2026 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כדלקמן: (1) לאשר את התקשרות החברה בתיקון להסכמי הלוואות והמרת הלוואות להון כמפורט בסעיף 9.4.7 לעיל; (2) לאשר את התקשרות החברה בתוספת להסכמי הניהול בהם התקשרה עם בעלי השליטה בחברה כמפורט בסעיף 7.3.1.1 לעיל; (3) לאשר את החלפת תקנונה של החברה כמפורט בסעיף 16.2 לעיל.

- 18.1 כתב פטור לדירקטורים ונושאי משרה
- 18.1.1 ביום 19 במאי 2025, לאחר שהתקבל אישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה, העניקה החברה לכל חברי הדירקטוריון ולנושאי המשרה שלה אשר כיהנו בחברה באותו מועד (להלן ביחד: "נושאי המשרה המכהנים")<sup>16</sup> התחייבות לפטור, במסגרתה התחייבה החברה, בכפוף להוראות סעיפים 17259 ו-18263 לחוק החברות וכל הוראת דין שתבוא במקומם, לפטור אותם מראש מאחריות כלפיה, כולה או מקצתה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה (למעט בשל הפרת חובת זהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות ולמעט ביחס להחלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא המשרה כלשהו בחברה (לרבות נושא משרה אחר מזה שעבורו הוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי) בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושא משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת (להלן: "כתב פטור"). יצוין כי, מתן כתב הפטור כאמור לבעלי השליטה בחברה, הינו לתקופה של 5 שנים ממועד הפיכת החברה לציבורית וזאת בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הקלות").
- 18.1.2 ביום 11 באוגוסט 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה<sup>19</sup> מתן כתב פטור לה"ה נוגה פטל וקים סלרנו, בגין כהונתן כדירקטוריות חיצוניות בחברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור שצורף לתשקיף.
- 18.1.3 ביום 18 באוגוסט 2025, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, מתן כתב פטור למר מתן מושקוביץ, סמנכ"ל ההנדסה של החברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור שצורף לתשקיף.
- 18.1.4 לאחר תאריך המאזן, בימים 22 במרץ 2026 ו-24 במרץ 2026, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, מתן כתב פטור לה"ה שחר נרקיס, סמנכ"ל תפעול בחברה, ועומר סגל, סמנכ"ל הכספים של החברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור שצורף לתשקיף.
- 18.2 כתב שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה
- 18.2.1 ביום 19 במאי 2025, לאחר שהתקבל אישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה, העניקה החברה לנושאי המשרה המכהנים התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד, לפיה ובכפוף להוראות הדין, החברה תתחייב לשפות את נושאי המשרה המכהנים בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב
- 
- <sup>16</sup> ה"ה מתן סופר (מנכ"ל ודירקטור), יואב דקל שפיר (יו"ר דירקטוריון), רם גרינברג (דירקטור), גיל דקל (דירקטור) ועידו פריאל (דירקטור בלתי תלוי).
- <sup>17</sup> סעיף 259 לחוק החברות קובע: "א) חברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, אם נקבעה הוראה לכך בתקנון. (ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה."
- <sup>18</sup> סעיף 263 לחוק החברות קובע: "לא יהיה תוקף להוראה בתקנון, המתירה לחברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, להוראה בתקנון או להחלטת דירקטוריון המתירה לשפות נושא משרה, או להוראה בתקנון הפוטרת נושא משרה מאחריות כלפי החברה, בשל כל אחד מאלה:
- (1) הפרת חובת אמונים, למעט לענין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים כאמור בסעיף 261(2) [לחוק החברות];
- (2) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד;
- (3) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין;
- (4) קנס או כופר שהוטל עליו."
- <sup>19</sup> יצוין כי, ביום 18 באוגוסט 2025, עם מינוי של הדירקטוריות החיצוניות והקמת ועדת ביקורת (שתשב גם כועדת תגמול), אושר האמור גם בוועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול) של החברה.

השיפוי, שתוטל עליהם עקב אחת או יותר מאלה (להלן בהתאמה: **"כתב השיפוי"** ו-**"ההתחייבות לשיפוי"**):

א. פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת;

ב. פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו תחזיק החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין.

בכל הנוגע לחבויות כספיות שתוטלנה על מי מבין נושאי המשרה המכהנים לטובת אדם אחר על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר על ידי בית משפט) (להלן: **"חבויות כספיות"**), ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לאירועים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי.

יצוין כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מהונה העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בנטרול זכויות המיעוט), לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, של החברה, לפי העניין, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של נושאי המשרה המכהנים לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת, והכל כמפורט בכתבי השיפוי). מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מודגש במפורש כי תשלומי החברה יהיו "רובד נוסף" מעבר לסך כל תגמולי הביטוח שישולמו ע"י המבטח, ככל שכאלה ישולמו. כמו כן, יצוין כי החברה לא תידרש לשלם לנושאי המשרה המכהנים סכומים כלשהם מכוח כתבי השיפוי אם וככל שסכומים כאמור שולמו להם או עבורם או במקומם בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.

כתב השיפוי כולל התחייבות לשיפוי בגין הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך<sup>20</sup>, שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין וכן תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52(א)(1) (א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית). יצוין כי, מתן שיפוי כאמור לבעלי השליטה בחברה, הינו לתקופה של 5 שנים ממועד הפיכת החברה לציבורית וזאת בהתאם לתקנה 1(ב) לתקנות ההקלות.

18.2.2 ביום 11 באוגוסט 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה<sup>21</sup> מתן התחייבות לשיפוי, לה"ה נוגה פטל וקים סלרנו, בגין כהונתן כדירקטוריות חיצוניות בחברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי שצורף לתשקיף.

18.2.3 ביום 18 באוגוסט 2025, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, מתן התחייבות לשיפוי למר מתן מושקוביץ, סמנכ"ל ההנדסה של החברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי שצורף לתשקיף.

18.2.4 לאחר תאריך המאזן, בימים 22 במרץ 2026 ו-24 במרץ 2026, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, מתן התחייבות לשיפוי לה"ה שחר נרקיס, סמנכ"ל תפעול בחברה, ועומר סגל, סמנכ"ל הכספים של החברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי שצורף לתשקיף

<sup>20</sup> לעניין סעיף זה **"הליך"** – הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנית בתנאים) והליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים, עיצום כספי ורישום חברה כחברה מפרה) בחלק התשיעי לחוק החברות.

<sup>21</sup> יצוין כי, ביום 18 באוגוסט 2025, עם מינוין של הדירקטוריות החיצוניות והקמת ועדת ביקורת (שתשב גם כועדת תגמול), אושר האמור גם בועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול) של החברה.

- 18.3 ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה
- 18.3.1 ביום 14 באפריל 2024 התקשרה החברה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה לתקופה של 380 ימים שהחלה ביום 16 באפריל 2024 והסתיימה ביום 30 באפריל 2025, בגבולות אחריות שלא יעלו על סך של 3 מיליוני דולר והשתתפות עצמית בסך של 10 אלפי דולר אך ורק לתביעות בארצות הברית ו/או בקנדה, ובפרמיה שנתית כוללת בגובה של כ-4 אלפי דולר.
- 18.3.2 ביום 19 במאי 2025 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה, כי החברה תוכל להתקשר מעת לעת, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (בין על ידי הארכת תוקף פוליסת הביטוח הקיימת ובין על ידי התקשרות בפוליסה אחרת, לרבות עם מבטח אחר), באישור ועדת הביקורת והדירקטוריון בלבד, ובלבד שגבולות האחריות של הביטוח הנ"ל לא יהיו שונים באופן מהותי מהפוליסה שהיתה באותו מועד והפרמיה השנתית לא תעלה על 30 אלפי דולר ארה"ב (להלן: "**הפוליסות העתידיות**"). באותו מועד אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה את הכללת נושאי המשרה המכונים בפוליסה ובפוליסות עתידיות. יצוין כי, הכללה בפוליסה ובפוליסות עתידיות כאמור, של בעלי השליטה בחברה, הינה לתקופה של 5 שנים ממועד הפיכת החברה לציבורית וזאת בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות.
- 18.3.3 ביום 11 באוגוסט 2025, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה<sup>22</sup> את הכללתן של ה"ה נוגה פטל וקים סלרנו, דירקטוריות חיצוניות בחברה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובפוליסות עתידיות, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה כמפורט לעיל.
- 18.3.4 ביום 18 באוגוסט 2025, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול) ודירקטוריון החברה, את הכללתן של מר מתן מושקוביץ, סמנכ"ל ההנדסה של החברה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובפוליסות עתידיות, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה כמפורט לעיל.
- 18.3.5 ביום 18 באוגוסט 2025 אירה ועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול) את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה לתקופה של 12 חודשים שהחלה ביום 26 ביוני 2025 ותסתיים ביום 30 ביוני 2026 (להלן: "**הפוליסה**"). גבול האחריות בפוליסה לא יעלה על 5 מיליון דולר ובהשתתפות עצמית בסך 10 אלפי דולר למעט השתתפות עצמית בתביעות הנוגעות לדיני ניירות ערך בסך 35 אלפי דולר.
- 18.3.6 לאחר תאריך המאזן, בימים 22 במרץ 2026 ו-24 במרץ 2026, אישרו ועדת הביקורת (בשבתה כועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, את הכללתם של ה"ה שחר נרקיס, סמנכ"ל תפעול בחברה, ועומר סגל, סמנכ"ל הכספים של החברה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובפוליסות עתידיות, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה כמפורט לעיל.
- 18.4 ביום 4 בדצמבר 2025, אישרו דירקטוריון החברה וועדת הביקורת של החברה, העמדת הלואה על ידי רם גרינברג, דירקטור בחברה, לחברות בנות של החברה<sup>23</sup>, בסך כולל של 2 מיליון ש"ח, אשר תישא ריבית שנתית בשיעור של 11% ותפרע בתשלום אחד לאחר 48 חודשים. מתן ההלוואה כאמור הינו במהלך העסקים הרגיל של החברה לצורך מימון הפרויקטים אותם מקדמת החברה, הינה

<sup>22</sup> יצוין כי, ביום 18 באוגוסט 2025, עם מינוין של הדירקטוריות החיצוניות והקמת ועדת ביקורת (שתשב גם כועדת תגמול), אושר האמור גם בוועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול) של החברה.

<sup>23</sup> 50% מהסכום הועמד למוטג עירוני עמוס 31 בע"מ לטובת פרויקט עמוס 31 ו-50% מהסכום הועמד למוטג עירוני פרויקטים 41 בע"מ לטובת פרויקט עמוס 33.

בתנאי שוק שכן תנאיה זהים לתנאי יתר הלוואות המשקיעים הניתנות לחברה ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

24 במרץ, 2026

מותרג עירוני בע"מ

תאריך

**שמות החותמים**      **תפקיד**

1. יואב דקל שפירר      יו"ר דירקטוריון  
2. מתן סופר      מנכ"ל ודירקטור