



# דוח תקופתי

## לשנת 2025



THE LAKE- 01791X

## פרק א'

תאור עסקי התאגיד

## פרק ב'

זו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

## פרק ג'

זו"חות כספיים

## פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

## פרק ה'

הצהרות מנהלים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

## פרק ו'

מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

# פרק א'

תאור עסקי התאגיד

מעלות- נופי מונפורט



דזי"ח תקופתי  
לשנת  
2025

MEGID   
BY AURA

## חלק א' - תוכן העניינים

3.....	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד.....	3
3.....	1. הגדרות.....	3
8.....	2. מבנה החזקות החברה.....	8
9.....	3. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה בשנתיים האחרונות.....	9
10.....	4. חלוקת דיבידנדים.....	10
11.....	<b>חלק שני - מידע אחר.....</b>	<b>11</b>
11.....	5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה.....	11
12.....	6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....	12
16.....	<b>חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד.....</b>	<b>16</b>
16.....	7. מידע כללי על תחום פעילות הנדל"ן היזמי.....	16
26.....	פרק ב' - פרויקטים שאינם מהותיים מאוד.....	26
36.....	פרק ג' - פרויקטים מהותיים מאוד.....	36
57.....	8. מידע כללי על תחום פעילות השקעה בקרקעות.....	57
58.....	<b>חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו.....</b>	<b>58</b>
58.....	9. לקוחות.....	58
58.....	10. שיווק והפצה.....	58
58.....	11. תחרות.....	58
59.....	12. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....	59
59.....	13. נכסים לא מוחשיים.....	59
61.....	14. הון אנושי.....	61
62.....	15. חומרי גלם וספקים.....	62
63.....	16. הון חוזר.....	63
63.....	17. השקעות.....	63
63.....	18. מימון ואשראי.....	63
66.....	19. מיסוי.....	66
66.....	20. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	66
67.....	21. הסכמים מהותיים.....	67
67.....	22. הסכמי שיתוף פעולה.....	67
67.....	23. הליכים משפטיים.....	67
68.....	24. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה.....	68
68.....	25. דיון בגורמי סיכון.....	68

## חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

### 1. הגדרות

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

- **"בעלת השליטה" או "אאורה"** - אאורה השקעות בע"מ, חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: **"הבורסה"**), המחזיקה בכ-77% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה נכון למועד דוח זה;
- **"החברה"** - מגידו י.ק. בע"מ;
- **"הקבוצה" או "חברות הקבוצה"** - החברה וחברות המוחזקות על ידי לרבות חברות בנות וכלולות: מגידו י.ק. ייזום בע"מ, מגידו י.ק. ביצוע בע"מ, דיורים בע"מ, מגידו השקעות ובנייה בע"מ, מגידו מדף 1 בע"מ ואורנג'דה השקעות בע"מ
- **"מגידו ביצוע"** - מגידו י.ק. ביצוע בע"מ;
- **"מגידו יזום"** - מגידו י.ק. ייזום בע"מ;
- **"דיורים"** - דיורים בע"מ;
- **"הדוח"** - דוח זה של החברה מיום 22 במרץ 2026;
- **"הדוחות הכספיים"** - דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים בפרק ג' לדוח זה;
- **"הנחיית נדל"ן יזמי"** - הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לתחום פעילות נדל"ן יזמי.
- **"הנחיית נדל"ן להשקעה"** - הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה.
- **"חוק ניירות ערך"** - חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;
- **"חוק החברות"** - חוק החברות, תשנ"ט-1999;
- **"התשקיף"** - תשקיף להשלמה ותשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2024 הנושא תאריך 29 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-620569) ובהמשך לדוחות בדבר תיקון טעויות סופר בתשקיף מהימים 6 בינואר 2025 ו-16 בינואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-001628 ו-2025-01-004969, בהתאמה) ולדוח בדבר השלמה בעקבות שינויים בתשקיף שפורסם מיום 21 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006000).

יצוין, כי בהתאם להוראות תקנה 1(א) בתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, התיאור בפרק זה מובא לתקופה שתחילתה שנתיים לפני ה-1 בינואר של השנה שבה מוגש הדוח (קרי, 1 לינואר 2023) וסיומה סמוך למועד הגשת דוח זה.

עד ליום 1 בינואר 2026 החברה היוותה "תאגיד קטן" כמשמעות מונח זה בסעיף 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיזמיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). בהתאם, דירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלות הבאות (ככל שהן רלוונטיות לחברה): (1) פטור מפרסום דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; ו-(3) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40% (יחד – "ההקלות"). בהתאם להוראות התקנות, החל מיום 1 בינואר 2026 החברה אינה עונה עוד להגדרת 'תאגיד קטן', הואיל ושווי מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ הינו מעל הסף הקבוע לענין זה בתקנה 5(א) לתקנות. עם זאת מובהר, כי בהתאם לתקנה 5(ג) לתקנות, החברה תמשיך ליישם את ההקלות וזאת עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שיסתיים ביום 30 בספטמבר

2026

## 1.1.1 שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

החברה התאגדה בישראל ביום 2 ביוני 1970, תחת השם אילרס חברה לבניין בע"מ ונרשמה כחברה פרטית בערבון מוגבל. ביום 8 בינואר 2013, שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי. ביום 28 בינואר 2025 הפכה החברה לחברת אגרות חוב (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לאחר שהנפיקה לראשונה לציבור את אגרות החוב (סדרה א') של החברה וביום 15 ביולי הפכה החברה לחברה ציבורית (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לאחר שהנפיקה מניות וכתבי אופציה המירים למניות לראשונה לציבור.

ביום 4 באפריל 2024 נחתם הסכם בין אאורה, בעלת השליטה בחברה, לבין בעלי המניות הקודמים, מגידו בניה והחזקות 1996 בע"מ ורני צים מגורים בע"מ (להלן: "המוכרים") אשר לפיו רכשה אאורה מהמוכרים את מלוא זכויותיהם בחברה (מניות ושטרי הון) (להלן: "הסכם הרכישה"). בתמורה למכירת והעברת מלוא הזכויות הנמכרות שילמה בעלת השליטה למוכרים סך כולל של 280 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה").

**מאז רכישת החברה על ידי בעלת השליטה, החברה נהנית מחוסנה הפיננסי וניסיונה העסקי של בעלת השליטה, ובתוך כך שילשה את פעילותה העסקית, זכתה במכרזים של קרקעות בבני עייש, ערד, קריית עקרון, כפר סבא, בית דגן ובאר יעקב, גייסה כ-181 מיליון ש"ח בהנפקת מניות, וכן גייסה שתי סדרות אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-123 מיליון ש"ח בריבית לא צמודה של 5.73% ואגרות חוב (סדרה ב') בסך של כ-153 מיליון ש"ח בריבית לא צמודה של 5.17% וללא שעבודים וכן מתעתדת להגדיל משמעותית את פעילותה גם בשנים הבאות, באמצעות רכישת קרקעות (לרבות במכרזי רמ"י), בעיקר בפריפריה, וביצוע פרויקטים משמעותיים בעבור בעלת השליטה.**

לפרטים נוספים על אודות הסכם הרכישה, ראו תקנה 22 לחלק ד' לדוח, ובביאור 1 ה' לדוחותיה הכספיים. נכון למועד דוח זה, אאורה השקעות בע"מ הינה בעלת השליטה בחברה המחזיקה בכ-77% מהון המניות המונפק. לפרטים נוספים על אודות בעלת השליטה של החברה, ראו תקנות 21 ו-22 לחלק ד' לדוח זה.

ביום 27 בינואר 2025, נרשמו אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר, והחברה הפכה לתאגיד מדווח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-006941).

ביום 15 ביולי 2025, השלימה החברה הנפקת מניות וכתבי אופציות לציבור, במסגרתה הנפיקה החברה 30,166,140 מניות רגילות (כ-23% ממניות החברה) וכ-16,591,652 כתבי אופציה המירים למניות בתמורה כוללת בסך של כ-181 מיליון ש"ח, לפי שווי חברה של כ-780 מיליון ש"ח אחרי הכסף. תמורת ההנפקה נטו (בניכוי הוצאות בהנפקה) בסך של כ-178 מיליון ש"ח, נרשמה כנגד גידול בהון העצמי של החברה. בהתאם, החל מהמועד האמור החברה הינה חברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

ביום 13 בינואר 2026, נרשמו אגרות החוב (סדרה ב') של החברה למסחר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-005698).

החברה מגדילה את פעילותה באופן משמעותי, כחלק ממימוש החזון להפוך לאחת מהחברות המובילות בישראל לייזום ולביצוע פרויקטי מגורים (שאינם בהתחדשות עירונית). מתחילת שנת 2025 הוכיחה החברה את יכולתה לצאת במקביל להליכי ביצוע במספר רב של אתרים, בקצב של לפחות אתר חדש מדי חודשיים, לזכות במספר מכרזי רמ"י לרכישת קרקעות לייזום ולקדם במקביל תכנון של פרויקטים רבים ולהשיג ברובם השבחה תכנונית וביצועית ניכרת. החברה צפויה להתחיל בשנה הקרובה בשיווק ובביצוע של עשרה פרויקטים נוספים הכוללים 1,274 יחידות דיור באופקים, במעלות, בבני עייש ובקרית עקרון, לאחר שהשלימה לגבי רובם הליכי תכנון שכללו השבחה יזמית. בתקופת הדוח, זכתה החברה בשלושה מכרזי קרקע בכפר סבא, בית דגן ובאר יעקב להקמה של 120 ו-183 יחידות דיור, בהתאמה.

בתקופת הדוח מכרה החברה 490 יח"ד בפרויקטים השונים שלה ברחבי הארץ, וזאת לעומת מכירות של 378 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ-30%).

הרווח הכולל של החברה בשנת 2025 הסתכם לסך של כ-67 מיליון ש"ח, לעומת כ-15 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

יצוין כי חרף אירועי המלחמה שהתרחשו בתקופת הדוח ולאחריה והמגבלות שהוטלו בעקבותיהם, הצליחה החברה להמשיך להפעיל את אתרי הבניה בהתאם להנחיות פיקוד העורף באופן רציף ותקין, ואף לפתוח בתקופה זו אתרים חדשים.

### תחומי הפעילות של החברה

נכון לתאריך הדוח, החברה, באמצעות חברות בנות ו/או חברות קשורות אליה (להלן: "הקבוצה") פועלת בשני תחומי פעילות עיקריים: (1) נדל"ן יזמי; (2) השקעה בקרקעות. כמו כן, החל מחודש ינואר 2026, לאחר תאריך הדוח, פועלת החברה בתחום פעילות נוסף - ביצוע פרויקטים למגורים עבור בעלת השליטה בחברה (ראה סעיף 1.1.2.3 להלן).

#### 1.1.1.1 נדל"ן יזמי

החברה, באמצעות חברות בנות ו/או חברות קשורות אליה (להלן: "הקבוצה"), פועלת ועוסקת בתחום ייזום והקמה של פרויקטים למגורים, הכוללים גם שטחי מסחר ותעסוקה ומשמשת אף כקבלן הבניה עבור פרויקטים שהיא עצמה יוזמת (להלן: "תחום הפעילות"), בתחום מדינת ישראל.

במהלך תקופת הדוח ולאחריה, קידמה החברה תכנון ובניה של פרויקטים קיימים וזכתה כאמור במכרזים להקמת פרויקטי מגורים בכפר סבא, בבית דגן ובבאר יעקב. נכון לתאריך הדוח מעורבת החברה, ביחד עם שותפיה (בשני פרויקטים) ובעצמה (בכל יתר הפרויקטים), ביזום, תכנון ובניה של כ-2,903 יח"ד למגורים. כמות יח"ד זו אינה כוללת אפשרות לבניית 360 יח"ד על קרקע בערד, המסווגת ע"י הקבוצה כקרקע להשקעה, אשר מקודמת לגביה בתמיכת העירייה תכנית משביחה, אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית ונמצאת לקראת הפקדה בוועדה המחוזית, להגדלת כמות יח"ד לכ-1,142 יח"ד (ראה סעיף 8 להלן וביאור 11ב' (4) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025), וכן אינה כוללת 138 יח"ד להשכרה במסגרת פרויקטי דירה להשכיר באופקים.

החברה פיתחה יכולות השבחה לפרויקטים שונים, באמצעות תכניות משביחות מקומיות או מחוזיות המקודמות בתיאום עם הוועדות המקומיות, לצורך טיוב תכנון, שיפור תמהיל והסרת חסמים, כאשר הדוגמאות הבולטות לכך מהשנה האחרונה הם הפרויקטים בערד, טבריה, וקרית עקרון (כמפורט בסעיפים 8.7.2, 7.7.4, 7.6.5.7 להלן). כמות יח"ד הצפויה של החברה הינה כ-4,045 יחידות דיור.

העתודות של הקבוצה מורכבות מקרקעות בבעלות הקבוצה (לרבות חכירה) שביחס אליהן הקבוצה מקדמת תוכניות משביחות, קרקעות בהן זכתה החברה במכרזים של רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "רמ"י" ו-"משב"ש", בהתאמה), וכן קרקעות שרכשה החברה מצדדים שלישיים שזכו במכרזים של רמ"י ומשב"ש. בחודשים אוקטובר-נובמבר 2025, זכתה החברה בשלושה מכרזים של רמ"י להקמת פרויקטי מגורים בערים הבאות: כפר סבא, בית דגן ובאר יעקב. הפרויקט בכפר סבא צפוי לכלול 146 יחידות דיור, מתוכן 117 יחידות דיור לשיווק במסגרת תכנית מחיר מטרחה ו-29 יחידות דיור ישווקו בשוק החופשי.

הפרויקט בבית דגן צפוי לכלול 120 יחידות דיור, מתוכן 66 יחידות דיור ישווקו במסגרת תכנית מחיר מטרה ו-54 יחידות דיור ישווקו בשוק החופשי. הפרויקט בבאר יעקב צפוי לכלול 183 יחידות דיור, אשר ישווקו בשוק החופשי. בגין המקרקעין בכפר סבא שילמה החברה כ-92 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ-38 מיליון ש"ח בגין פיתוח. בגין המקרקעין בבית דגן שילמה החברה כ-67 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ-20 מיליון ש"ח בגין פיתוח. בגין המקרקעין בבאר יעקב שילמה החברה כ-125 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ-29 מיליון ש"ח בגין פיתוח. לגבי המקרקעין בבאר יעקב, בכוונת החברה לקדם תכנית בסמכות מקומית להשבת זכויות ולטיוב התכנון.

ביום 18 באוגוסט 2025, חתמה מגידו י.ק. יזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: מגידו יזום), על הסכם למכירת זכויותיה, אשר מהוות מחצית ממקרקעין בשטח של כ-23,241 מ"ר בעיר חיפה, לבניית 406 יחידות במסגרת תכנית מחיר מטרה בשילוב עם שוק חופשי (להלן: "המקרקעין"), לשותפתה של מגידו יזום במקרקעין, שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הרוכשת"). התמורה בגין המקרקעין הינה בסך של כ-86 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. סך של כ-11 מיליון ש"ח שולם למגידו יזום במועד חתימת ההסכם וביום 16 באוקטובר 2025 שולמה יתרת התמורה במזומן בסך כ-24 מיליון ש"ח ובנוסף וכחלק מהתמורה בגין המקרקעין, הרוכשת נכנסה בנעלי מגידו יזום ביחס להלוואה בסך של כ-51 מיליון ש"ח שנטלה מגידו יזום בגין המקרקעין והעסקה הושלמה. **כתוצאה מהשלמת העסקה פינתה החברה משאבים מפרויקט ברווחיות שלא עומדת בסטנדרטים של החברה, באמצעות יצירת תזרים פנוי בסך של כ-34 מיליון ₪, לטובת רכישת קרקעות להקמת פרויקטים חדשים ברווחיות גבוהה יותר ולהגדלת צבר יחידות הדיור של החברה.** כ"כ, כתוצאה מהעסקה הכירה החברה בשנת 2025 ברווח לפני מס בסך של כ-6 מיליון ₪.

#### 1.1.1.2. תחום השקעה בקרקעות

בתחום פעילות זה, החברה עוסקת בפיתוח קרקעות בישראל על ידי קידום של תוכניות משביחות הכוללות תוספת זכויות בניה ו/או שינוי יעודן של הקרקעות וכן הפיכתן מקרקעות שאינן זמינות לבניה לקרקעות זמינות לבניה.

נכון למועד זה, בתחום פעילות זה מצויה קרקע אחת בלבד, בערד, המסווגת בדוחות הכספיים כנדלין להשקעה. לפרטים על אודות הקרקע, ראו סעיף 8 להלן.

כמו כן, נכון לתאריך הדוח, לחברה שלושה פרויקטים נוספים באופקים המסווגים כנדלין להשקעה הכוללים: שני פרויקטים בהקמה של דירות להשכרה ושטחי מסחר, וכן קרקע עם זכויות למסחר ותעסוקה, לגביה מנהלת החברה מו"מ מסחרי עם מס' גורמים, לאחר שקיבלה היתר בניה והשלימה את התכנון המפורט לביצוע.

#### 1.1.1.3. ביצוע פרויקטים למגורים עבור בעלת השליטה

ביום 19 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מאותו יום, את התקשרויות החברה, באמצעות חברה הבת מגידו י.ק. ביצוע בע"מ (להלן: "מגידו ביצוע"), בהסכמים עם בעלת השליטה לבניית שני פרויקטים שבנייתם החלה:

(1) פרויקט "LINK" ביהוד להקמת 6 בניינים שיכללו 444 יח"ד ושטחי מסחר וציבור בתמורה כוללת של כ-447 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים);

(2) פרויקט בשכונת "מגדלי הקצינים" בלוד להקמת 6 בניינים שיכללו 326 יח"ד ושטחי מסחר וציבור בתמורה כוללת של כ-345 מיליון ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים). החברה

החלה בביצוע שני הפרויקטים כאמור בחודש ינואר 2026. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-037083).

כמו כן, ביום 22 במרס 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 18 במרס 2026 את התקשרות החברה בהסכם עם בעלת השליטה בחברה לביצוע פרויקט "מורדות עפולה" להקמת 10 בנייני מגורים שיכללו 156 יח"ד בתמורה כוללת של כ-129 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 22 במרס 2026.

פרויקטים נוספים לביצוע בעבור בעלת השליטה הנמצאים במו"מ ומיועדים להתחלת ביצוע בשנת 2026 :

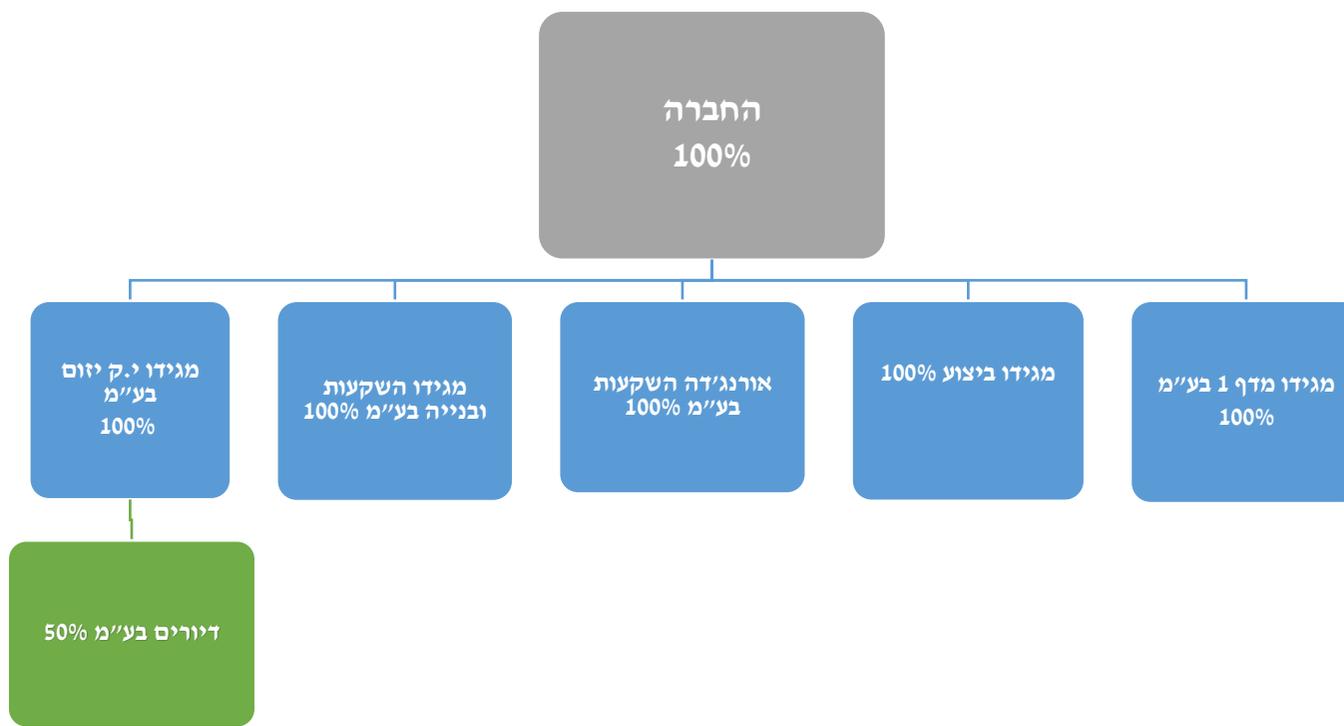
- (1) פרויקט "Square" ביהוד – להקמת 5 בניינים שיכללו 300 יח"ד. צפי התחלת ביצוע: יוני 2026.
- (2) פרויקט אאורה רחובות – להקמת 15 בניינים שיכללו 678 יח"ד. צפי התחלת ביצוע: אוקטובר 2026.
- (3) פרויקט אאורה נס ציונה – להקמת 14 בניינים שיכללו 700 יח"ד. צפי התחלת ביצוע: יוני 2026.

#### 1.1.2 התחייבות לתיחום פעילות

לפרטים על אודות הסדר תיחום פעילות, ראו תקנה 22 לחלק ד' לדוח זה.

## 2. מבנה החזקות החברה

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה בתאגידים<sup>1</sup> נכון למועד פרסום דוח זה:



---

<sup>1</sup> לא כולל חברות לא פעילות.

2.1. תיאור עיקר פעילותן של חברות הקבוצה והמחזיקים הנוספים בהן :

#	שם החברה	תיאור עיסוקה ופעילותה	שיעור אחזקות ובעלי מניות
1.	מגידו ביצוע	זרוע הביצוע של הקבוצה, חברה קבלנית בעלת סיווג ג'5 בענף. מגידו ביצוע מבצעת את כל הפרויקטים של הקבוצה מלבד פרויקט רובע אלונים 2 שמבוצע ע"י השותף בפרויקט. כמו כן, מגידו ביצוע משמשת גם כקבלן ביצוע של אאורה, בעלת השליטה בחברה, ונכון למועד דוח זה מבצעת עבורה שני פרויקטים ביהוד ובלוד להקמה של כ-800 יח"ד.	100% בידי החברה
2.	מגידו יזום	פועלת כחברת היזום העיקרית של הקבוצה.	100% בידי החברה
3.	מגידו השקעות ובנייה בע"מ	חברת בת של החברה, המחזיקה בקרקע בכפר יונה, עליה הוקם פרויקט "KY", הכולל 148 יח"ד בייעוד למכירה לדיור מוגן, וכן כ-400 מ"ר בייעוד למסחר שהועבר לבעלת השליטה (לפרטים ראו תקנה 22 לחלק ד' לדוח זה). בחודש דצמבר 2025 התקבל אישור אכלוס לפרויקט. נכון לתאריך הדוח 17 יח"ד נותרו במלאי.	100% בידי החברה.
4.	מגידו מדף 1 בע"מ	חברת בת של החברה, המחזיקה במגרש 803 למסחר ותעסוקה באופקים אשר מצוי במו"מ מסחרי עם רוכשים שונים, לאחר שקיבל היתר בניה והושלם לגביו התכנון המפורט לביצוע.	100% בידי החברה.
5.	אורנג'ד השקעות בע"מ	חברת בת של החברה, המחזיקה במגרש 803 למסחר ותעסוקה באופקים אשר מצוי במו"מ מסחרי עם רוכשים שונים, לאחר שקיבל היתר בניה והושלם לגביו התכנון המפורט לביצוע.	100% בידי החברה.
6.	דיורים בע"מ	חברה המחזיקה בשני פרויקטים בשלבי ביצוע שונים: פרויקט "KAVA" בשכונת מול ארבל בטבריה במסגרתו יוקמו 246 יח"ד ופרויקט "רובע אלונים 2" במגדל העמק במסגרתו יוקמו 61 יח"ד. כמו כן, דיורים הקימה, שיווקה ואכלסה במלואו את פרויקט "רובע אלונים 1" במגדל העמק אשר כולל 187 יח"ד.	50% בידי מגידו י.ק. יזום בע"מ (אשר בבעלותה המלאה של החברה) ו-50% בידי אשל הירדן יזום ובניין בע"מ.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה בשנתיים האחרונות

3.1. התפתחות ההון רשום של החברה

4. להלן פרטים על אודות התפתחות הון המניות הרשום של החברה מיום 1 בינואר 2023:

תאריך	אופי הפעולה	יתרת הון רשום בש"ח	יתרת הון רשום במניות
<u>יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2023</u> : 100 ש"ח המורכבים מ- 1,000,000 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב כל אחת.			
15.7.2025	פיצול הון המניות של החברה ביחס של 1:1,000	100	1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.0000001 ש"ח ע"נ כ"א

4.1.1. להלן פרטי השינויים בהון המניות המונפק והנפרע של החברה, מיום 1 בינואר 2023:

תאריך	מהות השינוי	כמות מניות שהוקצו	התמורה בגין המניות	סה"כ יתרת מניות (מצטברת)
<u>יתרת פתיחה ליום 1 בינואר 2023</u> : 100,000 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ערך נקוב כל אחת.				
15.7.2025	שינוי בהרכב הון מניות – פיצול הון המניות של החברה ביחס של 1:1,000	99,900,000	-	100,000,000 מניות רגילות בנות 0.0000001 ש"ח ע"נ כ"א
15.7.2025	שינוי בהרכב הון מניות – הנפקה של 30,166,640 מניות החברה	30,166,640	180,999,840	130,166,640 מניות רגילות בנות 0.0000001 ש"ח ע"נ כ"א

## 5. חלוקת דיבידנדים

### 5.1. דיבידנדים שהחברה הכריזה עליהם וחילקה בשנתיים האחרונות

בשנתיים האחרונות לא הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד.

### 5.2. יתרת עודפים ראויים לחלוקה

על פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה עודפים ראויים לחלוקה בסך של כ-281 מיליון ש"ח.

### 5.3. מגבלות חיצוניות על יכולת התאגיד לחלק דיבידנדים

נכון למועד דוח תקופתי זה, לחברה אין מגבלות בקשר לחלוקת דיבידנד, למעט המפורט להלן:

5.3.1. מגבלות החלות על החברה מכוח הסכמי הלוואה שנטלה מתאגידים בנקאיים, לפרטים ראו סעיף 19.4 להלן.

5.3.2. מגבלות החלות על החברה מכוח שטרי הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב (סדרה ב'). לפרטים ראו, סעיף 11 לדוח הדירקטוריון.

### 5.4. מדיניות חלוקת דיבידנד

נכון למועד דוח זה, החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנד.

## חלק שני - מידע אחר

### 6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

6.1. להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות החברה ותוצאות פעילותה (באלפי ש"ח):

השקעה בקרקעות			נדל"ן יזמי			תחום הפעילות
לתקופה שנתיימה ביום						
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
<b>במטבע ההצגה</b>						
-	-	-	207,649	176,453	326,392	הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר
-	-	-	-	-	52,848	הכנסות מביצוע סך הכל הכנסות
-	-	-	207,649	176,453	379,240	עלויות ממכירת דירות ושטחי מסחר
-	-	-	151,305	132,160	256,515	עלויות מביצוע סך הכל עלות המכר
-	-	-	-	-	50,673	רווח גולמי מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
-	-	-	151,305	132,160	307,188	רווח (הפסד) תפעולי לפני התאמות*
-	-	-	56,344	44,293	72,052	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	-	40,983	24,504	45,120	סך הכל רווח תפעולי
-	221	35,964	(13,899)	(6,092)	40,366	סך נכסים במאזן
-	221	35,964	27,084	18,412	85,486	סך ההתחייבויות במאזן
-	86,406	123,557	691,438	774,675	1,079,785	
-	81,500	64,877	469,714	653,818	691,599	

לפירוט והסבר על אודות ההתפתחויות והשינויים שחלו בנתונים הכספיים המוצגים בטבלאות שלעיל, ראו בדוח הדירקטוריון המצורף בחלק ב' לדוח זה.

\* רווח והפסד תפעולי בנטרול התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתוספת חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס.

### 7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

כאמור לעיל, נכון למועד דוח זה, פועלת החברה בתחום הייזום והקמת הנדל"ן בשוק הישראלי וכן בתחום הנדל"ן להשקעה (השקעה בקרקעות) בישראל. לאור האמור, למצב השוק בישראל השפעה ניכרת על פעילותה של הקבוצה. להשפעות השוק השלכות הן על הקבוצה ופעילותה עצמה והן על לקוחות הקבוצה, צרכני הדירות, ויכולתם לרכוש דירה מהקבוצה ולעמוד בהתחייבויותיהם כלפי הקבוצה. להלן פרטים עיקריים על אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל נכון למועד דוח זה וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על ידי החברה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים. יובהר כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

תחום הנדליין בישראל מושפע ממגוון פרמטרים הנוגעים למצב המאקרו כלכלי, כדלקמן:

7.1.1.1 ישראל והכלכלה העולמית<sup>3</sup>

למצב המשק ישנה השפעה רבה על ענף הנדליין בישראל. מבין הגורמים העיקריים להם השפעה מהותית על הפעילות בענף הנדליין ניתן למנות האטה כלכלית במשק, עלייה בשיעורי האינפלציה, עלייה בשיעורי הריבית עלייה בשיעור האבטלה, הרעה במצב הביטחוני ועוד. כמו כן, ענף הנדליין מושפע מהחלטות ממשלה בנושא הדיור.

7.1.1.1.1 פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה<sup>4</sup>

2023	2024	2025	פרמטרים מאקרו כלכליים
1,868	1,926	1,949	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)*
191,500	198,565	208,900	תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)**
2%	0.4%	3.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי***
0.1%	(1.6%)	1.7%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש**
3.3%	3.4%	2.6%	שיעור אינפלציה***
4.75%	4.5%	4.25%	שיעור ריבית בנק ישראל (סוף שנה)
S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – A/Negative Moody's – Baa1/Negative Fitch – A-	S&P – A/Stsble Moody's – A/Stsble Fitch – A/Stsble	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך השנה****
1 דולר=3.6270 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	1 דולר = 3.6470 ש"ח 1 אירו = 3.7964 ש"ח	1 דולר = 3.19 ₪ 1 אירו = 3.745 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה
2%	2.9%	5.1%	מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים
* תוצר מקומי גולמי (PPP) לפי אתר בנק ישראל, לוח אינדיקטורים: <a href="https://www.boi.org.il/he/DataAndStatistics/Pages/IndicatorsDynamic">https://www.boi.org.il/he/DataAndStatistics/Pages/IndicatorsDynamic</a>			
** צמיחה בישראל לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: <a href="https://www.cbs.gov.il">https://www.cbs.gov.il</a>			
*** נתוני בנק ישראל: <a href="https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25">https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25</a>			
**** מתוך אתרי החברות המדרגות			

7.1.1.2 השפעת השינויים באינפלציה ובריבית על החברה

כאמור לעיל, במהלך שנת 2025 האינפלציה ירדה לעומת שנת 2024 והגיעה לכ-2.5% (לעומת כ-3.3% בשנת 2024). כמו כן, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2025, נרשמה עלייה של כ-5.1% במדד תשומות הבניה למגורים לעומת 2.9% בשנת 2024 ו-2% בשנת 2023. להתמתנות שיעור האינפלציה משקל חשוב בהחלטת בנק ישראל על הפחתות ריבית נוספות.

כמקובל בענף הנדליין, החברה מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות הלוואות ממוסדות פיננסים. ההלוואות נלקחות לזמן קצר או ארוך על פי נתוני הריבית אשר שוררת במשק ובהתאם לצרכי החברה מעת לעת. על פי רוב בתקופת האטה כלכלית נוהגים המוסדות הפיננסים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן העשוי להקשות על השגת מימון בענף הבניה. דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון ודרישות מקבילות של הממונה על הביטוח מחברות הביטוח גורמות להקשחת התנאים להעמדת אשראי.

3 מתבסס על נתוני בנק ישראל ונתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אלא אם נאמר אחרת.  
4 אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך בנק ישראל, IMF, משרד האוצר והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות החופשיות בהלוואות לדיור במשק והעלאתה עשויה לפגוע בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ובכך להשפיע על הביקושים לרכישת דירות מגורים. כמו כן, השינויים בשיעור הריבית משפיעים על עלויות המימון של החברה בהלוואות המבוססות על ריבית הפריים. כמו כן לשינויים במגמות האינפלציה והריבית עשויה להיות השפעה על פעילות המשק שיכולה לבוא לידי ביטוי באיתנותם הפיננסית של הגורמים העסקיים שמולם החברה פועלת בדגש על ספקים וקבלני משנה.

להערכת החברה נגישות למקורות עצמיים (תזרים מזומנים מפרויקטים שהסתיימו והון עצמי), לגופים בנקאיים וחוץ בנקאיים וכן איתנותה הפיננסית של החברה ושל בעלת השליטה יסייעו לה ככל שידרש להתמודד עם השפעות כאמור.

יש לציין, כי ככלל, השפעות עליית הריבית על פעילות החברה באות לידי ביטוי בעיקר בגידול בסעיף מלאי קרקעות שאליו מהווות מרבית עלויות המימון של הקבוצה, כך שעד אשר קרקעות אלו מתגבשות לפרויקטים בביצוע ובשיווק, אין לגידול בעלויות המימון השפעה מהותית תוצאתית. עם זאת, כאשר מתחילה החברה להכיר בהכנסות מהפרויקטים של קרקעות אלו, העלייה בעלויות המימון מקבלת ביטוי בגידול של עלות המכר ובקיטון של הרווח הגולמי.

התמתנות בסביבת האינפלציה, התאוששות חדה במחצית השנייה של השנה, ייסוף השקל ושוק העבודה הובילו את בנק ישראל להורדת ריבית, בשתי פעימות (בדצמבר 2025 ובינואר 2026), בשיעור כולל של 0.5%, לשיעור של 4%, ירידה שצפויה להימשך לפי הערכות בנק ישראל, ואשר לה השפעה מיטיבה על עלויות המימון של החברה ועל התאוששות הביקושים בשוק הדיור.

### 7.1.1.3. מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי"

ביום 9 באוקטובר 2025, נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס הכולל את השבתם של כל החטופים הישראליים, הפסקת הלחימה ונסיגה ישראלית לתוך גבולות מוסכמים בתוך רצועת עזה, זאת כחלק מתוכנית 21 הנקודות של הנשיא טרמפ לסיום המלחמה. השלב הבא בתוכנית אמור לכלול את פירוז הרצועה, הקמת ממשל טכנוקרטי פלסטיני ושיקומה. נכון למועד הדוח ארגון הטרור חמאס עדיין הינו הכוח השלטוני ברצועה וכן לא החלו צעדים לפירוזה. לאור האמור קיים חוסר ודאות באשר לאפשרות לחידוש הלחימה, היקפה והשפעותיה העתידיות.

ביום 28 בפברואר 2026 פתחו מדינת ישראל וארה"ב במבצע צבאי משולב נגד איראן להסרת איומי הגרעין והטילים וליצירת תנאים לשינוי המשטר. כתגובה לכך החל המשטר האיראני בירי טילים וכטב"מים לעבר מדינת ישראל, בסיסי ארה"ב באזור ולעבר מדינות נוספות בהן סעודיה, איחוד האמירויות, קטאר, בחריין כוויית, עיראק, עומאן, אזרבייג'אן, ירדן, טורקיה וקפריסין. ביום 2 במרס 2026 הצטרף ארגון הטרור חיזבאללה ללחימה ויזם ירי טילים לעבר מדינת ישראל. בתגובה לירי פתח צה"ל בגל תקיפות ברחבי לבנון וכוחות קרקעיים נכנסו לדרום לבנון. נכון למועד דוח זה, נמשכת הלחימה כנגד המשטר האיראני וארגון הטרור חיזבאללה וקיים חוסר וודאות באשר לאפשרות להתרחבות הלחימה, משכה ובאשר להיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל ענף הנדל"ן בישראל בפרט. כתוצאה מכך, קיימת חוסר ודאות, בין היתר, באשר ליכולת העמידה בלוחות הזמנים למסירת יחידות דיור כתוצאה ממחסור בעובדים, התייקרות עלויות הביצוע, פגיעה ביכולת הגבייה מרוכשי הדירות בפרויקטים השונים, וכן באשר להשלכות על מקורות המימון

ותנאי האשראי למימון פעילותה. לפיכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך באופן מהימן את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. יש לציין כי למועד הדוח, העבודה באתרי הבניה של החברה מתנהלת כסדרה ובקצב התואם את תוכניות העבודה של החברה. להערכת החברה בתום המלחמה יגיע שגשוג למשק ולענף הנדלן. הסכמי שלום נוספים, עליה של יהודי התפוצות וביקוש לדירות חדשות עם ממדים.

מאז פרוץ המלחמה, כלל חברות דירוג האשראי הבינלאומיות הורידו את דירוג האשראי של ישראל ושינו את אופן הדירוג מ"יציב" ל"שלילי", עקב הגידול בסיכונים הביטחוניים והגיאופוליטיים. בחודש נובמבר 2025 שינתה חברת הדירוג S&P את תחזית דירוג האשראי משלילית ליציבה. ביום 31 בינואר 2026 שינתה גם חברת הדירוג מודי'ס את תחזית דירוג האשראי משלילית ליציבה

#### 7.1.1.4 מדד תשומות הבניה<sup>5</sup>

כחברה מבצעת, החברה חשופה לעליית מחירי החומרים בענף הבניה שבאה לידי ביטוי בעליית מחירי תשומות הבניה. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2025, נרשמה עלייה של כ-5.1% במדד תשומות הבניה למגורים לעומת 2.9% בשנת 2024 ו-2% בשנת 2023. התייקרויות אלה מתבטאות מבחינת החברה בעליית עלויות הבניה. הסיבות העיקריות לעלייה במדד הינן הירידה הגלובלית בייצור חומרי בנייה, התייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט, עליית מחירי האנרגיה ועלייה במחירי כח אדם.

בפרויקטים שהינם במסגרת "מחיר למשתכן", "מחיר מטר" ו-"מחיר מופחת" נהנית החברה מהעובדה שמחירי הדירות צמודים למדד תשומות הבניה בכפוף לתיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. בנוסף, מרבית ההסכמים שהקבוצה מתקשרת בהם עם קבלני משנה וספקים, אינם צמודים למדד תשומות הבניה. הקבוצה רוכשת את חומרי הגלם עבור קבלני המשנה בעבור כל פרויקט, ולעיתים קרובות באופן מרוכז עבור מספר פרויקטים לאורך חיי הפרויקט, ובאופן זה פועלת לצמצום החשיפה לעליית מדד תשומות הבניה וכן לחסכון בעלויות או במחירים שהיה נגרם אילו היו נרכשים בנפרד עבור כל פרויקט. לפרטים על אודות תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, ראו סעיף 6.1.1.5 להלן.

ביחס ליחידות הדיור הנבנות במסגרת תוכניות "מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו-"מחיר מטר", בהתאם לתנאי המכר, תמורות הסכמי המכר בהם מתקשרת הקבוצה עם הזכאים אינם מוצמדים למדד תשומות הבניה עד למועד קבלת ההיתר. על כן, עליית מדד תשומות בניה (ועליית מחירי חומרי הגלם בכלל) עד למועד קבלת היתר בניה אינה מגולמת במחירי יחידות הדיור הללו ועלויות המחירים מושתות על הקבוצה. יחד עם זאת יודגש, כי מרבית התקשרויותיה של החברה עם ספקים לא צמודות למדד תשומות הבניה או מדד אחר.

#### 7.1.1.5 שינוי חקיקה - חוק מכר דירות

בחודש יולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "התיקון") אשר הגביל את היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת התיקון לתוקף, באופן שנקבע בתיקון כי צדדים לחוזה מכר רשאים

להסכים ביניהם כי עד מחצית מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבניה ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו, וכן עיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות.

#### 7.1.1.6. היקף המשכנתאות בישראל

ריבית בנק ישראל משפיעה על ההלוואות לדיור במשק והעלאתה עשויה לפגוע בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ובכך להשפיע על הביקוש לרכישת דירות מגורים

בהתאם לנתוני בנק ישראל בשנת 2025 נרשמה התאוששות בשוק המשכנתאות, עם עלייה של כ-13.5% לעומת השנה הקודמת, והיקף המשכנתאות הגיע לכ-105.7 מיליארד שקל, לעומת כ-93.2 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בחודש דצמבר 2025, נרשם שיא חודשי מאז חודש דצמבר אשתקד, כאשר ניטלו משכנתאות בסך 11 מיליארד שקל.

מגמת העלייה בלקיחת משכנתאות חדשות משקפת התאוששות מסוימת, אשר בעטייה חל גידול במכירת דירות, זאת חרף הריבית הגבוהה אשר עדיין שוררת במשק.

#### 7.1.1.7. שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ

לשינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, בעיקר האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל. במהלך שנת 2025, התחזק השקל אל מול הדולר והאירו.

**המידע שלעיל בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה, וכן על מידע מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל וענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השוקיים בהם פועלת החברה.**

**יובהר, כי המגמות המתוארות לעיל הינן מגמות אשר החברה זיהתה בתחומי הפעילות שלה בשנים האחרונות. יחד עם זאת, יודגש, כי אין כל ודאות כי מגמות אלה תימשכנה ו/או תתרחבנה ויתכן היפוך מגמות בשל השפעות חיצוניות על תחומי הפעילות. כמו כן, יודגש כי גם אם המגמות המפורטות לעיל תימשכנה ואולי אף תתרחבנה, אין בכך כדי להסיק באופן ישיר על התפתחות הפעילות של החברה. יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.**

## חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד

### 8. מידע כללי על תחום פעילות הנדל"ן היזמי

#### 8.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

נכון למועד הדוח, לחברה 8 פרויקטים בשלבי ביצוע הכוללים 1,029 יח"ד ו- 14 פרויקטים המצויים בשלבי תכנון שונים הכוללים 1,874 יח"ד (לפרטים נוספים על אודות כלל הפרויקטים של החברה ראו פרקים א'-ג' לחלק שלישי לפרק זה להלן).

החברה עוסקת בייזום וביצוע של פרויקטי בניה למגורים בישראל החל מאיתור הקרקע, השבחת הקרקעות ככל הניתן, תכנון הפרויקט והשגת היתרי בניה, בניה עצמית של הפרויקטים<sup>21</sup>, שיווק ומכירת יחידות הדיור, ניהול הפרויקט מתחילתו ועד מסירתו לרוכשים וניהול זכויות כחברה משכנת עד לרישום זכויות החברה בטאבו.

#### 8.1.1. נדל"ן יזמי – כללי

תחום הנדל"ן היזמי בישראל כולל איתור ורכישה של מקרקעין, תכנון, השבחה ופיתוח של המקרקעין, בניית הפרויקט על המקרקעין וכן שיווק יחידות הדיור ו/או שטחי המשרדים ו/או שטחי המסחר במקרקעין. נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בישראל. לקבוצה אין פעילות מחוץ לישראל.

**בתקופת הדוח עשתה החברה קפיצת מדרגה בתחום הייזום, באמצעות הקמת אגף ייעודי לפיתוח עסקי, האמון על איתור קרקעות בעלות פוטנציאל למימוש או השבחה משמעותית, בחינת היקף גדול של עסקאות והגשת הצעות ליחידות הקרקע בעלות ההיתכנות הגבוהה ביותר. במחצית השנייה של תקופת הדוח, האגף בחן למעלה מ-100 עסקאות שונות, בין אם קומבינציות, קרקעות מדינה או פרטיות.**

תחום הנדל"ן היזמי בישראל, כמו גם תחומים אחרים, מושפע מהמצב המקרו כלכלי, מהמצב הביטחוני, ממדיניות הממשלה, מעלויות לא מבוטלות אשר עשויות לנבוע מהליכי תכנון שונים (לרבות שינוי יעוד), רמת ההיצע והביקוש וכדומה. לפרטים נוספים על אודות המצב המקרו כלכלי בישראל, ראו סעיף 6.1 לעיל.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מתאפיין בתחרות ובפעילות של גורמים רבים, עליהם נמנות חברות ציבוריות, חברות פרטיות וכן קבוצות רכישה. התחרות באה לידי ביטוי הן בשלב היזמות ואיתור קרקעות לבניה והן בשלבים מתקדמים יותר של הפרויקט ושיווקו כאשר בשלב זה ישנה בחלק מסוים מהאזורים תחרות גם מול היצע דירות יד שנייה.

תחום הנדל"ן היזמי מאופיין במספר שלבים אשר לעיתים שלובים זה בזה ומבוצעים על ידי היזם במקביל, הכוללים: איתור קרקעות פוטנציאליות ורכישתן בהתאם לכדאיות הכלכלית הטמונה בהן וכן התקשרות עם גוף מממן לרכישת הקרקע; השבחת הקרקעות בדרך של שינוי יעוד הקרקע ליעוד הרלוונטי לפרויקט וכן קידום הליכים תכנוניים לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט על המקרקעין לרבות הגדלת היקף זכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין. לעניין זה יצוין, כי לעיתים תהליכי התכנון ובעיקר שינוי יעוד הקרקע הינם תהליכים העשויים להימשך מספר שנים וכרוכים בתשומות ניהוליות רבות ובעלויות אשר לעיתים הינן לא מבוטלות; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לצורך הקמת הפרויקט לרבות התקשרות עם קבלן מבצע ראשי<sup>22</sup>; התקשרות עם גוף מממן לליווי בניית הפרויקט; ושיווק היחידות ו/או שטחים בפרויקט לרוכשים פוטנציאליים כאשר לרוב החברה עושה מאמצים לשיווק עיקר יחידות הדיור בשלבים המוקדמים של הפרויקט.

21 יוער, כי החברה מבצעת לעצמה את כל הפרויקטים שהיא יוזמת למעט פרויקט רובע אלונים 2 אשר מבוצע ע"י שותף החברה בפרויקט. כאשר החברה הינה הקבלן הראשי במרבית הפרויקטים אותם היא יוזמת.

21

22

רכישת הזכויות במקרקעין נעשית בדרכים שונות, כאשר לרוב החברה רוכשת את זכויותיה במקרקעין מרמ"י. בקרקעות מדינה רכישת הזכויות נעשית בעיקר באמצעות הסכמים מסוג הסכמי פיתוח או הסכמי חכירה.

במסגרת הסכמי הפיתוח מועמדים המקרקעין לתקופה קצובה, שבמהלכה מתחייבת הקבוצה להקים על המקרקעין מבנים על פי הקבוע בהסכם הפיתוח, לרבות בעניין ייעוד והיקף המבנים. הסכמי חכירה מסדירים את הזכויות בקרקע לתקופות ארוכות טווח אך פעמים רבות כוללים תנאים מיוחדים שעל הקבוצה לעמוד בהם, לרבות מועדים להשלמת הבניה ורישום הזכויות (אשר אי עמידה בהם מקנה לרמ"י את הזכות לפעול, בין היתר, לביטול ההסכם).<sup>23</sup> בגין הזכויות בקרקע משלמת הקבוצה לרוב דמי חכירה מהוונים והוצאות פיתוח לגורם הרלוונטי.

יצוין, כי בהתאם ובכפוף לתנאי המכרז הרלוונטי לעניין הקרקע, הקבוצה מתקשרת במקביל להסכם עם רמ"י לרכישת הזכויות בקרקע גם עם החברה המפתחת האמונה על הפיתוח הכללי, שהינה לרוב משרד הבינוי והשיכון, רמ"י ו/או הרשות המקומית או מי מטעמן (בסעיף זה: "**הסכם בניה**"). ככלל, הסכמי הבניה והסכמי רכישת הזכויות מול רמ"י שלובים זה בזה. הסכמי הבניה מסדירים, בין היתר, את עבודות התכנון, הבניה והפיתוח הצמוד וכוללים אבני דרך שעל הקבוצה לעמוד בהן במסגרת הפרויקט (לרבות ביחס לבניית הפרויקט ורישום זכויות דיירים<sup>24</sup>) וזאת כנגד, בין היתר, הפקדת ערבויות ביצוע ונזקים, לפי העניין, הניתנות לחילוט בכפוף לתנאי ההסכם (לרבות במקרה של הפרתו). יצוין, כי ככלל ערבויות הביצוע הולכות ופוחות עם קצב התקדמות הפרוייקט (ועמידה באבני דרך שונות) וכי ביטולן הסופי של יתרת הערבויות אל מול החברה המפתחת (בעיקר ערבויות ביצוע אל מול משרד הבינוי והשיכון) נעשה בהסדרת רישום בית משותף ורישום של מחצית זכויות הדיירים בלשכת רישום המקרקעין. ערבויות אחרות מתבטלות פעמים רבות עם השלמת הבניה וקבלת אישור אכלוס, והכל בכפוף לתנאי ההסכם הרלוונטי.

עוד יצוין, כי אי עמידתה של הקבוצה באבני הדרך לפי הסכמי הבניה עשויה להקנות לחברה המפתחת ולרמ"י את הזכות לביטול ההסכם ולביטול הזכיה במכרז וזאת בנוסף לכל סעד אחר הקבוע בהסכם או לפי כל דין. בפועל, החברה המפתחת ורמ"י מעניקות ארכות ליזמים אשר לא עמדו באבני הדרך שבהסכמי הבניה בשל נסיבות חיצוניות מעכבות, דוגמת עיכובים בהליכי התכנון והרישוי, והן עושות שימוש בזכותן לביטול הסכמי הבניה במקרים קיצוניים בלבד. נכון למועד הדוח, החברה מעריכה כי לא קיים סיכוי סביר לביטול איזה מהסכמי החכירה והפיתוח בהם התקשרה מול רמ"י. ככלל במסגרת פרויקטי "מחיר למשתכן" החברה מתקשרת גם בהסכמי בנייה מול משרד הבינוי והשיכון. הסכמי הבניה מטילים חובות הנוגעות לטיב מפרט הדירות והתחייבויות אחרות הקשורות בביצוע והקמת הפרוייקט.

ככלל העמדת הערבויות, במסגרת הסכמי הבניה, לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או החברה המפתחת נועדה להבטיח את קיום מלוא התחייבות החברה על פי הסכמי הבניה, יחד עם זאת ובמקרי קיצון, הסכמי הבניה כוללים עילות לביטול ההסכם ולסעדים (כגון: פיצויים, חילוט ערבויות ועריכת שומה מחודשת על הקרקע), לרבות במקרים של הפרת ההסכם או לפי עילות הנוגעות למצבה של החברה (כגון קיומם של הליכי כינוס, פירוק וכיו"ב).

על פי הסכמי הבניה, הקבוצה תהא אחראית לכל נזק או אובדן שייגרמו לגופו של אדם או לרכוש עקב ביצוע העבודות (בין באמצעות החברה ובין באמצעות אחר) ותשפה בגין כל נזק כאמור את החברה המפתחת ו/או כל צד שלישי אחר. על החברה מוטלת החובה בעריכת ביטוחים בקשר עם הבניה כמפורט בהסכמי הבניה. כמו כן, במקרה

<sup>23</sup> במקרה של המרת חוזה הפיתוח לחוזה חכירה מעניקה החברה למשרד כתב התחייבות להעדר תביעות וכתב שיפוי בגין כל תביעה ו/או נזק שייגרם למשרד או לרמ"י (ו/או למי מטעמם) בקשר עם המרת ההסכם כאמור.

<sup>24</sup> יצוין, כי הארכה של המועדים הקבועים בהסכמי הזכויות השונים טעונה, ככלל, את אישור משב"ש רמ"י כבעלים. החל מיום 01.01.2019, הארכה של מועדים מול רמ"י גוררת אחריה, בין היתר, תשלום בגובה של כ- 3%-5 מעלות הקרקע, תלוי תקופת הארכה המבוקשת והאזור הגיאוגרפי בו מבוצע הפרוייקט, ובלבד שלא חלפו יותר מ-36 חודשים ממועד קבלת החזקה במגרש (האמור הוא בכפוף לסייגים שונים, כגון עיכובים בקבלת היתר בניה שלא באשמת היזם וכד').

של גילוי עתיקות לקבוצה לא תקומנה טענות במקרה של ביטול או צמצום העבודות והסכמי הזכויות ו/או דרישה בביצוע פעולות או הוצאות כלשהן.<sup>25</sup> יצוין, כי משרד הבינוי והשיכון או גוף שלטוני מוסמך אחר רשאים להורות על הפסקת העבודות "מסיבות שלטוניות". ככלל, זכויות הקבוצה לפי ההסכמים לעיל אינן ניתנות להעברה, המחאה או דיספוזיציה בלא אישור מראש מרמ"י והחברה המפתחת (כאשר גם שינויים הוניים ומבניים עשויים להיחשב לדיספוזיציה כאמור, והכל בהתאם להוראות ההסכם הרלוונטי). יובהר, כי הסכמי הזכויות האמורים מנוסחים באופן גנרי על ידי הרשויות ולקבוצה השפעה מוגבלת ביותר על הוראותיהם.

נכון למועד הדוח, זכויות הקבוצה בחלק מנכסיה אינן מוסדרות עד תום. כך למשל, בנוגע לחלק מהמקרקעין בהם רכשה הקבוצה זכויות כאמור, קיימים הסכמי פיתוח, זכויות הקבוצה רשומות בפנקסי רמ"י, אך לא נרשמו בלשכת רישום המקרקעין וזאת בין היתר בשל הליכי הסדר או פרצלציה. להערכת החברה למועד הדוח, לקבוצה לא קיימת חשיפה מהותית בשל האמור, שכן אי רישום זכויות הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין, אשר נגרם ככלל בשל עיכובים בחתימת הסכם פיתוח על ידי הרשויות (עיכובים שאינם בשליטת הקבוצה) אינו מפחית מזכויותיה של הקבוצה כחוכרת בפנקסי רמ"י.

### ביטוח

עד לקבלת היתר בניה, הכיסוי הביטוחי כולל בדרך כלל, ביטוח צד ג' ביחס למגרשים הריקים. החל מקבלת ההיתר, הכיסוי ביטוחי כולל ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח אחריות מקצועית וביטוח אחריות מוצר, ביחס לכל פרויקט. בנוסף, לחברה ביטוחים סטנדרטיים, בעיקר בקשר לנכסים שהיא שוכרת.

### קידום הליכי תכנון ורישוי

הקבוצה פועלת אל מול גופי התכנון והרשויות השונות לצרכי השלמת הפרויקטים וקבלת היתרים נדרשים. תהליכים מסוג זה עשויים לארוך זמן רב (לעיתים שנים), כתלות במורכבות הפרויקט, רמת שיתוף הפעולה של הוועדה המקומית ובפרט רמת המומחיות של החברה בתחום. **החברה שכללה בתקופת הדוח את יכולותיה בתחום התכנון והרישוי באמצעות הקמת אגף ייעודי והטמעת מערכות טכנולוגיות מהשורה הראשונה. בפרויקטים המקודמים תכנונית קוצרו זמני התכנון והוצאת ההיתרים באופן ניכר, ועל כן הצליחה החברה להחל בביצוע אתרים בקצב של לפחות אתר בחודשיים.**

נכון למועד הדוח, מרבית פעילות הקבוצה מתבצעת על קרקעות שנרכשו על ידה במסגרת מכרזי מקרקעין. הקרקעות שנרכשו על ידי הקבוצה במסגרת אותם מכרזים כמו גם קרקעות פרטיות שבבעלותה חוסות תחת תב"ע תקפה והפעילות התכנונית מתרכזת בהליך הרישוי.

### הקמת הפרויקטים

כיום, הקבוצה נוהגת לבצע את עבודות הבניה וההקמה של הפרויקטים בעצמה, תוך התקשרות עם קבלי משנה בהתאם לצורך (כגון קבלני שלד, קבלני מערכות, קבלני גמר וכו'), אשר ברובם הינם קבלני עבודה שאינם נדרשים לספק חומרים וכלים לאתר, אותם החברה מספקת תוך ניצול יתרונותיה המובהקים בגודל וביעילות. יצוין, כי ככלל הקבוצה אינה מוגבלת בכך מכח תנאי מכרזים בהם התחייבה (דוגמת "מחיר למשתכן" ו-"מחיר מופחת").

ככלל, מימון הפרויקטים של הקבוצה מתבצע באמצעות הון עצמי ואשראי בנקאי או מוסדי. האשראי הניתן לצרכי הקמת הפרויקטים הינו במסגרת שיטת "פרויקט סגור" לפיו קיימים חשבונות נפרדים לכל פרויקט אשר בגינם ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים מרוכשי הדירות, והכספים מהם משוחררים בהתאם להתקדמות

---

25 יצוין, כי הקבוצה נוהגת לגשת למכרזים לאחר שבחנה את הדרישות של רשות העתיקות בגין אותם מקרקעין, אשר מוזכרות במסמכי המכרז או בתוכניות התב"ע שחולת על המקרקעין ועד למועד הדוח לא נעצרו עבודותיה בגין גילוי עתיקות.

הפרויקט ואבני דרך שונות. האשראי מגובה בבטוחות שונות, לרבות שעבוד המקרקעין, התקבולים, פוליסות הביטוח וזכויות קיימות ועתידיות נוספות בפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 20 להלן.

**גם בתחום המימון, ביצעה החברה קפיצת מדרגה משמעותית. באמצעות הגיבוי מבעלת השליטה ובנייה מחודשת של אגף הכספים בחברה, שיפרה החברה משמעותית את יכולות גיוס ההון, הפחיתה את עלויות המימון שלה באופן ניכר ויצרה תזרים חיובי משמעותי.**

#### התקשרות עם רוכשים ורישום הזכויות

הקבוצה נוהגת להתקשר עם לקוחותיה, רוכשי הדירות, באמצעות הסכמי מכר, אשר בחלקם צמודים לעליה במדד תשומות הבנייה. הסכמים אלו כוללים אבני דרך שונות לביצוע התשלומים וכן תנאים מקובלים נוספים, לרבות כאלו הנדרשים לפי כל דין. במקרה של עיכוב במסירת הדירה כוללים ההסכמים מנגנוני פיצוי (ככלל, במקרה של איחור העולה על 30 ימים מכל סיבה שהיא).

בכפוף להוראות ההסכם, מתחייבת הקבוצה במסגרת התקשרויותיה עם הרוכשים, לתקן על חשבונה פגמים וקלקולים בממכר וכן אי התאמות בין הממכר לבין תיאורו במפרט, בתקן רשמי ובהוראות הדין אשר יתגלו בתקופת הבדק, כהגדרתה בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק מכר דירות").

הסכמי הממכר כוללים גם התחייבות לרישום זכויות הרוכשים. יצוין, כי בהסכמי מכר עם דיירים בשוק החופשי לוח התשלומים כיום כולל לרוב תשלום מקדמה של כ-20% והשלמה לעד כ-50%-60% ב"הלוואת קבלן", שמשמעותה שהרוכש לוקח משכנתא בגין הסכום האמור והחברה משלמת עבורו את הריבית. יתרת התשלום הינה כשלושה חודשים לפני מועד המסירה החוזי.

יצוין, כי בפרויקטי "מחיר למשתכן" הסכם המכר עם הדיירים, נקבע בנוסח אחיד לפי תנאי המכרז וכל שינוי בו כפוף לאישור מראש מטעם משרד הבינוי והשיכון.

#### פרויקטי "דירה בהנחה" - 'מחיר למשתכן', 'מחיר מטרה' ו'מחיר מופחת

במסגרת תוכנית "דירה בהנחה" (אשר כוללת את תכניות "מחיר למשתכן", "מחיר מטרה" ו"מחיר מופחת") (להלן יחד: "התוכנית" או "דירה בהנחה"), נקבע מנגנון על פיו ייקבע אילו מהדירות תשווקנה בשוק החופשי וכן הדרך בה יחושב שווי הדירות המשווקות בתוכנית (על פי פרמטרים המפורסמים במסגרת המכרז, כגון מחיר למ"ר). זאת, בנוסף למטרת התכנית שהינה לאפשר למשפחות אשר אין בבעלותן דירה וכן לרוכשים פוטנציאליים נוספים אשר עונים לתנאי הסף של התוכנית לרכוש דירה במחירים ברי השגה. בנוסף, במסגרת התכנית זכאים הזוכים להטבות בנטילת מימון לצורך ביצוע הרכישה (משכנתא).

בהתאם לתנאי התוכנית, משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משרד הבינוי") קובע מפרט בניה מחייב (אשר מתעדכן מעת לעת והינו חל על היזם בהתאם למועד זכייתו במכרז) ליחידות הדיר שישווקנה במסגרת הפרויקט (ולא ניתן לחרוג מהמפרט האמור גם אם הרוכש מסכים לכך) כאשר כל הדירות המשווקות במסגרת הפרויקט תשווקנה לזכאים שזכו בהגרלה שערך משרד הבינוי ביחס לפרויקט הספציפי במחיר קבוע מופחת (להלן: "הזכאים"). במרבית המקרים, הפרויקט כולל גם יחידות דיר אשר תשווקנה על ידי היזם בשוק החופשי (היינו, חלק מיחידות הדיר תשווקנה על ידי היזם בשוק החופשי במחירי שוק וחלק תשווקנה כדירה בהנחה. נכון למועד הדוח זה, היחס בין יחיד'י בשוק החופשי לבין דירה בהנחה משתנה ממכרז למכרז).

בדרי"כ היזם אשר הוכרז כזוכה בפרויקט, פועל לקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין לבניית הפרויקט. רשימת הזכאים מועברת ליזם על ידי משרד הבינוי ובסמוך לקבלת היתר בניה, היזם יוצר קשר עם הזכאים ומעדכן אותם אודות השלבים בדרך לרכישת הדירה והזכאים מוזמנים ליום עיון שעורך היזם בקשר עם

הפרויקט הרלוונטי ובו מקבלים הזכאים את כל המידע הנדרש להם בקשר עם הפרויקט לרבות הסכם מכר, מפרטים, תרשימי דירה וכדומה.

פרויקט התוכנית מלווים על ידי חברת בקרה אשר מונתה על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ומשרד הבינוי אשר נדרשת לבדוק את כל המסמכים עליהם חותמים הזכאים ואמורה לאשר לזים את המסמכים רק אם הם תואמים למסמכים המחייבים שנקבעו על ידי רמ"י ומשרד הבינוי. לאחר קבלת אישור סופי מחברת הבקרה להסכם המכר החוזה אינו ניתן לשינוי.

לאחר יום העיון, מוזמנים הזכאים לימי בחירת דירה, בהתאם לסדר זכיותם. חתימה על חוזה המכר נעשית בדרי"כ עד 30 ימים ממועד בחירת הדירה. במהלך הפגישה האמורה, הזכאי רשאי לבחור דירה או לוותר על זכותו וככל שהחליט לבחור דירה הוא מפקיד המחאת בטחון (בדרי"כ על סך 2,000 ש"ח) אשר מוחזרות לזכאי במועד חתימה על הסכם המכר. במקרה של ביטול הזכייה ו/או ביטול חוזה המכר, רשאי הזים לחלט סכום זה.

עד שנת 2022, מכרזי רמ"י שווקו במסגרת מחיר למשתכן בהם מחיר הקרקע היה קבוע וההתמודדות במכרז הייתה על גובה ההנחה למ"ר לרוכשי הדירות הזכאים. החל משנת 2022 החלו מכרזי רמ"י להיות משווקים במסגרת מכרזים של מחיר מטרה. המחיר למ"ר בפרויקטים של מחירי מטרה הינו כאמור קבוע ונקבע במסגרת מסמכי המכרז שבו זכה הזים. כאשר ההתמודדות הינה בהצעה על מחיר הקרקע. המחיר למ"ר הינו בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה החל ממועד הזכייה במכרז או קבלת היתר הבניה<sup>26</sup>, כתלות במועד הזכייה במכרז ובכפוף להוראות חוק המכר (ראו פירוט לעיל בנוגע לתיקון 9 ותחולתו בסעיף 6.1.1.5). מועדי התשלום של הזכאים נקבעים בהתאם להנחיות משרד השיכון והבינוי וחברת הבקרה, כאשר במועד חתימת הסכם המכר הזכאי ישלם עד 7% ממחיר הדירה, ככל ובמועד חתימת הסכם המכר טרם ניתן היתר בניה, התשלום השני יבוצע תוך 45 ימים ממועד קבלת היתר הבניה ובאמצעות פנקס שוברים. יתר התשלומים נקבעים בפריסה שווה של תשלומים עד 90%, ויתרת התמורה, בשיעור של 10% תשולם עם קבלת טופס 4 ומסירת החזקה בדירה לזכאי. יצוין, כי בכפוף לאישור הזים, הזכאי רשאי להקדים תשלומים. נכון למועד פרסום הדוח, לחברה 11 פרויקטים (לרבות קרקעות בבית דגן, בכפר סבא ובאר יעקב שרכישתן השולמה במהלך חודשים פברואר וינואר 2026, בהתאמה) במסגרת תכניות "דירה בהנחה" (על סוגיהן ובשלבם שונים של ייזום), הכוללים (כולל דירות שוק חופשי) כ-2,007 יחידות דיור (חלק החברה 1,977 יח"ד).

**האמור לעיל בדבר הערכות החברה הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על ניסיון החברה והמידע הקיים לה נכון למועד הדוח והינו עלול להשתנות ממכלול גורמים אשר מפורטים בפסקת "מידע צופה פני עתיד" שבסעיף 7.6 להלן.**

#### 8.1.2. הסכם חכירה עם רמ"י - תכניות "דירה בהנחה" לסוגיהן

מסמכי המכרז לרוב כוללים הוראות, התחייבויות ותנאים שונים בקשר עם הקמת הפרויקט, ובין היתר:

8.1.2.1. הזים מתחייב לעמוד בלוח זמנים להתקדמות שלבי הבנייה ובמועד אחרון להשלמת הבנייה, שהינו, לרוב, תוך 3-4 שנים ממועד החתימה על חוזה החכירה.

8.1.2.2. הזים מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח של התשתיות במקרקעין על ידי הרשות המקומית, בתוך 90 ימים מיום החלטת ועדת המכרזים בדבר הזכייה במכרז (להלן: "המועד הקובע").

26 בחודש מרץ 2018 נקבע על ידי משרד האוצר ורמ"י כי במכרזים חדשים של מחיר למשתכן, הצמדה למדד תשומות הבניה תהיה רק החל ממועד קבלת היתר הבניה ולא ממועד הזכייה של הזים במכרז (כפי שהיה נהוג עד אותו מועד).

- 8.1.2.3. היזם מעמיד ערבויות ביצוע וערבויות נזקים בסכומים הקבועים במסמכי המכרז המונפקות על ידי בנק או חברת ביצוע בתוך 90 ימים מהמועד הקבוע, אשר שיעורן יפחת בהתאם להתקדמות עבודות הבנייה.
- 8.1.2.4. נקבע שיעור יחידות דיור במתכונת של תכנית "דירה בהנחה" אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז, שיעור הדירות בהנחה ביחס לדירות הנמכרות במסגרת "השוק החופשי" נקבע במכרז.
- 8.1.2.5. נקבע תמהיל לפי מספר החדרים.
- 8.1.2.6. מחיר דירה במתכונת "דירה בהנחה" בהתאם לקריטריונים שנקבעו במכרז, לפי מנגנון החישוב שנקבע בתנאי המכרז.
- 8.1.2.7. דירה בתכנית "דירה בהנחה" תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב לפי תנאי המכרז. המגבלה האמורה אינה חלה ביחס לדירות בשוק חופשי.
- 8.1.2.8. שינוי שליטה ביזם עקב מכירה לאחר, שינוי מבנה או מיזוג, וכן המחאה או מכירה של זכויות היזם במסמכי המכרז או המניות בחברת הפרויקט תיעשה בכפוף להסכמת משרד השיכון, ולכך שהיזם עמד בהוראות המכרז לרבות עמידה בכל התשלומים על פיו ונחתם חוזה חכירה, בניה ופיתוח.
- 8.1.2.9. בהתאם להסכמים, היזם יישא באחריות בגין נזקי רכוש וגוף שיגרמו במהלך עבודות ההקמה. בנוסף, ההסכמים כוללים הוראות בדבר פוליסת ביטוח שירכוש היזם.
- 8.1.2.10. על היזם לקבוע הוראות שונות בחוזה המכר עם הרוכש, וביניהן כי הרוכש לא יוכל למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד הזכייה בהגרלה, לפי המוקדם (המגבלות האמורות אינן חלות ביחס לדירות בשוק החופשי).
- 8.1.2.11. אי עמידה בהתחייבויות היזם עשויה להקים עילה לביטול חוזה החכירה וחוזה הבנייה על ידי רמ"י או משרד השיכון, חילוט הערבויות ותשלום פיצויים מוסכמים בסכומים הקבועים במסמכי המכרז בהתאם לסוג ההפרה.

### 8.1.3. הקלות בתחום המיסוי

- 8.1.3.1. "שכירות מוסדית - הסמכה של ועדה מקומית להוסיף זכויות בניה למטרת דיור בהישג יד" - נוסף על כך, חוק ההסדרים הגדיל את שיעור את השטח המותר לבניה במגרש המיועד למגורים אשר בסמכות הוועדה המקומית לאשר לשיעור של 50% חלף שיעור של 20%, וזאת גם על מקרקעין בבעלות פרטית<sup>27</sup> בתוך כך, חוק ההסדרים הסמיך ועדות מקומיות עצמאיות לאשר תוכניות הכוללות: (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים, בהיקף שלא יגדל מ-200% ובלבד, כי נקבע בתוכנית כי יחולו על המקרקעין הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") בעניין "דיור בהישג יד"; (2) הוספת שימושי מגורים למגרש בייעוד תעסוקה או למסחר<sup>28</sup> בהיקף שלא יעלה על 100% מהשטח הכולל המותר לבניה, ובלבד שיחולו עליה הוראות התוספת השישית וכן הוראת סעיף 63 לחוק התכנון והבניה. סעיף 63 לחוק התכנון והבניה קובע בין היתר, כי

27 עובר לחוק ההסדרים, ועדה מקומית הייתה רשאית להגדיל את שטח המותר לבניה המיועד למגורים, ובלבד שמדובר בקרקע שהיא מקרקעי ישראל, וכי התכנית הוגשה בידי רשות מקרקעי ישראל.

28 למעט בשטח מגרש שמוותרים בו שימוש קרקע לתעשייה/תעשייה עתירת ידע או מלאכה.

בתוכנית שהסעיף חל עליה, לפחות 25% מסך היחידות בתוכנית ו-20% מהשטח הכולל המותר לבניה למגורים יהיו יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת.

## 8.2. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

להלן יפורטו מגבלות על-פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי של הקבוצה ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי:

הליכי תכנון ובניה – הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר (להלן: "תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. היום פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה, הוצאת היתר הבניה וכן פועל להכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר"), ביחס לפרויקטים בהם זה נדרש.

אישור תיקון לחוק המכר – ביום 30 ביוני 2022 פורסם תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן ובהתאמה: "התיקון" ו"חוק המכר דירות") אשר יחול לפי הוראותיו על חוזים שייחתמו ממועד 7 ביולי 2022 (להלן: "המועד הקובע") הכולל שני נושאים עיקריים שיש בהם השפעה על החברה ועל עסקאות הנחתמות עם רוכשי דירות:

### 8.2.1 הגבלת הפרשי הצמדה המשולמים על ידי הרוכש:

לפי הוראות סעיף 5ג(א) לחוק המכר דירות, מוכר לא יהיה רשאי לגבות מרוכש דירה הפרשי הצמדה למדד כלשהו או ריבית, למעט ריבית פיגורים שקונה ישלם אם הוא יאחר בתשלום למוכר מעל 7 ימים. לפי הוראות סעיף 5ג(ב), למרות ההגבלה האמורה, הרוכש ישלם הפרשי הצמדה (למדד תשומות הבניה או בבנייה למסחר ולמשרדים בלבד), בגין 50% מתוך 80% מתשלומי התמורה המאוחרים לתשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה כלל לא יוצמדו למדד (בפועל – ישולמו הפרשי הצמדה בגין 40% ממחיר הדירה).

כמו כן, לפי הוראות סעיף 5ג(ג) לחוק המכר דירות, הצמדה תחול רק עד למועד המסירה הקבוע בחוזה המכר, אלא אם התשלום שולם באיחור שנוצר כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הקונה בלבד או שהאיחור הינו כתוצאה מנסיבות כמפורט בהוראות סעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 ומתקיימים לגביו כל שאר התנאים הקבועים באותו הסעיף (להלן: "נסיבות הסיכול לפי סעיף 18 (א) לחוק החוזים תרופות");

### 8.2.2 עדכון מנגנון הפיצי לרוכשים בגין איחורים במסירת הדירה והרחבת אחריותו של המוכר:

עדכון שיעורי דמי השכירות בשל איחור במסירת הדירה החדשה, אשר הינם של דירה דומה בגודלה ובמיקומה (להלן: "דמי השכירות"), כמפורט בסעיפים 5א(א)-(1)-(3) לחוק המכר דירות, באופן שבו עבור תקופת איחור – החל מחודש לאחר מועד המסירה ועד ארבעה חודשים – ישולמו דמי שכירות כהגדרתם לעיל, עבור כל חודש, כולל חלק מחודש, החל מהחודש השני שלאחר מועד המסירה שנקבע בחוזה.

בגין החודשים החמישי עד העשירי של איחור – פיצוי בגובה 125% מדמי השכירות עבור כל אחד מהחודשים האמורים, כולל חלק מחודש;

בגין החודש ה-11 והלאה – פיצוי בגובה 150% מדמי השכירות, עבור כל אחד מהחודשים האמורים, כולל חלק מהחודש.

במסגרת תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות, צמצום פרק הזמן הנתון לחברה לאחר במועד המסירה (להלן: "גרייס"), מכל סיבה שהיא, מבלי להידרש לתשלום דמי השכירות, כהגדרתם להלן, שונה מפרק זמן של 60 ימים לפרק זמן של 30 ימים, כאמור בסעיף 5א(א) לחוק המכר דירות;

עדכון ההוראה לפיה במקרה של עיכוב המזכה את הרוכש בתשלום בדמי השכירות, כהגדרתם להלן, תחול חובת התשלום, רק בחלוף 30 ימים מתום מועד המסירה הקבוע בהסכם המכר (ולא ממועד המסירה החוזי כפי שהיה ערב התיקון), כאמור בסעיף 5.5(א)(1) לחוק המכר דירות;

עדכון שיעורי דמי השכירות בשל איחור במסירת הדירה החדשה, אשר הינם של דירה דומה בגודלה ובמיקומה (להלן: "דמי השכירות"), כמפורט בסעיפים 5(א)(1)–(3) לחוק המכר דירות, עבור תקופת איחור – החל מחודש לאחר מועד המסירה ועד ארבעה חודשים – ישולמו דמי שכירות כהגדרתם לעיל, עבור כל חודש, כולל חלק מחודש, החל מהחודש השני שלאחר מועד המסירה שנקבע בחוזה. בגין החודשים החמישי עד העשירי של איחור – פיצוי בגובה 125% מדמי השכירות עבור כל אחד מהחודשים האמורים, כולל חלק מחודש; בגין החודש ה-11 והלאה – פיצוי בגובה 150% מדמי השכירות, עבור כל אחד מהחודשים האמורים, כולל חלק מהחודש.

צמצום ההוראות החלות לעניין נסיבות המצדיקות את אי תשלום דמי השכירות, באופן שבו בהתאם להוראות סעיף 5(ג)(1)–(2) לחוק המכר דירות, במקרה שבו העיכוב נגרם בשל מעשה או מחדל של הקונה או שהעיכוב הוא כתוצאה מנסיבות הסיכול לפי סעיף 18 (א) לחוק החוזים תרופות ובנסיבות כאמור בלבד, לא תחול חובת תשלום דמי השכירות כאמור על המוכר.

כמו כן, בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), התשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התשל"ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) התשס"ו-2006, החלטות ממשלה וכדומה.

### 8.3. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן: (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה לאור היקפם הכספי הגדול ואשר מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים; (2) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובניה של פרויקטים; (3) ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות; (4) איכות התכנון והבניה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (5) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק; (6) איתור ושימור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים וכן המשפיע על יכולת הקבוצה לשמר את המוניטין שלה (מיצוב).

### 8.4. מחסומי הכניסה העיקריים ומחסומי היציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסם הכניסה העיקרי כיום הינו הצורך בהון עצמי, איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים. כמו-כן, הצורך במוניטין שנצבר לזים, לידע מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון מהווה מחסום כניסה לתחום פעילות הנדל"ן היזמי.

מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו-כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על-פי דין (לרבות מכוח חוק המכר), כלפי רוכשים ורשויות וכן סילוק מוקדם של מסגרות מימון העלול להטיל קנסות "שבירה" כבדים.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרותיות גדולה שכן תחום זה רווי שחקנים שונים, ביניהם אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של פרויקטי 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. היקף הפרויקטים בהם מעורבת, נכון למועד זה, הקבוצה אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. יצוין, כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין הגורמים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש.

#### 8.5.1. מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

מדיניות רכישת נכסים של הקבוצה הינה **איתור קרקעות במיקומים אטרקטיביים בהם קיים יתרון שיווקי, תכנוני או ביצועי יחסי, וזאת בערים בכל רחבי הארץ, בדגש בפריפריה**. מימון רכישת הפרויקטים הינו לרוב מהון עצמי, מימון בנקאי וחוץ בנקאי ו/או גופים מוסדיים. ביחס למימון הקמת הפרויקטים המימון נעשה, כמקובל בתחום פעילות זה, במימון בנקאי, כאשר לרוב תנאי סף מקובל להעמדת המימון הבנקאי, מעבר להון עצמי כאמור, הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט, אם כי לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי בשלב רכישת הקרקע עומד על כ-21% ובשלב הליווי לבניית הפרויקט נע בין 10% עד 15%.

הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט, והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט, כך שההוצאות השוטפות משולמות מחשבוניתה השוטפים של החברה וחברות הבנות כאשר אחת לחודש החברה נוהגת לשחרר, ככל שניתן לשחרר, את הסכומים ששולמו מחשבונות הליווי (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן) לרבות הנפקת ערבויות לרוכשי היחידות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, דבר המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים לגוף המממן, הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לתקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם הבנק המלווה, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויבת הקבוצה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת הקבוצה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, אשר אינה מתוקנת ע"י הקבוצה, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל.

**פרק א' - רמת המצרף**

**8.6. נתונים מצרפיים**

להלן יובא תיאור מצרפי, אשר הינו, בהתאם להצעה להנחיית נדל"ן יזמי:

**8.6.1. תמצית התוצאות**

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
אלפי ש"ח			
207,649	176,453	379,240	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
40,893	24,504	45,120	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
691,438	774,675	1,079,785	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

**8.6.2. פרויקטים בהקמה**

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025:

ישראל	פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025
נתונים כספיים במטבע המסחרי (אלפי ש"ח)	
תקופה שנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	
1,029	מס' יחיד כולל בפרויקטים בהקמה
680	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
298	רווח גולמי צפוי (שלא הוכר) כולל מפרויקטים בהקמה
317	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
350	מספר יחיד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
17	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (רק לגבי פרויקטים בהקמה)

**8.6.3. צבר הכנסות ומקדמות**

על פי הצעת הנחיית נדל"ן יזמי הסכם מכירה מחייב משמע: הסכם מכירה מחייב של מלאי המהווה חלק מפרויקט נדל"ן יזמי המקיים את אלה: 1. למיטב ידיעת הנהלת החברה צפוי בסבירות הגבוהה מ-50% שתתקבל מלוא התמורה החוזית וכן שיתקיימו התנאים המהותיים שבהסכם המכירה; 2. לפחות 5% מהתמורה הנקובה בחוזה התקבלה עד למועד פרסום הדוח<sup>29</sup> (לעיל ולהלן: "הסכם מחייב" או "חוזה מחייב").

29 לרבות שיקים שניתנו בנאמנות.

להלן יובא גילוי אודות ההכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים :

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
אלפי ש"ח		
296,090	307,449	שנת 2026
255,380	130,361	שנת 2027
77,454	106,458	שנת 2028
<b>628,924</b>	<b>544,318</b>	<b>סה"כ</b>

8.6.4. ספקים, קבלנים ראשיים וקבלני משנה

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל הינם קבלני משנה, אדריכלים, מתכננים, מהנדסים, עורכי דין, שמאים, יועצים, משווקים וכדומה, עימם מתקשרת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים.

כמפורט לעיל, בתחום הנדל"ן היזמי, לרוב נוהגת החברה לבצע באמצעות מגידו ביצוע קבלן ראשי את ביצוע פרויקטי הנדל"ן של הקבוצה, במסגרתו החברה אחראית לביצוע עבודות הקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון עד לקבלת אישורי אכלוס לדירות ("טופס 4") ומסירת הדירות לידי הרוכשים וכן בתקופת הבדק והאחריות על-פי חוק המכר. שיטת הביצוע של החברה מקנה לה יתרונות תחרותיים ופיננסיים משמעותיים, שכן היא מתקשרת ברוב תחומי הביצוע עם קבלני משנה לאספקת עבודה קבלנית בלבד, ללא חומרים או ציוד, אותם החברה מספקת בעצמה לאתר. בכך, החברה מחד ממקסמת את יכולתה לקבל את המחיר המיטבי מקבלני המשנה, שכן היא מאיינת להם את הצורך בניהול מלאי, פחת ותזרים ובכך מייצרת להם ודאות עודפת, ומאידך ממקסמת את יכולתה לקבל את המחיר המיטבי מספקים בעבור חומר וציוד, שכן יתרונותיה לגודל ויעילותה השיטתית באים לידי ביטוי אופטימאלי.

## פרק ב' - פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

8.6.5. פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

### 8.6.5.1. נתונים כלליים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2025

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים																	
שם	מיקום	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ)	
								מזכר מתחילת הפרויקט	תקופת שוטפת	מזכר מתחילת הפרויקט	תקופת שוטפת	מזכר מתחילת הפרויקט	תקופת שוטפת	מזכר מתחילת הפרויקט	תקופת שוטפת		
אוטופיה	אופקים	12/2018	12/2021	06/2024	100%	43	176	2,084	83,283	1,138	57,487	946	25,796	45%	31%	11,565	10,891
VISION	אופקים	12/2019	07/2022	09/2024	100%	50	114	1,345	54,006	(203)	36,814	1,547	17,192	115%	32%	13,630	9,393
אורות המושבה	קרית מלאכי	11/2018	05/2022	06/2025	100%	84	123	33,009	110,011	30,469	100,327	2,540	9,684	8%	9%	-	10,212
פארק אורבן מגרשים 94-57, 96	עפולה	03/2017	12/2022	11/2025	100%	66	127	29,942	92,509	27,362	80,365	2,580	12,144	9%	13%	-	-
רובע אלונים 1	מגדל העמק	03/2019	12/2021	12/2024	50%	187	124	4,472	202,555	4,205	145,753	267	56,802	6%	28%	79,972	1,644

8.6.5.2. נתונים כלליים על הפרויקטים בהקמה

בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי פרויקט בהקמה הינו פרויקט בו מתקיימים כל התנאים הבאים : 1. הקמת הפרויקט החלה לפני תום תקופת הדוח (31.12.2025) ואין מניעה להמשיך בריצפות בהקמתו ; 2. הקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון לתקופת הדוח (31.12.2025) (להלן : "פרויקט בהקמה").

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים (סכומי כסף נקובים באלפי ש"ח)																
שם הפרויקט ומיקומו	מועד רכישת קרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט (חלק החברה)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה הנדסי ליום 31.12.2025 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים :			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו נכון ליום 31.12.25	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	הון עצמי שהושקע בפרויקט	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
								31.12.23	31.12.24	31.12.25						
רובע אלונים 2 (מגדל העמק) – מחיר למשתכן	09/2019	11/2023	02/2026	50%	61	158	83%	28	29	29	-	115,172	88,455	10,014	26,717	17,561
								13	28	32						
רובע אלונים 2 (מגדל העמק) – שוק חופשי	03/2017	03/2023	12/2026	100%	14	130	76%	-	13	13	1	20,156	18,047	1,626	2,109	3,525
פארק אורבן מגרש 104	12/2020	05/2024	11/2026	100%	156	120	75%	-	43	43	-	246,395	178,778	32,090	67,617	60,680
								21	-	79	92					
KAVA 301-303,305	12/2019	30/2024	04/2028	50%	182	133	30%	-	28	60	122	417,626	258,388	38,500	159,238	117,478
טריו – מתחם 1-מחיר למשתכן	09/2022	01/2025	03/2028	100%	197	102	25%	-	75	128	-	238,973	206,120	31,560	32,853	51,566
								41	-	-	28					
טריו – מתחם 1-שוק חופשי	09/2022	08/2025	03/2028	100%	209	131	6%	-	-	136	-	258,603	225,620	22,510	32,983	53,676
								73	-	-	-					
ביטווין (אופקים)	08/2021	09/2024	12/2026	100%	90	116	63%	-	66	82	8	122,392	83,800	15,370	38,592	40,420
נפי מונפורט מגרש 201	12/2021	07/2025	03/2028	100%	120	108	11%	-	-	35	85	167,197	140,389	24,290	26,808	43,500

8.6.5.3 נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בהקמה בישראל

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																
שם הפרויקט ומיקומו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2025	מחיר מכירה ממוצע למ"ר (בחוזים שנחתמו (כולל מע"מ))			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח (כולל הפרשי הצמדה וריביות):	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025			סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי שטרם הוכר	
	קרקע, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות		שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:	עלות של המלאי הבלתי מכור	צפי מהמלאי הבלתי מכור (*)				מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור (כולל מע"מ)
רובע אלונים 2 (מגדל העמק) – מחיר למשתכן	16,369	58,003	2,113	2,896	8,708	8,673	-	95,362	-	-	-	19,810	115,172	26%	5,140	19,810
					18,641	19,291	15,564	9,074	-	-	-					
רובע אלונים 2 (מגדל העמק) – שוק חופשי	2,092	10,161	-	511	-	11,371	-	14,227	1,286	1,436	11,050	18,720	11%	645	5,929	11,050
פארק אורבן מגרש 104	26,286	81,217	3,323	5,211	-	6,676	-	117,401	65,049	89,652	28,157	156,743	117,401	28%	35,889	128,994
					-	11,901	12,812	62,741	65,049	89,652	28,157	156,743	117,401			
KAVA 301-35 303,305	32,057	52,529	5,247	3,640	-	20,417	22,204	38,285	179,431	290,009	22,737	127,617	38%	144,923	379,341	22,737
טריו – מתחם 1-מחיר למשתכן	43,385	30,962	5,789	3,665	-	7,338	7,073	39,690	68,636	79,576	11,315	159,398	39,690	14%	27,130	199,283
					-	-	13,150	122,319	68,636	79,576	11,315	159,398	39,690			
טריו – מתחם 11-מחיר למשתכן	45,371	7,210	7,707	3,013	-	-	7,280	6,692	119,460	136,924	12,795	121,679	6,692	13%	32,044	251,911
					-	-	-	162,318	119,460	136,924	12,795	121,679	6,692			
ביטוויץ (אופקים)	14,161	33,404	2,241	939	-	11,914	12,309	68,212	9,667	14,119	11,377	108,273	31%	17,061	54,180	11,377
נופי מונפורט מגרש 201	37,440	7,641	7,303	2,014	-	-	12,812	5,402	99,157	118,091	12,908	49,106	16%	26,231	161,796	12,908

35 בתקופת הדוח החברה החלה לבצע את פרויקט KAVA עבור חברה כלולה, דירורים בע"מ (המוחזקת 50% ע"י החברה ו-50% ע"י שותף צד ג'), אשר הינה בעלת הזכויות בפרויקט. מנגנון התמורה לחברה בגין ביצוע הפרויקט הוא לפי שיטת COST+ ובהתאם החברה החלה להכיר בהכנסות ובעלויות מביצוע שירותי בניה. פרויקט KAVA בטבריה אושרה תביע חדשה הכוללת תוספת של 36 יחיד (לסה"כ 246 יחיד). כמו כן, ביום 14 בדצמבר 2025 אושרה ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובניה צפון תוכנית הכוללת תוספת של 36 יחידות דירור לפרויקט (כך שלאחר אישור התוכנית יכלול הפרויקט 246 יחידות דירור חלף 210 יחידות דירור לפני אישורה).

8.6.5.4. נתונים כלליים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2025

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים כלליים על הפרויקטים																		
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2025	עלות המיוחסת ליח"ד	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות				מתום עד סמוך למועד פרסום הדוח	הכנסות צפויות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
										רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	רבעון 4 2025					
KY	כפר יונה	06/2021	04/2022	11/2025	100%	17	14,771	ל.ר.	59	-	3	6	6	3	25,978	11,207	43%	ל.ר.

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות						
שם הפרויקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ				מתום התקופה עד סמוך למועד פרסום הדוח	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 3 2025	רבעון 4 2025		
KY	25,758	25,471	25,953	26,287	-	25,952

8.6.5.5. פרויקטים בתכנון בישראל (למעט פרויקטים שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים מאד כמפורט בסעיף 7.7 להלן)

בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי, פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון הינו פרויקט שבנייתו טרם החלה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 והמקיים אחד מאלה: (א) להערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל בשנת 2026; או (ב) התקבל לגביו היתר בניה (להלן: "פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון" או "פרויקט בתכנון").

8.6.5.6. להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים בישראל שנכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינם בתכנון

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים											
יח"ד בפרויקט				חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות נוכחית בספרים (באלפי ש"ח)	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד								
149	32	149	32	100%	לא	06/2030	12/2026	13,021	12/2021	מעלות	נופי מונפורט מגרשים 76,79-80
143	94	143	94	100%	כן	03/2028	03/2026	76,871	09/2022	אופקים	TRIO <sup>36</sup> - מתחם 3 שוק חופשי
120	176	120	176								TRIO - מתחם 3 מחיר מטרה
123	64	123	54	50%	לא	06/2030	12/2026	17,247	12/2019	טבריה	KAVA 203-204 <sup>37</sup>
112	60	112	60	100%	לא	12/2029	06/2026	21,572	12/2021	מעלות	נופי מונפורט מגרש 253
126	40	126	40	100%	לא	06/2030	12/2026	14,758	12/2021	מעלות	נופי מונפורט מגרשים 88, 90-91
166	36	166	36	100%	לא	06/2030	12/2026	14,766	12/2021	מעלות	נופי מונפורט מגרש 71
109	104	109	104	100%	לא	03/2030	09/2026	44,167	12/2021	מעלות	נופי מונפורט מגרש 250
136	20	136	20	100%	לא	03/2029	03/2026	40,367	06/2024	בני עייש	בני עייש 100 שוק חופשי
99	80	99	80								בני עייש 100 מחיר מטרה
142	16	142	16	100%	לא	06/2029	06/2026	29,207	08/2023	בני עייש	בני עייש 82 שוק חופשי
87	66	87	66								בני עייש 82 מחיר מטרה
122	147	114	84	100%	לא	03/2030	09/2026	161,454	12/2024	קריית עקרון	קריית עקרון שוק חופשי <sup>38</sup>
87	336	100	336								קריית עקרון מחיר מטרה

<sup>36</sup> פרויקט מהותי מאוד. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.7.6 להלן

<sup>37</sup> פרויקט מהותי מאוד. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.7.5 להלן

<sup>38</sup> בחודש ינואר 2026 אושרה תבי"ע חדשה הכוללת תוספת של 63 יחידות דיור (כך שהפרויקט יכלול סה"כ 483 יחידות דיור) וכ-1,200 מ"ר שטחי מסחר.

8.6.5.7. להלן נתונים כלליים על אודות פרויקטים שנכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינם בתכנון (למעט פרויקטים שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח זה כמהותיים

מאד כמפורט בסעיף 7.7 (להלן)

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט בהתאם למצב התכנוני של הפרויקט כיום														
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025			יתרת עלויות הושקעו ליום 31.12.2025	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	שנחתמו חוזים לאחר תאריך המאזן ועד סמוך למועד פרסום הדוח	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), ליום 31 בדצמבר 2025:		מלאי שטרם נחתנו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025		סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	
	קרקע, היטלות, פיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות (כולל עלויות טרום ביצוע)				מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי מהמלאי הבלתי מכור				צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור
								מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים					
נופי מונפורט מגרשים 76,79-80	9,984	2,314	723	34,487	-	-	-	-	66,321	13,910	18,813	28%	66,321	
טריו 3- שוק חופשי	60,181	13,182	3,508	225,574	-	-	-	-	209,615	7,144	34,623	10%	15,423	
טריו 3- מחיר מטרה	13,766	1,816	1,665	78,617	24	7,144	151	127,453	7,144	-	67,835	41%	209,615	
KAVA 203-204	13,766	1,816	1,665	78,617	-	-	-	-	163,699	-	67,835	41%	20,761	
נופי מונפורט מגרש 253	17,189	3,494	889	49,842	-	-	-	-	83,955	-	12,542	15%	12,508	
נופי מונפורט מגרשים 90-91, 88	11,459	2,791	507	38,168	-	-	-	-	63,912	-	10,987	17%	12,651	
נופי מונפורט מגרש 71	11,182	3,140	454	39,132	-	-	-	-	73,949	-	20,041	27%	12,399	
נופי מונפורט מגרש 250	32,303	9,072	2,792	82,242	-	-	-	-	139,657	-	13,248	9%	12,267	
בני עייש 100 שוק חופשי	33,830	5,659	1,148	99,403	-	-	-	-	168,048	-	28,008	17%	22,195	
בני עייש 100 מחיר מטרה	25,829	2,697	681	78,151	-	-	-	-	13,052	-	20,048	16%	20,963	
בני עייש 82 שוק חופשי	25,829	2,697	681	78,151	68	-	-	-	127,407	-	20,048	16%	13,104	
בני עייש 82 מחיר מטרה	25,829	2,697	681	78,151	-	-	-	-	19,768	-	20,048	16%	13,104	
קריית עקרון שוק חופשי	151,405	9,924	126	464,858	-	-	-	-	766,198	-	139,886	18%	14,171	
קריית עקרון מחיר מטרה	151,405	9,924	126	464,858	-	-	-	-	14,171	-	139,886	18%	14,171	

על פי הנחיית חקיקה נדל"ן יזמי "עתודת קרקע" הינה קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, ואשר להערכת הנהלת החברה הקמת הפרויקט על עתודת הקרקע כאמור אינה צפויה להתחיל בשנת 2026 ולא התקבל לגביו היתר בניה.

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים														
זכויות בנייה					שטח (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31.12.2025					מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (יש לפלח לפי שימושים)		מצב תכנוני נוכחי (יש לפלח לפי שימושים)					עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)			
מ"ר ממוצע / ליח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע / ליח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע / ליח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע / ליח"ד / ייעוד אחר											
בתכנון ראשוני, 143 יח"ד	110	146	110	146	16,060	100%	15,055	-	-	102	14,953	28/10/2025	כפר סבא	כפר סבא
בתכנון ראשוני, 120 יח"ד.	100	120	100	120	12,000	50%	5,761	-	-	49	5,712	12/11/2025	בית דגן	בית דגן
בתכנון ראשוני, תיתכן תוספת יח"ד מעבר ל183 יח"ד שבתכנון	90	183	90	183	16,500	100%	12,594	-	-	92	12,502	22/10/2025	באר יעקב	באר יעקב
הוגשה בקשה להיתר, מולאו כל התנאים, ממתניים לדיון בועדה לאישור הבקשה	124	154	124	154	10,863	100%	34,664	-	2,371	6,961	25,332	28/12/2020	גייסר א זרקא	ZARKA

(\*) לפרטים נוספים ראו ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

8.6.5.9 מידע אודות הסכמי מימון או ליווי בנקאי ולעניין הסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקט (למעט פרויקטים שהוכרו על ידי החברה לצורך דוח

זה כמהותיים מאד כמפורט בסעיף 7.7 להלן)

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד													
קבלן ביצוע [ניתן כאשר הפרויקט בהקמה]			מידע על אשראי לליווי הפרויקט [ניתן כאשר קיים לפרויקט ליווי]										
הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מודד תשומות/ אחר]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/ כתב כמויות/ אחר - פרט]	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן/לא]	ריבית / צמודה / צמודה לא	טווח ריביות פיננסי	Non Recourse [כן/לא] ?	סה"כ מסגרות אשראי	יתרה לניצול ערבויות לתאריך מאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי לתאריך המאזן	שם הפרויקט
לא	לא נקבע	Cost+2.75%	לא	כן	לא צמודה	P+0.2%-P+1.25%	לא	136,500	74,279	111,500	19,405	25,000	רובע אלונים 2, מגדל העמק
לא	ל.ר.	ביצוע עצמי	כן	כן	לא צמודה		לא	90,430	-	69,194	21,236	21,236	פארק אורבן – עפולה
לא	ל.ר.	ביצוע עצמי	כן	לא	לא צמודה		לא	241,000	158,791	161,000	44,780	80,000	נופי מונפורט מגרש 201
לא	ל.ר.	ביצוע עצמי	כן	לא	לא צמודה		לא	172,000	132,000	132,000	40,000	40,000	בני עייש 100
לא	ל.ר.	ביצוע עצמי	כן	לא	לא צמודה		לא	128,000	100,000	100,000	28,000	28,000	ביטווין

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
2,598	1,299	11,207	(1,299)	(2,598)	KY	פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה:
144	72	286	(72)	(144)	פארק אורבן	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	רובע אלונים 2	
8,965	4,483	35,889	(4,483)	(8,965)	מגידו על האגם	
29,001	14,500	144,923	(14,500)	(29,001)	KAVA 301-303,305	
7,958	3,979	27,130	(3,979)	(7,958)	טריו – מתחם 1	פרויקטים בהקמה:
13,692	6,846	32,044	(6,846)	(13,692)	טריו – מתחם 11	
1,412	706	17,061	(706)	(1,412)	ביטווין	
11,809	5,905	26,231	(5,905)	(11,809)	מצפה הגליל מגרש 201	
2,096	1,048	35,249	(1,048)	(2,096)	טריו 3	פרויקטים בתכנון (שמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במדד תשומות הבניה						
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
(163)	(82)	5,140	82	163	רובע אלונים 2	פרויקטים בהקמה:
(1,223)	(612)	35,890	612	1,223	מגידו על האגם	
(3,023)	(1,512)	144,923	1,512	3,023	KAVA 301-303,305	
(2,370)	(1,185)	27,130	1,185	2,370	טריו – מתחם 1	
(3,168)	(1,584)	32,044	1,584	3,168	טריו – מתחם 11	
(577)	(289)	17,061	289	577	ביטוין	
(1,661)	(830)	26,231	830	1,661	מצפה הגליל מגרש 201	
(4,350)	(2,175)	35,249	2,175	4,350	טריו 3	פרויקטים בתכנון (שמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם):
סה"כ						

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, מועדי סיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, ההון העצמי שיש להשקיע בפרויקט, סך עודפים צפויים, מועד צפוי למשיכת עודפים, כמות יחידות דיור ושטחי מסחר לשיווק הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהחברה ושותפיה על-פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם; ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור); בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי ולרבות עקב מחסור בעובדים זרים ועיכובים באספקת חומרי גלם); בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור המצב הביטחוני, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או התב"ע הקיימת ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת ההיתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; הרעה בסביבה הכלכלית, בפרט הימשכות והתרחבות מלחמת חרבות וברזל אשר תשפיע לרעה על הרווח הגולמי מהפרויקטים. וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 27 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

## פרק ג' - פרויקטים מהותיים מאוד

8.7. פרויקטים מהותיים מאוד

החברה הגדירה חמישה פרויקטים כמהותיים מאוד, מתוכם שלושה פרויקטים שהזכויות בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה (מגידו על האגם, TRIO - מתחם 1 ו-KAVA) וכן שני פרויקטים נוספים אשר להם התוצאה הגבוהה ביותר במבחן ההכנסה השנתית הממוצעת הצפויה מן הפרויקט (כהגדרתה בהנחיית נדל"ן יזמי) מבין הפרויקטים שבשיווק.

8.7.1. פרויקט אפיקי נחל 156 – מגידו על האגם

### 8.7.1.1. הצגת הפרויקט:

פרטים	סעיף
אפיקי נחל 156 – מגידו על האגם	שם הפרויקט
אופקים	מיקום הפרויקט
פרויקט במסגרת מחיר מופחת, כולל 43 יח"ד עבור זוכי מחיר מופחת - 113 יח"ד לשיווק בשוק חופשי, סה"כ 156 יח"ד. כמו כן ישנם שטחי מסחר ותעסוקה. הפרויקט כולל 6 מבני מגורים ו-2 מבני מסחר ותעסוקה.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
המקרקעין מוחזקים על ידי מגידו ייזום.	מבנה האחזקה בפרויקט
לי"ר	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
16.12.2020	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט
16,128 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט
רבעון 2 2024	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]
רבעון 4 2026	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]
רבעון 1 2024	מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]
רבעון 4 2025	מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]
הסכם מול חברת מגידו ביצוע.	הסכמים עם קבלני ביצוע
חוזה חכירה מהוון מול רמ"י	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
בוצע אומדן ולא נרשמה ירידת ערך	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
יש תשתיות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
מאי 2024	מועד קבלת היתר בניה
במסגרת הארכת חוזה החכירה התנהל הליך שנסגר בפשרה בסכום לא מהותי לנוכח דרישה שהתקבלה לחילוט ערבויות מרמ"י.	נושאים מיוחדים:

### מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	156	18,745	יחידות דיור
-	113	13,937	יחידות דיור שוק חופשי
-	43	4,808	יחידות דיור מחיר מטר
-	-	-	שטחי מסחר ומשרדים
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

8.7.1.2. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				באלפי ש"ח
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
22,294	23,430	23,430	23,430	23,554	23,554	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,046	5,536	6,304	6,494	7,226	7,943	עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
106	19,846	33,417	49,186	63,249	81,217	עלויות מצטברות בגין בניה
2,760	4,073	4,394	4,479	4,590	3,323	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
27,206	52,886	67,545	83,589	98,619	116,037	סה"כ עלות מצטברת
27,206	36,311	34,610	38,370	39,698	43,446	סה"כ עלות מצטברת בספרים
1,240	-	-	123	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
6,069	2,887	2,047	2,221	1,489	1,586	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
131,071	114,497	100,366	84,597	61,155	61,155	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
2,641	1,260	838	756	648	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
141,022	118,644	103,250	87,698	70,557	62,741	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
0%	17%	32%	54%	54%	75%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				מועד השלמת בנייה צפוי	באלפי ש"ח
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
רבעון 2 2026	רבעון 4 2026						

8.7.1.3 . שיווק הפרויקט :

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	123	5	3	2	2	12	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	43	-	-	-	-	-	יח"ד (כמות) מחיר מטרה	
-	80	5	3	2	2	12	יח"ד (מ"ר) שוק חופשי	
-	13,883	648	397	283	229	1,557	יח"ד (מ"ר)	
-	4,089	-	-	-	-	-	יח"ד (כמות) מחיר מטרה	
-	9,074	648	397	283	229	1,557	יח"ד (מ"ר) שוק חופשי	
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	10,092	11,977	12,897	12,139	12,955	12,483	יח"ד	
-	6,676	-	-	-	-	-	יח"ד מחיר מטרה	
-	11,901	11,977	12,897	12,139	12,955	12,483	יח"ד שוק חופשי	שטחי מסחר
-	-	-	-	-	-	-		
-	123	128	131	133	135	135	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	13,883	14,531	14,928	15,211	15,440	15,440	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	10,092	10,176	10,248	10,283	10,323	10,323	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
236,373	236,373	237,229	237,608	237,680	246,395	246,395	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (מטבע כולל) (מסחרי) הפרשי הצמדה וריביות)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	139,091	148,764	157,612	157,612	156,743	156,743	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (מטבע כולל) (מסחרי) הפרשי הצמדה וריביות)	
-	59%	63%	66%	66%	64%	64%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	33	28	25	23	21	21	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
-	4,860	4,212	3,815	3,432	3,306	3,306	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדות על המצב הכספי
-	22,571	26,957	31,783	36,211	43,657	43,657		
-	4	3	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח
-	-	-	-	-	-	-		

8.7.1.4 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

ס"ה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	ס"ה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
60,352	39,342	שנת 2026
20,196	-	שנת 2027
-	-	שנת 2028
80,548	39,342	סה"כ

8.7.1.5 רווחיות גולמית צפויה:

שנת 2024	שנת 2025	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
236,373	246,395	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
171,530	178,778	עלויות פרויקט צפויות
64,843	67,617	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
8,192	31,728	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
27%	27%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
12,129	12,165	מגורים
14,000	13,000	מסחרי
6,760	9,500	משרדים
-	-	אחר

מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) כולל מע"מ

8.7.1.6 מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע/ליווי	
מוצג כהלוואות לזמן קצר	31/12/2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע מסחרי)
מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
מוצג כהלוואות לזמן קצר	31/12/2024	
מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
בנק מזרחי		מוסד מלווה:
28/08/2024		תאריך אישור ההלוואה (חתימת הסכם ליווי):
197,315		סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):
86,033		ניצול מסגרת ערביות:
83,865		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים+1%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
עד ליום 1.6.2027		מועדי פירעון קרן וריבית:
ההסכם כולל תניות פיננסיות מקובלות, בין היתר, אם נמכרו יחידות במחירים הנמוכים ממחירי דוח ה-0 באופן שבמצטבר קיימת ירידה של מעל 5% ממחירי הדירות על פי דוח ה-0.		תניות פיננסיות מרכזיות:
ההסכם כולל קצב מכירות ולוחות זמנים להשלמה		תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:
לא		האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
שחרור הכספים נעשה בהתאם לשיקול דעת של הגורם המממן.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
שעבוד על כל הזכויות בפרויקט לרבות משכנתא על המקרקעין וכן ערבות החברה לחברת הבת		בטחונות:

8.7.1.7. שעבודים ומגבלות משפטיות:

הסכום המובטח ליום 31.12.2025			פירוט	סוג	
		ללא מגבלת סכום. יתרת החוב עומדת על סך של כ-27,417 אלפי ש"ח	שעבוד לבנק על כל הזכויות בפרויקט, לרבות משכנתא על המקרקעין	דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	ללא מגבלת סכום	במסגרת שטר הנאמנות, שעבדה מגידו ייזום את עודפי הפרויקט לצורך הבטחת פירעון אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים נוספים, ראו חלק ה' לדוח הדירקטוריון. השעבודים נרשמו ברשם החברות.	דרגה ראשונה	
-	-	-	-	דרגה שנייה	
				אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)	

ביום 26 בינואר 2025, החברה הנפיקה את אגרות החוב (סדרה א') של החברה. במסגרת ההנפקה, שיעבדה מגידו ייזום את עודפי הפרויקט לצורך הבטחת פירעון אגרות החוב ורשמה שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב על עודפי הפרויקט. לפרטים נוספים, ראו סעיף 11 לדוח הדירקטוריון, וכן שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

8.7.1.8. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

רווח גולמי צפוי	
67,617	
(7,714)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
59,903	רווח כללי צפוי מהפרויקט
32,090	הון עצמי שהושקע עד ליום 31.12.2025
-	הון עצמי שטרם הושקע עד ליום 31.12.2025
ל.ר.	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
ל.ר.	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
91,993	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד ליום 31.12.2025
91,993	סה"כ עודפים צפויים למשיכה ליום 31.12.2025

8.7.2.1 הצגת הפרויקט:

פרטים	סעיף
TRIO מתחם 1	שם הפרויקט
אופקים	מיקום הפרויקט
הפרויקט עתיד לכלול 197 יח"ד בשכונת אפיקי נחל באופקים. הפרויקט כולל 129 דירות במסגרת מחיר מטרה וכן 68 דירות למכירה בשוק החופשי.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
המקרקעין מוחזקים על ידי מגידו יזום	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
20/09/2022	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט
30,515 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט
רבעון 1 2025	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]
רבעון 3 2027	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]
רבעון 4 2024	מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]
רבעון 4 2026	מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]
הפרויקט עתיד להיות מבוצע על ידי חברת מגידו י.ק ביצוע בע"מ	הסכמים עם קבלני ביצוע
הסכמי חכירה מהוונים מול רמ"י	זכויות משפטיות בקרקע
חכירה מהוונת	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
נכון ליום הזכייה במכרז רמ"י, מועד השלמת הבנייה הינו ביום 20.9.2026, אך אושרה אורכה לשנה (קרי: 20.9.2027).	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
בוצע אומדן ולא נרשמה ירידת ערך	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
אין	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
התקבל ברבעון 1 לשנת 2025	סטטוס לקבלת היתר בניה
לחברה הוצאו השגות בגין מס רכישה במתחם בסכום כולל של 502,000 ש"ח.	נושאים מיוחדים:

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	197	25,283	יחידות דיור
	-	-	שטחי מסחר
	ל.ר.	ל.ר.	זכויות בנייה לא מנוצלות

8.7.2.2 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
36,967	36,967	37,821	37,821	37,540	37,540	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
2,613	6,217	8,065	9,535	9,293	9,511	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	978	4,684	14,145	30,962	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,288	5,789	5,789	5,789	5,789	5,789	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
43,868	48,973	52,653	57,829	66,767	83,801	סה"כ עלות מצטברת	
43,868	48,973	52,653	55,117	52,877	49,836	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
521	1,481	-	(337)	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
6,515	3,825	5,861	4,301	4,055	3,842	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
130,242	144,935	148,348	144,755	135,293	118,477	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,488	2,743	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון צפוייה להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
138,766	152,983	154,209	148,719	139,348	122,319	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
ל.ר.	0%	0%	11%	11%	25%	שיעור השלמה לפי תשומות (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 1 2028	רבעון 4 2027	מועד השלמת בנייה צפוי					

8.7.2.3. שיווק הפרויקט :

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 5		
-	75	51	10	13	7	81	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	75	51	2	-	-	53	יח"ד (כמות) מחיר מטרה	
-	-	-	8	13	7	28	יח"ד (מ"ר) שוק חופשי	
-	9,006	6,042	1,126	1,719	978	9,865	יח"ד (מ"ר)	
-	9,006	6,042	228	-	-	6,270	יח"ד (כמות) מחיר מטרה	
-	-	-	898	1,719	978	3,595	יח"ד (מ"ר) שוק חופשי	
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
-	7,338	7,079	12,301	13,044	12,857	12,857	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	7,338	7,079	6,923	-	-	-	יח"ד מחיר מטרה	
-	-	-	13,670	13,044	12,857	12,857	יח"ד שוק חופשי	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	75	126	136	149	156	156	יח"ד (כמות)	
-	9,006	126	129	129	129	129	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
-	7,338	7,234	7,589	8,109	8,357	8,357	יח"ד	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	שיעור השיוק של הפרויקט
213,539	231,833	239,874	238,839	238,839	238,973	238,973	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (מסחרי) (כולל הפרשי הריביות) (הצמדה)	
-	66,117	110,913	147,733	147,733	157,707	159,398	סה"כ הכנסות צפויות שנחתמו במצטבר (מסחרי) (כולל הפרשי הריביות) (הצמדה)	
-	29%	46%	62%	62%	66%	66%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
197	122	70	60	47	41	41	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
25,283	16,277	10,121	8,995	7,276	6,298	6,298	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
25,680	109,353	28,322	27,242	25,680	28,585	28,585		
-	50	4	-	3	-	4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח
-	7,095	10,660	-	13,165	-	12,987		

8.7.2.4. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט :

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
16,932	76,670	שנת 2026
57,971	39,849	שנת 2027
17,999	3,187	שנת 2028
<b>92,902</b>	<b>119,707</b>	<b>סה"כ</b>

8.7.2.5 .רווחיות גולמית צפויה :

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
213,539	231,833	238,973	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
189,732	201,956	206,120	עלויות פרויקט צפויות
23,807	29,877	32,853	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	5,723	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח
11%	13%	14%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	-	12,628	מגורים שוק חופשי
-	-	9,222	מגורים מחיר מטרחה
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) כולל מע"מ

8.7.2.6 .מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט :

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע
מוסד מלווה :	בנק דיסקונט
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה :	12.2022
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות) :	165,000
ניצול מסגרת ערביות	68,526
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :	96,474
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :	פריים+0.95
מועדי פירעון קרן וריבית :	בתום הליווי (קרי : ביום 30.9.2028)
תניות פיננסיות מרכזיות :	כמפורט בסעיף 20.4 להלן
תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה] :	כמפורט בסעיף 20.4 להלן
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח :	אין
האם מסוג non-recourse [כן/לא] :	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :	שחרור הכספים נעשה בהתאם לשיקול דעת של הגורם המממן.
בטחונות :	שעבוד כל הזכויות בפרויקט לרבות הזכויות במקרקעין

8.7.2.7 .שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
דרגה ראשונה	שעבוד לבנק על כל הזכויות בפרויקט לרבות הזכויות במקרקעין.	-
דרגה ראשונה	במסגרת שטר הנאמנות, שעבדה מגידו ייזום את עודפי הפרויקט לצורך הבטחת פירעון אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים נוספים, ראו חלק ה' לדוח הדירקטוריון. השעבודים נרשמו ברשם החברות.	-
דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)		-

ביום 26 בינואר 2025, החברה הנפיקה את אגרות החוב (סדרה א') של החברה. במסגרת ההנפקה, שיעבדה מגידו ייזום את עודפי הפרויקט לצורך הבטחת פירעון אגרות החוב ורשמה שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב. לפרטים נוספים, ראו סעיף 11 לדוח הדירקטוריון, וכן שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') כפי שפורסם ביום 21 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006000) (להלן: "שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')").

8.7.2.8. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה (באלפי ש"ח):

32,853	רווח גולמי צפוי
(5,896)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
26,957	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
31,560	הון עצמי שהושקע עד ליום 31.12.2025
-	הון עצמי שטרם הושקע עד ליום 31.12.2025
ל.ר.	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
ל.ר.	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
58,517	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד ליום 31.12.2025
58,517	סה"כ עודפים צפויים למשיכה ליום 31.12.2025

8.7.3. פרויקט TRIO מתחם 11

8.7.3.1. הצגת הפרויקט:

פרטים	סעיף
TRIO מתחם 11	שם הפרויקט
אופקים	מיקום הפרויקט
הפרויקט עתיד לכלול 209 יחיד בשכונת אפיקי נחל באופקים. הפרויקט כולל 136 דירות במסגרת מחיר מטרה וכן 73 דירות למכירה בשוק החופשי.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
המקרקעין מוחזקים על ידי מגידו יזום	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
20/09/2022	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט
33,431 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט
רבעון 2 2025	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]
רבעון 4 2027	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]
רבעון 4 2024	מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]
רבעון 4 2026	מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]
הפרויקט עתיד להיות מבוצע על ידי חברת מגידו ביצוע	הסכמים עם קבלני ביצוע
הסכמי חכירה מהוונים מול רמ"י	זכויות משפטיות בקרקע
חכירה מהוונת	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
נכון ליום הזכייה במכרז רמ"י, מועד השלמת הבנייה הינו ביום 20.9.2026, אך אושרה אורכה לשנה (קרי: 20.9.2027).	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
בוצע אומדן ולא נרשמה ירידת ערך	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
אין	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
התקבל ברבעון 3 2025	סטטוס לקבלת היתר בניה
לחברה הוצאו השגות בגין מס רכישה במתחם בסכום של 532,000 ש"ח.	נושאים מיוחדים:

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	209	27,336	יחידות דיוור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

8.7.3.2. עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
38,121	38,121	38,006	38,006	38,847	38,886	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,921	2,867	3,274	7,620	9,284	9,498	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	429	3,427	7,210	עלויות מצטברות בגין בניה	
2,835	5,762	6,469	7,377	7,707	7,707	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)	
42,877	46,750	47,749	53,431	59,266	63,302	סה"כ עלות מצטברת	
42,877	46,750	47,749	53,431	57,142	57,548	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
553	1,678	731	731.25	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו
7,813	8,840	10,327	5,693	4,136	3,932	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שהושקעו
141,204	159,267	162,138	164,871	161,873	158,386	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	השלמה

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				באלפי ש"ח
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
3,662	4,048	1,029	605	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
153,231	173,833	174,226	171,900	166,009	162,318	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
0%	0%	0%	0%	2%	6%	שיעור השלמה לפי תשומות (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3 2028	רבעון 1 2028	מועד השלמת בנייה צפוי				

### 8.7.3.3 . שיווק הפרויקט :

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	-	-	-	130	6	136	יח"ד (כמות)
-	-	-	-	130	6	136	יח"ד (כמות) מחיר מטרה
-	-	-	-	-	-	-	יח"ד (מ"ר) שוק חופשי
-	-	-	-	16,046	590	16,635	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	16,046	590	16,635	יח"ד (כמות) מחיר מטרה
-	-	-	-	-	-	-	יח"ד (מ"ר) שוק חופשי
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
-	-	-	-	7,283	7,212	7,280	יח"ד
-	-	-	-	7,283	7,212	7,280	יח"ד מחיר מטרה
-	-	-	-	-	-	-	יח"ד שוק חופשי
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	-	130	136	136	יח"ד (כמות)
-	-	-	-	16,046	16,635	16,635	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	-	7,283	7,212	7,2280	יח"ד
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
-	-	-	-	255,942	258,603	258,603	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (כולל מסחרי) הפרשי הצמדה וריביות
-	-	-	-	117,113	121,679	121,679	סה"כ הכנסות צפויות שנחתמו במצטבר (כולל מסחרי) הפרשי הצמדה וריביות
-	-	-	-	46%	47%	47%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	-	-	-	79	73	73	יח"ד (כמות)
-	-	-	-	21,123	10,701	10,701	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	-	-	-	-	29,936	32,884	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	-	4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	-	-	13,449	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

### 8.7.3.4 . הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט :

שנת 2026	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
שנת 2026	51,714	29,874
שנת 2027	30,420	30,659
שנת 2028	32,853	13,912
סה"כ	114,987	74,444

8.7.3.5. רווחיות גולמית צפויה:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
226,755	250,886	258,603	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
200,510	220,583	225,620	עלויות פרויקט צפויות
26,245	30,304	32,983	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	939	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
12%	12%	13%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	7,282	-	מגורים מחיר מטרה
-	12,052	12,924	מגורים שוק חופשי
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

8.7.3.6. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע
בנק מזרחי	מוסד מלווה:
12.2022	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:
249,000	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):
49,971	ניצול מסגרת ערביות
199,029	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים+0.75	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
31.3.28	מועדי פירעון קרן וריבית:
אין	תניות פיננסיות מרכזיות:
אין	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:
אין	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
שחרור הכספים נעשה בהתאם לשיקול דעת של הגורם המממן.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
שעבוד כל הזכויות בפרויקט לרבות הזכויות במקרקעין	בטחונות:

8.7.3.7. שעבודים ומגבלות משפטיות:

הסכום המובטח ליום		פירוט	סוג	
31.12.2024	31.12.2025		דרגה ראשונה	שעבודים
-	ללא מגבלת סכום.	במסגרת הסכם ההלוואה בפרויקט, מלוא הזכויות שועבדו לשלושת הגורמים המממנים, בכלל זה הזכויות במקרקעין וכן זכויות בחשבונות הפרויקט. השעבודים נרשמו ברמ"י וברשם החברות.	דרגה שנייה	
-	-	-		אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)

8.7.3.8. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה (באלפי ש"ח):

32,983	רווח גולמי צפוי
(6,356)	הפריש מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
26,627	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
22,510	הון עצמי שהושקע עד ליום 31.12.2025
-	הון עצמי שטרם הושקע עד ליום 31.12.2025
ל.ר.	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
ל.ר.	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
49,137	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו ליום 31.12.2025
49,137	סה"כ עודפים צפויים למשיכה ליום 31.12.2025

8.7.4 . פרויקט Kava בטבריה 301-303, 305

8.7.4.1 . הצגת הפרויקט :

פרטים	סעיף
Kava	שם הפרויקט
טבריה	מיקום הפרויקט
הפרויקט כולל 182 יח"ד אחרי תוספת של 26 יח"ד נוספות אותה יוזמת החברה. הפרויקט מוקם בשכונת מול ארבל המהווה קו ראשון לכנרת.	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
המקרקעין מוחזקים ע"י חברת דיוריס, שהינה חברת בת בבעלות משותפת (50/50) של חברת מגידו יזום וחברת אשל הירדן יזום ובניין בע"מ.	מבנה האחזקה בפרויקט
אשל הירדן יזום ובניין בע"מ	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים של דיוריס
29.12.2019	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט
14,661 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט
רבעון 1 2025	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]
רבעון 1 2028	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]
רבעון 4 2024	מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]
רבעון 4 2027	מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]
הסכם עקרוני מול חברת מגידו ביצוע (חברת בת).	הסכמים עם קבלני ביצוע
חווה חכירה מהוון מול רמ"י	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
מקרקעי הפרויקט נמצאים באיזור השבר הסורי אפריקאי, מאופיין בתנועות קרקע, בטרם שווקה הקרקע נעשו עבודות פיתוח וייצוב המקרקעין ע"י משב"ש ו/או מי מטעמם. בהתאם למכרז רמ"י על החברה להשלים את בניית הפרויקט עד ליום 22.11.2026.	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
בוצע אומדן ולא נרשמה ירידת ערך	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
עבודות התשתית סביבות המקרקעין הושלמו ברובן.	דיון בקיימן של תשתיות בקרבת הפרויקט
התקבל היתר במהלך שנת 2024.	סטטוס לקבלת היתר בניה
-	נושאים מיוחדים

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	182	18,904	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

8.7.4.2 . עלויות שהושקעו בפרויקט :

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				באלפי ש"ח
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
-	30,954	30,954	30,954	31,007	31,007	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	3,087	3,099	4,321	3,567	4,690	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	655	3,349	17,223	31,594	52,529	עלויות מצטברות בגין בניה
-	5,247	5,247	5,247	5,247	5,247	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	39,943	42,649	57,745	71,415	93,473	סה"כ עלות מצטברת
-	39,943	40,137	51,585	55,756	86,749	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	53	53	53	-	43	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	13,023	13,011	11,789	12,543	13,706	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	169,747	167,053	153,179	138,808	151,166	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	182,823	180,117	165,021	151,351	164,915	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	0%	6%	19%	19%	30%	שיעור השלמה לפי תשומות (לא כולל קרקע) (%)
-	רבעון 1 2028	מועד השלמת בנייה צפוי				

8.7.4.3 . שיווק הפרויקט :

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	28	4	13	15	-	32	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	2,999	395.1	1,331.6	1,290.3	-	3,017	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)	
-	20,474	20,031	21,756	25,722	-	22,204	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	28	32	45	60	60	60	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	2,999	3,394	4,726	6,004	6,004	6,004	יח"ד (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
-	20,474	20,404	20,763	21,871	-	21,333	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (כולל מע"מ)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
441,164	450,549	484,897	488,059	489,792	417,626	417,626	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (כולל מסחרי) הפרשי הצמדה וריביות	שיעור השיווק של הפרויקט
-	61,407	81,768	132,339	132,339	127,617	127,617	סה"כ הכנסות צפויות שנחתמו במצטבר (כולל מסחרי) הפרשי הצמדה וריביות	
-	14%	17%	27%	27%	22%	22%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
210	182	178	165	150	186	186	יח"ד (כמות)	
22,971	19,972	19,577	18,245	16,967	20,785	20,785	יח"ד (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים (חלק החברה)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	48,494	50,126	54,571	63,035	81,815	81,815	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	-	-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	22,610	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח	

8.7.4.4 . הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

שנת 2026	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
2026	26,161	1,258
2027	15,952	41,633
2028	2,552	46,349
<b>סה"כ</b>	<b>44,666</b>	<b>89,240</b>

8.7.4.5 . רווחיות גולמית צפויה :

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
-	331,604	417,626	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	222,766	258,388	עלויות פרויקט צפויות
-	108,838	159,238	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	14,315	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	<b>32%</b>	<b>38%</b>	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>
-	20,474	20,216	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

8.7.4.6. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט (באלפי ש"ח):

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע
בנק הפועלים	מוסד מלווה:
12.2024	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:
455,115	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):
105,661	ניצול מסגרת ערביות
288,398	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים+0.75	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
תום הסכם הליווי ביום 1.10.28	מועדי פירעון קרן וריבית:
לפרטים ראה סעיף 20.4 להלן	תניות פיננסיות מרכזיות:
בהתאם לסעיף 20.4 מימון מהותי	תניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
לא נקבע	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
שעבוד כל הזכויות בפרויקט לבנק לרבות הזכויות במקרקעין	בטחונות:

8.7.4.7. שעבודים ומגבלות משפטיות:

הסכום המובטח ליום 31.12.2025			פירוט	סוג	שעבודים
-	-	ללא מגבלת סכום. יתרת החוב עומדת על סך של כ-61,056 אלפי ש"ח	שעבוד כל הזכויות בפרויקט לבנק לרבות הזכויות במקרקעין	דרגה ראשונה	
-	-	ללא מגבלת סכום	במסגרת שטר הנאמנות, שעבדה דיורים 50% מעודפי הפרויקט לצורך הבטחת פירעון אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים נוספים, ראו חלק ה' לדוח הדירקטוריון. השעבודים נרשמו ברשם החברות.	דרגה ראשונה	
-	-	-	-	דרגה שנייה	
				אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)	

ביום 26 בינואר 2025, החברה הנפיקה את אגרות החוב (סדרה א') של החברה. במסגרת ההנפקה, שיעבדה דיורים 50% מעודפי הפרויקט (לפי חלק החברה בבעלות בדיורים) לצורך הבטחת פירעון אגרות החוב ורשמה שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב. לפרטים נוספים, ראו סעיף 11 לדוח הדירקטוריון, וכן שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'). למיטב ידיעת החברה, דיורים נתנה את הסכמתה לשעבוד 50% מעודפי הפרויקט לטובת הנפקת אגרות חוב של חברת אשל הירדן המחזיקה 50% מהבעלות בדיורים.

8.7.4.8. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

159,238	רווח גולמי צפוי
(21,021)	הפרישי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
138,217	רווח כללי צפוי מהפרויקט
28,600	הון עצמי שהושקע עד ליום 31.12.2025
4,800	הון עצמי שטרם הושקע עד ליום 31.12.2025
ל.ר.	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
ל.ר.	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
171,617	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד ליום 31.12.2025
171,617	סה"כ עודפים צפויים למשיכה ליום 31.12.2025

8.7.5 . פרויקט Kava בטבריה 203-204

8.7.5.1 . הצגת הפרויקט :

פרטים	סעיף
Kava	שם הפרויקט
טבריה	מיקום הפרויקט
הפרויקט כולל 64 יח"ד אחרי תוספת של 10 יח"ד נוספות אותה יוזמת החברה. הפרויקט מוקם בשכונת מול ארבל המהווה קו ראשון לכנרת.	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
המקרקעין מוחזקים ע"י חברת דיוריס, שהינה חברת בת בבעלות משותפת (50/50) של חברת מגידו יזום וחברת אשל הירדן יזום ובניין בע"מ.	מבנה האחזקה בפרויקט
אשל הירדן יזום ובניין בע"מ	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים של דיוריס
29.12.2019	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט
7,493 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט
רבעון 4 2026	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]
רבעון 2 2030	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]
רבעון 4 2026	מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]
רבעון 2 2030	מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]
הסכם עקרוני מול חברת מגידו ביצוע (חברת בת) - טרם נחתם חוזה ההתקשרות.	הסכמים עם קבלני ביצוע
חוזה חכירה מהוון מול רמ"י	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
מקרקעי הפרויקט נמצאים באיזור השבר הסורי אפריקאי, מאופיין בתנועות קרקע, בטרם שווקה הקרקע נעשו עבודות פיתוח וייצוב המקרקעין ע"י משב"ש ו/או מי מטעמם.	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
בוצע אומדן ולא נרשמה ירידת ערך	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
עבודות התשתית סביבות המקרקעין הושלמו ברובן.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
התקבל היתר במהלך שנת 2024.	סטטוס לקבלת היתר בניה
-	נושאים מיוחדים

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	64	7,885	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

8.7.5.2 . עלויות שהושקעו בפרויקט :

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				באלפי ₪	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	13,318	13,318	13,318	13,318	13,336		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	1,069	1,407	1,488	1,543	1,593		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	-	136	506	506	506		עלויות מצטברות בגין בניה
-	1,816	1,816	1,816	1,816	1,816		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
-	16,203	16,677	17,128	17,183	17,251		סה"כ עלות מצטברת
-	16,203	16,677	17,128	17,183	17,251		סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	18	18	18	18	34		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	4,638	4,300	4,219	4,164	5,112		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	58,985	58,849	58,479	58,479	70,135		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	63,641	63,167	62,716	62,661	75,281		סה"כ עלות שנוותר להשלמה
-	0%	0%	0%	0%	0%		שיעור השלמה לפי תשומות (לא כולל קרקע) (%)
-	-	-	-	-	-		מועד השלמת בנייה צפוי

8.7.5.3. רווחיות גולמית צפויה:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
-	136,965	166,551	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	79,845	92,533	עלויות פרויקט צפויות
-	57,120	71,166	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	42%	43%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	21,159	21,122	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)<sup>(1)</sup> כולל מע"מ

8.7.5.4. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט (באלפי ש"ח):

ראה ביאור 7.7.4.6 לעיל

8.7.5.5. שעבודים ומגבלות משפטיות:

הסכום המובטח ליום 31.12.2025			פירוט	סוג
-	-	ללא מגבלת סכום.	שעבוד כל הזכויות בפרויקט לבנק לרבות הזכויות במקרקעין	דרגה ראשונה
-	-	ללא מגבלת סכום	במסגרת שטר הנאמנות, שעבדה דיורים 50% מעודפי הפרויקט לצורך הבטחת פירעון אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים נוספים, ראו חלק ה' לדוח הדירקטוריון. השעבודים נרשמו ברשם החברות.	דרגה ראשונה
-	-	-	-	דרגה שנייה
				אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)

ביום 26 בינואר 2025, החברה הנפיקה את אגרות החוב (סדרה א') של החברה. במסגרת ההנפקה, שיעבדה דיורים 50% מעודפי הפרויקט (לפי חלק החברה בבעלות בדיורים) לצורך הבטחת פירעון אגרות החוב ורשמה שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב. לפרטים נוספים, ראו סעיף 11 לדוח הדירקטוריון, וכן שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'). למיטב ידיעת החברה, דיורים נתנה את הסכמתה לשעבוד 50% מעודפי הפרויקט לטובת הנפקת אגרות חוב של חברת אשל הירדן המחזיקה 50% מהבעלות בדיורים.

8.7.5.6. התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

רווח גולמי צפוי	
71,166	
(7,083)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
64,083	רווח כללי צפוי מהפרויקט
10,000	הון עצמי שהושקע עד ליום 31.12.2025
1,600	הון עצמי שטרם הושקע עד ליום 31.12.2025
ל.ר.	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
ל.ר.	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
75,683	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד ליום 31.12.2025
75,683	סה"כ עודפים צפויים למשיכה ליום 31.12.2025

8.7.6 פרויקט TRIO מתחם 3

8.7.6.1 הצגת הפרויקט:

פרטים	סעיף
TRIO מתחם 3	שם הפרויקט
אופקים	מיקום הפרויקט
הפרויקט כולל 270 יח"ד בשכונת אפיקי נחל באופקים, סכום זה כולל 18 יח"ד בתוספת שבס. הפרויקט כולל 175 דירות במסגרת מחיר מטרה וכן 95 דירות למכירה בשוק החופשי וכן שטחי מסחר.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
המקרקעין מוחזקים על ידי מגידו יזום	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
20/09/2022	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט
35,856 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט
רבעון 2 2025	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל/מתוכנן]
רבעון 4 2027	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי/בפועל]
רבעון 4 2024	מועד התחלת שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]
רבעון 4 2026	מועד סיום שיווק הפרויקט [צפוי/בפועל]
הפרויקט עתיד להיות מבוצע על ידי חברת מגידו ביצוע	הסכמים עם קבלני ביצוע
הסכמי חכירה מהוונים מול רמ"י	זכויות משפטיות בקרקע
חכירה מהוונת	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
נכון ליום הזכייה במכרז רמ"י, מועד השלמת הבנייה הינו ביום 20.9.2026, אך אושרה אורכה לשנה (קרי: 20.9.2027).	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
ביצע אומדן ולא נרשמה ירידת ערך	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
אין	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ברבעון 1 2026 התקבלו היתרי בניה עבור 5 מתוך 11 מגרשים. עבור יתר המגרשים צפי לקבלת היתרי בניה בסוף רבעון 1 – תחילת רבעון 2 לשנת 2026	סטטוס לקבלת היתר בניה
אין	נושאים מיוחדים:

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	270	33,973	יחידות דיוור
-	-	1,052	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

8.7.6.2 עלויות שהושקעו בפרויקט:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				באלפי ש"ח	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
53,979	53,979	53,842	53,842	53,842	53,842	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
2,922	4,185	4,370	4,002	4,093	9,708	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	-	-	18	29	138	עלויות מצטברות בגין בניה	
3,977	7,902	8,886	10,040	11,203	13,182	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
60,877	66,066	67,098	67,903	69,168	76,871	סה"כ עלות מצטברת	
60,877	66,066	67,098	67,903	69,168	76,871	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
699	1,350	878	877.5	877.5	878	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
10,056	10,972	13,219	12,885	12,611	6,591	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
183,514	196,390	199,934	217,629	217,618	217,498	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
4,790	4,601	1,027	1,607	1,141	608	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
199,059	213,313	215,057	232,117	232,248	225,574	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 2 2028	רבעון 1 2028	מועד השלמת בנייה צפוי					

8.7.6.3 . שיווק הפרויקט :

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	-	-	-	-	151	151	151	יח"ד (כמות)
-	-	-	-	-	151	151	151	יח"ד (כמות) מחיר מטרה
-	-	-	-	-	-	-	-	יח"ד (מ"ר) שוק חופשי
-	-	-	-	-	17,840	17,840	17,840	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	17,840	17,840	17,840	יח"ד (כמות) מחיר מטרה
-	-	-	-	-	-	-	-	יח"ד (מ"ר) שוק חופשי
-	-	-	-	-	-	-	-	שטח מסחר (מ"ר)
-	-	-	-	-	7,144	7,144	7,144	יח"ד
-	-	-	-	-	7,144	7,144	7,144	יח"ד מחיר מטרה
-	-	-	-	-	-	-	-	יח"ד שוק חופשי
-	-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	-	-	151	151	151	יח"ד (כמות)
-	-	-	-	-	17,840	17,840	17,840	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	-	-	7,144	7,144	7,144	יח"ד
-	-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	-	-	337,068	337,068	337,068	סה"כ הכנסות צפויות (כולל הפרשי הריביות)
-	-	-	-	-	127,453	127,453	127,453	סה"כ הכנסות צפויות שנתמו במטבע (כולל הפרשי הריביות)
-	-	-	-	-	35%	35%	35%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	119	119	119	119	119	119	119	יח"ד (כמות)
-	16,378	16,378	16,378	16,378	16,378	16,378	16,378	יח"ד (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
60,877	66,066	67,098	67,905	69,170	76,244	76,244	76,244	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-	-	-	24	24	מספר חוזים שנתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח (כמות/ מ"ר)
-	-	-	-	-	-	7,013	7,013	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנתמו מתום התקופה ועד לתאריך הדוח

8.7.6.4. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט:

נכון למועד הדוח, החברה טרם הכירה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט.

8.7.6.5. רווחיות גולמית צפויה:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
305,415	321,591	337,070	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
267,577	279,380	302,445	עלויות פרויקט צפויות
37,838	42,212	34,625	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח
12%	13%	12%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	7,164	13,155	מגורים מחיר מטרה
-	12,485	15,423	מגורים שוק חופשי
-	12,000	12,000	משחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) כולל מע"מ

8.7.6.6. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט:

תיאור ההלוואה	הסכם מימון לקרקע
בנק לאומי	מוסד מלווה:
12.2025	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:
354,000	סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):
9,514	ניצול מסגרת ערביות
313,134	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים+0.6	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
תום הסכם הליווי ביום 31.10.28	מועדי פירעון קרן וריבית:
לפרטים ראה סעיף 20.4 להלן	התניות פיננסיות מרכזיות:
בהתאם לסעיף 20.4 מימון מהותי	התניות מרכזיות אחרות [לרבות קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
לא נקבע	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
שעבוד כל הזכויות בפרויקט לבנק לרבות הזכויות במקרקעין	בטחונות:

8.7.6.1. שעבודים ומגבלות משפטיות:

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג
-	שעבוד כל הזכויות בפרויקט לבנק לרבות הזכויות במקרקעין	שעבודים
-	ללא מגבלת סכום. יתרת החוב עומדת על סך של כ-31,352 אלפי ש"ח	דרגה ראשונה
-	ללא מגבלת סכום	דרגה ראשונה
-	-	דרגה שנייה
-	-	אחר (הערות אזהרה או מגבלות אחרות שקיימות וכיו"ב)

8.7.6.2. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפוי למשיכה:

רווח גולמי צפוי	34,625
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(11,180)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	23,445
הון עצמי שהושקע עד ליום 31.12.2025	6,124
הון עצמי שטרם הושקע עד ליום 31.12.2025	24,000
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	ל.ר.
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	ל.ר.
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	53,569
סכומים שנמשכו ליום 31.12.2025	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה ליום 31.12.2025	53,569

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה ביחס לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכנסות שטרם הוכרו, רווח גולמי שטרם הוכר וניתוחו, מועדי תחילה וסיום בניית הפרויקטים, מועדי תחילה וסיום של שיווק הפרויקטים, ההון העצמי שיש להשקיע בפרויקט, סך עודפים צפויים, מועד צפוי למשיכת עודפים, כמות יחידות דיור, שטחי משרדים ושטחי מסחר לשיווק הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ושותפיה (לפי העניין) ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה בין היתר בשיתוף הפעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים (ככל שרלוונטי); בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטית בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקטים ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי ולרבות עקב מחסור בעובדים זרים ועיכובים באספקת חומרי גלם) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור התמשכות/התרחבות מלחמת חרבות ברזל לחזיתות נוספות, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי ולרבות עליית הריבית והאינפלציה). יודגש, כי אין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטית בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת ההיתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה ו/או אי עמידת החברה ו/או חברת הפרויקט בהסכם החכירה ו/או הפיתוח; (ג) התקשרות עם קבלני משנה או היקלעות קבלני משנה או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט; (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; (ו) עמידת רוכשי יחידות ו/או השטחים האחרים לשיווק בהתייבשותיהם; (ז) הרעה בסביבה הכלכלית לרבות כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל ושינויים בסביבת הריבית והאינפלציה אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלות החברה באופן שיביא לירידה במחירי יחידות הדיור בפרויקטים וכפועל יוצא מכך לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 27 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

9.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום השקעה בקרקעות מושפע בעיקר מהפעילות הכלכלית בארץ ובעולם וממחירי הנדל"ן. בתחום פעילות זה, החברה עוסקת בפיתוח קרקעות בישראל במטרה להשביחן ולהציף ערך, לרבות בדרך של שינוי יעודן ו/או הגדלת זכויות הבניה ו/או הפיכתן מקרקעות שאינן זמינות לבניה לקרקעות שזמינות לבניה.

לחברה אין מדיניות קבועה בקשר לרכישות ומימוש של קרקעות וכל מקרה נבחן לגופו, נוכח ההזדמנות העסקית והפוטנציאל הגלום בו. עם זאת, טרם רכישת קרקע או בסמוך לאחר רכישת קרקע בוחנת החברה את מצבה התכנוני של הקרקע ובהתאם מחליטה על הסיווג המתאים.

נכון למועד זה, בתחום פעילות זה מצויה קרקע אחת בלבד, בערד, המסווגת בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה. לפרטים על אודות הקרקע, ראו להלן.

מבנה תחום פעילות זה, זהה בעיקרו לתחום פעילות הנדל"ן היזמי, לפיכך, לפרטים נוספים על אודות מבנה תחום הפעילות, ראו סעיף 7.1 לעיל.

ביום 26 באוגוסט 2024 (להלן: "מועד האישור") זכתה מגידו יזום במכרז רמ"י (להלן: "המכרז") לרכישת קרקע הכוללת 30 מגרשים בעיר ערד בשטח כולל של כ-57,592 מ"ר, המיועדים בהתאם לתוכנית הקיימת לבנייה של כ-360 יח"ד, בתמורה לסך כולל של כ-86 מיליון ש"ח וערבות ביצוע (בסכום שאינו מהותי לחברה), אשר שולמו בחודש נובמבר 2024 על ידי מגידו יזום לרמ"י. ביום 9 במרס 2025, החליטה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ערד להמליץ לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה על הפקדת תכנית, החלה על מקרקעין של החברה, אשר כוללת, בין היתר, את הגדלת כמות יח"ד מ-360 יח"ד ל-1,142 יח"ד, תוספת של כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר וכ-3,500 מ"ר מבני ציבור. התכנית כפופה לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה אשר טרם התקבלה נכון למועד הדוח.

בהתאם להוראות המכרז, העברת זכויות החברה לצד ג' תבוצע בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה ונהלי הרשות. להלן יובאו תמצית המגבלות על העברת הזכויות לצד ג':

1. הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום במלואן וחתומה על הסכם חכירה.
2. לא תתאפשר העברת זכויות עד לביצוע התשלום האחרון וחתומת הסכם חכירה. יצוין, כי נכון למועד זה, החברה שילמה 30% ממחיר הקרקע והתקשרה בהסכם פריסת תשלומים בהתאם לנוהל רמ"י.
3. תותר העברת זכויות חכירה לגבי המגרשים כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת הזכויות תתבצע לכל המגרשים במתחם, כחטיבה אחת.

לפרטים על אודות הקרקע האמורה בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לנדל"ן להשקעה ראו סעיף 8.7 להלן.

9.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבניה וזהה בעיקרו למגבלות החלות בתחום פעילות הנדל"ן היזמי. לפירוט בנושא מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על החברה, ראו סעיף 7.2 להלן.

9.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

לדעת החברה, גורמי הצלחה הקריטיים בתחום השקעה בקרקעות הם: היכולת לאתר מקרקעין הזדמנותיים באזורי ביקוש, בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה; היכולת לקדם תוכניות מתאר המשביחות את המקרקעין מבחינת זכויות בניה ותמהיל הבניה; היכולת לשווק פרויקט בפרק זמן קצר הן למשקיעים והן לרוכשי זכויות בקרקע, בין אם מדובר במכרז, באופציה לרכישה של

קרקע או בעסקת רכישה שטרם הושלמה; היכולת לגייס מימון חיצוני (לרבות בנקאי) הנדרש לרכישת הקרקע במחיר ההופך ההשקעה וההשבחה לכדאיים.

#### 9.4. מחסומי הכניסה ומחסומי היציאה העיקריים של תחום הפעילות

לדעת החברה, הון עצמי, הון אנושי איכותי וניסיון מצטבר בתחום הינם חסמי הכניסה העיקריים עבור כל התארגנות של צדדים שלישיים המעוניינים להיכנס לתחום פעילות זה (יחד עם זאת, יודגש כי קיימים צדדים שלישיים רבים מאוד העוסקים בתחום פעילות זה של החברה).

להערכת החברה, החסמים המרכזיים ליציאה מתחום פעילותה כוללים את פרק הזמן הממושך שעלול להידרש, בתנאי שוק מסוימים, למכירת קרקעות לצדדים שלישיים בתמורה ראויה, וכן את המורכבות ומשך הזמן הכרוכים בתהליך שינוי ייעוד הקרקע הרלוונטית.

#### 9.5. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לפרטים על אודות התחרות בישראל, ראו סעיף 11 להלן.

#### 9.6. השלכות דיני המס החלים על החברה בתחום הפעילות

לפרטים על אודות דיני המס החלים על חברה, ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים.

#### גילוי לפי פרק ב' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות השקעה בקרקעות

הגילוי המובא בחלק זה הינו בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לנדל"ן להשקעה של רשות ניירות ערך מתייחס למידע הנדרש על פי ההנחיה כאמור, ביחס לקרקע להשקעה מהותית בערד, שהינה הנכס היחיד בתחום פעילות זה לפיכך, שיתר המידע הנדרש על פי ההנחיה אינו רלוונטי לחברה בשלב הזה.

#### 9.7. נתונים כלליים

להלן יובא תיאור כללי על הפעילות, בהתאם להצעה להנחיית נדל"ן להשקעה ביחס לשנים 2023, 2024 ו-2025:

9.7.1. לתיאור על אודות נתונים כלליים, ראו סעיף 8 לעיל.

#### 9.7.2. תמצית התוצאות

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
אלפי ש"ח			
לי"ר	לי"ר	לי"ר	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
לי"ר	221	35,964	רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)
לי"ר	221	35,964	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)

כמפורט לעיל, החברה החלה לפעול בתחום פעילות זה עם הזכייה במרכז רמ"י לרכישת הקרקע בערד בחודש אוגוסט 2024. ביום 9 במרץ 2025 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה להמליץ לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה על הפקדת תכנית, החלה על מקרקעין של החברה, אשר כוללת, בין היתר, את הגדלת כמות יח"ד, תוספת לשטחי מסחר ומבני ציבור. התכנית כפופה לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה אשר טרם התקבלה נכון למועד הדוח. בעקבות ההחלטה כאמור והצפי לאישורה של התכנית, עודכן שווי הקרקע לסך של כ-123 מיליון ש"ח, זאת בהתבסס על הערכת שווי מעודכנת ליום 31 במרץ 2025 שהתקבלה משמאי חיצוני ובלתי תלוי ולפיכך הכירה החברה ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-36,583 אלפי ש"ח.

יצוין כי לחברה שני פרויקטים נוספים המסווגים כנדל"ן להשקעה (פרויקט בהקמה של דירות להשכרה ושטחי מסחר וקרקע עם זכויות למסחר ותעסוקה באופקים) אשר אינם חלק מתחום פעילות זה.

לפרטים המקור כלכליים על אודות ישראל ראה סעיף 6.1 לעיל.

9.9. קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי

קרקע שסווגה כנדל"ן להשקעה (מצרפי):		משתנים	אזור
לשנה שנסתיימה ביום	31.12.2025		
86,400	123,557	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ערד, ישראל
57.6	57.6	סה"כ שטח הקרקעות (בדונמים)	
43,920	43,920	סה"כ זכויות בנייה בקרקע לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	

9.10. רכישת ומכירת נכסים – גילוי מצרפי

כאמור לעיל, הנכס היחיד בתחום פעילות זה הינו קרקע להשקעה בערד אשר נרכשה ביום 21 בנובמבר 2024. לפרטים על אודות התמורה ושטח הקרקע, ראו סעיף 8.1 לעיל.  
נכון למועד הדוח אין לחברה נכסים מהותיים מאוד בתחום פעילות זה, המסווגים כנדל"ן להשקעה.

9.11. להלן מידע נוסף בקשר עם הקרקע להשקעה בערד:

קרקע להשקעה מהותית בערד נתונים ליום 31 בדצמבר 2025	
נתונים כללים	
שם הקרקע:	פרויקט ערד
מיקום הקרקע:	ערד, ישראל
מטבע מסחרי:	בש"ח
מועד רכישת הקרקע:	21.11.2024
חלק התאגיד:	100%
שיטת הצגה בדוח המאוחד:	נדלן להשקעה
שטח הקרקע (במ"ר):	57,592
עלות מקורית (במטבע המסחרי):	85,781
נתונים כספיים בדבר שווי הוגן ושערוכים	
שווי בהתאם להערכת שווי (מאוחד באלפי ש"ח):	123,200
שווי בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (מאוחד באלפי ש"ח):	123,557
רווחי שערוד בשנת 2025 (מאוחד באלפי ש"ח):	35,964
נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	
שם מעריך השווי וניסיונו:	ארז כהן, מנכ"ל חברת "ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ, שמאי מקרקעין ומשפטן
מודל הערכת השווי:	גישת ההשוואה
הנחות נוספות בבסיס הערכה לפי העניין [Cap/Rate / שיעור היוון], מספר קרקעות השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של קרקעות השוואה:	תאור תוספת זכויות בהיקף של כ-782 יחיד ו-5,000 מ"ר למסחר בתוך שנתיים וחצי מהמועד הקובע לשומה. זאת בכפוף לתשלום היטל השבחה, היטלי פיתוח, מטלות ציבוריות ובניית מרתפים.
תיאור מצב תכנוני נוכחי	
ייעוד נוכחי:	מגורים
זכויות בנייה נוכחיות: [לפי ייעוד/שימוש]	כ-43,920 מ"ר
תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור	
ייעוד מתוכנן: [יש לפצל אם יש יותר מייעוד מהותי אחד]	מגורים ומסחר
זכויות בנייה מתוכננות: [לפי ייעוד/שימוש]	1,142 יחיד בתוספת 5,000 מ"ר למסחר
תיאור התקדמות הליך האישורים:	בהליך תכנון

9.12. התאמות הנדרשות ברמת תאגיד - קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה

להלן פרטים על אודות התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי לנכס הנדל"ן להשקעה של החברה:

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
לי"ר	86,400	123,557	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
לי"ר	86,400	123,557	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה באזור ישראל [כפי שמוצג בטבלאות שבסעיף 8.9 לעיל (מאוחד)]
לי"ר	לי"ר	לי"ר	התאמות
לי"ר	לי"ר	לי"ר	סה"כ (מאוחד)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי
לי"ר	לי"ר	לי"ר	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים
לי"ר	לי"ר	לי"ר	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות
לי"ר	לי"ר	לי"ר	התאמות אחרות
לי"ר	לי"ר	לי"ר	סה"כ התאמות
לי"ר	86,400	123,557	סה"כ, אחרי התאמות
לי"ר	86,400	123,557	קרקע להשקעה (מתוך סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי) (מאוחד)
לי"ר	86,400	123,557	סה"כ (לא כולל נכסים שסווגו כנדל"ן להשקעה תחת "אחרים")

9.13. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

במהלך תקופת הדוח, לא נבעו לחברה הכנסות מהקרקע.

## חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללות

### 10. לקוחות

הכנסות הקבוצה בתחום ייזום הנדל"ן למגורים נובעות ממספר רב של רוכשי דירות. בהתאם, לקבוצה אין תלות במי מלקוחותיה. קהל רוכשי הדירות בארץ בכלל, ושל הקבוצה בפרט, מורכב ברובו מזוגות צעירים, משפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה, כאשר האחרונים מושפעים ישירות משיעורי הריבית שקיימת במשק וממגבלות שמוטלות עליהם במטרה להפחית את הביקושים העודפים.

### 11. שיווק והפצה

פעילות השיווק מתבצעת באמצעות מחלקת השיווק של הקבוצה תוך הסתייעות במשווקים חיצוניים במשרדי המכירות של כל פרויקט. שיווק הפרויקטים למגורים נעשה באמצעות פרסום באמצעי מדיה מגוונים כגון מדיה דיגיטלית שלטי חוצות, אוטובוסים ועיתונות ומדיה מקומית. כמו כן, בשל היות חלק מהפרויקטים של החברה באזורים בהם נבנים פרויקטים חדשים, חלק מן השיווק מורכב מכך שלקוחות פוטנציאליים מתעניינים בפרויקטים עצמם ובאופן טבעי פוקדים רבים מהמתעניינים בשכונות מעין אלה, את הפרויקטים עצמם. ככלל, וככל שמתאפשר מוקם משרד מכירות בסמיכות לכל אתר שבו מתבצע פרויקט.

בשנים האחרונות, בעקבות עליית הריבית והאתגרים הכלכליים שנוצרו בעקבות מלחמת חרבות ברזל, חלה מגמה משמעותית בקרב יזמי נדל"ן למגורים, המעדיפים לבצע עסקאות בתצורת 20-80 ואף 10-90. במסגרת עסקאות אלו, הרוכשים נדרשים לשלם מקדמה של 10% או 20% ממחיר הדירה (בהתאם למתווה העסקה), כאשר יתרת התשלום נדחית עד סמוך למועד האכלוס. זאת בניגוד למודל שהיה נהוג בעבר, שבו התשלומים בוצעו לרוב בהתאם להתקדמות הבנייה. במרבית ההסכמים מוצע סבסוד על ריבית המשכנתא (ראה פירוט להלן) והיתרה אינה צמודה למדד תשומות הבנייה או מדדים אחרים.

כאמור הסבסוד על ריבית המשכנתא הינה במקרים בהם המשכנתאות נלקחות ע"י הרוכשים מבנקים למשכנתאות והחברה משלמת עבורם את הריבית מראש כאשר תקופת ההלוואה מסתיימת לרוב כ-30 ימים לפני מועד המסירה בהתאם להסכם. משכנתאות אלה נקראות "הלוואת קבלן" – הלוואה שבה אין החזר חודשי מצד הרוכש, שכן עלויות המימון משולמות מראש על ידי היזם. סכום ההלוואה, שנקבע על ידי היזם, נע לרוב בין 30% ל-40% ממחיר הדירה, תוך שמירה על מגבלות המשכנתא האפשרית לרוכש. הכספים המתקבלים מההלוואה מועברים ליזם, והרוכשים מקבלים בתמורה ערבות חוק מכר. מנגנון זה מאפשר ליזמים לצמצם את עלויות המימון שלהם, בהשוואה להלוואות הסטנדרטיות המוצעות על ידי הבנקים.

מתוך 490 יחידות דיור שמכרה החברה בשנת 2025, 341 יחידות דיור נמכרו לזכאים בתוכנית מחיר מטרה בתנאי תשלום לינאריים (כ-70% מכלל מכירות החברה בשנת 2025) וכ-149 יחידות דיור נמכרו בשוק החופשי, כאשר מרביתן כללו הלוואות קבלן (כמוסבר לעיל), ויתרתן כללו לרוב הסדרי מימון במתכונת "20/80" או "15/85". המהלך נועד לתת מענה לדרישות השוק ולתחרות המוגברת שנוצרה עקב מבצעי מכירות נרחבים בפרויקטים מתחרים. להערכת החברה, אין להסדרים אלה השפעה מהותית על תוצאותיה הפיננסיות, שכן הם מהווים למעשה חלופה להנחה במחיר הרכישה.

### 12. תחרות

למיטב ידיעת הקבוצה, 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. לדעת הקבוצה, התחרות בתחום הפעילות מתחלקת לשלושה היבטים עיקריים: (1) איתור קרקעות איכותיות; (2) תחרות במכירת הדירות; (3) תחרות הנוגעת לעלות השימוש בספקים ונותני השירותים, לרבות בקשר עם תנאי המימון. השחקנים המהווים את התחרות בתחום כוללים מספר רב של גורמים, וביניהם חברות נדל"ן ציבוריות וחברות נדל"ן פרטיות.

לעניין מכירת הדירות, מתחרים נוספים לקבוצה הם אנשים פרטיים המעמידים את דירותיהם למכירה במסגרת שוק דירות "יד-שניה". 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. להערכת החברה, לקבוצה יכולת התמודדות עם סביבת השוק התחרותית, לאור המוניטין החיובי שצברה במהלך שנות פעילותה. כמו כן, לקבוצה שלד מקצועי ומימון המקנה לה יכולות גבוהות לייזום הפרויקטים, החל מהליך איתור קרקעות וכלה בהשלמת

הפרויקט ומכירת דירות הקבוצה. כל זאת, תוך שמירה על רווחיות ותוך שימת דגש על חדשנות והקפדה על איכות הבנייה. בנוסף, צוין, כי לקבוצה זרוע ביצועית אורגנית, דבר המהווה בעיני החברה, יתרון על פני מתחריה.

על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאלים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים פוטנציאליים אשר ישאו ערך למשקיעים בהם, טיפוח ושמירה על המוניטין המקצועי הגבוה שלה. נוסף על כך, אחת החוזקות היחסיות של החברה למול מתחריה הינו המוניטין והניסיון הרב אותו צברה בתחום באזורים בהן היא פועלת לאורך שנות פעילותה ולרבות מאגר לקוחות רחב.

### 13. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

נכון למועד הדוח הרכב הרכוש הקבוע של החברה כולל בעיקר ריהוט וציוד, כלי רכב ומחשבים, ששווי המופחת ליום 31 בדצמבר 2025 עומד כ-923 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של החברה, ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים.

### 14. נכסים לא מוחשיים

#### 14.1. מוניטין

בחודש אוגוסט 2022 רכשה החברה מבעל השליטה לשעבר בחברה את מלוא המניות של מגידו י.ק ביצוע בע"מ. כתוצאה מהרכישה נוצר לחברה מוניטין בסך של 8,711 אלפי ש"ח המיוחס בעיקר להטבות כלכליות פוטנציאליות מביצוע פרויקטים עתידיים, למטה בעל יכולות ביצועיות מוכחות (לרבות רישיון קבלן בדרגה המקסימלית), לכוח עבודה מיומן ולסינרגיה התפעולית בין הפעילות היזמית בחברה לבין מגידו ביצוע כחברה מבצעת

#### 14.2. רישיונות ואישורים

##### רישיון קבלן מסוג ג'5:

החל מחודש דצמבר 2017 מחזיקה מגידו ביצוע, חברה בבעלותה המלאה של החברה, ברישיון קבלן מסוג ג'5 (הסיווג הגבוה ביותר אשר מאפשר ביצוע פרויקטים ללא הגבלת היקף כספי), כאשר במרבית המקרים משמשת קבלן ביצוע ראשי של הפרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי.

על מנת לשמר את הסיווג שניתן לה, חברת מגידו ביצוע נדרשת לעמוד ביעדי ביצוע, וכן נדרשת להגיש דוחות עיתיים לרשם הקבלנים, ובכלל זה, הצגת אישורים על ביצוע פרויקטים, העסקת עובדים, הצגת מסמכים סטטוטוריים כגון היתרי בנייה וטפסי גמר, וכן מסמכים המעידים כי חברת מגידו ביצוע מעסיקה אנשי מקצוע בעלי הכישורים המתאימים כנדרש בדין ובהיקף הנדרש.

נכון למועד הדוח, חברת מגידו ביצוע מחזיקה בסיווג, אשר מונפק באופן דו שנתי עד לסוף שנת 2026.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה כקבלן ביצוע ראשי של הפרויקטים של הקבוצה וכן אודות אופי ההתקשרות של החברה עם קבלנים מבצעים, ראו סעיף 25.3.1 להלן.

#### תקן איכות ISO-9001:

כמו כן, מחזיקה חברת מגידו ביצוע בתקן איכות ISO-9001 של מכון התקנים הישראלי (להלן: "תקן האיכות").

תקן האיכות מגדיר דרישות למערכת ניהול איכות. עמידה בדרישות תקן האיכות מעידה כי החברה/הארגון, בין היתר: מסוגל לספק באופן עקבי מוצר העומד בדרישות הלקוח ובדרישות תחיקתיות ישימות; חותר להגברת שביעות רצון לקוחותיו; מספק מענה לסיכונים ולהזדמנויות השייכים להקשרו וליעדיו; מיישם תהליכים לשיפור מתמיד של המערכת באמצעות הבטחת התאמה (CONFORMITY) לדרישות הלקוח ולדרישות תחיקתיות ישימו.

תקן האיכות מתאים לכל סוגי הארגונים, ללא תלות בסוג וגודל הארגון ולכל סוגי המוצרים והשירותים. על הארגון להגדיר את התהליכים שיאפשרו עמידה בדרישות וציפיות הלקוח, לאורך זמן.

תקן האיכות מתבסס על שבעה עקרונות האיכות הבאים: התמקדות בלקוח, מנהיגות העסקת עובדים, גישה תהליכית, שיפור, קבלת החלטות מבוססות ראיות וניהול יחסי גומלין. תקן האיכות עושה שימוש בגישה התהליכית, במחזור תכנון-ביצוע-בדיקה-פעל (PDCA), ובחשיבה מבוססת סיכונים כלליים לבניה של מערכת ניהול איכות מועילה (אפקטיבית).

ארגונים רבים דורשים מספקיהם וקבלני משנה עמידה בדרישות תקן האיכות כתנאי להעסקתם.

נכון לסוף שנת 2017, תועדו מעל למיליון ארגונים פעילים בכל העולם לפי תקן האיכות.

תקן האיכות שייך למשפחת תקני 9000 שכלולים בה תקן למונחים (ת"י ISO 9000), דרישות ליישום (ת"י ISO 9001), וניהול להצלחה בת קיימא (ת"י ISO 9004).

תקן האיכות מתאים לכל סוגי הארגונים, ללא תלות בסוג וגודל הארגון ולכל סוגי המוצרים והשירותים. על הארגון להגדיר את התהליכים שיאפשרו עמידה בדרישות וציפיות הלקוח, לאורך זמן.

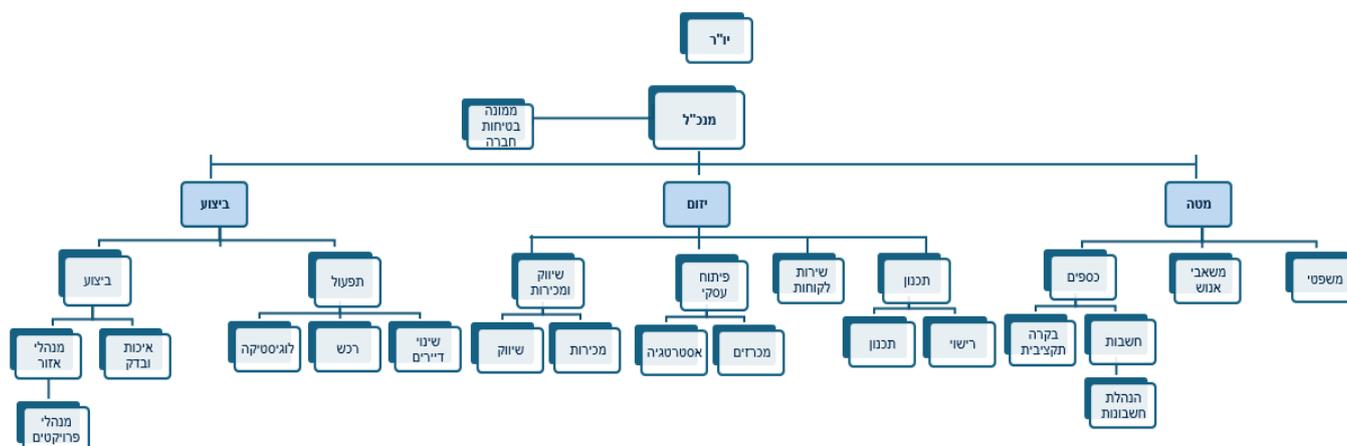
#### תקן ISO-45001 לבטיחות וגהות בתעסוקה:

מגידו ביצוע מחזיקה באישור לפי תקן ISO-45001 לבטיחות וגהות. תקן ISO-45001 הינו תקן בינלאומי לניהול מערכת בטיחות ובריאות בתעסוקה, ניתן להטמיעו גם במערכת משולבת למספר תקנים, כגון-ISO, ISO- 9001, ISO-45001, 14001, מסייע לארגונים לשפר את בטיחות העובדים, להפחית את הסיכויים לתאונות ומחלות תעסוקתיות וליצור תנאי עבודה טובים ובטוחים יותר במקום העבודה.

15. הון אנושי

15.1. מבנה ארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני בקבוצה:



15.2. עובדים

ניתן לחלק את עובדי הקבוצה לשני ענפים עיקריים:

ענף ראשון ובו עובדי מטה החברה, המונה 41 עובדים, אשר עוסקים בנושאי השיווק, התכנון, הרישוי, הפיתוח העסקי, הכספים, הבקרה, משאבי האנוש, שירות הלקוחות והייעוץ המשפטי של הקבוצה.

ענף שני ובו עובדי השטח של הקבוצה, אשר מספרם עומד על 85 עובדים אשר עוסקים בנושאי ניהול הביצוע, הבטיחות, הבדק, הרכש, שינויי הדיירים והלוגיסטיקה.

הקבוצה מצויה במגמת צמיחה וממשיכה כל העת בגיוס עובדים. נכון למועד הדוח לקבוצה 126 עובדים.

להלן התפלגות מספר העובדים בקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025:

31.12.2024	31.12.2025	אגף
37	77	ביצוע
6	10	כספים ובקרה
5	8	תפעול
6	8	שיווק ושירות לקוחות
2	6	תכנון ורישוי
3	4	הנהלה
2	4	פיתוח עסקי
2	3	משאבי אנוש
2	3	משפטי
<b>65</b>	<b>123</b>	<b>סה"כ</b>

15.3. תלות בעובדים

להערכת החברה, הקבוצה אינה תלויה במי מבין עובדיה, באופן אשר עזיבתו תהווה נזק מהותי לקבוצה או תפגום בהתפתחותה העסקית ורווחיותה בעתיד.

#### 15.4. הדרכות ואימונים

הקבוצה מבצעת הדרכות על ידי גורמים מקצועיים, באופן שוטף ורציף, בתחומים הבאים: שירות ניהול פרויקטים והנדסה, שירות לקוחות, טכנולוגיות חדשות לייעול עבודת הביצוע ולייעול תהליכי המטה איכות הביצוע והבטיחות.

#### 15.5. תכניות תגמול לעובדים

ביום 25 במאי 2025 אומצה לראשונה בחברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות. לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-037065). ביום 9 ביולי 2025 עדכנה החברה את מדיניות תגמול לנושאי משרה בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות. לפרטים נוספים בדבר עדכון מדיניות התגמול ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 ביולי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-050850).

#### 15.6. תיאור תנאי העסקה של העובדים הקבוצה

לתאריך הדוח, כל עובדי הקבוצה מועסקים באמצעות הסכמי עבודה אישיים, לתקופה בלתי קצובה הכוללים חובת מסירת הודעה מוקדמת. ככלל, החברה מכילה על עובדיה המועסקים בחוזים אישיים את הוראות סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963, לפיו הפרשות החברה לביטוח לפיצויים יבואו במקום פיצויי פיטורים לעובדים בעת סיום העסקתם. חלק מהעובדים המועסקים בחוזים אישיים זכאים להשתתפות החברה בקרן השתלמות. תשלומים לעובדים המועסקים בחוזים אישיים בעבור דמי מחלה, ימי חופשה, דמי הבראה, והודעה מוקדמת הינם על פי דין. החברה מספקת לחלק מעובדיה רכב, טלפון סלולרי, הוצאות אש"ל ודמי נסיעות כדין.

#### תחולת הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה -

נכון למועד הדוח, החברה מחילה את הוראות ההסכמים הקיבוציים בענף הבנייה על עובדיה ואת הוראות צו ההרחבה בענף הבנייה, התשתיות, צמ"ה, עבודות ציבוריות ושיפוצים 2015 וצו ההרחבה בענף הבנייה משנת 2018, בהתאם להגדרות התחולה בהסדרים בענף הבנייה כאמור (להלן בהתאמה: "ההסכם הקיבוצי" ו-"צווי ההרחבה" שניהם יחדיו: "ההסדרים בענף הבניה").

#### 15.7. הסכמי העסקה של נושאי משרה בכירה בקבוצה

לפרטים אודות הסכמי העסקה עם נושאי משרה בכירה לרבות דירקטורים בה, ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח זה.

#### 16. חומרי גלם וספקים להלן תיאור עיקרי ההתקשרויות של החברה עם ספקיה העיקריים בתחומי הפעילות של החברה:

בתחום הנדל"ן היזמי הקבוצה נוהגת להתקשר, מעת לעת ובהתאם לצורך, עם קבלני משנה לביצוע הפרויקטים, כגון קבלני שלד וגמר, קבלני חשמל, קבלני איטום, אינסטלציה, אלומיניום וכו'.

חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה לצורך ביצוע עבודות הבנייה הינם חומרי פלדה, בטון וחומרי חציבה, בלוקים, חומרי איטום, עץ ומוצריה, חומרי ריצוף וחיפוי כלים סניטרים ועוד. בנוסף, לקבוצה ספקי מוצרים שונים כגון מעליות, מטבחים, שיש ועוד. מרבית חומרי הגלם בהם משתמשת החברה מיוצרים בסין, אירופה וישראל.

הסכמי החברה עם הספקים השונים משתנים בהתאם לזהות הספק והמוצר וככלל, תנאי התשלום הקבועים בהם הינם שוטף פלוס 15-60.

להלן התפלגות רכישות הקבוצה מספקים וקבלני משנה (חיצוניים) לתקופות שלהלן (באלפי ש"ח) מתוך כלל הוצאות הקבוצה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025		ספק חומר גלם
שיעור מכלל הוצאות של הקבוצה	סך הרכישות מהספק/ קבלן משנה	שיעור מכלל הוצאות של הקבוצה	סך הרכישות מהספק/ קבלן משנה	
6.8%	5,851	8.7%	20,785	ספק א'
6.2%	5,367	5.8%	13,952	ספק ב'
1.86%	1,599	3.8%	9,077	ספק ג'
3.67%	3,162	3.2%	7,713	ספק ד'
3.65%	3,141	3.1%	7,316	ספק ה'

נכון למועד הדוח אין לקבוצה תלות באיזה מספקיה כך שלא תגרם לחברה תוספת עלות מהותית מאוד כתוצאה מן הצורך לעבור לספק/ספקים חלופיים.

בתחום פעילות השקעה בקרקעות, אין לחברה ספקים מהותיים.

## 17. הון חוזר

17.1. ההון החוזר החיובי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הוא כ-385 מיליון ש"ח.

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

סה"כ (לתקופה של 12 חודשים)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים 31.12.2025	
628,786	(395,183)	1,023,969	נכסים שוטפים
(473,352)	165,605	(638,957)	התחייבויות שוטפות
155,434	(229,578)	385,012	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

## 18. השקעות

למועד הדוח, אין לחברה השקעות מהותיות. לפרטים בדבר השקעות בחברות מוחזקות ראו תקנה 11 לחלק ד' בדוח זה.

## 19. מימון ואשראי

### 19.1. כללי

נכון למועד הדוח זה, החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי, מתקבולי לקוחות והלוואות מתאגידים בנקאיים, גופים מוסדיים וקרנות.

החברה דרך קבע מממנת את הקמת פרויקטי הנדל"ן למגורים אותם היא יוזמת באמצעות "ליווי סגור". במסגרת זו כנגד העמדת אשראים וערבויות (לרבות ערבויות חוק מכר ופוליסות ביטוח) שהגוף הפיננסי מעמיד לטובת החברה, משעבדת החברה לטובת הגורם המממן (בשעבודים קבועים, צפים ובדרך של המחאה על דרך השעבוד, לפי העניין) את המקרקעין וכן, בין היתר, את תקבולי המכירות של זכויות הדירה, זכויות הביטוח, זכויות חוזיות ואחרות בגין הפרויקט, פירות ותשלומים מכח המקרקעין והפרויקט וכיו"ב (ככלל, השעבודים המוענקים הם מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום). במסגרת הסכמי הליווי כאמור נפתחים חשבונות בנק מיוחדים לפרויקט הספציפי אשר בגינם ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים מרוכשי הדירות והכספים מהם משוחררים לחברה לצרכי ביצוע והשלמת הפרויקט, בין היתר, בהתאם להתקדמות הפרויקט, אישור המלווה והעדר קיומו של אירוע הפרה (חשבון הליווי כאמור משועבד לטובת

הגורם המממן). ניצול מסגרת האשראי לצרכי הפרויקט מותנה על פי רב, בין היתר, בהעמדת הון עצמי (בדרך כלל בשיעור של כ-10%-15% מעלות הפרויקט), מכירות מוקדמות בהתאם להיקפים שנקבעו בהסכם, וביצוע עבודות הבניה בפועל לפי דוחות המעקב שמקבל המלווה, והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם, אישור המלווה, ולכך שלא מתקיים אירוע הפרה כאמור לעיל. עודפים מהפרויקט, ככל שישנם, משתחררים עם פירעון מסגרות האשראי והערבויות ויתר ההתחייבויות כלפי המלווה או טרם גמר הפרויקט באישור המלווה, בעיקר כאשר קיימים סכומים העולים על יתרת ההתחייבויות הצפויות.

הסכמי המימון של החברה כוללים לרוב מגבלות שונות (בכפוף לתנאי ההסכמים), לרבות מגבלות על שעבודים בהתאם לקבוע בהסכם, איסור על שינויים מבניים, בזהות בעלי השליטה, איסור על שינויים ודיספוזיציות בנכסים, בפרויקטים ובבטוחות אשר נתנו לגורם המממן, איסור על שינויים בזכויות החברה בגין הפרויקטים ושינוי של הסכמי הזכויות הנוגעים להם ללא אישור הגורם המממן, החובה לקיום מערך רישיונות וביטוחים נאות, קבלת כל האישורים הנדרשים לפי חוק מיסוי מקרקעין וכיו"ב.

בנוסף, כוללים ההסכמים עילות מקובלות לפירעון מידי ומימוש בטוחות, בין היתר, בשל אי עמידה ביעדים בתקציב וקצב התקדמות הפרויקט ומכירות, קיומם של הליכי חדלות פירעון, קיומם של הליכים פליליים וכיו"ב, וכן בקרות שינוי מהותי לרעה במצב החברה או נכסיה, לרבות במקרה של הפרת התחייבויות אחרות שלה, והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם הרלוונטי. יצוין, כי פעמים רבות העילות לעיל מוחלות גם על הערב להלוואה, בשינויים המחויבים. במקרה בו קמה עילה לפירעון מידי ולמימוש בטוחות הגורם המממן רשאי, בין היתר, להיכנס בנעליה של החברה בכל הנוגע לפרויקט. כמו כן, בהתאם לתנאי ההתקשרות עם הגורמים המממנים להנ"ל יש ככלל זכות קיזוז, עיכובן מימוש יתרות ובטוחות גם בגין התחייבויות נוספות של החברה כלפי אותם גורמים. ההסכמים כוללים תניות פטור ושיפוי כלפי הגורמים המממנים, לרבות בגין הוצאות שנגרמו למי מהם עקב העמדת האשראי או הערבויות לטובת החברה.

#### 19.2. שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על ההלוואות

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025		
ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית	
הלוואות לזמן קצר		הלוואות לזמן קצר		
7.29%	7.49%	6.63%	6.8%	מקורות בנקאיים/מוסדיים /קרנות
הלוואות לזמן ארוך		הלוואות לזמן ארוך		
7.1%	7.28%	6.26%	6.36%	מקורות בנקאיים/מוסדיים /קרנות

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה הלוואה מהותית<sup>52</sup> אחת שנלקחה לטובת מימון רכישת קרקע בקרית עקרון. כמו כן, סכומן המצטבר של הלוואות נוספות, הקשורות זו בזו בתניה להפרה צולבת, עומד במבחנים כמותיים של הלוואה מהותית.

יצוין, כי אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') (אשר הונפקה לאחר תאריך המאזן) של החברה עולות כדי אשראי בר דיווח. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב ראו סעיף 11 בדוח הדירקטוריון המצורף כחלק ב' לדוח זה.

כמו כן, לאחר תאריך המאזן, בחודשים ינואר-פברואר 2026, נטלה החברה הלוואות מתאגידים בנקאיים למימון רכישת קרקעות בבית דגן, כפר סבא ובאר יעקב (כל קרקע בהסכם מימון נפרד) בסך כולל של כ-292 מיליון ש"ח ובשיעור ריבית של פריים בתוספת 0.2%.

להלן ההלוואות המהותיות בהתאם לאמור לעיל ליום 31 בדצמבר 2025:

פרויקטים	סכום הלוואה במיליוני ש"ח (*)	מאפייני המלווה	תיאור פרטי ותנאי ההסכם/מסגרת האשראי(*)	בטוחות לטובת המלווה ומגבלות החלות על התאגיד
קרית עקרון - מגרש 214	63,744	תאגיד בנקאי	מימון קרקע	שעבוד נכסי מקרקעין.
גייסר א-זרקא, מגרש 803, פרויקט ביטווין	53,485	תאגיד בנקאי	מימון קרקע + הסכם ליווי	שעבוד נכסי מקרקעין.
טריו מתחם 3, קרית עקרון מגרש 213	85,218	תאגיד בנקאי	מימון קרקע + הסכם ליווי	שעבוד נכסי מקרקעין.
בני עייש 82, ערד, מגידו על האגם	112,702	תאגיד בנקאי	מימון קרקע + הסכם ליווי	שעבוד נכסי מקרקעין.
אג"ח א'	123,000	ציבור	לפרטים ראו סעיף 11 לפרק ב' בדוח זה	כמפורט בסעיף 11 לפרק ב' בדוח זה

(\*) ההלוואות הינן בריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים בתוספת של 0.5%-1.2%

19.4. מסגרות האשראי ויתרות אשראי מנוצלות

לחברה יש מסגרת אשראי שוטפת מתאגיד בנקאי בסך של 13 מיליון ש"ח אשר נכון למועד הדוח טרם נוצלה.

19.5. גיוס מקורות מימון נוספים בשנה הקרובה

בחודש ינואר 2026, הנפיקה החברה כ-153 מיליון ש"ח אגרות חוב סדרה ב' (ראה סעיף 11 לפרק ב' בדוח זה).

כמו כן, באפשרות החברה לבצע הרחבה לסדרת אג"ח ב ו/או להנפיק סדרות אג"ח נוספות לטובת מימון רכישת קרקעות חדשות ככל ויהיה בכך צורך.

הערכת החברה בנוגע לצורך בגיוס מקורות מימון נוספים בשנה הקרובה, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכת החברה האמורה מבוססת על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל ודאות אם אכן תתממש, וזאת בין היתר, כתוצאה משינויים בשוק אשר עלולים להשפיע על פעילות החברה, השקעות ומיזוגים מזדמנים, כניסה לפעילויות חדשות, שינוי וגיוון במוצרים המופצים על ידי החברה וכן יתר גורמי הסיכון המתוארים בפרק זה להלן.

52 כהגדרת המונח בעמדה משפטית 104-15: אירוע אשראי בר דיווח, של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה בימים 19 במרץ 2017, 2 בפברואר 2023 ו-14 בינואר 2024.

לפרטים אודות המיסוי החל על הקבוצה ראה באור 16 לדוחות הכספיים.

בהתאם לפסק דינה של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (להלן: "הועדה"), בעניין אשטרום מגורים יזמות בע"מ (להלן: "אשטרום") מיום 5 בפברואר, 2026 במסגרתו קיבלה הועדה את העררים שהגישה אשטרום כנגד מנהלי מיסוי המקרקעין.

החברה ביצעה בחינה ראשונית ביחס לפרויקטי "מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו- "מחיר מטרה" שבהם זכתה, תוך יישום הוראות פסק הדין, אשר העלתה כי החברה (באמצעות חברות המוחזקות על ידה) שילמה מס רכישה ביתר בסך העומד בטווח שבין כ-13 מיליון ש"ח לכ-15.5 מיליון ש"ח (חלק החברה). לאור האמור, החברה תבחן את אפשרויותיה לפעול לקבלת השבה של הסכומים ששולמו ביתר כאמור, בתוספת הצמדה וריבית כדין.

**יובהר כי למועד זה החברה טרם פנתה בבקשה להשבת סכומי מס הרכישה האמורים, ולפיכך אין כל ודאות כי החברה תהא זכאית להשבה, וכן, ככל שתבוצע השבה, אין ודאות ביחס לסכום ההשבה, המועד בו יתקבל, מועד ההכרה ברווח וההשלכות החשבונאיות הנובעות מכך.**

## 21. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

21.1. ככלל, פעילות החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים. יחד עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא, השפעה על הקמת הפרויקטים שהחברה מעורבת בהם במספר מישורים עיקריים:

21.1.1. נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, שינוי משטר הרוחות, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבניה, טיפול במי תהום, טיפול בזיהומי קרקע, עתיקות וכו'. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בנין עיר, היתרי הבניה הניתנים לפרויקט והוראות מינהל של הרשויות המפקחות.

21.1.2. לעיתים היזם נדרש להכין לפרויקטים תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות בפרויקט לצורך הגנה על הפרויקט עצמו ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה, או חשמל וכו'.

21.1.3. ככל שהפרויקט מצריך אישורה של תוכנית בנין עיר, יידרש היזם להמציא בין יתרת מסמכי התב"ע גם תסקיר השפעה על הסביבה ונספח עצים (לצורך קביעת הוראות בדבר שימור עצים קיימים, נטיעת עצים חדשים ועקירת עצים קיימים).

21.1.4. מכוח הסכמי המימון בהם מתקשרת החברה (במאוחזד) וכן לצורך קבלת היתרי הבניה להקמת הפרויקטים, על הפרויקטים לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, ובכללן עמידה בתקן בניה ירוקה, ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות חוקי העזר הרלוונטיים. כמו-כן, עם תום הקמת הפרויקט, כתנאי לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות הנדרשות כנדרש.

21.2. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה (כיום) נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים. כמו-כן לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים השונים, ככל ונדרש, בכל הקשור לאיכות הסביבה נעזרת הקבוצה ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים (כגון הצללה, רוח, רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע, מי תהום ועוד). במידת הנדרש ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע וגז קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכיו"ב. בנוסף, החברה לא נתקלה בבניית הפרויקטים בסיטואציות המתוארות, אולם ככל שתיתקל, אזי חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלות הפרויקט וכלול בהערכות עלויות הפרויקטים שפורטו לעיל, בהתאם להערכת החברה ו/או מפקח דוח האפס.

22. הסכמים מהותיים

יובהר כי החברה אינה צד להסכמים מהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל או שעשויים להשפיע על פעילותה. החברה מוסרת לוועדות מקומיות לתכנון ובנייה כתבי שיפוי בנוגע לתביעות עתידיות של ירידת ערך עקב אישור תכניות מתאר. חלק מכתבי השיפוי מוגבלים בסכום, שאינו מהותי לחברה, וחלקם אינם מוגבלים בסכום. עמדת החברה, בין היתר בהסתמך על ניסיון העבר שלה ובהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים, היא שאין לחברה חשיפה מהותית ביחס לכתבי השיפוי האמורים ועל כן לא נכללה כל הפרשה בדוחות הכספיים.

23. הסכמי שיתוף פעולה

הסכמי שיתוף פעולה עיקריים עם שותפים בתחום הפעילות

להלן פירוט פרויקטים יזמיים המוחזקים ביחד עם שותפים עיקריים וכן תיאור תמציתי של מערכת היחסים בין הקבוצה לבין שותפיה בתחום הפעילות:

שם החברה / תאגיד	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2025	חלק החברה בתאגיד (בשרשור סופי)	שם תשותף (ושיעור החזקתו)	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת / כלולה
דירימ בע"מ	שני פרויקטים בטבריה ובמגדל העמק בשלבי ביצוע שונים ופרויקט נוסף שהסתיים במגדל העמק באמצעות חברת דירימ בע"מ.	50% (באמצעות מגידו ייזום)	אשל הירדן יזום ובנין בע"מ	מגידו יזום, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (100%) ואשל הירדן ייזום ובניין בע"מ ("אשל הירדן") הגיעו להסכמות במסגרת הסכם בעלי מניות ("הסכם בעלי המניות"), להסדרת מערכת היחסים בניהם בקשר עם הפעילות המשותפת אשר מבוצעות באמצעות חברת דירימ בע"מ. חברת מגידו יזום ואשל הירדן מקדמות ומבצעות באמצעות חברת דירימ בע"מ שני פרויקטים בטבריה ומגדל העמק. פרויקט נוסף במגדל העמק שווק ואוכלס במלואו.	כלולה

24. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים ראו ביאור 19א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

הקבוצה מתמקדת בעיקר בתחום הבניה למגורים, בבניית פרויקטים בכל רחבי הארץ. בכוונת הקבוצה להמשיך ולהתמקד בפעילות זו ולפתחה, תוך התאמת פעילותה לסיכונים הכרוכים בפעילות זו, למצב השוק, לאתגרים בשוק הנדלין ולהתחייבויותיה השונות. יחד עם זאת, הקבוצה נוהגת לבחון את תוכניותיה האסטרטגיות מעת לעת ולעדכן אותן בהתאם להתפתחויות בתחומי פעילותה ולמגמות מאקרו כלכליות ורגולטוריות רלוונטיות.

כמו כן, בכוונת הקבוצה להמשיך ולהטמיע מערכות טכנולוגיות לצורך ייעול הליכי עבודתה, הן ביחס לעבודת מטה הקבוצה (שיווק, כספים וכיוצ"ב) והן ביחס לעבודות ביצוע פרויקטי הבנייה של הקבוצה. בכוונת החברה להרחיב את זרוע הביצוע לאור הגידול הצפוי בפעילות הקבוצה הן לבנייה העצמית והן לבנייה של פרויקטים נוספים עבור בעלת השליטה.

בכוונת הקבוצה להמשיך ולפתח את פעילותה בתחום הייזום. לצורך כך החברה ממשיכה בפעילות שוטפת לאיתור פרויקטים ולרכישת קרקעות בעלות פוטנציאל עסקי, הן מגורמים פרטיים והן במסגרת מכרזים המשווקים על ידי רמ"י, לרבות תוכניות "מחיר מטרחה".

יצוין, כי בתחום פעילות השקעה בקרקעות החברה תפעל לאיתור קרקעות בישראל בעלות פוטנציאל השבחה לשם מימושן בעתיד.

**כוונות וצפי הקבוצה כאמור בסעיף זה לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("מידע צופה פני עתיד" ו"חוק ניירות ערך"). כוונות וצפי הקבוצה כאמור מבוססות על הערכות ונתונים המצויים בידי הקבוצה ומנהליה נכון למועד הדוח, בין היתר, בנוגע למצב שוק הנדל"ן בישראל. לפיכך הערכות וכוונות הקבוצה כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה והן תלויות, בין היתר, בגורמים מאקרו כלכליים חיצוניים לפעילות הקבוצה, שלקבוצה אין יכולת השפעה עליהם. כמו כן, הערכות אלו עשויות להתממש באופן שונה ככל שאופן ההשפעה של הגורמים שצוינו לעיל ישתנה או עקב מעורבות מספר גורמים ומגמות במקביל כמתואר לעיל.**

## 26. דיון בגורמי סיכון

להלן גורמי הסיכון העיקריים, להערכתה של הנהלת החברה, בפעילותה של החברה:

### 26.1. סיכונים מאקרו

#### 26.1.1. שינויים ו/או הרעה במצב הכלכלי בישראל ובעולם

להרעה במצב הכלכלה העולמית והשווקים הבינלאומיים השפעה על מצבה הכלכלי של מדינת ישראל. פעילות הקבוצה עשויה להיות מושפעת באופן מהותי מהמצב הכלכלי בישראל. להרעה במצב הכלכלי, לרבות במקרה של האטה ומיתון, עשויה להיות השלכה על יכולת הקבוצה לקבל אשראי ומימון לצרכי פעילותה ו/או להקשות עליה במחזור הלוואותיה ולגרום לגידול בעלויות מימון. כמו כן, להרעה בשווקים עשויה להיות השפעה לרעה על יכולת הקבוצה לגייס כספים בשוק ההון. בנוסף, למצב הכלכלי השלכה ישירה על לקוחות הקבוצה ועל יכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי הקבוצה ולגרום לירידה בביקושים. הרעה במצב הכלכלי עשויה להוביל להאטה בענף הנדל"ן, לירידה בקצב התחלות הבניה, לעיכובים בהשלמת פרויקטים, לקיטון בפעילות הקבוצה ולשחיקה ברווחיותה. יצוין, כי לעיכובים בהשלמות הפרויקטים של הקבוצה עשויות להיות גם השלכות על יכולת הקבוצה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי רמ"י, כלפי רשויות רלוונטיות, כלפי גופים מממנים וכלפי לקוחותיה ולחשוף את הקבוצה, בין היתר, לתשלום פיצויים, ביטול התקשרויות, להפרה תחת הסכמי המימון של הקבוצה ולהליכים משפטיים. על מנת

להקטין את החשיפה החברה פועלת עם מגוון רחב של גופים מממנים ובוחנת, מעת לעת, אפשרויות להרחבת מקורות המימון, לרבות בחינת גיוסים בשוק ההון.

## 26.1.2. שינויים ו/או הרעה במצב הבטחוני

להרעה במצב הבטחוני עשויה להיות השלכה על המצב הכלכלי בישראל, לירידה בביקושים ולצמצום כח עבודה מיומן. בהקשר זה יצוין, כי כמפורט בדוח זה לעיל, לקבוצה פרויקטים (בין בביצוע ובין בתכנון), בין היתר, בנתיבות, באופקים, במעלות ובטבריה. כאשר ערים אלו חשופות לאירועים ביטחוניים שונים לעיתים תכופות יותר בהשוואה לערים אחרות במדינה, זאת בשל קרבתן לרצועת עזה ולגבול לבנון. אירועים מסוג זה עלולים לגרום לעיכוב ואף להפסקת העבודות לפרקי זמן משתנים ולהוביל לעיכובים בהשלמת הפרויקטים ולייקור עלויות. הקבוצה פועלת באזורים גיאוגרפיים שונים בארץ, לצורך פיזור הסיכונים האמורים.

## 26.2. סיכונים ענפיים

### 26.2.1. מדיניות ממשלתית וייעוד קרקעות

הקבוצה מושפעת ממדיניות ומשינויים רגולטוריים הקשורים, במישרין ובעקיפין, לזמינות קרקעות ומחירן. כניסתה של הקבוצה לפרויקטים חדשים תלויה באיתור קרקעות בייעוד מתאים ובמדיניות הממשלה ורמ"י. בהקשר זה יצוין שהתהליכים הרגולטוריים הקיימים בישראל בכל הנוגע להקצאה, ייעוד והשבחה של קרקעות אורכים פעמים רבות זמן רב וגורמים לעיתים לעיכוב בתוכניות פיתוח ובהקצאת קרקעות חדשות לפי תב"ע כמו גם לגידול בהשקעות הוניות.

למדיניות הממשלה השפעה מהותית על תחום פעילותה של הקבוצה. למדיניות הממשלתית נגיעה בהיבטים שונים, לרבות בקשר לשיווק קרקעות והקצאת קרקעות למכרזים, מדיניות מס החלה על רוכשי ומוכרי דירות ועל תחום הנדל"ן בכללותו, מדיניות גופי התכנון, זמינות עובדי בניה וכיו"ב. לצורך ניהול סיכון זה, החברה מפזרת את סיכונה באמצעות שמירה על מגוון של נכסים ופרויקטים הנמצאים בשלבים שונים, למשל: באמצעות רכישת קרקעות, עסקאות קומבינציה, פרויקטים של מחיר מטרחה ומחיר למשתכן וכיו"ב. כמו כן, מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חיובי המס על רוכשי הדירות (וביחוד מס רכישה החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

### 26.2.2. היתרים, רישיונות ואישורים

היבטים רבים בפעילות הקבוצה נוגעים לקבלת היתרים, רישיונות, אישורים ולהליכים תכנוניים. שינויים במדיניות, ברגולציה ו/או עיכובים בהשגת היתרים ו/או להפרת התנאים הקבועים בהם עשויה להיות השלכה מהותית לרעה על פעילות הקבוצה ולעיכוב בפרויקטים אותם היא מבצעת ולפגיעה בתוכניתיה העסקיות. כאמור לעיל, החברה מפזרת את סיכונה באמצעות שמירה על מגוון רחב של נכסים ופרויקטים על מנת לצמצם את החשיפה האמורה.

### 26.2.3. מגבלות מימון

תחום הנדל"ן היזמי למגורים הינו ענף עתיר הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראים הניתנים על ידי הבנקים ו/או החמרה בדרישות היקף ההון העצמי מהיזם ו/או בביטחונות שדורשים הבנקים הן כתוצאה ממצב המשק והן כתוצאה מצעדים ממשלתיים לצורך הגבלת עליית מחירי הנדל"ן, עשויים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון

ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ובתוצאותיה. כמו-כן, בפרויקטים שטרם התקבל בהם מימון קיים סיכון שלא יינתן מימון לבניית הפרויקט.

בנוסף, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים עלולות לעכב הליכי מכירה של זכויות בפרויקטים אותם יוזמת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בקידומם.

כאמור בסעיף 18.1 לעיל, החברה פועלת עם מגוון רחב של גופים מממנים ובוחנת, מעת לעת, אפשרויות להרחבת מקורות המימון.

#### 26.2.4. חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה המושפעים ממחירי סחורות בעולם ומעלויות כוח אדם מקצועי

לעליה כאמור יכולה להיות השפעה על יכולתה של החברה לפתח וליזום פרויקטים שונים בתחום הנדל"ן וכן תתכן ותהיה לעליה כאמור השפעה על הרווחיות של החברה. ככל שהחברה מזהה שצפויה עליית מחירים היא פועלת לבצע רכישות מוקדמות של סחורות להם תידרש בעתיד הקרוב.

#### 26.2.5. חשיפה לזמינות ומחירי חומרי גלם ועלויות כוח אדם מקצועי

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם תתחייב החברה הן כלפי בנקים אשר העמידו ו/או יעמידו לה מימון, במידה ויעמידו, והן כלפי לקוחותיה. בנוסף, עלייה במחירי סחורות ועלויות כוח האדם עלולה להשפיע על הוצאות הקבוצה בהקמת הפרויקטים ובכך לפגוע ברווחיות החברה. יצוין, כי לצורך הקטנת חשיפה זו כאמור, ככלל, החברה נוהגת להצמיד את מחירי הדירות הנמכרות למדד תשומות הבנייה. החברה שומרת עם קשרים עסקיים עם מספר רב של קבלני משנה, ובכך ממזערת את תלותה בקבלן אחד, ואת הסיכון לעלייה בעלויות כוח אדם.

#### 26.2.6. שינויים במדדים פיננסיים

הקבוצה חשופה לשינויים במדד תשומות הבנייה, במדד המחירים לצרכן ובשיעורי ריבית משתנים. לשינויים במדדים כאמור עשויה להיות השפעה על הקבוצה, הכנסותיה והוצאותיה ועל רווחיותה של הקבוצה. בהתאם לתנאים הקבועים בחוק, חלק מההסכמים עם רוכשי הדירות במסגרת מחיר מטר, צמודים למדד תשומות הבניה ובכך החברה מקטינה את חשיפתה ביחס לשינויים במדד.

כמו כן, מרבית הלוואות הקבוצה הינן בריבית משתנה. לפיכך, לשינויים בריבית עשויה להיות, בין היתר, השלכה על עלויות המימון של הקבוצה ועל יכולתה למחזר את חובה. עם זאת, העובדה שהחברה פועלת בריבית משתנה מאפשרת לה גמישות בשינויים בתנאי האשראי ככל שתידרש לכך.

#### 26.2.7. שינויים בשערי החליפין

ספקי החברה השונים רוכשים במטבע זר את חלק מחומרי הגלם ומהציוד ההנדסי אותו הם מוכרים לחברה. בהתאם, לשינויים בשערי החליפין עלולה לגרום לייקור חומרי הגלם והציוד ההנדסי הנרכשים על ידי החברה, דבר אשר עלול להשפיע על העלויות ועל רווחיות הקבוצה. יצוין, כי על פי ניסיון העבר של החברה, לשינויים בשער החליפין השפעה מועטה על מחירי הסחורות שרוכשת החברה.

#### 26.2.8. סיכוני נזילות וזמינות מקורות מימון

בעיית נזילות העשויה לנבוע, בין היתר, כתוצאה מהקשחת מדיניות האשראי הבנקאית עשויה לפגוע ביכולת הקבוצה לבצע פרויקטים חדשים ולפגוע בתוכניות העסקיות של הקבוצה. קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי (או המוסדלי) בענף הנדל"ן היזמי, לקבלנים ולרוכשי דירות והקשחת תנאי המימון

עלולים לחשוף את הקבוצה לקשיים בביצוע פרויקטים חדשים, בהשלמת פרויקטים קיימים במועד ולהוביל לעליה בעלויות המימון. כאמור בסעיף 18.1 לעיל, החברה פועלת עם מגוון רחב של גופים מממנים ובוחנת, מעת לעת, אפשרויות להרחבת מקורות המימון.

#### 26.2.9. זמינות ועלות כוח אדם

למחסור בכוח עבודה מיומן הן כתוצאה ממדיניות ממשלתית והן כתוצאה ממצב בטחוני (כדוגמת מלחמת "חרבות ברזל") ו/או בריאותי (כדוגמת מגפת הקורונה) עשויות להיות השלכות מהותיות על עמידה בלוחות זמנים מחייבים ו/או להתייקרות מהותית של עלויות הפרויקט. יצוין, כי ככלל הקבוצה נוהגת להתקשר עם קבלני משנה לצרכי ביצוע עבודות הבניה השונות, ולכן לרוב הקבוצה אינה נוהגת להעסיק במישרין פועלי בניה.

כמו כן, להתייקרות בשכר העובדים לרבות מכוח הסכמים קיבוציים לענף, השלכות ישירות על עלויות הפרויקטים של הקבוצה. מאחר שהחברה מתקשרת עם מספר קבלני משנה כאמור, לחברה כוח מיקוח במו"מ במקרה של התייקרות עלויות ובכך מצמצמת את החשיפה בהיבט הזה.

לפרטים נוספים על השפעת המלחמה על זמינותם של העובדים, ראו סעיף 6.1.1.3 לעיל.

#### 26.2.10. עיכובים מול רשויות ושלטונות מקומיים

עיכובים בהמצאת היתרי בניה ואישורי אכלוס העשויים לנבוע, בין היתר, מהליכים מתמשכים של הרשויות בפרויקטים עשויים לפגוע בהשלמת הפרויקטים של הקבוצה במועד ובתוכניות העסקיות. אגף התכנון של החברה כוללת בין השאר עובדים שתפקידם לפעול באופן שוטף מול גורמי התכנון בעירויות ובוועדות השונות על מנת לקדם את הפרויקטים.

#### 26.2.11. בטיחות

לקבוצה חשיפה בהיבטי בטיחות עובדים, לרבות פציעות ואובדן נפש, וזאת כתוצאה מעבודות בניה בסביבה רווית סיכונים, עבודה בגובה והפעלת ציוד הנדסי כבד. הקבוצה פועלת באופן וולנטרי על פי תוכנית כוכבי הבטיחות שמובילה התאחדות הקבלנים בוני הארץ ומחזיקה בארבעה כוכבים מתוך חמישה כוכבים ומייחסת חשיבות רבה לשמירה על הבטיחות באתרי הבניה.

#### 26.2.12. איכות הסביבה ורגולציה

הקבוצה מבצעת פעילויות אשר עשויות לגרום לנזקים סביבתיים. מפגעים כאמור כמו גם הפרת חובות חקוקות לפי כל דין עשויות לגרום להשתת עלויות על הקבוצה, תשלום קנסות, עיצומים ופיצויים, השתת אחריות פלילית על הקבוצה (ואף אישית על עובדיה) ולפגיעה במוניטין הקבוצה. החברה מחויבת לתקני איכות הסביבה ופועלת בהתאם לחוק.

#### 26.2.13. גילוי עתיקות במקרקעי החברה

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

26.3.1. **קבלן ביצוע**

יכולתה וחוזקה של הקבוצה תלויה במידה רבה ביכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים באמצעות מגידו ביצוע, בעלת סיווג ג'5 (הגבוה ביותר ללא מגבלות על היקף הפרויקטים שהחברה רשאית לבצע) לביצוע פרויקטים בשיטת Turn-Key. מגידו ביצוע מתקשרת עם קבלני משנה וספקים לביצוע הפרויקט, לרבות תיקון ליקוי בנייה, ככל שישנם, בתקופת הבדק והאחריות. אי הצלחתם של קבלני המשנה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי הקבוצה עשויה להביא לעיכוב ביצוע הפרויקטים ו/או להשית עלויות נוספות על חברות הקבוצה לטובת השלמת הפרויקט וכתוצאה מהתייקרות המימון או מהצורך לפצות צדדים שלישיים כתוצאה מהעיכוב כאמור. יחד עם זאת, יצוין, כי לדעת החברה ביצוע הפרויקט באמצעות מגידו ביצוע מקטין את רמת התלות בקבלני הביצוע השונים ומשפר את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי צדדים שלישיים. הקבוצה שומרת על קשרים עסקיים עם מספר רב של קבלני משנה, באופן שככל שקבלן משנה לא עומד בהתחייבויותיו לקבוצה, הקבוצה יכולה להחליפו ללא תוספת עלות משמעותית ובכך למנוע, עד כמה שאפשר, עיכובים בביצוע הפרויקט.

26.3.2. **ליקוי בנייה ופגיעה במוניטין**

בפעילותה, הקבוצה חשופה לטיב ולליקוי בנייה, הן מכוח חוק המכר (דירות) והן מכוח התחייבויות חוזיות אחרות שנטלה על עצמה. ליקוי בנייה ואי התאמות מהותיים עשויים להטיל על הקבוצה עלויות משמעותיות ולפגוע במוניטין שלה. החברה פועלת כדי לשמור על טיב ואיכות הבנייה ובכך מצמצמת את חשיפתה לסיכון זה.

26.3.3. **אובדן סיווגה של חברת מגידו ביצוע לפי חוק רישוי קבלנים**

כאמור לעיל, חברת מגידו ביצוע, חברה בעלת סיווג קבלני ג'5, פועלת כזרוע הביצוע של הקבוצה. אובדן סיווגה של מגידו ביצוע עשוי לפגוע ביכולתה של הקבוצה לבנות את הפרויקטים היזמים שלה בעצמה, הדבר עלול לפגוע או להאט את פעילותה העסקית של הקבוצה, בדגש על פרויקטים במחיר מטר, ולהטיל עליה עלויות נוספות לצורך ביצוע פרויקטי הבנייה שלה. על מנת להימנע מאובדן סיווג קבלני ג'5, הקבוצה פועלת לעמוד בתנאים לסיווג קבלני, בהתאם לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח-1988. כמו כן, הקבוצה מייחסת חשיבות רבה לשמירה על הבטיחות באתרי הבנייה, לשם שמירה על סיווגה כאמור והחל משנת 2023, הקבוצה פועלת באופן וולנטרי על פי תוכנית כוכבי הבטיחות שמובילה התאחדות הקבלנים בוני הארץ ומחזיקה בארבעה כוכבים מתוך חמישה כוכבים.

26.3.4. **סיכון יזמי**

פעילות בתחום הנדלי"ן היזמי כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהנכס הנבנה על ידי הקבוצה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה בעיקר בשנים הקרובות. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו יכולות להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, אי השלמת הבניה על ידי הקבלן המבצע במועד, אי קבלת מימון מתאים לבניית הנכס וכיו"ב. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק, שינוי בתנאי המימון הניתנים לרכישת נכסי נדלי"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור ושינויים כלליים בביקושים לנדלי"ן. לרוב, הקבוצה רוכשת את נכסיה באמצעות

מכרזי רמ"י כאשר לפני הרכישה הקבוצה בוחנת את כדאיות הפרויקט, באמצעות עריכת תוכנית עסקית ובחינת תנאי המכרז. הקבוצה נמנעת מהשתתפות במכרזים שאינם כדאיים או עלולים לכלול סיכון משמעותי. בנוסף, מתמקדת החברה בבניית פרויקטים בהם התמחתה בעבר ומניסיון העבר, הקבוצה הצליחה לחזות את הסיכונים הקיימים. כמו כן, החברה בדר"כ רוכשת קרקעות שאינן תלויות בהשבת הקרקע (כגון: שינויי תב"ע וכדומה), וכן בפרויקטים של מחיר מטרה, מחיר למשתכן וכיו"ב, בהם הקושי בשיווק הפרויקט פוחת באופן משמעותי.

26.4. מידת השפעת הסיכונים על עסקי הקבוצה

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
מועטה	בינונית	גדולה	
<b>סיכוני מאקרו</b>			
	V		שינויים ו/או הרעה במצב הכלכלי בישראל ובעולם
	V		שינויים ו/או הרעה במצב הבטחוני
<b>סיכונים ענפיים</b>			
	V		מדיניות ממשלתית וייעוד קרקעות
	V		היתרים, רשיונות ואישורים
	V		מיסוי
	V		מגבלות מימון
	V		חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה המושפעים ממחירי סחורות בעולם ומעלויות כח אדם מקצועי
	V		חשיפה לזמינות ומחירי חומרי גלם ועלויות כח אדם מקצועי
	V		שינויים במדדים פיננסיים
V			שינויים בשערי החליפין
	V		סיכוני נזילות וזמינות מקורות מימון
		V	זמינות ועלות כוח אדם
V			עיכובים מול רשויות ושלטונות מקומיים
	V		בטיחות
V			איכות הסביבה ורגולציה
V			גילוי עתיקות במקרקעי החברה
<b>סיכונים מיוחדים לקבוצה</b>			
	V		קבלן ביצוע
	V		סיכון יזמי
		V	ליקויי בניה ופגיעה במוניטין
		V	אובדן סיווג של חברת מגידו ביצוע לפי חוק רישוי קבלנים

אין בהערכת החברה לגבי מידת ההשפעה של גורם סיכון כלשהו על החברה כדי להוות הערכה לסיכויי התממשות גורם הסיכון. כמו כן, סדר הופעת גורמי הסיכון לעיל ולהלן אינו על פי גודל הסיכון הגלום בכל גורם סיכון או הסתברות התרחשותו.

# פרקיב'

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

אופקים - TRIO



דו"ח תקופתי  
לשנת 2025

MEGID   
BY AURA

## מגידו י.ק. בע"מ

### דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון חברת מגידו י.ק. בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שנה, שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "הדוח" ו-"התקופה", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים").

הדוח נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי חלק א' לדוח זה. כמו כן, בחלק ג' לדוח זה מצורפים הדוחות הכספיים (מאוחדים וסולו) של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

למונחים שבדוח זה תינתן המשמעות שהוגדרה להם בפרק א' לדוח זה, אלא אם צוין במפורש אחרת.

#### 1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

##### 1.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 2 ביוני 1970 תחת השם אילרם חברה לבניין בע"מ ונרשמה כחברה פרטית בערבון מוגבל לפי פקודת החברות התשמ"ג-1983. ביום 8 בינואר 2013, שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי.

ביום 4 באפריל 2024 נחתם הסכם בין אאורה, בעלת השליטה בחברה, לבין בעלי המניות הקודמים, מגידו בניה והחזקות 1996 בע"מ ורני צים מגורים בע"מ (להלן: "המוכרים") אשר לפיו רכשה אאורה מהמוכרים את מלוא זכויותיהם בחברה (מניות ושטרי הון) בתמורה לסך כולל של 280 מיליון ש"ח.

עובר לרכישת החברה על ידי אאורה, הרחיבה החברה משמעותית את פעילותה העסקית, זכתה ב-6 פרויקטים חדשים לבניית 1,374 יח"ד, חיזקה את בסיס ההון, גיוונה את מקורות המימון, שיפרה יכולות מול המערכת הבנקאית ושוק ההון, וכל זאת בהסתמך על כוחה וניסיונה של אאורה בתחום היזמות למגורים, שוק ההון והמערכת הבנקאית והמוסדית.

כמו כן פעילות הבניה עבור חברת האם מהווה מנוע צמיחה נוסף עבור החברה.

החברה החלה בבניית שני פרויקטים עבור אאורה בהיקפים של כ-800 מיליון ש"ח, ובחודש הקרוב תחל בבניית הפרויקט השלישי בעפולה בהיקף של כ-129 מיליון ש"ח. במהלך השנה הקרובה מעריכה החברה כי תקבל מאאורה מספר פרויקטים משמעותיים.

החברה פיתחה יכולות השבחה לפרויקטים שונים, באמצעות תכניות משביחות מקומיות או מחוזיות המקודמות בתיאום עם הוועדות המקומיות, לצורך טיוב תכנון, שיפור תמהיל והסרת חסמים, כאשר הדוגמאות הבולטות לכך מהשנה האחרונה הם הפרויקטים בערד, טבריה, וקרית עקרון (ראו סעיפים 7.7.4, 7.6.5.7, 7.7.4, 7.6.5.7 בפרק א' לדוח זה).

ביום 15 ביולי 2025, השלימה החברה הנפקת מניות וכתבי אופציות לציבור, גייסה כ-181 מיליון ש"ח לתוך החברה, לפי שווי חברה של כ-780 מיליון ש"ח אחרי הכסף, ומניותיה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה. בהתאם, החל מהמועד האמור החברה הינה חברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

נכון למועד פרסום הדוח מחזיקה אאורה בכ-77.31% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

נכון לתאריך הדוח, החברה, באמצעות חברות בנות ו/או חברות קשורות אליה (להלן: "הקבוצה") פועלת בשני תחומי פעילות עיקריים: (1) נדל"ן יזמי; (2) השקעה בקרקעות. כמו כן, החל מחודש ינואר 2026, לאחר תאריך הדוח, פועלת החברה בתחום פעילות נוסף - ביצוע פרויקטים למגורים עבור בעלת השליטה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.2 בפרק א' לדוח זה.

## 1.2. מלחמת חרבות ברזל ומבצע שאגת הארי

ראה ביאורים 1ה' ו- 1ו' לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025.

## 1.3. אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחרינו

### 1.3.1 הסכמים לביצוע פרויקטים עבור אאורה

ביום 19 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מאותו יום, את התקשרויות החברה, באמצעות חברה הבת מגידו י.ק. ביצוע בע"מ (להלן: "מגידו ביצוע"), בהסכמים עם בעלת השליטה לבניית שני פרויקטים: (1) פרויקט ראשונים ביהוד (LINK) להקמת 6 בניינים שיכללו 444 יח"ד ושטחי מסחר וציבור בתמורה כוללת של כ-447 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים); (2) פרויקט בשכונת הקצינים בלוד להקמת 6 בניינים שיכללו 326 יח"ד ושטחי מסחר וציבור בתמורה כוללת של כ-345 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים). החברה החלה בביצוע שני הפרויקטים כאמור בחודש ינואר 2026. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-037083).

ביום 22 במרס 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 18 במרס 2026 את התקשרות החברה בהסכם עם בעלת השליטה בחברה לביצוע פרויקט "מורדות עפולה" להקמת 10 בנייני מגורים שיכללו 156 יח"ד בתמורה כוללת של כ-129 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 22 במרס 2026.

לפרטים נוספים על אודות הסכמות שאליהן הגיעו החברה ובעלת השליטה, שלפיהן מגידו ביצוע תוכל מעת לעת לבצע כחברת ביצוע פרויקטים לבנייה של אאורה כקבלן יזמי, ראה תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2025 וכן סעיף 14.3 לדוח הצעת המדף של החברה מיום 9 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050864) ("דוח הצעת המדף"). לאור האמור, החל מחודש ינואר 2026 החלה החלה לפעול בביצוע עבור אחרים (יצוין כי עד עתה מגידו ביצוע הייתה מבצעת פרויקטים לביצוע עצמי בלבד ולחברה כלולה, דוורים בע"מ, שבה מחזיקה החברה 50%).

### 1.3.2 הנפקת מניות וכתבי אופציות לציבור

לראשונה מאז הקמתה, יצאה החברה להנפקה מניות לציבור, מתוך מטרה להרחיב משמעותית את פעילותה ולייצר לה הון זמין לרכישת קרקעות וקידום פרויקטים חדשים. ביום 15 ביולי 2025, השלימה החברה את הנפקת המניות וכתבי אופציה המירים למניות, במסגרתה הנפיקה החברה 30,166,140 מניות רגילות (כ-23% ממניות החברה) וכ-16,591,652 כתבי אופציה המירים למניות בתמורה כוללת בסך של כ-181 מיליון ש"ח לפי שווי של כ-781 מיליון ש"ח אחרי הכסף. תמורת ההנפקה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) בסך של כ-178 מיליון ש"ח, נרשמה כנגד גידול בהון העצמי של החברה בדוחות הכספיים של החברה.

### 1.3.3 זכייה במכרזים לרכישת קרקעות בבאר יעקב, בכפר סבא ובבית דגן

בחודשים אוקטובר-נובמבר 2025 זכתה החברה בשלושה מכרזים של רשות מקרקעי ישראל להקמת פרויקטי מגורים בכפר סבא, בית דגן ובבאר יעקב. הפרויקט בכפר סבא צפוי לכלול 146 יחידות דיור (מתוכן 117 יחידות דיור לשיווק במסגרת תכנית מחיר מטרה ו-29 יחידות דיור ישווקו בשוק החופשי), הפרויקט בבית דגן צפוי לכלול 120 יחידות דיור (מתוכן 66 יחידות דיור ישווקו במסגרת תכנית מחיר מטרה ו-54 יחידות דיור ישווקו בשוק החופשי) והפרויקט בבאר יעקב צפוי לכלול 183 יחידות דיור שישווקו בשוק החופשי. לפרטים נוספים ראה ביאור 10' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

### 1.3.4 מכירת זכויות החברה בקרקע בחיפה

ביום 18 באוגוסט 2025, חתמה מגידו י.ק. יזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: מגידו יזום), על הסכם למכירת זכויותיה, אשר מהוות מחצית ממקרקעין בשטח של כ-23,241 מ"ר בעיר חיפה, לבניית 406 יחידות במסגרת תכנית מחיר מטרה בשילוב עם שוק חופשי (להלן: "המקרקעין"), לשותפתה של מגידו יזום במקרקעין, שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הרוכשת"). התמורה בגין המקרקעין הינה בסך של כ-86 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. סך של כ-11 מיליון ש"ח שולם למגידו יזום במועד חתימת ההסכם וביום 16 באוקטובר 2025 שולמה יתרת התמורה במזומן בסך כ-24 מיליון ש"ח ובנוסף וכחלק מהתמורה בגין המקרקעין, הרוכשת נכנסה בנעלי מגידו יזום ביחס להלוואה בסך של כ-51 מיליון ש"ח שנטלה מגידו יזום בגין המקרקעין והעסקה הושלמה. כתוצאה מהשלמת העסקה הכירה החברה בשנת 2025 ברווח לפני מס בסך של כ-6 מיליון ש"ח וכן נבע לחברה תזרים פנוי בסך של כ-34 מיליון ש"ח, אשר שימש לטובת רכישת קרקעות להקמת פרויקטים חדשים ולהגדלת צבר יחידות הדיור של החברה.

### 1.3.5 הנפקת אגרות חוב (סדרה ב')

ביום 13 בינואר 2026 השלימה החברה הנפקה של 152,829 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב'). לפרטים נוספים ראה סעיף 11 להלן וביאור 16' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

1.4. המצב הכספי וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם לשנת 2025 (באלפי ש"ח):

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		סעיף מאזני
	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
ראה תמצית דוח תזרים מזומנים של החברה בסעיף 1.7 להלן.	2,846	71,033	מזומנים ושווי מזומנים
בחודש ספטמבר 2025 רכשה החברה יחידות השתתפות בסך של 15 מליון ש"ח בקרן המשקיעה בעיקר באגרות חוב קונצרניות וממשלתיות בדירוג גבוה. עד ליום 31.12.25 נצברה תשואה בסך של כ- 606 אלפי ש"ח המבטאים כ-12% תשואה במונחים שנתיים.	-	15,606	ניירות ערך סחירים
הגידול בסך של כ- 35 מליון ש"ח נובע בעיקר מגידול ביתרות בחשבונות במסגרת ליווי בנקאי הנובעים מתקבולים מרוכשי דירות במסגרת הפרויקטים שבביצוע.	28,888	64,012	פיקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
-	25,581	27,665	לקוחות
הגידול נובע בעיקר בגין יתרות לקבל מלקוחות הנובע בעיקר מפער בין שיעור השלמת הביצוע לשיעור גביית התקבולים אשר מבוסס על לוחות תשלומים מוסכמים מראש בעת חתימת הסכמי המכר.	79,805	140,078	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
הגידול נטו בסך של כ-8 מיליוני ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה נובע בעיקר מגידול של כ-6 מיליון בהוצאות מראש, בגידול של כ-5 מיליוני ש"ח בגין החזר מע"מ ומאידך מקיטון בסך של כ-2.5 מיליוני ש"ח במיסים שוטפים לקבל.	10,102	18,470	חייבים ויתרות חובה
היתרות הינן בגין מגרשים באילת שנמכרו בשנים 2024 ו-2025 והתמורה בגינם התקבלה לאחר תאריך המאזן. ההבדל נובע מכך שמדובר במגרשים שונים ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2025. ראה גם ביאור 11(ב)3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.	2,890	6,600	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
ראה באור 20 א (4) לדוחות הכספיים.	7,541	-	נכסים מיועדים להעברה לחברת האם
הגידול נטו בסך של כ-317 מיליון ש"ח נובע מסיווג פרויקטים בבני עיש, קרית עקרון ומעלות (מתחם 4) בסך של כ-280 מיליוני ש"ח מסעיף קרקעות לסעיף זה, לאור צפי להתחלת ביצוע ושיווק באותם פרויקטים בשנה הקרובה; מהשקעות שוטפות בפרויקטים בהקמה בסך של כ-261 מיליון ש"ח; מסיווג קרקע בגייסר א-זרקא בסך של כ-39 מיליון ש"ח מסעיף קרקעות לסעיף זה לאור כוונת החברה למכור את הקרקע במצבה הנוכחי, ומאידך מזקיפת עלויות לרווח והפסד בגין יח"ד שנמכרו ובהתאם להתקדמות הביצוע בכל פרויקט בסך של כ-263 מיליון ש"ח.	363,896	680,505	מלאי קרקעות ובניינים בהקמה
	<b>521,549</b>	<b>1,023,969</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		סעיף מאזני
	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
הקיטון בסך של כ-210 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מסיווג פרויקטים בבני עייש, מעלות מתחם 4 וקרית עקרון בסך של כ-134 מיליון ש"ח, לסעיף מלאי קרקעות ובניינים בהקמה, מסיווג קרקע בגייסר א-זרקא בסך של כ-39 מיליון ש"ח לסעיף מלאי קרקעות ובניינים בהקמה לאור כוונת החברה למכור את הקרקע במצבה הנוכחי ומזקיפת עלויות לרווח והפסד בסך של כ-80 מיליון ש"ח בגין השלמת מכירת קרקע בחיפה. מאידך שילמה החברה תשלומים ראשוניים על קרקעות בהן זכתה במכרזי רמ"י בכפר סבא, בית דגן ובאר יעקב בסך של כ-33 מיליון ש"ח (יתרת התשלום עבור הקרקעות שולמה לאחר תאריך המאזן) ומהשקעות שוטפות במלאי קרקעות בסך של כ-10 מיליון ש"ח.	243,449	33,411	מלאי קרקעות ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות
-	8,711	8,711	מוניטין
הגידול בסך של כ-57 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מעליית ערך קרקע להשקעה בערך בסך של כ-36 מיליון ש"ח, מעלויות הקמה של פרויקט דיור להשכרה בסך של כ-26 מיליון ומרווחי שערוד של אותו פרויקט בסך של כ-4 מיליון ש"ח ומאידך מסיווג של מגרשים ביעוד תעשייה באילת לסעיף נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה בסך של כ-6.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 בדוחות כספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.	131,115	187,641	נדל"ן להשקעה
-	636	923	רכוש קבוע, נטו
הגידול בסך של כ-16 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מהשקעות בעלים בחברה הכלולה בסך של כ-11 מיליון ש"ח (חלק החברה) ומרווחי החברה הכלולה בסך של כ-5 מיליון ש"ח.	3,220	19,371	השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	<b>387,131</b>	<b>250,057</b>	<b>סה"כ נכסים שאינם שוטפים</b>
	<b>908,680</b>	<b>1,274,026</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		סעיף מאזני
	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
הגידול נטו בסך של כ-50 מיליון ש"ח באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מנטילת הלוואות למימון רכישת הקרקע בקרית עקרון בסך של 102 מיליון ש"ח, מנטילת הלוואה לביצוע פרויקט מגידו על האגם באופקים בסך של כ-27 מיליון ש"ח, ומסיווג הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר בגין קרקע להשקעה בערד ופרויקט בני עייש בסך של כ-54 מיליון ש"ח, ומאידך מפירעון הלוואות (בפרויקט כפר יונה בסך של כ-47 מיליון ש"ח בפרויקט טריו-מתחם 1 באופקים בסך של כ-29 מיליון ש"ח, בפרויקט טריו-מתחם 11 באופקים בסך של כ-28 מיליון ש"ח, פרויקט בעפולה בסך של כ-18 מיליון ש"ח ופרויקט טריו 3 באופקים בסך של כ-8 מיליון ש"ח).	387,201	437,690	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
הגידול בסך של כ-37 מיליון בספקים ונותני שירותים נובע בעיקר מגידול בפעילות החברה והגברת קצב הביצוע בפרויקטים.	13,980 (*)	51,150	ספקים ונותני שירותים
הגידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-15 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בסך של כ-12 מיליון ש"ח בהוצאות לשלם לקבלנים ובגידול של כ-3 כמיליון ש"ח בהתחייבויות בגין הוצאות שכר כתוצאה מגידול במצבת כוח האדם עקב הגידול בפעילות החברה	7,845 (*)	22,452	זכאים ויתרות זכות
הגידול בהפרשות בסך של כ-14 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בהפרשות לגמר בסך של כ-9 מיליון ש"ח בשל פרויקטים שהסתיימו בתקופה בקרית מלאכי, בכפר יונה ובעפולה וכן מגידול בהפרשות לבדק בסך של כ-4 מיליון ש"ח בשל גידול במספר הפרויקטים ויחיד שהחברה מבצעת.	16,122 (*)	30,119	הפרשות לגמר, לבדק ולתביעות משפטיות
-	1,575	2,403	הלוואות בגין נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
עיקר הגידול במיסים שוטפים לשלם נובע מקבלת אישור אכלוס לפרויקט כפר יונה	-	9,367	מיסים שוטפים לשלם
התחייבות בגין שירותי בניה בגין פרויקט עפולה במסגרת עסקת קומבינציה בעין. הירידה נובעת מסיום הפרויקט ומסירת הדירות לבעל הקרקע.	1,046	-	התחייבות למתן שירותי בניה
הגידול נטו בסך של כ-8 מיליון ש"ח ביתרת התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מפער בין שיעור השלמת הביצוע בחלק מהפרויקטים לשיעור גביית התקבולים בפרויקטים אלה אשר מבוסס על לוחות תשלומים מוסכמים מראש בעת חתימת הסכמי המכר.	67,655	85,776	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
	495,424	638,957	סה"כ התחייבויות שוטפות

(\* סווג מחדש. ראה באור 2 כב' לדוחות הכספיים

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		סעיף מאזני
	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
הגידול נובע מהנפקת אג"ח סדרה א'. ראה סעיף 4 להלן.	-	121,681	אגרות חוב
הקיטון נטו בסך של כ-115 מיליון ש"ח באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן ארוך ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מסיווג הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר בגין קרקע להשקעה בערד ופרויקט בני עייש בסך של כ-54 מיליון ש"ח. כמו כן, בהתאם להסכם למכירת קרקע של החברה בחיפה, רוכש הקרקע נכנס לנעלי החברה ביחס להלוואה בסך של כ-51 מיליון ש"ח. כמו כן פרעה החברה הלוואות בסך של כ-5 מיליון ש"ח בגין מגרשים שנמכרו באילת ובגין פרויקט דירה להשכיר בסך של כ-4 מיליון ש"ח.	116,602	1,205	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	4,970	-	הפרשות לבדק
התחייבות לרמ"י בגין קרקע בערד ששולמה בחודש נובמבר 2025.	24,090	-	התחייבות בגין נדל"ן להשקעה
-	12,631	17,313	מסים נדחים
-	101	160	התחייבות בגין הטבות לעובדים
-	158,394	140,359	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		סעיף מאזני
	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.	-	-	הון מניות
הגידול בתקופת הדוח נובע מהנפקת מניות ואופציות לציבור שהושלמה בחודש יולי 2025. ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.	-	154,440	פרמיה על מניות
	-	24,010	כתבי אופציה
-	1,030	1,030	קרן הון
	-	1,501	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
-	32,273	32,273	שטרי הון צמיתים
הגידול בעודפים בסך של כ-60 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מהרווח הנקי בתקופת הדוח בסך של כ-67 מיליון ש"ח. ראה סעיף 1.4 להלן.	221,559	281,456	עודפים
	254,862	494,710	סך הון

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) לשנים 2024 ו-2025 :

הפניה להסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
א'	176,453	326,392	הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר
א'	-	52,848	הכנסות מביצוע שירותי בניה
	176,453	379,240	סה"כ הכנסות
	132,160	256,515	עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
	-	50,673	עלויות מביצוע שירותי בניה
	132,160	307,188	סה"כ עלויות
ב'	<b>44,293</b>	<b>72,052</b>	<b>רווח גולמי</b>
ב'	<b>25%</b>	<b>19%</b>	<b>שיעור רווח גולמי</b>
ג'	(6,092)	40,366	עלייה (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
	5,607	6,734	הוצאות מכירה ושיווק
	12,768	26,171	הוצאות הנהלה וכלליות
ד'	(1,414)	5,973	הכנסות (הוצאות) אחרות
	<b>18,412</b>	<b>85,486</b>	<b>רווח תפעולי</b>
	699	4,294	הוצאות מימון, נטו
	1,672	4,885	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
	<b>19,385</b>	<b>86,077</b>	<b>רווח לפני מס</b>
	4,037	18,857	הוצאות מיסים על הכנסה
	<b>15,348</b>	<b>67,220</b>	<b>רווח נקי</b>

### הסברים לתוצאות הפעילות

#### א. הכנסות

היקף ההכנסות עלה בתקופת הדוח בכ-203 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מכך שהתקדמות הביצוע הקבלני בתקופת הדוח בפרויקטים שבהם יש שיעורי מכירות גבוהים, הייתה גדולה יותר לעומת התקדמות הביצוע של הפרויקטים שבהם היו שיעורי מכירות גבוהים בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, בתקופת הדוח החלה החברה להכיר בהכנסות ובעלויות מביצוע שירותי בניה לחברת דיורים בע"מ, חברה כלולה המוחזקת 50% ע"י החברה, בגין פרויקט KAVA בטבריה. בתקופת הדוח מכרה החברה 490 יחידות דיור (חלק החברה 472 יחידות דיור), לעומת 378 יחידות דיור (חלק החברה 354 יחידות דיור) בתקופה המקבילה אשתקד.

#### ב. רווח גולמי

הרווח הגולמי עלה בתקופת הדוח בכ-28 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מהגידול בהכנסות כאמור לעיל ומאידך מירידה בשיעור הרווח הגולמי. הירידה בשיעור הרווח הגולמי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מהכרה ברווח מביצוע שירותי בניה בשנת 2025, המאופיין בשיעורי רווחיות גולמית נמוכים יותר משיעורי רווחיות גולמית של פעילות יזמית וכן מהשוני בתמהיל הפרויקטים בהם נמכרו דירות וכן מושפע משיעור ההתקדמות הקבלנית בפרויקטים אלה.

**ג. עליית ערך נדל"ן להשקעה**

הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליית ערך קרקע להשקעה בערך בסך של כ- 36 מיליון ש"ח שנרשמה בתקופת הדוח. לפרטים נוספים ראה באור 11 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

**ד. הוצאות הנהלה וכלליות**

כתוצאה מהרחבת פעילות החברה ובניית מטה התומך בגידול הצפוי בפעילות החברה בשנים הבאות וכן מהנפקת החברה והפיכתה לחברה ציבורית, חל גידול בהוצאות הנהלה וכלליות הנובע בעיקר מהגדלת מצבת העובדים, הקצאת אופציות ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, שכ"ט דירקטורים ואגרות לבורסה ולרשות ני"ע בגין גיוס אג"ח סדרה א' בינואר 2025 והנפקת מניות לראשונה ביולי 2025.

**1.6. להלן נתונים לגבי עסקאות למכירת יח"ד שנחתמו ברבעון 4 2025<sup>1</sup>:**

<u>שם הפרויקט</u>	<u>מיקום</u>	<u>חלק החברה</u>	<u>מס' יח"ד שנמכרו בתקופה 10-12/25</u>	<u>שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר</u>	<u>היקף חוזים שנחתמו לא כולל מע"מ באלפי ש"ח</u>	<u>מחיר ממוצע למ"ר בש"ח (לא כולל מע"מ)</u>
KY	כפר יונה	100%	3	171	4,509	26,354
רובע אלונים 2	מגדל העמק	50%	1	158	2,630	16,626
מגידו על האגם	אופקים	100%	2	229	2,975	12,993
טריו - מתחם 1	אופקים	100%	7	978	12,595	12,882
מצפה הגליל מתחם 5	מעלות	100%	12	1,308	17,454	13,343
טריו - מתחם 11	אופקים	100%	6	590	4,254	7,216
טריו - מתחם 3	אופקים	100%	151	17,840	127,451	7,144
<b>סה"כ:</b>			<b>182</b>	<b>21,274</b>	<b>171,868</b>	<b>8,079</b>

<sup>1</sup> נתוני יח"ד, היקף החוזים והשטחים כוללים את חלק השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה.

1.7. להלן נתונים לגבי עסקאות למכירת יח"ד שנחתמו בשנת 2025<sup>2</sup>:

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה	מס' יח"ד שנמכרו בתקופה	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר	היקף חוזים שנחתמו בתקופה לא כולל מע"מ באלפי ש"ח	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ)
KY	כפר יונה	100%	18	1,079	27,850	25,809
רובע אלונים 2	מגדל העמק	50%	4	631	9,814	15,564
מגידו על האגם	אופקים	100%	13	1,681	20,986	12,483
KAVA	טבריה	50%	32	3,137	69,648	22,204
טריו - מתחם 1	אופקים	100%	81	9,865	91,619	9,287
ביטוין	אופקים	100%	16	1,753	21,576	12,309
אוטופיה	אופקים	100%	1	180	2,076	11,567
פארק אורבן	עפולה	100%	2	324	4,085	12,607
טריו - מתחם 11	אופקים	100%	136	16,635	121,105	7,280
טריו - מתחם 3	אופקים	100%	151	17,840	127,451	7,144
נופי מונפורט - מגרש 201	מעלות	100%	35	3,825	49,000	12,812
VISION	אופקים	100%	1	92	1,254	13,581
<b>סה"כ:</b>			<b>490</b>	<b>57,041</b>	<b>546,464</b>	<b>9,580</b>

בתקופה מיום 1 בינואר 2026 עד בסמוך למועד פרסום הדוח מכרה החברה 109 יח"ד נוספות (חלק החברה זהה), בהיקף של כ-137 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ (חלק החברה זהה).

<sup>2</sup> נתוני יח"ד, היקף החוזים והשטחים כוללים את חלק השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה.

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) :

הסבר דירקטוריון החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
במהלך תקופת הדוח נוצר לחברה תזרים שלילי נטו מפעילות שוטפת בסך של כ-21 מיליון ש"ח, לעומת תזרים חיובי נטו מפעילות שוטפת בסך של כ-34 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים השלילי מפעילות שוטפת בתקופה נבע בעיקר מתשלום יתרת התמורה בגין רכישת קרקע לביצוע פרויקט בקרית עקרון בסך של כ-135 מיליון ש"ח ומתשלום ראשון על קרקעות בהן זכתה החברה, במסגרת מכרזי רמ"י, בכפר סבא, בית דגן ובאר יעקב בסך כולל של כ-33 מיליון ש"ח (יתרת התשלום בגין הקרקעות שולמה לאחר תאריך המאזן בחודשים ינואר-פברואר 2026).	34,178	(21,345)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי המזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה במהלך תקופת הדוח הסתכמו בכ-105 מיליון ש"ח, לעומת תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ-74 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופה מקורם בעיקר מהשקעות והקמה של נדל"ן להשקעה בסך של כ-49 מיליון ש"ח, מגידול בפיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי בסך של כ-35 מיליון ש"ח, מהשקעה בניירות ערך סחירים בסך של כ-15 מיליון ש"ח, מגידול בהלוואה לחברה כלולה בסך של כ-11 מיליון ש"ח, ומאידך מתמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ-5 מיליון ש"ח.	(74,393)	(105,396)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי המזומנים אשר נבעו מפעילות מימון במהלך תקופת הדוח הסתכמו בכ-194 מיליון ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-30 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים מפעילות מימון בתקופת הדוח נבע בעיקר מהנפקת מניות וכתבי אופציות בסך של כ-178 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה), מהנפקת אגרות חוב סדרה א' בסך של כ-122 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה), מקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-117 מיליון ש"ח לטובת מימון רכישת קרקע בקרית עקרון ומאידך מפירעון הלוואות לזמן קצר, נטו בסך של כ-179 מיליון ש"ח ומפירעון ריבית ששולמה בסך של כ-43 מיליון ש"ח.	30,010	194,928	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
	(10,205)	68,187	עלייה (ירידה) במזומנים ובשווי מזומנים
	13,051	2,846	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	2,846	71,033	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

1.9 הון חוזר

לפרטים בדבר ההון החוזר ראה סעיף 17 בפרק א' לדוח זה.

1.10 מקורות המימון

החברה מממנת את פעילותה באמצעות אמצעים עצמיים (תזרים מזומנים מפרויקטים שהסתיימו והון עצמי), תקבולי לקוחות, גיוס אשראי מהציבור באמצעות אגרות חוב והלוואות מתאגידים פיננסיים.

לפרטים אודות הלוואות מהותיות, ראו סעיף 18.3 בחלק א' לדוח זה.

1.10.1 הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2025		
טוחי שיעורי ריבית (*)	אלפי ש"ח	
P+0.5% - P+1.75%	440,093	אשראי לזמן קצר
P+1.5%	1,205	הלוואות לזמן ארוך
5.73%	121,681	אגרות חוב סדרה א'
		(*) שיעור הפריים ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 5.75%.

1.10.2 היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח		
104,093	414,434	היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר
369,489	58,904	היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך
-	112,885	היקף ממוצע של אגרות חוב סדרה א'

1.10.3 השפעת סביבת הריבית

החברה בוחנת באופן שוטף את ההשפעה של סביבת יוקר המחייה וסביבת הריבית, על פעילותה העסקית. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה אגרות חוב שאינן צמודות למדד וכן אשראי מגופים פיננסיים, אשר הינו צמוד לריבית הפריים כמפורט לעיל.

ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות החופשיות בהלוואות לדיור במשק והעלאתה עשויה לפגוע בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ובכך להשפיע על הביקושים לרכישת דירות מגורים. כמו כן, השינויים בשיעור הריבית משפיעים על עלויות המימון של החברה בהלוואות המבוססות על ריבית הפריים. כמו כן לשינויים במגמות האינפלציה והריבית עשויה להיות השפעה על פעילות המשק שיכולה לבוא לידי ביטוי באיתנותם הפיננסית של הגורמים העסקיים שמולם החברה פועלת בדגש על ספקים וקבלני משנה.

יש לציין, כי ככלל, מרבית עלויות המימון מהוונות לקרקעות ולפרויקטים שהינם בשלב טרום קבלת היתר בניה, כך שעד אשר קרקעות אלו מתגבשות לפרויקטים בביצוע ובשיווק, אין לגידול בעלויות המימון השפעה מהותית תוצאתית. עם זאת, כאשר מתחילה החברה להכיר בהכנסות ובעלויות מהפרויקטים של קרקעות אלו, העלייה בעלויות המימון מקבלת ביטוי בגידול של עלות המכר ובקיטון של הרווח הגולמי.

בסוף שנת 2025 החלה מגמה של הורדת ריבית אשר באה לידי ביטוי בשתי הורדות ריבית (ביום 24 בדצמבר 2025 וביום 5 בינואר, 2026) של 0.25% כל אחת. נכון למועד פרסום הדוח שיעור ריבית בנק ישראל הינו 4%. כמו כן, על פי תחזית בנק ישראל, צפויה ריבית הבנק לרדת עד תום שנת 2026 ב-0.5% נוסף לשיעור של 3.5%.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.1.1.2 לחלק א' בדוח זה.

**המידע האמור לעיל ביחס להערכות החברה בדבר השפעת העלייה בשיעור הריבית על עסקי החברה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ומבוסס על המידע המצוי בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה. המידע וההערכות כאמור עשויים שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה נכון למועד זה וכן אינם בשליטתה לרבות, בין היתר, שינויים במדיניות בנק ישראל ו/או שינויים באינפלציה ובשיעורי הריבית השונים מהותית מתחזית בנק ישראל, שינויים באופן המימון של החברה ו/או בהסכמים בהם מתקשרת החברה, לרבות בעקבות המצב הביטחוני.**

#### 1.10.4 היקפו הממוצע של אשראי מספקים ואשראי מלקוחות

החברה נוהגת לקבל אשראי מספקים ונותני שירותים לתקופות הנעות במרבית המקרים בין 15 ל-60 יום לאחר השלמת קבלת השירות ו/או הסחורה בגינו מתבצע התשלום.

אשראי מלקוחות נובע מלוח התשלומים שנקבע בהסכמים עם רוכשי דירות, לפיהם בחלק מהפרויקטים המשווקים בשוק החופשי, נוהגת החברה לגבות את מרבית סכום התמורה בסמוך למועד סיום הפרויקט ואכלוסו.

#### 1.11 בחינת קיומם של סימני אזהרה

בהתאם לדוחות הכספיים הנפרדים ("סולו") של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה תזרים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בתקופת הדוח, מאחר שעיקר פעילותה של החברה מתבצע בידי החברות הבנות שבבעלותה. לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים וכן לחברה הון חוזר חיובי הן בדוחות הכספיים המאוחדים והן בדוחות הסולו.

הדירקטוריון בחן את תזרים המזומנים החזוי לתקופה של 24 החודשים העוקבים למועד אישור דוח זה ואת ההנחות ששימשו בעריכתו, לרבות בקשר עם מועדי תחילת פרויקטים והיקף השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים, גיוסים של הון ו/או אגרות חוב ו/או הלוואות אחרות, עיתוים וסבירות התממשותם ופירעונות של אגרות חוב וכן מועדי שחרור צפויים של עודפים בפרויקטים השונים.

הדירקטוריון קבע כי תזרים המזומנים שלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הסולו כאמור אינו מצביע על בעיית נזילות וכי החברה יכולה לעמוד בהתחייבויותיה בתקופת התזרים החזוי. לפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המידע כאמור בסעיף זה לעיל מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה הצפויות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקטים והאפשרות למשיכת עודפים מחשבונות ליווי; (ו) אפשרות לגיוס הון וזמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי; ו-(ז) אפשרות משיכת כספים מחברות בנות; תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי המכירה של יחידות הדיור לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או במחירי השכירות למגורים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים, במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 25 לפרק א', תיאור עסקי התאגיד לעיל.

## חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

### 2 תרומות

החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות. בקשות תרומה אשר מתקבלות אצל החברה נשקלות לגופן, ונכון למועד הדוח, אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד. במהלך תקופת הדוח, נרשמו תשלומים בגין תרומות בסכום שאינו מהותי לחברה.

### 3 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, כהגדרת מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, יעמוד על לא פחות מדירקטור אחד. קביעת מספר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה, לאור פעילותה של החברה, וכן בהתחשב בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה, לרבות מטלות הדיווח.

נכון למועד הדוח, בחברה מכהנים שני דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ה"ה אריאל פשין, ושרון שלום, דירקטור חיצוני. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בפרק ד' לדוח זה.

### 4 דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר מספר הדירקטורים הבלתי תלויים.

### 5 דירקטורים חיצוניים

נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה שני דירקטורים חיצוניים, ה"ה שרון שלום והילה קניסטר בר דוד. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים כאמור, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בחלק ד' לדוח זה.

## להלן יובאו פרטים אודות המבקר הפנימי, מר יוני פסטרנק:

<p>מר יוני פסטרנק (להלן: "המבקר הפנימי") בעל תואר ראשון בהנדסה מ-Fairleigh Dickinson University ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. למבקר הפנימי ניסיון, בין היתר, בביצוע בקרה וביקורת ובמתן יעוץ לגופים ציבוריים, עסקים פרטיים ועמותות, ובכלל זה בענף התשתיות והבניה.</p> <p>המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה ("גוף קשור" - בעל השליטה בחברה, חברות בשליטת החברה או גופים קשורים למי מהם).</p> <p>המבקר הפנימי משמש גם כמבקר הפנימי של בעלת השליטה, אאורה.</p> <p>למבקר הפנימי לא היו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.</p> <p>המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד בחברה פרט לתפקידו כמבקר פנימי.</p> <p>למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בס' 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.</p>	<p><b>פרטי המבקר הפנימי</b></p>
<p>המבקר מונה לתפקיד ביום 18 במרץ 2025, לאחר שרואיין על-ידי הנהלת החברה, ואושר ע"י חברי וועדת הביקורת של החברה ביום 13 במרץ 2025, ונמצא על-ידי מתאים לתפקידו עקב ניסיונו בתפקידים דומים בחברות ובתאגידים גדולים, לרבות היכרות עם בעלת השליטה, ולאחר בחינה מעמיקה של השכלתו, כישוריו וניסיונו אל מול סמכויותיו ותפקידיו כמבקר הפנימי של החברה ובהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקפה ומורכבות פעילותה.</p>	<p><b>אופן מינוי המבקר הפנימי</b></p>
<p>ניהול מערך הביקורת הפנימית בתאגיד ובגופים המסונפים לו, דיווח לנהלת החברה וועדת הביקורת, באשר לממצאי הביקורת שעלו במסגרת בדיקותיו. סמכויותיו הן לבדוק כל דבר במסגרת הנושאים שיוגדרו בתוכנית עבודתו. למבקר תהא גישה בלתי מוגבלת לרשומות החברה ונכסיה. נושאי הביקורת ייקבעו על פי המלצת המבקר והנהלת החברה ובהחלטת ועדת הביקורת.</p>	<p><b>החובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים על המבקר</b></p>
<p>בהתאם להוראות תקנון החברה, הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר דירקטוריון החברה.</p>	<p><b>הממונה הארגוני על המבקר הפנימי</b></p>
<p>תוכנית העבודה לביקורת הפנימית לשנת 2025 גובשה בשיתוף עם הנהלת החברה והובאה לדיון ואושרה בוועדת הביקורת של החברה, בישיבתה מיום 14 במאי 2025. ביום 15 בדצמבר 2025 אישרה ועדת הביקורת של החברה את תוכנית הביקורת הרב שנתית לשנים 2026-2028. תכנית העבודה השנתית של החברה מבוססת על הערכת מהותיות הנושאים המבוקרים כך שהנושאים המהותיים יבדקו בביקורת הפנימית אחת לתקופה.</p>	<p><b>תוכנית עבודה</b></p>
<p>בתקופת הדוח קיימה ועדת הביקורת 2 ישיבות בנושא הביקורת הפנימית בהן דנו בסקר סיכונים ובדוח נוסף של מבקר הפנים. הישיבות התקיימו בתאריכים 18 באוגוסט 2025 ו-15 בדצמבר 2025.</p> <p>בתקופת הדוח עמד היקף הביקורת על כ-480 שעות.</p>	<p><b>מועדי הגשת דוחות הביקורת והיקף עבודת הביקורת</b></p>
<p>תכנית העבודה תכלול, בין היתר, ביקורת של תאגידים מוחזקים.</p>	<p><b>ביקורת של תאגידים מוחזקים</b></p>
<p>המבקר יערוך את ביקורתו בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית ועל פי התקנים המקצועיים וההנחיות המתפרסמות באמצעות "המועצה המקצועית" של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.</p> <p>הדירקטוריון מעריך שהמבקר הפנימי יעמוד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בשם לב למקצועיותו של המבקר, כישוריו, ניסיונו והיכרותו עם חברות דומות.</p>	<p><b>ערכת הביקורת - תקנים מקצועיים</b></p>
<p>לא הוגבלה גישת המבקר הפנימי לחומרים ומסמכים הרלוונטיים לפעילותו. הנהלת התאגיד הנחתה את הנהלת החברה וחברות הבנות לאפשר למבקר הפנימי גישה לכל נכס ו/או מסמך.</p>	<p><b>גישה למידע</b></p>

## פרטים בדבר רואה החשבון המבקר 7

ביום 1 בספטמבר 2024, מונה משרד ליאון, אורליצקי ושות' (מרחוב הירקון 3 מגדלי LYFE בניין B, בני ברק) (להלן: "ליאון, אורליצקי ושות'") כרואה החשבון המבקר של החברה וחברות הבנות. ליאון, אורליצקי ושות' ביקר את דוחותיה הכספיים של החברה החל מהרבעון השלישי של שנת 2024 ובמהלך שנת 2025. הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הוא דירקטוריון החברה. שכר הטרחה נקבע באמצעות משא ומתן בין רואי החשבון לבין הנהלת החברה, לאור הערכת היקף עבודת הביקורת שנדרשה, היקף העבודה ושכר הטרחה בשנים קודמות והיקף השכר המקובל בחברות דומות.

להלן שכ"ט רוי"ח המבקר בשנים 2025 ו-2024:

שכ"ט בגין שנת 2024	שכ"ט בגין שנת 2025	סוג השירות
אלפי ש"ח		
165	294	ביקורת
-	40	שירותי מס ואחרים

## חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

### 8. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

### 9. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים בדבר הנפקת אג"ח (סדרה ב') לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 16ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 וסעיף 11 להלן.

לפרטים בדבר התקשרות עם בעלת השליטה לביצוע פרויקט "מורדות עפולה" ראה סעיף 1.3.1 לעיל.

### 10. הערכת שווי מהותית

להלן פרטים אודות הערכת שווי מהותית של נכס נדל"ן להשקעה, בהתאם לסעיף 8(ב)ט לתקנות הדוחות:

מאפיין	פירוט
זיהוי נושא ההערכה	גוש 38698, חלקי חלקות 2-7, גוש 38703, חלקי חלקות 1 ו-5, גוש 100252, חלקי חלקות 1 ו-3, מגרשים 1021-1036, 1001-1014, רובע 12 ערד
עיתוי הערכה	31 במרס 2025
שווי בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025	123,557 אלפי ש"ח
שווי בהתאם להערכת השווי	123,200 אלפי ש"ח
זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	ארז כהן, מנכ"ל חברת "ז.כ.מחקר וסקרים (1989) בע"מ, שמאי מקרקעין ומשפטן
מודל הערכת השווי	שילוב בין גישת ההשוואה וגישת החילוץ
ההנחות העיקריות שעמדו בבסיס הערכת השווי	תאושר תוספת זכויות בהיקף של כ-782 יח"ד ו-5,000 מ"ר למסחר בתוך שנתיים וחצי מהמועד הקובע לשומה. זאת בכפוף לתשלום היטל השבחה, היטלי פיתוח, מטלות ציבוריות ובניית מרתפים.
פרטי האורגן בתאגיד אשר החליט על ההתקשרות עם מעריך השווי	סמנכ"ל הכספים
קיום תלות בין התאגיד ומעריך השווי	לא

11. להלן יובאו הפרטים בנוגע לאגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור (הנתונים באלפי ש"ח)

מועד הנפקה:	אג"ח (סדרה א')	אג"ח (סדרה ב')
שטר נאמנות:	26.01.2025	13.01.2026
סדרת תעודות התחייבות מהותיות:	פורסם במסגרת הודעה משלימה שפרסמה החברה ביום 21 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-006000)	פורסם במסגרת דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-004186)
סדרת תעודות התחייבות מהותיות:	סדרת תעודות התחייבות מהותיות, כהגדרתן בתקנה 10(ב) (13) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.	סדרת תעודות התחייבות מהותיות, כהגדרתן בתקנה 10(ב) (13) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
ערך נקוב במועד ההנפקה:	123,000 אלפי ש"ח	130,166,640
ערך נקוב ליום 31 בדצמבר 2025:	123,000 אלפי ש"ח	-
ריבית שנצברה עד ליום 31 בדצמבר 2025:	-	-
ריבית פיגורים:	3.5% שנתי (שיעור נוסף לריבית רגילה)	3.5% שנתי (שיעור נוסף לריבית רגילה)
ערך בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025:	121,681 אלפי ש"ח	-
שווי בורסאי ליום 31 בדצמבר, 2025:	126,321 אלפי ש"ח	-
סוג ושיעור הריבית:	ריבית קבועה של 5.73% לשנה	ריבית קבועה של 5.17% לשנה
מועדי תשלום קרן:	שני (2) תשלומים, הראשון בשיעור של 40% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א'), אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2027, והשני בשיעור של 60% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה א') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2028.	5 תשלומים, בשיעור של 20% מהקרן כל אחד, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2032 (כולל).
מועד תשלום ריבית:	פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2028 וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל).	פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל).
הצמדה:	אין	אין
זכות להמרה:	אין	אין
זכות לפדיון מוקדם:	כמפורט בסעיף 11 לתנאים שמעבר לדף.	כמפורט בסעיף 11 לתנאים שמעבר לדף.
בטחונות:	שעבוד קבוע (על החשבון המשועבד ומלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד, כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות, וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירוטיהם), ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שירשם לטובת הנאמן, על כל הזכויות והכספים בחשבון המשועבד כמפורט בסעיפים 6.1.1 ו-6.2 לשטר הנאמנות.  שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום (ובכפוף להסכמת הבנק המלווה גם עכבון וקיזוז כמשמעותם בחוק חדלות הפירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "חוק חדלות פירעון")) על כל זכויות החברה המשעבדת (מגידו	אין

אג"ח (סדרה ב')	אג"ח (סדרה א')	
	<p>ייזום י.ק. בע"מ) לקבלת כספי עודפי אפיקי נחל (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות), כמפורט בסעיפים 6.1.2, 6.4.2 ו- 6.5 לשטר הנאמנות.</p> <p>שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום (ובכפוף להסכמת הבנק המלווה גם עכבון וקיצוץ כמשמעם בחוק חדלות הפירעון) על כל זכויות החברה המשעבדת (דיורים בע"מ) לקבלת כספי עודפי טבריה (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות) כמפורט בסעיפים 6.1.3, 6.4.2 ו- 6.5 לשטר הנאמנות.</p> <p>שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום (ובכפוף להסכמת הבנק המלווה גם עכבון וקיצוץ כמשמעם בחוק חדלות הפירעון) על כל זכויות החברה המשעבדת (מגידו י.ק. בע"מ) לקבלת כספי עודפי אפיקי נחל מחיר מטר 1 (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות) כמפורט בסעיפים 2.2.1, 6.4.2 ו- 6.5 לשטר הנאמנות.</p>	
-	-	דירוג למועד ההנפקה:
לשטר 7.1.24 בסעיף 7.1.24	לשטר 7.1.10 בסעיף 7.1.10	הפסקת דירוג:
לשטר 7.1.10 בסעיף 7.1.10	לשטר 7.1.10 בסעיף 7.1.10	תניית הפרה צולבת:
שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ		חברת הנאמנות:
רו"ח ועו"ד אורי לזר		שם האחראי בחברת הנאמנות:
טל. 03-6237777		דרכי התקשרות עם הנאמן:
רח' יגאל אלון 94, תל אביב		כתובת הנאמן:
<a href="mailto:ori.lazar@crowe.co.il">ori.lazar@crowe.co.il</a>		דואר אלקטרוני של הנאמן:
<p>קיימת מגבלה על יצירת שעבודים שוטפים על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי ("התחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים"), אלא אם תישם את אחת מבין החלופות המפורטות בסעיף 6.4.2.1 או 6.4.2.2 לשטר הנאמנות.</p>	<p>קיימת מגבלה על יצירת שעבודים שוטפים על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי ("התחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים"), אלא אם תישם את אחת מבין החלופות המפורטות בסעיף 6.11.2 לשטר הנאמנות.</p> <p>קיימות מגבלות על יצירת שעבודים נוספים על הנכסים המשועבדים לטובת אגרות החוב, כמפורט בסעיף 6.10.7 לשטר הנאמנות.</p>	<p>כל הגבלה שחלה על התאגיד בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיו:</p>
קיימות מגבלות על הרחבת הסדרה ומגבלות מסוימות על הנפקת אגרות חוב נוספות, כמפורט בסעיפים 2.2 ו- 2.3 לשטר הנאמנות.		<p>כל הגבלה שחלה על התאגיד בקשר לסמכותו להנפיק תעודות התחייבות נוספות:</p>
ל.ר.	כמפורט בסעיפים 6.7 ו- 6.10.3 לשטר הנאמנות.	<p>פרטים בדבר תנאים שנקבעו בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות או התחייבות אחרת שניתנו להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות:</p>

11.1 דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן

החל ממועד ההנפקה ועד לתאריך הדוח, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת הנאמן של אגרות החוב (סדרה א') או אגרות החוב (סדרה ב').

11.2 התחייבויות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות - כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאגרות החוב (סדרה א') וביחס לאגרות החוב (סדרה ב'), החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטר הנאמנות), כדלקמן:

יחס חוב פיננסי ל-Cap				יחס עודפים לקרן הבלתי מסולקת בצירוף ריבית שנצברה (3)				הון עצמי (מיליון ש"ח)				סדרה
ליום 31.12.25	סף מינימלי לחלוקת דיבידנד (7)	סף מינימלי לעליה בשיעור הריבית (6)	יחס החוב הפיננסי ל-Cap (1) (5)	סמוך למועד פרסום הדוח	ליום 31.12.25	יחס עודפים מינימלי (5)	ליום 31.12.25	ליום 31.12.25	סף מינימלי לחלוקת דיבידנד (2)	סף מינימלי לעליה בשיעור הריבית (6)	סף מינימלי (1) (5)	
50%	80%	82.5%	85%	68.3%	68.3%	95%	לי"ר	494	170	160	150	א
לי"ר	77.5%	82.5%	85%	-	-	-	-	לי"ר	220	210	200	ב

- (1) למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.
- (2) יצוין כי קיימת בנוסף, על פי ובהתאם להוראות השטר הרלוונטי, גם מגבלת לחלוקה הנוגעת לשיעור מקסימלי מהרווח הנקי.
- (3) בהתאם לדוחות מפקח.
- (4) יחס חוב פיננסי, נטו ל-Cap, כמפורט בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.
- (5) סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי.
- (6) סף מינימלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית.
- (7) סף מינימלי לאחר ביצוע החלוקה.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לסדרות אגרות החוב.

11.3 עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב

האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/ מימוש בטוחות	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום שנת הדיווח ובמהלכה	סדרה
לא	לא	V	א'
לא	לא	V	ב'

11.4. גילוי נוסף אודות פרויקטים שלמועד פרסום הדוח, העודפים מהם משועבדים לטובת הנאמן למחזיקי אג"ח (סדרה א'), בהתאם להנחית סגל רשות ניירות ערך :

לפרטים הנדרשים בהתאם להנחית סגל הרשות כאמור, ראו סעיפים 7.7 (פרויקטים מהותיים מאוד) ו-19 (מימון) לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לעיל וכן הטבלה שלהלן :

אג"ח (סדרה א')			סדרת אג"ח	הוראות הגילוי הנדרש
אפיקי נחל מחיר מטרה 1	KAVA	מגידו על האגם	פרויקט	
7.7.2	7.7.4	7.7.1	סעיף רלוונטי בפרק א' תיאור עסקי התאגיד	
51,566	67,766 (*)	60,680	יתרת העודפים הצפויים בפרויקט (בהתאם לדוח מעקב עדכני ליום ו/או על פי 31.12.2025 :	
רבעון 3 2027	רבעון 1 2028	רבעון 4 2026	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט לחשבון העודפים :	
ראו סעיף ג 1 לדוחות הכספיים			יתרת קרן אגרות החוב :	מועדי תשלום אג"ח
ראו סעיף ג 1 לדוחות הכספיים			תשלומי ריבית בגין יתרת קרן אגרות חוב :	
לא	לא	לא	האם קיימים כספים שהושבו לחברה מחשבון העודפים בהתאם לאמור בטרם הנאמנות עד ליום 31.12.2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים ?	
לא	לא	לא	האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים ?	
לא	לא	לא	האם קיימת אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה ?	
-	-	-	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון העודפים	
זכויות החברה לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה. ראו סעיף 4.1 לעיל	זכויות החברה לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה. ראו סעיף 4.1 לעיל	זכויות החברה לקבלת העודפים מהפרויקט הומחו על דרך השעבוד לשם הבטחת התחייבויות החברה. ראו סעיף 4.1 לעיל		בטוחות

(\*) חלק החברה

הנהלת החברה מודה לדירקטוריון החברה ולעובדיה על פועלם לקידום עסקי החברה.

בן מיוסט  
מנכ"ל החברה

אליהו מינג'רסקי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 22 במרץ 2026

# פרק ג'

זו"חות כספיים

כפר יונה - KY



זו"ח תקופתי  
לשנת 2025

MEGID   
BY AURA

# מגידו י.ק. בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

# מגידו י.ק. בע"מ

## דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

### תוכן העניינים

#### ע מ ד

2-3	דוח רואי החשבון המבקרים
	<b>הדוחות הכספיים:</b>
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-51	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

## דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של מגידו י.ק. בע"מ

### חוות הדעת

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

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ- 5,321 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 וחלקה של החברה ברווחי אותה חברה הינו בסך של כ- 4,885 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

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

### בסיס לחוות הדעת

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

### ענייני מפתח בביקורת

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

*An independent member firm of  
Moore Global network limited -  
members in principal cities  
throughout the world*

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150

E mail: master@lionorl.co.il

www.lionorl.co.il

ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364, E mail: secretary@mclocpa.co.il

### ההכרה בהכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר

כמוצג בבאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה מלאי קרקעות ובניינים בהקמה, בעיקר בייעוד למגורים, אשר ערכם בספרים לאותו מועד הינו 680.5 מיליון ש"ח. בשנת 2025 זקפה החברה הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר בהיקף כולל של 326.4 מיליון ש"ח, אשר הניבו לה רווח גולמי בסך של 70 מיליון ש"ח.

ההכרה בהכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר הוא נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המורכבות ועל שיקול דעת של ההנהלה והמופקדים על הממשל תאגידי הכרוך בנושא זה. המורכבות ושיקול הדעת קשורים באומדן התקדמות הביצוע של העבודות היזמיות, לצורך קביעת שיעור ההשלמה. אומדן זה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, הנחות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המקצועי של מהנדסי החברה וההנהלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון למועד הדיווח. זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כפי שמתואר בביאורים בדוחות הכספיים המאוחדים.

### נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

עיקר הנהלים שאנחנו מבצעים כמענה על עניין המפתח זה:

- (1) הבנת הבקורת הפנימיות בחברה ששימשו לביצוע החישובים הקשורים לפרויקט.
- (2) אימות עסקאות ע"י ראיות ביקורת שכללו חוזים, שינויים בחוזים והסכמים עם קבלני משנה.
- (3) קריאת דוחות מעקב של המפקחים על מצב הפרויקט, ובדיקת התאמה בין הפיקוח לני"ע.
- (4) בדיקה מדגמית של עסקאות ובחינה של נאותות ההנחות ששימשו בקביעת שיעור ההתקדמות וההכרה בהכנסה.
- (5) בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

### שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד.

יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 187.6 מיליון ש"ח העלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לכדי 40.3 מיליון ש"ח. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, מתבצעת על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים. השווי הוגן של קרקעות פנויות נאמד תוך שימוש בטכניקות השוואה.

הערכת השווי מבוססת בעיקר על פי גישת החילוץ וגישת השוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, אשר מקורן בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן, תוך התחשבות בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון למועד הדיווח. לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על השווי הוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.

**נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת**

עיקר הנהלים שאנחנו מבצעים כמענה על עניין המפתח זה :

- (1) בחינת תהליך הערכה לחישוב שווי הוגן נדל"ן להשקעה.
- (2) בחינת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורת פנימיות הקשורות לקביעת שווי הוגן.
- (3) שימוש מדגמי בשמאי מומחה מטעמינו לבחינת הנהלים והאומדנים ששימשו לקביעת השווי ההוגן.
- (4) בחינת סבירות האומדנים שנבחרו ע"י ההנהלה שנקבעו בהתאם לנתוני שוק.

**חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים**

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (Standards IFRS Accounting) 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, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושוטרים 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 כמענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

*An independent member firm of  
Moore Global network limited -  
members in principal cities  
throughout the world*

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150

E mail: master@lionorl.co.il

www.lionorl.co.il

ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364, E mail: secretary@mclopcpa.co.il

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

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

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

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

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא כפיר פריימן.

בכבוד רב,  
**ליאון, אורליצקי ושות'**  
רואי חשבון

בני ברק, 22 במרס 2026

*An independent member firm of  
Moore Global network limited -  
members in principal cities  
throughout the world*

---

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150  
E mail: master@lionorl.co.il www.lionorl.co.il  
ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364  
E mail: secretary@mclocpa.co.il

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
2,846	71,033	5	<b>נכסים שוטפים</b>
-	15,606	א'6	מזומנים ושווי מזומנים
28,888	64,012	ב'6	ניירות ערך סחירים
25,581	27,665	א'7	פיקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
79,805	140,078	ב'7	לקוחות
10,102	18,470	8	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
2,890	6,600	11 ב' (3)	חייבים ויתרות חובה
7,541	-	20 א' (4)	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
363,896	680,505	9	נכסים מיועדים להעברה לחברת האם
			מלאי בניינים בהקמה
521,549	1,023,969		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
243,449	33,411	10	מלאי קרקעות ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות
8,711	8,711	ז'1	מוניטין
131,115	187,641	11	נדל"ן להשקעה
636	923	13	רכוש קבוע, נטו
3,220	19,371	12	השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
387,131	250,057		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
908,680	1,274,026		<b>סה"כ נכסים</b>

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**  
**(המשך)**

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
387,201	437,690	15
(*) 13,980	51,150	14א'
(*) 7,845	22,452	14ב'
(*) 16,122	30,119	14ג'
1,575	2,403	11ב' (3)
-	9,367	
1,046	-	
67,655	85,776	18
<u>495,424</u>	<u>638,957</u>	
-	121,681	16
116,602	1,205	15
4,970	-	14ג'
24,090	-	11
12,631	17,313	17
101	160	
<u>158,394</u>	<u>140,359</u>	
		21
(**) -	(**) -	
-	154,440	
-	24,010	
1,030	1,030	
-	1,501	
32,273	32,273	
221,559	281,456	
<u>254,862</u>	<u>494,710</u>	
<u>908,680</u>	<u>1,274,026</u>	

**התחייבויות שוטפות**  
 אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים  
 ספקים ונותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 הפרשות לגמר, לבדק ולתביעות משפטיות  
 הלוואות בגין נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה  
 מיסים שוטפים לשלם  
 התחייבות למתן שירותי בנייה  
 התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות לא שוטפות**

אגרות חוב  
 הלוואות מתאגידים בנקאיים  
 הפרשות לבדק  
 התחייבות בגין נדל"ן להשקעה  
 מיסים נדחים  
 התחייבות בגין הטבות לעובדים

**סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

**הון**

הון מניות  
 פרמיה על מניות  
 כתבי אופציה  
 קרן הון  
 קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות  
 שטרי הון צמיתים  
 עודפים

**סה"כ הון**

**סה"כ התחייבויות והון**

(\*) סווג מחדש, ראה ביאור 2(כב').  
 (\*\*) יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

22 במרס, 2026

עידן יהב -  
 מנכ"ל כספים

בן מיוסט -  
 מנכ"ל

אליהו מינג'רסקי -  
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על הרווח הכולל**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
207,649	176,453	326,392	22	<b>הכנסות:</b>
		52,848		מכירת דירות ושטחי מסחר
	-			הכנסות מביצוע שירותי בניה
<u>207,649</u>	<u>176,453</u>	<u>379,240</u>		
151,305	132,160	256,515		<b>עלויות:</b>
		50,673		עלות מכירת דירות ושטחי מסחר
-	-			עלויות מביצוע שירותי בניה
<u>151,305</u>	<u>132,160</u>	<u>307,188</u>		
56,344	44,293	72,052		<b>רווח גולמי</b>
(13,899)	(6,092)	40,366	11	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
6,048	5,607	6,734	23	הוצאות מכירה ושיווק
10,942	12,768	26,171	24	הוצאות הנהלה וכלליות
1,629	(1,414)	5,973	(2)ב'10	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>15,361</u>	<u>19,789</u>	<u>26,932</u>		<b>סה"כ הוצאות</b>
27,084	18,412	85,486		<b>רווח תפעולי</b>
813	392	4,416	25	הכנסות מימון
(1,093)	(1,091)	(8,710)	25	הוצאות מימון
(280)	(699)	(4,294)		<b>סה"כ הוצאות מימון, נטו</b>
<u>26,804</u>	<u>17,713</u>	<u>81,192</u>		<b>רווח אחרי מימון</b>
9,326	1,672	4,885		חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
36,130	19,385	86,077		<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
6,251	4,037	18,857	17	מיסים על ההכנסה
<u>29,879</u>	<u>15,348</u>	<u>67,220</u>		<b>רווח כולל לשנה</b>
			21	<b>רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):</b>
0.299	0.153	0.5900		רווח בסיסי למניה
<u>0.299</u>	<u>0.153</u>	<u>0.5894</u>		רווח מדולל למניה

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**דוחות על השינויים בהון**

סך הכל	עודפים	שטרי הון צמיתים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	כתבי אופציה	פרמיה על מניות	הון מניות(*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
209,635	176,332	32,273	1,030		-	-	-	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
29,879	29,879	-	-		-	-	-	רווח כולל לשנה
239,514	206,211	32,273	1,030		-	-	-	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
15,348	15,348	-	-		-	-	-	רווח כולל לשנה
254,862	221,559	32,273	1,030		-	-	-	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</b>
(7,323)	(7,323)	-	-	-	-	-	-	העברת נכסים לבעלת השליטה בחברה (ראה ביאור 20א'4)
178,450	-	-	-	-	24,010	154,440	-	הנפקת מניות וכתבי אופציה (ראה ביאור 21ה')
1,501	-	-	-	1,501	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
67,220	67,220	-	-	-	-	-	-	רווח כולל לשנה
494,710	281,456	32,273	1,030	1,501	24,010	154,440	-	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2025</b>

(\*) יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
29,879	15,348	67,220
13,899	6,092	(40,366)
-	40	27
135	168	256
280	699	4,294
6,251	4,037	18,857
(9,326)	(1,672)	(4,885)
-	-	1,501
(1,666)	(22,729)	(2,084)
4,750	3,431	(11,159)
(45,626)	8,123	(60,273)
19,274	13,569	97,857
1,035	14,985	37,169
(694)	2,765	14,077
1,792	2,952	9,028
(1,764)	43,723	18,121
122	(141)	350
446	294	3,239
(5,424)	(4,573)	(2,182)
13,363	87,111	151,047
(44,349)	(52,933)	(172,392)
(30,986)	34,178	(21,345)

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**  
רווח כולל לשנה

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים**

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
הפסד הון  
פחת  
הוצאות מימון, נטו  
מיסים על ההכנסה  
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס  
תשלום מבוסס מניות

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

גידול בלקוחות  
גידול (גידול) קיטון בחייבים ויתרות חובה  
גידול (גידול) קיטון בנכסים בגין חוזים עם לקוחות  
גידול במלאי בניינים בהקמה  
גידול בספקים ונותני שירותים  
גידול (קיטון) בזכאים אחרים  
גידול בהפרשות  
גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות  
גידול (קיטון) בהתחייבות בגין הטבות לעובדים

**מזומנים (ששולמו) התקבלו במהלך השנה עבור:**

ריבית שהתקבלה  
מיסים ששולמו

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)**

רכישה והשקעות במלאי קרקעות

**מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת**

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
**(המשך)**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	27	4	<b>תזרימי מזומנים - פעילות השקעה</b>
(2,791)	(63,964)	(48,900)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
10,291	2,304	5,036	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
(1,576)	-	-	תמורה ומקדמות ממימוש נדל"ן להשקעה בניכוי עלויות עסקה
10,641	(27,060)	(35,124)	מיסים שוטפים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(289)	(195)	(574)	(גידול) קיטון בפיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
6,211	(2,510)	(10,750)	רכישת רכוש קבוע
3,000	16,201	16	(מתן) גביית הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
-	-	(15,104)	קבלת דיבידנד מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(259)	804	-	השקעה בניירות ערך סחירים
			צדדים קשורים, נטו
25,228	(74,393)	(105,396)	<b>מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה</b>

2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
42,013	56,145	117,455	<b>תזרימי מזומנים - פעילות מימון</b>
-	-	121,626	קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
-	-	178,450	הנפקת אגרות חוב, נטו
(6,121)	(1,300)	(331)	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
(8,361)	9,116	(178,918)	פירעון אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
7,192	-	-	(פירעון) קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
(28,682)	(33,951)	(43,354)	קבלת הלוואה מחברה כלולה (*)
			ריבית ששולמה

6,041	30,010	194,928	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>
283	(10,205)	68,187	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
12,768	13,051	2,846	<b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
13,051	2,846	71,033	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 - כללי

**א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:**

מגידו י.ק. בע"מ (להלן - החברה) הינה חברה אשר התאגדה בישראל בשנת 1970. החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן - "הקבוצה") פועלות ועוסקות בעיקר בייזום והקמה של פרויקטים למגורים וכן ברכישת קרקעות להשקעה. בנוסף, לקבוצה מספר קרקעות בודדות ביעוד להקמת פרויקטים של מסחר, תעסוקה ותעשייה, ודירור להשכרה ארוכת טווח - בדבר הסכמות להעברת שטחי מסחר לחברת אאורה השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן - אאורה), ראה באור 20א' (2). הקבוצה משמשת כקבלן הבנייה עבור פרויקטים שהיא עצמה יוזמת ועבור בעלת השליטה בחברה, אאורה השקעות בע"מ והיא פועלת בתחום מדינת ישראל בלבד.

**ב. הגדרות:**

<b>החברה</b>	-	מגידו י.ק. בע"מ.
<b>הקבוצה</b>	-	החברה והחברות המאוחדות שלה.
<b>אאורה או בעלת השליטה</b>	-	אאורה השקעות בע"מ
<b>חברות מאוחדות</b>	-	חברות, אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10), במישרין או בעקיפין, אשר דוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא במישרין או בעקיפין עם דוחות החברה.
<b>חברה כלולה</b>	-	חברה אשר לקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף.
<b>חברות מוחזקות</b>	-	חברות מאוחדות וחברות כלולות.
<b>צד קשור</b>	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
<b>בעל עניין</b>	-	כמשמעותו בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.
<b>בעל שליטה</b>	-	כהגדרתו בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

**ג. פרסום תשקיף מדף וגיוס איגרות חוב, מניות וכתבי אופציה:**

ביום 26 בינואר 2025 השלימה החברה הנפקה של 123,000 יחידות אגרות חוב (סדרה א'), שכללו סה"כ 123,000 אלף ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א'). ביום 13 בינואר 2026, לאחר תאריך הדוח, השלימה החברה הנפקה של 152,829 יחידות אגרות חוב (סדרה ב'), שכללו סה"כ 152,829 אלף ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב'). לפרטים נוספים, ראה ביאור 16 להלן.

ביום 15 ביולי 2025, השלימה החברה הנפקת מניות וכתבי אופציה לציבור ומניותיה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה. בהתאם, החל מהמועד האמור, החברה הינה חברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. לפרטים נוספים, ראה ביאור 21ג' להלן

**ד. רכישה השליטה בחברה:**

ביום 4 באפריל 2024, נחתם הסכם בין אאורה לבין רני צים מגורים בע"מ ומגידו בניה והחזקות 1996 בע"מ, בעלי המניות הקודמים של החברה, (ביחד: המוכרים) אשר לפיו רכשה אאורה, מהמוכרים את מלוא זכויותיהם בחברה (מניות ושטרי הון) (להלן: הסכם המכירה). בתמורה למכירת והעברת מלוא הזכויות הנמכרות שילמה אאורה למוכרים סך כולל של 280 מיליון ש"ח. ביום 5 ביוני 2024, עם התקיימותם של התנאים המתלים שנקבעו בהסכם המכירה, השלימה אאורה את רכישת הזכויות בחברה. נכון למועד דוח זה, אאורה הינה בעלת השליטה בחברה המחזיקה בכ-77% מהון המניות המונפק.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 - כל לי (המשך)

**ה. מלחמת חרבות ברזל**

ביום 9 באוקטובר 2025, נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס הכולל את השבתם של כל החטופים הישראליים, הפסקת הלחימה ונסיגה ישראלית לתוך גבולות מוסכמים בתוך רצועת עזה, זאת כחלק מתוכנית 21 הנקודות של הנשיא טרמפ לסיום המלחמה. השלב הבא בתוכנית אמור לכלול את פירוז הרצועה, הקמת ממשל טכנוקרטי פלסטיני ושיקומה. נכון למועד הדוח ארגון הטרור חמאס עדיין הינו הכוח השלטוני ברצועה וכן לא החלו צעדים לפירוז. לאור האמור קיים חוסר ודאות באשר לאפשרות לחידוש הלחימה, היקפה והשפעותיה העתידיות.

**ו. מבצע שאגת הארי**

ביום 28 בפברואר 2026 פתחו מדינת ישראל וארה"ב במבצע צבאי משולב נגד איראן להסרת איומי הגרעין והטילים וליצירת תנאים לשינוי המשטר. כתגובה לכך החל המשטר האיראני בירי טילים וכטב"מים לעבר מדינת ישראל, בסיסי ארה"ב באזור ולעבר מדינות נוספות בהן סעודיה, איחוד האמירויות, קטאר, בחריין כוויית, עיראק, עומאן, אזרבייג'אן, ירדן, טורקיה וקפריסין. ביום 2 במרס 2026 הצטרף ארגון הטרור חיזבאללה ללחימה וזם ירי טילים לעבר מדינת ישראל. בתגובה לירי פתח צה"ל בגל תקיפות ברחבי לבנון וכוחות קרקעיים נכנסו לדרום לבנון. נכון למועד דוח זה, נמשכת הלחימה כנגד המשטר האיראני וארגון הטרור חיזבאללה וקיים חוסר וודאות באשר לאפשרות להתרחבות הלחימה, משכה ובאשר להיקף השפעותיה העתידיות על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל ענף הנדל"ן בישראל בפרט. כתוצאה מכך, קיימת חוסר ודאות, בין היתר, באשר ליכולת העמידה בלוחות הזמנים למסירת יחידות דיור כתוצאה ממחסור בעובדים, התייקרות עלויות הביצוע, פגיעה ביכולת הגבייה מרוכשי הדירות בפרויקטים השונים, וכן באשר להשלכות על מקורות המימון ותנאי האשראי למימון פעילותה. לפיכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך באופן מהימן את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. יש לציין כי למועד הדוח, העבודה באתרי הבניה של החברה מתנהלת כסדרה ובקצב התואם את תוכניות העבודה של החברה.

**ז. רכישת חברת מגידו י.ק. ביצוע בע"מ**

ביום 11 באוגוסט 2022 התקשרו החברה ובעל השליטה לשעבר בחברה ("המוכר") בהסכם רכישת מניות לפיו המוכר, אשר החזיק במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה (בדילול מלא) של מגידו י.ק. ביצוע בע"מ ("מגידו ביצוע"), מכר לחברה את מלוא החזקותיו במגידו ביצוע, במצב AS-IS, בתמורה לסך כולל של כ-35 מיליון ש"ח ששולמה בתאריך 17 באוגוסט 2022. כתוצאה מהרכישה נוצר לחברה מוניטין בסך של 8,711 אלפי ש"ח המיוחס, בעיקר, להטבות כלכליות פוטנציאליות מביצוע פרויקטים עתידיים, למטה בעל יכולות יזמיות וביצועיות מוכחות (לרבות רישיון קבלן בדרגה המקסימלית), לכוח עבודה מיומן ולסינרגיה התפעולית בין החברה כיזמית לבין מגידו ביצוע כחברה לביצוע עבודות קבלניות.

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית

**א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקנות ניירות ערך:**

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - **תקני IFRS**) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - **תקנות דוחות כספיים**).

**ב.** עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

**ג. מתכונת הצגת הדוח על המצב הכספי:**

הקבוצה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ושאינם שוטפים.

**ד. תקופת המחזור התפעולי:**

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה 3-5 שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילות זו, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה.

## מגידו י.ק. בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

**ה. מתכונת הצגת ההוצאות בדוח הרווח או הפסד:**

הוצאות הקבוצה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות בישות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

**ו. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:**

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - מטבע הפעילות, שהינו ש"ח). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה.

**ז. מזומנים ושווי מזומנים; פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:**

**• מזומנים ושווי מזומנים:**

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב, אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

**• פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:**

מזומנים אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, באופן שהגורם אצלו מופקדים הכספים מפקח על חשבונות אלו ונכון למועד הדוח על המצב הכספי טרם התקבל דוח מפקח מטעם הגורם המממן המאפשר משיכה של כספים כאמור, מסווגים על ידי הקבוצה כפיקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי בדוח על המצב הכספי. כל עוד התקבל אישור מהגורם המפקח כי למועד הדוח על המצב הכספי ניתן למשוך חלק מהכספים הנמצאים בחשבונות הליווי, כספים אלו מסווגים כמזומנים ושווי מזומנים גם אם החברה טרם משכה אותם בפועל.

פיקדונות אחרים, אשר לגביהם קיימת מגבלה אחרת לשימוש בהם, מסווגים אף הם במסגרת סעיף פיקדונות מוגבלים בשימוש.

**ח. דוחות כספיים מאוחדים:**

**כללי:**

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר החברה המשקיעה חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על החברה המושקעת.

**ט. נדל"ן להשקעה;**

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק ממבנה, או שניהם), המוחזק על ידי הקבוצה (בבעלות או בחכירה) לצורך הפקת דמי שכירות, או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור, או הספקת סחורות או שירותים, או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן, המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח, אשר עתידים לשמש כנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות לו ישירות.

לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה, בדרך כלל, על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

**י. הסדרים משותפים:**

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות של העסקה, תתקבלנה בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בהסדר.

קיימים שני סוגים של הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר. לחברה עסקאות משותפות המוחזקות בשיעורים של 33%-50%, ולחברה שליטה משותפת בהן בהתאם לחוזים מול השותפים שלה כאשר ההחלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד (ראה סעיף יא' ובאור 12 להלן).

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

**יא. השקעות בעסקאות משותפות:**

ההשקעות, התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

על פי שיטת השווי המאזני, עסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של העסקה המשותפת.

**יב. עלויות אשראי:**

הקבוצה מהוננת לעלותם של נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות ומלאי בניינים בהקמה אשר בשלב טרום קבלת היתר בניה) עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן שאינו ספציפי לרכישתם או להקמתם. נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד, או למכירתו. עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשיר במועד שבו מתקיימים כלל התנאים להלן: מתהוות לה יציאות בגין הנכס הכשיר, מתהוות לה עלויות אשראי, והחברה מבצעת את הפעולות להכנת הנכס לשימוש המיועד או מכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היוון משוקלל. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד. החברה משהה את היוון עלויות האשראי במהלך תקופות ממושכות שבהן היא משהה את הפיתוח הפעיל של הנכס הכשיר. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

מאחר ובחוזי המכר של החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי לדירות מכורות ודירות שטרם נמכרו (השייכות לאותו פרויקט), לרבות למרכיב הקרקע המיוחס להן, במועד בו החברה יכולה לבצע מכירות שאינן מותנות, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה. תשלומי ריבית, אשר מהווים לנכסים כשירים, מסווגים בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים ששימושו לפעילות מימון.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יג. מלאי קרקעות ובניינים בהקמה:

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים אותם מקימה הקבוצה לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (לרבות מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), עלויות חומרים, הטבות לעובדים ישירים, עלות העבודה של קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בסעיף יב' לעיל.

מלאי מקרקעין, המוצג כנכס בלתי שוטף, מסווג למלאי מקרקעין ובניינים למכירה (כנכס שוטף) בסמוך לקבלת היתר.

מלאי מקרקעין ודירות למגורים ושטחי מסחר נמדד לפי הנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות הנדרשות להשלמת ההקמה ואומדן עלויות המכירה.

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר דירה נפרד. עלות הקרקע (הכוללת בנוסף, בעיקר, אגרות, הוצאות פיתוח ועלויות אשראי שהונו) וכן יתר עלויות בנייה משותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה מכר בהתאם למחיר המכירה הצפוי של הדירה ביחס לצפי של סך המכירות שתנבענה מהמבנה בכללותו במועד בו החלה הקמת הפרויקט.

יד. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(2) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הישות שהנפיקה את המכשיר הוני לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

(3) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, ולאחר ההכרה לראשונה מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת.

(4) התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות אחרות (בעיקר, ספקים, זכאים והלוואות) מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלו נמדדות, ככל שתוצאות מדידה כאמור הן מהותיות, בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבית הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של התחייבות הפיננסית לערכה הפנקסי, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

(5) גריעת התחייבויות פיננסיות:

התחייבות פיננסית מוסרת כאשר, ורק כאשר, היא מסולקת. דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של התחייבות הפיננסית שסולקה ובין התמורה ששולמה מוכר בדוח הרווח או הפסד.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

טו. הפרשות:

**(1) כללי:**

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינו צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה, נכון למועד הדוח על המצב הכספי, תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים, המהוונים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שיקלול סיכון האשראי של החברה. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח או הפסד.

כאשר כל הסכום, או חלקו, הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס בגין ההשבה עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

**(2) הפרשה לאחריות, בדק וטיב:**

לחברה קיימות התחייבויות מותנות כלפי מזמיני עבודות או רוכשי יחידות דיור ושטחים מסחריים במסגרת מקובלת של מתן אחריות לטיב הבניה בגמר הפרויקט. הפרשות להשלמת עבודות בגין פרויקטים שהסתיימו כוללות גם הפרשה לאחריות, בדק וטיב יחידות הדיור והשטחים המסחריים. הפרשות אלו מוכרות על פי קצב התקדמות הבניה של יחידות הדיור והשטחים המסחריים, בהתאם לאומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי היציאות הנדרשות ליישוב מחויבות הקבוצה בגין האחריות והבדק.

טז. עסקאות עם בעל שליטה:

הכנסות, הוצאות, נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה.

יז. הכרה בהכנסה:

**(1) הכנסה ממכירת דירות, מבנים ושטחי מסחר:**

הקבוצה פועלת בעיקר ביזום, הקמה, שיווק ומכירה של דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה קובעת את יחידת הדיור/שטח מסחרי הנמכרים כמחויבות ביצוע.

**קביעת מחיר העסקה:**

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לגבי כל חוזה עם לקוח. בעת קביעה זו מפעילה הקבוצה שיקול דעת ומעריכה, בין השאר, את השפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, לרבות בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים, קיומו של רכיב מימון משמעותי ותמורה שיש לשלם ללקוח (כאשר החברה משלמת ריבית מראש לטובת הלקוח בהלוואה שנטל מבנק).

## מגידו י.ק. בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

ז. הכרה בהכנסה: (המשך)

(1) הכנסה ממכירת דירות, מבנים ושטחי מסחר: (המשך)

### **קיומה של מחויבות ביצוע:**

הקבוצה הגיעה למסקנה, בהסתמך על התנאים שבחוזי המכירה שלה עם לקוחותיה, הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות ועל בסיס חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים לעניין זה, כי כאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים ושטחי מסחר, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהיא השלימה. בשל תנאים אלו, הקבוצה מכירה בהכנסה ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת, במועד שבו מועברת ללקוח השליטה על הנכס נשוא עסקת המכירה.

הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי כי ההטבות הכלכליות מהעסקה תזרומנה לקבוצה, וכן ההכנסות והעלויות ניתנות למדידה מהימנה.

במקרים בהם לאחר שנקבע כי לחברה קיימת זכות אכיפה, מתמלאים תנאים כפי שהוגדרו בהסכמי המכר, לפיהם לרוכשים קיימת זכות לבטל את ההסכמים, אזי במועד שבו צופה הקבוצה כי לרוכש תעמוד הזכות לביטול ההסכם, חדלה הקבוצה מלהכיר בהכנסות לאורך זמן באותה תקופה בה התמלאו התנאים כאמור ומבטלת את מלוא ההכנסות המיוחסות להסכמים אלו, אשר נרשמו בתקופות קודמות.

### **מדידת התקדמות הביצוע:**

הקבוצה מיישמת את שיטת התפוקות (Output method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התפוקות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס התפוקות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל.

לצורך יישום שיטת התפוקות, הקבוצה מודדת את קצב התקדמות הביצוע בהתאם לקצב התקדמות הבנייה של הפרויקט בכללותו. ככלל, הקבוצה מתבססת על נתונים המתקבלים מסמנכ"ל הביצוע שלה. שיעור ההשלמה נגזר מהיחס בין היקף העבודות שבוצעו עד לתום תקופת החתך לסך העבודות הנדרשות להשלמת הפרויקט. בחישוב שיעור ההשלמה כאמור לא מובאות בחשבון פעילויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע. במהותה הכלכלית של העסקה, הקבוצה התקשרה עם לקוח למכירת יחידת דיור ספציפית. יחד עם זאת, דירה זו מהווה יחידה אחת אשר לא ניתנת לניתוק מהמבנה כולו. קביעת שיעור ההשלמה על בסיס המבנה בכללותו ראוייה יותר מאשר קביעת שיעור ההשלמה ליחידת הדיור הבודדת.

### **הכרה בהכנסה מחוזי מכר שנחתמו על פני התקדמות הביצוע:**

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם לקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי האמור לעיל, בעת חתימה על החוזה המחייב או במועד בו ניתן להכיר בהכנסה בגינו, הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר (Catch Up), במטרה לשקף את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית, או הושלמו במלואן, נכון לתאריך החתימה על החוזה, או למועד בו ניתן להכיר בהכנסה בגינו.

### **עלויות בקשר לחוזה מכר:**

עלויות תוספתיות הנדרשות להשגת חוזה עם לקוח, כגון עמלות מכירה והוצאות משפטיות, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות הנדרשות להשגת חוזה, אשר היו מתהוות באופן בלתי תלוי בהשגת החוזה, מוכרות כהוצאה בדוח הרווח או הפסד בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהונו כנכס כאמור מופחתות לדוח רווח או הפסד לסעיף הוצאות מכירה ושווק על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה ממכירת יחידות הדיור ושטחי המסחר.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יז. הכרה בהכנסה: (המשך)

(1) הכנסה ממכירת דירות, מבנים ושטחי מסחר: (המשך)

**אחריות לבדק וטיב:**

בהיות הקבוצה יזם וקבלן, המוכרת בעיקר דירות חדשות ללקוחותיה, היא נושאת מכוח חוק באחריות לתיקוני ליקויים שנתגלו בדירות בתקופה שלאחר מסירתן לרוכשים. אחריות לבדק וטיב איננה מספקת ללקוח שירות מעבר לביטחון שהדירה עונה על המפרטים עליהם התחייבה החברה, ועל כן איננה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.

**נכס בגין חוזה; התחייבות בגין חוזה:**

**נכס בגין חוזה:**

נכס בגין חוזה (הכנסות לקבל מלקוחות) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח (כדוגמת שירותי בניה), כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן. לדוגמה, בביצועי הבנייה העתידיים של הקבוצה. נכסי חוזה מסווגים בדוח על המצב הכספי לסעיף לקוחות כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

**התחייבות בגין חוזה:**

התחייבות בגין חוזה (מקדמות מרוכשי יחידות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח (כדוגמת שירותי בניה), שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח. התחייבויות בגין חוזה מסווגות בדוח על המצב הכספי לסעיף התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות.

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. נכס והתחייבות בגין חוזה, הנובעים מחוזים שונים, מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

**עסקת קומבינציה דירות:**

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי הבניה למוכר הקרקע, מוכרת בהתאם לשווי ההוגן של חלק הקבוצה בקרקע / בהתאם לשווי ההוגן של שירותי הבניה עבור בעלי הקרקע, במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

**עסקת קומבינציה תמורות:**

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה לאחוזים ממחיר המכירה של יחידות הדיור, מוכרת במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות פיננסית.

**רכיב מימון משמעותי:**

כאשר עיתוי התשלומים שהוסכם בין הקבוצה ללקוח מספק למי מהצדדים הטבה משמעותית של מימון, לצורך מדידת מחיר העסקה שיוכר כהכנסה ממכירת יחידת הדיור והשטח המסחרי, מתאימה הקבוצה את

סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף. במקרים אלו החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלו, וכן את הפרש, ככל שקיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.

עם זאת, במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה איננה מפרידה את רכיב המימון המשמעותי (בהתאם להקלה הפרקטית הקבועה בתקון).

בתחום הנדל"ן היזמי התמורה מלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה לתום הפרייקט (למשל, עסקה שבה 20% מהתמורה משולמת בסמוך

## מגידו י.ק. בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יז. הכרה בהכנסה: (המשך)

למועד ההתקשרות וכ- 80% מהתמורה הנקובה בחוזה המכר משולמת בסמוך למסירת הדירה), מתאימה הקבוצה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות ערך הזמן של הכסף.

(2) הכנסות ממכירת מלאי קרקעות:

ההכנסה ממכירת מלאי קרקעות נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שנתקבלה או העומדת להתקבל. הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר השליטה על מלאי הקרקעות הועברה לרוכש.

יח. חכירות:

החברה כחוכר:

לחברה חכירות של קרקעות מרשות מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים לגביהן נושאת החברה באופן מהותי בכל היסיונים והתשאיות של הקרקעות. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומוכרות כהוצאה על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

יט. מסים על ההכנסה:

כללי:

הוצאות והכנסות מסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים ואת סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות הנזקפות ישירות להון העצמי, ולעסקאות צירופי עסקים.

מסים שוטפים:

הוצאות מסים שוטפים מחושבות על בסיס ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לחברה, או לחברה המאוחדת שלה, קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בזמנית.

מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס, אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מיסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי. בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש השקעות בחברות מוחזקות, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים הזמניים נשואי מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתממש בעתיד הנראה לעין.

התחייבויות מסים נדחים ונכסים בגינם מוצגים בקיזוז כאשר לישות הנישומה למס קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הישות הנישומה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

כ. עסקאות תשלום מבוסס מניות:

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. לגבי נותני שירותים אחרים, עלות העסקאות נמדדת לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים המתקבלים בתמורה למכשירי הון שהוענקו. עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח והפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - "תקופת ההבשלה"). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בכל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר. ביטול הענקה המסולקת במכשיר הוני, מטופלת כאילו היא הבשילה לתאריך הביטול וההוצאות שטרם הוכרו בגין הענקה מוכרות מיידית. עם זאת, אם ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך שבו היא הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה תטופלנה שתיהן כשינוי של ההענקה המקורית כמתואר לעיל.

## מגידו י.ק. בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

כא. שערי חליפין ובסיס הצמדה:

יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח על המצב הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח על המצב הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

להלן נתונים על המדד:

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)	
	מדד ידוע	מדד בגין
	נקודות	נקודות
140.3	126.67	126.67
133.6	123.75	123.41
129.8	119.66	119.54
%	%	%
5.06	2.36	2.64
2.93	3.43	3.24
1.96	3.34	2.96

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר 2025

ליום 31 בדצמבר 2024

ליום 31 בדצמבר 2023

שיעור השינוי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025  
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024  
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

(\*) לפי מדד בסיס ממוצע 2010.

(\*\*) לפי בסיס יולי 2011.

כב. סיווג מחדש:

החל מיום 1 בינואר 2025, החברה מסווגת יתרות של הפרשות לגמר והוצאות לשלם בסעיפי הפרשות וזכאים ויתרות זכות, בהתאמה. יתרות אלו סווגו עד לאותו מועד בסעיף ספקים ונותני שירותים. לסיווג מחדש לא היה השפעה על הרווח או על ההון. בהתאם לאמור הוצגו מחדש מספרי השוואה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2024

לפני סיווג מחדש	אחרי סיווג מחדש
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,050	13,980
5,086	7,845
2,811	16,122

ספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

הפרשות

כג. שווי הוגן:

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר. השווי הוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם. מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

ביאור 3 - יישום לראשונה של תקני חשבונאות וגילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

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

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

- מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות דוח רווח או הפסד.
- דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.

## מגידו י.ק. בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 3 - יישום לראשונה של תקני חשבונאות וגילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

- הצגת מידע בנוגע למידות ביצועים שהוגדרו על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

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

התקן יכנס לתוקף לתקופת דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי. החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומם, על הדוחות הכספיים.

#### ביאור 4 - שיקול דעת חשבונאי קריטי וגורמי מפתח לחוסר וודאויות באומדן

א. כללי:

##### (1) שיקול דעת חשבונאי קריטי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המפורטת לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב. שיקול דעת חשבונאי זה מתייחס גם לאימוץ הכלל החשבונאי הנאות ביותר בנסיבות העניין, או מתן פרשנות קבילה לכלל חשבונאי שאינו נותן מענה מלא או מפורש לנסיבות ספציפיות. שיקול דעת חשבונאי קריטי הוא כזה אשר בתוצאותיו יש כדי להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה כמשתקף בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ואשר בהנחות בסיס אחרות היה יכול להביא לתוצאה חשבונאית שונה באופן מהותי מזו המוצגת בהם. מטבעו, שיקול דעת חשבונאי כאמור הינו בחלקו סובייקטיבי. עם זאת, בהפעלת שיקול דעת חשבונאי קריטי מתבססת הנהלת החברה על הבנתה את הכללים החשבונאיים הישימים לפעילויותיה ובנוסף, ככל שרלבנטי, נהגת החברה להתייעץ עם מומחים חיצוניים בתחום.

##### (2) אומדנים והנחות בהכנת הדוחות הכספיים:

בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים, אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו. מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת החברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכם הכמותי של האומדן, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, המבוסס על ניסיון העבר שלה בהתחשב בגורמים הייחודיים לנסיבות של כל מקרה, וככל שרלבנטי, גם תוך הסתמכות על מומחים חיצוניים, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. לפיכך, התוצאות בפועל, עת מתבררים באופן סופי תוצאותיו של אירוע הדורש קביעת אומדנים והערכות, עשויות להיות שונות, לעיתים אף באופן מהותי, מאומדנים והערכות אלו עת הם נקבעים לראשונה ומתעדכנים על פני הזמן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים על ידי ההנהלה והדירקטוריון באופן שוטף, ומתעדכנים בעקבות מידע שבא לידיעתם או אירוע שהתרחש לאחר המועד האחרון בו נקבע האומדן, ואשר לא היו בידיהם בתקופה הקודמת שבה נקבע האומדן, או נבחן לאחרונה. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה התקופה, או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 4 - שיקול דעת חשבונאי קריטי וגורמי מפתח לחוסר וודאויות באומדן (המשך)

ב. להלן תחומים אשר מתייחסים לשיקול דעת חשבונאי קריטי ותחומים אשר קביעת ערכם בדוחות הכספיים מחייבת ביצוע אומדן והערכות, אשר להערכת הנהלת הקבוצה השפעתם הצפויה הינה משמעותית במיוחד:

**(1) אומדן שיעור השלמה המשמש לצורך חישוב הכרה בהכנסה:**

כאמור בביאור 2.יז. (1) לעיל, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות, מבנים ושטחי מסחר לאורך זמן, קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמתם, בהתאם להתקדמות הביצוע ושיעור השלמה. הקבוצה אומדת את התקדמות הביצוע של עבודות יזמיות, לצורך קביעת שיעור השלמה, בהתבסס על קצב התקדמות הבנייה של הפרויקט בכללותו. אומדן זה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, הנחות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המקצועי של מהנדסי החברה והנהלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

שינויים בהנחות האמורות ואחרים עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, מבנים ושטחי מסחר, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי הנובע מהעבודות היזמיות, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של הקבוצה ועל תוצאות פעולותיה.

**(2) קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:**

כאמור בביאור 11, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדוח על המצב הכספי, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח הרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכות שווי המבוצעות בד"כ אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. בנוסף בכל תאריך דיווח, בוחנת הקבוצה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן, אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכות שווי, במטרה לבחון באם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות של נכסים, וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים מהותיים בשווי הוגן של הנכס.

במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדוח על המצב הכספי שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

השווי הוגן נקבע לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר על פי גישת ה"חילוץ" וגישת ההשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, אשר מקורן בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן, תוך התחשבות בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון לתאריך המאזן. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות ואת מיקום הנכס ומצבו הפיזי. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי הוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד.

לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

להרחבה, ולהשפעות של שינויים בהנחות בסיס מהותיות על השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025, ראה ביאור 11.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים**

**ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,843	19,032
3	52,001
<u>2,846</u>	<u>71,033</u>

מזומנים ויתרות בבנקים  
פיקדונות לזמן קצר\*

\* ליום 31 בדצמבר 2025 הפיקדונות נושאים ריבית שנתי בשיעור של 4.22% - 3.5%.

**ביאור 6 - השקעה בניירות ערך סחירים ופיקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי**

**א. השקעה בניירות ערך סחירים**

**ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	15,606
-	15,606
<u>-</u>	<u>15,606</u>

ניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

יחידות השתתפות בקרן גידור אג"ח סולידי

**ב. ופיקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי**

**ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,480	3,091
22,408	60,921
<u>28,888</u>	<u>64,012</u>

מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ואחרים (\*)  
פיקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ואחרים (\*)

(\*) היתרה כוללת חשבונות מוגבלים וכן כספי לקוחות המופקדים בתאגידים בנקאיים בחשבונות הליווי של החברה, חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם הזמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי שנכרתו בין החברה לבין הבנק וכן בכפוף למידע המצוי בדוחות מהנדס המוגשים לבנק מדי תקופה. הסכמי הליווי בהם קשורה החברה כוללים בין היתר התניות בדבר התקדמות בביצוע הפרויקט, מכירה של יחידות דיור ועמידה בתקציב ורווחיות והון עצמי בשיעור שהוגדר בחוזה הליווי.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 7 - לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות**

**א. ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
343	-
289	9
24,949	27,656
<u>25,581</u>	<u>27,665</u>

לקוח מטופל בשיטת השווי המאזני  
המחאות לגבייה  
חייבים רוכשי דירות

**ב. התנועה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
87,928	79,805
(8,123)	60,273
<u>79,805</u>	<u>140,078</u>

יתרה לתחילת השנה  
נכסים בגין חוזה שנוצרו במהלך השנה בניכוי סכומים ששולמו  
יתרה לסוף השנה

**ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה**

**ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,400	-
-	2,119
-	570
-	5,094
2,465	-
292	276
<u>5,157</u>	<u>8,059</u>
1,149	6,940
3,551	3,280
245	191
<u>10,102</u>	<u>18,470</u>

**חייבים:**

חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני  
חייבים בגין מכירת מקרקעין  
חברת האם  
מוסדות  
מיסים שוטפים לקבל  
אחרים

**יתרות חובה:**

הוצאות מראש  
עלויות להשגת חוזה עם לקוחות (1)  
מקדמות לספקים ונותני שירותים

(1) הקבוצה מכירה בעלויות התוספתיות של השגת החוזה עם הלקוח (עמלות מכירה) כנכס, כאשר היא צופה להשיב עלויות אלה. נכס זה מופחת לרווח או הפסד לסעיף הוצאות מכירה ושיווק לפי קצב ההכרה בהכנסה מהחוזה. בשנת 2025 הופשר מסכום זה סך של כ- 2,960 אלפי ש"ח לרווח והפסד (בשנת 2024 - כ- 2,807 אלפי ש"ח, בשנת 2023 - כ- 2,674 אלפי ש"ח).

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
363,896	680,505
36,203	81,688

מלאי בניינים בהקמה, נטו

כולל עלויות אשראי שהווננו בסך מצטבר של

ב. הרכב הפרויקטים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,478	-
19,776	-
826	-
23,602	14,843
6,515	4,636
37,937	43,446
18,452	6,417
48,973	49,836
66,066	76,883
46,750	57,548
33,862	36,339
-	59,046
55,069	62,872
-	36,435
-	38,420
-	28,424
-	161,455
4,590	3,905
363,896	680,505

"אוטופיה" - אופקים  
 "אורות המושבה" - קרית מלאכי  
 "ויז'ן" - אופקים  
 כפר יונה  
 "פארק אורבן" - עפולה  
 "מגידו על האגם" - אופקים  
 "ביטוויין" - אופקים  
 "טריו" - מתחם 1 - אופקים (1)  
 "טריו" - מתחם 3 - אופקים (1)  
 "טריו" - מתחם 11 - אופקים (1)  
 "נופי מונפורט" - מתחם 3 - מעלות תרשיחא (2)  
 "נופי מונפורט" - מתחם 4 - מעלות תרשיחא (2)  
 "נופי מונפורט" - מתחם 5 - מעלות תרשיחא (2)  
 גיסר א-זרקא (ראה ביאור 10 ב'1)  
 בני עייש 100  
 בני עייש 82  
 קרית עקרון (3)  
 אחרים

**(1) "טריו"**

ביום 21 בספטמבר 2022, זכתה חברת בת בבעלות מלאה של החברה – מגידו י.ק. יזום בע"מ (להלן – "מגידו יזום") במכרז לרכישת שלושה מתחמים (מתחם 1, מתחם 3 ומתחם 11) ששטחם 99,802 מ"ר בשכונת אפיקי נחל באופקים וזאת בתמורה לסך כולל של כ-125.6 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). הפרויקט צפוי לכלול 676 יח"ד (מתוכן 440 יחידות דיור תשווקנה במסגרת מסלול "מחיר מטרה" והיתר תשווקנה במחירי שוק חופשי) וכ-1,050 מ"ר שטחי מסחר המיועדים למכירה. החברה שילמה את מלוא התמורה והעסקה הושלמה. בתקופת הדוח החלה החברה בביצוע מתחמים 1 ו-11 הכוללים 197 יח"ד ו-209 יח"ד בהתאמה. לאחר תאריך המאזן קיבלה החברה היתרי בניה למתחם 3 הכולל 270 יח"ד והחלה בביצועו.

**(2) "נופי מונפורט"**

ביום 29 בדצמבר 2021, זכתה חברת בת בבעלות מלאה של החברה – מגידו י.ק. יזום בע"מ, במכרז לרכישת שלושה מתחמים (מתחם 3, מתחם 4 ומתחם 5) ששטחם הינו 38,989 מ"ר במעלות וזאת בתמורה לסך כולל של כ-114.3 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). הפרויקט צפוי לכלול 392 יח"ד. בתקופת הדוח החלה החברה בביצוע ושיווק של מתחם 5 הכולל 152 יח"ד. החברה צופה כי בשנת 2026 תחל בביצוע מתחמים 3 ו-4 הכוללים 100 יח"ד ו-140 יח"ד, בהתאמה, ולפיכך סווגו מתחמים אלו לסעיף מלאי בניינים בהקמה.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה (המשך)

**(3) "קרית עקרון"**

ביום 9 בדצמבר 2024, זכתה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, מגידו י.ק. יזום, במכרז לרכישת מגרש בשטח כולל של 16,277 מ"ר בקרית עקרון בשני מתחמים המיועדים להקמת פרויקט בהיקף 420 יח"ד, מהן 336 יח"ד במסגרת "מחיר מטרה" והיתרה בהיקף 84 יח"ד מיועדות למכירה בשוק החופשי וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 154.2 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). ביום 6 במרץ 2025 שילמה החברה את מלוא התמורה והשלימה את התחייבויותיה בהתאם לתנאי המכרז והעסקה הושלמה. כמו כן בחודש ינואר 2026 אושרה תב"ע חדשה הכוללת תוספת של 63 יחידות דיור (כך שהפרויקט יכלול סה"כ 483 יחידות דיור) וכ-1,200 מ"ר שטחי מסחר. החברה צופה כי תחל בביצוע הפרויקט בשנת 2026 ולפיכך סווג לסעיף מלאי בניינים בהקמה.

**ג. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה**

במהלך השנה חתמה הקבוצה (כולל בעסקאות עם שותפים) על חוזים למכירת 490 יחידות דיור (חלק החברה כ- 472 יחידות דיור) שתמורתם הכוללת הינה כ- 546,462 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 506,732 מיליון ש"ח). במהלך שנת 2024 חתמה הקבוצה (כולל בעסקאות עם שותפים) על חוזים למכירת 468 יחידות דיור (חלק החברה כ- 428 יחידות דיור) שתמורתם הכוללת הינה כ- 501,711 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 446,405 מיליון ש"ח).

ד. החברה צופה כי סך של כ- 361 מיליון ש"ח מתוך היתרה של מלאי בניינים למכירה ימומשו לאחר יותר מ- 12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

ה. צפי הכנסות שיוכרו בשנים הבאות מחוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 31 בדצמבר 2025:

עד שנה	שנה עד שנתיים	שנתיים עד חמש שנים	לאחר חמש שנים	סה"כ
307,499	130,361	79,809	26,649	544,318

ביאור 10 - מלאי קרקעות ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות

**א. ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,744	-
77,245	-
52,902	-
35,825	-
26,272	-
15,276	-
-	12,594
-	15,056
-	5,761
4,185	-
<u>243,449</u>	<u>33,411</u>

ג'סר א-זרקא (1)  
חיפה (2)  
מעלות מתחם 4  
בני עייש 100 יח"ד  
בני עייש 82 יח"ד  
קרית עקרון  
באר יעקב (3)  
כפר סבא (4)  
בית דגן (5)  
עודפי עלות

**ב. פרטים נוספים:**

**(1) ג'סר א-זרקא - 154 יחידות דיור:**

בחודש דצמבר 2020 זכתה חברה בת המוחזקת בשיעור של 100% (בשרשור) ע"י החברה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע ביעוד למגורים בג'סר א-זרקא לבניית 108 יחידות דיור, וזאת בתמורה לסך כולל של כ-24.2 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). החברה הנכדה שילמה את מלוא התמורה והעסקה הושלמה. החברה השלימה שינוי תב"ע שכלל הגדלה של מס' יח"ד בפרויקט ל-154 ונמצאת בהליכי תכנון מתקדמים. לאור כוונת החברה למכור את הקרקע במצבה הנוכחי סווגה יתרתה בספרים ליום 31 בדצמבר, 2025 לסעיף מלאי קרקעות ובניינים בהקמה.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 10 - מלאי קרקעות ומקדמות על חשבון רכישת קרקעות (המשך)

**(2) חיפה - 406 יחידות דיור:**

ביום 28 בספטמבר 2022, זכתה חברת בת בבעלות מלאה של החברה – מגידו י.ק. יזום בע"מ, ביחד עם חברה נוספת כאשר כל צד יחזיק ב-50% מהזכויות, במכרז לרכישת 3 מגרשים בשטח כולל של כ-23,000 מ"ר במבואות הדרומיים של העיר חיפה וזאת בתמורה לסך כולל של כ-133.5 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). למיטב ידיעת החברה הפרויקט צפוי לכלול 406 יח"ד (מתוכן 325 יחידות דיור תשווקנה במסגרת מסלול "מחיר מטר" והיתר תשווקנה במחירי שוק חופשי), חלק החברה 203 ו-162 יחידות דיור, בהתאמה. החברה שילמה את מלוא התמורה והעסקה הושלמה. בסמוך למועד השלמת העסקה הועמדו לחברה ביחד עם החברה הנוספת הלוואה בסך כולל של 101.8 מיליון ש"ח (חלק החברה (50%) כ-50.9 מיליון ש"ח) מגוף מממן ששימשה לרכישת המתחמים. בהתאם להסכמי האשראי תקופת ההלוואה היא לשלוש שנים מיום העמדתה. הריבית על ההלוואה הינה ריבית משתנה על בסיס ריבית הפריים בתוספת מרווח. ההלוואה מובטחת בעיקר בשעבוד על זכויות החברה בקרקעות וערבויות של חברת אאורה.

ביום 18 באוגוסט 2025, חתמה מגידו י.ק. יזום בע"מ, על הסכם למכירת זכויותיה בפרויקט הנ"ל, לשותפתה של מגידו יזום במקרקעין, שהינה צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "הרוכשת"). התמורה בגין המקרקעין הינה בסך של כ-86 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. סך של כ-11 מיליון ש"ח שולם למגידו יזום במועד חתימת ההסכם וביום 16 באוקטובר 2025 שולמה יתרת התמורה, במזומן, בסך של כ-24 מיליון ש"ח. בנוסף וכחלק מהתמורה בגין המקרקעין, הרוכשת נכנסה בנעלי מגידו יזום ביחס להלוואה בסך של כ-51 מיליון ש"ח שנטלה מגידו יזום בגין המקרקעין והעסקה הושלמה. כתוצאה מהשלמת העסקה הכירה החברה בשנת 2025 ברווח לפני מס בסך של כ-6 מיליון ש"ח וכן נבע לחברה תזרים פנוי בסך של כ-34 מיליון ש"ח, אשר שימש לטובת רכישת קרקעות להקמת פרויקטים חדשים ולהגדלת צבר יחידות הדיור של החברה.

**(3) באר יעקב – 183 יחידות דיור:**

ביום 22 באוקטובר 2025, זכתה (בזכיה מותנית) מגידו י.ק. יזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל. במסגרת המכרז הוצעו זכויות לרכישת זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים במועד המימוש) בשטח של כ-4.165 דונם בתוכנית תמל/1108 בבאר יעקב וזאת בתמורה לסך כולל של כ-125 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ-29 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. במסגרת הפרויקט ייבנו 183 יח"ד למגורים בבניה רוויה שישווקו במתכונת שוק חופשי. בהתאם לתנאי המכרז, הוקנתה לצד שלישי זכות סירוב ראשונה לרכוש את המקרקעין בתנאי ההצעה הזוכה למשך 30 ימים מיום הכרזת ועדת המכרזים, קרי עד ליום 21 בנובמבר 2025. ביום 25 בנובמבר 2025 הודיעה רמ"י למגידו יזום, כי הצד שלישי לו הוקנתה זכות סירוב ראשונה להשוות את הצעת מגידו יזום הודיע לרמ"י כי לא יממשה ולפיכך מגידו יזום הוכרזה כזוכה סופית במכרז. ביום 22 בפברואר 2026 שילמה החברה את מלוא התמורה והשלימה את התחייבויותיה בהתאם לתנאי המכרז והעסקה הושלמה.

**(4) כפר סבא – 146 יחידות דיור:**

ביום 28 באוקטובר 2025, הודיעה רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) למגידו י.ק. יזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה על זכיה של מגידו יזום במכרז שפרסמה רמ"י. במסגרת המכרז הוצעו לרכישת זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים במועד המימוש) בשטח של כ-7.464 דונם בתוכנית תמל/1088 בכפר סבא וזאת בתמורה לסך כולל של כ-92 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ-38 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. במסגרת הפרויקט ייבנו 146 יח"ד למגורים בבניה רוויה, מתוכן 117 יח"ד שישווקו במסלול 'מחיר מטר' ויתר 29 יח"ד ישווקו במתכונת שוק חופשי. ביום 26 בינואר 2026 שילמה החברה את מלוא התמורה והשלימה את התחייבויותיה בהתאם לתנאי המכרז והעסקה הושלמה.

**(5) בית דגן – 120 יחידות דיור:**

ביום 12 בנובמבר 2025, הודיעה רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) למגידו י.ק. יזום בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, על זכיה של מגידו יזום במכרז שפרסמה רמ"י. במסגרת המכרז הוצעו לרכישת זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים במועד המימוש) בשטח של כ-7.065 דונם בתוכנית תמל/455-0812289, בבית דגן וזאת בתמורה לסך כולל של כ-67 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום נוסף של כ-20 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. במסגרת הפרויקט ייבנו 120 יח"ד למגורים בבניה רוויה, מתוכן 66 יח"ד שישווקו במסלול 'מחיר מטר' ויתר 54 יח"ד ישווקו במתכונת שוק חופשי. ביום 9 בפברואר 2026 שילמה החברה את מלוא התמורה והשלימה את התחייבויותיה בהתאם לתנאי המכרז והעסקה הושלמה.

ג. היתרה ליום 31 בדצמבר 2025 כוללת עלויות אשראי שהונו בסך מצטבר של כ-244 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 – 35,301 אלפי ש"ח)

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה

א. תנועה:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
51,169	131,115	<b>יתרה לתחילת השנה</b>
85,552	-	<b>שינויים במהלך השנה:</b>
5,326	24,740	רכישות
(1,950)	(1,980)	השקעות בקרקע
(6,092)	40,366	מימוש (ראה ב. (3) להלן)
(2,890)	(6,600)	התאמת שווי הוגן
131,115	187,641	סיווג לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה (ראה ב. (3) להלן)
		<b>יתרה לסוף השנה</b>
6,584	8,488	כולל עלויות אשראי שהווננו

ב. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
28,500	54,084	דיור להשכרה באופקים (1)
8,200	10,000	מגרש 803 - קרקע בייעוד לתעסוקה ומסחר באופקים (2)
8,015	-	קרקע בייעוד לתעשייה באילת (3)
86,400	123,557	קרקע להשקעה בערד (4)
131,115	187,641	<b>סה"כ</b>

**(1) דיור להשכרה באופקים**  
פרויקט במסגרת מכרז של החברה הממשלתית "דירה להשכיר" אשר נמצא בשלבי ביצוע להקמת 138 יח"ד להשכרה וכן כ-3,750 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר בשכונת אפיקי נחל ושכונת נוח באופקים. בהתאם לתנאי המכרז 100 יח"ד מיועדות להשכרה במחיר מפוקח ו-38 יח"ד מיועדות להשכרה במחירי שוק חופשי. השווי ההוגן של הקרקע ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-53,366 אלפי ש"ח (וליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-28,500 אלפי ש"ח).

**(2) מגרש 803 - קרקע בייעוד לתעסוקה ומסחר באופקים**  
מגרש ששטחו 5,475 מ"ר למטרת מסחר ותעסוקה בשכונת נוח באופקים הכולל זכויות בניה להקמה של כ-9,700 מ"ר עילי של תעסוקה ומסחר. השווי ההוגן של הקרקע ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-10,000 אלפי ש"ח (השווי ההוגן של הקרקע ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-8,200 אלפי ש"ח).

**(3) קרקע בייעוד לתעשייה באילת**  
ביום 3 בנובמבר 2021, זכתה חברת בת בבעלות מלאה של החברה - מגידו י.ק. יזום בע"מ (להלן - "מגידו יזום"), במכרז לרכישת חמישה מגרשים ששטחם הכולל הינו 8,733 מ"ר וכוללים זכויות בניה בהיקף של כ-5,680 מ"ר למטרת תעשייה בפארק תעשייה שחורת ליד אילת וזאת בתמורה לסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נחתמו הסכמים למכירת כל המגרשים. בגין הסכמים למכירת שני מגרשים בסך כולל של כ-6,600 אלפי ש"ח לא התקבלה התמורה במלואה נכון לתאריך המאזן ולפיכך מכירות אלו טרם הושלמו לתאריך המאזן ובהתאם לכך סווגו לסעיף נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

**(4) קרקע להשקעה בערד**

ביום 28 באוגוסט 2024, זכתה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, מגידו י.ק. ייזום, במכרז לרכישת מגרש בשטח כולל של כ- 57,592 מ"ר להקמת 360 יח"ד לשיווק בשוק החופשי בערד וזאת בתמורה לסך כולל של כ-86 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח). ביום 9 במרס 2025, החליטה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ערד להמליץ לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה על הפקדת תכנית, החלה על מקרקעין של החברה, אשר כוללת, בין היתר, את הגדלת כמות יח"ד מ-360 יח"ד ל-1,142 יח"ד, תוספת של כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר וכ-3,500 מ"ר מבני ציבור. התוכנית כפופה לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה אשר טרם התקבלה נכון למועד הדוח. בעקבות ההחלטה כאמור והצפי לאישורה של התכנית, עודכן שווי הקרקע לסך של כ-123 מיליון ש"ח, זאת בהתבסס על הערכת שווי שהתקבלה משמאי חיצוני ובלתי תלוי, ולפיכך הכירה החברה ברווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-36 מיליון ש"ח.

**ג. הצגת נדל"ן להשקעה בשווי הוגן:**

נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכות שווי המבוצעות בעיקר על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. לגבי העקרונות ששימשו בקביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 27 ג. להלן עיקרי הנחות בסיס מהותיות ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
ש"ח	ש"ח	
1,970	2,170	שווי למ"ר מבונה קרקע – ביעוד למגורים
930	980	שווי למ"ר מבונה קרקע - תעסוקה
2,300	3,400	שווי למ"ר מבונה קרקע - מסחר

**ד. שעבודים:**

למידע בדבר שעבודים - ראה ביאור 19 להלן.

**ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות**

**א. חברות מאוחדות:**

פירוט החברות המאוחדות המהותיות של הקבוצה:

שיעור זכויות הבעלות		תחום פעילות	מדינת התאגדות	שם החברה הבת:
ליום 31 בדצמבר	2025			
2024	2025			
%	%			
100	100	יזמות לבניה למגורים	ישראל	מגידו השקעות ובניה בע"מ
100	100	יזמות לבניה למגורים	ישראל	מגידו י.ק. ייזום בע"מ
100	100	יזמות לבניה למגורים	ישראל	אורנגד'ה השקעות בע"מ
100	100	נדל"ן להשקעה	ישראל	מגידו מדף 1 בע"מ
100	100	ביצוע פרויקטים	ישראל	מגידו י.ק. ביצוע בע"מ

## מגידו י.ק. בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. תמצית נתונים כספיים לגבי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

(1) להלן תמצית נתונים כספיים לגבי חברות מוחזקות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ללא התאמה לשיעורי הבעלות המוחזקים בידי הקבוצה:

הון שמיחס לבעלים של החברה	סך התחייבויות	התחייבויות שאינן שוטפות	התחייבויות שוטפות	סך נכסים אלפי ש"ח	נכסים שאינם שוטפים אלפי ש"ח	נכסים שוטפים אלפי ש"ח	שיעור בעלות	אופי ההחזקה	תחום פעילות	מדינת התאגדות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח				
<b>ליום 31 בדצמבר 2025:</b>										
10,641	139,103	4,473	134,630	149,744	547	149,197	50%	חברה בשליטה משותפת	יזמות לבניה למגורים	ישראל
דירום בע"מ (*)										
<b>ליום 31 בדצמבר 2024:</b>										
871	97,576	1,676	95,900	98,447	-	98,447	50%	חברה בשליטה משותפת	יזמות לבניה למגורים	ישראל
דירום בע"מ (*)										

(\*) **דירום בע"מ**  
 לדירום שני פרויקטים בשלבי ביצוע שונים – פרויקט KAVA בטבריה להקמת 246 יח"ד ופרויקט במגדל העמק להקמת 61 יח"ד. כמו כן הושלמה בנייתו ומכירתו של פרויקט נוסף במגדל העמק הכולל 187 יח"ד.  
 חברה בת ערבה להלוואות של חברת דירום בע"מ בסך כולל של 36 מיליון ש"ח. בנוסף ערבה חברת הבת לערבויות מכר, ביצוע ונזקים שהועמדו עבור חברת דירום בסך כולל של 91 מיליון ש"ח.  
 יצוין כי במהלך שנת 2025 לא חלקה דירום דיבידנד. בשנת 2024 חלקה דירום דיבידנד בסך של 31.7 מיליון ש"ח (חלק החברה באמצעות חברת בת בבעלות מלאה 15.85 מיליון ש"ח).

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. תמצית נתונים כספיים לגבי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני: (המשך)

(2) להלן מידע תמציתי על תוצאות הפעילות, ללא התאמה לשיעורי הבעלות המוחזקים בידי הקבוצה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

רווח נקי לשנה	רווח תפעולי	רווח גולמי	הכנסות	שיעור בעלות	חברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
9,770	18,824	24,250	83,924	50	דיורים בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

רווח נקי לשנה	רווח תפעולי	רווח גולמי	הכנסות	שיעור בעלות	חברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
2,534	5,583	7,497	81,324	50	דיורים בע"מ

ד. הרכב ההשקעה בחברות מוחזקות:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
459	5,367
2,761	14,004
3,220	19,371

השקעה בהון:  
השקעה בהון

השקעות אחרות:  
הלוואות (\*)

(\*) ההלוואות נשאו בשנת 2025 ריבית בשיעור של 5.02% (בשנת 2024 – 5.18%). ההלוואות אינן מובטחות והינן ללא תאריך פירעון.

ה. הצגה בדוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,220	19,371

השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 13 - רכוש קבוע, נטו

ההרכב והתנועה:

סה"כ אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	ריהוט וציוד אלפי ש"ח	מחשבים וציוד היקפי אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	
2,454	553	883	823	195	<b>עלות:</b>
574	-	39	535	-	ליום 1 בינואר 2025
(58)	-	-	-	(58)	תוספות
2,970	553	922	1,358	137	גריעות
					<b>עלות ליום 31 בדצמבר 2025</b>
2,344	553	821	717	253	<b>עלות:</b>
195	-	62	106	27	ליום 1 בינואר 2024
(85)	-	-	-	(85)	תוספות
2,454	553	883	823	195	גריעות
					<b>עלות ליום 31 בדצמבר 2024</b>
1,818	553	557	665	43	<b>פחת שנצבר:</b>
256	-	66	164	26	ליום 1 בינואר 2025
(27)	-	-	-	(27)	פחת
2,047	553	623	829	42	גריעות
					<b>פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2025</b>
1,668	553	496	595	24	<b>פחת שנצבר:</b>
168	-	61	70	37	ליום 1 בינואר 2024
(18)	-	-	-	(18)	פחת
1,818	553	557	665	43	גריעות
					<b>פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2024</b>
923	-	299	529	95	<b>עלות מופחתת:</b>
					ליום 31 בדצמבר 2025
636	-	326	158	152	ליום 31 בדצמבר 2024

## מגידו י.ק. בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות

**א. ספקים ונותני שירותים:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,803	34,912
1,177	16,238
<u>(*) 13,980</u>	<u>51,150</u>

חשבונות פתוחים  
המחאות ואשראי לפירעון

(\*) סווג מחדש, ראה ביאור 2(כב').

**ב. זכאים ויתרות זכות:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,626	5,714
1,490	32
470	762
500	700
(**) 2,759	15,231
-	13
<u>7,845</u>	<u>22,452</u>

עובדים ומוסדות בגין שכר\*  
מס ערך מוסף  
הפרשה לחופשה והבראה  
מקדמות בגין מימוש נדל"ן להשקעה  
הוצאות לשלם  
אחרים

(\*) כולל הפרשה למענקי שכר לעובדים  
(\*\*) סווג מחדש, ראה ביאור 2(כב').

**ג. הפרשות:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,914	4,412
(*) 13,311	21,893
1,867	3,814
<u>21,092</u>	<u>30,119</u>

הפרשה לבדק ותיקונים  
הפרשה לגמר  
הפרשה לתביעות משפטיות (\*\*)

(\*) סווג מחדש, ראה ביאור 2(כב').  
(\*\*) לפרטים נוספים בדבר תביעות משפטיות - ראה ביאור 19א'.

**ד. סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים:**

למידע בדבר סכומים שחזוי כי יסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח, ואשר מסווגים במסגרת התחייבויותיה השוטפות של הקבוצה, ראה ביאור 28.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 15 - אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים**

**א. הרכב התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:**

סה"כ		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
505,378	441,298	116,602	1,205	388,776	440,093

**הלוואות:**  
הלוואות מתאגידים  
בנקאיים אשר אינן  
צמודות בריבית משתנה  
(\*)

(\*) כולל הלוואות הנושאות ריבית שנתית משתנה בשיעורים של פריים בתוספת 0.5%-1.75% (2024) - פריים בתוספת 0.5%-3.5%

**ב. מועדי פירעון - ההלוואות שאינן שוטפות, בסך של 1,205 אלפי ש"ח, עומדות לפירעון במועדים הבאים:**

אלפי ש"ח	בשנת:
515	2027
547	2028
143	2029
<u>1,205</u>	<b>סה"כ</b>

**ג. מידע נוסף:**

לפרטים בדבר שעבודים ובטחונות - ראה ביאור 19.

**ד. אמות מידה פיננסיות:**

לאחר תאריך המאזן התחייבה החברה לתאגיד בנקאי כי היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על 85%. נכון למועד פרסום הדוח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית האמורה.

כמו כן, החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים לא ליצור שעבודים שוטפים כלליים ללא הסכמת התאגידים הבנקאיים וכי לא יחול שינוי בשליטה בחברה (כהגדרתה בהסכמים) ללא הסכמת התאגידים הבנקאיים. נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה בהתחייבויותיה כאמור לתאגידים הבנקאיים.

**ביאור 16 - אגרות חוב**

**א. הנפקת אגרות חוב סדרה א'**

ביום 26 בינואר 2025 השלימה החברה הנפקה של 123,000 יחידות אגרות חוב (סדרה א'), שכללו בסה"כ 123,000 אלף ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה א'). שיעור הריבית בגין אגרות חוב (סדרה א') הינו 5.73% לשנה. קרן אגרות החוב (סדרה א') עומדת לפירעון בשני תשלומים שנתיים כדלהלן: התשלום הראשון בשיעור של 40% מערך הנקוב הכולל של אגרות החוב, ישולם ביום 31 בדצמבר 2027 והתשלום השני בשיעור של 60% מערך הנקוב הכולל של אגרות החוב, ישולם ביום 31 בדצמבר 2028. הריבית, בשיעור 2.865%, תשולם פעמיים בשנה, בתשלומים חצי שנתיים שווים, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028, בגין התקופה של שישה חודשים, שתסתיים יום לפני מועד התשלום בגינה, למעט תקופת הריבית הראשונה בה יעמוד שיעור הריבית על 2.433%. תמורת ההנפקה נטו (בניכוי הוצאות ההנפקה) הסתכמה לסך של כ-121,626 אלפי ש"ח.

## מגידו י.ק. בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - אגרות חוב (המשך)

#### ב. מועדי פירעון של קרן אגרות החוב

ליום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	
49,200	2027
73,800	2028
123,000	

#### ג. מידע נוסף

להבטחת פירעון מלא של אגרות החוב (סדרה א'), שיעבדה החברה עודפי שלושה פרויקטים לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') שהינם: "מגידו על האגם" ו"טרינו" מתחם 1 באופקים ופרויקט "KAVA" בטבריה (חלק החברה בפרויקט 50%).

#### ד. אמות מידה פיננסיות אגרות חוב (סדרה א')

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כי תעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של:
  - א. סף מינימלי לאחר חלוקת דיבידנד - 170 מיליון ש"ח.
  - ב. סף מינימלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית - 160 מיליון ש"ח.
  - ג. סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי - 150 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על:
  - א. סף מינימלי לאחר חלוקת דיבידנד - 80%.
  - ב. סף מינימלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית - 82.5%.
  - ג. סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי - 85%.
- יחס העודפים ששועבדו (כמפורט בסעיף ג לעיל) לקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה לא יעלה על 95%.

נכון לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. כמו כן, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב סדרה א' כי לא תבצע חלוקת דיבידנד בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 30 בספטמבר 2024, בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה.

#### ה. הנפקת אגרות חוב סדרה ב'

לאחר תאריך המאזן, ביום 13 בינואר 2026, השלימה החברה הנפקה של 152,829,000 יחידות אגרות חוב (סדרה ב'), שכללו בסה"כ 152,829,000 אלף ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב'). שיעור הריבית בגין אגרות חוב (סדרה ב') הינו 5.17% לשנה. קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים שווים, ביום ה-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 ועד 2032.

הריבית, בשיעור 2.585%, תשולם פעמיים בשנה, בתשלומים חצי שנתיים שווים, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 בגין התקופה של שישה חודשים, שתסתיים יום לפני מועד התשלום בגינה, למעט תקופת הריבית הראשונה בה יעמוד שיעור הריבית על 2.38%.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כי תעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי המאוחד של החברה לא יפחת מסך של:
  - א. סף מינימלי לאחר חלוקת דיבידנד - 220 מיליון ש"ח.
  - ב. סף מינימלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית - 210 מיליון ש"ח.
  - ג. סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי - 200 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על:
  - א. סף מינימלי לאחר חלוקת דיבידנד - 77.5%.
  - ב. סף מינימלי שנקבע כעילה לעלייה בשיעור הריבית - 82.5%.
  - ג. סף מינימלי שנקבע כעילה לפירעון מיידי - 85%.

נכון למועד פרסום הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות

## מגידו י.ק. בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - אגרות חוב (המשך)

כמו כן, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב סדרה ב' כי לא תבצע חלוקת דיבידנד בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי כפי שיהיה מעת לעת ושהצטבר ויצטבר החל מיום 1 בינואר 2025, בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה.

ביאור 17 - מסים על ההכנסה

#### א. יתרות מסים נדחים:

הרכב נכסי מס נדחה מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	הוכר ישירות בהון אלפי ש"ח	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,594	-	8,024	(1,430)
1,414	-	(1,022)	2,436
(40)	-	(2)	(38)
(212)	-	(81)	(131)
	(18)		
(18)		-	-
9,575	-	(2,219)	11,794
17,313	(18)	4,700	12,631

#### הפרשים זמניים:

רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה  
עודפי עלות  
הפרשות  
הטבות לעובדים  
הפרשים בגין נכסים שעברו לחברת האם (ראה ביאור  
20א'4)  
קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות  
מלקוחות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,430)	(1,473)	43
2,436	(1,233)	3,669
-	(375)	375
(38)	(14)	(24)
(131)	33	(164)
11,794	3,114	8,680
12,631	52	12,579

#### הפרשים זמניים:

רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה  
עודפי עלות  
אחרים  
הפרשות  
הטבות לעובדים  
קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות  
מלקוחות

#### מסים נדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,631	17,313

התחייבויות לא שוטפות - התחייבות מיסים נדחים

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 17 - מסים על הכנסה (המשך)

ב. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,540	3,770	14,421
(45)	215	(264)
2,756	52	4,700
6,251	4,037	18,857

**מיסים שוטפים:**

הוצאות מיסים שוטפים

**מיסים בגין שנים קודמות:**

הוצאות (הכנסות) מיסים

**מיסים נדחים:**

הוצאות מיסים נדחים

סה"כ

ג. יתרות מסים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,465	-
-	9,367
12,631	17,313

נכסים שוטפים – מסים שוטפים

התחייבויות שוטפות – מסים שוטפים

התחייבויות לא שוטפות - מסים נדחים

ד. התאמת הוצאות מסים בפועל להוצאות מיסים סטטוטוריות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
36,130	19,385	86,077
23%	23%	23%
8,310	4,459	19,798
(79)	(96)	(127)
(2,145)	(385)	(1,124)
12	35	278
153	24	32
6,251	4,037	18,857

רווח לפני מסים על הכנסה

שיעור מס סטטוטורי (ה. להלן)

**הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי**

**תוספת (חיסכון) במס בגין:**

הכנסות פטורות

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות

אחרות

הוצאות שאינן מותרות בניכוי

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 17 - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ה. סביבת המס בה פועלת הקבוצה; מיסוי קבלנים:**

על הקבוצה חלות הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 וחוק מס הכנסה (תיאומים) בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985. שיעור מס חברות בישראל החל על החברה והחברות המוחזקות שלה, בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלו, הינו 23%.

בהתאם לסעיף 8א' לפקודה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א', שעיקרם מסירת הדירות לרוכשים. בהתאם לסעיף 18ד' לפקודה, הוצאות מימון, שיווק והנהלה וכלליות מהוונות לעלות הפרויקטים במהלך תקופת ההקמה ומוכרות בניכוי לצרכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים לצרכי מס על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודה. הוראות אלו של הפקודה, השונות מהכללים החשבונאיים, מייצרות הפרשים זמניים, אשר מקבלים ביטוי בזקיפת מיסים נדחים.

**ו. שומות מס סופיות:**

לחברה ולחברות הקבוצה הפרטיות שבשליטתה המלאה, טרם הוצאו שומות מס סופיות, ויש להן שומות מס שנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2020.

**ביאור 18 - התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות**

**הרכב:**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
23,932	67,655
13,992	49,682
205,900	295,723
(176,169)	(327,284)
<u>67,655</u>	<u>85,776</u>

יתרה לתחילת השנה  
תנועה בחיובים ונכסים בגין חוזה  
מקדמות אשר התקבלו השנה  
הכנסות שהוכרו במהלך השנה  
יתרה לסוף השנה

**ביאור 19 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים ובטחונות**

**א. הליכים משפטיים:**

כנגד החברה וחברות מאוחדות הוגשו תביעות הנובעות ממהלך העסקים הרגיל (טענות בגין ליקויי בניה/פגיעות גוף של פועלים (עובדים של קבלני משנה), בסך כולל ליום 31 בדצמבר 2025 של כ- 14,228 אלפי ש"ח בנוסף, הוגשו תביעות נזק גוף, בסכום שאיננו קצוב, אשר בהקשר להן לחברה פוליסות ביטוח. בגין חלק מהתביעות הנ"ל נרשמו הפרשות בסך כולל ליום 31 בדצמבר 2025 של כ- 5,114 אלפי ש"ח שחלקם נרשם כנגד הגדלת ההפרשה להוצאות בדק. להערכת הנהלת החברה והנהלות החברות המאוחדות, בהסתמך על חוות דעת של יועציהן המשפטיים והמקצועיים, ההפרשות שנזקפו כאמור הינן הולמות ומשקפות את הערכת הנהלה לגבי הפסדים אפשריים בגין התביעות הנ"ל.

**ב. ערבויות:**

הקבוצה ערבה כלפי רוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 סך ערבויות חוק המכר מסתכמות לכ-446 מיליון ש"ח.

בנוסף החברה ערבה לערבויות ביצוע, נזקים, היטלים ומכרזים שהועמדו עבור חברות הקבוצה (לא כולל חברות כלולות) בסך כולל של כ-67 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה ערבה להלוואות של חברות כלולות בהיקף של כ-36 מיליון ש"ח.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 19 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים ובטחונות (המשך)**

החברה ו/או חברות הבנות ערבות להתחייבויותיהן של חברות מאוחדות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של 158 מיליון ש"ח (כולל ערבויות חוק מכר). לפרטים בדבר ערבויות חברת בת להלוואות של חברות כלולות ראה ביאור 12ג' (1).

במסגרת רכישת החברה על ידי קבוצת אאורה (ראה באור ד'1) הוסבו לאאורה כל ערבויות הבעלים שהעמידו הבעלים הקודמים להבטחת התחייבויות החברה וחברות הבנות שלה לטובת בנקים ומוסדות פיננסים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרתן של התחייבויות הקבוצה להן ערבה אאורה מסתכמת לסך של כ- 272 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2024 – כ- 2.1 מיליון ש"ח).

**ג. שעבודים ובטחונות:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
505,378	441,298
-	121,681

**התחייבויות מובטחות של הקבוצה:**  
הלוואות מבנקים גורמים ממנים אחרים  
אגרות חוב

לפרטים בדבר שעבוד עודפי פרויקטים לטובת מחזיקי אגרות חוב סדרה א' ראה ביאור 16ג' לעיל.

**ביאור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין/שליטה וצדדים קשורים**

**א. התקשרויות עם צדדים קשורים:**

**(1) הסכם מסגרת לביצוע פרויקטים עבור אאורה:**

החברה וקבוצת אאורה הגיעו להסכמות לפיו החברה תוכל לבצע מעת לעת כחברת ביצוע פרויקטים לבנייה של אאורה כקבלן יזמי, כאשר ההסכם לא יחייב את אאורה למסור פרויקטים לחברה (אאורה צפויה להמשיך לעבוד גם עם חברות ביצוע אחרות) ולא יכלול מחויבות של החברה לבצע שיעור פרויקטים מסוימים עבור אאורה. כל פרויקט שיועבר לביצוע החברה על ידי אאורה יאושר מבחינת תנאיו (לרבות תמורה ותנאי תשלום) על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה.

ההסכם יהיה מבוסס על התנאים הבאים:

- (1) התמורה עבור עבודות הביצוע כאמור, תיקבע בהתאם לעלויות שנקבעו בדוח השמאי המלווה מטעם הגורם המממן את הפרויקט בסמוך לתחילת הפרויקט, במנגנון של סכום פאושלי.
- (2) תנאי התשלום יהיו כמקובל באותה עת בהסכמים של בעלת השליטה עם קבלנים מבצעים אחרים שנחתמו במועדים הקרובים ביותר להתקשרות בהסכם ביצוע ספציפי.
- (3) יתר התנאים יהיו בהתאם לתנאים הנהוגים בשוק ביחס לעבודות ביצוע, בין היתר, היקף אחריות הקבלן המבצע, הסדרי ביטוח, שירות ללקוחות וכיו"ב.

## מגידו י.ק. בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין/שליטה וצדדים קשורים (המשך)

#### (2) הסכמים לביצוע פרויקטים עבור אאורה:

ביום 19 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מאותו יום, את התקשרויות חברה בת, מגידו ביצוע בע"מ, בשני הסכמים נפרדים למתן שירותי בניה לחברת אאורה השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה. הסכם אחד הינו לביצוע פרויקט "מע"ר לוד" להקמת 6 בנייני מגורים שיכללו 326 יחידות דיור, וכן שטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור, בתמורה כוללת של כ- 345,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש נובמבר 2024 שפורסם ביום 15 בדצמבר 2024). ההסכם השני הינו לביצוע פרויקט ביהוד להקמת 6 בנייני מגורים שיכללו 444 יחידות דיור מעל קומת מסחר ושטחי ציבור, בתמורה כוללת של כ-447,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש פברואר 2025 שפורסם ביום 15 במרס 2025). נכון למועד הדוח טרם החל ביצוע הפרויקטים ע"י החברה, אך החברה מספקת בגין אותם פרויקטים שירותי ניהול ופיקוח לבעלת השליטה בחברה בגינם נרשמו בדוח רווח והפסד לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הכנסות מביצוע שירותי בניה ועלויות מביצוע שירותי בניה בסך של כ-2,423 אלפי ש"ח. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2026, החלה החברה בביצוע שני הפרויקטים כאמור.

כמו כן, ביום 22 במרס 2026, לאחר תאריך הדוח, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 18 במרס 2026 את התקשרות החברה בהסכם עם בעלת השליטה בחברה לביצוע פרויקט "מורדות עפולה" להקמת 10 בנייני מגורים שיכללו 156 יח"ד בתמורה כוללת של כ-129 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים).

#### (3) הסדר תיחום פעילות:

בחודש נובמבר 2024 התקשרו החברה וקבוצת אאורה בהסכם תיחום פעילות לפיהן החברה תעסוק בייזום פרויקטים באמצעות מכרזים של רמ"י ו/או רכישת קרקעות פרטיות, כאשר לחברה תהיה עדיפות בפריפריה (כפי שתוגדר בהסכם) ובביצוע פרויקטים עבור עצמה ועבור אאורה, ואילו בעלת השליטה לא תעסוק בעיסוקים אלו. החברה לא תפעל בתחום ההתחדשות העירונית וכן לא תפעל בתחום ייזום פרויקטים המסווגים כנדל"ן להשקעה. בנוסף, החברה תפעל בישראל בלבד, ותמנע מפעילות עסקית ו/או השקעות מחוץ לישראל.

#### (4) העברת נכסים לבעלת השליטה:

בחודש ספטמבר 2024 הגיעו אאורה והחברה להסכמות מחייבות על העברת פעילות ההתחדשות העירונית של החברה לאאורה וכן העברתם של השטחים המיועדים למסחר בפרויקט KY בכפר יונה ושל החלק בקרקע במגרשים בבני עייש המיועדים למסחר, מהחברה והחברת הבנות שלה לידי אאורה, כל זאת בהעברה ללא תמורה ובכפוף לקבלת אישור (פרה-רולינג) מרשות המסים לשינוי המבנה. בהתאם לכך סיווגה החברה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 את יתרת הנכסים בספרים לסעיף נכסים מיועדים לחברת האם בקבוצה. ביום 30 ביוני 2025 התבצעה העברת הנכסים, לאחר קבלת אישור רשות המסים לשינוי המבנה ולפיכך נגרעו מהדוח על המצב הכספי הנכסים המועברים כנגד קיטון בעודפים, בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

#### (5) יו"ר הדירקטוריון:

החל מיום 17 בנובמבר 2024 החל בכהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה מר אליהו מינג'רסקי (להלן: "היו"ר"). בהתאם להסכם שירותים בו התקשרה עימו החברה הוא יעניק לחברה שירותים כיו"ר דירקטוריון (ללא יחסי עובד מעביד) בהיקף של כ-80% משרה מלאה. הסכם השירותים הוא לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההעסקה בהודעה מוקדמת בכתב של 60 יום. התמורה החודשית בגין מתן השירותים לה זכאי היו"ר עומדת על 111,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדן. היו"ר זכאי להחזר הוצאות כנגד קבלות שיוגשו לחברה ולרכב צמוד שתעמיד לו החברה, אשר תישא בעלויות הוצאות הרכב עד לתקרה של 11,000 ש"ח בצירוף מע"מ לחודש. היו"ר זכאי להיות מבוטח בביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה ו/או חברת האם בכפוף לפוליסת ביטוח שתרכוש החברה ו/או החברה האם לנושאי המשרה בחברה וכן לקבל כתב שיפוי מהחברה בכפוף למדיניות התגמול של החברה. החל משנת 2025, ובכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, וכן בכפוף לתוצאות העסקיות של החברה, יהיה זכאי היו"ר למענק שנתי בסכום של בין 200,000 ש"ח בצירוף מע"מ ועד לתקרה של 400,000 ש"ח בצירוף מע"מ, וזאת בכפוף למדיניות הבונוסים הקיימת בחברה. בדבר תגמול הוני של יו"ר הדירקטוריון, ראה ביאור 21'ד' להלן.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין/שליטה וצדדים קשורים (המשך)

**(6) מנכ"ל החברה:**

ביום 1 במאי 2025, החל לכהן מר בן מיוסט כמנכ"ל החברה (להלן: "המנכ"ל") חלף מר צבי ויינר, אשר סיים את כהונתו ביום 30 באפריל 2025. בהתאם להסכם העסקתו, הוא יעסק כמנכ"ל החברה במשרה מלאה בתמורה למשכורת חודשית ברוטו בסך של כ-109 אש"ח. הסכם העסקה הינו לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההעסקה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. החברה תעמיד למנכ"ל רכב ותישא במלוא הוצאות אחזקתו, קרי דלק, דמי חניה ואגרות. המנכ"ל יהיה זכאי לתשלום בonus שנתי של עד 6 משכורות חודשיות ברוטו, מתוכם ישולם מענק בהיקף של לכל הפחות 3 משכורות חודשיות, בגין יעדים שיקבעו מראש. בגין שנת 2025, ישולם מענק חודשי באופן יחסי, לפי מספר חודשי העסקת המנכ"ל בפועל. כמו כן המנכ"ל יהיה זכאי לתגמול הוני כמפורט בביאור 21'ה' להלן.

**(7) בעל שליטה לשעבר:**

נכון ליום 31.12.2023 בעל השליטה בחברה היה מר יגאל קרני, אשר החזיק ב-64% מהון המניות של החברה. בסוף חודש יוני 2024, מיד לאחר מכירת מלוא השליטה בחברה לקבוצת אורה סיים מר יגאל קרני את עבודתו בחברה. לסיים העסקתו לא היו השלכות כספיות מהותיות. עד למועד פרישתו מהחברה מר יגאל קרני, בעל השליטה לשעבר, שימש כיו"ר דירקטוריון החברה, והחל מספטמבר 2022 ועד למועד פרישתו היה זכאי לשכר חודשי שלא יעלה על עלות מעביד בסך של 25 אלפי ש"ח לחודש, בנוסף לתשלום של דמי הבראה כחוק וכן לצבירה של ימי חופשה.

**(8) מנכ"ל החברה לשעבר:**

**(א)** עד לסוף חודש אפריל 2025 שימש מר צבי ויינר, כמנכ"ל החברה, באמצעות חברת צבי ויינר ניהול בע"מ, זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך 90 אלפי ש"ח ולהחזר עלויות דלק בגין הרכב שבבעלותו. בנוסף, וכן לבonus שנתי בסך 500 אלפי ש"ח.

**(ב)** ביום 14 ביוני 2024 רכש מר צבי ויינר, ביחד עם שותף, דירה מהחברה בפרויקט מגידו ליד האגם בעיר אופקים, בתמורה לסך של 1,836 אלפי ש"ח (כולל מע"מ), המשקפת את מחיר השוק של הדירה שנרכשה.

**(9) דירקטור לשעבר:**

במהלך חודש אפריל 2024 רכשו אח ובת של מי שהיה באותה עת דירקטור בחברה, והחל מחודש יוני 2024 חדל מלכהן בתפקיד זה, שתי דירות מהחברה בפרויקט "מגידו על האגם" בעיר אופקים, בתמורה לסך כולל של 3,680 אלפי ש"ח (כולל מע"מ), המשקפת את מחיר השוק של הדירות שנרכשו.

**(10) אישור תשלום גמול דירקטורים:**

בימים 13 ו-18 במרס 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תשלום גמול לכל הדירקטורים המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה לתקופה של 3 שנים, החל מיום 26 בינואר, מועד הפיכת החברה לחברת אג"ח. גמול הדירקטורים שישולם לכל דירקטור, כאמור בעד כהונתו, הינו גמול שנתי וגמול השתתפות בעד השתתפות בשיבות הדירקטוריון של החברה וועדותיו, בגובה ה'סכום הקבוע' כהגדרתו בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

**(11) הסכם לביצוע פרויקט KAVA מול חברת דיורים בע"מ:**

החברה באמצעות חברה מוחזקת בבעלותה המלאה, מגידו י.ק. ביצוע בע"מ, מספקת שירותי ביצוע לחברת דיורים בע"מ, חברה מוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה (בשרשור) ו-50% ע"י שותף צד ג', להקמת פרויקט KAVA בטבריה. מנגנון התמורה כפי שנקבע בהסכם בין הצדדים הינו לפי COST בתוספת של 4.75%. ראה סעיף ד' להלן.

**(12) ביטוח נושאי משרה:**

מחודש ינואר 2025 ועד יום 15 בספטמבר 2025 דירקטורים ונושאי משרה בחברה נכללו במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של חברת אורה, בעלת השליטה בחברה. החל מיום 16 בספטמבר 2025 החברה מבטחת בעצמה את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה באמצעות פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 20 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין/שליטה וצדדים קשורים (המשך)

ב. הטבות שניתנו לאנשי מפתח ניהוליים (יו"ר, מנכ"ל, מנכ"ל לשעבר ובעל שליטה לשעבר):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,449	2,306	4,644
2	3	3

שכר ונלוות, דמי ניהול והטבות

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

ג. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**במסגרת הנכסים השוטפים:**

343	-
2,400	570

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

**במסגרת הנכסים הלא שוטפים:**

2,761	14,004
-------	--------

הלוואות לחברות כלולות

יתרות נושאות ריבית שנתית בשיעור של

5.18%	5.02%
-------	-------

**במסגרת ההתחייבויות השוטפות:**

235	131
-----	-----

ספקים ונותני שירותים

500	838
-----	-----

זכאים ויתרות זכות

ד. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
75	55	532

הכנסות מימון מחברות כלולות

-	-	50,425
---	---	--------

שירותי ביצוע להקמת פרויקטים – לחברת דיורים בע"מ (חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני)

-	-	2,423
---	---	-------

הכנסות ועלויות מביצוע לחברת האם (ראה ביאור 20 א'2)

480	200	-
-----	-----	---

דמי שכירות לבעל שליטה לשעבר

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 21 - הון

א. הון רשום ומונפק:

מספר מניות			
ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025	
מונפק	רשום	מונפק	רשום
100,000	1,000,000	130,166,640	1,000,000,000

מניות רגילות בנות 0.0001 שקל חדש ישן ערך נקוב

ב. הזכויות הנלוות למניות:

הון המניות של החברה מורכב ממניות רגילות, בנות 0.0001 שקל חדש ע.נ., רשומות על שם. כל מניה רגילה מקנה למחזיק בה: (1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף באסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה בכל הצבעה בכל אסיפה כללית בה השתתף המחזיק בה; (2) זכות לקבלת דיבידנדים ומניות הטבה אם וכאשר יחולקו; (3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה לאחר פירוקה.

ג. הנפקת מניות וכתבי אופציה לציבור

ביום 9 ביולי 2025, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, על פי תשקיף המדף של החברה מחודש נובמבר 2024. על פי דוח ההצעה הציעה החברה למשקיעים מוסדיים, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור) תשס"ז-2007 (להלן: "משקיעים מוסדיים"), בדרך של הצעה לא אחידה, 366,666 יחידות (המהוות כ-97.24% מסך היחידות המוצעות). בנוסף, הציעה החברה לכלל הציבור, בדרך של הצעה אחידה, בהתאם להוראות תקנה 11(א)(1) (ב) לתקנות הצעה לציבור, 10,417 יחידות (המהוות כ-2.76% מסך היחידות המוצעות).

כל יחידה כוללת 80 מניות רגילות בנות 0.0000001 ש"ח ערך נקוב ו-44 כתבי אופציה (סדרה 1), במחיר כולל של 480 ש"ח ליחידה. כל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת, בכפוף להתאמות, כנגד תשלום במזומן בסך של 8.5 ש"ח לכל כתב אופציה (סדרה 1), לא צמוד, בכל יום מסחר, החל מיום רישום של כתבי האופציה (סדרה 1) למסחר בבורסה ועד ליום 12 ביולי 2029 ועד בכלל. שיטת אי ההצמדה לא תשונה במהלך תקופת המימוש. כתב אופציה (סדרה 1) שלא ימומש עד למועד האחרון למימוש (כולל), יפקע ויהיה בטל ולא יקנה למחזיק בו כל זכות או תביעה שהיא. קודם לביצוע ההנפקה, ביצעה החברה פיצול בהון המניות, במסגרתו הון המניות המונפק והנפרע גדל ל-100,000,000 מניות חלף 100,000 מניות.

המניות המוצעות, המניות הקיימות בהון החברה והמניות שתנבענה ממימוש אופציות (סדרה 1), תירשמה לאחר הנפקתן במרשם בעלי המניות של החברה, על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בע"מ והן תהיינה שוות בזכויותיהן לזכויות המניות הרגילות הקיימות בהון החברה, במועד דוח ההצעה, ותזכנה את בעליהן במלוא הדיבידנדים, מניות ההטבה או כל חלוקה אחרת (כלל שתהיה), אשר יוכרז עליה או שתחולק על-ידי החברה לאחר רישומן למסחר.

ביום 15 ביולי 2025, השלימה החברה את הנפקת המניות וכתבי האופציה (סדרה 1), בהתאם להצעת המדף, במסגרתה הנפיקה החברה 30,166,140 מניות רגילות (כ-23% ממניות החברה) וכ-16,591,652 כתבי אופציה (סדרה 1) בתמורה כוללת בסך של כ-181 מיליון ש"ח. תמורת ההנפקה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) בסך של כ-178 מיליון ש"ח, נרשמה כנגד גידול בהון העצמי של החברה בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025.

ד. הענקת אופציות ליו"ר דירקטוריון החברה

ביום 19 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה הענקת אופציות ליו"ר דירקטוריון החברה, זאת בהמשך לאישור תנאיהן של האופציות האמורות ע"י דירקטוריון החברה מיום 20 באוגוסט 2025 (להלן: מועד אישור תנאי האופציות) ולאישור ועדת התגמול של החברה מיום 18 באוגוסט 2025. בהתאם למתווה הענקת האופציות שאושר נקבע כי ליו"ר דירקטוריון החברה יוענקו 983,627 אופציות, הניתנות למימוש כל אחת למניה רגילה של החברה, בתמורה למחיר מימוש של 6 ש"ח לכל אופציה. זכאותו של יו"ר דירקטוריון החברה למימוש האופציות תתגבש בחלוף 3 שנים ממועד אישור תנאי האופציות. מועד הפקיעה של האופציות יחול בחלוף 4 שנים ממועד אישור תנאי האופציות. השווי ההוגן של האופציות אשר חושב על פי שער הנעילה של מניית החברה ביום 18 בנובמבר 2025, תוך יישום מודל בלק אנד שולס (B&S) לתמחור אופציות הינו כ-3,022 אלפי ש"ח. כמו כן, אם מתן השירותים הניתנים ע"י יו"ר דירקטוריון החברה יופסק מכל סיבה שהיא לאחר 24 חודשים ממועד הענקת האופציות קודם להשלמת 36 חודשים ממועד הענקתן, יהיה זכאי היו"ר לממש מחצית מן האופציות שהוענקו לו.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 21 - הון (המשך)

**ה. הענקת אופציות למנכ"ל החברה**

ביום 19 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה הענקת אופציות למנכ"ל החברה, זאת בהמשך לאישור תנאיהן של האופציות האמורות ע"י דירקטוריון החברה מיום 20 באוגוסט 2025 (להלן: מועד אישור תנאי האופציות) ולאישור ועדת התגמול של החברה מיום 18 באוגוסט 2025. בהתאם למתווה הענקת האופציות שאושר נקבע כי למנכ"ל החברה יוענקו 2,603,333 אופציות, הניתנות למימוש כל אחת למניה רגילה של החברה, בתמורה למחיר מימוש של 5.98 ש"ח לכל אופציה. זכאותו של מנכ"ל החברה למימוש האופציות תתגבש בשלוש מנות שוות כאשר המנה הראשונה תבשיל בחלוף שנתיים ממועד אישור תנאי האופציות, המנה השנייה תבשיל בחלוף 3 שנים ממועד אישור תנאי האופציות והמנה השלישית תבשיל בחלוף 4 שנים ממועד אישור תנאי האופציות. מועד הפקיעה של האופציות יחול בחלוף 5 שנים ממועד אישור תנאי האופציות. השווי ההוגן של האופציות אשר חושב על פי שער הנעילה של מניית החברה ביום 18 בנובמבר 2025, תוך יישום מודל בלק אנד שולס (B&S) לתמחור אופציות הינו כ-8,806 אלפי ש"ח. במקרה של סיום העסקה של המנכ"ל על רק שינוי שליטה בחברה שכתוצאה ממנו אאורה השקעות בע"מ תחדל מלהיות בעלת השליטה בחברה, תואץ הבשלת מנת האופציות הקרובה שטרם הבשילה.

**ו. רווח למניה**

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה מפעילות נמשכת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2023		2024		2025	
רווח המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת	רווח המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת
29,879	100,000,000	15,348	100,000,000	67,220	113,923,065
-	-	-	-	-	117,466
29,879	100,000,000	15,348	100,000,000	67,220	114,040,531

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח בסיסי

השפעת מניות פוטנציאליות מדללות

לצורך חישוב רווח מדולל

ביאור 22 - הכנסות ממכירת דירות

**א. הרכב ההכנסות:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
207,649	176,453	326,392
-	-	52,848
207,649	176,453	379,240

מכירת דירות ושטחי מסחר (ב. להלן)

הכנסות מביצוע שירותי בניה

**ב. צבר הכנסות ממכירת דירות:**

הכנסות הקבוצה מדירות שנמכרו עד ליום 31 בדצמבר 2025, וטרם נזקפו לרווח והפסד, הסתכמו בסך של כ-544,318 אלפי ש"ח. ההכנסות תיזקפנה בשנים הבאות בהתאם לקצב התקדמות הבניה של דירות שנמכרו בפרויקטים.

## מגידו י.ק. בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

#### ביאור 23 - הוצאות מכירה ושיווק ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
963	558	828
4,017	3,987	5,838
1,068	1,062	68
6,048	5,607	6,734

שכר  
דמי תיווך, פרסום וקידום מכירות  
אחרות

#### ביאור 24 - הוצאות הנהלה וכלליות ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,902	7,849	15,714
-	-	526
716	872	1,419
-	-	1,501
857	1,400	1,476
135	168	256
920	988	1,280
306	415	1,008
1,106	1,076	2,991
10,942	12,768	26,171

שכר עבודה ונלוות  
שכר דירקטורים  
אחזקת רכב  
תשלום מבוסס מניות  
שירותים מקצועיים  
פחת והפחתות  
שכר דירה  
מחשוב  
אחרות

#### ביאור 25 - הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
446	294	3,239
-	-	502
75	55	532
292	43	143
813	392	4,416

**הכנסות מימון:**  
ריבית בגין פיקדונות בנקים  
רווח משערורך ניירות ערך סחירים  
הכנסות מימון מחברה קשורה  
הכנסות ריבית ממוסדות  
**סה"כ הכנסות מימון**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
29,145	32,203	34,085
-	-	6,933
-	-	2,523
1,087	1,380	1,422
(29,139)	(32,492)	(36,253)
1,093	1,091	8,710
280	699	4,294

**הוצאות מימון:**  
הוצאות מימון וריבית בגין הלוואות  
הוצאות מימון וריבית אגרות חוב  
הוצאות מימון בגין שינוי בערך נוכחי של התחייבות פיננסית  
עמלות בנק  
בניכוי - מימון שהוון לנכסים כשירים  
**סה"כ הוצאות מימון**

**סה"כ הוצאות מימון, נטו**

## מגידו י.ק. בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים

#### א. מדיניות ניהול ההון:

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי חברות הקבוצה תוכלנה להמשיך ולפעול כ"עסק חי" תוך מקסום התשואה של המחזיקים בהון מניותיה, וזאת באמצעות, בין השאר, תמחור נאות של המוצרים והשירותים אותם היא מספקת תוך התאמה לרמת הסיכון הקיימת בשווקים בהם היא פועלת ושימור יחס הון לחוב מיטבי.

מבנה ההון של החברה מורכב מחוב, הכולל אגרות חוב, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, המתוארים בביאור 15, ומההון העצמי של החברה.

#### ב. מסגרת ומטרות לניהול סיכונים פיננסיים:

האחריות הכוללת לבסס מסגרת לניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי דירקטוריון החברה. האחראי על יישום מדיניות זו וביצועה הוא סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה במטרה לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע בקרות והגבלות הולמות לסיכונים ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות ובבקרות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף על מנת ליתן מענה לשינויים בתנאי השווקים בהם פועלת הקבוצה.

אגף הכספים של הקבוצה מספק שירותים לפעילות העסקית, מאפשר גישה לשווקים פיננסיים מקומיים, מפקח ומנהל את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילויות הקבוצה באמצעות דוחות פנימיים המנתחים את מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. סיכונים אלה כוללים סיכונים שוק (כוללים סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

#### ג. סיכוני שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, מדד תשומות בניה, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הוניים, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

בהתאם לאופי פעילותה חשופה החברה לסיכוני שוק הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון הפעילות בענף הנדל"ן במשק, שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד התשומות לבניה והשינויים ברמת הריבית במשק (ראה סעיף ד' להלן).

#### חשיפה למדד המחירים לצרכן:

לקבוצה אין הלוואות מתאגידים פיננסיים אשר צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל ולכן אינה חשופה לסיכון בגין עלייה במדד.

#### חשיפה למדד תשומות הבניה:

הקבוצה מתקשרת עם קבלנים וספקים אחרים בהסכמי ביצוע להקמת הפרויקטים אותם היא יוזמת, אשר לרוב אינם צמודים למדד תשומות הבניה. לאור זאת, לקבוצה חשיפה נמוכה לעליה במדד תשומות הבניה (למרות האמור הקבוצה חשופה לעליית המחירים של חומרי הגלם אותם היא רוכשת ישירות). מנגד, הקבוצה מצמידה חלק מהתקשרויותיה מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני שוק: (המשך)

**סיכוני ריבית:**

סיכוני שיעור הריבית של הקבוצה נובעים בעיקר מהתחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך מתאגידים בנקאיים. הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מאחר והלוואות הקבוצה נושאות שיעורי ריבית משתנים.

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
505,378	441,298

התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה

**ניתוח רגישות שיעורי ריבית הפריים:**

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית באופן פנימי לאנשי המפתח הניהוליים, נעשה שימוש בשיעור עלייה או ירידה של 0.25% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

בהנחה ששיעור הריבית יגדל ב-0.25% ושאר הפרמטרים יישארו קבועים, רווח הקבוצה (לפני מס) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 יקטן בכ- 1,100 אלפי ש"ח (2024: יקטן ב- 1,255 אלפי ש"ח), בהתעלם מהשפעת היוון עלויות אשראי לנכסים.

ד. ניהול סיכוני אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. הכנסות החברה מהקמת בניינים למכירה נובעות ממספר רב של רוכשי דירות, כאשר החזקה בדירות נמסרת לרוכשים רק לאחר גביית מלוא תמורתן. אי לכך, יתרות הלקוחות של החברה אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי.

ה. ניהול סיכוני נזילות:

**(1) כללי:**

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות בהתאם לצרכי הקבוצה על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים וביצוע תחזיות כספיות המתעדכנות מעת לעת, ובכלל זאת, שמירה על אמצעים פיננסיים (לרבות מסגרות אשראי והלוואות, כמפורט בביאור 15 לעיל), פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים להתקבל, לרבות פיקוח ותכנון של התשלומים לקבלנים, ספקים ונותני שירותים.

ככל שידרשו לחברה מזומנים נוספים, תבחן החברה גיוסם מתוך מגוון אפשרויות העומדות לרשותה, בהתאם לסדר העדיפויות של החברה כפי שיהא מעת לעת, לרבות בדרך של גיוסי חוב והון. היקף מקורות אחרים אלו ייקבע בהתאם לצרכי החברה, לתנאי השוק ולמגבלות שיהיו ביחס לאפשרויות השונות, כפי שיהיו. בשים לב למכלול המקורות האפשריים העומדים לרשות החברה ובהתבסס על הנתונים שברשותה למועד אישור הדוחות הכספיים, להערכת הנהלת החברה קיימים מקורות מספיקים לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד פירעון ולביצוע התשלומים בגין הוצאותיה השוטפות של החברה.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. ניהול סיכוני נזילות: (המשך)

**(2) מועדי פירעון של התחייבויות פיננסיות:**

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית עד למועדי הפירעון, בהתאם למועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן ובהתעלם מהשלכות צפויות של מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה.

הערך בספרים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	שנה 2 אלפי ש"ח	שנה 3 אלפי ש"ח	שנה 4 ואילך אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
440,093	336,952	67,774	54,710	-	459,436
1,205	78	580	580	145	1,383
121,681	7,047	56,248	78,029	-	141,324
51,150	51,150	-	-	-	51,150
20,977	20,977	-	-	-	20,977
<u>635,106</u>	<u>416,204</u>	<u>124,602</u>	<u>133,319</u>	<u>145</u>	<u>674,270</u>
388,776	330,987	41,447	7,684	28,155	408,273
116,602	8,070	119,635	580	725	129,010
30,050	30,050	-	-	-	30,050
3,677	3,677	-	-	-	3,677
24,090	-	26,600	-	-	26,600
<u>563,195</u>	<u>372,784</u>	<u>187,682</u>	<u>8,264</u>	<u>28,880</u>	<u>597,610</u>

**ליום 31 בדצמבר 2025:**

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1)  
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
אגרות חוב  
ספקים, קבלנים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות

**ליום 31 בדצמבר 2024:**

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1)  
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
ספקים, קבלנים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
התחייבות בגין נדל"ן להשקעה

(1) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים כולל הלוואות בסך של 439,622 אלפי ש"ח אשר שימשו למימון מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה (שמוצגים בנכסים שוטפים ולא שוטפים) שיתרתם ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של 758,820 אלפי ש"ח.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 27 - שווי הוגן

**א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:**

לצורך מדידת שווי הוגן של נכסים או התחייבויות, מסווגת אותם החברה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

**רמה 1:** מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלחברה יש גישה אליהם במועד המדידה.

**רמה 2:** נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, הניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

**רמה 3:** נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של החברה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2025 בשווי הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

		31 בדצמבר 2024			31 בדצמבר 2025			מועד הערכה
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח								
131,115	131,115	-	-	187,641	177,641	10,000	-	נדל"ן להשקעה (באור 11)
-	-	-	-	15,606	-	-	15,606	ניירות ערך סחירים (באור 6)

**ב. הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי הוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווי הוגן:**

שווי הוגן (*)		יתרה בספרים	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח			
-	126,321	-	121,681

התחייבויות פיננסיות  
אגרות חוב כולל ריבית לשלם

(\*) השווי הוגן של אגרות החוב שהונפקו מבוסס על שווי בבורסה נכון ליום 31 בדצמבר 2025

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 27 - שווי הוגן (המשך)

ג. נדל"ן להשקעה - טכניקות הערכה של נכסים הנמדדים בשווי הוגן על פי רמה 3:

שטח (מ"ר)	הנחת בסיס	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	תיאור המכשיר הנמדד
<b>ליום 31 בדצמבר 2025:</b>				
127,904	2,170	שווי למ"ר מבונה מגורים (ש"ח)		
6,500	3,200	שווי למ"ר מבונה מסחר (ש"ח)	גישת ההשוואה	קרקע להשקעה (מגורים למכירה)
ל.ר.	5.25%	שיעור היוון		
ל.ר.	3,030-4,600	מחירי שכ"ד (בש"ח לחודש)	גישת החילוץ	דיור להשכרה
<b>ליום 31 בדצמבר 2024:</b>				
43,920	1,970	שווי למ"ר מבונה (ש"ח)	גישת ההשוואה	קרקע להשקעה (מגורים למכירה)
ל.ר.	5.25%	שיעור היוון		
ל.ר.	2,817-4,600	מחירי שכ"ד (בש"ח לחודש)	גישת החילוץ	דיור להשכרה
7,731	930	שווי למ"ר מבונה תעסוקה (ש"ח)		
528	2,300	שווי למ"ר מבונה מסחר (ש"ח)	גישת ההשוואה	קרקע - תעסוקה ומסחר

ביאור 28 - סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ-12 חודשים

להלן מידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות של הקבוצה, וההון החוזר של החברה ל-12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי:

סך הכל (לתקופה של 12 חודשים) אלפי ש"ח	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) אלפי ש"ח	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים אלפי ש"ח	
628,786	(395,183)	1,023,969	נכסים שוטפים התחייבויות שוטפות עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות
(473,352)	165,605	(638,957)	
155,434	(229,578)	385,012	

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**מגזרי פעילות - באור 29**

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

- בנייה למגורים.
- קרקע להשקעה

יצוין כי לאחר תאריך הדוח החלה החברה בביצוע פרויקטים למגורים עבור אאורה, בעלת השליטה בחברה (כמפורט בבאור 20א' (2)) וכן, בהתאם לתוכניות העבודה צופה החברה שפעילות זו תתרחב ותגדל באופן משמעותי ולפיכך החברה מעריכה כי החל משנת 2026, יתווסף מגזר פעילות נוסף – ביצוע פרויקטים עבור חברת האם.

ביצועי המגזרים (רווח (הפסד) מגזרי) מוערכים בהתבסס על רווח (הפסד) תפעולי כמוצג בדוחות הכספיים בתוספת הוצאות מימון והוצאות מיסים הנתנים לייחוס ספציפי.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר.

פריטים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, מנוהלים על בסיס קבוצתי.

סה"כ	אחרים	קרקע להשקעה	בנייה למגורים
<b>מבוקר</b>			
<b>אלפי ש"ח</b>			
379,240	-	-	379,240
40,366	4,402	35,964	-
<u>79,513</u>	<u>4,402</u>	<u>35,964</u>	<u>39,147</u>
4,885			
(4,294)			
5,973			
<u>(18,857)</u>			
<u>67,220</u>			

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025**

סה"כ הכנסות המגזר	379,240
עלית ערך נדל"ן להשקעה	-
רווח מגזרי	39,147
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	4,885
הוצאות מימון, נטו	(4,294)
הכנסות אחרות	5,973
מיסים על ההכנסה	(18,857)
רווח נקי לשנה	67,220

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

באור 29 - מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	אחרים	קרקע להשקעה	בנייה למגורים
<b>מבוקר</b>			
<b>אלפי ש"ח</b>			
176,453	-	-	176,453
(6,092)	(6,313)	221	-
<u>18,452</u>	<u>(6,313)</u>	<u>221</u>	<u>24,544</u>
1,672			
(699)			
(40)			
<u>(4,037)</u>			
<u>15,348</u>			

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024**

סה"כ הכנסות המגזר  
 עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה  
 רווח מגזרי  
 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות  
 לפי שיטת השווי המאזני  
 הוצאות מימון, נטו  
 הפסד הון  
 מיסים על ההכנסה  
 רווח נקי לשנה

סה"כ	אחרים	קרקע להשקעה	בנייה למגורים
<b>מבוקר</b>			
<b>אלפי ש"ח</b>			
207,649	-	-	207,649
(13,899)	(13,899)	-	-
<u>27,084</u>	<u>(13,899)</u>	<u>-</u>	<u>40,983</u>
9,326			
(280)			
<u>(6,251)</u>			
<u>29,879</u>			

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**

סה"כ הכנסות המגזר  
 ירידת ערך נדל"ן להשקעה  
 רווח מגזרי  
 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות  
 לפי שיטת השווי המאזני  
 הוצאות מימון, נטו  
 מיסים על ההכנסה  
 רווח נקי לשנה

ביאור 30 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 22 במרס 2026 על ידי דירקטוריון החברה.

**מגידו י.ק. בע"מ**

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך  
(דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים  
המאוחדים המיוחסים לחברה**

**ליום 31 בדצמבר 2025**

## מגידו י.ק. בע"מ

מידע כספי נפרד  
ליום 31 בדצמבר 2025

### תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2-3	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים
	מידע כספי נפרד:
4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6	נתונים על תזרימי המזומנים
7-9	מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

לכבוד  
בעלי המניות של  
**מגידו י.ק. בע"מ**

א.נ.,

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

**חוות הדעת**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מגידו י.ק. בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהתסיימה באותו התאריך ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ- 5,321 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 וחלקה של החברה ברווחי אותה חברה הינו בסך של כ- 4,885 אלפי ש"ח לשנה שהתסיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

**בסיס לחוות הדעת**

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

**חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד**

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם ל הוראות תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

**חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד**

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



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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו בזדון או עקיפה של בקרה פנימית
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשל"ל-1970.

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

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'  
רואי חשבון

בני ברק, 22 במרס, 2026

*An independent member firm of  
Moore Global network limited -  
members in principal cities  
throughout the world*

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150  
E mail: master@lionorl.co.il www.lionorl.co.il

ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 E mail: secretary@melocpa.co.il

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
<b>אלפי ש"ח</b>	
8	5
2,139	5,468
379	141
<u>2,526</u>	<u>5,614</u>
36,145	338,922
216,982	276,477
<u>253,127</u>	<u>615,399</u>
<u>255,653</u>	<u>621,013</u>
780	4,504
11	118
<u>791</u>	<u>4,622</u>
-	121,681
-	<u>121,681</u>
(*) -	(*) -
-	154,440
-	24,010
1,030	1,030
-	1,501
32,273	32,273
<u>221,559</u>	<u>281,456</u>
<u>254,862</u>	<u>494,710</u>
<u>255,653</u>	<u>621,013</u>

**נכסים שוטפים**  
מזומנים ושווי מזומנים  
הכנסות לקבל מחברות מוחזקות  
חייבים ויתרות חובה  
**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**  
הלואאות ושטרי הון לחברות מוחזקות  
השקעות בחברות מוחזקות  
**סה"כ נכסים לא שוטפים**

**סה"כ נכסים**

**התחייבויות שוטפות**  
זכאים ויתרות זכות  
מיסים שוטפים  
**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות לזמן ארוך**  
אג"ח  
**סה"כ התחייבויות לזמן ארוך**

**הון עצמי**  
הון מניות (\*)  
פרמיה על מניות  
כתבי אופציה  
קרן הון  
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות  
שטרי הון צמיתים  
עודפים  
**סה"כ הון**

**סה"כ התחייבויות והון**

(\*) יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

עידן יהב -  
סמנכ"ל כספים

בן מיוסט - מנכ"ל

אליהו מינג'רסקי - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 22 במרס, 2026

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**נתונים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
1,242	2,004	5,326	<b>הכנסות</b>
			דמי ניהול מחברות מוחזקות
1,435	2,315	7,823	הוצאות הנהלה וכלליות
(193)	(311)	(2,497)	<b>הפסד תפעולי</b>
247	358	9,999	הכנסות מימון
-	-	(6,980)	הוצאות מימון
247	358	3,019	<b>סה"כ הכנסות מימון, נטו</b>
54	47	522	<b>רווח אחרי מימון</b>
29,837	15,311	66,818	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, נטו ממס
29,891	15,358	67,340	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
12	10	120	הוצאות מסים על ההכנסה
29,879	15,348	67,220	<b>רווח נקי וכולל לשנה</b>

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
29,879	15,348	67,220
(247)	(358)	(3,019)
12	10	120
-	-	1,501
(29,837)	(15,311)	(66,818)
(5)	(335)	(121)
(705)	(897)	(3,329)
-	780	3,724
(5)	(11)	(13)
(908)	(774)	(735)
-	181	-
(6,310)	590	(292,780)
(6,310)	771	(292,780)
-	-	(6,564)
-	-	121,626
-	-	178,450
7,192	-	-
7,192	-	293,512
(26)	(3)	(3)
37	11	8
11	8	5

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לשנה  
הכנסות מימון, נטו  
הוצאות מסים על ההכנסה  
תשלום מבוסס מניות  
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, נטו ממס

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

גידול בחייבים ויתרות חובה  
גידול בהכנסות לקבל  
גידול בזכאים ויתרות זכות

**מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:**

מסים ששולמו

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

קבלת דיבידנד מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני  
(מתן) גביה הלוואות לחברות מוחזקות  
**מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

ריבית ששולמה  
הנפקת אגרות חוב, נטו  
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציות, נטו  
קבלת הלוואה מחברה כלולה (\*)

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון**

**ירידה במזומנים ושווי מזומנים**

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה  
**מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**מידע נוסף למידע הכספי הנפרד**

**1. כללי:**

**א.** המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

**ב.** החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן - "הקבוצה") פועלות ועוסקות בעיקר בייזום והקמה של פרויקטים למגורים. בנוסף, לקבוצה מספר קרקעות בודדות בייעוד להקמת פרויקטים של מסחר, תעסוקה ותעשייה, ודיוור להשכרה ארוכת טווח. הקבוצה משמשת כקבלן הבנייה עבור פרויקטים שהיא עצמה יוזמת ועבור בעלת השליטה בחברה, אאורה השקעות בע"מ, והיא פועלת בתחום מדינת ישראל בלבד.

**ג. פרסום תשיף מדף והנפקת אגרות חוב, מניות וכתבי אופציות**

החל מיום 26 בינואר 2025, עם השלמת הנפקת אגרות חוב סדרה א', החברה הינה תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. לפרטים נוספים ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביום 15 ביולי 2025, השלימה החברה הנפקת מניות וכתבי אופציה לציבור ומניותיה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה. בהתאם החל מהמועד האמור, החברה הינה חברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. לפרטים נוספים ראה באור 20ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

**2. עיקרי המדיניות החשבונאית:**

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן - **הדוחות המאוחדים**), פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

**א.** הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

**ב.** השקעות (בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין).

**ג.** סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח (הפסד) כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

**ד.** חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח (הפסד) כולל אחר.

**ה.** סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

**ו.** הלוואות ושטרי הון שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגים בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

**ז.** יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלבנטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד או הרווח (ההפסד) הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**מידע נוסף למידע הכספי הנפרד**

**3. מזומנים ושווי מזומנים:**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
8	5

מזומנים ויתרות בבנקים

**4. מכשירים פיננסיים:**

**ניהול סיכון: נזילות:**

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות בהתאם לצרכי הקבוצה על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים וביצוע תחזיות כספיות המתעדכנות מעת לעת, ובכלל זאת, שמירה על אמצעים פיננסיים (לרבות מסגרות אשראי והלוואות), פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים להתקבל, לרבות פיקוח ותכנון של התשלומים לקבלנים, ספקים ונותני שירותים. הפיקוח על הנזילות מתבצע בשתי רמות: נזילות קצרת טווח ונזילות ארוכת טווח. הנזילות בטווח הקצר נמדדת על בסיס חודשי בעוד שהנזילות ארוכת הטווח נמדדת על בסיס רבעוני.

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות שלה על ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, וכן על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה ומועדי פירעון של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

ככל שידרשו לחברה מזומנים נוספים, תבחן החברה גיוסם מתוך מגוון אפשרויות העומדות לרשותה, בהתאם לסדר העדיפויות של החברה כפי שיהא מעת לעת, לרבות בדרך של גיוסי חוב והון וקבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות (לאחר שהובאו בחשבון מגבלות קיימות או שעשויות להיות על העברת כספים מהחברות המוחזקות לחברה). היקף מקורות אחרים אלו ייקבע בהתאם לצרכי החברה, לתנאי השוק ולמגבלות שיהיו ביחס לאפשרויות השונות, כפי שיהיו. בשים לב למכלול המקורות האפשריים העומדים לרשות החברה ובהתבסס על הנתונים שברשותה למועד אישור המידע הכספי הנפרד, להערכת הנהלת החברה קיימים מקורות מספיקים לפירעון התחייבויותיה בהגיע מועד פירעון ולביצוע התשלומים בגין הוצאותיה השוטפות של החברה.

**מגידו י.ק. בע"מ**  
**מידע נוסף למידע הכספי הנפרד**

5. מיסים על ההכנסה:

א. הוצאות מיסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
12	10	120
12	10	120

מיסים שוטפים  
הוצאות מיסים שוטפים  
סה"כ הוצאות מס

ב. יתרות מיסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
11	118

התחייבויות מיסים שוטפים

ג. מידע נוסף:

שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

6. מידע נוסף:

- א. השפעות מלחמת חרבות ברזל ומבצע שאגת הארי - בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל ומבצע שאגת הארי, ראה ביאורים ה' ו-ו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
- ב. עסקאות עם בעל שליטה לשעבר וצדדים קשורים - ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
- ג. פרסום תשקיף מדף והנפקת אגרות חוב, מניות וכתבי אופציה - ראה ביאור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
- ד. מינוי מנכ"ל חדש לחברה - ראה ביאור 20(א) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
- ה. הענקת אופציות למנכ"ל ויו"ר החברה - ראה ביאורים 21ד' ו-21ה'. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
- ו. רכישת השליטה בחברה - לפרטים בדבר רכישת השליטה בחברה ע"י אאורה השקעות בע"מ ראה באור ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
- ז. הלוואות לחברות מוחזקות נושאות ריבית לפי הוראות סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. להלוואות אלו לא נקבע מועד פירעון.

# פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

אופקים - מסחר



דזיין תקופתי  
לשנת 2025

MEGID   
BY AURA

## פרטים נוספים על התאגיד

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("התקנות")

### 1. תקנה 19 - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לדוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון, ראו דיווח מידי של החברה שהתפרסם בנפרד בסמוך למועד פרסום דוח שנתי זה, ביום 22 במרץ 2026.

### 2. תקנה 10א - תמצית דוחות רווח והפסד לכל אחד מהרבעונים לשנת 2025 (באלפי ש"ח)

סה"כ שנת 2025	רבעון 4/2025	רבעון 3/2025	רבעון 2/2025	רבעון 1/2025	
379,240	131,058	119,770	77,417	50,996	<b>סה"כ הכנסות ממכירת דירות</b>
307,188	110,551	95,040	62,496	39,101	עלות הדירות שנמכרו
6,734	1,674	1,954	1,509	1,597	הוצאות מכירה ושיווק
26,171	8,636	7,475	5,121	4,939	הוצאות הנהלה וכלליות
5,973	6,000		(27)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(40,366)	(1,530)	(887)	(494)	(37,455)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הקמה וביטול הפרשה לירידת ערך מלאי בניינים וקרקעות למכירה
<b>293,754</b>	<b>113,331</b>	<b>103,582</b>	<b>68,658</b>	<b>8,183</b>	<b>סה"כ הוצאות</b>
4,885	1,988	1,146	1,111	640	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>90,371</b>	<b>19,715</b>	<b>17,334</b>	<b>9,870</b>	<b>43,453</b>	<b>רווח תפעולי</b>
4,294	1,887	1,478	78	849	הוצאות מימון, נטו
<b>86,077</b>	<b>17,827</b>	<b>15,856</b>	<b>9,792</b>	<b>42,604</b>	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
18,857	3,580	3,437	2,084	9,758	מיסים על ההכנסה
<b>67,220</b>	<b>14,248</b>	<b>12,419</b>	<b>7,707</b>	<b>32,846</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>

### 3. תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות הערך

3.1 בחודש ינואר 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של 123,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'). תמורת ההנפקה נטו שהתקבלה עמדה על סך של כ-121,264 אלפי ש"ח והחברה ייעדה את תמורת ההנפקה לצורך פעילותה השוטפת.

3.2 ביום 15 ביולי 2025, השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 29,333,280 מניות של החברה ו-16,133,304 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות. בכך גייסה כ-181 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף מיום 9 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050864) ודיווח מידי של החברה מיום 15 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052327) והמשלים לו מיום 15 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052371). החברה ייעדה את תמורת ההנפקה לשם פעילותה השוטפת, לרבות לטובת השתתפות במכרזים לרכישת קרקעות חדשות והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת. יצוין, כי עד לשימוש בתמורת ההנפקה כאמור, אישר דירקטוריון החברה השקעה של החברה בסך של 15 מיליון ש"ח (אשר אינו מיוחס במלואו לתמורת ההנפקה) בקרן גידור אשר עיקר השקעתה מתבצעת

בהשקעות סולידיות (כמפורט בדוח הצעת המדף האמור), ויתרת השקעתה הינה באג"ח קונצרני לא מדורג, אג"ח קונצרני להמרה וכן במניות של תאגידים.

3.3 ביום 12 בינואר 2026, השלימה החברה הנפקה לציבור של 152,829,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'), על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 8 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2026-01-004186). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-005698). החברה מייעדת את תמורת ההנפקה, על פי דוח הצעת המדף לפעילותה השוטפת, לרבות לטובת השתתפות במכרזים לרכישת קרקעות חדשות ותשלום התמורה במסגרת מכרזי קרקע בהם זכתה החברה והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

#### 4. תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות

שם החברה	חברה מאוחדת/ חברה בשליטה משותפת / חברה כלולה	סוג המניה או ניירות ערך המינים לסוגיהם	כמות המניות	סה"כ ערך נקוב	זכויות החברה (בשרשור סופי) בהון המונפק והנפרע	זכויות החברה (בשרשור סופי) בהצבעה	זכויות החברה (בשרשור סופי) בזכות למנות דירקטורים	היקף ההשקעה נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	סכומי ההלוואות שהועמדו נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
מגידו מדף 1 בע"מ	מאוחדת	רגילות	10,000	100	100%	100%	(1,091)	-	
אורנג'יה השקעות בע"מ	מאוחדת	רגילות	10,000	100	100%	100%	(408)	-	
מגידו י.ק. ביצוע בע"מ	מאוחדת	רגילות	12,578,000	12,578,000	100%	100%	17,356	-	
מגידו השקעות ובנייה בע"מ	מאוחדת	רגילות א רגילות ב רגילות	1 2 16,000	1 (שקל ישן) 2 (שקל ישן) 16	100%	100%	29,270	-	
מגידו י.ק. יזום בע"מ	מאוחדת	רגילות	100	100	100%	100%	230,774	-	
דיריים בע"מ	כלולה	רגילות	500	500	50%	50%	19,371	14,004	

#### 5. תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדוח

במהלך שנת 2025 לא חלו שינויים בהשקעות החברה ההוניות בחברות בת ובחברות כלולות שלה.

6. **תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)**

שם החברה	לשנת 2024				לשנת 2025				
	דמי ניהול	הכנסות (הוצאות) ריבית *	דיבידנד	רווח (הפסד) אחרי מס	דמי ניהול	הכנסות (הוצאות) ריבית *	דיבידנד	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח (הפסד) לפני מס
מגידו מדף 1 בע"מ	-	(187)	-	(790)	(1,026)	(472)	-	(179)	(232)
אורנג'יה השקעות בע"מ	-	(694)	-	(417)	(542)	(578)	-	(447)	(581)
מגידו י.ק. ביצוע בע"מ	(232)	(303)	-	(1,198)	(1,530)	(248)	-	2,524	3,286
מגידו השקעות ובניה בע"מ	(659)	(3,193)	-	19,035	24,720	(1,317)	-	10,927	14,194
מגידו י.ק. יזום בע"מ <sup>1</sup>	(7,129)	(3,655)	-	(2,595)	(3,911)	(14,759)	-	49,489	62,983
דיריים בע"מ	-	2,292	(31,700)	2,534	3,291	1,006	-	1,280	1,662

(\*) כולל את כל הוצאות המימון.

7. **תקנה 20 - מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר בשנת הדיווח ומועדים וסיבות להפסקת מסחר**

7.1 כמפורט לעיל ביחס לתקנה 10ג', בתקופת הדוח נרשמו למסחר 123,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה.

7.2 כמפורט לעיל ביחס לתקנה 10ג', בתקופת הדוח נרשמו למסחר מניות רגילות למסחר של החברה.

7.3 כמפורט לעיל ביחס לתקנה 10ג', בתקופת הדוח נרשמו למסחר כתבי אופציה (סדרה 1) המירים למניות.

7.4 כמפורט לעיל ביחס לתקנה 10ג', לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2026, נרשמו למסחר 152,829,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בדרך של גיוס סדרת אג"ח חדשה.

7.5 לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה בשנת הדיווח.

<sup>1</sup> הנתונים כוללים אקוויטי מחברת דיריים.

8.1. להלן יפורטו התגמולים שניתנו בשנת 2025, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידים בשליטתה (הכוללים לפחות שלושה נושאי משרה של החברה עצמה), אשר ניתנו בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגידים בשליטתה, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025 (הנתונים מבטאים עלות מעביד לשנת 2025, באלפי ש"ח):

8.1.1. כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר; כיהן אדם כנושא משרה בכירה ביותר מתאגיד אחד מהתאגידים האמורים, ייבחנו תגמוליו במצטבר;

8.1.2. כל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, אם לא נמנה בפסקה 8.1.1;

8.1.3. כל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה בסעיפים 8.1.2 או 8.1.1, למעט חברה בת של החברה, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה;

8.1.4. להלן פרטים אודות השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

תגמולים אחרים		תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים <sup>2</sup>			
נתונים באלפי ש"ח									שם	תפקיד	משרה היקף	שיעור החזקה בהון התאגיד
סה"כ	אחר <sup>5</sup>	דמי שכירות	ריבית	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות <sup>4</sup>	מענק	שכר <sup>3</sup>				
1,693	-	-	-	-	1,332	361	-	-	-	80%	יו"ר הדירקטוריון	אליהו מינגירסקי
2,461	76	-	-	-	-	1,140	292	953	-	100%	מנכ"ל	בן מיוסט
1,323	105	-	-	-	-	-	183	1,035	-	100%	סמנכ"ל ביצוע	דמיטרי פלשער
750	55	-	-	-	-	-	92	603	-	100%	סמנכ"ל כספים	עידן יהב
568	53	-	-	-	-	-	-	515	-	100%	חשב	רן שמעון

<sup>2</sup> "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.

<sup>3</sup> "שכר" - לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון הפרשה לקרן השתלמות, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

<sup>4</sup> "תשלום מבוסס מניות" - כמשמעותו לפי כללי החשבונאות המקובלים.

<sup>5</sup> "אחר" - החזקת רכב.

8.2. התגמולים המפורטים לעיל מבוססים על תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה כפי שחלו בשנת 2025 כמפורט להלן. כמו כן נושאי המשרה מבוטחים בביטוח נושאי משרה וזכאים לכתבי פטור שיפוי לנושא משרה בנוסח שמאושר על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה מעת לעת, כמפורט בתקנה 29א להלן:

8.2.1. אליהו מינג'רסקי (יו"ר דירקטוריון) – ראה סעיף 8.3.1 להלן.

8.2.2. בן מיוסט (מנכ"ל) – ביום 1 במאי 2025 מר בן מיוסט החל לכהן כמנכ"ל החברה. בהתאם להסכם העסקתו, הוא מועסק כמנכ"ל החברה במשרה מלאה בתמורה למשכורת חודשית ברוטו, הכוללת דמי הבראה, בסך של 109,400 ש"ח. החברה מעמידה למנכ"ל רכב ונושאת במלוא הוצאות אחזקתו, קרי דלק, דמי חניה ואגרות. המנכ"ל זכאי לתשלום בonus שנתי של עד 6 משכורות חודשיות ברוטו, מתוכם ישולם מענק בהיקף של לכל הפחות 3 משכורות חודשיות בגין יעדים שיקבעו מראש. המנכ"ל זכאי ל-20 ימי חופשה שנתיים וכן לזכויות נלוות, כגון: ביטוח מנהלים, קרן פנסיה וקרן השתלמות. הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההעסקה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. המנכ"ל התחייב כלפי החברה בהוראות הנוגעות לסודיות, אי תחרות ואי שידול. לפרטים בדבר הקצאת אופציות למנכ"ל החברה ראה ביאור 21ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

8.2.3. דמיטרי פלש'ר - מר פלש'ר מכהן כסמנכ"ל ביצוע בחברה החל מחודש נובמבר 2024. לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר פלש'ר על סך של כ-73 אלפי ש"ח ברוטו.

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר פלש'ר לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן החברה מעמידה למר פלש'ר רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידו. הסכם העסקתו של מר פלש'ר אינו מוגבל בזמן וניתן לסיום על ידי כל אחד מן הצדדים בהודעה מוקדמת של 30 ימים מראש.

8.2.4. עידן יהב – מר יהב מכהן כסמנכ"ל כספים בחברה החל מיום 25 במרץ 2025. לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר יהב על סך של כ-50 אלפי ש"ח ברוטו.

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר יהב לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן החברה מעמידה למר יהב רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידו. בהתאם להתקשרות האמורה מר יהב עשוי להיות זכאי לבonus שנתי, על פי ובהתאם לאישורים הנדרשים לפי מדיניות התגמול של החברה. הסכם העסקתו של מר יהב אינו מוגבל בזמן וניתן לסיום על ידי כל אחד מן הצדדים בהודעה מוקדמת של 90 ימים מראש.

8.2.5. רן שמעון - מר שמעון מכהן כחשב בחברה החל משנת 2018. לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר שמעון על סך של כ-35 אלפי ש"ח ברוטו.

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר שמעון לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל בחברה. כמו כן החברה מעמידה למר שמעון רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידו. הסכם העסקתו של מר שמעון אינו מוגבל בזמן וניתן לסיום על ידי כל אחד מן הצדדים בהודעה מוקדמת של 30 ימים מראש.

### 8.3. גמול דירקטורים

גמול הדירקטורים שישולם לדירקטורים של החברה המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה (למעט ליו"ר הדירקטוריון שלגביו חל הסדר נפרד), לרבות דירקטורים חיצוניים, ולרבות דירקטור המכהן ו/או שיכהן מעת לעת שהוא מקרב ו/או מטעם בעלי שליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, ו/או קרוביהם (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) או שלבעלי השליטה יש עניין אישי במתן הגמול לו, הינו גמול שנתי וגמול השתתפות בעד השתתפות בישיבות הדירקטוריון של החברה וועדותיו, בגובה ה'סכום הקבוע' כהגדרתו בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, לתקופה של שלוש (3) שנים, החל מיום 26 בינואר 2025, מועד הפיכת החברה לחברת אגרות חוב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018292).

#### 8.3.1. הסכם למתן שירותים כיו"ר דירקטוריון - מר אליהו מינג'רסקי:

החל מיום 17 בנובמבר 2024 החל בכהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה מר אליהו מינג'רסקי (להלן: "היו"ר"). בהתאם להסכם שירותים בו התקשרה עימו החברה הוא יעניק לחברה שירותים כיו"ר דירקטוריון (ללא יחסי עובד מעביד) בהיקף של כ-80% משרה מלאה. הסכם השירותים הוא לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההעסקה בהודעה מוקדמת בכתב של 60 יום. התמורה החודשית בגין מתן השירותים לה זכאי היו"ר עומדת על 111,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. היו"ר זכאי להחזר הוצאות כנגד קבלות שיוגשו לחברה.

היו"ר זכאי להעדר מתפקידו 20 ימי היעדרות בשנה (שאינה מחמת מחלה) מבלי שתיפגע התמורה לה הוא זכאי. בנוסף, החברה מעמידה לרשות היו"ר רכב צמוד, לצורך מתן השירותים, ונושאת בעלויות הוצאות הרכב עד לתקרה של 11,000 ש"ח בצירוף מע"מ לחודש. היו"ר זכאי להיות מבוטח בביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה ו/או חברת האם בכפוף לפוליסת ביטוח שתרכוש החברה ו/או החברה האם לנושאי המשרה בחברה וכן לקבל כתב שיפוי מהחברה בכפוף למדיניות התגמול של החברה.

החל מתום שנת 2025, ובכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, וכן בכפוף לתוצאות העסקיות של החברה, יהיה זכאי היו"ר למענק שנתי בסכום של בין 200,000 ש"ח בצירוף מע"מ ועד לתקרה של 400,000 ש"ח בצירוף מע"מ, וזאת בכפוף למדיניות הבונוסים הקיימת בחברה/בבעלת השליטה.

לפרטים בדבר הקצאת אופציות ליו"ר דירקטוריון החברה ראה ביאור 21' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

#### 8.4. מדיניות תגמול לעניין תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה

לפרטים אודות מדיניות תגמול לעניין תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה בהתאם לתיקון מס' 20 לחוק החברות, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050850).

9. **תקנה 21א - השליטה בתאגיד**

נכון למועד הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה אאורה השקעות בע"מ (להלן: "אאורה" או "בעלת השליטה"). נכון למועד הדוח בעל השליטה באאורה הינו מר יעקב יגאל אטרקצ'י. לפיכך, מר יעקב יגאל אטרקצ'י הינו בעל השליטה בחברה.

10. **תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן ענין אישי**

10.1 **ערבויות אאורה**

במסגרת רכישת השליטה על ידי אאורה, החליפה אאורה ערבויות של הבעלים הקודמים כלפי הגופים המממנים את הקבוצה. נכון ליום 31.12.2025 היקף הערבויות לאשראים ולערבויות חוק מכר של בעלת השליטה לקבוצה עומד על כ- 575,750 אלפי ש"ח.

10.2 **שטרי הון צמיתים**

במסגרת הסכם רכישת השליטה בחברה בידי בעלת השליטה הקודמת, בחודש מאי 2022, נקבעו מספר תנאים מתלים שכללו, בין היתר: המרה של יתרת הלוואת הבעלים שהועמדו לחברות בקבוצה לשטרי הון בהיקף כולל בסך של כ-23 מיליון ש"ח וביחד עם שטרי הון נוספים שהועמדו לחברה בסך כ-9.2 מיליון ש"ח עמדה יתרתם על כ-32.2 מיליון ש"ח (להלן: "שטרי ההון"). יצוין, כי בין השאר לא נקבע בשטרי ההון מועד פירעון אך בכל מקרה נקבע כי הם לא יעמדו לפירעון לפני חלוף 5 שנים מיום העמדתם וכי שטרי ההון אינם צמודים למדד כלשהו והם אינם נושאים ריבית, הפרשי הצמדה ו/או תשואה כלשהי. שטרי ההון כיום בבעלות בעלת השליטה.

עוד נקבע בשטרי ההון כי ניתן יהיה לדרוש את סילוקם המיידי בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן: (1) אם ייפתחו נגד החברה הליכי חדלות פירעון; (2) אם הוטל עיקול על נכסים מהותיים של החברה, שלא הוסר תוך 30 ימים מיום הטלתו; (3) אם נושה כלשהו של החברה האיץ ו/או העמיד לפירעון מידי חובות והתחייבויות של הלווה ו/או נקט בהליכים משפטיים נגד הלווה ו/או נגד נכסיה; ו-(4) אם החברה תשתמש בכספי שטרי ההון שלא למטרות המפורטות בהם. יחד עם זאת, בהסכמי שטרי ההון נקבע מפורשות כי פירעון שטרי ההון, לרבות בקרות מי מהאירועים שתוארו לעיל, יהיה רק בכפוף לקבלת החלטת הדירקטוריון של החברה, או במקרה של פירוקה, ובכל מקרה נדחה ונחות בפני כל התחייבויות אחרות וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוק. שטרי ההון כיום בבעלות בעלת השליטה.

10.3.1. העברת נכסים לבעלת השליטה

10.3.1.1. בחודש ספטמבר 2024 הגיעו אאורה והחברה להסכמות מחייבות על העברת פעילות ההתחדשות העירונית של החברה וחברות הבנות שלה לאאורה אשר זו פעילותה ומומחיותה. זאת על מנת לאפשר לקבוצת בעלת השליטה לנצל את מומחיותה, מבחינת החתמת וההתנהלות מול הדיירים, ההתנהלות מול הרשויות המקומיות, ההיבטים המשפטיים, השוק, גיוס ההון, גיוס משקיעים, השיווק, פיזור סיכונים וכו' בתחום ההתחדשות העירונית.

10.3.1.2. בחודש ספטמבר 2024 הגיעו מכרזים מסחריים בע"מ (חברה בבעלותה המלאה של אאורה) ומגידו השקעות ובנייה בע"מ (להלן בסעיף זה: "מגידו השקעות"), אשר בבעלותה המלאה של החברה, להסכמות מחייבות על העברת מלוא השטחים המיועדים למסחר בפרויקט KY (דיור מוגן) בכפר יונה, ללא תמורה.

10.3.1.3. בחודש ספטמבר 2024 הגיעו אאורה ומגידו יזום אשר בבעלותה המלאה של החברה להסכמות מחייבות על העברת החלק בקרקע במגרשים בבני עייש המוחזקים בידי מגידו יזום ומיועדים למסחר.

כמו כן נקבע כי העברת כל הנכסים האמורים (להלן: "שינוי המבנה") תעשה ללא תמורה ובכפוף לקבלת ההסדר פרה רולינג מרשות המיסים.

ביום 30 ביוני 2025 התבצעה העברת הנכסים, לאחר קבלת אישור רשות המיסים לשינוי המבנה ולפיכך נגרעו מהדוח על המצב הכספי הנכסים המועברים כנגד קיטון בעודפים, בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

10.3.2. הסדר תיחום פעילות

בעלת השליטה והחברה חתמו על הסדר תיחום פעילות במסגרתו התחייבו שלא להתחרות במישרין או בעקיפין בתחומים המפורטים בפרק זה המהווים את עיקר פעילותן למועד דוח זה (להלן: "הסדר תיחום הפעילות"), אלא במתן זכות סירוב ראשונה או בהרשאה מראש ובכתב על פי ההסכם. תוקף ההסכם מיום ההנפקה לראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור ולמשך 3 שנים ממועד כניסתו לתוקף ויבוטל לפי כן במידה ואאורה תחדל להיות בעלת השליטה בחברה.

בהתאם להסדר, מתחייבת החברה להימנע מלעסוק במישרין ו/או בעקיפין באחת מהפעולות הבאות:

עיסוק, השקעה או יזמות בתחום ההתחדשות העירונית (לרבות תמ"א 38, פרויקטים של פינוי-בינוי וכל פרויקט הכרוך במתן תמורה לדיירים מפונים באמצעות בניית דירות חדשות). ככל שתגיע לחברה הזדמנות עסקית בתחום ההתחדשות העירונית, היא תפנה אותה לבעלת

השליטה ללא תמורה. פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית הקיימים למועד חתימת ההסדר יועברו לבעלת השליטה ו/או חברות בנותיה לפי הסכמות נפרדות בין הצדדים.

עיסוק, השקעה או יזמות בהשקעות ו/או בהקמה של נדל"ן להשקעה, לרבות נדל"ן מסחרי (ובכלל זה נדל"ן המיועד למשרדים, למסחר, לתעשייה, לתיירות ו/או לכל שימוש שאינו מגורים ו/או דיור מוגן). בכל הנוגע לפרויקטים הכוללים דירות להשכרה, החברה תוכל לגשת לפרויקטים הכוללים פעילות כאמור ובלבד שעיקר הפרויקט הינו דירות מגורים למכירה, כאשר החברה תפעל למכירה גם של חלק הדירות להשכרה, בכפוף לתנאי המכרז של דירה להשכיר/רמ"י. ככל שבמסגרת פרויקט מותר לחברה ייכלל גם מרכיב של נדל"ן מסחרי, החברה תציע אותו לבעלת השליטה ו/או לחברה בת של בעלת השליטה, כך שהחברה שתקבל את החלק של הנדל"ן המסחרי תישא בהוצאות והשקעות המתייחסות לחלק הנדל"ן המסחרי. ביחס לפרויקטים שאינם ניתנים להפרדה מול צדדים שלישיים בין מרכיב הנדל"ן היזמי למגורים לבין מרכיב הנדל"ן להשקעה, החברה תהא רשאית בהסכמה בכתב ומראש של בעלת השליטה, לבצע את הפרויקט כולו, כאשר בין הצדדים יחול הסדר "גב אל גב", לפיו בעלת השליטה או חברה הבת שלה יישאו מול החברה בכל ההוצאות וההשקעות הנדרשות לביצוע חלק הנדל"ן להשקעה בפרויקט בהתאם לקביעות ודוחות שמאי, ותהא זכאית לכל הזכויות והתמורות הנובעות מהנדל"ן להשקעה מול החברה.

החברה תפעל בישראל בלבד, ותמנע מפעילות עסקית ו/או השקעות מחוץ לישראל, במישרין ו/או בעקיפין לרבות באמצעות חברות בשליטתה, לבד או ביחד עם אחרים, אלא בהסכמה מראש ובכתב של בעלת השליטה.

בהתאם להסדר תיחום הפעילות, התחייבה בעלת השליטה כי:

10.3.2.1. החברה תחזיק בחברת הביצוע היחידה בקבוצה כך שבעלת השליטה לא תעסוק, תשקיע או תיזום פעילות עסקית של חברת ביצוע של פרויקטים בתחום הנדל"ן, אלא באמצעות החברה והחברות הבנות שלה.

למען הסר ספק אין באמור לעיל כדי למנוע מבעלת השליטה להתקשר בעבודות ביצוע של פרויקטים בהם היא החברה היזמית עם חברות ביצוע אחרות. יובהר, כי אין בהסדר כדי לחייב את בעלת השליטה ו/או את החברה להתקשר בהסכם לביצוע עבודות על ידי החברה עבור פרויקטים של בעלת השליטה, ובעניין זה יחול הסכם מסגרת לביצוע עבודות שייחתם בין הצדדים.

10.3.2.2. בעלת השליטה לא תציע ולא תשתתף, בכל מכרז ו/או הצעה ו/או הזמנה להציע הצעות ו/או כל הליך דומה שמתפרסם על ידי רמ"י, למעט באמצעות החברה ו/או חברות בשליטתה. על אף האמור, ככל שהחברה תחליט מטעמים מסחריים, באישור ועדת הביקורת והדירקטוריון כאמור להלן, שלא להשתתף במכרז ו/או בהליך דומה של רמ"י, תהיה בעלת השליטה רשאית (לרבות באמצעות חברות בנות) להשתתף בהליך. יובהר, כי האמור לא יחול על פרויקטים בהם זכו בעלת השליטה ו/או חברות בשליטתה קודם לכניסתו לתוקף של ההסכם.

ההתחייבויות המפורטות בהסדר תיחום הפעילות לא יחולו ביחס לפעילות כדלהלן :

10.3.2.3 . כל פעילות של בעלת השליטה ו/או של חברות בשליטתה מחוץ לישראל.

10.3.2.4 . כל פעילות אשר ביחס אליה צד להסדר תיחום הפעילות התקשר בהתקשרות מחייבת בטרם נכנס לתוקף ההסדר הנ"ל אלא אם נקבע בהסדר באופן מפורש אחרת.

10.3.2.5 . כל פעילות באמצעות תאגידים שמי מהצדדים אינו מחזיק בשליטה בהם, ואולם אף צד לא יקים ו/או ישקיע בתאגיד, שהוא יודע בעת ההקמה או ההשקעה שמטרתו הינה לפעול באופן שאינו תואם את הוראות הסדר תיחום הפעילות.

10.3.2.6 . למען הסר ספק, כל פעולה בנכס מקרקעין אשר המטרה שלה הינה לשימוש עצמי של מי מהצדדים ובכלל זה שימוש עצמי של בעלי שליטה ו/או נושאי משרה במי מהצדדים ו/או של תאגידים בשליטתם, וכן כל פעולה שעניינה השקעה ו/או החזקה בנכס נדל"ני למטרה אישית של מי מהצדדים כגון רכישת דירת מגורים להשקעה.

בעלת השליטה והחברה תהיינה רשאיות לבצע עסקאות פרטיות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים של רכישת מקרקעין בבעלות פרטית לצרכי בנייה למגורים (לרבות עסקאות קומבינציה) מול צדדים שלישיים, ואולם בעלת השליטה תעניק לחברה עדיפות בדמות זכות הצעה ראשונה להתקשר בפרויקטים שהינם בתחומי הפריפריה, אם אלו הוצעו לחברה מקבוצת אאורה, כך שאאורה תוכל לבצעם אם אושרו על ידי החברה כאמור להלן. לעניין זה "תחומי הפריפריה" הינם התחומים במדינת ישראל שהינם בתחומי סמכויות ועדה מחוזית צפון וועדה מחוזית דרום במנהל התכנון במשרד הפנים. למען הסר ספק, זכות ההצעה הראשונה לא תחול על פרויקטים בהם אאורה ו/או חברות בשליטתה התקשרו קודם לכניסתו לתוקף של הסדר תיחום הפעילות ולא תחול על פרויקטים של התחדשות עירונית, שהחברה לא תעסוק בהם לפי הסדר תיחום הפעילות.

ככל שלפי הסדר תיחום הפעילות אאורה נדרשת להביא בפני החברה פעולה מסוימת או לקבל את אישורה כאמור הרי יחול האמור להלן :

10.3.2.7 . ההצעה או ההזדמנות העסקית תובאנה בצירוף חומרים נלווים, לחברה על מנת שזו תהיה בעלת זכות סירוב ראשון לבצע את הפעולה בעצמה (להלן : "ההצעה"). בכפוף להוראות כל דין, החברה תחתום על סודיות כלפי אאורה וכלפי צדדים שלישיים הרלוונטיים להצעה.

10.3.2.8 . החלטת החברה בדבר אי מימוש זכות ההצעה הראשונה או החלטה שלא לבצע את הפעולה תתקבל על ידי ועדת הביקורת של החברה וזאת בתוך 14 ימים ממועד קבלת ההצעה, הכוללת את המידע הרלוונטי בקשר להצעה ולאחר קבלת המלצת הנהלת החברה. החלטה בדבר קבלת ההצעה או ביצוע פעולה תתקבל לפי המלצת ועדת הביקורת בדירקטוריון החברה, ללא נוכחות דירקטורים שהינם נושאי משרה

ו/או עובדים של אאורה בעת קבלת ההחלטה ולאחר קבלת המלצת ההנהלה תוך 7 ימים לאחר קבלת החלטת/המלצת ועדת הביקורת. הודיעה החברה על סירובה להצעה כאמור, או במקרה של היעדר היענות מצד החברה עד לתום התקופות המנויות לעיל, תהיה בעלת השליטה רשאית לבצע את הפעולה נשוא ההצעה בתנאים שהוצגו לחברה ו/או בתנאים טובים פחות וזאת מבלי שהדבר ייחשב כניצול הזדמנות עסקית של החברה. הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה ובמהירות האפשרית בבואם ליישם את הוראות הסדר תיחום הפעילות, על מנת להימנע מסיטואציה בה בשל יישום הוראותיו של הסדר תיחום הפעילות, תימנע האפשרות מהקבוצה לנצל את ההזדמנות העסקית הנבחנת. לפיכך, על אף האמור בסעיף זה לעיל, תקוצרנה תקופות ההודעה ככל שתהיה דחופות מיוחדות לבחינת הפעולה לתקופה המירבית האפשרית בנסיבות העניין ומבלי לפגוע ביכולתם של הצדדים לבחון את הפעולה כאמור.

10.3.2.9. לאחר חתימת הסכם תיחום הפעילות, בחודש דצמבר 2024, זכתה מגידו ייזום בקרקע בגודל של כ-16 דונם בשני מתחמים בקריית עקרון המיועדים להקמת פרויקט בהיקף של 483 יח"ד (לאחר תוספת של 63 יח"ד שאושרה במסגרת התב"ע החדשה כמפורט להלן), כמפורט בסעיף 7.7.1 לפרק א', תיאור עסקי התאגיד. במסגרת התכנית שהופקדה בגין הקרקע (להלן: **"התב"ע החדשה"**) נכללות, בין היתר, 63 יחידות דיור נוספות וכן כ-1,200 מ"ר זכויות למסחר בחזית המסחרית של המגרשים הכלולים בקרקע ("**הזכויות למסחר**"), כאשר מימוש זכויות הבנייה הללו כפוף לאישורה של התוכנית המופקדת. בהתאם להסדר תיחום הפעילות, החברה נדרשת להציע את הזכויות למסחר לבעלת השליטה. ההצעה שהוגשה במסגרת המכרז על פי תנאיו לא נקבה בשווי הזכויות למסחר בנפרד משווי ההצעה למגורים. בהעדר הסדר כיצד לגזור את שווי הזכויות למסחר אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בחודש דצמבר 2025, כי שומה ביחס לשווי הזכויות למסחר ("**השומה**"), בסך של 8.78 מיליון ש"ח תשמש כבסיס להצעה כאמור. יובהר כי המחיר שיוצע במסגרת ההצעה מניח כי החברה תישא בהיטלי ההשבחה בגין הזכויות למסחר ובעלויות התכנון עד לשלב התב"ע, כאשר בעלת השליטה תישא בעלויות עתידיות בגין הזכויות למסחר, לרבות תכנון פרטני וביצוע. ביום 11 בינואר 2026 אושרה התב"ע החדשה ונכון למועד הדוח החברה ובעלת השליטה פועלות לקדם הסכם מחייב למכירת הזכויות למסחר כאמור לעיל.

10.3.2.10. כמו כן, בהתאם להסדר תיחום הפעילות, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בחודש דצמבר 2025, מתווה להגשה משותפת של הצעות למכרזי מקרקעין של רשות מקרקעי ישראל למתחמי עירוב שימושים. המתווה מבוסס על מודל כלכלי מלא ואחיד לפרויקט שמגבשת החברה, הן על שטחי המגורים, הן על שטחי המסחר והתעסוקה, לרבות שטחים נלווים, ואשר קובע מסגרת זמן שבה בעלת השליטה בוחרת אם להצטרף לרכישת שטחי המסחר והתעסוקה, כנגד נשיאה בעלויות הקרקע היחסיות (כאשר שווי הקרקע נקבע לפי שילוב בין שיטת החילוץ באשר לערך הקרקע לבין שיטת ההשוואה באשר לאומדן שווי שטחי המסחר

והתעסוקה), נשיאה במלוא עלויות התכנון ועלויות הביצוע (כשהן צמודות למדד תשומות הבנייה) ועלויות נלוות של שטחי המסחר והתעסוקה, כפי שיקבעו בדוח אפס, ובתוספת רווח קבלני לחברה ומע"מ כדין. כמו כן בעלת השליטה תישא במחויבויות הנגזרות מרכישת שטחי המסחר. במתווה נקבע כי במסגרת תכנון הפרויקט תיווצר הפרדה תפעולית בין התכנון, ההקמה והמכירה של הפרויקט על-ידי החברה לבין שיווקו וקבלת התקבולים בגינו על-ידי בעלת השליטה, והכל כפי שייקבע בהסכם למתן שירותי תכנון ובנייה. בעלת השליטה תשלם לחברה בגין רכישת החלק היחסי של הקרקע המיוחס לשטחי המסחר מייד לאחר הזכייה במכרז, כאשר התשלום בגין עלויות הבנייה הישירות יתבצע בהתאם להסכם למתן שירותי תכנון ובנייה (בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 10.3.3 להלן). יתר התשלומים ישולמו לחברה אחת לחודש, על בסיס דרישת תשלום, ותוך 30 יום ממועד הגשתה. עוד קובע המתווה כי אם בעלת השליטה בוחרת שלא להצטרף להצעה למכרז, תהא החברה רשאית לקדם את הפרויקט במלואו, לרבות ביחס לחלק המסחרי, באופן בלעדי בלי שיעמדו לבעלת השליטה זכויות או חובות מכל סוג בקשר עם הפרויקט.

### **10.3.3. הסכמות מסגרת לביצוע פרויקטים עבור אאורה**

החברה ואאורה הגיעו להסכמות מסגרת לפיו החברה תוכל לבצע מעת לעת כחברת ביצוע פרויקטים לבנייה של אאורה כקבלן יזמי. יובהר כי ההסדר אינו מחייב את אאורה למסור פרויקטים לחברה (אאורה צפויה להמשיך לעבוד גם עם חברות אחרות) ואינו כולל מחויבות של החברה לבצע שיעור פרויקטים מסוימים עבור אאורה. בהתאם להסכמות במסגרת הסכם המסגרת, כל פרויקט שיועבר לביצוע החברה על ידי אאורה יאושר מבחינת תנאיו על ידי ועדת הביקורת של החברה ועל ידי דירקטוריון החברה, ויהיה מבוסס על התנאים הבאים:

10.3.3.1. התמורה עבור עבודות הביצוע כאמור, תיקבע בהתאם לעלויות שנקבעו בדוח השמאי המלווה מטעם הגורם המממן את הפרויקט בסמוך לתחילת הפרויקט, במנגנון של סכום פאושלי.

10.3.3.2. תנאי התשלום יהיו כמקובל באותה עת בהסכמים של בעלת השליטה עם קבלנים מבצעים אחרים שנחתמו במועדים הקרובים ביותר להתקשרות בהסכם ביצוע ספציפי (נכון למועד הדוח, שוטף+30).

10.3.3.3. יתר התנאים יהיו בהתאם לתנאים הנהוגים בשוק ביחס לעבודות ביצוע, בין היתר, היקף אחריות הקבלן המבצע, הסדרי ביטוח, שירות ללקוחות וכיו"ב.

10.3.3.4. במסגרת דוח הצעת המדף של החברה מחודש יולי 2025, לפיו הוצעו לראשונה מניות החברה לציבור, צוין כי בכוונת החברה להמשיך ולבצע פרויקטים עבור בעלת השליטה, כמתואר לעיל ובהתאם לתנאים המפורטים לעיל. ביחס לכל התקשרות כאמור, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה יבחנו בין השאר האם ההתקשרות מהווה עסקה חריגה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אם לאו,

והחברה תאשר את ההתקשרות כאמור כנדרש על פי דין לפי סיווגה האמור של העסקה, בין היתר לרבות האפשרות לאשרה לפי תקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000) או כל אישור אחר, על פי דין.

10.3.3.5. לפרטים אודות הסכמי ביצוע עבור בעלת השליטה ביחס לפרויקטים ביהוד, בלוד ועפולה ראו ביאור 20א(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

#### 11. תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, סמוך למועד הגשת הדוח, למיטב ידיעת החברה

לפירוט החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של התאגיד, למיטב ידיעת החברה, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003776), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן דיווחים מיידיים של החברה אודות שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מהימים: 23 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-009203), מיום 26 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-009310), מיום 2 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011447), מיום 3 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011868), מיום 6 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-013045), מיום 11 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-014064), מיום 12 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-014643), מיום 13 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-014701), מיום 16 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-014953), מיום 17 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-015323), מיום 18 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-015666), מיום 19 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-016004), מיום 20 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-016386) ומיום 23 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-016652).

#### 12. תקנה 24א - הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים

##### 12.1. הון רשום ומונפק

לפרטים בדבר ההון הרשום וההון המונפק של החברה ראו ביאור 21 לדוחותיה הכספיים של החברה.

##### 12.2. ניירות ערך המירים

ביום 15 ביולי 2025 הנפיקה החברה 16,133,304 כתבי אופציה (סדרה 1) המירים למניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת מדף מיום 9 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050864), דיווח מיידי של החברה מיום 15 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052327) והמשלים לו מיום 15 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052371).

ביום 10 בדצמבר 2025 הנפיקה החברה 3,586,960 כתבי אופציה לא סחירים ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה הניתנים למימוש ל-3,586,960 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל וכן דיווח מיידי בדבר הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 26 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-092736) ודיווח מיידי של החברה מיום 10 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-098602).

13. תקנה 24 - מרשם בעלי המניות של החברה

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 10 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-098602), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה נכון ליום 13 בינואר 2026, ראו דיווח מידי של החברה ביום 13 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-005698), הנכלל כאן על דרך ההפניה.

14. תקנה 25 - מען רשום

מען: החילוון 5, רמת גן 5252269.

כתובת הדואר האלקטרוני: office@megido.co.il.

מספר טלפון: 03-7525567.

15. תקנה 26 – הדירקטורים של התאגיד –

שם:	אליהו מינג'רסקי	בצר הוד	אריאל פשין	הילה קניסטר בר דוד	שרון שלום	נאוה אופק שפר
מספר זיהוי:	065084204	24474983	24601072	035763226	03208511	59822387
תאריך לידה:	06/04/1957	30/09/1969	02/10/1969	13/01/1979	07/03/1975	05/08/1967
מען להמצאת כתבי בי-דין:	החילוון 5, רמת גן	דרך מנחם בגין 132, תל אביב	דרך מנחם בגין 132, תל אביב	קפלן 5, קרית אונו	דן 1, מודיעין	ירושלים 6, גבעת שמואל
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית; פורטוגלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	לא	לא	לא	הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת הביקורת וועדת תגמול	הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת הביקורת וועדת תגמול	הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת הביקורת וועדת תגמול
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני:	לא	לא	לא	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	לא
עובד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה והתפקיד אותו ממלא:	יו"ר דירקטוריון החברה	משנה למנכ"ל אאורה השקעות בע"מ	סמנכ"ל כספים בחברת אאורה השקעות בע"מ, דירקטור בחברות כמפורט להלן.	לא	לא	לא
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	17/11/2024	05/06/2024	05/06/2024	26/01/2025	26/01/2025	06/02/2025
השכלה:	בוגר הנדסה אזרחית, הטכניון- מכון טכנולוגי לישראל. בוגר קורס דירקטורים – לשכת המסחר חיפה.	בוגר כלכלה מאוניברסיטת בר אילן מוסמך במדעי המדינה מאוניברסיטת חיפה, מוסמך במנהל עסקים עם התמחות במימון במרכז האקדמי פרס, קורס דירקטורים מאוניברסיטת	בוגר כלכלה, אוניברסיטת בר אילן; מוסמך כלכלת עסקים (מימון ובנקאות), אוניברסיטת בר אילן	בוגרת תואר ראשון במשפטים, ממכללת הקריה האקדמית אונו.	בעל M.A ו-MBA במנהל עסקים מבית הספר אריסון למנהל עסקים – אוניברסיטת רייכמן.	בעלת תעודת הוראה ותעודת עיצוב אופנה ממכללת שנקר; בוגרת קורס דירקטורים ממכללת המי"ל;

שם:	אליהו מינג'רסקי	בצר הוד	אריאל פשין	הילה קניסטר בר דוד	שרון שלום	נאוה אופק שפר
		רייכמן (המרכז הבינתחומי).				
<b>תעסוקה בחמש השנים האחרונות:</b>	מהנדס בניין, מנכ"ל אשטרום בניה צפון.	משנה למנכ"ל, דירקטור בחברות בנות כמפורט להלן.	סמנכ"ל כספים - אורון נדל"ן בע"מ.	מנכ"לית חברת שחר און, מנכ"לית העמותות לקידום מקצועי, מנכ"לית המעוף שלך לגמלאי, מנכ"לית הקרן של עובדי הרשויות המקומיות "מועדון שלך". יו"ר מנהלת ליגת העל לנשים בכדורסל, יו"ר מנהלת הנשים בעיריית קריית אונו.	דירקטור בחברות: בנק יהב, נותן שירותי ניהול ויעוץ לחברות טכנולוגיה בינלאומיות;	דירקטורית בחברות: אאורה השקעות בע"מ, אפקון החזקות בע"מ; עד שנת 2021 כיהנה כדירקטורית חיצונית באאורה השקעות בע"מ.
<b>פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:</b>	תאגיד המים של קרית ים – תאגיד ימים	דירקטור בחברת בנות: אאורה מחדשים את ישראל בע"מ; אאורה יזום נדל"ן (ישראל) בע"מ; אבן יזמות ס.י. אבן יזמות החדשה פיננסים בע"מ (2013) ואאורה תעשיות מרכז בע"מ	דירקטור במספר חברות בקבוצת אאורה	-	דירקטור בחברות: בנק יהב,	אאורה השקעות בע"מ ואפקון החזקות בע"מ
<b>האם הוא, לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:</b>	לא	לא	לא	לא	לא	לא
<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית</b>	בעל כשירות מקצועית	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית

16. תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד (שלא פורטו בתקנה 26)

שם:	בן מיוסט	עידן יהב	רן שמעון	יהונתן (יוני) פסטרנק	דימה פלשור	ליטל דוד	טל אינהורן	ליאת עמר	עידית פראתי	אנבלה סקברר	ליאור לוי
<b>תאריך לידה:</b>	11/09/1981	28/8/1984	6/8/1976	24/02/1958	27/08/1976	18/12/1985	03/02/1966	11/07/1986	26/07/1983	19/05/1989	29/11/1985
<b>מספר זיהוי:</b>	042826362	039721832	033099128	054600507	308948314	034608059	022166011	021961586	021779301	332460476	021711072
<b>תפקיד שמלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או בבעל עניין בה:</b>	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	חשב	מבקר פנים	סמנכ"ל ביצוע	יועצת משפטית	סמנכ"ל תכנון	סמנכ"ל תפעול	סמנכ"ל שיווק ומכירות	סמנכ"ל משאבי אנוש	סמנכ"ל פיתוח עסקי
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	01/05/2025	25/03/2025	1/05/2018	18/3/2025	10/11/2024	20/7/2025	01/08/2025	01/01/2026	01/02/2026	01/01/2026	01/07/2025
<b>האם משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה:</b>	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
<b>השכלה:</b>	תואר ראשון במשפטים, האוניברסיטה העברית תואר שני במדיניות, ציבורית, אוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, ת.מסלול אקדמי למנהל; תואר שני MBA, אוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן.	בוגר בהנדסה מ-Fairleigh Dickinson University; מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון במנהל עסקים אוניברסיטת פתוחה, תואר בהנדסת בניין	תואר שני במשפטים – מוסמך במשפטים	תואר ראשון – אדריכלות תואר שני – מנהל עסקים	רכש ולוגיסטיקה, חשבון שכר בכירה	תואר ראשון במדעי ההתנהגות המכללה האקדמית תל אביב יפו תואר שני ייעוץ ארגוני המכללה למנהל	תואר ראשון בחברה ומשמשל תואר שני במנהל עסקים עם התמחות במשאבי אנוש	תואר ראשון בכלכלה ומדעי המדינה, אוניברסיטת ת"א תואר שני תכנית מנהלים במדיניות ציבורית, אוניברסיטת ת"א
<b>תעסוקה בחמש שנים אחרונות:</b>	יועץ הדיר, תשתיות ופנים של אג"ת אוצר ראש המנהלת האסטרטגית של עיריית ר"ג משנה למנכ"ל במשרד רה"מ מנכ"ל החברה הכלכלית לוד	סמנכ"ל כספים שופרסל נדל"ן, חשב אשטרומס מגורים (לשעבר) אשדר חברה לבניה בע"מ	החל משנת 2018 מכהן כחשב של כל חברות הקבוצה	מנכ"ל משותף ובעלים של חברת טקטרנדס יעוץ לניהול בע"מ; דירקטור חליף באביגם יזמות וניהול (2012) בע"מ;	מנהל אזור אלקטרה בניה, מהנדס ראשי בסט בניה, סמנכ"ל ביצוע מגידו	עו"ד בלשכה המשפטית במשרד רה"מ	אדריכל ראשי, מרכז רפואי שיבא תל השומר	מנהלת תפעול מגידו	סמנכ"ל שיווק ICR	מנהלת משאבי אנוש מגידו	רכז, החברה הממשלתית תלדיר והשכרה בע"מ מנהל מחלקת תקציבים מטרו באגף תקציבים, בחברת נת"ע
<b>האם הוא מורשה חתימה עצמאי:</b>	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

17. **תקנה 26ב - מספר מורשי החתימה העצמאיים**

דירקטוריון החברה הסמיך את יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה לקבוע רשימה של מורשי חתימה שחתימתם היחידה, תחייב את החברה, או את החברות הבנות, בחתימה על הסכמי מכר של דירות במסגרת "מחיר למשתכן/מחיר מופחת/מחיר מטרחה". יצוין כי ביחס להתקשרויות כאמור נוסח הסכמי המכר מחיר ותנאי הרכישה נקבעים על-ידי משרד הבינוי והשיכון. כמו כן הסמיך דירקטוריון החברה את יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה לקבוע רשימה של מורשי חתימה שחתימתם היחידה, תחייב את החברה בנושאים הקשורים לבקשות לרישום הערת אזהרה על המקרקעין לטובת רוכשי יחידות דיור (לרבות חדרי טרנספורמציה) ושטחי מסחר או משרדים ולטובת בנקים למשכנתאות בגין העמדת מימון לרכישת יחידות דיור (כולל הצמדות) לרבות חדרי טרנספורמציה ו/או שטחי מסחר ו/או משרדים בכל הפרויקטים של החברה, בין בבעלותה המלאה ובין בשותפות.

מלבד זאת, נכון למועד הדוח אין בחברה מורשי חתימה שחתימתם היחידה מחייבת את החברה או את חברות הבנות.

18. **תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד**

רואי החשבון של החברה: משרד ליאון אורליצקי ושות' – רו"ח.

מען משרדם: דרך בן גוריון 1, בני ברק, 51201.

לפי מיטב ידיעת החברה, רואה החשבון המבקר או שותפו אינו בעל עניין או בן משפחה של בעל עניין או של נושא משרה בכירה בחברה.

19. **תקנה 28 - שינויים בתקנון החברה**

במסגרת ההנפקה הראשונה לציבור של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, אימצה החברה תקנון חדש. לנוסח התקנון של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007051), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 9 ביולי 2025, החליטה האסיפה הכללית על שינויים בתקנון החברה כך שהחל מיום 14 ביולי 2025, מועד הנפקת מניות החברה לציבור, עודכן תקנון החברה. לנוסח התקנון המעודכן של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052125), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

20. **תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת**

20.1. המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית:

20.1.1. לפרטים אודות שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה, ראו סעיף 3 לפרק א' בדוח זה.

20.1.2. לפרטים אודות שינויים בתקנון החברה, ראו תקנה 28 לעיל.

20.2. במהלך שנת 2025 התקבלו החלטות באסיפה כללית מיוחדת, כמפורט להלן:

20.2.1. באסיפה כללית מיוחדת מחודש מאי 2025 אושרו תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה, כמפורט בתקנה 21 לעיל וכן אימוץ לראשונה של מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 9 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050850), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

20.2.2. באסיפה כללית מיוחדת מחודש יולי 2025 אושרו ההחלטות להלן: (1) פיצול הון החברה, כמפורט בסעיף 3 לפרק א', תיאור עסקי התאגיד, לעיל; (2) שינויים בתקנון החברה, כמפורט בתקנה 28 לעיל; (3) אימוץ מדיניות תגמול מעודכנת, כמפורט בסעיף 8.3 לתקנה 21 לעיל.

## 21. תקנה 29א - החלטות החברה בדבר פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי

### 21.1. ביטוח נושאי משרה

ביום 16 בספטמבר 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בגבולות אחריות של 20 מיליון דולר וזאת לתקופה של 12 חודשים מיום 16/09/2025. ביום 18 במרץ 2026 אישרה ועדת התגמול של החברה התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בגבולות אחריות של 15 מיליון דולר עד ליום 15/09/2026.

### 21.2. כתבי התחייבות לשיפוי מראש ולפטור

בהתאם לקבוע בתקנון החברה, הוענקו כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים בחברה וכפי שיכהנו בה מעת לעת.

על פי כתבי השיפוי, מתחייבת החברה לשפות את נושא המשרה בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, והכל עקב המקרים המפורטים בכתב השיפוי. סכום השיפוי הכולל שהחברה מתחייבת בו כלפי כל נושא משרה וכלפי כל נושאי המשרה יהא מוגבל, ביחס למסכת אירועים אחת, לסך שלא יעלה על סכום השווה ל-25% (עשרים וחמישה אחוזים) מסך ההון העצמי של החברה לפי הדו"ח הכספי השנתי או הרבעון האחרון של החברה, שפורסם לפני מועד השיפוי בפועל.

על פי כתב הפטור, מתחייבת החברה לפטור מראש את נושא המשרה, מאחריות כלפיה הנובעת מנזק שנגרם או שיגרם לה, במישרין או בעקיפין, על ידי הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה (למעט בשל הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות), בפעילותו בתום לב בתוקף תפקידו.

לנוסח כתב השיפוי הכולל גם הוראות ביחס לפטור, ראו נספח א' לפרק 8 בתשקיף.

תאריך: 22 במרץ 2026

---

בן מיוסט - מנכ"ל

---

אליהו מינג'רסקי - יו"ר הדירקטוריון

# פרק ה'

הצהרות מנהלים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בני עיי"ש



דז"ח תקופתי  
לשנת  
2025

MEGID   
BY AURA

## הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)1:

### הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, בן מיוסט, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של מגידו י.ק. בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2025 (להלן - הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

22 במרץ 2026

---

בן מיוסט, מנהל כללי

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

### הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עידן יהב, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מגידו י.ק. בע"מ (להלן - "התאגיד") לשנת 2025 (להלן - "הדוחות");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

22 במרץ 2026

---

עידן יהב, סמנכ"ל כספים

# פרק ו'

מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

מעלות - נופי מונפורט



דזיין תקופתי  
לשנת  
2025

MEGID   
BY AURA

22 במרץ 2026

לכבוד

הדירקטוריון של מגידו י.ק. בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף (להלן – התשקיף)**  
**של מגידו י.ק. בע"מ (להלן - החברה) מחודש נובמבר 2024**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף מחודש נובמבר 2024:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 במרץ 2026, על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 במרץ 2026, על המידע הכספי הנפרד של החברה, לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970, ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'  
רואי חשבון